

Aan College van Burgemeester en Schepenen
Gemeentehuis
Dorpstraat 3
8490 Jabbeke

Geachte heer Burgemeester en Schepenen,

Betreft: Stedenbouwkundige aanvraag Immo Plus bvba – OMV referentie 2020179536
Oude Dorpsweg 47 te Varsenare- Jabbeke

Met dit schrijven wens ik bezwaar aan te tekenen tegen de stedenbouwkundige aanvraag voor het nieuw optrekken van meergezinswoning en ééngezinswoning in de Oude Dorpsweg 47, Varsenare, ingediend door Immo Plus bvba, Dhr. Jan Clybouw, Zwaluwstraat 9 te Brugge.
Kadastr. : Jabbeke 4° Afd. , sectie C, nr. 272e, 272D,272F, 274F, 274L, 274M, 295C3 en 295C2

Volgende argumenten staven dit bezwaar:

- Het bouwen van 3 volle bouwlagen tegen de stoeprand, doet ons terugkeren naar de jaren '70, waar voor het laatst dergelijke meergezinswoningen goedgekeurd werden (*Oude Dorpsweg 65 en 67, rechtover het gemeentehuis én Oude Dorpsweg 66, op de hoek van 't Steegje*). Latere meergezinswoningen met dergelijk ontwerp, werden steeds teruggefloten en dienden de derde bouwlaag te integreren in een dak-verdieping (cfr voormalige groentewinkel en KBC). Dit kan gelden als precedent!
Ook in de aanpalende verkaveling Ter Hauwe werden 3 volle bouwlagen niet weerhouden en gold hetzelfde advies. Ook dit verhaal kent een duidelijke precedentwaarde!
3 volle bouwlagen worden op deze locatie niet als passend gezien!



(Foto's Google Streetview met op rechtse afbeelding simulatie op basis van de beschikbare plannen van het ontwerp)

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening vraagt uitdrukkelijk bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening óók het ruimtegebruik, visueel vormelijke elementen, gezondheid, gebruiksgenot en respect voor de kwaliteit van de woon-en leefomgeving.
Hier lijkt enkel kwantiteit een rol gespeeld te hebben bij de opmaak van de plannen, en niet de kwaliteit! Het voorstel is zowel visueel als architecturaal een stap terug!
De locatie, rechtover het gebouw 'Villa Kasteeltje', doet duidelijk afbreuk aan de erfgoedwaarde van dit bouwkundig erfgoed. De oriëntatie van het nieuwbouwproject legt dit mooie gebouw dat zeer 'uitzicht-bepalend is voor ons dorp' letterlijk in de schaduw.
(<https://inventaris.onroendergoed.be/erfgoedobjecten/88877>)

- Het project past niet in het straatbeeld en verstoort het dorpszicht van dit deel van de Oude Dorpsweg.

De enige woningen die in dit gedeelte van de Oude Dorpsweg tussen de Zandstraat en de Gistelse Steenweg zo dicht tegen de rooilijn aangebouwd werden, betreffen een 5-tal lage woningen van één bouwlaag en een dakverdieping (met 1 uitzondering van huis nummer 43 die 2 volle bouwlagen telt). Zie onderstaande afbeelding.



(www.geopunt.be)

Het inplanten van de woningen op een 6-tal meter van de stoeptrand, lijkt ons dan ook méér "passend in het straatbeeld", "een keuze voor het kwalitatieve" én "niet verstorend voor de dorpskern". Dit zou het open gevoel bij het binnenrijden van het dorp behouden.

Laat het college dan ook in dit stuk van de Oude Dorpsweg niet dezelfde fout maken die in het verleden even verderop wel gemaakt werd, en de straat meer een tunnel-gevoel geven.

"De hoogte van de huizen in verhouding dient te zijn met de breedte van de straat" (Leonardo da Vinci 1452-1519).

- Een aftoetsing aan het mobiliteitsplan voor de dorpskern lijkt hier ook aangewezen. Wenst men in de toekomst voldoende ruimte te behouden voor een goede inrichting van de weg, dan lijkt het bouwen tegen aan de stoeptrand niet de beste keuze...

