



HET VERHAAL VAN ZEVEKOTE

Een eigenzinning, landelijk, verbonden dorp met een blik op de polder

MAARCH i.s.m Uforce + I.L.V.O.
+ Architectenbureau Bart Dehaene + Voorland

COLOFON

OPDRACHTGEVER	Stad Gistel Heyvaertlaan 18 8470 Gistel	West-Vlaanderen Plattelandsloket West-Vlaanderen Koning Leopold III-laan 41 8200 Sint-Andries	Departement Omgeving T.OP Kustzone Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 Brussel
OPDRACHT	Raamovereenkomst DNA van het dorp-masterplannen		
PROJECTTEAM	MAARCH ARCHITECTUUR.LANDSCHAP.URBAN DESIGN Francesco Caratti, Steven Geeraert, Ksenia Krasnitskaja Uforce Jan Vincke Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek Jeroen Adam, Anna Verhoeve, Lies Messely		
EXPERTEN	Architectenbureau Bart Dehaene Bart Dehaene, Eleonore Dhondt Bart Steenwegen VOORLAND Marjolijn Claeys		
DORPSRAAD	Jan Vercruysse, Juan Willems, Kenneth Depoover, Liesbeth Helsen, Nele Montmorency, Rosa Vergauwe, Patrick Devreese, Catherine Allary, Jonas Staelens, Lut Devreese, Willy Dereeper, Alain Arnoys, Geert Pyra, Heidi Polmans		
MET DANK AAN	Stad Gistel (Lieve Wydooghe - adjunct algemeen directeur, Wim Aernoudt - schepen voor ruimtelijke ordening & stedenbouw, Gauthier Defreyne - Burgemeester, Anthony Dubourg - omgevingsambtenaar, Heidi Christiaen - milieuambtenaar, Jeroen Hap - deskundige mobiliteit en infrastructuur); West-Vlaanderen (Anne Vandermeulen - beleidsmedewerker Platteland, Karl Catteeuw - plattelandsloket/dorpenbeleid, Evelyne Vercauteren - ruimtelijke planning, Sofie Vanhooren – mobiliteit, Tom Vermeersch - streekwerking); Departement Omgeving (Stijn Vanderheiden - TOP Kustzone); Agentschap Wegen en Verkeer (Maya Devriendt - districtschef Wegen en Verkeer West-Vlaanderen); Departement Mobiliteit en Openbare Werken (Lieven Van Eenoo - mobiliteitscoördinator West-Vlaanderen); Vlaamse Milieumaatschappij (Mathias Vanden Bulcke - Planning Integraal Waterbeheer Bekken van de Brugse Polders), Arcade VZW (Tine Maes - directrice); de Driespan (Eveline Bulcke - directrice, Erna Ruys - leerkracht); Middenkustpolder (Hilaire Sinnaeve - dijkgraaf, Peter Theunissen - dijkwachter, Anja Depoorter - ontvanger-griffier); André Bullynck - gids & de talrijke deelnemers aan de interviews, luistersessies en de twee edities van de Dorpsklap.		
VERSIE	5 november 2021		
CONTACT	MAARCH Steven Geeraert Belpairestraat 31 - 2600 Berchem t +32479981157 info@maarch.eu		
COPYRIGHT	Karl Catteeuw, Catherine Allary & projectteam tenzij anders vermeld Het blijkt niet altijd evident te zijn de juiste auteur(s) van alle beelden te achterhalen. Er is oprecht gepoogd elke bronvermelding zo gedetailleerd mogelijk op te nemen. Mocht u de rechtmatige eigenaar zijn van een beeld aarzel dan niet om ons hierop te wijzen zodat we samen kunnen bekijken hoe we dit rechttrekken.		

INDEX

0 INLEIDING

DNA VAN HET DORP	6
ONZE VISIE OP DORPSSTRATEGIEËN	7
EEN DRIEVOUDIGE OPGAVE	8

I HET DORP ALS OPGAVE

EERSTE SCHETS VAN ZEVEKOTE	14
KWALITATIEF BASISONDERZOEK	16
VERHAAL VAN HET VERLEDEN	22
VERHAAL VAN HET HEDEN	24
EEN DORP MET EEN BIJZONDERE LIGGING	28
EEN DORP MET EEN BIJZONDER KARAKTER	32
	34

II NARRATIEF EN ONTWIKKELINGSKADER

EIGENZINNIG ZEVEKOTE	38
WATERROBUUST ZEVEKOTE	42
LEEFBAAR ZEVEKOTE	48
LEVENDIG ZEVEKOTE	64
	82

III AGENDA VOOR HET DORP

TOEKOMST VAN ZEVEKOTE	104
	106

VOORWOORD

Zelden wordt het belang van “goede ruimtelijke ordening” zo tastbaar voor inwoners van een Vlaams dorp als in dit “Verhaal van Zevekote”. De herbestemming is een uitgelezen kans om beter te doen.

De gewestweg N367 slingert zich met twee korte bochten door het dorp. De functie van gewestwegen is de doorstroom van verkeer vlot faciliteren. De inwoners langs deze N367, de Zevekotestraat, ondervinden elke dag de gevolgen van deze slechte ruimtelijke ordening. Hoe fijn zou het zijn mocht deze N367 met een wijde bocht om Zevekote heen lopen. Dit lijkt nu niet meer haalbaar. Daarom zijn ingrepen om het verkeer te dwingen tot aangepaste snelheid belangrijk voor de inwoners.

Zevekote weet als polderdorp wat het is om te worstelen met water. Het is geen toeval dat de historische kern zich op twee zandruggen situeert. Vroeger bepaalde de natuur de grenzen, de mens paste zich aan. Dit is goede ruimtelijke ordening. Later werd echter in de veel lager gelegen Veenstraat gebouwd. Dit noopt ons samen met de polder tot grote waakzaamheid om droge voeten voor die inwoners te garanderen. Tegelijk is de steeds grotere grilligheid van de natuur, door de klimaatverandering, een aanzet om vandaag de grenzen die de natuur stelt beter te respecteren. Maar ook om verder de voorzieningen voor waterbuffering te versterken.

De lange traditie van aanwezigheid van de zorgsector in Zevekote komt tot een einde. Die aanwezigheid vertaalde zich zelfs in het gewestplan met de inkleuring van vier ha in de dorpskern als “zone voor gemeenschapsvoorziening”. Deze inkleuring sluit voorlopig de gewenste herbestemming naar wonen uit. Dit kunnen we herzien, maar alleen via een lang en moeizaam proces richting ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit is een buitenkans om te bewijzen dat we in deze tijden, in samenwerking met de inwoners, wel in staat zijn om werk te maken van goede ruimtelijke ordening. De insteek dat de publieke ruimte moet versterkt worden is daarin belangrijk. Een marktplein als ontmoetingsplaats wordt erg gemist.

Wim Aernoudt

Tweede schepen bevoegd voor o.a. Ruimtelijke ordening, Wonen / huisvesting, Stedenbouw, Onroerend erfgoed & Milieu

0 INLEIDING





AANLEIDING TOT DE OPDRACHT

DNA VAN HET DORP

Dorpen in West-Vlaanderen ondervinden sterke veranderingen en soms functieverlies: wegtrekken van middenstand en openbare diensten, ontwikkeling van appartementsblokken, nieuwe inwoners, sterkere vergrijzing, soms banale woonuitbreidingen.

In het kader van haar plattelandsbeleid deed de Provincie West-Vlaanderen een oproep naar lokale besturen voor het ontwikkelen van visies op de toekomst van dorpen. De focus ligt daarbij op de identiteit van het dorp, en toe-eigening door bewoners en gebruikers, historische gelaagdheid, landschappelijke inpassing, kwaliteiten van de kern als woonomgeving, kortom het uitspelen van het unieke karakter van het dorp de ruimtelijke eigenheid van haar stedenbouw en architectuur, de typische kenmerken van het dorp, de historische gelaagdheid. Via participatie, verkenning en onderzoek wil men dit DNA (h)erkennen en zo het dorp sterk en veerkrachtig maken voor de toekomst. Het eindresultaat is een masterplan dat de toekomstige ontwikkeling van het dorp stuurt met de nadruk op de eigenheid, landschappelijkheid en duurzaamheid.

Het stadsbestuur van Gistel heeft zich kandidaat gesteld. Ze wil samen met de provincie West-Vlaanderen, het departement Omgeving en de lokale betrokkenen aan de slag om een toekomstvisie uit te werken voor het dorp Zevekote. Elk van de initiatiefnemers heeft zijn eigen redenen en ambities. Zij vormen de aanleiding van de opmaak van het masterplan. In dit document wordt een algemene visie voor dorpsontwikkeling door het projectteam verfijnd op maat van Zevekote. De ambities van de verschillende betrokken partijen worden vertaald naar concrete acties die het dorp zowel ruimtelijk als sociaal ten bate komen.



Eerste plaatsbezoek van het projectteam februari 2021.



Zicht op de Kappellestraat (thans de Zevekotestraat) met rechts achteraan het kloostergebouw.



Zicht op de Dorpsstraat (thans de Zevekotestraat) met links vooraan het hek van de begraafplaats.

ONZE VISIE OP DORPSSTRATEGIEËN

Net als onze steden, krijgen dorpen te maken met een heleboel uitdagingen. Maar deze zijn van andere aard en vragen om een andere aanpak. Een aanpak die wezenlijk verschilt van stedelijke strategieën, die vaak worden gedownsized om toegepast te worden op dorpen maar in de kern de specifieke plattelandsbenadering missen. De opmaak van een DNA masterplan vraagt in de eerste plaats om met een open blik te kijken naar wat hét dorp Zevekote betekent niet in de West-Vlaamse context en in zijn eigen omgeving.

Elk dorp heeft een bijzondere eigenheid, die bepaald wordt door ligging en geschiedenis. Of het nu gaat om de straatpatronen, de waterbouwkundige structuur of de lokale handelsactiviteiten, elk dorp heeft zijn eigen geschiedenis en identiteit. Daarnaast is het belangrijk om te erkennen dat het dorp zoals beschreven door Cyriel Buysse, waarbij het leven zich voornamelijk rond de kerktoeren afspeelde en het dorp een sterke functionele relatie had met het omliggende land, anno 2021 niet meer bestaat. Deze platitude is niet van tel voor elk dorp in Vlaanderen maar er is weldegelijk een evolutie waarneembaar in de mate waarin dopsbewoners zich uit het dorp verplaatsen om bijvoorbeeld te werken. Vandaag verplaatsen de meeste inwoners van een doorsnee Vlaams dorp zich bijna dagelijks in de ruimere regio errond. De dorpsgrenzen zijn uitgerafeld, de link met de activiteiten in het buitengebied zijn kleiner, en de woon-, werk- en ontspanningspatronen zijn versnipperd.

Daarom stelt zich voor elk dorp de volgende vraag: ‘Welke toekomst wensen we voor dit dorp?’ Voor het antwoord op deze vraag moeten we de ambities scherp stellen en ‘het unieke verhaal van het dorp’ ontrafelen. Elk dorp heeft zijn eigen uniek historisch en actueel verhaal. Dat maakt het identificeren van het lokale DNA onontbeerlijk want elk toekomstnarratief dient geschreven te worden op maat van het dorp in kwestie. Tenslotte is het belangrijk dat nagedacht wordt over de manier waarop gewerkt kan worden aan de toekomst. Een duurzame en realiseerbare dorpsstrategie geeft volgens ons antwoord op de volgende vragen:

- Hoe kijken de verschillende stakeholders naar de eigenheid van het dorp en de noden of ambities die er zijn? (= Dorp als opgave)
- Welke ontwikkeling zien de verschillende stakeholders als gewenste en ongewenste richting voor de toekomst? (= Narratief en ontwikkelingskader)
- Wat zijn mogelijke hefboomen die de verschillende stakeholders in handen hebben? Welke interventies, voorzieningen en activiteiten zijn noodzakelijk om een dorp toekomstbestendig te maken? (= Agenda voor het dorp)
- Hoe kan de toekomstige ruimtelijke en sociale ontwikkeling op dorpsniveau georganiseerd worden? Hoe zorgen we ervoor dat niet enkel de visie maar ook de uitvoering en opvolging gedeeld wordt? (= Organisatie voor de uitvoering)

Bij de ontwikkeling van elke dorpsstrategie zijn er voor ons een aantal algemene uitgangspunten:

Groei is niet dé oplossing

Bij de ontwikkeling van de dorpsstrategie moet rekening gehouden worden met de verschillende maatschappelijke uitdagingen die afkomen op de dorpen. De bevolkingsprognoses voor komende jaren tonen dat er een miljoen inwoners in Vlaanderen zal bijkomen. Omgerekend betekent dit dat 330 000 extra woningen nodig zullen zijn om deze groei op te vangen. Mits een doordacht locatiebeleid en slimme verdichting kan er ook in dorpen plaats gemaakt worden om deze bevolkingsgroei op te vangen. Er is in elk dorp een kwaliteitsslag mogelijk, desnoods met verluchttings- eerder dan verdichtingsprojecten. Niet alle dorpen lenen zich namelijk tot verdichting of uitbreiding. Groei mag ook niet ingezet worden als dé oplossing voor andere maatschappelijke kwesties die op de dorpen afkomen zoals de zorgopgaven in het kader van de vergrijzing, lokale economische veerkracht, duurzame mobiliteit, overstap naar herbruikbare energiebronnen, klimaatrobuuste maatregelen en niet op zijn minst het behoud van open ruimte. Een grote uitdaging is om de eventuele groei niet enkel te enten op kwantitatieve groei.

Het landschap definieert mee het dorp

De dorpsidentiteit wordt voor ons niet enkel bepaald door de bebouwde omgeving. Het is een samenspel van de omliggende open ruimte en de fijnmazigheid in de kern, een samenspel van sociale netwerken. Wonen in een dorp stond vroeger gelijk aan wonen bij het landschap. Vandaag zijn dorpen vaak afgesneden van hun omliggende landschappen. Beken worden verwaarloosd en verborgen. Vergezichten naar het landschap slibben toe. Paden vanuit de dorpskern naar de natuur zijn moeilijk traceerbaar. Zelfs de woningen richten zich met hun achtergevel naar het landschap. Dit onevenwicht dient in het kader van het onderzoek naar het DNA van het dorp ook bijzondere aandacht te krijgen van ons team.

Dorpen maken we samen

De toekomst van dorpen wordt niet alleen bepaald door ruimtelijke ingrepen. Deze gaat voor ons hand-in-hand met de sociale dynamiek. We ambiëren een masterplan dat meer is dan een verzameling van ruimtelijke beelden en ruimtelijke projecten. We willen toewerken naar een sociaal- ruimtelijk narratief dat gedragen wordt door de lokale bewoners en stakeholders en de basis vormt voor acties van bewoners, organisaties of het bestuur. Een uitdaging is om dorpsbewoners mee te nemen in het zoeken naar een evenwicht tussen het verleden, heden en de toekomst. In dit proces is het bijzonder belangrijk aandacht te hebben voor de erkenning van de historiek van het dorp en lokale sociale dynamiek. We zien het verleden als een springplank en het mag geen hangmat worden. We willen niet blijven hangen in het ideaalbeeld van een pittoresk dorp maar moeten samen met de dorpsbewoners op zoek gaan naar een nieuwe significantie. Samen willen we bouwen aan een toekomstig narratief dat de basis kan vormen om samen aan de slag te gaan (= dorpsagenda).

AANLEIDING TOT DE OPDRACHT

DRIE OPDRACHTGEVERS

Dit masterplan is uitgevoerd onder drie opdrachtgevers. Provincie West-Vlaanderen heeft in het kader van Dorpenbeleid 2020-2025 het programma 'DNA van het Dorp' gelanceerd. De stad Gistel stelde zich kandidaat en deelgemeente Zevekote werd geselecteerd voor dit traject. Omwille van de bijzondere ligging in het polderlandschap en de prangende wateruitdagingen werd het departement Omgeving en in het bijzonder T.OP Kustzone de derde partner in deze opdracht. In dit deel schetsen we de opgaven die bij de start zijn meegegeven aan het ontwerpteam. Deze opgaven zijn samen met de bewoners en experts verfijnd tijdens het vooronderzoek.

Gistel

Voor de stad Gistel is de (dreigende) leegstand van een centrale site de belangrijkste aanleiding voor de opstart van een DNA masterplan Zevekote. Daarnaast is er vraag naar een openbare ontmoetingsruimte zoals een dorpsplein. Deze ontbreekt vandaag in Zevekote. De stad zoekt ook een antwoord op de druk naar verdichting en verhoging. Het masterplan moet in de eerste plaats input geven aan een op te maken RUP. De toekomstige ontwikkeling van de dorpskern van Zevekote is gehypothekeerd. In het verleden waren er verschillende zorgvoorzieningen in Zevekote. Deze voorzieningen maakten tot voor kort een belangrijk onderdeel uit van de eigenheid van het dorp. Door een samenloop van omstandigheden is de school voor buitengewoon lager onderwijs leeg komen te staan. Het vertrek van de voorziening voor bijzondere jeugdzorg in de aangrenzende gebouwen is aangekondigd. De herbestemming van het grote, leegstaande kloostergebouw tot een woon-en zorgcentrum kon helaas niet uitgevoerd worden. Daarnaast is er een parkgebied van 2ha dat grenst aan het dorpscentrum dat niet is aangelegd en hoofdzakelijk uit weilanden bestaat. Dit leidt ertoe dat er middenin de dorpskern een groot gebied zonder functie ligt. Een oplossing is levensnoodzakelijk voor het woongebied Zevekote. Het bestuur denkt dat een residentiële herinvulling

de meest logische invulling lijkt. Een gerichte heroriëntering naar nieuwe woonvormen in samenwerking met private spelers zal mogelijk maken dat het dorpsweefsel versterkt zal worden. Ze staat ook open voor andere invullingen. Het bestuur wil immers deze heroriëntatie hand in hand laten gaan met de creatie van commons: gemeenschappelijke ruimte om het gemeenschapsgevoel te vergroten. De uitdaging die het bestuur ziet t.a.v. de dorpskern van Zevekote kan bijvoorbeeld ook aangegrepen te worden om in te spelen op de vermaatschappelijking van de zorg. Voor het bestuur is dit een van de speerpunten die aan de basis liggen van het meerjarenplan 2020–2025. De herbestemming van drie, omvangrijke gebouwencomplexen biedt mogelijk nieuwe opportuniteiten voor de creatie van extra huisvesting die aangepast is aan toenemende zorgvragen. Het initiatief ligt hier in eerste instantie bij de betrokken eigenaars.

Hoewel individualisering een duidelijke trend is in woonvormen, denkt het bestuur dat solidariteit binnen een behapbare collectiviteit evenzeer kan opbloeien. Denk alleen maar aan alle spontane burgerinitiatieven die zijn ontstaan na het uitbreken van de coronacrisis. Het versterken van de burgerbetrokkenheid bij het bestuur is een prioritaire beleidsdoelstelling in het meerjarenplan 2020–2025. Het participatief traject DNA masterplan biedt volgens het bestuur een unieke kans om deze burgerbetrokkenheid op een intensieve manier vorm te geven. Het bestuur is er sterk van overtuigd dat het blikveld en de inzet van de individuele en van de georganiseerde burger enkel verrijkend kan werken bij het zoeken van oplossingen voor de vele, maatschappelijke uitdagingen die zich stellen.

Een bijzonder prangende, maatschappelijke uitdaging is de waterstress in Vlaanderen. Regenbuien worden intenser. De vraag stelt zich of het bestaande pompgemaal op de Reyvaart sterk genoeg blijft om het lagergelegen gebied ten noorden van de dorpskern te beschermen tegen intensievere neerslag. De vier voorbije jaren hebben duidelijk gemaakt hoe precair de waterbevoorrading in Vlaanderen geworden is.



*Aanleiding: Niet ingevulde bestemmingen
Zicht op Parkgebied vanuit de Leegstraat.*



*Aanleiding: Dreigende leegstand
Zicht op gebouwen van Arcade VZW die leeg komen te staan.*

De Vlaamse minister van leefmilieu heeft dit jaar de Blue Deal gelanceerd in de strijd tegen droogte en waterschaarste. De Vlaamse gemeenten zullen als actor een concrete rol dienen op te nemen. Het bestuur is zich er sterk van bewust dat de voorbereiding van een eigen, gemeentelijk waterplan op de bestuurstafel gebracht dient te worden en wel zo snel mogelijk. Het bestuur is sterk gemotiveerd om, bij de uittekening van het masterplan voor Zevekote, rekening te houden met de groenblauwe dooradering van het dorp. Het bestuur ziet in de opmaak van een DNA masterplan voor Zevekote de opportuniteit voor een concrete aanzet voor een gemeentelijk waterplan.

Provincie West-Vlaanderen

Het provinciaal dorpenbeleid werd opgestart in 1995 met een grootschalig dorpenonderzoek in de Westhoek. Uit dit onderzoek en de ervaringen die opgebouwd werden in de laatste vijftientig jaar bleek dat dorpen leefbaar zijn als ze veerkrachtig en toekomstbestendig zijn. Veerkrachtige dorpen zijn dorpen die hun kracht halen uit hun unieke karakteristieken en hun identiteit, waar gewerkt wordt aan het wonen en de woonomgeving in de meest brede zin van het woord en waar vooral ook een coherente en gedragen visie aan de grondslag ligt.

DNA van het Dorp is het speerpuntprogramma van de Provincie West-Vlaanderen voor het dorpenbeleid 2020-2025. De Provincie wil hiermee lokale besturen helpen om ontwikkelingen in kleine dorpskernen in goede banen te leiden. Ruimtelijke instrumenten zoals herzieningen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS), het opstellen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) voor het dorp of de bescherming van een dorpszicht, vragen om een visueel, goed onderbouwd masterplan waar iedereen zich achter kan scharen: zowel bewoners, bestuurders als experts.

Voor de provincie is het belangrijk om ook tegemoet te komen aan de ambities van het lokale bestuur en een breed draagvlak te creëren in het dorp. De identiteit van het dorp dient voor hen verder versterkt en in de kijker gezet te worden. Het ontrafelen van dat DNA is een belangrijke voorwaarde voor het succesvol uitwerken van het masterplan. Voor de provincie is een belangrijk vraagstuk hoe omgegaan kan worden met de uitbreidings- en verdichtingsdynamiek vertrekkende vanuit het DNA van het dorp.

Vlaams Gewest

In 2016 is er een studie uitgevoerd i.h.k.v. van Labo Ruimte vanuit de onderzoeksvraag: bestaat er een stedelijk systeem kust? Deze studie focuste niet alleen op de kustzone maar ook op de aansluitende polderstreek. Er is binnen dit onderzoek ook een korte ontwerp oefening uitgevoerd voor Zevekote. Een belangrijke opgave die naar boven kwam tijdens dit onderzoek is de relatie tussen het dorp en het landschap. Gezien de ligging in de polder wordt hierbij expliciet gewezen op de relatie met landbouw en het watersysteem. Zij vormen belangrijke dragers voor het landschap. En dus ook voor het dorp? In het masterplan DNA Zevekote moet dit verder verkend worden. Een beter begrip van de toekomstplannen van deze landbouwbedrijven is cruciaal om de bestaande of potentiële connecties tussen Zevekote en zijn directe omgeving in kaart te brengen. Daarnaast moet een begin van antwoord gezocht worden voor het water- en verziltingsvraagstuk dat op de polders afkomt. Deze vraag is des te pertinenter in een context van klimaatverandering waarin periodes van droogte worden afgewisseld met periodes van aanhoudende regenval. De uitdaging is om in de toekomstige ontwikkeling van Zevekote het water niet langer als een bedreiging te zien. De vraag is op welke manier dit aangepakt moet worden. Deze vraag sluit aan bij een van de vragen van de stad Gistel

Vanuit deze drie opdrachtgevers blijkt er een noodzaak tot onderzoek op vlak van eigenheid, levendigheid en waterrobuustheid.



Aanleiding: Samen dorp maken
Beeld van werksessie dorpsklap 30 mei 2021.



Aanleiding: Geen klimaatrobuust watersysteem
Zicht op gracht langs Leegstraat die enkel gericht is voor afvoer.

AANPAK VAN DE OPDRACHT

PROCESVERLOOP

Een belangrijke opgave was om dorpsbewoners mee te nemen in het zoeken naar een evenwicht tussen het verleden, heden en de toekomst. De opmaak van het masterplan is daarom vormgegeven als een dynamisch en collectief leerproces waarin samen met de inwoners, verenigingen, overheden en experts een verhaal wordt ontwikkeld over de kwaliteit, de dynamiek en de toekomst van het ganse dorp. Alle stakeholders zijn actief betrokken geweest in elke stap van het onderzoek. Samen zijn we op zoek gegaan naar de ziel van het dorp van vroeger, vandaag en in de toekomst.

Van bij de start van het onderzoek hebben we ingezet op interactieve kennisverzameling, participatie, tacit-knowledge en kennisoverdracht. Deze methodiek maakt niet enkel verschil in het proces en de verkregen inzichten, maar ook de outcome wordt een breder gedeeld goed en een voortschrijdend inzicht. Essentieel in onze aanpak is dat het DNA van het dorp is blootgelegd via een breed en participatief sociologisch vooronderzoek. Dit vormde de input voor het onderzoek naar de ruimtelijke toekomst van Zevekote. Via collectief ontwerpend onderzoek werd er actief gezocht naar oplossingen/scenario's die verschillende ideeën, verlangens en verwachtingen samenbrengen en invullen. Het ontwerpteam was hierbij facilitator en expert. Onze sociaalwetenschappelijke expertise liet toe om naast ruimtelijke strategieën ook meer sociologische inzichten en aanbevelingen naar voor schuiven.

Het projectproces verliep in drie grote fases:

1. Exploreren gebied en uitdagingen

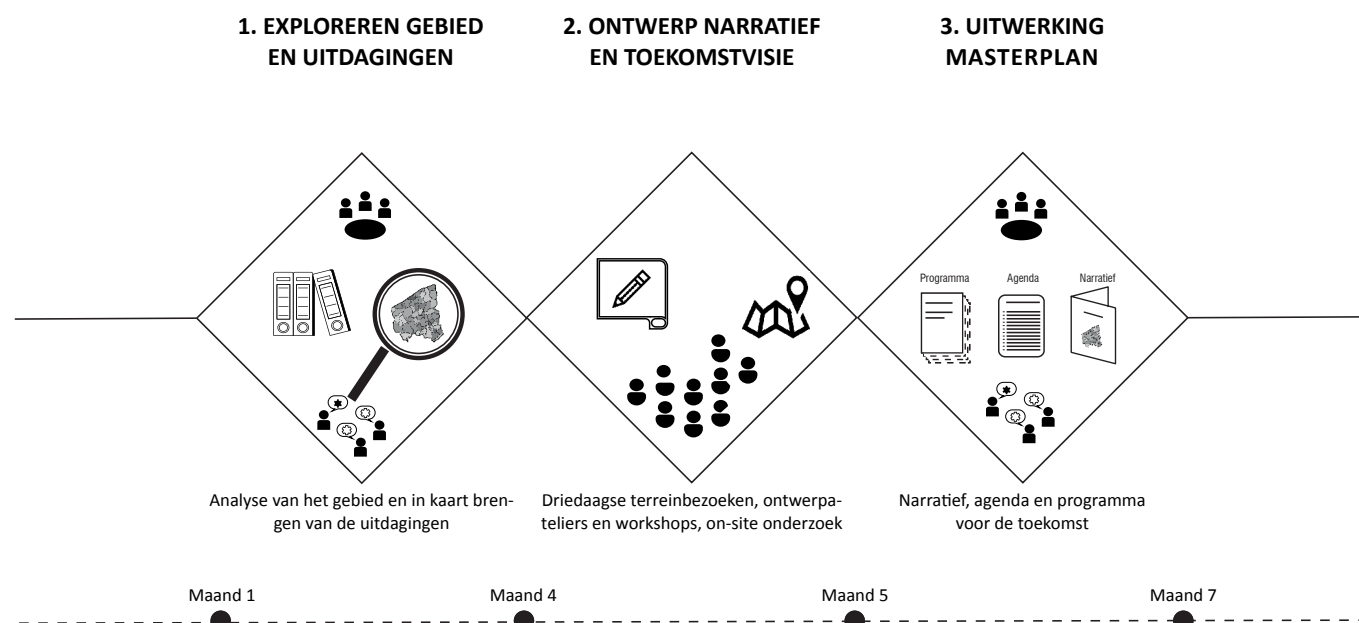
Via het vooronderzoek verzamelden we niet enkel kennis van de ruimtelijke en fysische structuren en patronen, maar verkregen we ook inzicht in de socio-economische en demografische kenmerken van het dorp en de aanwezige sociale infrastructuur.

2. Ontwerp narratief en toekomst

Tijdens een ontwerp-driedaagse, de eerste dorpsklap, werd via terreinbezoeken, ontwerpateliers, workshops over belangrijke thema's, on-site onderzoek,... toegewerkt aan een gedragen visie en aanzet voor de dorpsagenda. In het eerste deel van de week focusten we op de ontwikkeling van een gedeelde probleemanalyse en toekomstbeeld. Via ontwerpend onderzoek werd scenario onderzoek gedaan op de hefboomlocaties gelinkt aan de ambities. Het resultaat werd vertaald in een narratief. In het tweede deel werd toegewerkt naar de definiëring van concrete acties.

3. Uitwerking masterplan

In deze stap werd door het projectteam een analyse gemaakt van mogelijke deelprojecten, fasering en elementen die verankerd moeten worden in de dorpsagenda. Tijdens een afsluitende, tweede dorpsklap werden de resultaten voorgesteld en aangevuld. Het eindresultaat is deze masterplan bestaande uit een narratief/visie en een 'dorpsagenda'.



Processchema met aanduiding van de drie fasen.

DORPSKLAP

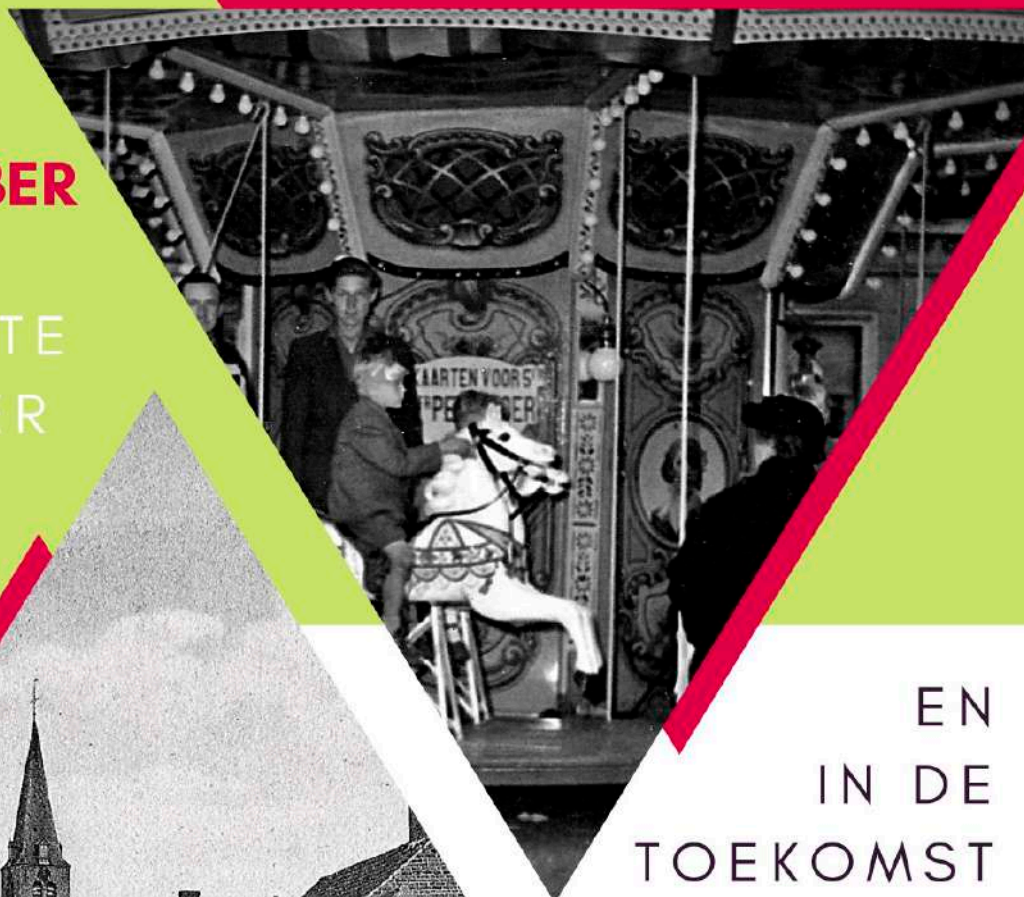
SAVE THE DATE

DORPSKERMIS

11 & 12

SEPTEMBER

ZEVEKOTE
VROEGER



EN
IN DE
TOEKOMST

**VOORSTEL
MASTERPLAN
KERMISWEEKEND
FESTIVITEITEN**



 **gistel**
IS DICHTBIJ

ZEVEKOTE

Poster gemaakt en verspreid door de Dorpsraad voor de terugkoppeling van het ontwerp masterplan tijdens de tweede Dorpsklap.

