



G E C O R O

Verslag van de bijeenkomst van donderdag 1 september 2016

('t Hert 19.30u)

Aanwezigen:

Schepen: Astrid Wittebolle

Voorzitter: Frans Visser

Secretaris: Cedric Heerman

Leden: Mieke Machielsens, Erik Smeets, Bart Lauwers, Nicole Cleymans, Lutgart Proost, Simonne Evrard, Cor Van de Sande, Peggy de Wit, Herman De Backer, Wouter Cyx, Marc Hendrickx, John Glenisson, Edith Wouters

Raadsleden/waarnemers: -

Gastspreekers:

Verontschuldigd: Brigitte Malfait, Carl Bruyninckx, Mieke Heymans, Johan Spits, Nicky Van Otten

Afwezig: Jan Peeters, André Nijs

Verslaggever: Gert Cloostermans

Agenda:

- Goedkeuring vorig verslag
- Toelichting over renovatie Parkwijk
- Varia
- Advies planologisch attest MasterMeubel

Goedkeuring vorig verslag:

Op de vorige vergadering konden de mensen van de Ark jammer genoeg niet aanwezig zijn. Zij vinden dat de manier van werken van de Ark in het verslag zeer subjectief en beschadigend wordt geformuleerd, vooral de passage over de Rozenwijk in Tielen, een discussie die hier trouwens zelfs nooit is gevoerd. De passage over de Ark en de Rozenwijk wordt geschrapt uit het verslag.

Het aangepaste verslag wordt goedgekeurd.

Renovatie de Parkwijk:

De renovatie van de Parkwijk is een groot project dat op stapel staat. De komende tien jaar zal dit een zeer intensief traject worden. Het gaat immers niet enkel over een groot stuk patrimonium van de Ark maar ook over mensen die eigendommen hebben in deze stadswijk. De Ark erkent dat het architecturale aspect niet de eerste bekommernis is maar wel menswaardige huisvesting aanbieden voor hun doelgroep.

Ongeveer 2/3 (400 gezinnen) van de gezinnen in de Parkwijk zijn huurders van de Ark. De Parkwijk vertegenwoordigt een groot deel van het patrimonium van de Ark, de toestand van de woningen is hier echter de slechtste van hun ganse patrimonium. De meeste woningen zijn tot op de draad versleten. De Ark is hier al 10 jaar oplossingen voor aan het zoeken maar in tegenstelling tot de privé eigenaars die hier gekocht hebben en renovaties laten uitvoeren, krijgt de Ark geen ruimte van Monumenten en Landschappen om iets te doen. Zo

hebben een groot deel van de woningen nog steeds enkel glas en geen dakisolatie waardoor de huurders meer betalen aan energie dan aan huur. Vlaanderen heeft tegen 2020 een aantal normen opgelegd waarmee de Ark bijna helemaal klaar is, behalve voor de Parkwijk. Door het handhavingsbeleid moet hier dringend werk van gemaakt worden.

Om aan te tonen hoe slecht de toestand van de woningen is: De Ark heeft geprobeerd de eerste woningen openbaar te verkopen. Hiervoor zijn schattingsverslagen opgemaakt waaraan voldaan moet worden om te verkopen. Een aantal woningen zijn onder de 100.000 euro geschat, dit bedrag wordt zelfs niet eens gehaald in openbare verkoop. Als er geen oplossingen gevonden worden, betekent dit het failliet van de wijk.

Doordat 2/3 van de woningen in bezit van de Ark is, is er de mogelijkheid van een totaalaanpak. De bedoeling is de mensen te herhuisvesten in de buurt door een aanbod te creëren van kleinere woningen. Een groot deel van de huurders heeft aangegeven in de Parkwijk te willen blijven wonen. De investering loopt in de tientallen miljoenen terwijl er voor de Ark geen return in zit, de huurders betalen immers op basis van hun inkomen. De Ark ontvangt geen subsidies en is zelfbedruipend, ze kunnen wel goedkoop lenen maar hebben hierdoor dan weer 15 à 20 jaar een negatieve cashflow.

Een groot vraagstuk is naar waar de mensen te verhuizen terwijl de renovaties bezig zijn. Er is besloten om de verhuur in de Parkwijk stop te zetten waardoor er minder huurders zijn en dus ook voor minder mensen oplossingen gezocht moeten worden. Op deze manier kunnen de mensen die in de woningen wonen die afgebroken of gerenoveerd gaan worden tijdelijk hun intrek nemen in de woningen die niet meer verhuurd worden om dan nadien permanent terug te verhuizen naar de gerenoveerde of nieuwbouw woningen.

Wat momenteel voorligt is nog maar het masterplan, een visie, opgemaakt door Stramien. De presentatie hierover kan u terugvinden in dropbox. De Ark heeft de uitdrukkelijke wens om alle actoren te betrekken en er over te waken dat de kwaliteit van de wijk op alle vlakken gewaarborgd wordt. Hiervoor zijn er ondertussen twee kerngroepen in het leven geroepen, één vanuit de bewoners van de Parkring, één vanuit de Parkwijk. Vanuit de eigenaarsgroep van de Parkwijk is er aangegeven dat zij liever niet deelnemen aan de gesprekken hoewel hen duidelijk gemaakt is dat de hele renovatie ook hen aanbelangt en dat zij op deze manier mee inspraak krijgen. Zonder hen ontbreekt er een stukje van de puzzel. De socio-culturele organisaties stellen voor om via Ar-Tur te bekijken of zij de eigenaars via een stimulerend traject toch kunnen betrekken want zij zijn in dit verhaal ook zeker nodig.

