

## **Uit onze bevraging van in juni zijn volgende zaken duidelijk als belangrijk aanzien en geven aanleiding tot concrete vragen over het voorlopig vastgestelde RUP:**

### **(Buurt)winkel op dorp (79%)**

- Waarom is de mogelijkheid van de winkel niet opgenomen in het verordenend gedeelte als een last?

### **Dorpshuisjes (projectzone 2) belangrijk voor dorpszicht (58% wil gevels behouden - 68% gaat voor 1 bouwlaag & dak)**

- In het voorontwerp-RUP gaat met ervan uit dat die woningen afgebroken worden. Wat indien er toch iemand een aanvraag wil doen om die woningen te renoveren?
- Waarom laat men de mogelijkheid om hoger te bouwen dan de huidige bebouwing, zelfs door de bebouwing 3 meter naar achter te schuiven zal dit een grote impact hebben op het dorpszicht.

### **In de bevraging werden voorbeelden van mooie dorpspleinen opgelijst.**

**Voorbeelden waren: Deurle (13), Mullem (11), Zwijnaarde (10), Nazareth (9), Sint-Martens-Latem (9) & Drongen (8).**

Verder waren er nog veel insteken omtrent het dorpsplein:

Dorpsplein achter kerk (Openbaar parkje met zitbanken 64% en extra sportveld 34%)

Dorpsplein achter kerk op bepaalde vaste momenten autovrij houden (66%)

Dorpsplein meer groen (88%)

Dorpsplein parkeervrij (71%)

- In het voorontwerp-RUP wordt het dorpsplein en de herinrichting ervan weinig of niet besproken
  - Hoe ziet het bestuur de volgende procedure om die inrichting op te starten?
  - Kan er met de insteek van de bevraging rekening gehouden worden en de inrichting van het dorpsplein opgenomen worden in het verordenend gedeelte van het RUP?
  - Hoe voorziet het bestuur de inwoners van Zevergem hierbij te betrekken?

### **Gedetailleerde voorschriften betreffende materialen om de landelijke sfeer te behouden (83%).**

- In het voorontwerp-RUP is er wel een poging gedaan in het toelichtend gedeelte maar hoe sterk is dat als bindende voorwaarde? Kan dit niet worden opgenomen in het verordenend gedeelte?

### **Infoavond te organiseren door ontwikkelaar bij grootschalige projecten (adhv visualisaties) (93%).**

- Ook hier wordt dit in het voorontwerp-RUP toegelicht in het niet verordenend gedeelte. U ziet aan het percentage dat dit zeer gevoelig ligt. Voorschriften en teksten over ruimtelijke kwaliteiten en draagkracht zijn voor niet ingewijden onbegrijpelijk taal. Realistische beelden en info daaromtrent zijn dus onontbeerlijk om een voorstel van invulling te begrijpen. Gelet op de duidelijke mening van de Zevergemenaar hieromtrent, kan dit niet worden opgenomen in het verordenend gedeelte?

### **Fietspaden aanpakken: Dorp, Pont-Noord, Pont-Zuid en op de brug - Fietsstraten invoegen (Blijpoel & Pont-Zuid bvb?)**

- In het voorontwerp RUP wordt hier weinig over beschreven. Kan dat nog opgenomen worden?

### **Kort parkeren op dorp (geen privé parking) - 2 parkeerplaatsen op eigen terrein is te veel.**

- Hoe is dit praktisch te regelen?
- De meeste woningen op het Dorp (art1) zijn gesloten of halfopen bebouwingen.
- In het voorontwerp RUP kan men van die regel afwijken als de aanvrager zich motiveert en verantwoordt hoe hij dat oplost. We mogen aannemen dat “parkeren op het openbaar domein” niet als oplossing aanvaard zal worden?

### **Parking ondergronds indien meergezinswoningen of appartementen (52%).**

- Dit slaat vooral op projectzone 2 waar het voorontwerp RUP een duidelijke aanzet laat om appartementen te bouwen. Toch wordt de keuze vrij gelaten tussen ondergronds of bovengronds parkeren. Is daar een bepaalde reden voor?
- In het huidige ontwerp worden er 2 parkeerplaatsen voorzien per woonentiteit. 12 entiteiten x 2 geeft een totaal van 24 parkeerplaatsen. Per parkeerplaats is ongeveer 35m<sup>2</sup> nodig (inclusief aan- en oprijden), dit brengt het totaal aan ruimtebeslag op 840m<sup>2</sup>. Hoe ziet u dit kwalitatief te verwerken?