AANPAK VAN DE OPDRACHT

SFEERBEELDEN DORPSKLAP 30 MEI - 1 JUNI 2021





I HET DORP ALS OPGAVE



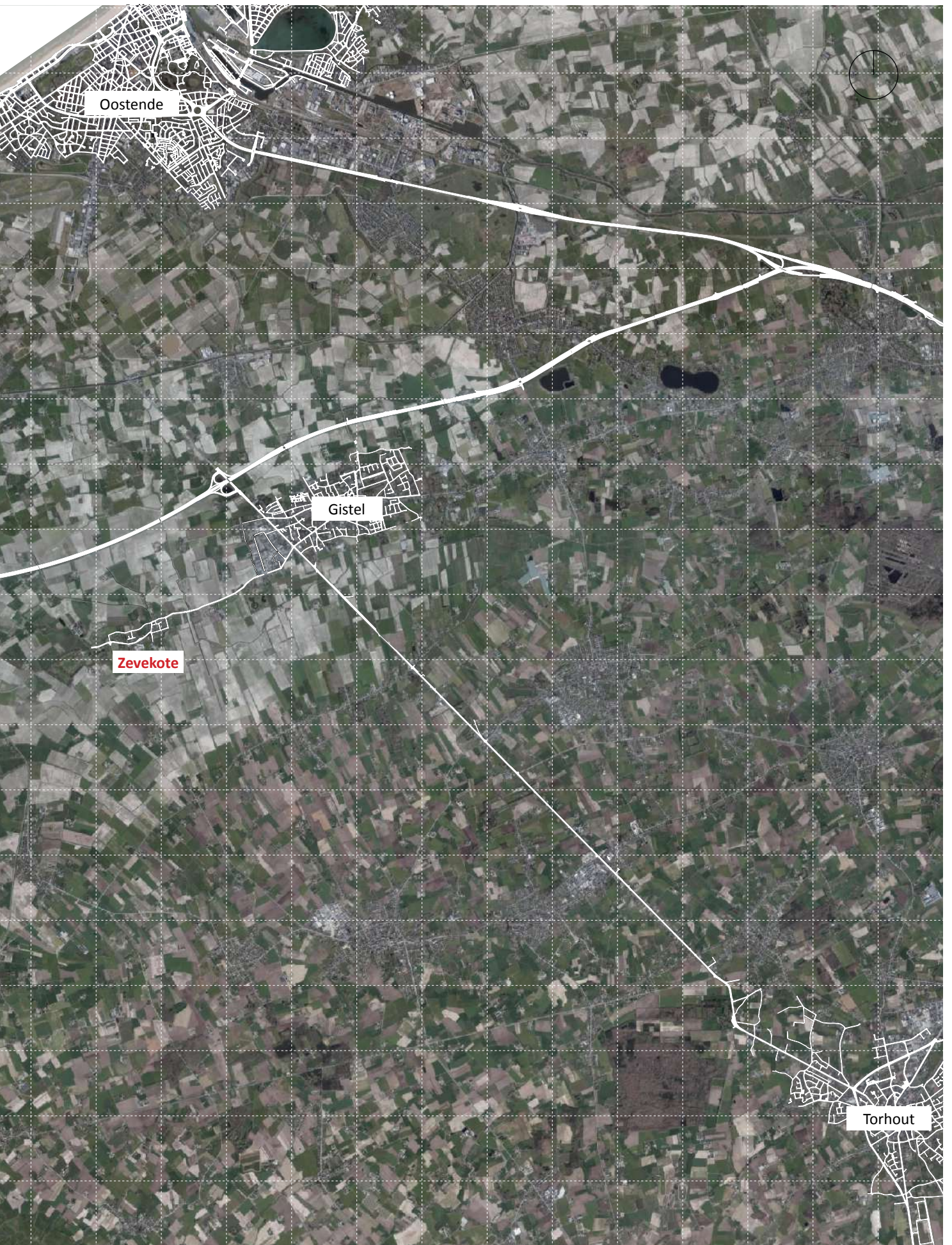


EERSTE SCHETS VAN ZEVEKOTE

RUIMTELIJKE SITUERING

Zevekote is een van de vier dorpskernen van Gistel en is 7 km² groot. Zevekote telt met 661 inwoners en 263 huishoudens het kleinst aantal inwoners (circa 5%) van Gistel. Zevekote wordt doorkruist door de N 367 Brugge – Nieuwpoort. Veel Zevekotenaars wonen langs deze weg. De nabijheid van Gistel, Nieuwpoort, Oostende en Torhout is een belangrijke troef voor inwoners net zoals de eenvoudig bereikbare E40.





FOTOATLAS

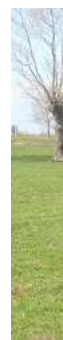
Bijzondere plekken:

- Onze-Lieve-Vrouwe kerk
- Voormalige Burgemeesterwoning
- Kapel bij 't Hooghof
- Klooster met kapel
- Kapel Zevekotestraat



Landschap rond het dorp:

- Poldergracht
- Bijenkasten in koolzaadveld
- Grasland
- Geleed
- Bazelaarspad



Dorpsstraten:

- Pastoriestraat
- Leegstraat
- Leffingestraat
- Schoolstraat
- Veenstraat



Ontmoetingsplekken:

- Fietsroute/kerkhof
- Speeltuin
- Parking school
- Zevekotestraat
- Ontmoetingscentrum



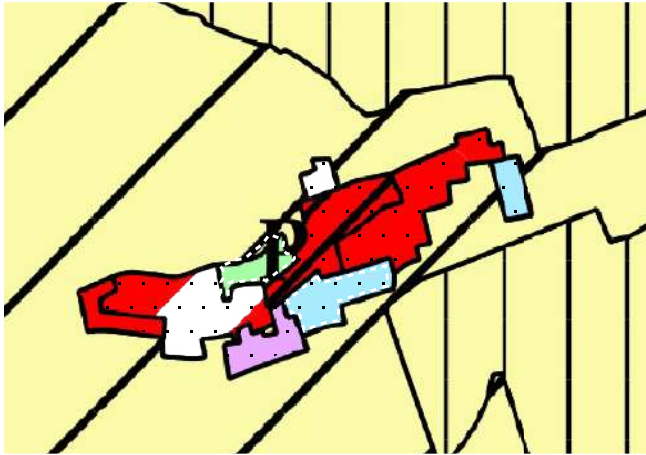
Zevekotestraat ter hoogte van

- de twee bochten
- overgang in de Nieuwpoortsesteenweg
- 't Konijn, één van de oudste hoeses
- het klooster
- de voormalige dorpsstraat





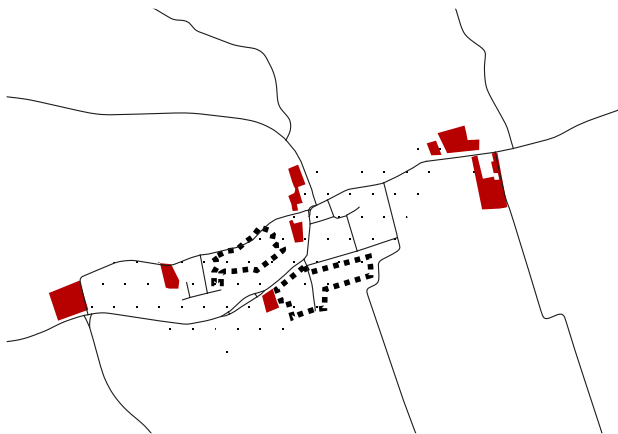
PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE VERKENNING



In de dorpskern van Zevekote komen verschillende bestemmingen voor.

De polder rond Zevekote is bestemd als ‘landschappelijk waardevolle agrarische gebied’. De kern is grotendeels bestemd als woongebied met enerzijds cultureel, historische en/of esthetische waarde en anderzijds landschappelijke waarde. Binnen het dorp zijn ook andere bestemmingen. Centraal ligt een zone voor gemeenschapsvoorziening. Ten noorden van het dorp ligt een gebied met een parkbestemming dat vandaag in agrarische gebruik is. Tenslotte is er een industriezone waar een aantal KMO's gevestigd zijn.

- Agrarisch gebied
- Woongebied
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
- Zone voor kleinhandel en k.m.o.'s
- Parkgebied



Binnen de kern van Zevekote zijn er verschillende zones met een ander (toekomstig) gebruik dan de huidige bestemming op het gewestplan.

Vanuit het stadsbestuur van Gistel is een belangrijke aanleiding voor het masterplan het oplossen van twee ‘bestemmingsanomalieën’ die een hypotheek leggen op de ontwikkeling van Zevekote. Het gaat dan in het bijzonder over de zone voor gemeenschapsvoorziening en het gebied met parkbestemming. De (toekomstige) invulling van deze zones is niet in overeenstemming met de huidige bestemming. Naast deze twee bestemmingsanomalieën zijn er nog een aantal kleinere grondgebruiken die niet overeenstemmen met hun bestemming. Het gaat voornamelijk over landbouwgebruik binnen andere bestemmingen.

- Gebruik anders dan bestemming
- Bestemmingsanomalieën vastgesteld door stad Gistel



De eigendomssituatie van de historische kloostersite is anno 2021 sterk versnipperd.

De belangrijkste aanleiding voor de opmaak van het masterplan vormt de (toekomstige) leegstand van gebouwen van de (historische) kloostersite. Historisch waren de Zusters van Maria (Pittem) de eigenaar van de gehele site. Doorheen de jaren is de eigendomssituatie hiervan zeer versnipperd geraakt en is de bebouwing veranderd. Enkel het deel dat vandaag nog door Arcade VZW wordt gebruikt is nog in eigendom van de zusters. Arcacade VZW zal binnen een termijn van 2 jaar de site verlaten. Op een deel van de eigendommen ligt een erfpacht.

- Patrifio VZW, in erfpacht bij Spirit VZW
- VZW Schoolgebouwen Parochiale Werking Oostende
- VZW Schoolgebouwen dekenij Gistel, in erfpacht bij VZW Katholiek onderwijs Hinterland
- Zusters van Maria (Pittem), in gebruik door Arcade VZW
- Zusters van Maria (Pittem), in gebruik door stad Gistel

ORIËNTATIE IN ZEVEKOTE



Overzicht van een aantal belangrijke ruimtelijke referenties in Zevekote.



Kloostersite met ondergelopen landerijen, ca. 1944

In 1845 werd de 'hospitaal-zusters' 'Het Giesehuis met 23,60 aren grond' geschonken. In het begin van 20ste eeuw zorgden de zusters voor meer dan 200 weeskinderen, bejaarden en schoolkinderen. Het klooster werd tijdens de WO I gebruikt als veldhospitaal. Tijdens de WO II werden de landerijen van het klooster en omgeving onder water gezet. De zusters kregen hulp van het dorp om voor zichzelf en de weeskinderen te zorgen. In de jaren '60 kreeg bijzondere jeugdzorg en buitengewoon onderwijs een plek op en naast de kloostersite.



Onze-Lieve-Vrouwekerk (jaartal onbekend)

De OLV-kerk bestaat al sinds de vroege 13de eeuw. In 1580 werd de kerk vernield en de heropbouw startte pas in 1611. Het is een kleine, sobere, classicistische zaalkerk met een voorgeplaatste westtoren. De kerk én omgeving werden als monument erkend in 1987. De huidige beschermingsstatuut is 'Beschermd monument+ beschermd dorpsgezicht'. Het kerkgebouw heeft recht op restauratie-premie. Op 21 oktober 2019 werd het beheersplan alvast goedgekeurd. Het premie-aanvraag-dossier is nu lopende.

OP VERKENNING IN ZEVEKOTE KWALITATIEF BASISONDERZOEK

Doorheen de maanden april en mei werd een vooronderzoek georganiseerd in Zevekote. Dit vooronderzoek vormt de empirische basis waarop bepaalde voorstellen doorheen dit masterplan zijn geformuleerd. Dit vooronderzoek bestond uit individuele interviews en groepsinterviews (luistersessies).

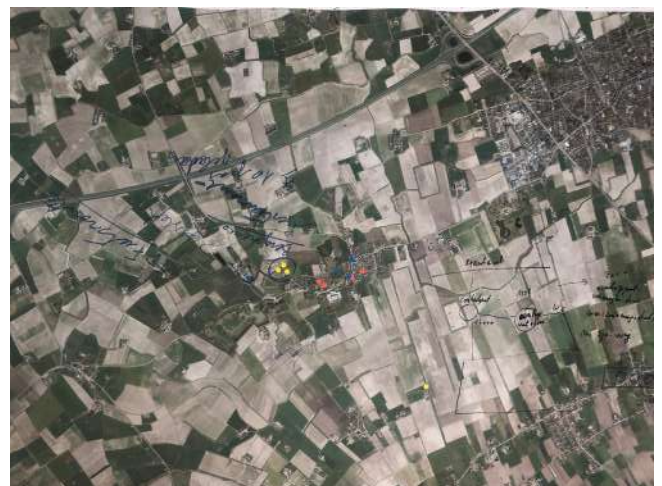
Een set van individuele interviews werd ondernomen met als doelstelling een beeld te krijgen over de algemene geschiedenis, topologische kenmerken en algemene verwachtingen, bezorgdheden, gevoeligheden... die binnen het dorp leven. In totaal werden hierbij interviews afgenomen met 15 mensen. In bepaalde gesprekken werden ook 2 of 3 mensen tegelijk geïnterviewd.

Deze individuele interviews werden aangevuld met zogenaamde luistersessies waarbij in groepjes van maximaal vijf mensen verschillende discussies werden aangegaan op basis van een luchtfoto van het dorp. Deze luistersessies werden ook gezien als een moment van collectieve reflectie en onderdeel van een participatief proces omtrent de invulling en betekenis van diverse ruimtes in het dorp.

Deze luistersessies werden vorm gegeven aan de hand van de volgende richtvragen:

- Met welke plaatsen in het dorp identificeert men zich?
Wat is kenmerkend voor het dorp en wat zou men op een postkaart van het dorp zetten?
- Welke zijn de plaatsen in het dorp waar men elkaar ontmoet?
- Welke zaken/plaatsen wil men in de toekomst graag veranderd zien?

In totaal werden 10 van deze luistersessies georganiseerd waarmee in totaal 43 inwoners werden bereikt. De informatie uit de individuele interviews en luistersessies werd verder verfijnd en geconcretiseerd op de zogenaamde eerste ‘Dorpsklap’ waarbij op 30 en 31 mei en 1 juni werd gewerkt aan specifieke voorstellen over welke veranderingen in de toekomst kunnen geïmplementeerd worden in het dorp. De input van de inwoners op deze voorstellen werden vervolgens genoteerd en verder verwerkt. Tenslotte werd ook nog literatuur en relevant historisch bronnenmateriaal verzameld als aanvulling op de kwalitatieve interviews.



Illustratie van het resultaat van enkele luistergesprekken.



Luistersessies #10 & #11 - 1 mei 2021.

VERHAAL VAN HET VERLEDEN

Zevekote als een autonoom plattelandsdorp

18 cafés, 27 cafés, 9 cafés... Over het aantal cafés dat Zevekote ooit geteld heeft, zijn de inwoners van het dorp verdeeld. Dat er veel cafés bestonden, en dat het er vroeger meer waren dan vandaag, daarover is iedereen het wel roerend eens. Dit hoeft ook niet te verwonderen, anno 2021 telt Zevekote geen enkel echt café meer.

Op zich doen de correcte aantallen er ook niet toe. Wat van belang is, is dat zowel in perceptie als in de realiteit Zevekote historisch het best begrepen wordt als een autonoom plattelandsdorp. Een dorp waar landbouw de belangrijkste economische activiteit was en waar de laaggelegen polder een van de meest kenmerkende landschapselementen was. Waar het sociale leven zich afspeelde in het dorp en de omliggende polder en veel van het verenigingsleven geconnecteerd was met kerk en landbouw. Diverse kleine handelszaken en veel cafés situeerden zich over de lengte van de huidige Zevekotestraat, met een sterke concentratie tussen de kloostersite en de kerk. Kinderen speelden na schooltijd en tijdens vakanties op straat en in de velden. Het veld werd bewerkt door herenboeren, keuterboeren en landarbeiders. En wie spullen nodig had die niet in het dorp te verkrijgen waren, kon altijd wachten op rondtrekkende handelaars.

Zevekote was hierin een dorp zoals veel andere dorpen. De Nederlandse geograaf Frans Thissen duidt deze dorpen aan als 'autonome dorpen'. Deze kunnen best omschreven worden als een 'wereld op zichzelf' die vrij autonoom opereerde van de rest van de wereld en waar de inwoners een sterke binding hadden de plaats waar ze leefden, woonden en werkten.

Zevekote is niet enkel een autonoom dorp, maar ook een uniek dorp. Kenmerkend is zeker de specifieke topografie die met vandaag met het blote oog nauwelijks waar te nemen is. Het dorp heeft zich ontwikkeld op de hoogtes in de polder. Het hart van dit autonoom plattelandsdorp situeert zich vandaag op en langs de Zevekotestraat met de Baan op Zande, is een tweede woonclave ontwikkeld. Vroeger stond hier de molen van Zevekote.

Naast deze bijzondere topografie kent Zevekote ook een unieke zorggeschiedenis. Wie vandaag met de auto, fiets of te voet Zevekote langskomt, kan er moeilijk naast kijken: de omvangrijke kloostersite met kapel is zonder twijfel één van de meest in het oog springende gebouwen van het hele dorp. De start van deze kloostersite gaat terug tot de eerste helft van de 19de eeuw wanneer er in 1826 een zogenaamde 'armenschool' wordt gesticht en in 1827 een ouderlingengesticht. Ondanks de vele veranderingen die de site sindsdien heeft ondergaan, is de zorgfunctie altijd behouden gebleven in de vorm van opvang voor weeskinderen, ouderenzorg, jeugdzorg...

Opvallend aan dit 'dorp in het dorp' - zoals sommige oudere inwoners van Zevekote hiernaar verwijzen - is de schaal, waarbij tot aan de jaren zestig het aantal mensen die woonden of werkten op de kloostersite vergelijkbaar was met het totale inwonersaantal van Zevekote buiten de kloostermuren. Het algemene belang van de kloostersite op het dorp is sinds die periode wel afgenomen. De verderzetting van deze zorgfunctie werd verzekerd door VZW Weid' en Wilgen.



Landbouwer in de velden Van Zevekote (jaartal onbekend).



Waar vandaag de schoolgebouwen staan stond vroeger een groot kloosterbouw.



Familie in de ondergelopen velden ter hoogte van het Geysenhof (1944).

Sinds 1 januari 2000 is Arcade VZW er gevestigd, een organisatie voor bijzondere jeugdzorg. Gebaseerd op deze historische schets, kunnen de volgende drie historische bouwstenen of DNA van Zevekote onderscheiden worden :

Landbouw

Zevekote is een plattelandsgemeente met een centrale plaats voor landbouw. Landbouw als levensonderhoud, zowel voor families die een landbouwbedrijf bezaten als voor families die op de diverse landbouwbedrijven werkten. Het cruciale belang van landbouw komt ook terug als ruimtelijk element. Velden, weiden, groen... worden gezien als typerend voor een polderdorp als Zevekote en sterk ervaren als unieke kwaliteiten van het dorp; een punt waar we later nog op terugkomen. Uit de voorgesprekken met individuele landbouw(st)ers leerden we dat er een sterke verbondenheid bestaat tussen de landbouw en het dorp. Sprekend hierbij is hoe diverse landbouw(st)ers een actieve rol opnemen in het verenigingsleven van Zevekote. Deze erkenning en verbondenheid met landbouw wordt ook ervaren vanuit de gesprekken met de inwoners van Zevekote waar een duidelijke wens wordt geuit om samen te leven en de landbouw een plaats te blijven geven in en rond het dorp. Tegelijk zijn beide groepen zich ervan bewust dat er zich in de toekomst enkele uitdagingen stellen. Een eerste uitdaging is de nabijheid van landbouw tegen de dorpskern. Dit is vooral het geval voor het landbouwbedrijf gelegen aan de kruising van de Schoolstraat en de Speredstraat en het landbouwbedrijf gesitueerd naast de school de Driespan en de kloostersite. Een eerste vrees hierbij is dat toekomstige regelgeving omtrent milieu, geur, luchtkwaliteit... de nabijheid van landbouw bij een dorpskern zal bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken. Een tweede potentiële spanning situeert zich bij de toekomstige veranderingen aan de kloostersite en het nabijgelegen landbouwbedrijf. Hierbij dient opgemerkt dat de ingang van het landbouwbedrijf zich situeert tussen de kloostersite en de school wat soms zwaar gemotoriseerd verkeer met zich meebrengt. Een volgende uitdaging situeert zich op het niveau van klimaat/waterhuishouding.

Zandrug

Zevekote heeft een topografie waarin het niveauverschil tussen de hoger gelegen zandrug en de lager gelegen kleigrond, bebouwing en mobiliteit heeft bepaald. Huizen werden traditioneel gebouwd op de hoger gelegen rug terwijl weides en landbouw in de regel werden voorbehouden aan de lager gelegen polder. Een cruciale rol hierbij werd en wordt gespeeld door water, een noodzaak voor plant en dier in een plattelandsdorp. Zevekote heeft ook door de bijzondere ligging in de polder in het verleden waterschade geleden. Het gehele poldergebied rond Zevekote kwam onder water te staan door de overstroming van 1944. Dit was geen natuurlijke overstroming, maar volgens het boek van de Zusters van Pittem opnieuw een militaire inundatie, die maandenlang (feb-nov) duurde. Het was de voornaamste oorlogsschade die het dorp

leed - er waren geen bombardementen of gevechten. Het is ook na deze overstroming dat het kapelletje in de Leegstraat werd gezet als bedanking dat het water finaal niet de eigenlijke hoeve 't Hooghof aan de Leegstraat binnen stroomde. Ook in 1988 was er een zware overstroming in Zevekote en enkele naburige dorpen. Water was ten slotte niet enkel economische noodzaak en gevaar maar ook vertier, zoals de jaarlijkse traditie om te schaatsen in de winter op deze lager gelegen stukken land.

Alle landbouwers die werden gesproken gaven duidelijk aan dat zij in stijgende mate geconfronteerd worden met piekperiodes van droogte en neerslag. Gezien de meeste gesprekken voor de natte zomer van 2021 plaatsvonden, werd hier meestal gerefereerd naar de droge zomers van 2020 en 2019 waar beregning via grondwater noodzakelijk was. Diverse landbouwers nemen hier al zelfstandig maatregelen voor, zoals het aanleggen van een waterput die vervolgens gebruikt wordt om de stallen te reinigen. Tegelijk bestond er een consensus dat tot op vandaag het waterhuishoudingssysteem via het pompgebied aan de Leegstraat naar behoren functioneert en al te grote drama's met overstroming en/of verzilting in het nabije verleden vermeden zijn.

Zorg

Zevekote kent een unieke zorggeschiedenis van om en bij de 200 jaar. Deze geschiedenis omvat verschillende elementen, gaande van armenzorg tot opvang van weeskinderen en bejaarden. De gebouwen voor deze zorgfunctie waren in wisselende constellaties gecentreerd op de site rond de kruising van de Schoolstraat en de Zevekotestraat. Deze site bracht hierbij de 'wereld in het 'dorp' waarbij pakweg een Zevenkootse jongen een levenslange vriendschap kon sluiten met een weesjongen uit Brussel. Deze zorgfunctie heeft ten slotte ook belangrijke ruimtelijke impact waarin de huidige kloostersite en de paviljoenen van Arcade VZW in de Schoolstraat een groot deel van het dorp beslaan maar ook het uitzicht vanop het platteland op het dorp mee vorm geven.



Ferraris 1771-1778, een laaggelegen polder rondom het dorp op de zandrug.

Zevekote als een verbonden woondorp

Net zoals zoveel andere dorpen in Vlaanderen, zien we vanaf de jaren zeventig een versnelde transformatie van een autonoom leefdorp naar een verbonden woondorp in Zevekote. Deze transformatie omvat verschillende componenten.

Eerst en vooral stijgen nabije regionale centra als Gistel, Oostende, Brugge... in belang als plaatsen van werk, ontspanning en sociale voorzieningen. Verschillende van de klassieke 'leeffuncties' (spelen/jeugdbewegingen, horeca, minivoetbalploeg, verenigingsleven...) kalven langzaam af. Lokale handelszaken verdwijnen en boodschappen worden met de auto gedaan in Middelkerke, Gistel, Oostende... De kerk en de pastoor verliezen hun status. Landbouw wordt economisch alsnog minder belangrijk (maar blijft een ruimtebepalend element). Een gevolg hiervan is dat Zevekote in stijgende mate een woondorp wordt waar de klassieke leeffuncties aan belang inboeten. Het is belangrijk dit niet eenzijdig als een negatief verhaal te zien. Weinig Zevekotenaren hebben heimwee naar de tijd dat 'de pastoor alles wist waar heel Zevekote mee bezig' was, zoals een oudere Zevekotenaar dit verwoordde. Tegelijk is de bereikbaarheid een belangrijke troef, die naast het landelijke karakter van het dorp, als een van de hoofdredenen wordt opgegeven om in Zevekote te wonen. Het dorp situeert zich niet veraf van regionale economische centra als Oostende en Brugge en heeft een vlotte connectie met de E40. Zoals een Zevekotenaar het mooi verwoordde: 'Zevekote is ergens ver maar ook nergens ver vandaan'.

In deze recente ontwikkeling kunnen er voor Zevekote een aantal symbolische referentiepunten aangehaald worden. Een eerste referentiepunt is de ruilverkaveling van Gistel. Gekoppeld aan de aanleg van de E40 werd een groot deel van de polder verkaveld. De polder in en rond Zevekote veranderde sterk van uitzicht. Landbouwpercelen werden groter en uniformer, buurtwegels in de polders verdwenen, wegen werden verhard, meer gronden rondom Zevekote werden geschikt voor de landbouw... Gekoppeld aan de transformatie van de polders veranderde ook stap per stap de landbouwbedrijfsvoering.



De ruilverkaveling creëerde het vandaag typisch grootschalig polderlandschap waarin Zevekote van ver zichtbaar is. Zicht vanuit de Abdijstraat.

Het sluitstuk van de ruilverkaveling vormde de installatie van het pompemaal aan de Leegstraat op het klein Bazelaargeleed wat als een tweede belangrijk referentiepunt kan gezien worden. Dit pompemaal werd in zijn huidige vorm eind jaren tachtig geïnstalleerd en liet toe om een betere controle te krijgen op de waterstand in de lager gelegen polder. Het landschap van de omliggende polder kon hierdoor drastische veranderingen ondergaan. Eerst en vooral werd de installatie van dit pompemaal door oudere landbouwers herinnerd als een belangrijke stap voorwaarts. Weiland kwam meer droog te liggen en de koeien hoefden niet langer om de zoveel tellen met 'hun poten in het water te staan'. Er werden ook veel weiden gescheurd en opgedeeld in akkerland. Het pompemaal liet met andere woorden, net als de ruilverkaveling, een meer productief gebruik van het land toe. Een ander belangrijk gevolg van de installatie van het pompemaal is ook dat nieuwe vormen van bebouwing mogelijk werden in plaatsen die voordien regelmatig overstromden. Specifiek werd vanaf eind jaren negentig een nieuwe woonontwikkeling gerealiseerd aan de Leegstraat en de Veenstraat, beter bekend als de Veenwijk wat als een belangrijk derde referentiepunt kan gezien worden. Verschillende Zevekotenaren ervaren de inplanting van de Veenwijk als een belangrijk kantelpunt gezien deze wijk buiten het historische dorp viel en het aantal inwoners gevoelig begon toe te nemen.

Tot op zekere hoogte kan tot op vandaag over een onzichtbare scheidslijn gesproken worden tussen het nieuwe en het oude Zevekote. Het is hierbij het vermelden waard dat over een periode van 30 jaar (1990 – 2020), Zevekote een relatieve groei van het aantal inwoners kende van + 44,84%, tegenover + 22,83% in heel Gistel. Deze tendens is nog meer uitgesproken als we het aantal huishoudens bekijken, wat een nog scherpere indicatie geeft van de toename in wooneenheden. Hier zien we een toename in Zevekote van +67,83% tegenover +43,17% in heel Gistel over de voorbije 30 jaar. Dit is ook een gevoel dat gedeeld wordt bij vele mensen in Zevekote. Zoals verwoord door een oudere Zevekotenaar: 'Zevekote is helemaal volgebouwd en niet meer te herkennen met het dorp zoals het vroeger was'. Tegelijk kan de Veenwijk tot op zekere hoogte kenmerkend worden gezien als een woondorp/verkaveling waarin de hoofdfunctie ligt in het wonen maar andere activiteiten (werk, ontspanning, hobby's...) vaak buiten het dorp gesitueerd zijn.

Een laatste symbolisch referentiepunt is de invoering van de kilometerheffing voor vrachtwagens vanaf 1 april 2016 die ervoor zorgde dat meer vrachtwagens Zevekote doorkruisen om de tol op de nabije E40 te vermijden. Hoewel doorgaand verkeer door het dorpscentrum via de Zevekotestraat/gewestweg N367 voordien al duidelijk in de lift zat, wordt deze datum door velen als een symbolisch keerpunt ervaren. Het 'dorpse' karakter wordt hierbij bedreigd door het zware, doorgaand verkeer. Dit verkeer heeft zowel een meer lokaal karakter via de landbouwvoertuigen en het verkeer verbonden aan de omringende bedrijventerreinen als een bovenlokaal/bovenregionaal karakter.



Grachten lopen rondom het dorp dat hoger ligt dan de polder.

VERHAAL VAN HET HEDEN

Zevekote op een kruispunt

Het dorp van weleer is niet meer. Het is hierbij opvallend hoe vaak anno 2021 door jong en oud nostalgisch wordt gerefereerd naar een 'verloren Zevekote' waar 'iedereen, iedereen nog kende'. Het soms beklemmende karakter van het autonome dorp wordt niet gemist maar tegelijk beklagen vele inwoners zich over een doorgeschoten individualisering en gemis aan sociale interactie. 'Het is alsof het stad naar Zevekote is gekomen' verwoordde iemand dit gevoel.

Een cruciale vraag, niet enkel gesteld in het kader van deze studie maar evengoed door vele Zevekotenaren zelf, is welke leeffuncties anno 2021 nog relevant en mogelijk zijn in het dorp, zonder te vervallen in romantiek en nostalgie over het dorp van weleer. Doorheen de vele interviews werd een gevoel van 'vervreemding' genoteerd. Vervreemding van de plaats waar men leeft en waar een sterk gevoel leeft dat er weinig kwalitatieve publieke ruimte is die spontane ontmoetingen toelaat.

Een gevoel dat wordt versterkt door het zware verkeer die deze publieke ruimte minder aangenaam maakt en voor velen soms bedreigend aanvoelt. Vervreemding van elkaar waarbij mensen elkaar minder goed kennen, minder snel 'Goedendag' zeggen en waar nieuwkomers - 'aangespoelden' - al eens wordt verweten zich weinig in het sociale leven te interesseren. Vervreemding door een gebrek aan lokale handelszaken, horeca... die het sociale weefsel van het dorp kunnen opwaarderen.

Vele Zevekotenaren hebben hierbij het gevoel dat het dorp op een kruispunt is beland. Dit gevoel wordt het best gesymboliseerd door het verdwijnen van een (letterlijk) eeuwenoude zorgfunctie nu Arcade VZW heeft beslist naar Gistel te verhuizen. Deze verandering wordt zowel ervaren als een bedreiging als een kans. In dialoog met hen en de bewoners zijn we in het vooronderzoek op zoek gegaan naar inspiratie voor het masterplan DNA Zevekote. Drie vragen waren tijdens deze gesprekken leidend. Wat kenmerkt Zevekote vandaag? Waar ontmoet men vandaag elkaar? En wat wil men graag veranderd zien?

Wat kenmerkt Zevekote vandaag?

Een groot deel van de Zevekotenaren identificeert zich sterk met het landelijke en groene, plattelandskarakter van het dorp. Eén van de meest kenmerkende zaken aan Zevekote is hierbij ongetwijfeld dat het een klein polderdorp is waarin rust, openheid en natuur als belangrijk worden ervaren. Deze kenmerken worden ook vaak opgegeven als redenen om in het dorp te komen worden of er te blijven wonen. Meer specifiek wordt de wandeling via de Speredstraat langs de zuidoostelijke kant van het dorp en het zicht van de Speredstraat op het dorp hier vaak vernoemd. Eenzelfde verhaal geldt voor het gebied de Bazelaar, een lager gelegen gebied gesitueerd ten westen van het dorp dat kan bereikt worden via het wandelpad aan het verlengde van de Leegstraat.



Het omliggend agrarisch landschap is voor de inwoners een van de belangrijke kwaliteiten van Zevekote. Zicht vanuit de Schoolstraat.



Een van de weinige trage wegen vormt een toegang tot het gebied de Bazelaar.

Naast deze twee specifieke gebieden wordt ook de categorie 'omringende velden' meer in het algemeen vrij vaak vermeld. Ook de uniciteit van de basisschool de Driespan wordt in dit kader vermeld als een school met een bijzonder uitzicht over de polder richting Moere en Zande.

Zevekote wordt hierbij gezien als een type dorp waarvan 'er niet veel meer zijn in Vlaanderen'. Het landelijk karakter wordt ervaren als iets dat positief bijdraagt aan de mentale levenskwaliteit maar ook een bijdrage levert aan de fysieke gezondheid (gezonde lucht). Er is een expliciete wens om dit landelijk karakter te behouden en hierin situeert zich ook een vrees naar bepaalde veranderingen die worden gezien als mogelijk niet compatibel met wat één van de belangrijkste kenmerken van het dorp is. Een symbool hierin lijkt het begrip 'appartementisering' wat bij diverse inwoners als onwenselijk wordt ervaren.

