

RUP De Sneppe Gemeente Kortemark

1° Participatiemoment
02.04.2024 om 20u

<u>Methodiek:</u>	publieke toelichting gevolgd door rondetafelgesprekken
<u>Locatie:</u>	Dienstencentrum De Wimperlinde – De Roende
<u>Aanwezigen planteam:</u>	Gemeente Kortemark: Gwendoline Vermeire, omgevingsambtenaar
	Adoplan: Bart Willaert, ruimtelijk planner Thibault Bouckaert, ruimtelijk planner
<u>Aanwezigen publiek:</u>	ca. 45 personen
<u>Inhoud:</u>	<ol style="list-style-type: none">1. Presentatie2. Rondetafelgesprekken3. terugkoppeling
<u>Presentatie:</u>	Als bijlage bij dit verslag gevoegd

1. Toelichting door Bart Willaert aan de hand van presentatie: (start 20u05 - einde 20u30)

Wat is een RUP?
Procedure?
Toelichting doelstellingen RUP Sneppe



Algemene toelichting



2. Ronde Tafelgesprekken (start 20u35 – eind 21u35)

Na de algemene toelichting werd de groep uitgenodigd plaats te nemen aan drie tafels voor een debat aan de hand van de volgende stellingen. De feedback op die stellingen wordt hier gebundeld weergegeven.

Vetgedrukt = algemene vragen

Cursief = context van de vraag

Onderlijnd = subvragen



Rondetafelgesprekken



Vraag 1: **Kunnen meergezinswoningen in een project ingezet worden om meer groene onverharde publieke ruimte te creëren?**

Uitleg: Ruimte moet optimaal worden benut. Het is niet wenselijk dorpskernen te laten uitbreiden. Ruimte binnen de dorpskernen moet zorgvuldig worden benut. Bij reconversieprojecten worden binnen dergelijke omgevingen een woondichtheid van 25 woningen/ ha gehanteerd. Hierbij kunnen ontwerpen gemaakt worden met bijvoorbeeld allemaal grondgebonden woningen en weinig publieke ruimte of allemaal meergezinswoningen (appartementen) met veel publieke ruimte.

Wat zijn de voor- en nadelen van meergezinswoningen?

Er wordt aangehaald dat diversiteit in typologieën zeer belangrijk is. Dus niet enkel grondgebonden woningen of enkel meergezinswoningen. Ook werd aangehaald dat mensen met (jonge) kinderen nog vaak zoeken naar een woning met tuin. Ze willen een veilige ruimte waar de kinderen kunnen spelen. Daarom werd de vraag gesteld of eigen tuinen dan niet waardevoller zijn. Er waren dan ook voorstanders voor meer (compactere) woningen, maar met eigen tuin in de plaats van 'mogelijk slecht onderhouden' publieke ruimte. Een voorbeeld die door de bewoner werd gegeven van compact wonen waren de koppelbouwwoningen in de Suikerlaan.

Toch werd aangegeven dat ook in Kortemark de trend werd opgemerkt dat huizen en gronden steeds kleiner worden en dat het dan misschien toch waardevol is om in te zetten op kwalitatieve groene ruimte. Daarbij werd ook gesteld dat bijvoorbeeld voor mensen zonder (inwonende) kinderen een wooneenheid in een meergezinswoning wel een valabele optie kan zijn. Iemand haalde aan dat mensen wel willen leven in een kwalitatieve groene omgeving, maar dat ze niet meer per se een eigen tuin willen omwille van de tijd en budget die naar het onderhoud gaat: "Mensen gaan liever op reis, dat is hun nieuwe 'rijkdom'".

Zijn er in Kortemark locaties waar meergezinswoningen op hun plaats zijn?

Er zijn in de gemeente al behoorlijk veel meergezinswoningen. Maar deze mogen niet meer hoger worden gebouwd dan wat er al is. Er werd ook gesteld dat het steeds vaker voorkomt dat als een woning in de kern wordt gesloopt deze wordt vervangen door een meergezinswoning.