### **Geen extra (nieuwe) ontmoetingsruimte nodig (66%) ...dit ter info ...**

## Specifieke / technische vragen of opmerkingen :

10. **Plan planbaten/planschade** – plan omzetting agrarische grond naar woonzone – zone non aedificandi  
- Mijn diepe tuin wordt omgezet in woonzone. Anderzijds komt die in een speciale zone te liggen. Blijkbaar mag ik daar geen tuinhuis of bvb zwembad aanleggen?  
Klopt dat? Moet ik dan betalen omdat mijn tuin een soort meerwaarde krijgt? Wat is die meerwaarde dan?
11. Alle **achtertuinten** van de eigenaars Pont Noord, Pont Zuid, Molenstraat gaan van landbouw naar **woonuitbreidingsgebied**=planbaten=stijging grondbelasting levenslang. Een verandering waar men niets kan mee doen want tweede bouwlijn is verboden. Betalen voor een nutteloze andere inkleuring. Zijn alle inwoners hiervan wel op de hoogte?
12. In het Grafisch register **plancompensatie** wordt er bij verschillende tuinen een planbaten voorzien door een omzetting **van landbouwgrond naar bouwgrond**. In het Grafisch Plan worden deze zelfde gronden bestempeld als “zone voor non Aedificandi”  
a. Waarom wordt deze omzetting van landbouwgrond naar bouwgrond gerealiseerd?  
b. Betekent deze omzetting een **financiële kost** voor de geïmpacteerde partijen (ref planbaten)? Indien zo, hoeveel Eur/M2?  
c. Wat is het nut om landbouwgrond te veranderen in bouwgrond op het uiteinde van een tuin om het dan vervolgens te beschouwen als “zone voor non Aedificandi”. Wat is de meerwaarde voor de burger?  
d. Welke financiële gevolgen heeft deze verandering naast het gegeven van “planbaten” – ref Belastingsgewijs, KI etc....  
e. Welke niet financiële gevolgen zijn er bij het bestempelen van het uiteinde van de tuin als “zone voor non Aedificandi”.( ref erfdienstbaarheid van algemeen nut, etc?)
13. **Weinig verschil** tussen **ligging in dorpsas en buiten dorpsas** (enkel verplichting zadeldak en omgeving kerk cultuurhistorische principes).
14. **Voorkooprecht** voor de **school**:  
Het is belangrijk dat dit opgenomen wordt zodat de school eventueel kan uitbreiden. Ik stel me alleen de vraag of dit juridisch kan, de school is toch geen openbare instelling?
15. Er zijn heel wat **zwakke vertalingen** en zelfs tegenstellingen tussen het **niet verordenend deel/toelichtingsnota** en het **verordenend deel/stedenbouwkundige voorschriften**. Bij het lezen van de toelichtingsnota krijgt men de indruk dat alles wordt gericht op de landelijkheid en het behoud van het dorpsbeeld...(dorpse langhuizen – verbouwen en renoveren treden hierbij op de voorgrond – meerwaarde dorpskern – architectuur laten inpassen in het cultuurhistorische dorpscentrum - ...).

Bij het lezen van deel 2 met **de verordenende maatregelen en voorschriften** lijkt het wel of die doelstelling **niet krachtig** kan **vastgelegd** worden. Niets is **afdwingbaar** tenzij kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakhelling maximale verharding...en hoogte bijgebouwen...etc.  
Deze zwakke vertaling zal basis zijn voor veel discussie, persoonlijke interpretatie, beroepsprocedures...en is zeker geen stevige basis voor de garantie van het landelijke dorpsbeeld van Zevegem. Kan het studie bureau geen betere verordenende voorschriften uitwerken?  
Kunnen er geen detailleringen en typische kenmerken voor landelijkheid, die vaker in de toelichting worden verwoord, als stedenbouwkundige voorschriften worden vastgelegd?

16. Tegenstrijdigheid: geen **garagepoorten** in de voorgevel maar ook niet verspringen van de voorgevel... Kan dat? Hoe moet ik dat zien?

17. Door de **twee zichtassen** naar de Scheldevallei, wat op zich positief is, worden gronden bouwvrij gemaakt. Wat gebeurt er met de aanvraag en weigering van de **4 woningen rechts van projectzone 2**. Wat zal de gemeente doen als de aanvrager in beroep gaat bij deputatie en alsnog een vergunning bekommt? Gaat de gemeente dan verder in beroep?

18. De **helling** van een **zadeldak** werd vastgelegd **tussen de 30° en de 55°**. Moet de helling niet meer beperkt worden voor de landelijke uitstraling?

Ik ken geen landelijke woningen met een 30° dak... Zullen afgeknotte daken (daken die op de nokhoogte een deel vlak lopen) verboden worden?

19. **Projectzone 1:**

Is het wel wenselijk om de ontsluiting van die projectzone nu al vast te leggen? Is de breedte van die ontsluiting breed genoeg voor de brandweer? Is ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer wel wenselijk richting het dorpsplein?

