



Aan het College van burgemeester en schepenen

Stad Deinze

Brielstraat 2

9800 Deinze

Hansbeke, 8/06/2021

BETREFT: Openbaar onderzoek Verkaveling Zandestraat - Referentienummer omgevingsloket: OMV_2021039892 gemeentelijke dossiernummer: V/1191/01

Mijnheer de Burgemeester,

Afrit 12 dorpsraad Hansbeke heeft op 27/05/2021 een digitaal infomoment georganiseerd over de Verkaveling Zandestraat voor het geïnteresseerd publiek. Verkavelaar NOVUS NV en Studieburo Goegebeur waren aanwezig.

Als gevolg daarvan bezorgen wij u de opmerkingen, bedenkingen, vragen en suggesties in verband met deze verkaveling.

1. Het is spijtig dat de Stad niet, voorafgaand aan het openbaar onderzoek, een infovergadering organiseert over de aanvraag. Het zal u bekend zijn dat wij er voor pleiten dat in een zo vroeg mogelijk stadium de lokale bevolking geïnformeerd wordt over ingrijpende projecten zoals een verkaveling van 25 woningen. Als voor de start van de formele procedure alle belanghebbenden en geïnteresseerden geconsulteerd worden, kunnen eventueel verbeteringen aan een project doorgevoerd worden vooraleer het gefinaliseerd wordt. In sommige gevallen kunnen dan ook moeilijkheden of teleurstellingen of soms zelfs juridische procedures vermeden worden. Nu, het was een geluk dat de verkavelaar reeds op 30/04/2021 tot de aanplakking ter plaatse overging, dus enige dagen voor het openbaar onderzoek startte. Zo werd toch zeker de buurt al enkele dagen eerder geïnformeerd dan strikt noodzakelijk. Kan de Stad in de toekomst niet ook via andere kanalen dan via de gemeentelijke website de bevolking **tijdig informeren** over een openbaar onderzoek? Wij denken aan het buurtplatform Hoplr, de elektronische infoborden en de andere informatiekkanalen waarover de Stad beschikt (D17, Facebook...)
2. Het is voor velen niet duidelijk welk **woonbeleid** de Stad voert. In het meerjarenplan van de Stad vinden wij daarover niet zo veel terug. In het gewestplan en het ruimtelijk structuurplan van Nevele is gekozen voor "inbreiding" van het woongebied, meer bepaald de ontwikkeling van het gebied dat aan de westzijde van de rondweg ligt. Deze "inbreiding", die feitelijk een uitbreiding is van de huidige dorpskern, betekent voor Hansbeke mogelijk nog 3 verkavelingen (Grote Merestraat, Doornbosstraat, Voordestraat) bovenop de verkaveling Zandestraat. Het is ons niet bekend in welk stadium zich deze 3 verkavelingen bevinden. In

ieder geval hebben zij een grote impact op de open ruimte en het sociaal weefsel van Hansbeke. Veel mensen vragen zich af of in de toekomst alle groen en open ruimte dan opgeofferd wordt. Heeft de Stad een visie op wat er gebouwd wordt en of dit strookt met wat in de toekomst nodig is? Maakt de Stad gebruik van bepaalde instrumenten (woningssurvey) om de woningproductie en de woningvraag op elkaar af te stemmen? Of laat de Stad de sturing over aan de markt? Dan rijst de vraag of voortdurend inzetten op nieuwbouw verenigbaar is met de maatschappelijke eisen van duurzaamheid en klimaatvriendelijkheid.

Daarbij vragen wij deze problematiek niet alleen te bekijken op de schaal van het gehele grondgebied van Deinze maar zeker ook per dorp. Wij hopen dat de Stad in de voormelde Hansbeekse woongebieden ook zal investeren in projecten met **maatschappelijke meerwaarde**. Dit betekent noodzakelijke én kwalitatieve huisvesting met een mix van ééngezins- en meergezinswoningen voor alle leeftijden. Ook kan in die woongebieden voor gemeenschapsrealisaties gekozen worden zoals groen, sport- en spelinfrastructuur en misschien zelfs voor terreinen voor de jeugdbeweging als daar interesse voor is.

We willen er voor waarschuwen dat Hansbeke het zoveelste verkavelingendorp wordt waarin sluipende suburbanisatie zijn gang mag gaan. De krachtlijnen voor de toekomstige ontwikkeling van de woongebieden in Hansbeke worden gegeven in het masterplan en het beheersplan. De gemeenteraad van Nevele heeft die in 2018 goedgekeurd. Zij gelden voor ons als richtlijn. Wij vinden het belangrijk dat Deinze 1 stad en 16 dorpen blijft tellen met een duidelijk onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied.