Meergezinswoningen dicht bij de kern lijken logischer omdat daar meer functies en voorzieningen aanwezig zijn. Het ontbreken van voorzieningen rond De Sneppe wordt naar voor geschoven als minpunt ten opzichte van bijvoorbeeld ouderen.

Een voorbeeld van een goede locatie in de gemeente die werd aangegeven is de omgeving van de markt of de rand van Domein Krekemeersen. Net omwille van de vele voorzieningen en de nabijheid van het station. Op de locatie van voormalige Villa Deprez worden nu reeds meergezinswoningen gebouwd.

Kunnen er binnen dit project meergezinswoningen voorzien worden?

Echte tegenstand tegen meergezinswoningen is niet gebleken uit de gesprekken. Er lijkt wel consensus over te bestaan dat compacter bouwen belangrijk is. Tegelijk wilde men er wel op duiden dat er rekening dient gehouden worden met de mobiliteit die een hoge woondichtheid meebrengt evenals de problemen die kunnen ontstaan rond privacy.

Er waren reeds behoorlijk hoge gebouwen op de site. Meergezinswoningen in combinatie met veel groen moeten dus wel kunnen, maar een hoogte van drie bouwlagen wordt voorgesteld als een maximum. Aan andere tafel bleek drie bouwlagen al eerder als hoog beschouwd te worden.

Een buurtbewoner stelde de vraag of het toelaten van meergezinswoningen in de wijk geen precedent zal scheppen voor meer meergezinswoningen in de omgeving.

Vraag 2: Moet elke woning nog een grote tuin hebben of kunnen tuinen beperkt gehouden worden ten voordelen van grotere/betere collectieve ruimte?

Uitleg: Elke woning moet een private buitenruimte hebben. Is het nog noodzakelijk dat deze groot is? Weinig mensen hebben zin in het onderhoud van een tuin. Kinderen hoeven niet in de tuin te spelen als voldoende collectieve groene ruimte is. Anderzijds is een voldoende grote tuin een garantie op voldoende privacy.

Is een grote tuin noodzakelijk? Waarvoor wordt de tuin gebruikt?

Hoewel eerder werd aangehaald dat een eigen tuin wel waardevol is blijkt dat bijvoorbeeld woningen voor eenpersoonshuishouden in een groene omgeving niet per se een eigen of grote tuin nodig hebben. De noodzaak voor grote tuinen werd steeds meer in vraag gesteld tijdens het overleg. Een kleine private buitenruimte met grotere collectieve groene omgeving werd beschouwd als interessante mogelijkheid.

Moet alles openbaar domein zijn (beheerd door de gemeente) of kunnen er ook collectieve tuinen (in eigendom en beheerd door de bewoners) zijn?

Een kleine private buitenruimte met grotere collectieve groene omgeving werd beschouwd als interessante mogelijkheid, maar de vraag hoe en wie voor onderhoud moest instaan kwam aan elke debattafel aan bod. Er werd gesuggereerd dat een gemeenschappelijke tuin helemaal publiek moet zijn en dan ook publiek moet worden onderhouden. Of dat deze kan toebehoren aan een beperkte groep eigenaars die goede afspraken maken. Gemeenschappelijk beheer kan zelf uitnodigen tot overleg en meer sociale cohesie in de wijk.

Wat is de rol van de publieke ruimte?

- *Parkaanleg (intensief beheer) of natuur (extensief beheer)*
- *Speelplein of ravotruimte (speelbos)*
- *Picknickruimte / zitbanken*

Kwalitatieve groene publieke ruimte kan aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen. De noodzaak aan meer speelruimte voor kinderen kwam ook naar voor uit de gesprekken. Een variatie tussen parkomgeving (formeel) en natuur (informeel) met ruimte voor water werd beschouwd als waardevol. Diversiteit in aanleg in functie van gebruik door en voor verschillende generaties (speeltuigen, maar ook zitbanken) is een belangrijk aandachtspunt. Ook hiervoor werden de Krekemeersen aangehaald als goed voorbeeld.