20. **Projectzone 2:**

Hier wordt de bestaande densiteit opgetrokken van 7 zeer kleine eenheden naar 12 grotere wooneenheden. Dit zal, mede door de parkeernorm, veel meer verkeer genereren. Daarbij is er de as die het zicht moet vrijwaren naar de Scheldevallei. Is dit wel de goede ligging om een grootschalig project toe te laten? Zou het niet wenselijk zijn een andere plaats te zoeken voor een beter woonaanbod? Heeft het studiebureau daarvoor een opdracht gekregen? Een voorbeeld zouden de serres langs de Veldstraat kunnen zijn. Die zijn niet meer in gebruik. Daardoor zou de dorpskern meer ontlast worden van autoverkeer wat ook ten goede komt voor de school?

21. **Woonprojectzone 2 - (Afbraak) dorps huisjes:**

Waarom worden Dorp 7, 9 & 20 behouden en de dorps huisjes en Dorp 30 niet?

Afbraak wordt gemotiveerd vanuit:

*i. "De sloop van de woningen wordt daarbij toegestaan aangezien deze bouwtechnisch niet meer in goede staat zijn en een duurzaam ruimtelijke ontwikkeling belemmeren. De woningen zijn immers niet meer aangepast aan de huidige woonnormen op het vlak van comfort, duurzaamheid, licht en energieprestaties."*

Is dat zo? Waarom is er geen alternatief mogelijk met behoud van de voorgevels?

Kan behoud/renovatie van nr. 11, 13 & 15 niet in combinatie met nieuw project (bv. als afwerking naar open ruimte toe). Dit leidt ook tot een differentiatie in doelgroep.

Waarom is geen ontwerp onderzoek gedaan die de verschillende mogelijkheden onderzoekt?

a. 12 woningen (+ evt. aan het wonen verwante voorzieningen) op 2 500 m<sup>2</sup> = 48

wooneenheden/ha ↔ woonprojectzone 1: 15 wooneenheden per ha. Vanwaar dit verschil?

b. Wat met woningen die niet binnen een project opgenomen worden (bv. woning nr. 23 & 25)?

c. Zichtassen worden enkel vermeld in toelichtend deel en niet in verordenend deel van de voorschriften. Starten deze vanaf Pont-Zuid of vanaf achterliggende geplande trage weg?

d. Geen maximale verhardingsgraad in tegenstelling tot andere zones - (*Maximaal 1/3 van de totale niet-bebouwde ruimte per perceel met een absolute bovengrens van 250m<sup>2</sup> mag worden verhard*).

- e. Wat is het inrichtingsprincipe rond de waterloop?
- f. Verbreden rooilijn niet noodzakelijk: Nu op zijn smalst 10,5 m = ruim voldoende om een dorpsstraat in te richten met voetpaden e.d.m. (een rijweg van 5,5 m en 2x 2,5 m brede voetpaden. Het verbreden zal leiden tot meer inname voor auto (rijweg, parkeren, ...).
- g. Min. 2 parkeerplaatsen per woning en slechts 1 fietsstalplaats. Is geen stimulans voor duurzame vervoersmiddelen.

E-bikes zorgen er voor dat meer mensen fietsen en grotere afstanden kunnen afgelegd worden.

Richtlijnenboek MOBER (pg. 160):

Autobezit buitengebied:	1,27 auto's per gezin
Fietsen/gezin:	2;53 fietsen per gezin

22. In het verordenende gedeelte staat dat de **woonprojectzone** voor gemotoriseerd verkeer **ontsloten** wordt **via** het **Dorp**. Hoe gaat dat gebeuren?

23. In het niet- verordend deel – toelichtingsnota (pag 3 – “Inleiding” – eerste alinea) wordt vermeld dat het planopzet hoofdzakelijk wordt behouden met hier en daar bijstellingen in functie van **nieuwe inzichten**. Kan dat toegelicht worden? Wat zijn die nieuwe inzichten?

24. Er wordt verwezen naar de **ruimtelijke draagkracht**. Hoe is die vastgesteld? En wanneer wordt die overschreden?

25. In projectzone 2 worden 12 wooneenheden voorgesteld op ongeveer 2600m<sup>2</sup>. Dat is een woondensiteit van 46 woningen per ha. Wordt de ruimtelijke draagkracht hierdoor niet overschreden? Is die **densiteit** geen kenmerk **voor een stedelijke invulling** wat duidelijk niet de wens is van dit RUP?

26. **Aanduiding grafisch plan:** *Bouwkundig erfgoed volgens Besluit van de administrateur-generaal van 14 september 2009 houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundige erfgoed en vastgestelde lijst. BS 25 september 2009*

. Dit is niet correct; niet alles is **bouwkundig erfgoed**. Aanduiding gebeurt op basis van de gemeentelijke erfgoedlijst.

27. Hoe verloopt de **procedure** verder? Wordt het voorlopig aanvaard ontwerp van het RUP nog bijgesteld door deze vragen en komt er die aangepaste nieuwe versie in openbaar onderzoek? Of moeten eventuele opmerkingen en/of vragen officieel als bezwaar worden ingediend?