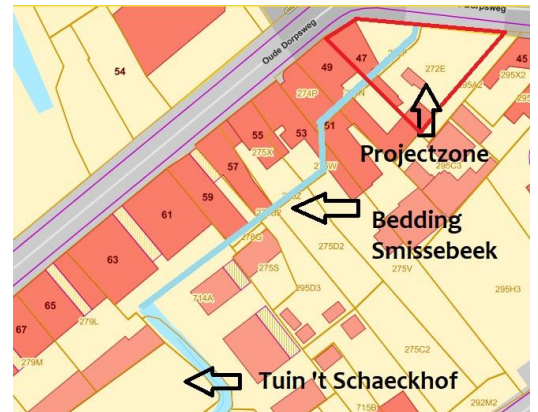
Het kruispunt Oude Dorpsweg met de Zandstraat (én Ter Hauwestraat) wordt door het bestuur gezien als een moeilijk punt. Op termijn zullen hier aanpassingen dienen te gebeuren om de veiligheid van de weggebruiker te vrijwaren.

De aanleg van zebrapaden in de buurt van deze locatie werd door de verkeerscommissie nog vorig jaar tegengehouden omwille van de verkeers-onveiligheid!

Het realiseren van een zoveelste extra meergezinswoning in de dorpskern van Varsenare zal de verkeersdruk in de Oude Dorpsweg nog verergeren. De uitrit van wagens die wordt voorzien, dient te worden ontsloten langs de Oude Dorpsweg. Dit zal nogmaals zorgen voor een extra verkeersinfarct.

De uitrit van de garage voor de ééngezinswoning blijkt daarbij op een 'onmogelijke' plek ingepland. Het lijkt ons 'om problemen vragen' om deze garage in te planten op een locatie waar het gemeentebestuur én de verkeerscommissie geen zebrapad wenst aan te leggen, gezien te gevaarlijk (geen zichtlijn voor aankomend verkeer, passage van bussen,...)

- Er wordt in het ontwerp geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de Smissebeek, die op deze locatie ondergronds passeert. Indien men de tuin van 't Schaekhof (dat recent door de gemeente aangekocht werd) als groene zone met waterelement wenst op te waarderen, dan is het van wezenlijk belang dat de connectie tussen het stuk Smissebeek naast het kerkhof, en het stuk Smissebeek in Varsenare-Noord terug hersteld wordt. Momenteel loopt deze connectie grotendeels ondergronds, en is de doorgang toegeslibd.



Het belang hiervan werd ons in juni en augustus 2020 duidelijk gemaakt door de stortbuien die bepaalde plaatsen in ons dorp onder water zetten. Het begin van de Zandstraat was daar één van... (zie foto)

Het ontwikkelen van deze locatie is dan misschien ook wel een UNIEKE KANS om een stuk van deze bedding terug aan de oppervlakte te brengen.

- Het voorgelegde ontwerp staat haaks op de tuinen van de achterliggende burens. Dit maakt dat deze burens van Oude Dorpsweg 45, 49 en 51 (o.a. omwille van de hoogte van het project) onderhevig zullen zijn aan directe inkijk van op de 2^e en 3^e bouwlaag. Zeker gezien de aanwezigheid van grote ramen en balkons bij de leefruimtes, zullen de burens hun privacy verliezen in hun tuin. Deze directe inkijk kan mogelijks leiden tot waardevermindering van de aanpalende woningen. Het gelijkvloers van het project wordt ingepland op MINDER dan 5m van de perceelgrens met Oude Dorpsweg 49!

Geachte heer Burgemeester en Schepenen, de hierboven aangehaalde argumenten zijn ernstig genoeg om het voorgestelde project integraal af te wijzen. Wij maken ons dan ook zorgen over het feit dat zoveel voorafgaand overleg met de gemeentelijke diensten en het bestuur tot dergelijk voorstel kan leiden!

Om bovenstaande argumenten wenst ondergetekende dan ook bezwaar in te dienen!

Met vriendelijke groeten,

Naam:

Adres:

Handtekening:

Datum:

.....