Naast het landschap wordt ook het bestaand historisch patrimonium als typerend beschouwd. In eerste plaats wordt de kerk als een identiteitsbepalend element gezien. Hierbij wordt gerefereerd naar het unieke bouwkundig karakter van de kerk zelf en zijn bepalende plaats in het historische dorp.

Een gelijkaardige opmerking kan gemaakt worden voor de kloostersite, waarbij vooral de kapel wordt gezien als uniek en waardevol. Het beschermde pompje voor de kloostersite kan hierbij ook vermeld worden. Naar beide gebouwen wordt ook referentie gemaakt als kenmerkend voor het uitzicht van het dorp en hun centrale ligging aan de 2 kenmerkende scherpe bochten van de Zevekotestraat in het centrum van het dorp. Specifiek aan de kloostersite is natuurlijk de zorggeschiedenis, volgens sommigen 'het enige waar Zevekote echt voor gekend is'.

Een klassieke referentie naar het 'postkaart'-gehalte van het dorp – of zoals sommigen het wat ironisch de 'skyline' van Zevekote vernoemden - zijn hierbij ook de kenmerkende drie torens van het dorp met de toren van de kerk, kapel/klooster-site en het oude gemeentehuis recht tegenover de kapelsite. Niet toevallig zijn deze drie gebouwen ook gesitueerd langs de Zevekotestraat die zoals vermeld in de inleiding op een hoger gelegen zandrug is gebouwd. Het is dan ook correct om te stellen dat Zevekote historisch kan begrepen worden als een 'baandorp' waarin bewoning en economische activiteit sterk gesitueerd zijn langs de Zevekotestraat op de zandrug.

Tegelijk moet hierbij opgemerkt worden dat er ook onvrede bestaat over de algemene staat van het historische erfgoed in het dorp. Woorden als vervallen, kapot, 'plukkevort', te renoveren werden vaak genoteerd en algemeen beschouwde men de staat van zowel de kerk als de kloostersite als ondermaats, wat negatief afstraalt op het zicht en algemeen imago van het dorp.



De kerk van Zevekote en de omliggende begraafplaats neemt een prominente en beeldbepalende positie in binnen de dorpskern.



De vervallen kapel van het voormalig klooster vormt voor inwoners een deel van het historisch en typisch patrimonium van het dorp.



De 'skyline' van Zevekote met aanduiding van de drie torentjes. Zicht vanuit de Kloosterbrugstraat.



Het klein kappelletje aan de Leegstraat is gebouwd als dank voor de bescherming tegen de overstroming van 1944 door de inwoners van het 't Hooghof.



Het speelveld van Arcade VZW was vroeger de ontmoetingsplaats van Zevekote. Op de achtergrond het voormalig gemeentehuis.

Naast deze twee belangrijke identiteitsbepalende elementen (groen plattelandskarakter + historisch patrimonium) konden doorheen de gesprekken nog de verschillende 'kleine geschiedenissen en verhalen' opgetekend worden. Een voorbeeld is het kleine kappelletje aan de leegstraat als een herinnering aan de overstroming van 1944. De kleine 'wegels' in het centrum van het dorp, zoals het wandelwegeltje dat aan het einde van de Pastoriestraat begint, worden gezien als kenmerkend voor het dorpse karakter. Het pompemaal aan de Leegstraat wordt vermeld voor zijn landschapsbepalende functie en kenmerkend voor het polderkarakter van het dorp.

Opvallend was dat verschillende Zevekotenaars aangaven dat er weinig waardevols in Zevekote te noteren valt en zij geen specifieke identificatie met een bepaalde plaats hebben. Dat wil niet zeggen dat ze niet graag in Zevekote wonen of er geen kwaliteiten aan toedichten. Deze zijn dan vaak functioneel zoals bv. de goede bereikbaarheid, de kostprijs van de woningen, de familiale banden. Tegelijk valt op dat voor veel inwoners een aantal typische ruimtelijke kenmerken van Zevekote schijnbaar onbekend is of niet in het vizier is. Het gaat dan onder andere over de ligging op de zandrug of de ontwikkeling van het dorp op de hoogtes. Doorheen de gesprekken is door de uitwisseling van informatie tussen de bewoners een meer gedeeld beeld ontstaan van de eigennigheid van het dorp.

Waar ontmoet men vandaag elkaar?

Een sterk dorp is een dorp waar er ruimte is voor ontmoeting. In de gesprekken hebben we samen met de bewoners de plekken van ontmoeting verkend. Wat zijn met andere woorden die plekken waar het sociaal weefsel van Zevekote vorm krijgt? Waar mensen elkaar leren kennen en waar hefbomen zijn voor een sterkere leefbaarheid en sociale interactie? Het is opvallend dat in de gesprekken veel bewoners expliciet aangeven dat er geen echte ontmoetingsplaatsen in het dorp aanwezig zijn.

Een vaak gehoorde zin hierbij is 'Er is hier niets te doen' en opvallend vaak wordt het gebrek aan kwalitatieve publieke buitenruimte aangekaart. Het is inderdaad kenmerkend aan Zevekote dat er geen centraal dorpsplein (meer) is. De speelruimte van Arcade VZW aan de Zevekotestraat recht tegenover het oude gemeentehuis lijkt vroeger gedeeltelijk deze functie opgenomen te hebben. Oudere Zevekotenaren geven aan dat deze site, niet toevallig recht tegenover het gemeentehuis, vroeger dienst deed als een soort informeel dorpsplein. In het verleden werden hier verschillende activiteiten en festiviteiten georganiseerd (bv. cross wedstrijd,). Vandaag is deze site onderdeel van Arcade VZW.

Wegens COVID is het medegebruik van deze zone door jongeren van Zevekote, dat er vroeger was, weggefallen. Het aanpalend speelpleintje voor kleuters wordt als te klein en onveilig gepercipieerd door de nabijheid van de N367. Niet toevallig wordt maar door één respondent het huidige speelpleintje en meer algemeen de site van Arcade VZW als een ontmoetingsplaats bestempeld. Ook het gebrek aan bepaalde kwalitatieve

publieke infrastructuur die zich meer richt naar kinderen en/of jongeren wordt door verschillende inwoners aangegeven als een tekortkoming in het dorp.

Er is door de Stad Gistel geïnvesteerd in een ontmoetingscentrum langs de Zevekotestraat. De renovatie liep van 2011 tot 2013. Het Ontmoetingscentrum, gelegen aan de Pastoriestraat wordt gezien als waardevol en uit onze groepsgesprekken als een belangrijke plaats voor ontmoetingen in het dorp omschreven. Tegelijk wordt door sommige inwoners gemeld dat dit ontmoetingscentrum eigenlijk de enig mogelijke ontmoetingsruimte is en niet altijd ten volle voldoet aan de verwachtingen: beperkte openingsuren, wat onhandige, verborgen ligging. Ook de onmogelijkheid om dit centrum te gebruiken voor privé-initiatieven wordt door sommige inwoners als spijtig ervaren.

Diverse mensen vermelden de middenstandszaken die Zevekote telt als de enige plaatsen waar nog bepaalde informele ontmoetingen mogelijk zijn. Volgende zaken worden hierbij vermeld: a) de kruidenierszaak op de hoek met de Zevekotestraat en de Leegstraat en b) de pizzeria op de Zevekotestraat, c) de 2 kapperszaken in het dorp. Het huidige gebrek maar ook de potentie van kwalitatieve horeca op het niveau van Zevekote wordt vaak herhaald. Referentie wordt hierbij gemaakt naar de hoeve 'De Bergscheure' waar ooit een goed en populair restaurant was gesitueerd.

De wandel-, jogging- en fietsroutes rond het dorp spelen op dezelfde manier een belangrijk rol voor informele ontmoetingen. Vooral het wandelen langs enkele van de meer populaire routes wordt hierbij gezien een mogelijkheid voor een 'babbeltje'. Tegelijk is regelmatig gesuggereerd om deze wandelingen kwalitatiever en veiliger te maken door veilige doorsteken te garanderen waarbij drukke wegen als de Baan op Zande of de Leffingestraat kunnen vermeden worden, verbindingen tussen bepaalde routes te voorzien. Infrastructuur zoals banken en rustplaatsen ontbreken over het algemeen.

De school blijkt een belangrijke ontmoetingsplaats voor veel ouders in Zevekote met dagelijkse korte ontmoetingen aan de schoolpoort, het oudercomité en zaken als een schoolfeest of andere festiviteiten. Het is hierbij duidelijk dat een positieve inschatting over de sociale functie van de school overheerst. Uitdrukkingen als 'mocht de school ook nog verdwijnen, dan blijft er niets meer over' werden regelmatig genoteerd en algemeen werd een wens uitgesproken om de basisschool de Driespan te behouden. Tegelijk leefde een vrees bij een deel van de bewoners dat met de verhuis van Arcade VZW naar Gistel de overlevingskansen van de school gevoelig minder worden.



De basisschool De Driespan is een van de weinige ontmoetingsplaatsen in Zevekote.



Verschillende wandel- en fietsroutes gaan door Zevekote. Ze lopen vaak langs drukke banen.

Wat wil men graag veranderd zien?

Zoals zonet beschreven is een groot deel van de inwoners vragende partij voor bijkomende plekken van ontmoeting. Hierbij wordt in eerste instantie verwezen naar speelruimte voor jongeren en kinderen. Het publiek domein nodigt niet uit tot ontmoeting.

Een veilige en oversteekbare Zevekotestraat

Het thema dat meestal eerst werd aangewezen als er over toekomstige verandering werd gesproken is de onveiligheid op de Zevekotestraat. De heraanleg van deze straat een twintigtal jaar geleden wordt negatief gekaderd. Het is duidelijk dat een overgrote meerderheid van de Zevekotenaren de onveilige verkeerssituatie aan de Zevekotestraat, maar ook in het dorpscentrum meer in het algemeen, als een gigantisch probleem ervaart. Er heerst een sterk gevoel van verkeersonveiligheid in Zevekote. Hierin kunnen verschillende aspecten onderscheiden worden.

De soms hoge snelheid op de Zevekotestraat (N367) die door het dorp loopt wordt het sterkst naar voor geschoven. Dit probleem manifesteert zich het sterkst in de twee scherpe bochten op de Zevekotestraat in het midden van het dorp. Symbolisch hierin zijn de enkele aanrijdingen van gemotoriseerd vervoer in de voorgevels van huizen. Dit probleem lijkt zich in eerste instantie te situeren aan de bocht van de kloostersite.



Een van de belangrijkste bezorgdheden is het zwaar en snel verkeer in de Zevekotestraat.

Daarnaast wordt ook vaak gewezen op de luide optrek- en rembewegingen voor en achter de bocht. Het feit dat een groot deel van de Zevekotenaars langs deze N367 wonen en leven, vergroot de impact van dat probleem. Verschillende bewoners stellen vragen over de handhaving van de geldende snelheidsnormen. Dit gevoel van onveiligheid heeft impact op de inplanting van sociale voorzieningen en informele ontmoetingsplaatsen. Het speelpleintje in Zevekote wordt gepercipieerd als onveilig en ongezellig gezien zijn ligging naast de N367. Ook situeert hier zich een probleem naar de school de Driespan. De zebrapaden over de weg die telkens voor of na de bocht liggen, worden ervaren als onveilig. Deze onveiligheid heeft tot gevolg dat mensen minder snel de fiets zullen nemen naar school.

Het gevoel van verkeersonveiligheid (en overlast meer in het algemeen) wordt versterkt door het vaak zwaar gemotoriseerd vervoer dat door het dorp rijdt. Hierbij wordt vooral referentie gemaakt naar landbouwvoertuigen en vrachtwagens. De passage van landbouwvoertuigen kan hier in de regel op meer begrip rekenen gezien deze lokaal georiënteerd zijn en weinig tot geen alternatieven hebben.

Frustraties richten zich vooral naar de vrachtwagens die gelinkt zijn aan bedrijventerreinen in Gistel omdat deze de N367 vaak gebruiken als sluiproute om de kilometerheffing op de E40 te ontwijken. Het algemene gevoel leeft hier dat deze vrachtwagens niets te zoeken hebben in de dorpskern van Zevekote en een negatieve invloed hebben op de levenskwaliteit.

Een belangrijk gevolg van het zware verkeer en de verkeersonveiligheid op de Zevekotestraat is dat verschillende inwoners dit ervaren als een onzichtbare grens tussen 2 delen Zevekote die grosso modo kunnen bestempeld worden als het oude historische Zevekote en het nieuwe Zevekote van de Veenwijk. Mensen uit de Veenwijk stippen hierbij aan dat verschillende voorzieningen langs 'de andere kant' van het dorp liggen en minder toegankelijk zijn. Een concreet voorbeeld is het speelpleintje waar weinig mensen hun kinderen zelfstandig durven naartoe sturen gezien men vanuit de Veenwijk telkens de Zevekotestraat moet oversteken.

Het gevoel van verkeersonveiligheid wordt ook ervaren op meer perifere wegen. Hierbij refereren we in eerste instantie naar a) de Baan op Zande en b) de Leffingestraat die overloopt in de Steenstraat. Er wordt door verschillende inwoners gemeld dat hier vaak hoge snelheden worden gehaald. Dit heeft minder een directe impact op het wonen, maar eerder op ontspanningsactiviteiten. Bij wandelingen en fietstochten rond Zevekote is men vaak gedwongen om deze wegen gedeeltelijk te gebruiken, wat tot een conflicterende situatie leidt met het gemotoriseerd vervoer op deze weg.

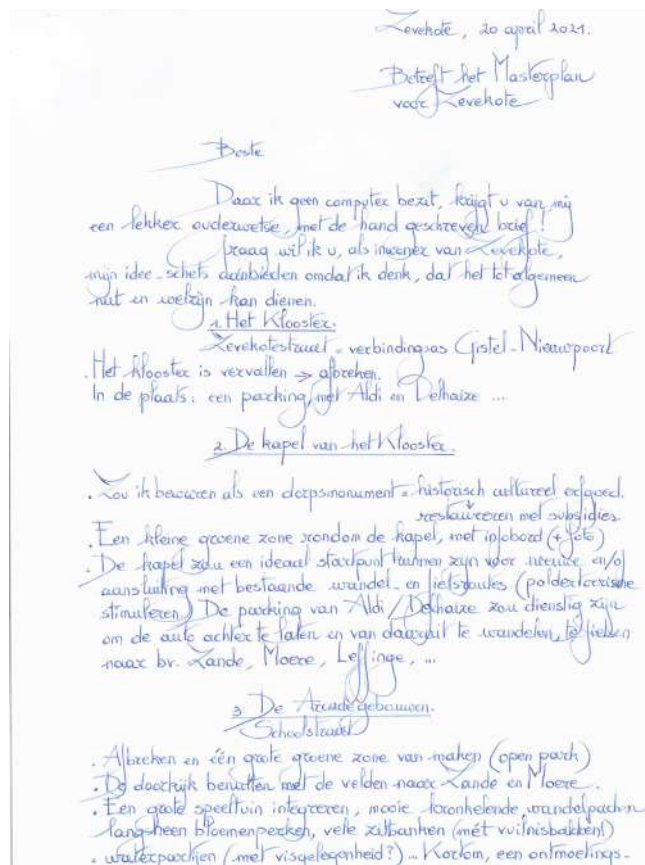
Een nieuwe invulling voor de kloostersite

Naast het gegeven van verkeersonveiligheid wordt ook een renovatie/herinvulling van de huidige kloostersite als wenselijk ervaren. Zoals aangegeven wordt de huidige kloostersite als vervallen gepercipieerd, wat een negatieve uitstraling op het dorp heeft. Hetzelfde geldt tot op zekere hoogte voor de paviljoenen van Arcade VZW langs de Schoolstraat, hoewel de ruimtelijke impact van deze site op het dorp minder uitgesproken is.

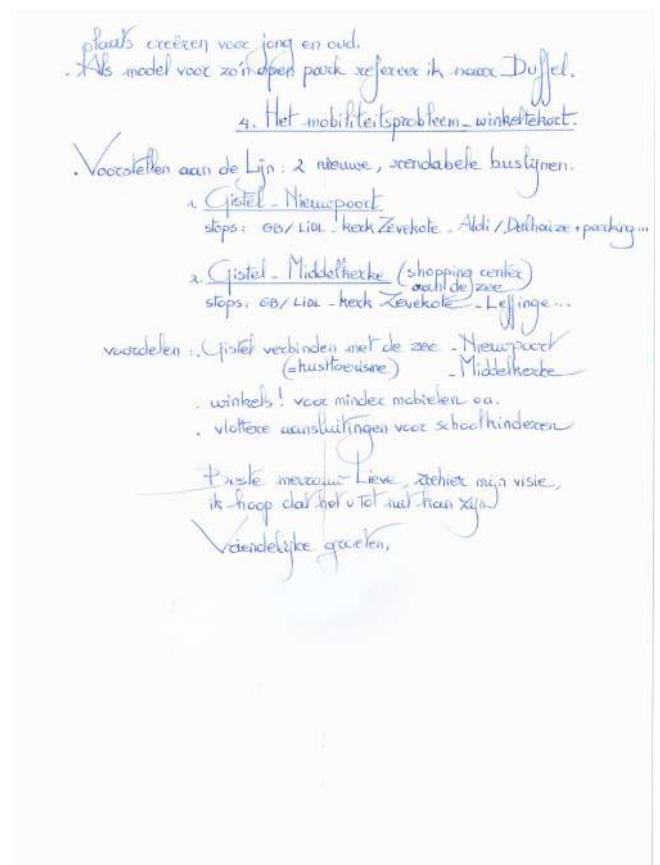
Een renovatie/herinvulling van beide sites wordt dan ook gezien als een wenselijke 'upgrade' van het gehele dorp. Uit de vele, vaak geanimeerde, gesprekken bleek dat er diverse en uiteenlopende ideeën circuleren hoe deze sites aangepakt kunnen worden. Vaak waren diverse participanten het hierbij ook oneens met elkaar.

Ondanks de veelheid aan vaak waardevolle ideeën kunnen volgende terugkerende elementen wel uit de gesprekken gehaald worden:

- Een nieuwe invulling van deze sites wordt gezien als een kans om de verbondenheid binnen het dorp te versterken via de installatie van een kwaliteitsvolle publieke ruimte die informele ontmoetingen faciliteert maar ook plaats kan bieden aan diverse initiatieven zoals een buurtfeest, kerstdrink... Hierbij wordt er vaak aan herinnerd dat in het verleden dergelijke buurtfeesten op een ietwat geïmproviseerde plaats moesten georganiseerd worden.
- Het uitzicht van de drie paviljoenen aan de Schoolstraat op het uitgestrekte polderlandschap wordt als mooi ervaren en typisch voor het dorp. Vele inwoners van Zevekote zien daarom een connectie met de open ruimte via deze site als wenselijk.
- Voor de invulling van beide sites wordt hoogbouw als niet wenselijk beschouwd.



De start van de opmaak van het masterplan was voor sommige Zevekotenaars het signaal om in de pen te kruipen om hun ideeën aan het projectteam te geven.



EEN DORP MET EEN BIJZONDERE LIGGING

De ligging van Zevekote is uniek. Het ligt schijnbaar 'afgelegen' op het einde van een uitloper van een zandrug. Door de ligging op de zandrug ligt het kleine dorp 3 tot 4 meter hoger¹¹ 02 dan het uitgestrekte lagergelegen landbouwgebied.

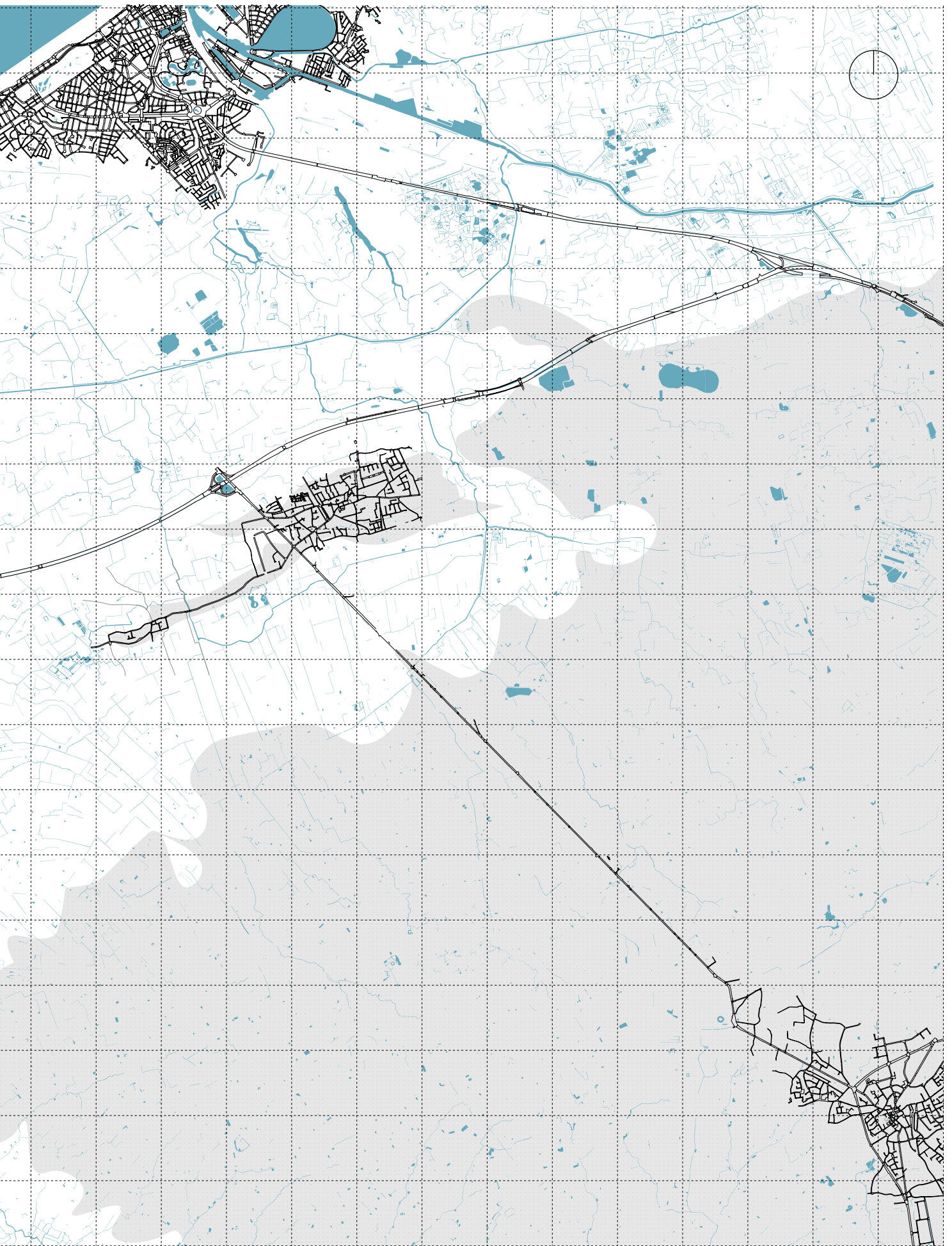
De rechte lijnen van de Middenkustpolder structureren dit gebied. Om het lager gelegen gebied te kunnen gebruiken is het zichtbaar dooraderd met aangelegde waterlopen van het poldersysteem. Ondanks zijn afgelegen ligging is Zevekote goed verbonden. Nieuwpoort, Oostende en Torhout liggen slechts op een kwartier rijden van het dorp.



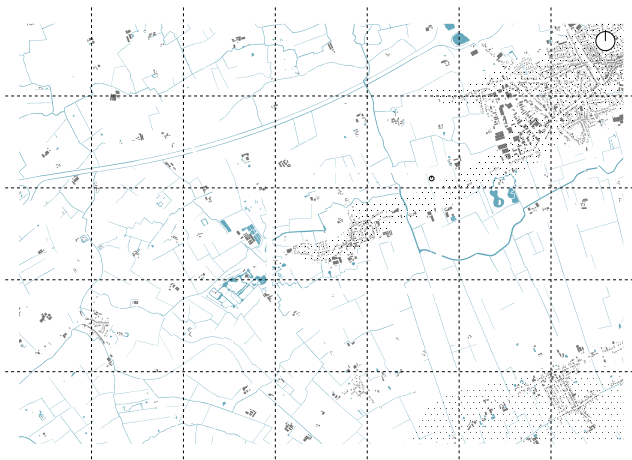
0

1Km

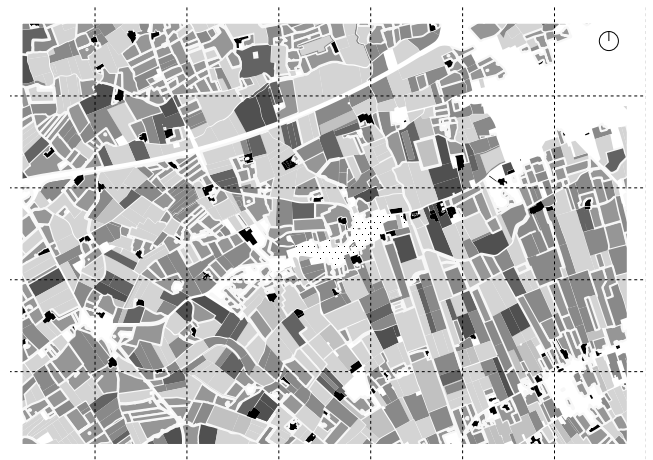
5Km



EEN DORP MET EEN SPECIFIEK KARAKTER



Polderdorp



Landbouwdorp

Zevekote ligt vlakbij Nieuwpoort en Oostende midden in de Middenkustpolder. De ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap en het dorp is sterk gedefinieerd door het raakvlak tussen de polder- en de uitloper van een zandrug. Op de kaart is de zandrug zichtbaar waarop het dorp is ontstaan. Het watersysteem ligt rondom Zevekote in een van de laagste polders van de kustzone. De positie van de polder Zevekote maakt dat water continu mechanisch weggepompt moet worden richting Moere om de waterpeil laag genoeg te houden. Het beheer hiervan gebeurt door het polderbestuur van de Middenkustpolder.

Zevekote is omgeven door polders met een bloeiende landbouwactiviteit. De agrarische bestemming is goed voor 95% van het gebied van de deelgemeente. De ontwikkeling van het polderdorp is gelinkt aan het in landbouw nemen van de laaggelegen gronden. Vandaag liggen er op de grens van de bebouwde kom nog een drietal landbouwzetels (zwart) die het agrarisch karakter van het dorp typeren. Het landbouwgebruik illustreert de ligging van het polderdorp. De lager gelegen gronden bestaan vooral uit grasland. Op de hogere gelegen gronden in de polder is er akkerbouw en op de zandrug groenteteelt. Het huidig polderlandschap met zijn grote lineaire structuren is het resultaat van de ruilverkavelingen (o.a. ruilverkaveling van Zande (akte 27/11/91) en Spermalie (akte 21/12/84), ten dienste van de landbouw.



Baandorp



Kloosterdorp

Nochtans betekent dit niet dat alle inwoners van Zevekote landbouwers zijn. Meer dan de helft van de Zevekotenaars woont in rijhuizen langs de Zevekotestraat. Dit is een gewestweg (N367) van Brugge naar Nieuwpoort die het dorp doorkruist. Zevekote wordt geprezen om de gunstige ligging en de bereikbaarheid. In het dorp zijn er een beperkt aantal voorzieningen aanwezig en de inwoners zijn sterk aangewezen op de omliggende kernen. Elk huishouden bezit één of meerdere wagens en dit genereert flink wat gemotoriseerd verkeer. De lokale landbouwvoertuigen en bovenlokaal sluipverkeer hinderen ook de zachte weggebruikers in Zevekote. In het bijzonder is de omgeving rond de school de Driespan die niet aangepast is aan de doortochtfunctie van de Zevekotestraat.

Het klooster neemt ruimtelijk een dominante plaats in binnen het dorp. De kapel van het klooster vormt een van 'de drie torentjes van Zevekote' en naast de kerk en het oude gemeentehuis, is het klooster een beeldbepalend element in het dorp. Doorheen de jaren is de ruimtelijke begrenzing van het kloostersite zelf verkleind. Al jaren staan de resterende kloostergebouwen en de kapel leeg. Het ene gebouw staat leeg sinds 2008, verlaten door WZC Sint-Godelieve, die wel nog tot 2013 herontwikkelingsplannen had voor de site. De kloostersite is tot op vandaag nog wel sterk identiteitsbepalend. Het historisch gebruik van het klooster, als belangrijke zorginstelling, bepaalt nog steeds mee de unieke identiteit van het dorp Zevekote. Vandaag is zorg nog steeds het belangrijkste gebruik op de site. Arcade VZW maakt gebruik van een aangebouwd deel en de achterliggende gronden voor de opvang van geplaatse kinderen. Een ander deel van de kloosteromgeving doet (en deed) dienst voor onderwijs. De huidige school, De Driespan, is een belangrijke ontmoetingsplaats.

II NARRATIEF EN ONTWIKKELINGSKADER





EEN DORP MET EEN TOEKOMST

VIER AMBITIES VOOR ZEVEKOTE

Het vooronderzoek heeft als eindproduct een uitgeschreven en verbeeldend narratief voor de toekomst van het dorp. De verschillende toekomstdromen en ideeën van de bewoners tijdens de dorpsklap vormden de basis voor dit narratief. Tijdens de verschillende gesprekken zijn tal van beelden en ideeën naar voor gebracht. Het fictief verhaal over Zevekote in 2035 vat deze samen zonder volledig te kunnen zijn. We zien dit narratief niet als een blauwdruk of eindplan dat verbeeldt hoe het dorp eruit moet zien binnen een bepaalde termijn, maar als een inspirerend verhaal dat een strategisch ruimtelijk kader biedt dat gezamenlijke actie nu en in de toekomst richting geeft. Het dorpsnarratief linkt dus het heden, verleden en toekomst en combineert grote en kleine verhalen, gebeurtenissen, ruimtelijke structuren en elementen. Op die manier voegen we een nieuw verhaal toe aan de bestaande verhalen over het dorp.

De ambities en voorstel voor acties, die beschreven worden in dit hoofdstuk, zijn gebaseerd op het narratief. Het DNA van het dorp vormt de basis van deze ambities. Het behouden en versterken van dit DNA vormt de basis voor de ambities voor een 'Eigenzinnig Zevekote'. Een veerkrachtig en sterk dorp is een dorp met een ziel. Zevekote is zo'n dorp met een ziel: een polderdorp met eigenzinnige bewoners en een eigenzinnig karakter. De eigenzinnigheid van het dorp gaf mee de maat aan voor de gewenste ontwikkelingen op vlak van waterbeheer, mobiliteit en wonen. Dit resulteerde in specifieke ambities voor een Waterrobuust, Leefbaar en Levendig Zevekote die verankerd zijn in het karakter van het dorp.

De ambities vormen het kompas voor de toekomst van Zevekote. Toekomstige acties moeten deze ambities realiseren. Nieuwe voorstellen voor acties moeten ertegen afgewogen worden. Om de ambities te verbeelden en concretiseren zijn een aantal eerste ideeën voor acties uitgewerkt. De volgende stappen richting de realisatie van de acties vormen de basis voor de agenda van het dorp. De voorgestelde schema's en figuren in dit masterplan zijn illustratief. Per actie wordt aangegeven wie aan zet is, welke partners best worden betrokken en welke de aandachtspunten zijn die meegegeven worden voor de uitwerking.

Het eindresultaat is een masterplan bestaande uit een narratief/visie en een 'dorpsagenda'. De dorpsagenda is het ontwikkelingskader van de gedeelde ambitie en strategieën naar concrete acties, initiatieven en projecten.



NARRATIEF

Zevekote in 2035, hoe zou het dorp er kunnen uitzien?

Goedeavond beste Zevekotenaren,

Mijn naam is Emma en ik ben geboren in 1995. Ik ben ondertussen 40 jaar. Ik ben, zoals men dat zegt, geboren en getogen in Zevekote. Een team van sociologen komt binnen een maand naar Zevekote voor een studie met als titel: 'Het alledaagse dorp in 2035: uitdagingen en antwoorden'. Die sociologen vroegen mij om een gewone dag in mijn leven te beschrijven voor hun vooronderzoek. Hier gaan we van start:

Met mijn twee kinderen ga ik 's ochtends te voet naar de lagere school. Ik doe dit langs de voetweg vanaf de Veenstraat en steek de Zevekotestraat over op een vaste en veilige oversteekplaats. De school bevindt zich in een groene en autoloze omgeving waar de kinderen, als het weer het toelaat, als middagpauze picknicken in de speelweide naast de boerderij. Wanneer het kan, wordt er ook les gegeven in openlucht met uitzicht op de polder

Vandaag werd ik, nadat ik de kinderen had afgezet, aangesproken door een verdwaalde vrachtwagenchauffeur die door zijn GPS uit 2021 toevallig in Zevekote was gepasseerd. Ik legde deze man uit dat het handiger is om terug te keren naar de E40 als hij de hoge sluiptol wil vermijden. Nadien keerde ik rustig terug naar huis voor mijn thuiswerkdag. Tegen 10h30 is er de dagelijkse Zevekootse koffiepauze in het lokale dorpscentrum waar de thuiswerkers in het dorp afspreken voor een werkpauze. Ik wandel met enkele van mijn burens die ook thuiswerken naar dit gezellig moment. In het dorpscentrum bekijk ik ook even welke verse Zevekootse landbouwproducten voor handen zijn om inkopen te doen om dezelfde avond iets te koken. Op die manier hoef ik veel minder vaak met de deelauto naar Gistel of Middelkerke om mijn boodschappen te doen.