3. De verkaveling Zandestraat beantwoordt aan de vraag naar eengezinswoningen met ook mogelijkheid tot zorgwonen en biedt een mix van halfopen en gesloten bebouwingen. Conform het grond- en pandendecreet zijn 5 kavels als bescheiden last ingevuld. Vraag is of de woningen, of een aantal ervan, ook **seniorenvriendelijk** zijn qua toegankelijkheid, begaanbaarheid, gebruik sanitaire delen enz.
4. De woningen aan de Brugseheirweg hebben hun **voorgevel niet aan de straatzijde**. Dit is misschien zo bedoeld omwille van een energievriendelijke oriëntatie naar het zuiden van de tuinen en de woningen. Voor de bewoners aan de andere zijde van de Brugseheirweg blijft er dan een min of meer “groen” zicht als compensatie voor het verlies van hun huidig uitzicht. Maar straten die afgezoomd worden met achtertuinten mag geen trend worden. Tenminste als we willen vermijden dat straten voortaan alleen tussen afsluitingen, poorten, hekken, tuinbergingen, garageboxen enz. lopen. Een aanblik van verrommeling moet vermeden worden
5. De stedenbouwkundige voorschriften leggen op dat de **voorbouwlijn** van de woningen in elkaars verlengde moet liggen maar dat dit niet wegneemt dat plaatselijke insprongen in de voorgevel mogelijk zijn. Deze mogelijkheid zouden wij in deze verkaveling als verplichting willen opgelegd zien. De Zandestraat is historisch gegroeid en biedt een gevarieerd straatbeeld met hoofdzakelijk open bebouwingen waarvan de voorgevels op verschillende afstand van de rooilijn staan. Dit beeld zou moeten voortgezet worden door een verschillende afstand tot de rooilijn van de drie geplande bouwblokken langs de Zandestraat (loten 1 tot 3, loten 4 tot 6, loten 7 tot 9) Verder zou ook de voorgevellijn van de woningen op deze loten onderling moeten verschillen ten opzichte van elkaar.



Afrit 12 Dorpsraad Hansbeke
Secretariaat: Doornbosstraat 2A - 9850 Deinze
M: 0478 362 165
info@afrit12hansbeke.be

www.afrit12hansbeke.be 

[afrit12hansbeke](https://www.facebook.com/afrit12hansbeke) 

6. Er is een zuinig ruimtegebruik. De verhouding private ruimte/publieke ruimte, vooral door de begrenzing van de oppervlakte van de bouwloten, komt neer op een verhouding van ongeveer 65/35. Er is terecht veel aandacht besteed aan hemelwaterinfiltratie en het autoluw houden van de verkaveling. De inrichting van de publieke ruimte buiten de wegenis zal samen met de Stad worden aangepakt. Nu al wordt gepleit om de mogelijkheid te voorzien voor **speelruimte**. De mogelijkheid daartoe bestaat in deze verkaveling. Hierbij wordt terecht gedacht aan een natuurlijke en avontuurlijke inrichting. Er wordt verwacht dat de realisatie daarvan in samenspraak met de buurtbewoners wordt aangepakt. Idem voor de beplanting.
7. Er worden geen bezwaren geuit tegen een eventuele **uitbreiding** van de verkaveling door inname van het driehoekig perceel van Infrabel NV dat langs de Julius Nieuwlandweg aan de N-W-zijde van de verkaveling ligt. Dit perceel heeft blijkbaar momenteel geen duidelijke bestemming.
8. De **Sint-Antoniuskapel** ("Zandekapel") moet geïntegreerd worden in lot D op een manier die haar voldoende tot haar recht laat komen. Ze moet voldoende ruimte krijgen en mag zeker niet helemaal ingekapseld zijn door groenbeplanting of de aanwezigheid van andere inrichtingen met als gevolg dat ze zou inboeten aan visibiliteit.
9. Wellicht verdient deze verkaveling, of het geheel van de wijk Zande, een **publiek laadpunt** voor elektrische wagens. Als dit voorzien is, dan liefst niet aan de kapel.
10. De specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn soms vrij streng en dat is volkomen terecht. Voorschriften opleggen staat of valt echter met het **toezicht** op de uitvoering van de werken maar ook met het toezicht op de eventuele latere wijzigingen die door de eigenaars worden aangebracht en dat ontbreekt soms.

Bepalingen zoals bv. "Zowel open als gesloten afsluitingen worden toegelaten indien deze esthetisch verantwoord zijn ten opzichte van de omgeving en de architectuur" geven goede bedoelingen weer maar openen tegelijk de discussie over wat "esthetisch" is en wat "architectuur" is. Een goede toevoeging in de voorschriften is dat "Plaatmateriaal in hout of beton, heidematten e.d. niet zijn toegelaten en geopteerd wordt voor een streekeigen en wintergroene haag" maarde vraag is of dit volstaat. Volgens ons is het beter ook de specifieke voorschriften vanuit het aspect **klimaatvriendelijkheid** te benaderen. Concreet betekent dat bv. alle gesloten kunststof-afsluitingen moeten verboden worden en alleen levende, streekeigen groene hagen toegestaan zijn, eventueel gecombineerd met een metalen gaasdraad of afsluitingen van kliefplaten om kleine dieren zoals kippen of konijnen op hun terrein te houden.

Wij hopen dat u met onze vragen, opmerkingen en suggesties rekening zult houden.

Met vriendelijke groeten,

Namens Afrit 12 dorpsraad Hansbeke,

Nele Union

Voorzitter

Wouter Langeroot

Secretaris