Daarnaast moet het groen ook dienen als buffer naar de omgeving van het parkgebied. Tuinen die (bijna) aansluiten op bestaande tuinen blijken absoluut niet wenselijk.

De elzen langs de brandweerweg zijn bij voorkeur te behouden omwille van hun waarde voor de biodiversiteit (distelvinken e.d.).

Vraag 3: Willen we een autoluwe wijk of een willen we de auto op het woonperceel parkeren?

Uitleg: In een klassieke wijk is de woning dikwijls dominant aanwezig. Elke woonperceel heeft zijn eigen parkeerplaats. Dit leidt tot veel verharding (wegenis) en dikwijls tot weinig kwaliteit (verharding voortuin). In een autoluwe wijk wordt de auto aan de rand opgevangen (woningen blijven toegankelijk) en domineren de fiets en voetgangersverbindingen.

Wat is voor jullie een autoluwe wijk? Wat zijn de voor- en nadelen in een autoluwe wijk?

Een autoluwe wijk kan een soort van vakantiewoninggevoel veroorzaken. Auto's aan de rand zorgen er voor dat de omgeving knus of gezellig aanvoelt. Er werd aangehaald dat hoewel dichtbij parkeren een meerwaarde betekent een autovrije woonomgeving mooier en veiliger wordt. Dus misschien ondergronds parkeren?

Een voordeel van collectief parkeren dat werd gesuggereerd is dat de wijk gevrijwaard wordt van opritten of parkings in de voortuinen. Ook wandel- en fietsdoorsteken zijn heel belangrijk.

Er moet wel over worden gewaakt dat het creëren van een autoluwe wijk, waarbij we de eigen wijk gaan ontlasten, niet zorgt voor problemen in de omliggende straten. Meerdere bewoners halen aan dat veel verkeer door Schreveweg sturen zal zorgen voor grote moeilijkheden. Te smal en bochtig en gevaarlijke aansluiting op Koutermolenstraat. Daarnaast zullen veel wagens die naar centrum willen, maar door de knip niet meer door Sneppestraat kunnen, via de Oudstrijderslaan omrijden. Wat dan weer in die wijken voor drukte kan zorgen. Volgens een bewoner zullen door de knip van de Sneppestraat en het voorzien van een hondertal (verkaveling overzijde Sneppestraat incl.) extra wooneenheden een negatieve invloed hebben op zo'n 490 andere woningen in de omgeving van de Schreveweg en de wijken die ontsluiten op de Oudstrijderslaan. Er werd gevraagd of er kan worden berekend hoeveel wagens in elke richting zullen uitrijden?

Moet elke woning een private parkeerplaats op eigen terrein hebben?

Sommige bewoners vinden dat kunnen stationeren in functie van ophalen ouderen of afzetten boodschappen een must is. Anderen zijn voorstander van het parkeren op eigen perceel bij de eigen woning. Er wordt ook aangehaald dat parkeerruimte voor 1.5 wagens per wooneenheid in deze context te weinig is. Volgens een aantal bewoners zou er ruimte moeten worden voorzien voor minstens twee eigen wagens en voor bezoekers.

Vraag 4: Welke functies kunnen collectief voorzien worden?

Uitleg: Het gaat hierbij bv. over fietsbergingen en tuinbergingen. Moet dit op elk perceel afzonderlijke georganiseerd worden of kunnen elementen collectief voorzien worden. Collectiviteit leidt tot minder bebouwing en verharding.

Wat zijn de voor- en nadelen van collectieve tuinen-en tuinbergingen?