Als ik dan toch in het dorpscentrum ben, leen ik ook vaak wat zaken uit de materiaalbibliotheek in het dorpscentrum. Gisteren ontleende ik nog even een klopboor om de oprit van mijn oudere buurvrouw samen af te breken. Vanaf het moment dat het deelwagensysteem werd uitgerold, deed mijn buurbrouw haar auto weg en diende die oprit toch voor niets

meer. Het plan is om die oprit te integreren in het Zevekootse moestuinnetwerk. In overleg met de waterdeskundige van de Stad Gistel proberen de Zevekotenaars zoveel mogelijk water op te slaan en lokaal te gebruiken, bijvoorbeeld om ons moestuinnetwerk te bewateren.

Over de middag neem ik een snelle lunch bij de waterloop net buiten het dorp waarna ik in de namiddag verder werk. Ik laat mijn kinderen makkelijk wat later op school in de naschoolse opvang. In de aanpalende kinderboerderij en speeltuin kunnen ze ongestoord ravotten. De oudste gaat ondertussen naar de muziekschool die na het einde van de klassen de gebouwen van de school gebruiken voor hun activiteiten. Ondertussen doe ik mijn dagelijks loopje van een half uurtje. Een klein lusje van een vijftal kilometer langs de waterwegen rond Zevekote. Op die manier hoef ik langs geen enkele drukke weg te lopen en kan ik meer genieten van het bijzondere polderlandschap.

Als ik de voorbije 15 jaar overschouw is er veel veranderd in het dorp. Naast Stien op de Zevekotestraat is er een kruidenier geopend die vooral levert via het regionale voedselnetwerk. Stien heeft ook haar winkel uitgebreid met een nieuw atelier waar ze workshops geeft. Ook is er ondertussen in het weekend een warme bakker. De micro-brouwerij van de Zevekootse vrienden draait ook op volle toeren en is een onverwacht groot succes. Op de wedstrijden van het laatste WK voetbal op 'de platse' (ons dorpsplein) voorzagen ze het hele dorp van bier. Deze week heb ik nog wat werk als voorbereiding op mijn veertigste verjaardag. Ik organiseer een barbecue voor vrienden en vriendinnen op de 'platse'. Dit is een overdekte ontmoetingsruimte waar vroeger Arcade VZW was gevestigd en waar er wat buurtbarbecues zijn geïnstalleerd. Op dit verjaardagsfeest komen ook enkele nieuwe inwoners uit de Pastoriestraat die ik leerde kennen via de maandelijkse Dorpsklap. Op deze momenten worden de nieuwe inwoners altijd uitgenodigd om zichzelf even voor te stellen zodat iedereen, iedereen wat beter leert kennen.

Beste sociologen, ik hoop dat dit al enkele inzichten aanreikt voor jullie studie over de uitdagingen en antwoorden van het alledaagse dorp in 2035. Als jullie nog meer vragen hebben, kom gerust langs bij mij.

Groetjes Emma, Veenstraat 18.



EIGENZINNIG ZEVEKOTE

EEN NIEUW VERHAAL VOOR HET DORP

Zevekote is niet zomaar een polderdorp. Het is een dorp en een gemeenschap met een bijzondere (zorg)geschiedenis, een specifieke topografie, grote en kleine verhalen en dagelijkse interacties die allemaal samen het dorp een eigenzinnig DNA geven. Het DNA vormt het beginpunt en afwegingskader voor acties, plannen en projecten.

De ambities zijn:

- Herwaarden van (de kennis over) het polderdorp, Er wordt ingezet om de kennis van het polderdorp een eigentijdse plaats te geven in ruimtelijk ontwerp, de uitwerking van activiteiten, ... Samen wordt deze kennis beheerd en gedeeld;
- de materiële opbouw (terug) zichtbaar maken (geologisch, historisch, geomorfologisch, ...) zonder het dorp onder een stolp te plaatsen;
- de kwaliteiten van de omgeving (openheid, zichten, rust, ruimte, ...) binnen en buiten het dorp beleefbaar maken;
- het beeld en uitzicht van het dorp maximaal bewaren. Beeldbepalende sites en onderdelen worden behouden en geherwaardeerd als dit technische haalbaar is. (bv. kloostergebouw, kerkgebouw, burgemeesterswoning, ... ;
- de schaal van het landelijk dorp behouden. Nieuwe (woon)ontwikkelingen wordt beperkt tot de actuele bebouwde omgeving. Er is geen bijkomende verharding (ruimtebalans nul) buiten de bebouwing van het dorp;
- landbouw(bedrijven) heeft en moet zijn plaats behouden aan de rand van het dorp. Ontwikkelingen in het dorp worden afgetoetst aan de impact op de landbouw. Oplossingen worden gezocht om de landbouw(bedrijven) aan de rand te houden.

De uitwerking van dit Masterplan vertrekt vanuit de bovenstaande ambities. Elk van de acties draagt bij tot deze ambities. Specifieke acties gericht op deze ambitie zijn:

- **E0101 Ruimtelijke toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen uitwerken afgestemd op de identiteit van het dorp.**
- **E0102 Organisatie van een jaarlijkse thematische wandeling voor nieuwkomers en geïnteresseerden.**
- **E0103 Opzet van een sensibiliseringsactie voor het realiseren van natuurlijke schermen voor huizen, tuinen, landbouwbedrijven, bedrijfsgebouwen, ...**
- **E0104 Opstarten onderzoek naar (agrarische) toekomstopties voor de landbouwbedrijven aan de rand van het dorp.**

Zicht op Zevekote op de zandrug en haar drie torentjes vanuit de lageregelegen polder





E0101 RUIMTELIJKE TOETSINGSKADER VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN UITWERKEN AFGESTEMD OP DE IDENTITEIT VAN HET DORP

Stad Gistel, provincie West-Vlaanderen, Gestella Heem- en familiekundige kring van Gistel en omgeving

Er is een uitgesproken ambitie om het landelijk karakter van het dorp te behouden. Typisch voor de kern van Zevekote zijn de omheinde percelen en een deur-aan-de stoep typologie. In de gesprekken wordt vaak aangegeven dat er een instroom is vanuit de kustgemeenten en -steden. Kustbewoners zoeken in Zevekote rust en betaalbare bouwgrond of woningen. Een ambitie is om de eventuele bijkomende bebouwing in de dorpskern te beperken binnen de woonbestemming. Daarnaast zijn er in het dorp nog verschillende grote onbebouwde ruimtes. Hier zijn kansen voor kwalitatieve inbreiding. Men vreest ook dat de vergrijzing en verdunning van de bevolking zou kunnen leiden tot een andere soort bebouwing. Vandaag zijn er al verschillende soorten typologieën in het dorp. Appartementen en opgedeelde woningen komen slechts in beperkte mate voor. Het huidige juridisch kader geeft onvoldoende richting aan deze ambities en bezorgdheden. Bij de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan zou het interessant zijn om een gedetailleerder ruimtelijk toetsingskader toe te voegen voor de huidige woonbestemmingen. Dit kan ook een interessant instrument zijn om de betaalbaarheid van woningen te garanderen. Dit kan bijvoorbeeld onder de vorm van een (uitgebreid) beeldkwaliteitsplan waarin richtlijnen kunnen worden opgesteld over de inrichting van de publieke ruimte en de verschijningsvorm van de architectuur. Dit document kan uitspraken omvatten over bijvoorbeeld bouwhoogtes of materialisatie maar eventueel ook kavelgrootte, type woningen, enzovoort. De stad beslist hierin zelf hoe ver ze wil gaan.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Bij de uitwerking van het kader moet rekening gehouden worden met het eigenzinnig karakter van het dorp en zijn bewoners;
- In het ruimtelijk toetsingskader moet niet enkel gekeken worden naar de gebouwen maar ook naar tuinen, opritten, bijgebouwen, begrenzing kavels, enzovoort;
- Voor grote beeldbepalende ontwikkelingen moet gevraagd worden aan te geven hoe zij de identiteit van het dorp een plaats geven en eventueel kunnen versterken;
- In het toetsingskader is het belangrijk om ook rekening te houden met de andere ambities in dit masterplan.



De typische rijtjeshuizen met deur op de stoep in de Zevekotestraat.



Buiten de Zevekotestaat typeren vrijstaande huizen het straatbeeld.



Een typisch en historisch kernmerk van Zevekote vormen de omheinde kavels



Binnen de huidige woonbestemming is nog ruimte voor verdichting

E0102 ORGANISATIE VAN EEN JAARLIJKSE THEMATISCHE WANDELING VOOR NIEUWKOMERS EN GEÏNTERESSEERDEN

Dorpsraad Zevekote, Stad Gistel

Tijdens de verschillende gesprekken in het vooronderzoek kwamen interessante verhalen van Zevekote naar boven. Zowel over de ontstaansgeschiedenis, bepaalde typische gebouwen als de betekenis van bepaalde locaties was er een rijk pallet aan verhalen. Interessant was de vaststelling dat in elk gesprek nieuwe elementen naar boven kwamen. Niet alleen voor het ontwerpteam maar ook voor veel (nieuwe) inwoners was deze informatie nieuw. In het kader van de opmaak van het masterplan is de geschiedenis en identiteit terug actief blootgelegd. Het lijkt alsof dit collectief geheugen doorheen de jaren op de achtergrond is geraakt. In het kader van de dorpsklap is daarom een historische wandeling georganiseerd voor de inwoners van Zevekote. Door de dorpsraad is deze, wegens algemeen succes, nogmaals herhaald. Voor nieuwkomers is het een manier om snel(ler) aansluiting te vinden bij de dorpsgemeenschap. Het voorstel is om, zeker voor nieuwkomers, een historische wandeling periodiek te organiseren.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- De dorpswandeling kan best ook gezien worden als een sociaal gegeven; Het is niet enkel een kennismaking met de geschiedenis maar ook met de inwoners van het dorp. De wandeling wordt daarom best ook bijgewoond door inwoners die al langer wonen in Zevekote. Bij de uitwerking van de wandeling is het belangrijk om zowel aandacht te hebben voor de zone rond de kerk, de zone van de historische molen (Veenwijk) als het landschap;
- Het is belangrijk om bij de uitwerking van de wandeling ook aandacht te hebben voor de sociale gebruiken van Zevekote (bv. kerstboomhouders aan elk huis). Andere interessante wandelingen, gelinkt aan de eigenheid van het dorp, zouden kunnen opgehangen worden aan de ontwikkeling van de landbouw(bedrijven) of de polder(-water)werking.



De eerste historische wandeling tijdens de Dorpsklap, intussen al op eigen initiatief opnieuw georganiseerd door de Dorpsraad

- De aanbeveling aan de dorpsraad van Zevekote is om voor de werving/mobilisatie zeker samen te werken met de leerlingen van de Driespan. Vakken zoals wereldoriëntatie of milieueducatie kunnen hiervoor een kader bieden. Daarnaast lijkt het interessant om te onderzoeken of de wandeling ingebed kan worden in een bredere sociale activiteit (bv. de kermis van Zevekote).



Foto's van de historische wandeling tijdens de eerste Dorpsklap

E0103 OPZET VAN EEN SENSIBILISERINGSACTIE VOOR HET REALISEREN VAN NATUURLIJKE SCHERMEN

Stad Gistel, Provincie West-Vlaanderen, VZW Regionaal Landschap Houtland en Polder

Een typerend kenmerk van de dorpskern van Zevekote zijn de omheinde percelen. Dit is ook al terug te zien op de Ferraris kaarten. Vandaag is er een grote variatie in omheiningen. Daarnaast verstoren een aantal gebouwen het landschappelijk beeld vanuit de polder. In de publicatie 'De Polders mee-maken' (Sylvie Van Damme & Pieter Foré, 2016) worden een aantal interessante aanbevelingen en suggesties gedaan voor het realiseren van schermen in en rond polderdorpen. Het voorstel is om te onderzoeken of burgers, landbouwers, ondernemers in Zevekote gesensibiliseerd kunnen worden voor het realiseren van natuurlijke schermen die aangepast zijn aan het landschap van de polder. De aanleg van groene schermen kan een manier zijn waarop burgers kunnen bijdragen aan een aantrekkelijke, groener en natuurlijke dorpskern van Zevekote. Aanvullend kan onderzocht worden of bepaalde elementen vastgelegd moeten worden in een ruimtelijk kader.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Verder onderzoek is nodig naar de juiste richtlijnen en adviezen voor natuurlijke schermen binnen de dorpskern;
- Het valt aan te bevelen om de rand tussen dorp en polder voldoende open te houden. Op de manier blijft het zicht van en naar de polder voldoende open;
- Landschappelijke elementen aan de rand van het dorp zijn te combineren met ingrepen voor andere ambities bv. ontwikkeling traag netwerk en infiltratiegrachten.



Perceelsmarkeringen in natuurlijke (voorgond) en harde (achtergrond) materialen



Natuurlijke schermen zorgen voor een vergroening van het straatbeeld via 'De Polders mee-maken'



Half open schermen zorgen voor een link tussen dorp en polder via 'De Polders mee-maken'



In dorpskern kunnen natuurlijke schermen ook zorgen voor privacy. tuinendepolder.be

E0104 OPSTARTEN ONDERZOEK NAAR (AGRARISCHE) TOEKOMSTOPTIES VOOR DE LANDBOUWBEDRIJVEN AAN DE RAND VAN HET DORP

Departement omgeving, Departement landbouw, ILVO

Aan de rand van de dorpskern liggen drie actieve landbouwbedrijven. Zij maken integraal deel uit van de identiteit van het landbouwdorp Zevekote. Bovendien hebben de landbouwers een sterke historische en sociale band met het dorp. Tegelijkertijd staat het voortbestaan van bepaalde intensieve landbouwactiviteiten op deze landbouwbedrijven onder druk. De dorpskern is dichterbij komen te liggen. Maar bovenal is er een verstrenging van de milieunormen. Een stopzetting van de landbouw activiteiten op de bedrijfszetsels zou zowel voor de betrokken landbouwers, de identiteit van het dorp en het polderlandschap nefast kunnen zijn. Het lokale bestuur heeft hier weinig hefbomen en mogelijkheden in handen. De situatie is exemplarisch voor andere kernen. Daarom is het voorstel naar een aantal Vlaamse overheden en instellingen om samen met de betrokken landbouwers te zoeken naar (agrarische) toekomstperspectieven. In een eerste stap moet samen met hen de huidige problematiek met betrekking tot de milieuruimte scherper gesteld worden. Daarnaast moet samen gezocht worden naar oplossingen voor enerzijds het agrarisch gebruik en anderzijds de landbouw- en woongebouwen.



Het landbouwgebruik is sterk zichtbaar aanwezig in de dorpskern.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Een belangrijke waarde van de landbouwbedrijven zijn de aaneengesloten landbouwgronden (via de ruilverkaveling). Ideaal wordt zowel voor de gronden als voor de bedrijven een gezamenlijke oplossing gevonden;
- Een verkaveling van de landbouwzetsels of/een verpaarding van het landbouwlandschap dient vermeden te worden. Dit zou de identiteit van Zevekote verzwakken;
- De uitwerking van mogelijke toekomstmogelijkheden moet in overleg gebeuren met de betrokken landbouwers;
- De uitwerking van de toekomstmogelijkheden zal samenwerking en ondersteuning vanuit Vlaanderen vragen.



Aan de rand van het dorp domineren graslanden en veeteelt op de laagst gelegen poldergronden



Drie grote landbouwzetsels liggen aan de rand van het dorp op de overgang naar de polder



Rondom het dorp ligt een grootschalig en open landbouwgebied met akkerbouw (polder) en groenteteelt (zandrug)

WATERROBUUST ZEVEKOTE

AMBITIES OM HET WATER IN HET DORP EEN NIEUWE BETEKENIS TE GEVEN

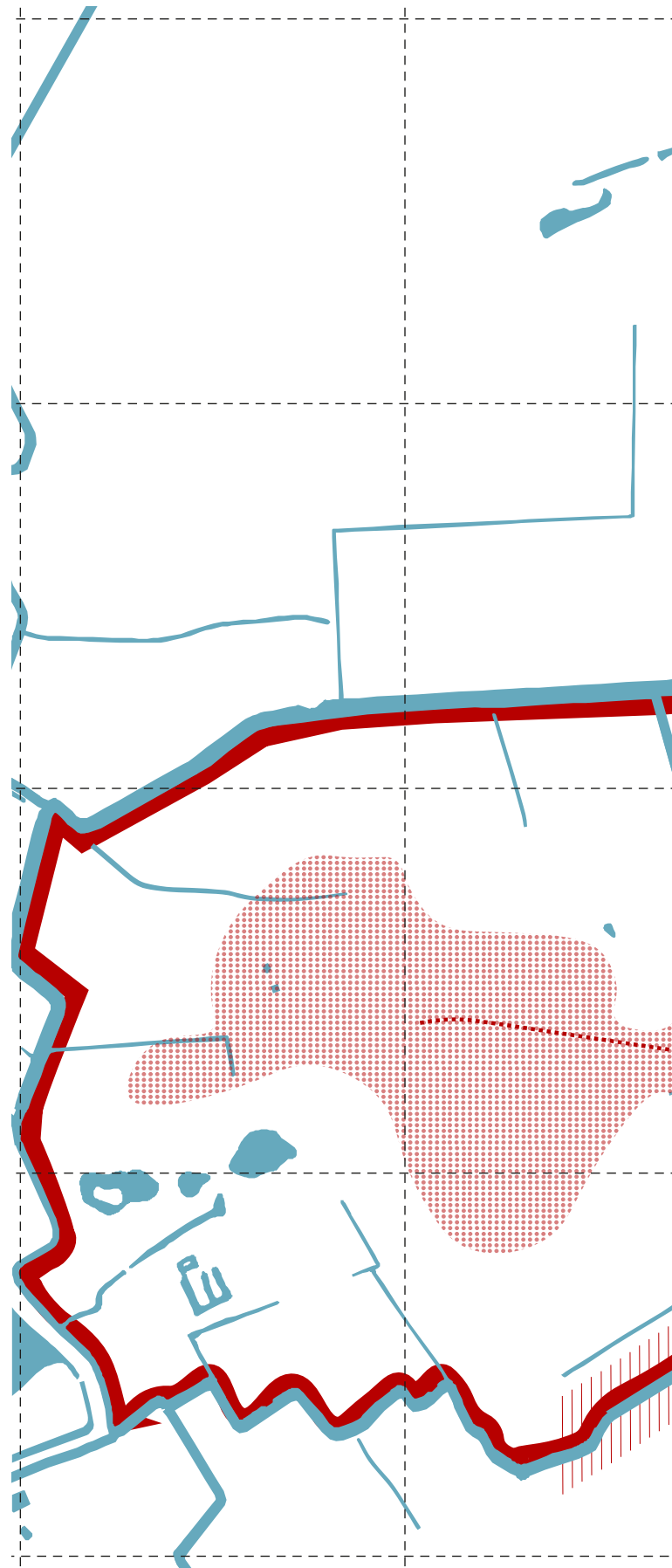
Zevekote is ontstaan op een zandrug te midden van een ondiepe kustvlakte, omgeven door slikken en schorren. Rondom om liggen de laagste polders die in verschillende stappen ingericht zijn voor de landbouw. In het polderlandschap rond Zevekote spelen waterlopen een beeldbepalend en verbindend element. Voor veel inwoners is het water niet zichtbaar aanwezig. Door de klimaatverandering zullen natte en droge periodes toenemen. Een algemene ambitie is om de rol en plaats van water terug meer zichtbaar, bewust en beleefbaar te maken in en rond het dorp. Hierbij wordt concreet ingezet op twee strategieën.

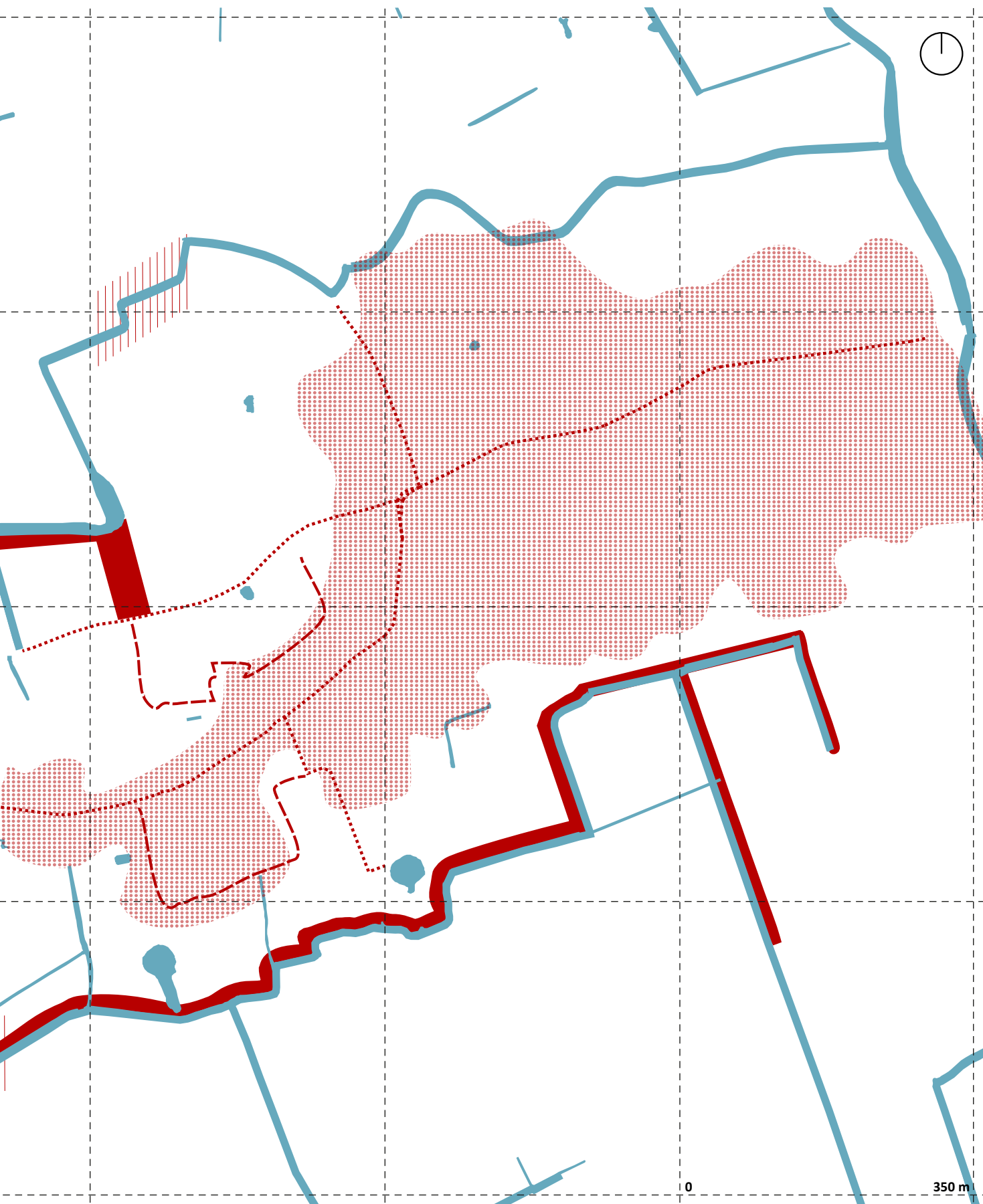
In de eerste plaats moet spaarzaam omgegaan worden met het hemelwater. Het is een kostbaar goed. De zandrug vormt een essentieel waterbuffersysteem voor zowel het lokale als bovenlokale watersysteem. Vermeden moet worden dat hemelwater via grachten of riolen afgevoerd wordt naar de zee. De ambitie is dat in het dorp zoveel mogelijk water lokaal vastgehouden wordt voor periodes van droogte. Onder het motto 'Elke druppel telt' moet op de zandrug door bewoners, landbouwers, bedrijven, overheden, ... ingezet worden op hergebruik en infiltratie. Op die manier wordt zowel de druk op het lokaal als bovenlokaal watersysteem aangepakt. Het waterpeil in de polder rond Zevekote wordt volledig technisch gestuurd door een gemaal op het einde van het Nieuwlandsvaartje. De lage ligging van de polder, het gebied ligt nauwelijks boven de zeespiegel, maakt deze kwetsbaar voor wateroverlast op momenten dat de bovenstroomse afvoer in de Moerdijkvaart te hoog is. De inschatting is dat door de klimaatverandering deze situaties vaker zullen optreden. Daarnaast is er een vrees voor toenemende watertekorten in de zomer. De laatste jaren is er al verschillende malen een captatieverbod ingesteld geweest. De ambitie is om op langere termijn op elk moment van het jaar 'de juiste hoeveelheid water' ter beschikking te hebben voor de landbouw. Er moet gezocht worden naar bijkomende ruimte voor water om enerzijds waterschade te vermijden en anderzijds water op te slaan voor de drogere periodes.

De drie acties onder de ambitie 'Waterrobuust Zevekote' zijn:

- **W01 Water is kostbaar.**
- **W02 Elke druppel telt .**
- **W03 Ruimte voor water creëren.**

- Ontkoppeling hemelwatersysteem
- - - - - Opvang- en infiltratienetwerk
- Infiltratiegebied
- Captatieput
- Verbreding waterlopen
- /// Tijdelijke opvangzones
- Waterlopen





W01 WATER IS KOSTBAAR

Hemelwater is een kostbaar goed. De laatste tientallen jaren is de band met water in de polder verkleind. Een algemene ambitie is om de rol en plaats van water terug meer zichtbaar, bewust en beleefbaar te maken in en rond het dorp. Meer bewustzijn bij bewoners, landbouwers of ondernemers rond water leidt mogelijk tot een meer zorgzame houding ten aanzien van het watersysteem.

De verschillende doelgroepen moeten worden gesensibiliseerd en gemotiveerd om maatregelen te nemen voor zuinig gebruik, hergebruik van hemelwater, ontharding en infiltratiesystemen. Er zijn binnen het dorp al verschillende kleinere en grotere voorbeelden. Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk inzetten op hergebruik en infiltratie.

W0101 Opstarten sensibiliseringactie 'Water is kostbaar' Stad Gistel, Dorpsraad

Voor de sensibiliseringsactie richting dorpbewoners voor het nemen van maatregelen kunnen verschillende acties opgezet worden zoals:

- Verspreiden van informatie over mogelijke maatregelen en best practices binnen het dorp.
- Opzetten en organiseren van proefprojecten op strategische locaties (bv. school, ontmoetingscentrum).
- Voorzien van financiële stimulansen en ondersteuning.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Voldoende aandacht hebben voor kleine en grote maatregelen;
- In eerste instantie inzetten op zuinig gebruik en hergebruik ipv op infiltratie;
- Koppelen en afstemmen met andere initiatieven die lopen;
- Als publieke overheden zelf het voortouw nemen op de eigen terreinen;
- Ontwikkeling van de kloostersite strekt dan als voorbeeld.

Binnen de dorpskern zorgt verharding van opritten en tuinen dat hemelwater niet kan infiltreren.





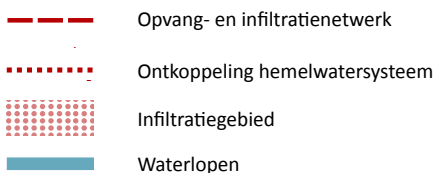
W02 ELKE DRUPPEL TELT

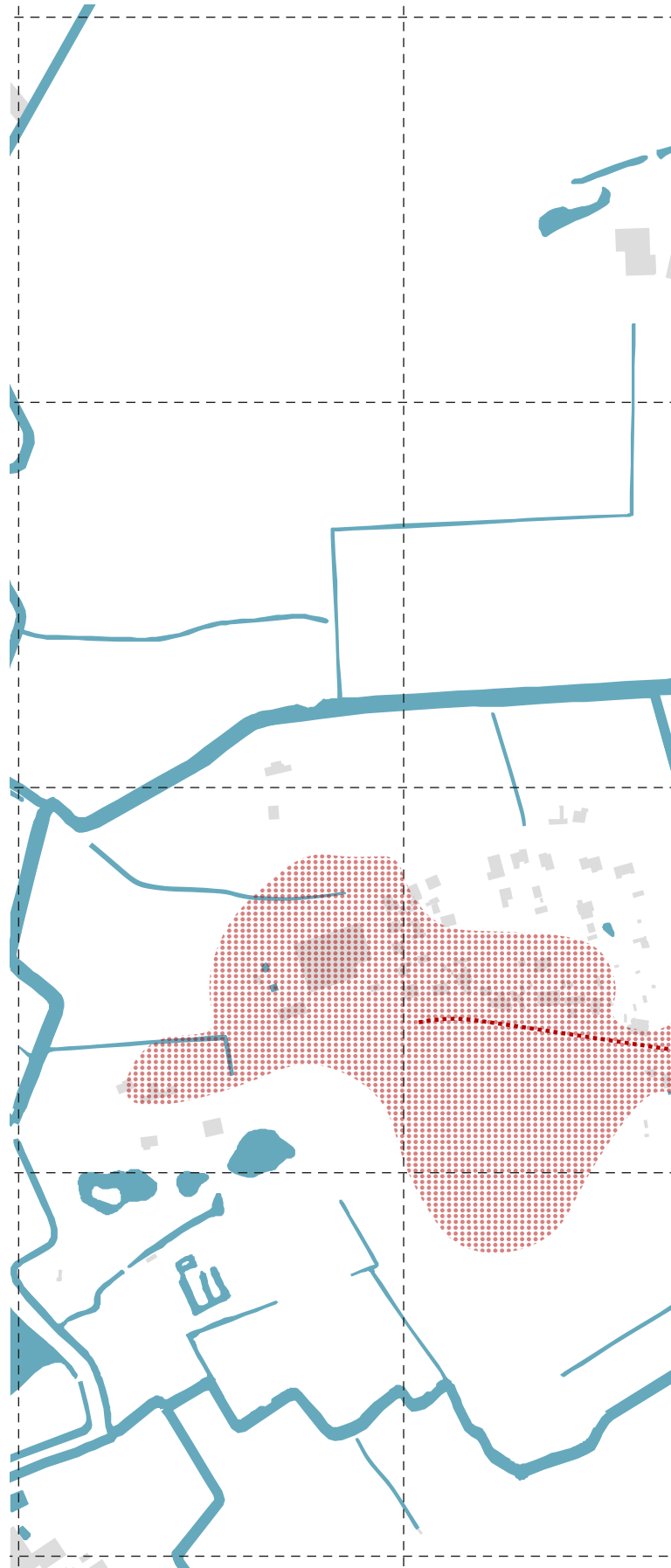
De zandrug vormt een essentieel waterbuffersysteem voor zowel het lokale als bovenlokale watersysteem. Vandaag vloeit een groot deel van het hemelwater via grachten en riolen af naar de zee. Onder het motto 'Elke druppel telt' moeten ook structureel een aantal maatregelen genomen worden binnen het publieke domein. Verschillende actoren zijn hier hierbij aan zet. Om de voorgestelde ingrepen en ambitie te concretiseren is een belangrijke stap de opmaak van een hemelwaterplan 'Elke druppel telt' dat gericht is op het maximaal hergebruik van hemelwater, het ontharden van de dorpskern, en het onderzoeken van de mogelijkheden voor het vasthouden van hemelwater. Gezien de link met het watersysteem van de polder moet in dit hemelwaterplan ook aandacht gegeven worden het aan het geven van ruimte aan water in de polder (zoals opgenomen in ambitie W03). De opmaak van dit hemelwaterplan kan gekaderd worden binnen de ambitie van de Blue Deal die door Vlaanderen met de lokale besturen is gesloten.