Vanuit de Ark is men ook nog op zoek naar wie kan helpen om dit grote project tot een goed einde te brengen. Voor een aantal zaken hebben zij genoeg expertise in huis, voor een aantal zaken zal men expertise van buitenaf moeten zoeken. De Ark is er zich van bewust dat zij veel woningen zullen moeten renoveren waar sloop niet mogelijk is. Hiervoor zullen een aantal spitsvondigheden nodig zijn die bouwtechnisch niet noodzakelijk de beste zullen zijn.

De socio-culturele organisaties twijfelen niet aan de goede wil die aanwezig is maar ze dringen aan om nu al de randvoorwaarden uit te zetten die de kwaliteit gedurende het ganse traject bewaken. Er moet voor gezorgd worden dat er één visie achter zit. Cedric Heerman antwoordt hierop dat de stad en de Ark ondertussen al samen gezeten hebben hierover want ook de stad is betrokken partij in dit verhaal. Het gaat hier niet enkel over de renovatie van de woningen maar er komt nog veel meer bij kijken, hoe omgaan met de private eigenaars, mobiliteit, openbaar domein, het inpassen van de bestaande architectuur, nutsleidingen, riolering, warmtehuishouding, ... Aan het masterplan is nog veel werk om dit alles verder uit te diepen. Misschien is het zinvol om hier, in navolging van Turnova, iemand extern op de kwaliteitsbewaking te zetten.

Astrid Wittebolle is er van overtuigd dat als dit project met een goeie coördinatie aangepakt wordt, het mogelijk moet zijn om samen met de bewoners een goed traject op te zetten. Vanuit de stad moet er zeker over gewaakt worden dat dit dossier niet besmeurd wordt door dingen die er niet in thuis horen.

De voorzitter vraagt om via de Gecoro de evolutie in het luik stedenbouw zeker mee te volgen en op die manier ook mee waken over de kwaliteit in dit project.

Varia:

Ar-Tur richt op 18 oktober een lezing in over 'Wonen op een kleine oppervlakte', op 25 oktober is er de slotavond van het Woonlabo met onder andere een debat over 'Wonen in de verkaveling, een toekomst?' en afsluitend een reflectie hierop door de Vlaams Bouwmeester.

Advies planologisch attest Mastermeubel:

Om nog even kort de situatie te schetsen:

Het terrein van Mastermeubel is eigendom maar ligt zonevremd, alles wat er staat is vergund of wordt vergund geacht. Hun andere site, Meubelambacht, wordt gehuurd. Ook deze site ligt zonevremd. Via het planologisch attest wil men nu op korte termijn een stuk uitbreiden op de site van Mastermeubel met een verdieping op het bestaande magazijn, een stuk aanbouwen en een extra parking op het weiland naast het terrein maken. Op lange termijn wil men een extra magazijn bouwen. De bedoeling is dus nu om de beide sites van de onderneming via dit planologisch attest samen te brengen op één site in herbevestigd agrarisch gebied. Vorig jaar in mei heeft de Gecoro reeds een advies geformuleerd bij de eerste aanvraag voor een planologisch attest door Mastermeubel.

Voor de tweede aanvraag liep de procedure Openbaar Onderzoek en externe adviezen tot 21 augustus. Het GECORO-advies moet op 20 oktober bezorgd zijn.

Veranderingen ten opzichte van het vorig dossier:

- Er is nu wel een plan-MER-screening gebeurd = nota over milieu-effecten.
- Er is een motivatie van 2 pagina's voor inname van landbouwzone toegevoegd, maar eigenlijk zegt die alleen dat het hun eigendom is en dat ze dus niet in voortdurend landbouwgebruik is.
- De plannen bij de aanvraag zijn dezelfde gebleven.
- De externe adviezen zijn ongeveer hetzelfde gebleven. Behalve dat van de provincie wat nu ongemotiveerd gunstig is.

De vertegenwoordigers van de landbouwsector konden vandaag niet aanwezig zijn. Zij hebben nog wel een mail bezorgd met enkele opmerkingen (insnijden in nieuw agrarisch gebied is uit den boze, wijzigingen binnen de huidige bebouwing kunnen) welke in het advies zijn verwerkt.

Besluit advies:

De Gecoro stelt vast dat zowel de gebouwen als functie van het bestaande bedrijf vergund of vergund geacht zijn. De Gecoro onderkent dat de gebouwen een duidelijk architectonische waarde hebben. De huidige functionele invulling daarvan komt hier volledig mee overeen.

Gecoro sluit zich echter aan bij het advies van Ruimte Vlaanderen, omdat uitbreiding buiten de huidige grondinname (gebouwen en verharding) niet verenigbaar is met de huidige planologische context. Het voorliggende dossier argumenteert niet overtuigend waarom van deze planningscontext moet worden afgeweken. De toetsing aan de omzendbrief RO/2010/01 die noodzakelijk is voor de aansnijding van herbevestigd agrarisch gebied is zeer summier. Om deze reden geeft Gecoro op huidig voorliggend dossier een deels gunstig en deels ongunstig advies. Gunstig voor de uitbreiding binnen de bestaande grondinname van gebouwen en verharding, ongunstig voor de uitbreiding die verder herbevestigd agrarisch gebied aansnijdt en de aanleg van het bijkomende parkeerveld.