Gemeenschappelijke tuinen (voor beperkte groep) worden beschouwd als positief voor sociale netwerkvorming. Het kan zorgen voor grotere, veilige ruimte om te spelen. Ook een tuinberging zou kunnen worden gedeeld met een beperkt aantal mensen. Er zou ruimte en gereedschap bespaard kunnen worden.

Wat zijn de voor- en nadelen van collectieve fietsenbergingen?

Een belangrijk voordeel van een fietsenberging is dat de fietsen worden weggehaald uit de garages of carports. Want nu worden garages snel als opslagplaats voor andere zaken gebruikt (gemiddeld 3 fietsen in een gezin?), waardoor ook de auto elders plaats inneemt.

Collectieve bergruimte moet kwalitatief worden georganiseerd.

Er werd gesteld dat het gebruik van fietsenbergingen afhankelijk zou kunnen zijn van de prijs van de fiets. Of een fietsenberging wordt georganiseerd met een beperkt groepje mensen, zodat je weet wie erbij kan. Er zouden dure fietsen kunnen zijn die je toch veilig wilt kunnen bewaren. Daarnaast werd er ook gezegd dat fietsen dicht bij de woning moeten bewaard worden om het gebruik van die fiets te verhogen. Daarnaast kwam de vraag of er in een fietsenberging ook oplaadmogelijkheden worden voorzien. In fietsenberging zou ook ruimte kunnen worden voorzien voor andersvalidenscooters.

Wat zijn de voor- en nadelen van collectieve parkeerplaatsen (ze worden niet geprivatiseerd?)

Het zou makkelijker kunnen zijn om oplaadmogelijkheden te faciliteren.

Sommige bewoners vonden het wenselijk de auto op eigen terrein bij te houden. Anderen vonden het voldoende om tot bij de woning te rijden om bv. boodschappen af te zetten.

Er wordt aangehaald dat parkeerruimte voor 1.5 wagens per wooneenheid in deze context te weinig is. Volgens een aantal bewoners zou er ruimte moeten worden voorzien voor minstens twee eigen wagens en voor bezoekers.

Welke elementen kunnen nog collectief voorzien worden: wassalon, atelier, polyvalente ruimte met keuken... (ook energie en warmte kan aangehaald worden maar zijn minder relevant voor het RUP omdat ze geen ruimtelijke weerslag hebben).

Gemeenschappelijke wasmachines, gereedschap, grasmaaiers e.d. delen zou zeker moeten kunnen, maar ook hier in eerder beperkte groepen. Ruimtes gaan delen (zoals een keuken) zou kunnen dienen als middel tegen eenzaamheid en als onderlinge steun bij het beredderen van dagelijkse behoeften.

Vraag 5: **Wat is voor jullie een kwaliteitsvolle woonontwikkeling?**

Uitleg: Open vraag om eventueel andere elementen te bespreken.

Vind je de voorstellen die op tafel liggen kwaliteitsvol? Zou je er zelf willen wonen?

Waarom wel/waarom niet?

Het scenario B met de collectieve tuinen kwam het meest naar voor als ideale woonomgeving door de gemeenschappelijke ruimtes, goed nabuurschap en sociaal contact. De vraag kwam of in dit scenario de appartementen niet kunnen worden gesplitst, zoals in scenario A. Meer doorsteken en kleinschaliger. Autoverkeer moet worden ontmoedigd en fietsverkeer aangemoedigd, maar over hoé dit moet gebeuren zijn de meningen verdeeld.

Verder zijn goede afspraken nodig en belangrijk vb. rond het houden van honden e.d. Meer functies zijn wel wenselijk. Is er bijvoorbeeld de mogelijkheid om locatie te voorzien voor een dokterspraktijk.

Varia

- Extra parking voorzien op braakliggend terrein aan handzamestraat?
- Schreveweg kent tekort aan parking. Verder heeft de Schreveweg ook een gevaarlijke uitrit naar Koutermolenstraat (duidelijker signalisatie noodzakelijk).
- Is er een verhouding voorzien in het plan voor koop vs huurwoningen?