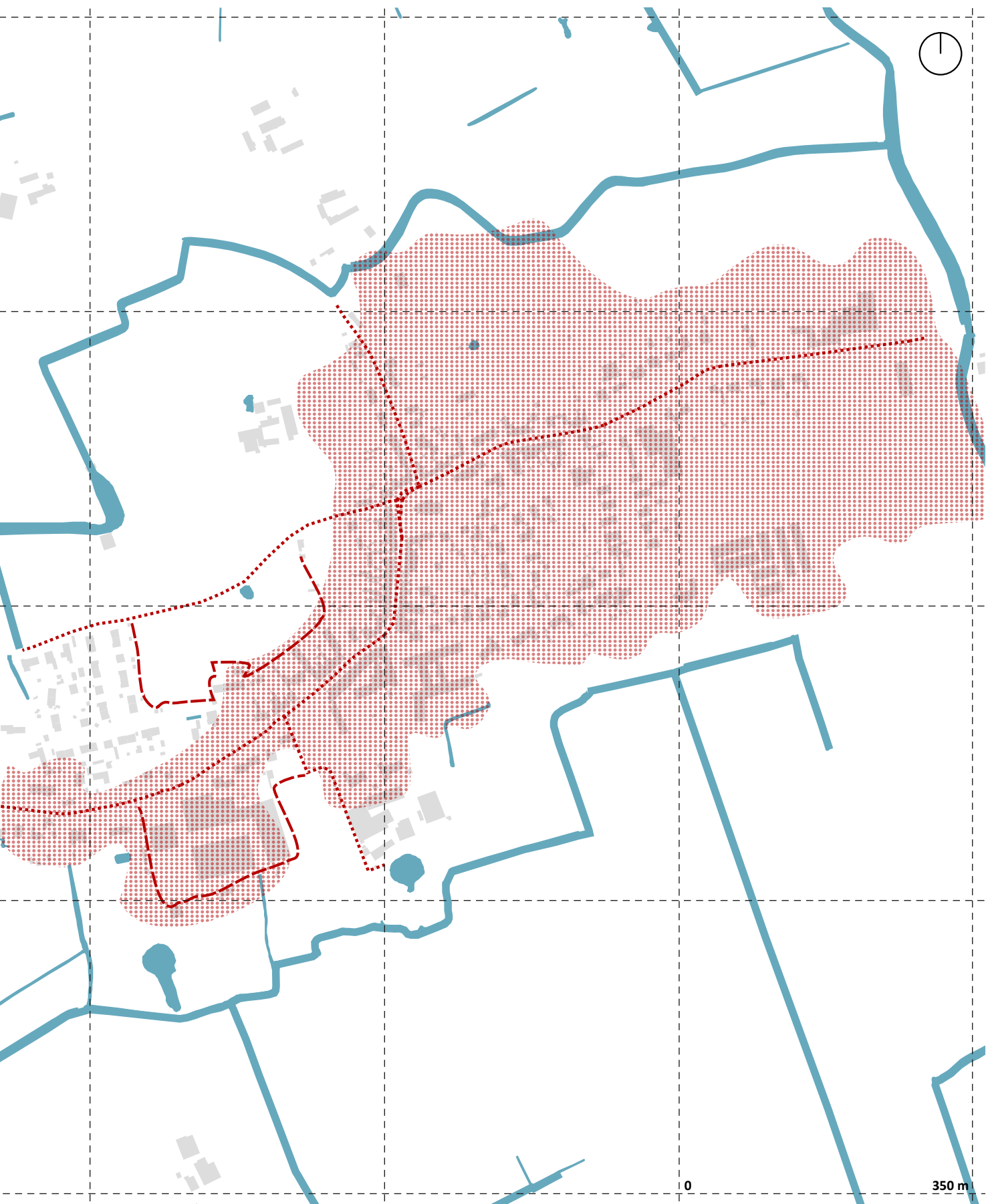
Vooruitlopend op een meer gedetailleerd onderzoek worden de volgende maatregelen zeker al naar voor geschoven:

- **W0200 Organiseren van de opmaak van een hemelwaterplan 'elke druppel telt' dat gericht is op het maximaal ontharden van de dorpskern, het maximaal laten infiltreren van hemelwater en het onderzoeken van de mogelijkheden voor het vasthouden van water.**
- **W0201 Onderzoek naar de ont koppeling van de Zeveko-testraat.**
- **W0202 Ontwerp en 'aanleg' van lokale waterbergings- en infiltratiezone in het parkgebied gelinkt aan de ont koppeling van de Leegstraat.**
- **W0203 Ontwerp van een stimulerende actie voor de aanleg van een opvang- en infiltratienetwerk op de overgang tussen de zandrug en de polder.**

De haalbaarheid van deze maatregelen dient verder onderzocht te worden. Daarnaast dient op een systematische manier nagegaan te worden waar er nog extra kansen liggen.

- 
- Opvang- en infiltratienetwerk
 - ... Ontkoppeling hemelwatersysteem
 - ... Infiltratiegebied
 - Waterlopen





W0201 ONDERZOEK NAAR DE ONTKOPPELING VAN DE ZEVEKOTESTRAAT

Agentschap voor Wegen & Verkeer, Aquafin, Vlaamsemilieu Maatschappij

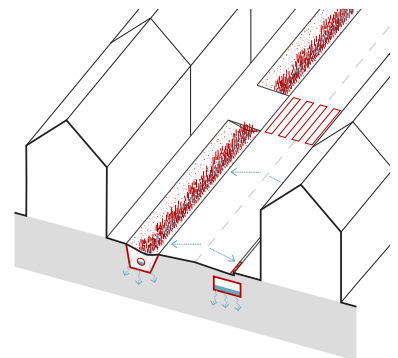
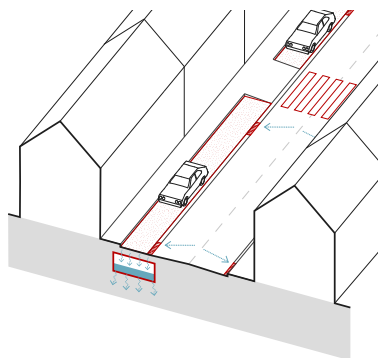
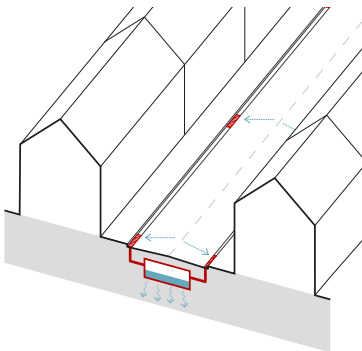
In een groot deel van de Zevekotestaat en de Leegstraat ligt vandaag een gescheiden rioleringsysteem. Het regen- of hemelwatersysteem (RWA) voert het hemelwater af naar de Groot Geleed. Kostbaar hemelwater gaat hierdoor verloren. Daarnaast ontstaat ook extra druk op het afwateringssysteem van de polder bij hevige regenval. In de toekomst moet de verharding van de Zevekotestraat ontkoppeld worden. Dit kan door een combinatie van maatregelen. Parkeerruimtes kunnen aangelegd worden in doorlaatbare bestrating. Waar er ruimte is kan ingezet worden op groene infiltratiebekkens. Bij beperkte ruimte (bv. in het centrale deel van Zevekotestraat, de vroegere Dorpsstraat) kan gekozen worden voor ondergrondse infiltratiekragen. Deze ingrepen kunnen gekoppeld worden aan het verkeersveilig en groener maken van de Zevekotestaat.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Bij de uitwerking wordt bij voorkeur ingezet op bovengrondse oplossingen voor een maximaal effect naar de leefbaarheid en de voorbeeldfunctie;
- Optimaal wordt een koppeling gelegd met de afkoppeling van private terreinen en huizen gelegen langs de Zevekotestraat;
- Mogelijk kan de ontkoppeling ook een meerwaarde voor landbouw betekenen indien het afgekoppeld hemelwater opgevangen kan worden in captatiebuffers.



De Zevekotestraat met verharding van gevel tot gevel, met amsterdammertjes en een eiland in kassei als enige verkeersremmers, en nergens verkoelend groen of blauwe wateropvang.



*Met infiltratiekragen kun je ondergronds hemelwater opvangen en laten infiltreren als er weinig plaats is. bv. marktplaats Veghel
© Domien van der Meijden*



*Parkeerstroken met grasbetontegels met bufferende onderfundering om het hemelwater op te vangen en de straat te vergroenen
bv. Eupenlaan, Temse*



*Bij voldoende ruimte gaat de voorkeur naar open groene bergings- en infiltratiesystemen
bv. Portland op aquafin.be*

W0202 ONTWERP EN 'AANLEG' VAN LOKALE WATERBERGINGS- EN INFILTRATIEZONE IN HET PARKGEBIED GELINKT AAN DE ONTKOPPELING VAN DE LEEGSTRAAT

Stad Gistel

De Leegstraat loopt voor een groot deel door een lager gelegen deel. Het agrarisch parkgebied is dan ook relatief vochtig (in de winter). De riolering/grachten in de Leegstraat voeren het hemelwater vandaag af naar de polder. Door een aantal eenvoudige ingrepen kan dit vermeden worden (bv. dempen van een deel van de grachten of de afvoer naar de polder onderbreken). Op langere termijn zou een deel van het agrarisch Parkgebied ingericht en ingezet kunnen worden als waterbergings- en infiltratiezone voor de natte wintermaanden en de zomerse neerslagbuien. Dit zou een landschappelijke meerwaarde kunnen genereren. Als de Leegstraat ook voor mobiliteit wordt aangepakt ontstaat hier een interessante win-win.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Effect onderzoeken op de landbouwkundige uitbating van de aanpalende polder langs de Leegstraat;
- Overleg met betrokken eigenaars en landbouwers opstarten om haalbaarheid af te toetsen.



Een diepe en harde gracht in de Leegstraat om hemelwater vooral snel uit het vochtige, lagergelegen gebieden af te voeren.



Door kleine ingrepen zoals poelen, bijenkasten, beheer van de randen kan een infiltratiezone ook bioïologisch en landschappelijk een meerwaarde hebben. bv. Barchem



Recreatief medegebruik in de winter van wateropvangruimtes bv. Barchem. Schaatsen gebeurde vroeger rond Zevekote.



De tijdelijke opslag van hemelwater is combineerbaar met extensief landbouwkundig gebruik © Ben Saanen



Op de grens tussen de polder en het dorp is er ruimte voor een opvang- en infiltratiegracht zoals hier achter de huizen in de Veenwijk



Bij de ontwikkeling van de kloostersite zijn er kansen voor ontharding

W0203 ONTWERP VAN EEN STIMULERENDE ACTIE VOOR DE AANLEG VAN EEN OPVANG- EN INFILTRATIENETWERK OP DE OVERGANG TUSSEN DE ZANDRUG EN DE POLDER

Stad Gistel

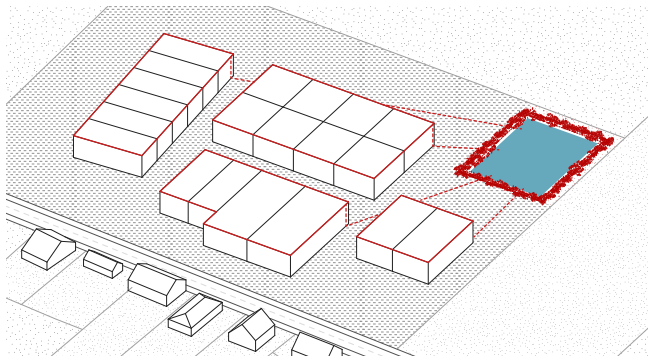
Naast bovenstaande acties gekoppeld aan de bestaande RWA zou onderzocht kunnen worden waar bijkomende opvang- en infiltratiesystemen aangelegd kunnen worden voor het opvangen van hemelwater van bestaande verhardingen en gebouwen. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan de realisatie van opvang en infiltratiebuffer gekoppeld aan het industriegebied. Het ontwerp van deze systemen wordt bij voorkeur afgestemd op het polderlandschap. Een opportuniteit is om deze te koppelen aan de bestaande reliëfverschillen tussen de zandrug en de polder. Dit kan de leesbaarheid van het landschap verhogen. Daarnaast zou ook het hemelwater van daken, tuinen, ... in dorp opgevangen kunnen worden door open grachten op de grens met de polder. Het opgevangen water in deze grachten kan men laten infiltreren of traag afvoeren.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

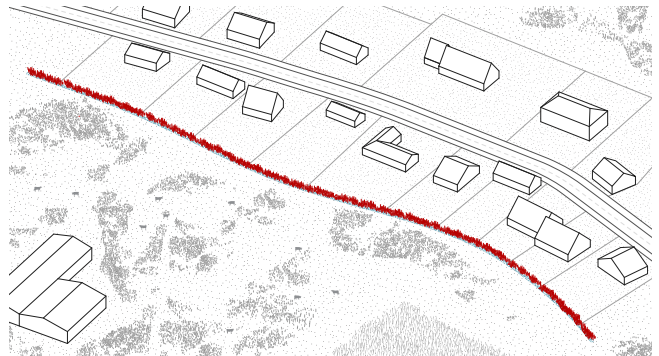
- Aandacht schenken aan de landschappelijke inpasbaarheid;
- Koppelen van de aanleg van het opvang- en infiltratienetwerk aan de aanleg van het traag netwerk.



Het hemelwater van verharde oppervlakte zoals hier op de KMO zone aan de Zevkotestraat wordt afgevoerd via grachten en riolering naar de polder in plaats van lokaal te hergebruiken of te laten infiltreren.



Opvang- en infiltratiebuffer voor hemelwater



Gracht op de grens tussen dorp en polder



Opvang- en infiltratiebuffer voor hemelwater van grote verharde oppervlakten. bv. Herk-de-Stad, blauwgroenvlaanderen.be



Grachten op de grens tussen dorp en polder kunnen hemelwater van daken, terrassen, ... opvangen en lokaal laten infiltreren. via De Polders mee-maken

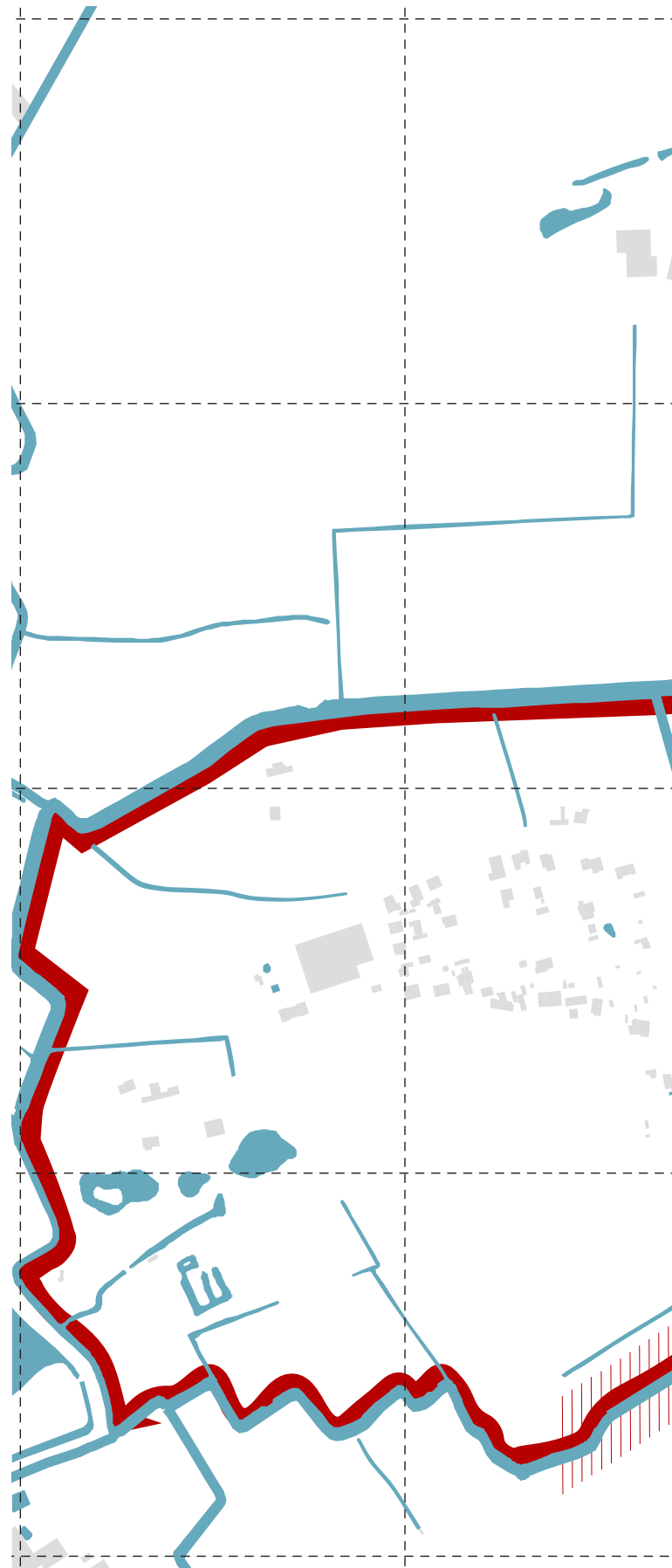
W03 RUIMTE VOOR WATER

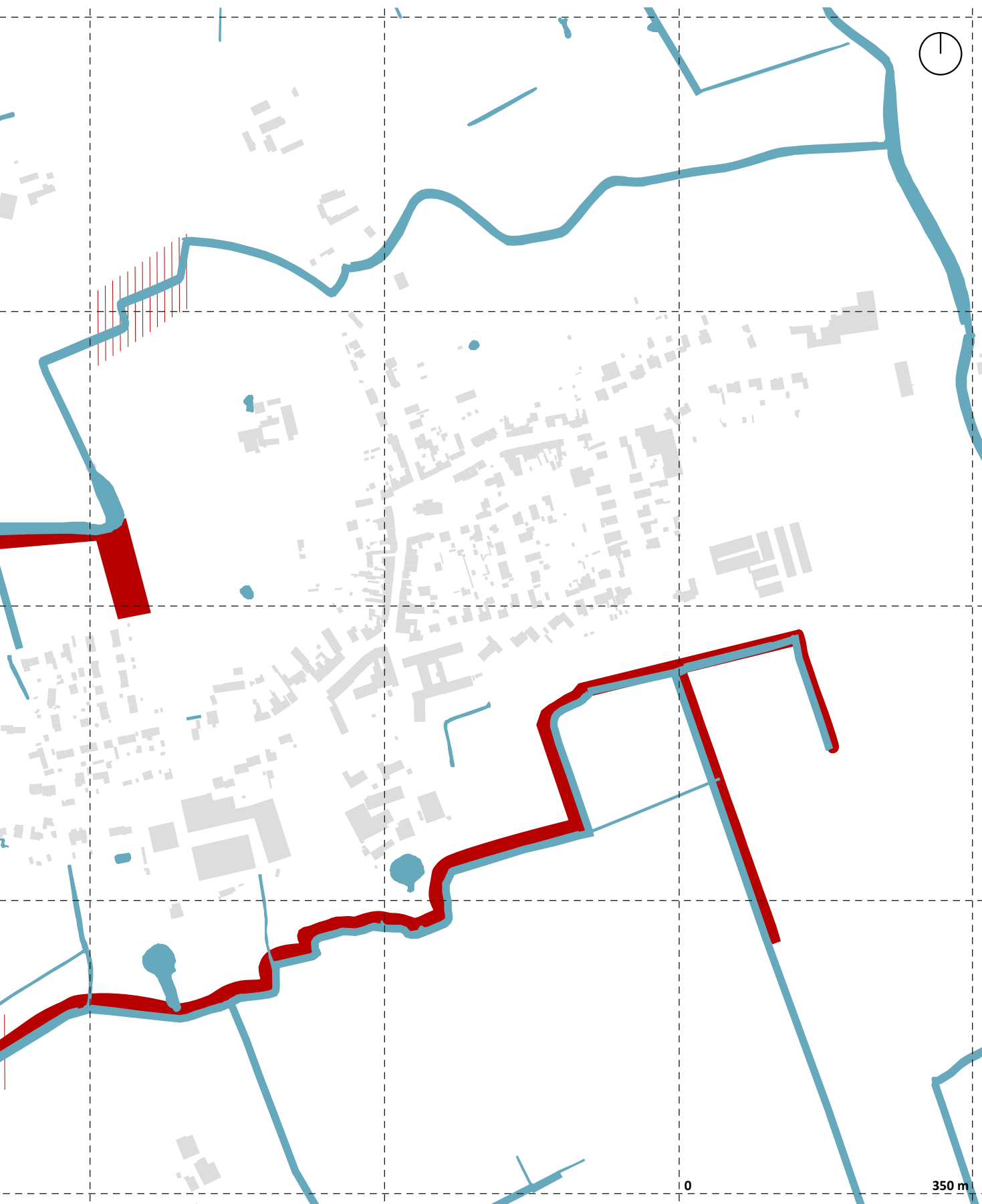
Om meer ruimte te geven aan water zijn verschillende opties onderzocht. Het voorstel is om in te zetten op verschillende acties gekoppeld aan het huidige watersysteem in plaats van het gehele watersysteem te veranderen. De lusten en lasten worden op deze manier gespreid over verschillende eigenaars en gebruikers. Bovendien kan de landschappelijke meerwaarde vergroot worden. Concreet wordt gedacht aan de volgende maatregelen:

- **W0301 Onderzoek naar de organisatie van slimme watersturing op de watergangen en grachten**
- **W0302 Onderzoek naar de haalbaarheid en baten van het veruimen en herprofilen van de bestaande watergangen**
- **W0303 Onderzoek naar de haalbaarheid van het aanleggen van waterbergingslocaties in de polder als captatie-buffers voor droge periodes**

De haalbaarheid van de verschillende maatregelen dient verder onderzocht te worden. Gezien de 'kleinschaligheid' van de polder en het feit dat het waterpeil in de polder relatief onafhankelijk kan worden aangestuurd vormt het een interessant gebied om de technische uitwerking en haalbaarheid van de maatregelen te onderzoeken.

Voor de realisatie van de verschillende maatregelen is het voorstel om een nieuw soort ruilverkaveling uit te werken: 'de waterverkaveling' waarbij een collectieve 'optimalisatie, herverkaveling en inrichting van de landbouw gebeurt met het oog op een toekomstgerichte waterrobuuste polder' (= W0304 Onderzoek opstarten pilot 'waterverkavelingsplan' voor de polderzone voor de realisatie van een geïntegreerd maatregelenpakket).





W0301 ONDERZOEK NAAR DE ORGANISATIE VAN SLIMME WATERSTURING OP DE WATERGANGEN EN GRACHTEN

Middenkustpolder, Stad Gistel, ILVO, Vlaamse Milieumaatschappij

Het pompemaal stuurt vandaag automatisch het winter- en zomerpeil. Het peil in de Moerdijkvaart is hierbij leidend. In de toekomst moet het mogelijk zijn om het pompemaal in de polder van Zevekote automatisch te sturen op basis van weersvoorspellingen. Door het plaatsen van gekoppelde (slimme) knijpen of stuwen op de watergangen zou het water ook tijdelijk en gestuurd opgehouden kunnen worden worden. In eerste instantie wordt gedacht aan de kruising van de watergangen met de Baan op Zande en de Leffingestraat. Vanuit de polder wordt aangegeven dat hier vandaag soms al water blijft staan.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Maatregel afstemmen op bedrijfsvoering landbouwers;
- Bij uitwerking voldoende rekening houden met bovenstroomse afvoer;
- Afspraken maken met landbouwers over vergoeding bij schade.



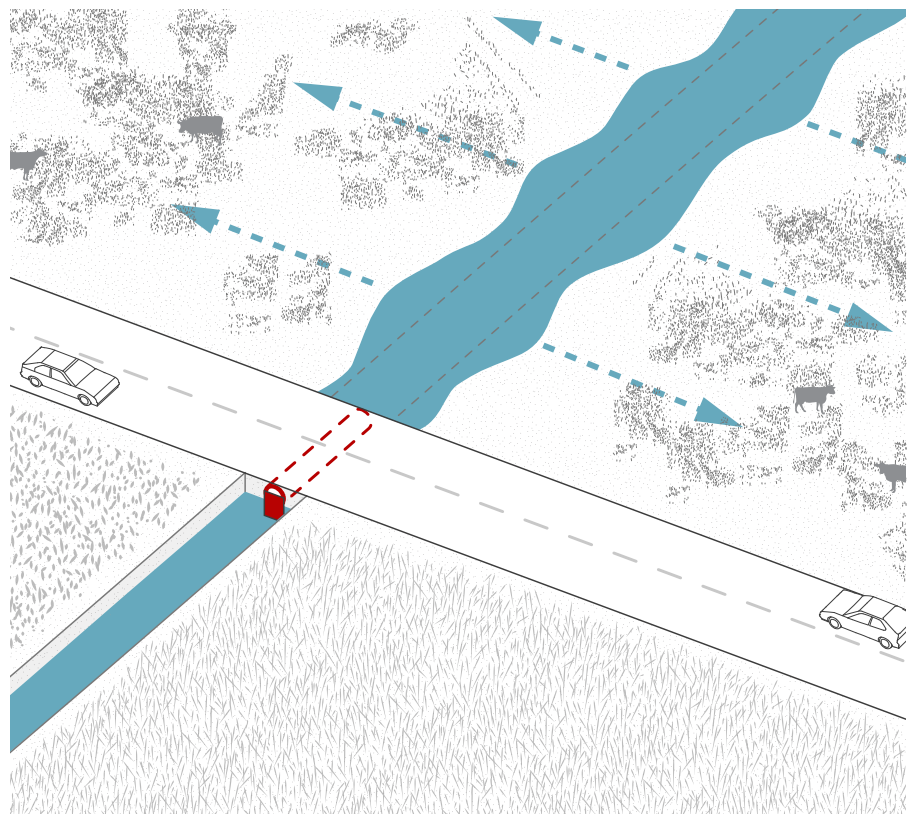
Ter hoogte van de Leffingestraat: Er wordt automatisch water afgevoerd, enkel op basis van twee richtpeilen en de bergingscapaciteit benedenvaarts.



Voorbeeld van een stuwte om afvoer van hemelwater te sturen via boerennatuur.be



De tijdelijke opslag van hemelwater gebeurt bij voorkeur op weilanden of graslanden. bv. Vallei van de Kale beeldbank.onroerendergoed.be



Via het plaatsen van een stuwte bv. ter hoogte van wegen kan de afvoer van hemelwater vertraagd en gestuurd worden. Bij hevige neerslag kunnen aanpalende gronden ingezet worden voor tijdelijke opslag.

W0302 ONDERZOEK NAAR DE HAALBAARHEID EN BATEN VAN HET VERUIMEN EN HERPROFILEREN VAN DE BESTAANDE WATERGANGEN

Middenkustpolder, Stad Gistel, ILVO, Departement Omgeving, Vlaamse Landmaatschappij

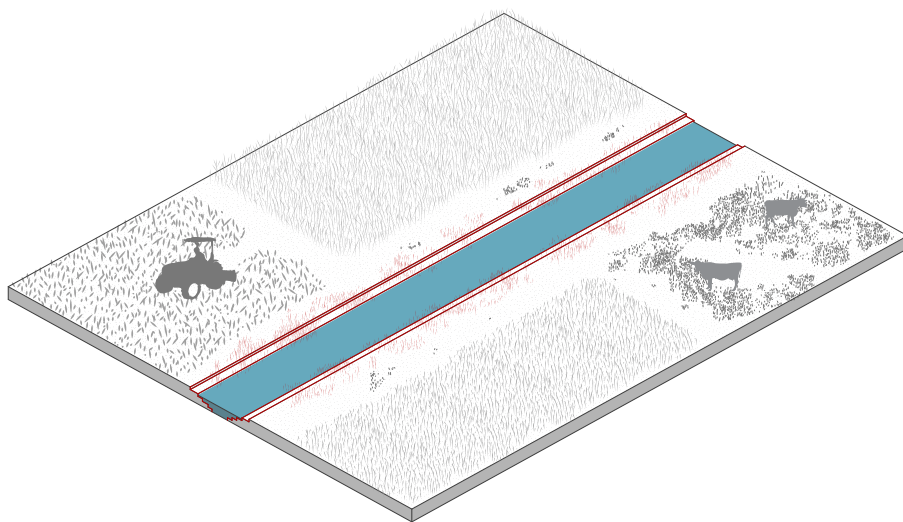
De bestaande watergangen en en grachten vormen de belangrijkste waterbuffer en -berging in de polder. Via een actief peilbeheer wordt de waterhoeveelheid gestuurd zodat er in de winter extra buffercapaciteit en in de zomer een maximale waterberging is. In het verleden is door het Polderbestuur extra buffercapaciteit gecreëerd door een aantal watergangen te verruimen. Het verruimen en herprofilen van de watergangen is ook naar de toekomst toe een interessante maatregel. Door de aanleg van een getrapt profiel van de watergang zou ook een meerwaarde gecreëerd kunnen worden voor het landschap, recreatie, ... Daarnaast worden de lusten en lasten verdeeld over alle landbouwers. In een eerste stap moet de haalbaarheid en impact op het watersysteem verder onderzocht worden.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Hydrologische (drainerende?) effecten van het verruimen van de watergang;
- Onderzoek naar de integratie van voetwegen doorheen de bufferzone;
- Onderzoeken van beheerafspraken voor de randen;
- In overleg gaan met betrokken landbouwers voor onderzoek van haalbaarheid.



Watergangen en grachten hebben in het gebied een klassiek profiel bv. ter hoogte van de Kloosterbrugstraat.



Een getrapt profiel van grachten en watergangen geeft extra ruimte voor de opvang van het hemelwater om wateroverlast te beperken en om te gebruiken tijdens droogte.



Een waterloop met getrapt schuin profiel aan een zijde via De Polders mee-maken



Verbreiding van een gracht door verlaging van de oevers van de gracht, bv. Polder van Helvoet, geeft ruimte aan water en aan de natuur.

W0303 ONDERZOEK NAAR DE HAALBAARHEID VAN HET AANLEGGEN VAN WATERBERGINGSLOCATIES IN DE POLDER ALS CAPTATIEBUFFERS VOOR DROGE PERIODES

Middenkustpolder, Stad Gistel, ILVO, Departement Omgeving, Vlaamse Landmaatschappij en Vlaamse Milieumaatschappij

Droge periodes nemen toe. Captatie van water uit watergangen door o.a. landbouwers is aan regels verbonden om verzilting tegen te gaan. De landbouwproductie is sterk afhankelijk van voldoende water. Bij voorkeur worden gewassen geteeld die geen grote watervraag kennen. Het is belangrijk dat in natte periodes zoveel mogelijk water wordt vastgehouden in plaats van het naar de zee af te voeren. Een aantal landbouwers hebben zelf al maatregelen genomen om water op te slaan. Daarnaast zou ook ingezet kunnen worden op collectieve hemelwateropvang. Verschillende soorten boven- of bovengrondse systemen komen hiervoor in aanmerking.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Buffersysteem onafhankelijk van watersysteem aanleggen om te vermijden dat captatieverbodig geldig is;
- Landschappelijke inpassing garanderen;
- Transparante afspraken en regels voor beheer en gebruik buffersysteem.



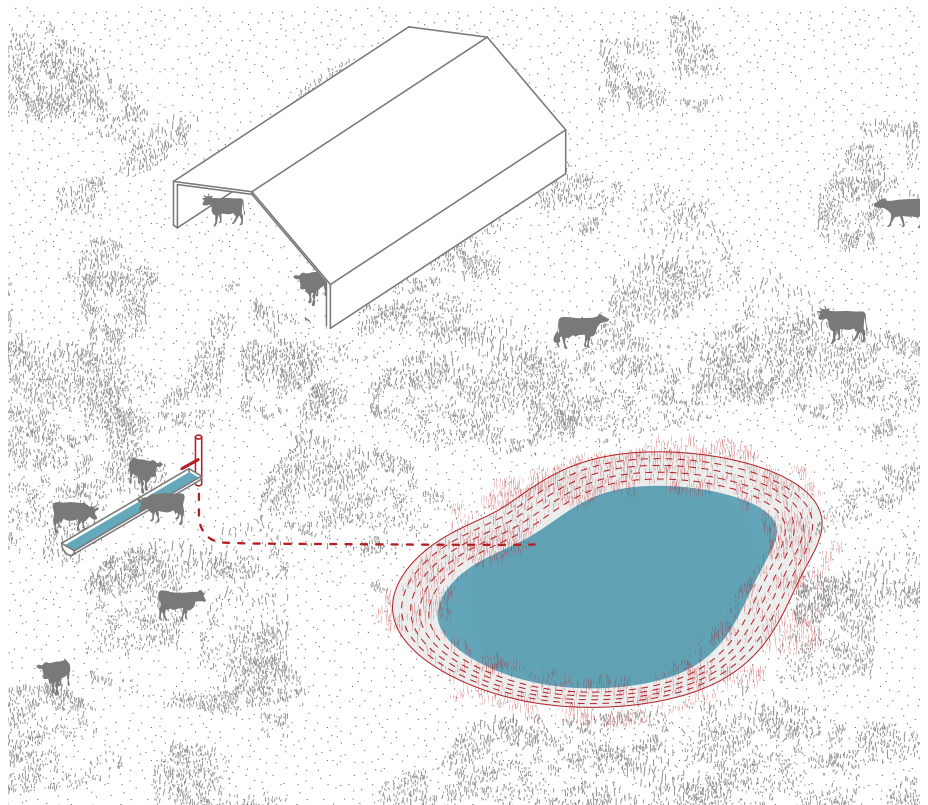
Wateropvang ter hoogte van het pompgemaal met het dorp op de achtergrond.



De aanleg van een waterbuffer biedt bijkomende opvangmogelijkheden van hemelwater voor de landbouw.



In afwachting van de aanleg van captatiepunten kan gewerkt worden met flexibele wateropvangsystemen zoals waterzakken.



Door de aanleg van extra waterbuffers kan watertekort in de zomer beperkt worden.

W0304 ONDERZOEK OPSTARTEN PILOT 'WATERVERKAVELINGSPLAN' VOOR DE POLDER-ZONE VOOR DE REALISATIE VAN EEN GEÏNTEGREERD MAATREGELENPAKKET

Stad Gistel, Middenkustpolder ILVO, Departement Omgeving, Vlaamse Landmaatschappij en Vlaamse Milieumaatschappij

Het waterpeil in deze laaggelegen polder wordt artificieel gestuurd. In verschillende stappen is de polder geschikt gemaakt voor landbouw. Tijdens de laatste ruilverkavelingen in de jaren '80 is een laatste grootschalige optimalisatie gebeurd van het landbouwareaal. In een ruilverkaveling wordt vanuit een collectief belang (van de landbouw) de structuur van de polder aangepast. De waterproblematiek is een collectieve opgave voor de ganse polder (zoals ze dat altijd geweest is). Een voorstel is om een onderzoek te starten naar nieuw soort ruilverkaveling: 'de waterverkaveling' waarbij een collectieve 'optimalisatie, herverkaveling en inrichting van de landbouw gebeurt met het oog op een toekomstgerichte waterrobuuste polder'. Hiervoor zou beroep gedaan kunnen worden om bv. de projectoproepen in het kader van Water-Landschap.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- De uitwerking van de pilot vraagt een ruim partnerschap van bij de uitwerking van het concept tot en met de uitvoering;
- In de uitwerking van de pilot is aandacht nodig voor zowel de technische als landbouw economische haalbaarheid.



De verschillende ruilverkavelingen hebben in het verleden de polder landbouwkundig verbeterd en het landschap veranderd.



*In het verleden werd de ruilverkaveling voorbereid door een uitgebreid landbouwkundig onderzoek,
© Stadsarchief Oss*



Overleg met landbouwers als een essentiële randvoorwaarde



*Landbouwers zijn zich meer en meer bewust van het belang van een duurzaam waterbeheer
© Raymond Lemmens*

LEEFBAAR ZEVEKOTE

AMBITIES OM HET DORP VERKEERSVEILIGER TE MAKEN

Het leven in Zevekote wordt in sterke mate voor gemotoriseerd vervoer ingericht. Zevekote is goed ontsloten maar ondergaat veel passage. Het verkeer op de Zevekotestraat is niet op maat van een verkeersveilig dorp. Maar ook andere verbindingswegen laten te wensen over. De ambitie is om het dorp en de polder doorwaadbaar te maken, te verweven en meer beleefbaar te maken door een raster van trage wegen te ontwikkelen. Zevekote kan worden verrijkt met kwalitatieve publieke ruimte: groen, op maat van het kind en met voldoende ruimte tot ontmoeting. De omgeving van het klooster en de school zal hierin het levendige groene dorpshart vormen. Op termijn moeten alle leeftijden de Zevekotestraat veilig kunnen oversteken. Kinderen moeten zelfstandig naar hun school kunnen wandelen in de toekomst. De Zevekotestraat kan worden ingericht als zone 30 met ruimte voor fietsers en een vlotte doorgang voor lokaal verkeer. Omwonenden zullen zich in de toekomst veiliger voelen in en rond hun woning. Lokale landbouwvoertuigen verplaatsen zich voortaan op het ritme van het dorp en zachte weggebruikers. Internationaal vrachtverkeer van de snelweg gaat niet meer door het dorp. Het verkeer wordt geregeld via ruimtelijke ingrepen en automatische sturing/ aangepaste kilometerheffing.

Deze ambitie kan gerealiseerd worden door in te zetten op de volgende acties:

- **L01 Dorp op maat van het kind**
- **L02 Zevekotestraat vertragen**
- **L03 Uitbouwen van een traag netwerk rond het dorp**

Veilige Zevekotestraat

- ■ ■ ■ ■ Huidige zone 30
- | | | | | Uitbreiding zone 30

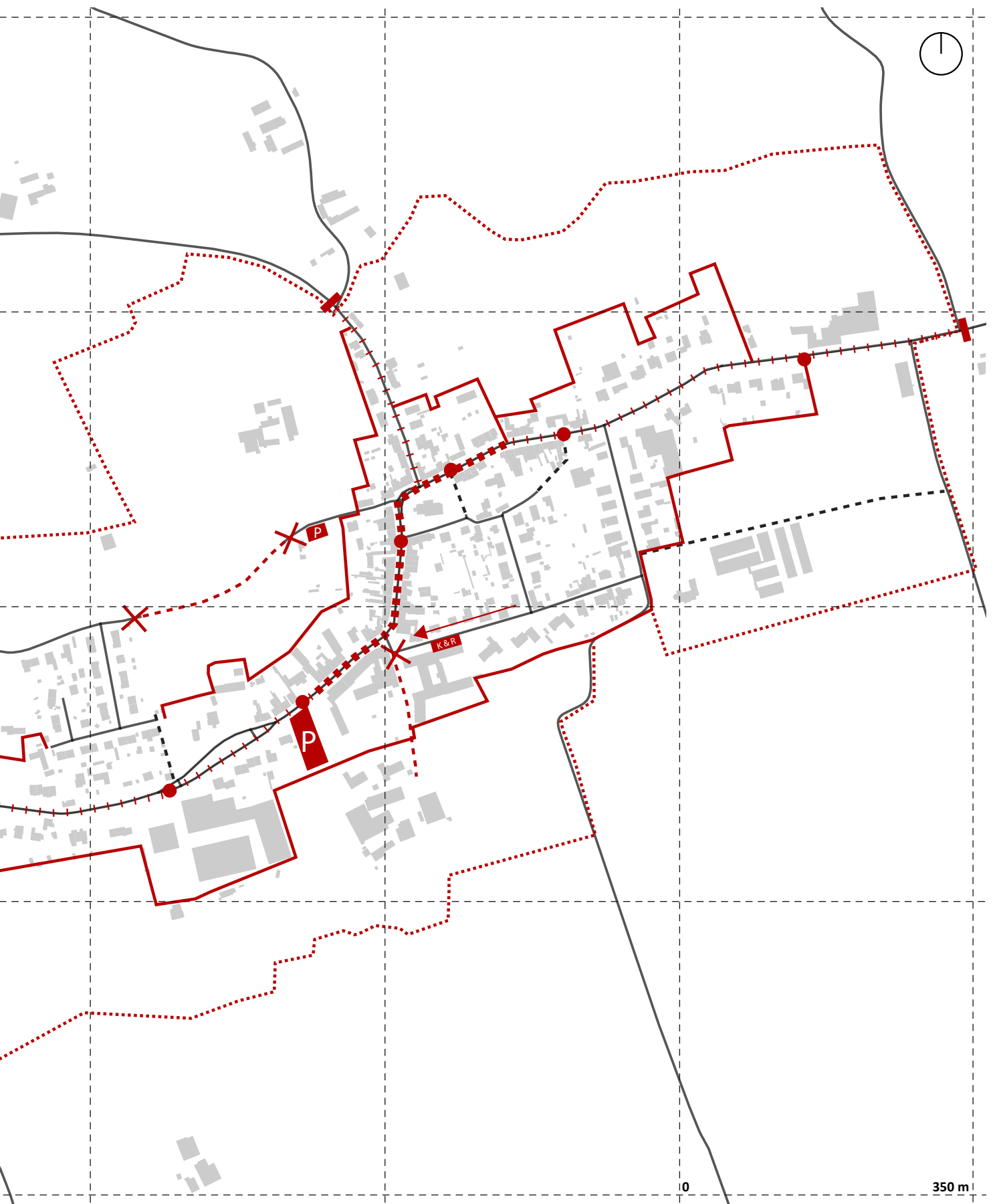
Dorp & parkeeren

- ■ ■ ■ ■ Parkeervrije zone
- ✕ Knip
- P Clusterparking
- ← Enkelrichting
- K&R Kiss & ride Driespan

Traag netwerk

- - - - - Bestaande voetpaden
- Veilige oversteekplaats
- Achterpad
- Polderpad





L01 DORP OP MAAT VAN HET KIND

Zevekote is zeer goed ontsloten voor autoverkeer. Dit vormt een van de troeven van Zevekote. De meeste huishoudens in het dorp hebben één of meerdere auto's. Het openbaar vervoersaanbod is ondermaats en er zijn ook zeer weinig voorzieningen op wandelafstand. De verbindingen voor voetgangers en fietsers met de omliggende dorpen zijn onaantrekkelijk en voelen over het algemeen niet veilig maar ook in het dorp zelf is de infrastructuur voor zachte weggebruikers onvoldoende. Dit maakt dat de meeste functionele verplaatsingen in Zevekote met de wagen gebeuren. Dit gaat zowel over woon-werk verplaatsingen, het wegbrengen van de kinderen naar naschoolse activiteiten of inkopen doen. Zwaar verkeer (vrachtwagens, landbouwvoertuigen) is dominant aanwezig in het dorpscentrum. De Zevekotestraat wordt gebruikt voor vrachtverkeer van zowel bedrijven uit de omgeving als verkeer dat de tol op de E40 wil ontwijken. De aanwezigheid van zulke grote voertuigen en de onaangepaste snelheid maakt dat Zevekotenaars zelf steeds voor de wagen kiezen. Wie niet graag achter een landbouwvoertuig of een vrachtwagen rijdt, haalt deze wel eens in via de Schoolstraat of de Leegstraat.

De ambitie is om in deze twee straten de verkeerssituatie te wijzigen en de verkeersdruk te verminderen. Bovendien kan een herinrichting ook potentieel bieden voor het clusteren van parkeerplaatsen. Op die manier kan er op andere plekken in het dorp ruimte gemaakt worden voor zachte weggebruikers en voor een aantrekkelijke publieke ruimte.

Om deze acties te realiseren wordt een parkeer- en circulatieplan opgemaakt dat de volgende ingrepen onderzoekt:

- **L0101 De mogelijkheden onderzoeken om de Leegstraat te knippen voor gemotoriseerd verkeer.**
- **L0102 De inrichting van de Schoolstraat omschakelen naar een éénrichtingsstraat met een kiss & ride aan de school.**
- **L0103 Onderzoek naar parkeerbehoefte en implementatie van parkeerclusters.**

Deze ingrepen kunnen op korte termijn in een proefopstelling getest worden. De evaluatie dient rekening te houden met de verkeersafwikkeling op de Zevekotestraat. Hoewel er op deze manier een meer veilige situatie wordt gecreëerd aan de school en bij de Veenwijk, wordt er wel verkeer toegevoegd aan de Zevekotestraat. Aangezien het gaat om verkeer dat er enkel bij komt 's morgens bij de start en 's middags bij het einde van de school, is dit mogelijk verwaarloosbaar.

Dorp & parkeeren

- ■ ■ ■ ■ Parkeervrije zone
- ✗ Knip
- P Clusterparking
- ← Enkelrichting
- K&R Kiss & ride Driespan





L0101 DE MOGELIJKHEDEN ONDERZOEKEN OM DE LEEGSTRAAT TE KNIPPEN VOOR GEMOTORISEERD VERKEER

Stad Gistel

De Leegstraat wordt vandaag als sluiproute gebruikt. Via de Leegstraat probeert men het trage landbouwverkeer te ontwijken. De lange, open landbouwweg met slechts één kruispunt nodigt uit om de snelheid te verhogen. Inwoners van de Veenwijk geven aan steeds op hun hoede te zijn. Vroeger was er een zigzag infrastructuur in de straat die het verkeer vertraagde. Om ook brede landbouwvoertuigen ruimte te geven, is deze infrastructuur weggehaald. De Leegstraat vormt daarnaast een belangrijk onderdeel van het fietsroute netwerk. Om het 'bovenlokaal' gemotoriseerd verkeer te weren is het voorstel om de Leegstraat om te vormen tot een wandel- en fietspad vanaf huisnummer zes tot aan de weg naar het pompgemaal. Hierdoor ontstaat een nieuw samenhangend agrarisch landschap met een veilige route naar de dorpskern. Mensen met een bestemming in de Leegstraat kunnen er geraken via het oostelijk kruispunt aan de pizzeria of het westelijk kruispunt ter hoogte van de Baan op Zande.



De Leegstraat nodigt vandaag uit om snel te rijden en vormt een sluipteg om traag verkeer op de Zevekotestraat te ontwijken.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

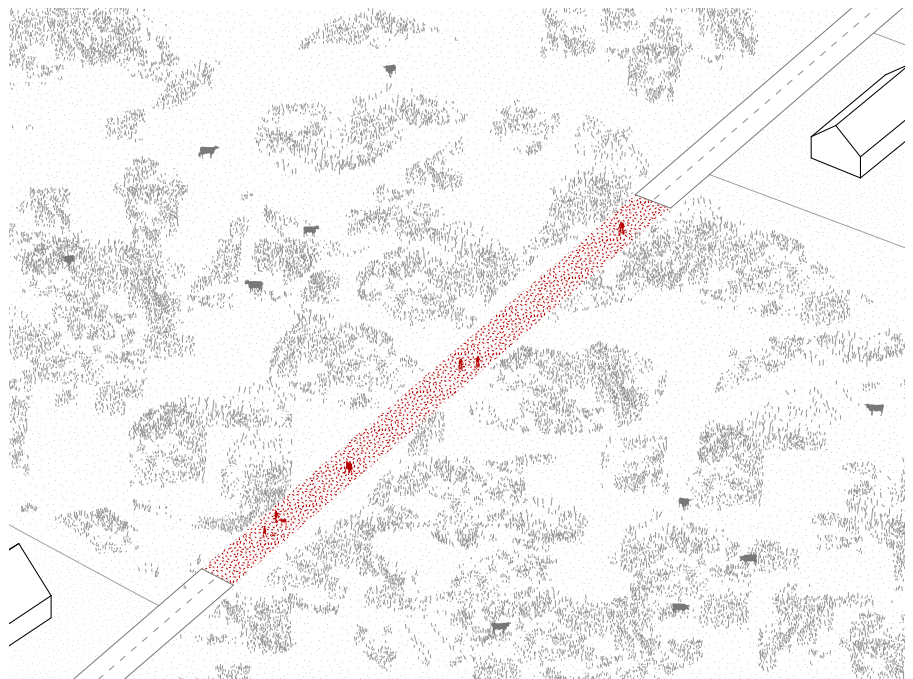
- Onderzocht moet worden op welke manier de nieuwe verkeersafwikkeling een eventuele extra druk zou leggen op de Zevekotestraat;
- In overleg met de inwoners rondom de Veenwijk en de betrokken landbouwers bekijken hoe de bereikbaarheid van woningen en akkers uitgewerkt worden;
- De ingreep zou getest kunnen worden door een proefopstelling. Daarnaast moet de inrichting en het beheer van de trage verbinding verder uitgewerkt worden.



In afwachting van een definitieve heraanleg kan een knip snel en goedkoop gerealiseerd worden



Via een heraanleg kan een mooie trage verbinding door het polderlandschap gemaakt worden. bv. Leiderdorp



Door de Leegstraat te knippen en deels te ontharden ontstaat een landschappelijke eenheid.

L0102 DE INRICHTING VAN DE SCHOOLSTRAAT OMSCHAKELLEN NAAR EEN ÉÉNRICHTINGSSTRAAT MET EEN KISS & RIDE AAN DE SCHOOL

Stad Gistel, De Driespan, Landbouwers Geysenhof
Arcade VZW

In de Schoolstraat staan de oudste huizen in het dorp. Deze smalle straat takte in het verleden aan op de Dorpsstraat en maakte deel uit van een fijnmazig netwerk in het dorp. Ze vormt nog steeds een belangrijke wandel- en fietsroute. Vandaag wordt er in deze straat zowel geparkeerd als in twee richtingen gereden. De ligging van de school maakt van deze straat vaak de drukste plek van het dorp. Het voorstel is om te onderzoeken om in de toekomst enkel wagens van de Sperestraat naar de Zevekotestraat te laten rijden. Daarnaast wordt voorgesteld om de zone rond de toegang van de Driespan autoluw te maken. De huidige parkeerplaatsen verdwijnen hier om plaats te maken voor voetgangers en fietsers. In afwachting van de heraanleg van het dorpsplein ontstaat hier een tijdelijke autoluwe ontmoetingsplaats. Als alternatief voor de huidige parkeerplaatsen wordt er een kiss & ride zone voorgesteld in de Schoolstraat ter hoogte van de leegstaande schoolgebouwen.



Schoolstraat, een weinig leesbaar verkeers- en parkeerknoppunt.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- In overleg met de inwoners van de Schoolstraat en de Sperestraat moet de impact van de voorgestelde maatregelen geëvalueerd worden. Eventueel zou dit kunnen gebeuren door een tijdelijke proefopstelling;
- Ouders van de Driespan moeten geïnformeerd en gesensibiliseerd worden over de impact van het autoverkeer op de omgeving van de Driespan;
- Onderzocht kan worden of een heraanleg van de Sperestraat noodzakelijk is om het potentiële conflict met voetgangers en fietsers te vermijden;
- In overleg met de landbouwers van het Geysenhof moet de bereikbaarheid van het landbouwbedrijf gegarandeerd blijven. Daarnaast moeten ook afspraken gemaakt worden met het personeel en bezoekers van Arcade VZW (in afwachting van hun vertrek).



Ook zonder grote ruimtelijke ingrepen kan verkeersveiligheid verhoogd worden
© Michel Moenss



Een duidelijk herkenbare schoolzone verhoogt de veiligheid bv. Holten



Een kiss & ride vermijdt conflicten met parkerende auto's bv. Mere @Koen Morau



Zowel langs de Zevekotestraat als de Leffingestraat neemt parkeerruimte plaats in van wandelaars of/en fietsers.

L0103 ONDERZOEK NAAR PARKEERBEHOEFTE EN IMPLEMENTATIE VAN PARKEER-CLUSTERS

Stad Gistel

Doorheen de jaren is het autobezit in Zevekote gestegen. Het publiek domein wordt vooral ingezet als parkeerruimte. Vandaag is er geen eenduidige parkeerstructuur in het dorp en wordt er quasi overal geparkeerd. Door het parkeren gericht te organiseren kan bijkomende kwaliteit in de openbare ruimte gecreëerd worden. Een eerste stap is een parkeerbehoefte-analyse en parkeerstudie. Op basis van een eerste ruimtelijke analyse is het voorstel om langsparkeren enkel nog toe te laten in de Zevekotestraat (tot aan het oud gemeentehuis en vanaf het ontmoetingscentrum) en deels in de Leefingestraat. De Zevekotestraat vanaf het klooster tot aan huisnummer 13 wordt parkeervrij. Er worden voor bezoekers en inwoners van Zevekote bijkomende parkeerruimte voorzien op centraal gelegen locaties. De reeds bestaande parking in de Leegstraat wordt indien mogelijk uitgebreid. Een andere parking wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van de kloostersite. Het voorstel is om hier een parkeerruimte te ontwikkelen tot maximum 60 auto's. Deze moet de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling en voor de huidige inwoners invullen.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Bij de uitwerking van deze maatregel moet een balans gemaakt worden tussen de weggehaalde parkeerplaatsen en de bijkomende capaciteit op de nieuwe clusterparkings;
- Parkeerruimte in andere delen van het dorp dient visueel en ruimtelijk beter gemarkeerd worden. Groene elementen kunnen het straatbeeld te verfraaien;



De parkeerzone aan de Leegstraat is onbekend en ondergebruikt.

- De bestaande parking aan de Leegstraat is schijnbaar onbekend bij bezoekers maar ook bij inwoners van Zevekote. Via een gerichte communicatie in het straatbeeld zouden deze beter bekend moeten worden;
- De inrichting en aanleg van de parkings moet landschappelijk ingepast worden.



Bomen dragen bij tot visuele integratie in de groene omgeving.



Parkeren op gras versterkt het natuurlijk karakter



Voorbeeld van een onverharde parking die toch regelmatig gebruikt wordt, bv. Huel Lee Berdorf

L02 ZEVEKOTESTRAAT VERTRAGEN

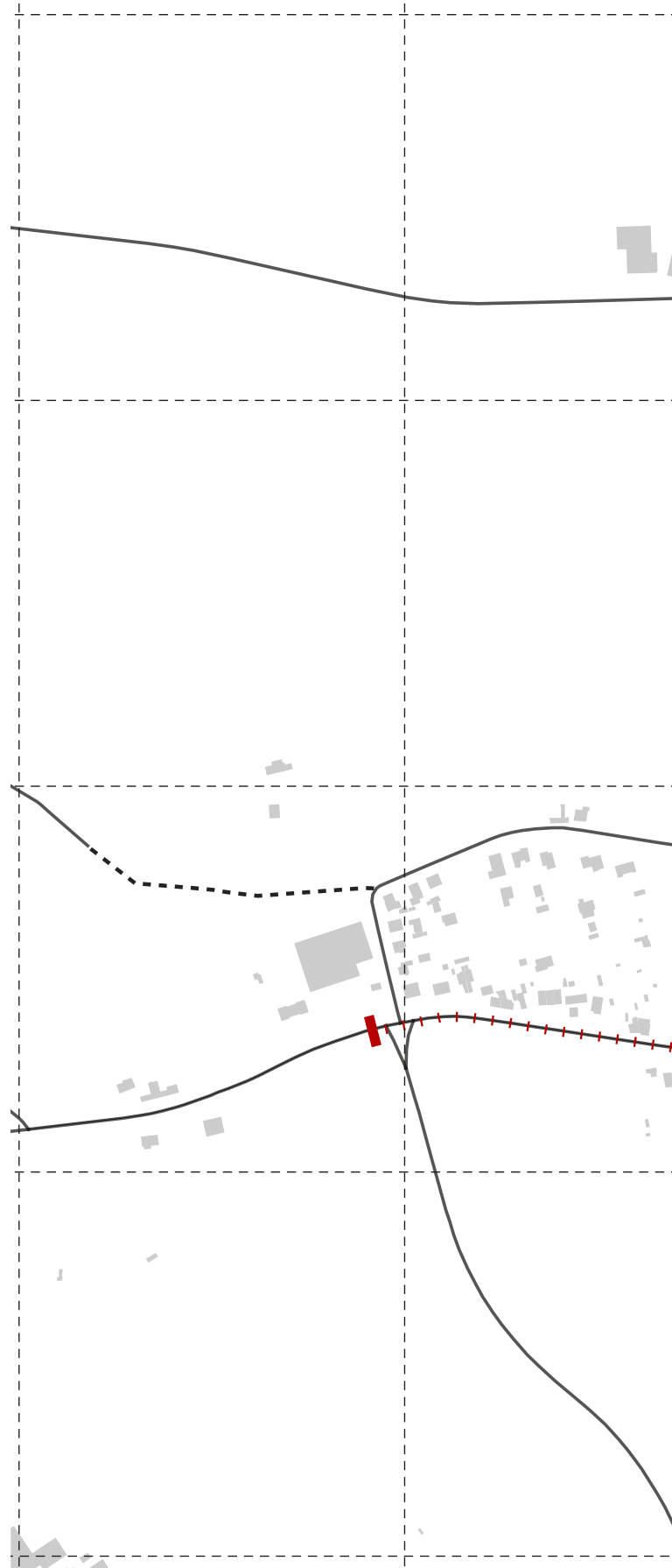
Vandaag vormt de Zevekotestraat een barrière in het dorpweefsel, ze snijdt de omgeving van de Veenwijk los van de rest van het dorp/het 'dorpscentrum' (omgeving kerk, school). De Zevekotestraat wordt door bijna alle Zevekotenaars omschreven als een onveilige straat. Door de historie van het dorp woont een groot deel van de inwoners langs deze straat. De verhuisbewegingen in deze straat zijn mogelijk daarom significant hoger. Zowel zwaar verkeer als personenwagens rijden regelmatig te snel door de Zevekotestraat. Ondanks de bochtige structuur wordt noch de zone 50, noch de zone 30 rond de Driespan nageleefd. De heraanleg van 20 jaar geleden wordt gezien als een van de oorzaken. In overleg met de bewoners en rekening houdend met de doorgaande functie van de straat zijn toen een aantal ingrepen genomen die vandaag een negatief effect hebben. Daarnaast is het (zwaar) verkeer algemeen toegenomen. In de toekomst willen de inwoners van Zevekote opnieuw een dorpsstraat waar men zich veilig in voelt. Men begrijpt zeer goed dat de weg een doorgangsfunctie zal (moeten) behouden. Om de ambitie te realiseren worden de volgende maatregelen vooropgesteld:

- **L0201 De mogelijkheden voor een uitbreiding van de zone 30 en ondersteunende maatregelen onderzoeken en implementeren**
- **L0202 Experimenteren met een proefopstelling van lokale tijdelijke groene versmallingen**
- **L0203 Onderzoek naar de ontwikkeling van de Zevekotestraat tot een lokale dorpsstraat**
- **L0204 Overleg binnen vervoersregio wordt opgestart voor het optimaliseren / realiseren van de kilometerheffing en vermijden van zwaar verkeer door dorpskernen**

Deze maatregelen kunnen stap per stap geïmplementeerd worden. Op die manier kan snel een resultaat bereikt worden. Daarnaast kan de situatie ook goed opgevolgd en geëvalueerd worden.

Veilige Zevekotestraat

- ■ ■ ■ ■ Huidige zone 30
- | | | | | Uitbreiding zone 30





L0201 DE MOGELIJKHEDEN VOOR EEN UITBREIDING VAN DE ZONE 30 EN ONDERSTEUNENDE MAATREGELEN ONDERZOEKEN EN IMPLEMENTEREN

Stad Gistel, Agentschap Wegen & Verkeer

De huidige zone 30 is te beperkt. De vertraging wordt te laat aangekondigd en op een ongelukkige positie telkens vlak voor de bocht. Sommige chauffeurs missen schijnbaar de huidige signalisatie. Anderen weten goed genoeg dat de zone 30 niet wordt gecontroleerd en rijden met hoge snelheid door het dorp. Dit maakt een groot deel van de Zevekotestraat vandaag onveilig voor wandelaars, fietsers en inwoners. Het voorstel om te onderzoeken is hoe de zone 30 uit te breiden en te laten starten bij duidelijk ruimtelijk vormgegeven 'dorpspoorten'. Een belangrijke toevoeging aan de zone 30 is een deel van de Leffingestraat. Ook hier is er een 'dorpspoort' om Zevekote binnen te komen vanuit de noordelijke richting. De inwoners uit deze straat melden gevaarlijke situaties bij het kruispunt met de Zevekotestraat. Het voorstel is dan ook om deze straat onderdeel te maken van de zone 30. Signalisatie en snelheidsafremmende maatregelen zoals slimme verkeerslichten of trajectcontrole moeten de zone 30 aangeven en afdwingen.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- De voorkeur gaat uit naar afdwingende maatregelen die sensibiliserend zijn (bv. slim verkeerslicht). Men heeft weinig vertrouwen in een boete systeem;
- Ook na de implementatie van de maatregelen zal handhaving nodig blijven. Deze moet zich richten op alle toegangswegen;
- De ingreep zou mogelijk negatieve (sluipverkeer) effecten kunnen hebben in de Schoolstraat en de Leegstraat;
- De verwachting is dat de niet-ruimtelijke maatregelen pas zullen werken als er ook infrastructurele maatregelen genomen worden. In een eerste stap kan gewerkt worden met tijdelijke maatregelen in de Zevekotestraat, Leffingestraat, Leegstraat als Schoolstraat.



Het begin van de zone 30 vlak voor de bocht in de Zevekotestraat is niet duidelijk zichtbaar.



Slimme verkeerslicht springt enkel op rood bij te snel rijden en dwingt hierdoor te vertragen.



In Schiplaken helpen slimme verkeerslichten de doortocht veilig maken (@ Ponsaerts)

LO202 EXPERIMENTEREN MET EEN PROEFOPSTELLING VAN LOKALE TIJDELIJKE GROENE VERSMALLINGEN

Stad Gistel, Agentschap Wegen & Verkeer

Naast het uitbreiden van de zone 30, zal het ook nodig zijn om de snelheid te verminderen door verkeerstechnische maatregelen. In het kader van het creëren van een kwalitatief interessante dorpsstraat is het voorstel om te werken met (tijdelijke) groene versmallingen via boom- en bloembakken. De configuratie van zulke groene elementen kan variëren afhankelijk van de beschikbare ruimte (zie drie schema's). Het hoofddoel van deze maatregel is het verkeer vertragen door het optisch versmallen van de straat. Bovendien wordt de wijziging van het karakter van een gewestweg naar een dorpsstraat benadrukt waarbij ook een aangepaste snelheid hoort. Tenslotte kan het ook bijdragen aan het verfraaien van de dorpsomgeving.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- De inrichting moet afgestemd worden met het Agentschap voor Wegen en Verkeer;
- De doorgang voor grote landbouwvoertuigen dient gegarandeerd te worden;
- De verwachting is dat deze maatregelen pas succesvol zullen zijn indien ze aangevuld worden met een uitbreiding van de zone 30 en het voorzien van handhaving.



Onveilige situatie Zevekotestraat - ter hoogte van het kruispunt met de Speredestraat.



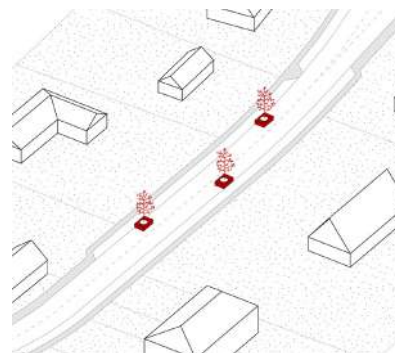
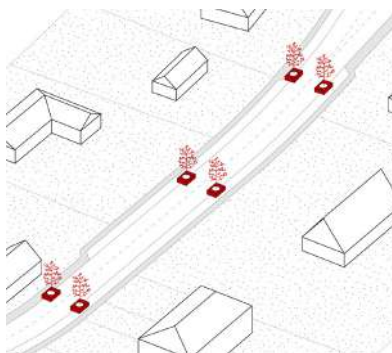
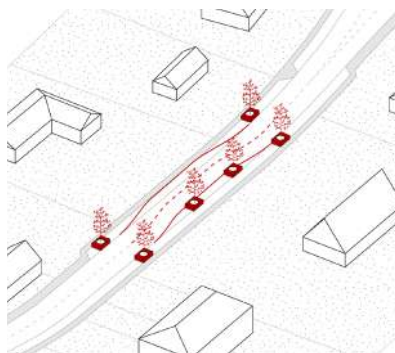
Chicane



Versmalling



Zigzag



Drie opties om het verkeer in de Zevekotestraat te vertragen. In een eerste stap zou gewerkt kunnen worden met tijdelijke ingrepen.

L0203 ONDERZOEK NAAR DE ONTWIKKELING VAN DE ZEVEKOTESTRAAT TOT EEN LOKALE DORPSSTRAAT

Stad Gistel, Agentschap Wegen & Verkeer

De Zevekotestraat is 20 jaar geleden heraangelegd. Dit maakt het weinig realistisch dat er snel een heraanleg uitgevoerd kan worden. Op langere termijn moet deze straat opnieuw als een dorpsstraat ontworpen worden in overleg met de Vlaamse Overheid. Dit moet meer ruimte maken voor trage weggebruikers maar ook voor groene elementen. Een asverschuiving of de bochten kleiner maken kan bijkomende publieke ruimte creëren en de snelheid van autoverkeer afremmen. Het verkeerseiland richting Zande zou ook op een andere wijze ingericht moeten worden. Het is belangrijk om de heraanleg doordacht te doen zonder nieuwe gevaarlijke verkeerssituaties te creëren. Zo moeten de oversteekplaatsen op andere posities georganiseerd worden waarbij de ligging niet in een blinde zone net na een bocht ligt, zoals in de huidige situatie.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

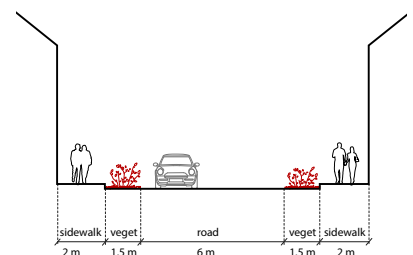
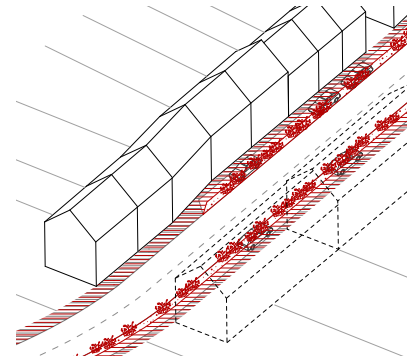
- De inschatting is dat een heraanleg pas binnen 20 jaar gerealiseerd kunnen worden. Belangrijk is om dit blijvend op de agenda te zetten bij het Vlaams Gewest door de Stad Gistel en de Dorpsraad;
- Bij het ontwerp van de heraanleg moet niet alleen naar de doorstroming gekeken worden maar ook naar ruimte voor groen, waterrobuustheid, ... Hier is een duidelijke win-win mogelijk;
- De lange tijdshorizon voor een mogelijke heraanleg maakt de implementatie van de voorgaande maatregelen bijkomend urgent en dringend.



De huidige dorpskern is in de eerste plaats vorm gegeven voor de doorstroming van het doorgaand verkeer.



Een, groene, aantrekkelijke dorpsstraat met een focus op fietsers en wandelaars. via de Polders mee-maken



Creatie van de dorpsstraat door ander profiel en vergroening

L0204 OVERLEG BINNEN VERVOERSREGIO WORDT OPGESTART OVER AANPASSING KILOMETERHEFFING EN WEREN ZWAAR VERKEER

Stad Gistel, Stad Nieuwpoort, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Departement Omgeving

Bij de invoering van de kilometerheffing heeft de Vlaamse regering ervoor gekozen om het betolde wegennet sterk te beperken. De vier havengebieden en het overgrote deel van de gewestwegen zijn vrijgesteld, om de concurrentiepositie van Vlaamse bedrijven maximaal te vrijwaren. Men richtte zich bij de maatregel vooral op het doorgaande (buitenlandse) verkeer. Chauffeurs die de tolheffing trachten te omzeilen, rijden dwars door dorpen zoals Zevekote. Inwoners geven aan dat de Zevekotestraat ook een belangrijke route voor bedrijven uit Gistel en Nieuwpoort is om tol op de E40 te omzeilen. Daarnaast vormt het een calamiteitenroute indien er file is op de E40 (vooral in de zomerperiode). Deze problematiek vraagt overleg op een ruimere schaal. Samen met de omliggende steden en gemeenten wordt deze problematiek best verder in kaart gebracht. Mogelijk kan een gemeenschappelijke aanpak uitgewerkt worden. Daarnaast vraagt deze problematiek ook een structurele oplossing met betrekking tot de toepassing van de kilometerheffing op bovenlokaal niveau.



Vandaag zijn er veel klachten over doorgaand zwaar verkeer.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Het is belangrijk om een goed beeld te krijgen van de verschillende type (zwaar) verkeer in de Zevekotestraat;
- Onderzocht zou kunnen worden op welke manier lokale bedrijven gesensibiliseerd kunnen worden om hun impact op de Zevekotestraat te beperken;
- Vanuit de inwoners en de Dorpsraad is het belangrijk om deze thematiek samen met de stad Gistel blijvend op de agenda te zetten van de hogere overheden.



Een verbod op zwaar doorgaand verkeer vraagt aangepaste controle



Signalisatie om verbod zwaar verkeer aan te geven



Het uitbreiden van kilometerheffing zou de druk op de Zevekotestraat kunnen verminderen.

L03 UITBOUWEN VAN EEN TRAAG NETWERK ROND HET DORP

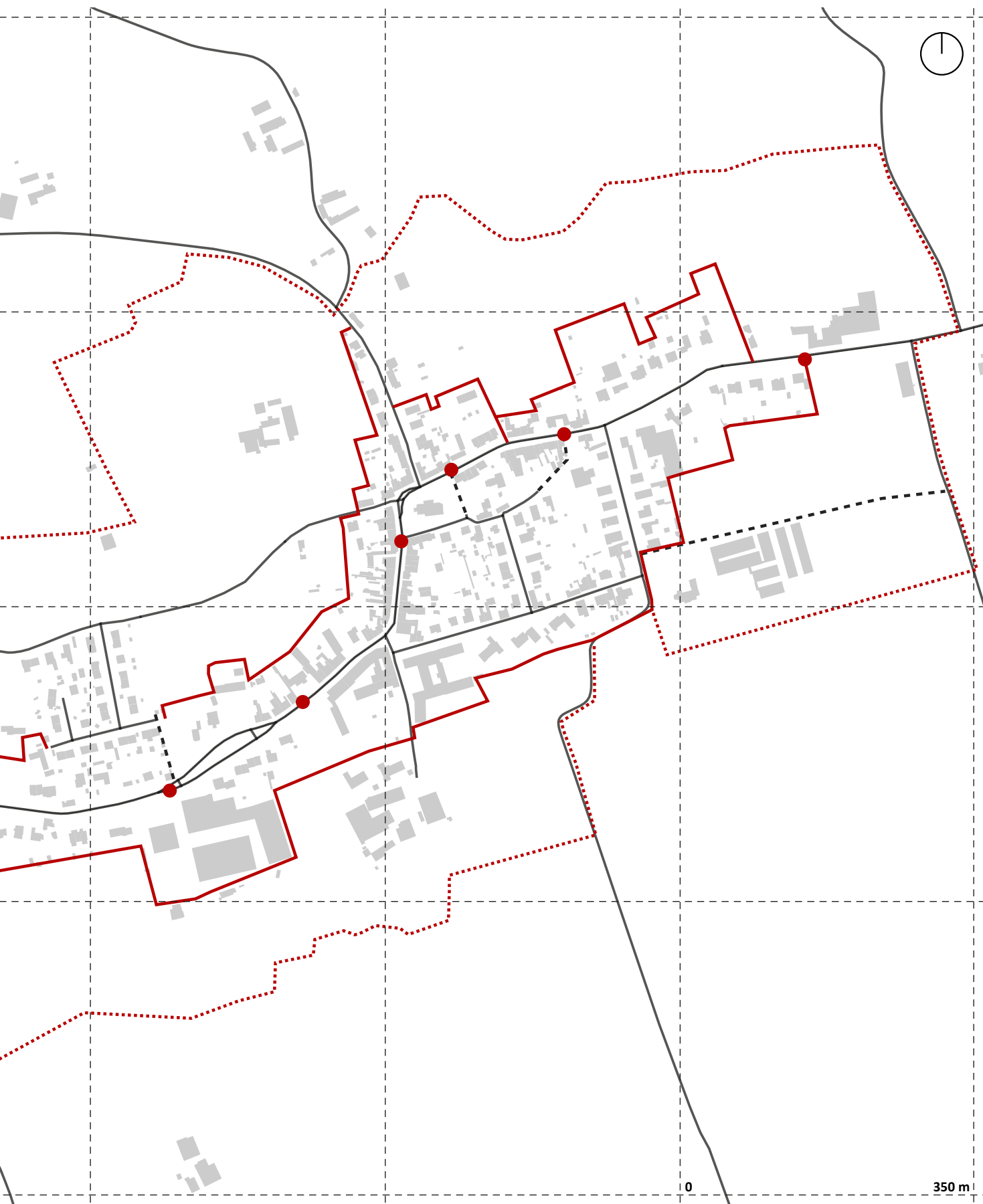
Het dorp ten oosten van de Zevekotestraat heeft historisch een fijnmazige structuur en wordt als veilig beschouwd. Dergelijke fijnmazigheid ontbreekt aan de westzijde. Het dorp ten westen wordt in tegenstelling tot het ander deel als verkeersoneveilig omschreven. De inwoners van de Veenwijk zijn steeds op de Zevekotestraat aangewezen om zich te verplaatsen en hebben geen alternatief om bijvoorbeeld naar het ontmoetingscentrum te gaan. Ook de polder aan de zuidzijde van het dorp verkennen of in de richting van de Bazelaar te wandelen, kan enkel via de Zevekotestraat. De ambitie is om een aantal trage routes rond het dorp uit te stippelen die zowel een aangename en ontspannende wandeling aanbieden maar ook als schakels fungeren om door het dorp te bewegen. De kruisingen van deze routes met de Zevekotestraat creëren een logische structuur van oversteekplaatsen door het hele dorp. Door een goed ontwerp van deze zones dragen ze bij tot een ritmische onderbreking van de verkeersstroom.

- **L0301 Onderzoek naar een concrete route voor een traag netwerk voor voetgangers en fietsers.**
- **L0302 Overleg opstarten binnen Vlaanderen om meervoudig ruimtegebruik van buffer- en akkerranden mogelijk te maken.**

Traag netwerk

- — — — — Bestaande voetpaden
- Veilige oversteekplaats
- Achterpad
- Polderpad





L0301 ONDERZOEK NAAR EEN CONCRETE ROUTE VOOR EEN TRAAAG NETWERK VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS

Stad Gistel, inwoners, eigenaars, landbouwers, ANB, Polderbestuur Middenkustpolder en Vlaamse Landmaatschappij

Vanuit het vooronderzoek worden twee routes voorgesteld om verder ruimtelijk te onderzoeken. Een eerste route is een wandelpad volgens de hoogtelijn rondom het dorp. De contour van de zandrug geeft een historisch elan aan zo'n 'Achterpad' en volgt grotendeels de huidige perceelsgrenzen van tuinen. Een voordeel voor de bewoners langs de Zevekotestaat is dat ze een achteruitgang krijgen. Een tweede suggestie is een 'Polderbelevingspad'. Vandaag is de polder niet beleefbaar en is het niet mogelijk wandelend of joggend een rondje van Zevekote te doen. Vaak is men aangewezen op de grote wegen om een lus te maken. Door dit pad te linken aan de grachtenstructuur die rondom Zevekote loopt wordt ook het water meer beleefbaar. Liefst wordt gewerkt met 'niet aangelegde' maar wel aangeduide paden.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Liefst wordt maximaal aangesloten op bestaande trage routes. De verbindingen hiertussen kunnen gefaseerd aangelegd worden;
- De inrichting van het 'achterpad' moet de integrale toegankelijkheid waarborgen en zorgen dat de privacy van inwoners wordt gerespecteerd;
- Een oplossing is nodig voor het beheer van zwerfvuil, ondoordacht betreden van landbouwgronden, ... ;
- De ontwikkeling van een route is een interessant 'commons-experiment'. Een oproep aan burgers (voor de achterkant van hun tuinen) en landbouwers zou gedaan kunnen worden om een deel van de routes te realiseren (en mee te onderhouden). Onderzoek is nodig naar nieuwe instrumenten (bv een vorm van erfpacht).



Een van de weinige trage wegen rond Zevekote die door veel bewoners vaak gebruikt wordt.



Belangrijk is dat het 'Achterpad' ook integraal toegankelijk is



Een kleinschalig wandelpad door landbouwgebied, Anzegem



Het 'Polderpad' kan op sommige plaatsen als 'landbouwpad'

L0302 OVERLEG OPSTARTEN BINNEN VLAANDEREN OM MEERVOUDIG RUIMTEGEBRUIK VAN BUFFER- EN AKKERRANDEN MOGELIJK TE MAKEN

Departement Omgeving, Provincie West-Vlaanderen,
Agentschap voor Natuur en Bos, Agentschap voor Landbouw
en Visserij en Vlaamse Landmaatschappij

De huidige wetgeving en in het bijzonder de subsidieregeling voor boeren zorgt ervoor dat akkerranden niet gebruikt kunnen worden als paden. In overeenstemming met de nodige ecologische maatregelen dient er onderzocht te worden waar passage wel combineerbaar is met de functie van buffer- en akkerranden. Op Vlaams niveau zou onderzocht kunnen worden op welke manier deze zones meer multifunctioneel ingezet kunnen worden of/en de functie locatie specifiek kan variëren.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- De ontwikkeling van de routes mag niet (helemaal) ten koste zijn van landbouwgronden en -functie. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de ecologische waarden;
- De ontwikkeling van de routes wordt best afgestemd met de maatregelen genomen in het kader van 'Waterrobuust Zevekote';
- Er is nood aan een nieuw instrumentarium of aanpassing van bestaande subsidiesystemen.



Langs de meeste waterlopen in de polder zijn er bufferranden.



Agrarische buffers kunnen ook gebruikt worden als wandelroute.



Bufferstroken 2.0 integreren houtproductie en notenteelt, www.gelderland.nl



Door bufferstroken af te zoomen kunnen ze ook dienst doen als trage verbinding

LEVENDIG ZEVEKOTE

AMBITIES OM EEN NIEUW DORPSHART TE CREËREN

Er is in Zevekote weinig (kwalitatieve) ruimte voor ontmoeting voor verschillende bewonersgroepen. Een belangrijke kwaliteit is het dorps karakter. Daarnaast zijn er verschillende gebouwen en gebieden die in de nabije toekomst leeg zullen komen te staan en een nieuwe invulling vragen. Dit creëert kansen voor de ontwikkeling van een centraal dorps hart op maat van het polderdorp.

Een levendig dorp heeft nood aan een ruimte voor ontmoeting. De eerste ambitie is de ontwikkeling van een (meer) levendig en kwaliteitsvol centrum gericht op de dorpsbewoners. Vandaag is dit centrum niet aanwezig. Bovendien is er binnen de rest van de publieke ruimte nu weinig kwaliteitsvolle ruimte voor ontmoeting. Voor kinderen en jongeren is er een zeer beperkt aanbod. De uitdaging is de creatie van een kwaliteitsvolle publieke ruimte met een minimaal aanbod van publieke voorzieningen gericht op ontmoeting van senioren, kinderen en jongeren die aansluit bij de schaal en eigenheid van het dorp.

De resterende klooster gebouwen en terreinen nemen vandaag zowel naar volume als naar invulling een dominante plaats in binnen Zevekote. Ze zijn beeldbepalend en komen binnenkort leeg te staan. Een herontwikkeling dringt zich op. Aangezien ook andere gebouwen (bv. BLO Rietzang, deel van de school, de paviljoenen) leeg komen te staan is een integraal plan noodzakelijk. De ambitie is om zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de bestaande identiteit. De nieuwe invulling moet een belangrijke bijdrage leveren aan het leven in het dorp. Gedeeld gebruik van (semi-)publieke voorzieningen wordt maximaal gestimuleerd (bv. ontmoetingscentrum, VBS Driespan, ...).

Deze ambitie kan gerealiseerd worden door in te zetten op de volgende acties:

- **LV01 Creatie ruimte voor ontmoeting.**
- **LV02 Herontwikkeling bebouwde omgeving dorps hart.**
- **LV03 Ruimtelijke herbestemming.**



Bestaande situatie dorps hart



LV01 CREATIE RUIMTE VOOR ONTMOETING

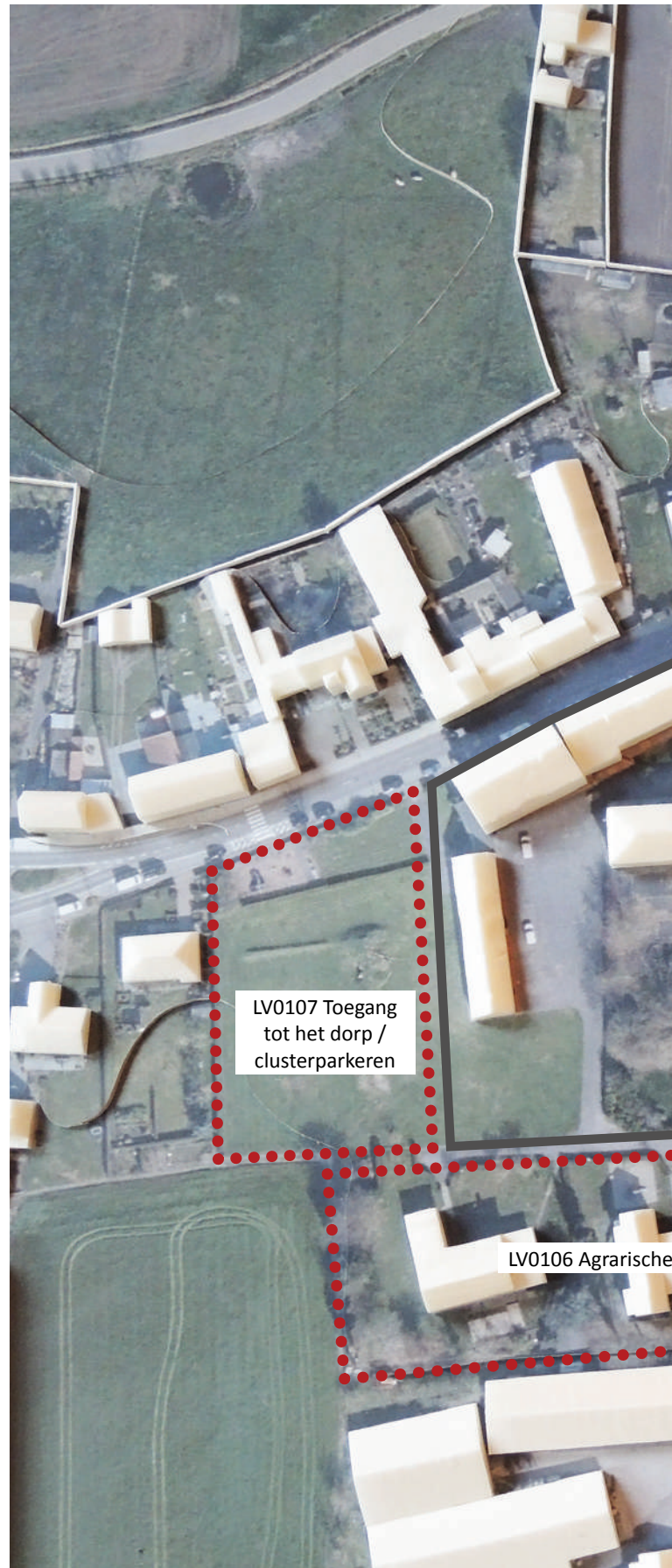
De publieke gebruiksruijnte in Zevekote is vandaag zeer beperkt. Het grootste deel van de publieke ruimte is ingericht op maat van de auto of mag door de auto worden gekoloniseerd om te parkeren of door te rijden. Er is zelfs een groot aantal straten zonder voetpad. Dit zijn straten waar de ruimte van perceelsgrens tot perceelsgrens door rijdende maar meestal geparkeerde wagens wordt gebruikt. Er is nauwelijks tot geen ruimte op maat van het kind of de zachte weggebruiker. De historische as, de dorpsstraat tussen het klooster en het kerk, is hierdoor verloren gegaan. De aanwezige voorzieningen in de publieke ruimte zijn van beperkte kwaliteit. De herontwikkeling van de volledige, historische kloostersite geeft de opportuniteit om een nieuwe sterke publieke ruimtelijke figuur te creëren die een antwoord biedt op verschillende noden en verwachtingen. Essentieel is dat de ruimte op maat van het dorp wordt ontwikkeld. Het moet ruimte bieden aan ontmoeting en activiteiten op maat van het dorp. De invulling en ontwerp moeten bijdragen aan de beleving van de polder in het dorp. Ook moet het een link leggen tussen het oude dorpscentrum en de Veenstraat. Tenslotte is de aansluiting op en integratie met de nieuwe herontwikkeling van de kloostergebouwen en de school de Driespan belangrijk. Vooruitlopend op een meer gedetailleerd programmatorisch onderzoek wordt er in het kader van dit masterplan de volgende elementen naar voor geschoven:

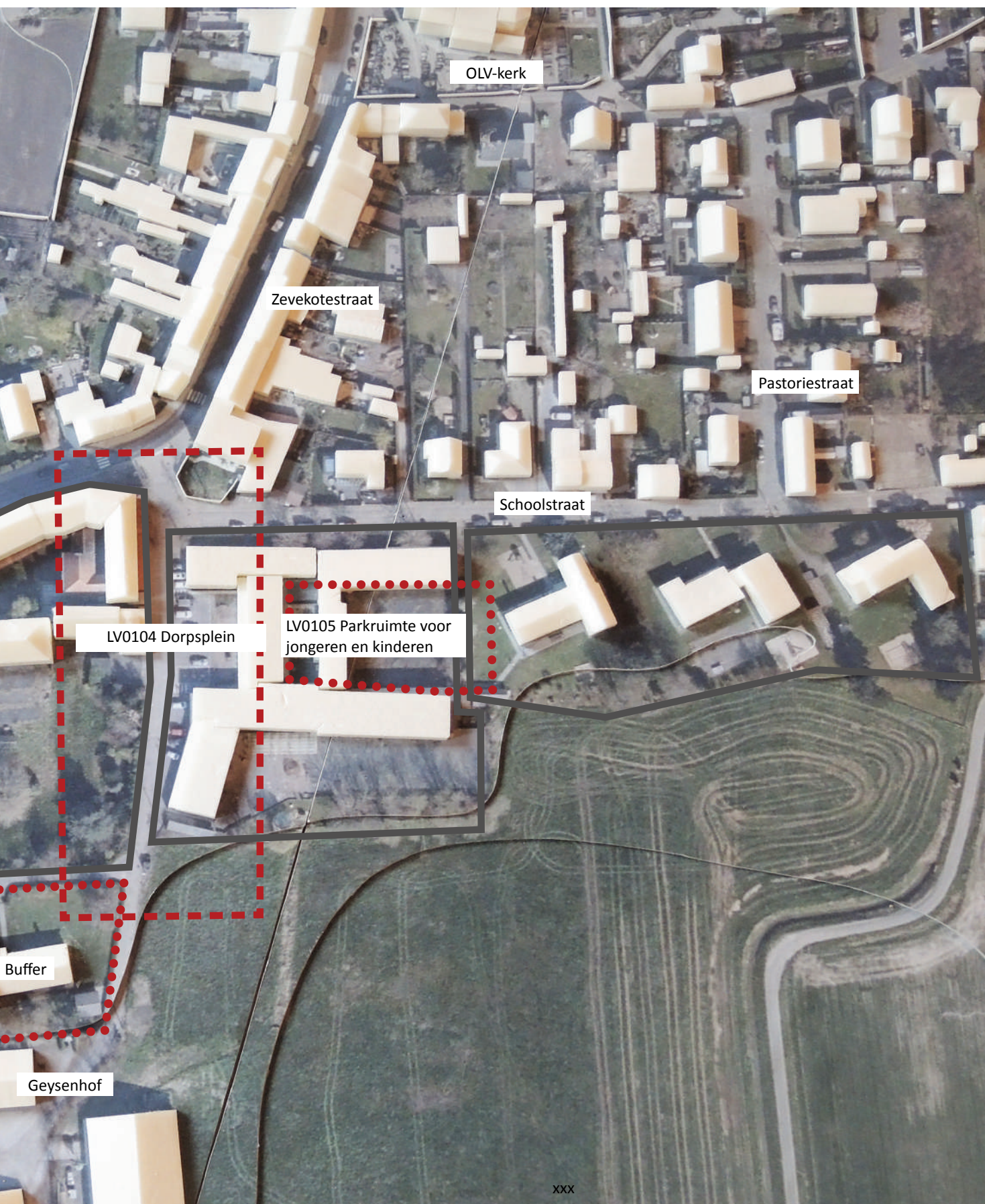
- **LV0104 Ontwerp van een centraal dorpsplein op maat van Zevekote.**
- **LV0105 Een groene parkruimte met voorzieningen voor jongeren en kinderen.**
- **LV0106 De ontwikkeling van een agrarische bufferzone ter hoogte van het landbouwbedrijf Geysenhof.**
- **LV0107 Inrichting van een clusterparking om zowel de huidige parkeerdruk als de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling op te vangen.**

Het programma en ruimtelijk ontwerp moeten verder verfijnd worden via een op te maken inrichtingsplan. Samen met de dorpsbewoners moet het programma voor de publieke ruimte gedetailleerd worden (LV0103). De aanleg kan gefaseerd gebeuren, afgestemd op het ritme van de ontwikkeling van het dorpshart.

Twee concrete acties kunnen vandaag al genomen worden om ontmoeting in Zevekote te stimuleren. Afspraken kunnen met Arcade VZW gemaakt worden over het (mede)gebruik van hun speelterrein (LV0101). Daarnaast kan samen met de dorpsraad onderzocht worden op welke manier het reglement van het ontmoetingscentrum kan aangepast worden zodat het door meer inwoners actief gebruikt kan worden voor publieke en private ontmoetingsmomenten (LV0102).

Ruwe situering programmatorische elementen





LV0104 ONTWERP VAN EEN CENTRAAL DORPSPLEIN OP MAAT VAN ZEVEKOTE

Stad Gistel, VBS Driespan, jongeren

Zevekote heeft geen centraal dorpsplein. De bewoners zijn vragende partij om elkaar informeel te ontmoeten. Vandaag vormt de VBS Driespan een belangrijk ontmoetingspunt voor ouders. Tegelijkertijd is er ook een conflict met het schoolverkeer, de voertuigbewegingen gekoppeld aan Arcade VZW en het landbouwverkeer gekoppeld aan het landbouwbedrijf Geysenhof. Er is nood aan een ruimte voor het organiseren van kleinschalige dorpsfeesten. De ruimte tussen de VBS Driespan en de huidige kloostersite biedt de beste kansen om een dorpsplein te ontwikkelen. Verschillende configuraties en typologieën zijn onderzocht. De finale uitwerking moet afgestemd worden met de lay-out van de ontwikkeling van de kloostergebouwen en de toekomstige ontwikkeling van de VBS Driespan. Belangrijk is om het dorpsplein kleinschalig, multifunctioneel en met respect voor de historie van de plaats te ontwikkelen. Een grootschalig verhard dorpsplein is niet op maat van Zevekote. Het plein moet ook een visuele relatie leggen met het achterliggende polderlandschap. Om optimaal te zijn zou het interessant zijn om de ingang van de VBS Driespan te herbekijken. Een beperkt dorpsplein binnen de huidige afbakening van het publiek domein lijkt ook mogelijk. Dit zou een quick win kunnen betekenen voor het dorp en de stad.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Onderzoek mogelijkheden autoluw plein;
- Verdere uitwerking programma waterrobuust ontwerp;
- Aandacht in ontwikkeling van kloostergebouw voor functies die plein eventueel kunnen activeren.



Huidige situatie aan de VBS Driespan: een weinig uitnodigend, maar centraal gelegen plein: weinig groen, veel parkeren, weinig functionaliteiten, geen zicht op het landschap.



Sequentie van pleintjes (bv. Machelen aan de Leie)



Mineraal (markt)plein met groen (bv. Guldberg, Kopenhagen)



Groen (markt)plein (bv. Sint-Veerleplein, Oostkerke)



Mineraal met groen (bv. Ghetto, Venetie)

LV0105 EEN GROENE PARKRUIMTE MET VOORZIENINGEN VOOR JONGEREN EN KINDEREN

Stad Gistel, ontwikkelaar kloostersite , VBS Driespan

Voor jongeren en kinderen is er vandaag slechts een beperkt aanbod. Het aandeel publiek groen binnen het dorp is ook beperkt. Jongeren en kinderen vragen ruimte om te spelen, sporten en ontmoeten. De voorkeur gaat uit naar een groene ruimte die niet te geprogrammeerd is, avontuurlijk is. Voor jongeren is er nood aan een overdekte ontmoetingsruimte. Ook vanuit de VBS Driespan is er een vraag naar bijkomende sport- en spelruimte. Het voorstel is om een multifunctionele groene ruimte te ontwikkelen in de Schoolstraat. De lay-out en uitwerking zijn afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van de VBS Driespan. Ideaal vormt de groene ruimte een schakel tussen de zone van de paviljoenen, de speelplaats van de VBS Driespan en de agrarische bufferzone. Zo ontstaat een doorlopende groene zone.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Multifunctioneel gebruik afstemmen met de Driespan;
- Aandacht voor multifunctioneel gebruik van delen van het schoolgebouw;
- Verdere uitwerking van het programma en een waterrobuust ontwerp.



Huidige situatie speelplaats VBS Driespan: de speelruimte is beperkt in oppervlak en gebruikers, en keert zich af van het landschap.



Buurtpark met extensief beheerd groen



Groene speelplaats



Groene speelplaats



Avontuurlijk spelen



Ontmoetingsplek



Speelbos

LV0106 DE ONTWIKKELING VAN EEN AGRARISCHE BUFFERZONE TER HOOGTE VAN HET LANDBOUWBEDRIJF GEYSENHOF

Stad Gistel, landbouw, ontwikkelaar kloostersite

De uitdijende bebouwing omsluit meer en meer de landbouwbedrijven die historisch aan de rand van het dorp lagen. De afstand tussen bebouwing en landbouw is verdwenen wat problemen oplevert door de steeds strengere milieuriichtlijnen die net afstand vereisen tussen landbouw en bebouwing. De herontwikkeling van de kloostersite (en in het bijzonder de afbraak van de paviljoenen) biedt de mogelijkheid om voor het Geysenhof de historische 'afstand' deels te herstellen door de zuidelijke paviljoenen na afbraak niet te herbouwen/ herontwikkelen maar in deze zone net een agrarische buffer te voorzien. De agrarische buffer zelf zou een (semi-)publieke invullingen kunnen/moeten krijgen waardoor deze niet wordt geprivatiseerd maar deel blijft uitmaken van het dorp. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een kinderboerderij, pluktuin of doorwaadbare weide.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Functionele invulling afstemmen met verwachtingen en wensen van het landbouwbedrijf Geysenhof;
- Integreren van een voetpad als onderdeel van het uit te bouwen traag netwerk.



De paviljoenen van Arcade VZW liggen pal naast het landbouwbedrijf Geysenhof.



Kinderboerderij



Pluktuin



Agrarische invulling met wandelpad



Kinderboerderij



Pluktuin



Agrarische invulling met wandelpad

LV0107 INRICHTING VAN EEN GROENE CLUSTERPARKING OM DE HUIDIGE PARKEERDRUK EN DE PARKEERBEHOEFTE VAN DE NIEUWE ONTWIKKELING OP TE VANGEN

Stad Gistel, AWW, ontwikkelaar kloostersite

Vandaag wordt een groot deel van de publieke ruimte gebruikt voor het parkeren. De nieuwe ontwikkeling zal bijkomende parkeerbehoeften genereren. Het integreren van een clusterparking in de zone van de huidige speeltuin van Arcade VZW kan deels een antwoord bieden op deze problematieken. Enerzijds kunnen op die manier elders op het publieke domein parkeerplaatsen worden weggenomen, anderzijds bieden we een oplossing voor de bijkomende parkeerplaatsen die de toekomstige ontwikkeling vraagt.

De parkeerruimte wordt maximaal in het polderlandschap ingebed en refereert qua inrichting aan de landschappelijke kenmerken van de polder (zie ook publicatie 'De Polders mee-maken'). De footprint van de groene parkeerruimte wordt beperkt tot maximaal 50% van de huidige groene zone. Hierdoor blijft een doorzicht bestaan vanop de Zevekotestraat richting de polder. Ze wordt ontworpen als een kenmerkende landschappelijke typologie van het agrarische van het polderlandschap (bijvoorbeeld een boomgaard of een toegangsreef). De ingang in de Zevekotestraat vormt een duidelijke visuele en infrastructurele signaal van het dorps hart.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Aanleg van parking met minimale verharding;
- Onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van een nieuwe toegang naar achterliggend landbouwbedrijf Geysenhof;
- Ontwerpen onderzoek naar aansluiting tussen deze zone en de nieuwe ontwikkeling.



Huidige situatie achter de het kloostergebouw: een mooie grasweide in het dorps hart, die echter helemaal afgesloten en dus ongebruikt blijft.



Karrespoor als toegang



Parkeren onder/tussen bomen



Parkeren onder/tussen bomen



Karrespoor als toegang



Minimale landschappelijke impact



Parkeren onder/tussen bomen

LV02 HERONTWIKKELING BEBOUWDE OMGEVING DORPSHART

Een belangrijke aanleiding van dit masterplan is de vraag naar een visie voor de kloostergebouwen en de paviljoenen van Arcade VZW die binnenkort leeg komen te staan. Binnen het project is ontwerpend onderzoek gevoerd naar de mogelijke toekomstige ontwikkeling van (1) de leegstaande gebouwen van het klooster (2) de gebouwen op de huidige kloostersite van Arcade VZW (3) de paviljoenen ter hoogte van de huidige kloostersite en in de Schoolstraat en (4) de scholencluster in samenhang met de ontwikkeling van een ruimte voor ontmoeting (zie actie LV01). Het onderzoek is in de eerste plaats een ruimtelijk onderzoek naar een (nieuwe) ruimtelijke configuratie en hoe deze configuratie/herontwikkeling ook kan dienen als hefboom voor de ontwikkeling van een nieuw dorpshart. De invulling en het definitief ontwerp vormen onderdeel van verder onderzoek. In het verleden is een herontwikkeling richting zorg ruimtelijk en economisch onderzocht. Tegelijk is de vaststelling dat de zorg vandaag wegtrekt uit Zevekote enerzijds wegens de (on-)bereikbaarheid van verschillende functies in de directe omgeving, anderzijds omwille van de slechte bereikbaarheid met fiets en openbaar vervoer voor onder andere bezoekers.

Er is voor Zevekote geen bijkomende woonbehoefte en Zevekote is geen geselecteerde woonkern. De provinciale ambities omvatten geen vastgelegde visie voor de verdere ontwikkeling van het dorp. Een belangrijk vraagstuk is de vraag naar het hoe omgaan met de verdichtingsdynamiek. Tegelijkertijd is er de vraag naar het aantrekken van jonge gezinnen. Het ontwerpend onderzoek toont aan dat een gedeeltelijke herontwikkeling van de verschillende sites een meerwaarde kan bieden voor Zevekote. Een totale afbraak zonder herontwikkeling zou geen zegen zijn voor het dorp. Aan de andere kant moet omzichtig worden omgesprongen met de ruimte. De gebouwen liggen centraal in het dorp en zijn sterk identiteits- en beeldbepalend. Ze vormen elk op zich en in hun samenhang een deel van het uniek karakter van Zevekote. Het vertrekpunt voor de herontwikkeling is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige sfeer en identiteit van de bebouwing maar op een moderne, toekomstgerichte, haalbare manier. De voorstellen hebben aandacht voor het dorpse karakter, de schaal van het dorp en de bovenlokale ambitie om geen bijkomende verharding te realiseren. De uitdaging is om in de nieuwe ontwikkeling een link te leggen met de zorgfunctie. Het versterken van de positie en invulling van de scholencluster biedt hiervoor ook kansen.

Voor twee essentiële bouwstenen zijn een aantal onderzoeken gebeurd:

- **LV0202 Ontwikkeling kloostersite**
- **LV0203 Ontwikkeling Paviljoenen van Arcade VZW**

Ruwe afbakening herontwikkelingszones





OLV-kerk

Zevekotestraat

Pastoriestraat

Schoolstraat

LV0203 (Her)ontwikkeling paviljoenen Arcade VZW

)ontwikkeling kloostersite

LV0202 (Her)ontwikkeling kloostersite

Geysenhof

LV0202 ONTWIKKELING VAN DE KLOOSTERSITE

Stad Gistel, ontwikkelaar kloostersite , VBS Driespan

Voor het 'afbouwen' van de kloostersite zijn verschillende scenario's mogelijk. Via ontwerpend onderzoek zijn vier scenario's ontwikkeld met elk hun eigen woontypologie en een verschillende invulling van de open ruimte (als private, semi-private of publieke ruimte). Voor de invulling van de huidige kloostergebouwen gaat de voorkeur uit naar een eigenzinnige invulling (innovatief wonen, gemengd wonen/ zorg, ...). In een ideaal scenario wordt de ontwikkeling van de site gekoppeld aan een renovatie/herstructurering van de VBS Driespan op een kleinere footprint gekoppeld aan andere publieke of private functies. Het vierde scenario is hiervoor illustratief.

De vier ontwikkelde scenario's zijn illustratief voor de mogelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast geven de scenario's ook een duidelijke ambitie met betrekking tot de ontwikkeling van de publieke ruimte mee. De verschillende scenario's worden hierna geïllustreerd aan de hand van een ruimtelijk schema en een aantal referentiebeelden. Ook wordt een indicatief overzicht van het aantal wooneenheden en de oppervlakte van de verschillende publieke en private ruimtes gegeven.

Na dit eerste verkennend ruimtelijk onderzoek is de volgende stap die nu gezet moet worden: het verfijnen van het programma. Het programma en ruimtelijk ontwerp moet verder verfijnd worden in samenspraak met de verschillende eigenaars. Het vormt mee input voor de projectdefinitie van een eventueel inrichtingsplan voor de publieke ruimte. Bij voorkeur wordt de site vanuit solidariteit en een gedeelde ambitie ontwikkeld. Een logische tweede stap naar de effectieve ontwikkeling van de site zou een gezamenlijke marktbevraging zijn met een kwaliteitskamer met daarin o.a. de stad, de provincie, het Departement Omgeving, de masterplanner/ontwerper openbaar domein.



Scenario Binnenhof gecombineerd met een groot marktplein met toegang tot



Scenario Dorpspark gecombineerd sequentie van pleintjes als toegang

Scenario's voor de ontwikkeling van het dorpshart:



ot de school



Scenario Begijnhof gecombineerd met een sequentie van pleintjes



Scenario Schoolontwikkeling gecombineerd met het begijnhof en een sequentie van pleintjes

HERONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN BESTAANDE KLOOSTERGEBOUWEN

De oude kloostergebouwen en kapel nemen een belangrijke plaats in binnen Zevekote. Ruimtelijk is de gehele kloostersite één van de meest beeldbepalend ensembles door de dimensies, lay-out en verschijningsvorm. De invulling (zorg) vormt een belangrijk deel van de geschiedenis en unieke identiteit van Zevekote. De herontwikkeling van deze gebouwen moet dan ook met de nodige zorg gebeuren. Essentieel is dat de nieuwe ontwikkeling aansluit bij de huidige lay-out. Indien het technisch haalbaar is, is het voorstel om de bestaande gebouwen maximaal te behouden en te renoveren. Als een renovatie niet mogelijk is moet de nieuwe structuur ter hoogte van de Zevekotestraat de huidige structuur, vorm en materialiteit maximaal behouden. Daarnaast moet aandacht uitgaan naar het beeldbepalend karakter van het kapelgebouw. Er bestaan verschillende mooie referenties over de integratie van historische gebouwen in een nieuwe ontwikkeling.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Verder onderzoek naar technische haalbaarheid van hergebruik kloostergebouwen kan geïntegreerd worden met een marktbevraging;
- Vanuit de eigenaars is men vragende partij voor een link naar zorg in de brede zin. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld groepswonen voor senioren, flats voor leeftijdsbestendig wonen, starterswoningen, betaalbare gezinswoningen in de gerenoveerde paviljoenen.



Bestaand kloostergebouw



Bestaand kloostergebouw



Woningen - Venetië (Cino Zucchi Architetti)



Militair Hospitaal - Antwerpen (Beel-Achtergael Architecten)



P.NT2 - Brussel (BoB361 Architecten)

SCENARIO BINNENHOF



Scenario 'Binnenhof' wordt gekenmerkt door een omsloten privaat binnenhof. Het binnenhof is van en voor de bewoners. Voor de overige dorpingen is het het hof een zorgvuldig bewaard geheim. Het gemeenschapsleven situeert zich buiten het Binnenhof, op het dorpsplein.



CW-Project - Amersfoort Noord



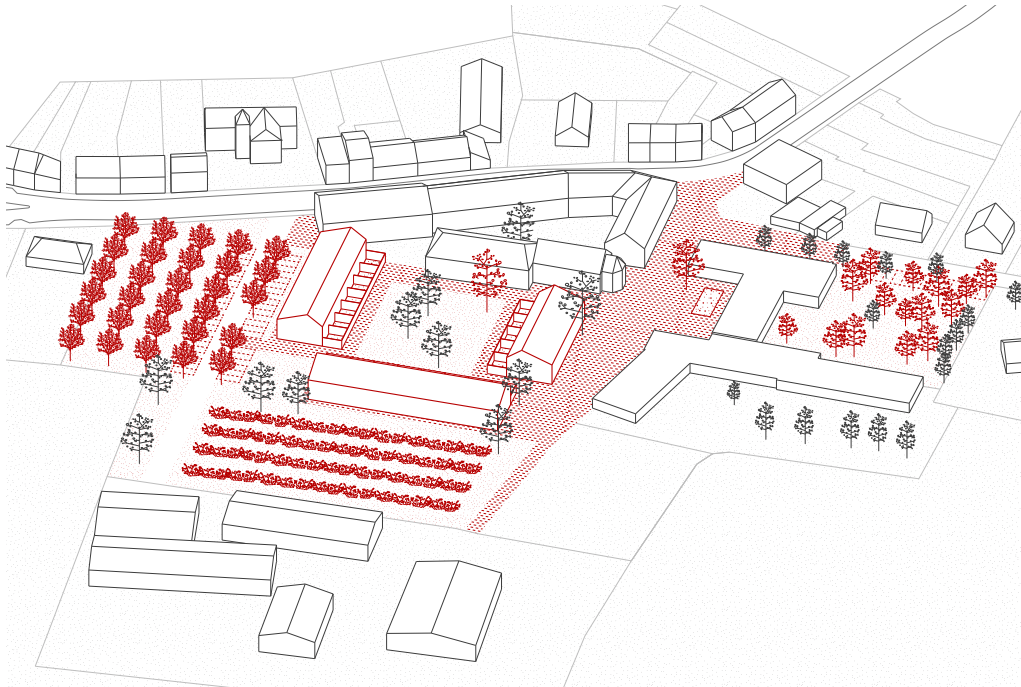
P.NT2 - Brussel (BoB361 Architecten))



Qville - Essen (B-Architecten)



SCENARIO BEGIJNHOF



Scenario 'Begijnhof' refereert naar het wonen rond een semi-publieke ruimte waarlangs ook de toegang tot de woningen zich situeert. De binnenruimte is een gedeelde ruimte die fungeert als een semi-publieke tuin. De serene sfeer, zoals ook het geval bij een echt begijnhof, maant de bezoeker aan zich rustig te gedragen.



Begijnhof Hoogstraten



Pradopark - Kortrijk (HDSVP Architecten)



SCENARIO DORPSPARK



Scenario 'Dorpspark' wordt gekenmerkt door een publiek park waarond wordt gewoond. De nieuwe ontwikkeling gaat in maximale synergie met het dorpsleven. De sequentie van pleinen vormt de toegang tot een dorpspark dat desgevallend achter de school kan doorlopen en zo aansluit op de paviljoenen in het park (zie hierna).



Lijnmolenpark - Gent (Denc!studio + Omgeving bvba)



Groen Kwartier - Antwerpen



Liefland - Utrecht (Heren5)



Hemels wonen - Bornem

SCENARIO SCHOOLOMGEVING



Scenario 'Schoolomgeving' combineert de begijnhoftypologie met een gedeeltelijke renovatie van en residentiële ontwikkeling op de school. Hierdoor ontstaat een proportioneel interessant (markt) plein met levende gevels (o.a. de school).



Molenveld - Brasschaat (abv+architecten)



Sudstadt School - Hannover (MOSAİK Architekten)

LV0203 ONTWIKKELING VAN DE PAVILJOENEN VAN ARCADE VZW

Stad Gistel, ontwikkelaar kloostersite

De zorgpaviljoenen van Arcade VZW vormen een essentieel beeldbepalend element van Zevekote. De gebouwen zijn uniek in Zevekote. Daarnaast vormen, vooral de paviljoenen in de Schoolstraat, een interessant ruimtelijk geheel. Hier ontstaat een interessant doorzicht naar de polder. Door de positionering van het gebouw vormt het één van de weinige groene semi-publieke ruimtes binnen Zevekote. Een volledige omzetting naar een groene invulling is financieel moeilijk haalbaar. Ook zou er een uniek deel van Zevekote verloren gaan. Het voorstel is om een herontwikkeling van deze zone te doen die zeer sterk aansluit bij de huidige typologie van 'paviljoenen in het groen'. Door de groene ruimte meer doorwaadbaar te maken kan het een onderdeel worden van het dorpshart. Alleen het verwijderen van de aanwezige hagen zou al een grote eerste stap zijn. Ook hier is de eerste optie voor de herontwikkeling via een renovatie van de huidige gebouwen. Indien de renovatie technisch niet mogelijk is, zijn nieuwe en moderne varianten zijn mogelijk, zolang ze aansluiten bij het idee van een paviljoen in het park. Voor de invulling zijn verschillende opties mogelijk (bijvoorbeeld wonen in een park of (zorg) wonen, ...). De ontwikkeling van deze zone kan afzonderlijk gebeuren van de herontwikkeling van de huidige kloostersite.



Kingo Houses - Helsingor (Jorn Utzon)



Woningen - Diessen (Bembé Dellinger Architekten)



Bosrijk - Eindhoven (Boom Landscape)



Huidige situatie paviljoenen in de Schoolstraat



HERONTWIKKELING DORPSHART IN CIJFERS

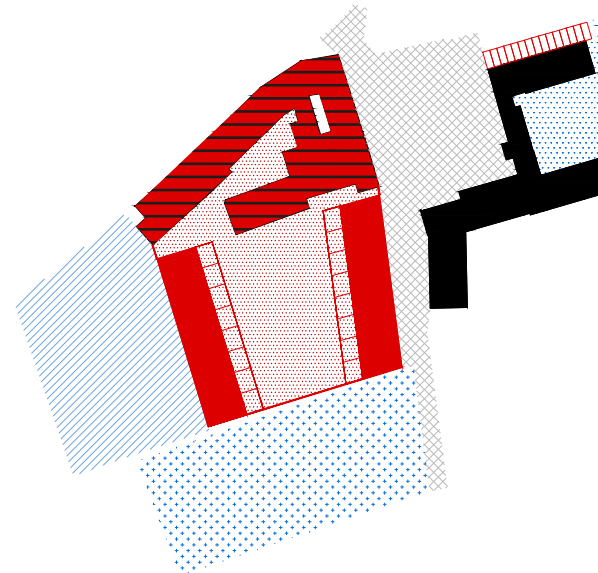
Het is belangrijk om naast het concept ook stil te staan bij de ruimtebalans van de voorgestelde scenario's. Hier volgt per scenario een eerste ruwe indicatieve inschatting van de bebouwde en onbebouwde ruimte, als ook een eerste inschatting van het aantal wooneenheden.

In de vier scenario's wordt ervan uitgegaan dat zowel het klooster als de drie paviljoenen van Arcade VZW in de schoolstraat gerenoveerd worden. Onderzoek naar de (technische) haalbaarheid hiervan loopt nog. Volgens een eerste inschatting o.b.v. een bezoek ter plaatse zouden er 14 nieuwe wooneenheden kunnen worden gerealiseerd in het kloostergebouw en negen in de paviljoenen, drie per paviljoen. De omgeving rond de drie paviljoenen wordt beschouwd als semi-publieke ruimte.

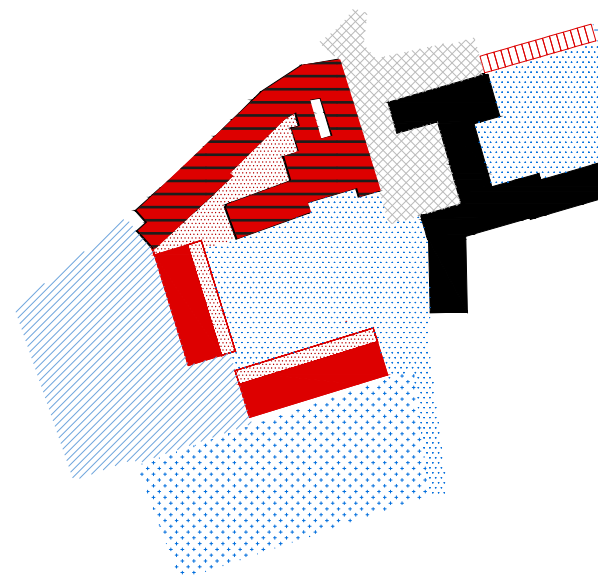
In de scenario's wordt voor de nieuwe woonontwikkelingen uitgegaan van betaalbare grondgebonden woningen met 1, 2 of 3 slaapkamers en een gemiddelde bruto oppervlakte van 140m²/woning. Afhankelijk van het aantal verdiepingen kunnen hier minimaal 11 tot maximaal 27 wooneenheden bijgebouwd worden.

Het idee van een woonontwikkeling bovenop de school is hier gecombineerd met scenario Begijnhof. Het spreekt voor zich dat voor deze woonontwikkeling ook combinaties met andere scenario's mogelijk zijn.

Hetzelfde geldt trouwens ook de verschillende opties voorgesteld voor de ontwikkeling van het dorpsplein en de publieke ruimte. De voorgestelde scenario's geven in eerste plaats een overzicht van de waaier aan mogelijkheden.

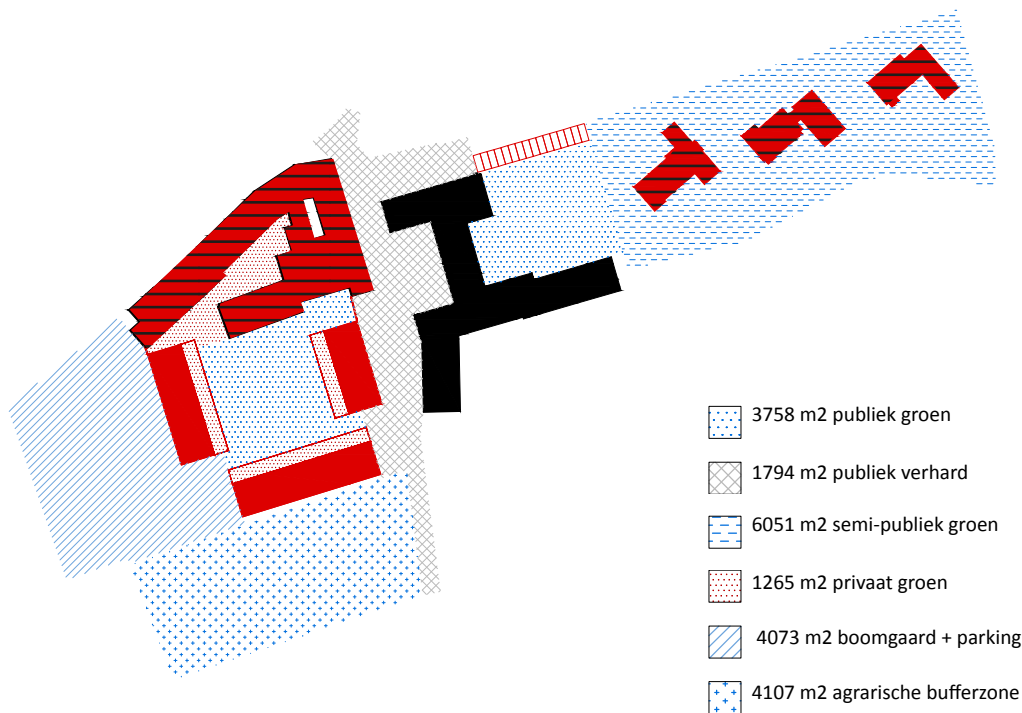
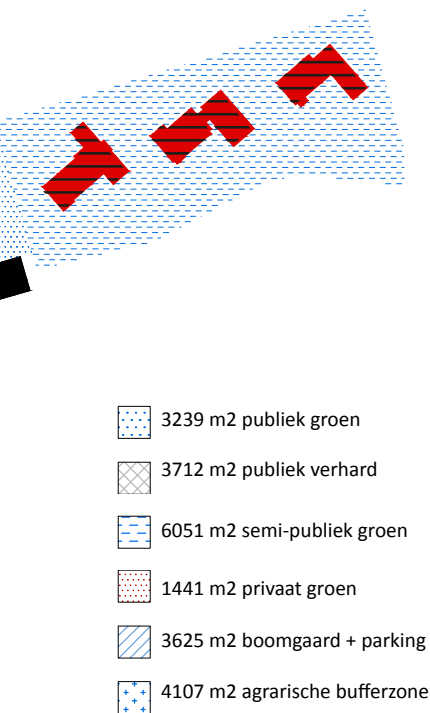


*Scenario Binnenhof,
gecombineerd met een groot marktplaats met toegang tot de school*

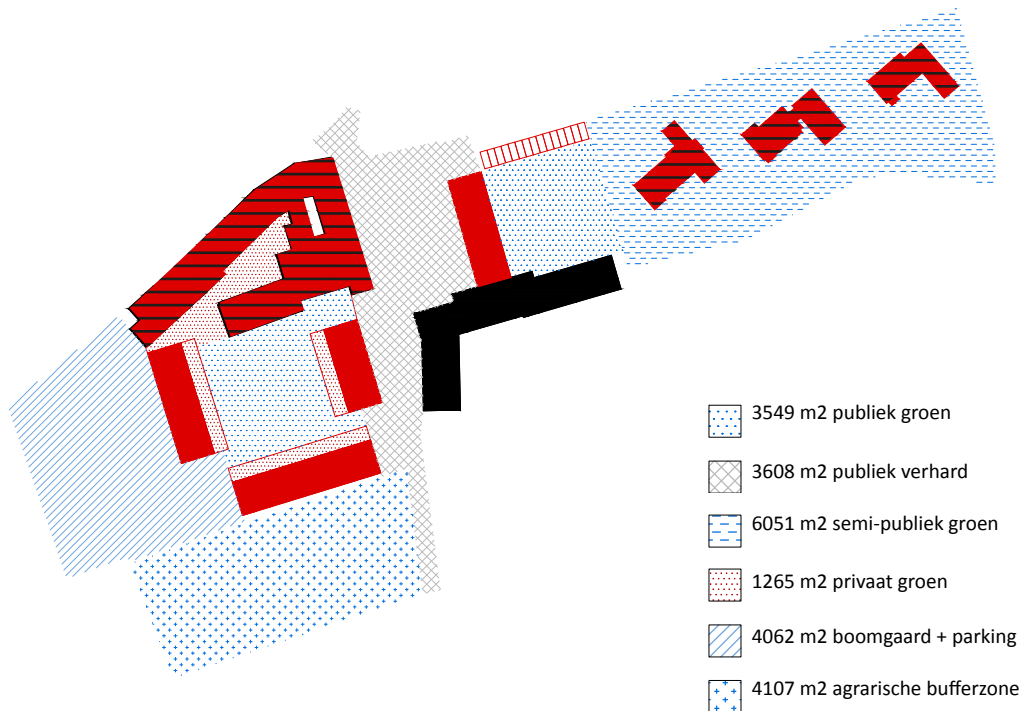
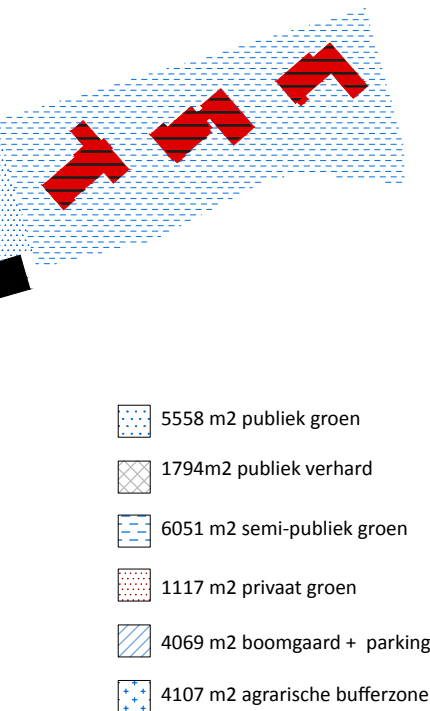


*Scenario Dorpspark,
gecombineerd sequentie van pleintjes als toegang*

SCENARIO/ VARIANT	footprint	1 verdiep +	2 verdiepen	1 verdiep +	2 verdiepen
		schuin dak	+ plat dak	schuin dak	+ plat dak
		bruto opp m2		# woningen 140m2	
Binnenhof	1690	2535	3380	18,1	24,1
Dorpspark	1080	1620	2160	11,6	15,4
Begijnhof	1440	2160	2880	15,4	20,6
Schoolontw.	1896	2844	3792	20,3	27,1
<i>begijnhof</i>	1440	2160	2880	15,4	20,6
<i>schoolvolume</i>	456	684	912	4,9	6,5



*Scenario Begijnhof,
gecombineerd met een sequentie van pleintjes*



*Scenario Schoolontwikkeling,
gecombineerd met het begijnhof en een sequentie van pleintjes*

LV0301 OPSTART PROCEDURE RUIMTELIJKE HERBESTEMMING

Vandaag zijn er, zoals aangegeven bij de eerste verkenning van Zevekote, in het dorp een aantal anomalieën qua bestemming. Een ruimtelijke herbestemming vormt een manier om een aantal ambities en realisaties vast te leggen. Daarnaast kan het ook een (her)bevestiging zijn van een actueel gebruik. Renovatie of nieuwbouw van gebouwen is beperkt tot de huidige kloostersite en de zone van de paviljoenen. De bestemming van de huidige kloostersite en de zone van de paviljoenen is afhankelijk van de invulling die samen met de eigenaars wordt bepaald, mogelijke pistes die onderbracht moeten worden, zijn bijvoorbeeld wonen en zorg.

Vanuit het onderzoek in het kader van het masterplan worden de volgende suggesties gedaan:

- Herbestemming van de zone met bestemming 'Parkgebied' met actueel een agrarisch gebruik naar een agrarische bestemming. Belangrijk is dat de bestemming de landschappelijke en ecologische richtlijnen van de bestemming 'Parkgebied' zo strikt mogelijk overneemt. Op die manier kan de landschappelijke kwaliteit naar de toekomst worden gegarandeerd.
- Herbestemming van een aantal randzones binnen de bestemmingen 'gemeenschapsvoorziening, industrie en wonen' die vandaag in agrarisch gebruik zijn naar een 'agrarische bestemming' in lijn met de omliggende bestemming.
- Herbestemmen van de zone rond van parking aan de Leegstaat naar de bestemming gemeenschapsvoorziening. De woning in de Leegstraat blijft op deze manier zonevreemd.
- Herbestemmen van de huidige kloostersite en de zone van de zorgpaviljoenen afhankelijk van de invulling die samen met de eigenaars wordt bepaald.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- De herbestemming wordt bij voorkeur gezien als het sluitstuk van de verdere uitwerking en ontwerp van de ontwikkeling van de kloostersite. Op die manier kunnen de processen optimaal afgestemd worden op elkaar.
- Tijdens de herbestemmingsoefening is het ook interessant en noodzakelijk om een aantal elementen van de ambities met betrekking tot eigenzinnig, waterrobuust en leefbaar Zevekote te verankeren en verder richting te geven.
- De uitwerking van de ruimtelijke herbestemming wordt bij voorkeur op dezelfde open en transparante manier aangepakt als de opmaak van het masterplan.

Agrarisch gebruik van het parkgebied





III DORPSAGENDA





TOEKOMST VAN ZEVEKOTE

Het masterplan vormt een kader voor het ontwikkelen van een agenda voor de toekomst. We zien het masterplan niet als een blauwdruk of eindplan dat verbeeldt hoe een dorp eruit moet zien binnen een bepaalde termijn, maar als een inspirerend verhaal dat een strategisch ruimtelijk kader biedt dat gezamenlijke actie nu en in de toekomst richting geeft. De dorpsagenda vormt het geheel van acties, initiatieven en projecten die door verschillende actoren kunnen worden genomen om deze visie stap per stap samen te realiseren.

In onderstaand overzicht geven we een synthese van de acties die gedefinieerd zijn op basis van het uitgevoerde onderzoek. Voor elk van de acties zijn de ambities en aandachtspunten beschreven in het vorige hoofdstuk. De concrete uitwerking vraagt volgende stappen van overleg, onderzoek en realisatie. Elk van de betrokken actoren kan zelf een handschoen opnemen. Tegelijkertijd lijkt het noodzakelijk dat de stad Gistel alle actoren motiveert en ondersteunt bij de uitwerking. De pas opgerichte Dorpsraad is een partner om de realisatie van de dorpsagenda in beweging te houden.

Tijdens het proces is bij heel wat bewoners enthousiasme en betrokkenheid ontstaan richting de toekomst van het dorp. Daarnaast is er een (vernieuwde) dynamiek. Veel van de acties zullen een termijn van 3 tot 5 jaar vragen voordat ze zichtbaar worden op het terrein. Het advies is dan ook om samen met de initiatiefnemers en de Dorpsraad om snel een aantal acties te realiseren (zie Quick wins) en deze te kaderen in het masterplan. Essentieel om het opgebouwde vertrouwen te behouden is dat op zeer korte termijn de verkeersveiligheid in de Zevekotestraat wordt aangepakt. Een proefopstelling is een manier om in dit dossier beweging te houden.

Het masterplan is het resultaat van een collectief zoek- en leerproces. Dit heeft geleid tot meer betrokkenheid en sociale contacten. Zo is een mooie basis gelegd om verder te werken aan de leefbaarheid van Zevekote op langere termijn. Essentieel is dat vanuit dezelfde onderzoekende en participatieve houding de acties verder worden vormgegeven. Op die manier kan er voorbij algemene aannames en assumpties gegaan worden. Het zorgt ook voor dynamiek, levert nieuwe inzichten op en houdt het DNA masterplan levend. De Dorpsraad kan een interessante link zijn om de Zevekotenaars te bereiken. Belangrijk is dat de leden van de Dorpsraad niet worden beschouwd als een doorgeefluik van informatie. De stad Gistel blijft hiervoor aan zet. De dorpsraad moet vooral een activerende rol in het dorp vervullen en andere dorpsinwoners blijven aanmoedigen om na te denken over de toekomst van Zevekote.

Legende dorpsagenda:

- *Omschrijving : korte beschrijving van actie*
- *Partners: Initiatiefnemer (vet), betrokken stakeholders*
- *Termijn realisatie:*
 - *Quick win : direct opzetbaar*
 - *KT: actie op te starten voor 2022*
 - *MT: actie op te starten tussen 2022 – 2025*
 - *LT: actie op te starten na 2025*
 - *Leeg: geen engagement voor opstarten actie*

EIGENZINNIG ZEVEKOTE

Omschrijving	Partners	Termijn realisatie
E0101 Ruimtelijke toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen uitwerken afgestemd op de identiteit van het dorp.	Stad Gistel , Provincie West-Vlaanderen	KT
E0102 Organisatie van een jaarlijkse historische wandeling voor nieuwkomers en geïnteresseerden	Dorpsraad , Stad Gistel	Quick win
E0103 Opzet van een sensibiliseringsactie voor het realiseren van natuurlijke schermen voor huizen, tuinen, landbouwbedrijven, bedrijfsgebouwen, ...Onderzoek naar de ontkoppeling van de Zevekotestraat	Stad Gistel , Provincie West-Vlaanderen, Inagro	MT
E0104 Opstarten onderzoek naar (agrarische) toekomstopties voor de landbouwbedrijven aan de rand van het dorp	Departement Omgeving , ILVO, landbouwers	

WATERROBUUST ZEVEKOTE

Omschrijving	Partners	Termijn realisatie
W01 WATER IS KOSTBAAR		
W0101 Opstarten sensibiliseringactie 'Water is kostbaar'	Stad Gistel , Dorpsraad	KT
W02 ELKE DRUPPEL TELT		
W0200 Organiseren van de opmaak van een hemelwaterplan 'elke druppel telt' dat gericht is op het maximaal ontharden van de dorpskern, het maximaal laten infiltreren van hemelwater en het onderzoeken van de mogelijkheden voor het vasthouden van hemelwater.	Stad Gistel , VMM, AWV, Middenkustpolder	KT
W0201 Onderzoek naar de ontkoppeling van de Zevekotestraat	AWV , Stad Gistel	
W0202 Onderzoek ontwerp en 'aanleg' van lokale waterbergings- en infiltratiezone in het parkgebied gelinkt aan de ontkoppeling van de Leegstraat	Stad Gistel	MT
W0203 Ontwerp van een stimulerende actie voor de aanleg van een opvang- en infiltratienetwerk op de overgang tussen de zandrug en de polder	Stad Gistel	
W03 RUIMTE VOOR WATER		
W0301 Onderzoek naar het organiseren van slimme watersturing op de watergangen en grachten zodat water gericht opgehouden kan worden op bepaalde locaties;	Middenkustpolder Stad Gistel, VMM, ILVO	
W0302 Onderzoek naar effecten en haalbaarheid van verruimen en herprofilieren van de bestaande watergangen zodat een zomer- en winterbuffer kan worden gerealiseerd;	Middenkustpolder Stad Gistel, ILVO, VMM, Departement Omgeving	
W0303 Onderzoek naar de haalbaarheid van het aanleggen van waterbergingslocaties in de polder als captatiebuffers voor droge periodes	Middenkustpolder Stad Gistel, ILVO, VMM, Departement Omgeving,	
W0304 Onderzoek opstarten pilot 'waterverkavelingsplan' voor de omliggende polderzone voor de realisatie van een geïntegreerd maatregelenpakket	Departement Omgeving , Stad Gistel, VMM, Middenkustpolder, ILVO	KT

LEEFBAAR ZEVEKOTE

Omschrijving	Partners	Termijn realisatie
L01 Dorp op maat van het kind		
L0101 De mogelijkheden onderzoeken om de Leegstraat te knippen voor gemotoriseerd verkeer	Stad Gistel , inwoners	KT
L0102 De inrichting van de Schoolstraat omschakelen naar een éénrichtingsstraat met een kiss & ride aan de school	Gistel , De Driespan, Landbouwers Gysenhof, Arcade VZW	KT
L0103 Onderzoek naar parkeerbehoefte en implementatie van parkeerclusters	Stad Gistel	KT
L02 Zevekotestraat vertragen		
L0201 De mogelijkheden voor een uitbreiding van de zone 30 en ondersteunende maatregelen onderzoeken en implementeren	Stad Gistel , AWV	KT
L0202 Experimenteren met een proefopstelling van lokale tijdelijke groene versmallingen	Stad Gistel , AWV, Dorpsraad	Quick Win
L0203 Onderzoek naar de ontwikkeling van de Zevekotestraat tot een lokale dorpsstraat	AWV , stad Gistel	MT
L0204 Overleg binnen vervoersregio wordt opgestart voor het optimaliseren / realiseren van de kilometerheffing en vermijden van zwaar verkeer door dorpskernen	Stad Gistel , Vlaams Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Departement Omgeving, Stad Nieuwpoort	
L03 Uitbouwen van een traag netwerk rond het dorp		
L0301 Onderzoek naar een concrete route voor een traag netwerk voor voetgangers en fietsers	Stad Gistel , inwoners, eigenaars, landbouwers, ANB, Polderbestuur Middenkustpolder	MT
L0302 Overleg opstarten binnen Vlaanderen om meervoudig ruimtegebruik van buffer- en akkerranden mogelijk te maken	Departement Omgeving , Provincie West-Vlaanderen, Agentschap voor Natuur en Bos, Agentschap voor Landbouw en Visserij	

LEVENDIG ZEVEKOTE

Omschrijving	Partners	Termijn realisatie
ACTIE LV01 CREATIE RUIMTE VOOR ONTMOETING		
LV0101 Afspraken met Arcade over gebruik van terrein en dit actief communiceren	Stad Gistel , Arcade	Quick Win
LV0102 Aanpassen reglement ontmoetingscentrum en actief beleid rond voeren voor gebruik door inwoners	Dorpsraad , stad Gistel	Quick Win
LV0103 Verfijnen van dorpsprogramma voor publieke ruimte in dorpshart	Stad Gistel , inwoners, eigenaars	KT
LV0104 Ontwerp van een centraal dorpsplein op maat van Zevekote	Stad Gistel , inwoners	KT
LV0105 De ontwikkeling van een groene parkruimte met voorzieningen voor jongeren en kinderen	Ontwikkelaar kloostersite , Stad Gistel, Driespan, jongeren	
LV0106 De ontwikkeling van een agrarische bufferzone ter hoogte van het landbouwbedrijf Geysenhof	Ontwikkelaar kloostersite , Stad Gistel, landbouwers	
LV0107 Inrichting van een groene clusterparking om de huidige parkeerdruk en de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling op te vangen	Ontwikkelaar kloostersite , Stad Gistel	
ACTIE LV02 HERONTWIKKELING BEBOUWDE OMGEVING DORPSHART		
LV0201 Verfijnen van het ontwerp met de eigenaars/deskundigen projectontwikkeling /de verantwoordelijke van marktbevraging	Stad Gistel , eigenaars	KT
LV0202 Ontwikkeling van de huidige kloostersite	Ontwikkelaar kloostersite , Stad Gistel	
LV0203 Ontwikkeling van de paviljoenen van Arcade VZW	Ontwikkelaar kloostersite , Stad Gistel	
ACTIE LV03 RUIMTELIJKE HERBESTEMING		
LV0301 Opstart procedure ruimtelijke herbestemming	Stad Gistel , Provincie West-Vlaanderen, Departement Omgeving	KT

