

Ruimte voor ondernemen- Arendonk

WORKSHOP BUURTBEWONERS De Daries 28 september 2023

Inleiding

Vanuit de provincie Antwerpen onderzoeken we welke ondernemingen zich best in de kern situeren en hoe we bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente kunnen optimaliseren. Met deze studie zoeken de provincie Antwerpen en het gemeentebestuur van Arendonk naar bijkomend economisch ruimteaanbod en dat maximaal binnen de bestaande bebouwde ruimte.

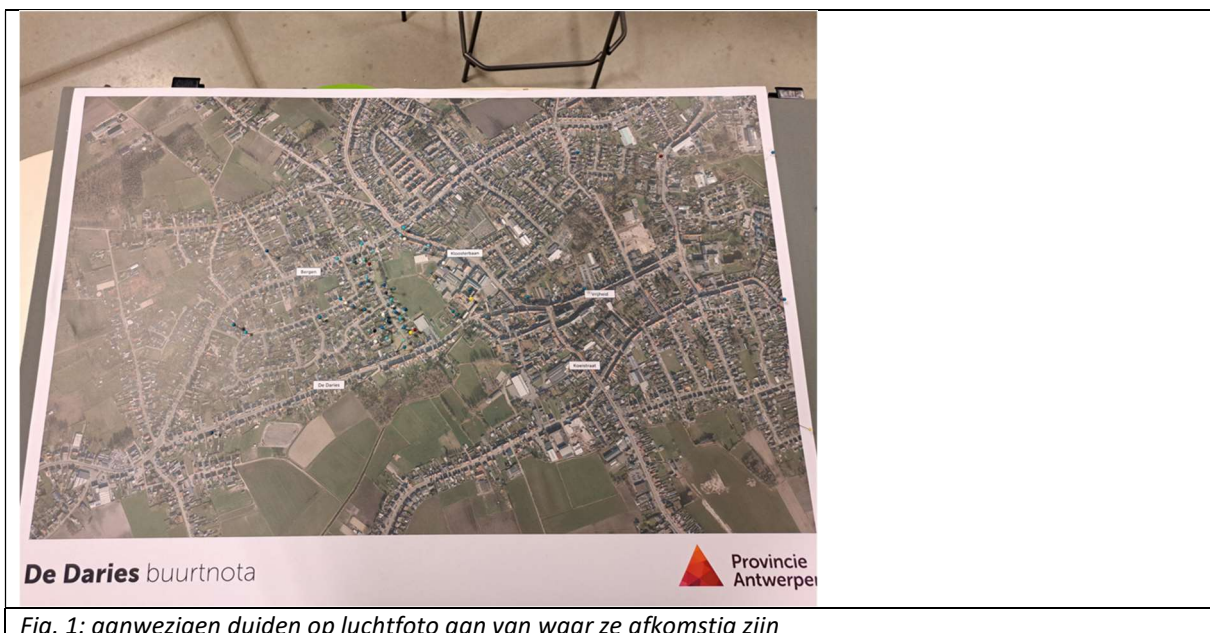
Momenteel zit het project nog in de onderzoeksfase.

Vanuit het onderzoek selecteerden we drie plekken in Arendonk die we meer in detail gaan bekijken. Vanavond bekijken we de toekomst van het woonuitbreidingsgebied tussen de woonbuurt Gouwberg, Kloosterbaan, De Daries en het Sint-Claracollege. Wij willen hier pal in het centrum van Arendonk niet zomaar een extra woonwijk voorzien. Een levendig dorpshart heeft immers meer nodig. We gaan op zoek naar een mix van publieke groene ruimte en plekken om te werken en te leren.

Aan de workshop op dinsdag 28 september 2023 namen een zeventigtal mensen deel. De workshop ging door in het Sint – Clara college, Kloosterbaan 5, Arendonk. Het verslag geeft de voornaamste opmerkingen van de verschillende tafels van de workshop weer.

Verloop

De aanwezigen mochten bij aankomst aanduiden van waar ze afkomstig zijn. Ze deden dat door een speldje te prikken op een grote luchtfoto.



De avond verliep in 2 delen. Na een introductie van het traject door de provincie ging men in kleine groepen aan de slag om ideeën, kansen en knelpunten op tafel te leggen. Afsluiten deden we met de vraag wie wil meewerken aan de buurtnota.

1. Intro

De aanwezigen werden verwelkomd door de provincie en er werd kort toegelicht wat een ruimtelijk uitvoeringsplan is en waarom we vandaag samenzitten.



Fig. 2: planner provincie geeft toelichting over de doelstellingen van de avond

2. Tafelronde

Deelnemers krijgen even de tijd om problemen, positieve punten, ideeën en bezorgdheden op post-its te schrijven die zich vandaag op de site voordoen. Vervolgens wordt gevraagd hoe zij de toekomst zien. Daarna worden ze in groep besproken kan elk van de deelnemers aangeven wat voor hen prioritaire zaken zijn.

Wat loopt er vandaag goed en fout in deze buurt? Wat moet de provincie daarover weten? Daarnaast werd de blik ook op de toekomst gericht. Zijn er ideeën die meegenomen moeten worden. Zit men met angst voor bepaalde ontwikkelingen? Dat waren zo ongeveer de vragen. Dit is het antwoord van de buurt.



Fig. 3 sfeerbeelden ronde tafelgesprekken

Wat waren de algemene conclusies van de tafelgesprekken?

Dat dit gebied een strategische plek is, leidt geen twijfel. De plek ligt pal in het centrum tussen vele voorzieningen. Ze is een nog onontgonnen plek naast de voor haar rust begeerde woonwijk. Dat groene karakter moet blijven, maar mag toegankelijker. Het gebied is ook de groene zijde van een school die ernaar kijkt voor haar (toekomstige) werking. Ook voor zacht verkeer kan het gebied een sleutel zijn. Via trage verbindingen kunnen buurtbewoners, leerlingen en personeel problematische verkeerssituaties vermijden. Doorgaand autoverkeer ziet niemand zitten, maar voor de school kunnen kiss-and-ride en parkeersituaties herdacht worden. Het gros van de buurtbewoners heeft geen enkel probleem met een uitbreiding van de school, maar keert zich tegen industrie- en kmo-ontwikkelingen, hoogbouw en appartementen. Eengezinswoningen, winkels en kantoren lijken wel verteerbaar. Zolang de rust niet verstoord wordt.

Een groenblauwe beleefruimte

- Het onontwikkelde stukje woonuitbreidingsgebied valt niet echt op en is daarom ook niet zo gekend. Maar het biedt veel potentieel eens het toegankelijk kan worden gemaakt. Het moet een plek worden waar je dingen kan beleven.
- Het is belangrijk dat de publieke ruimte voor verschillende generaties werkt; voor jongeren om rond te hangen, voor kinderen om te ravotten, als wandelplek, om de hond uit te laten. Er wordt ook gedacht aan een leerbos en waterpartijen/wadi's.
- De wijk is voor veel omwonenden een plek om rustig te gaan wandelen. Vele andere straten rondom zijn te druk. Die rust is vooral het gevolg van het groene uitzicht van de wijk én het feit dat er geen doorgaand autoverkeer mogelijk is.
- De school gebruikt vandaag al een klein gedeelte als speelruimte en laat de fietsers van de middelbare school via deze route de Kloosterbaan vermijden. Maar in de toekomst kan er ook gekeken worden naar een schoolpark met buitenklassen of een buitentheater. Delen van het park kunnen misschien afgesloten zijn voor de school tijdens de schooluren en worden na de uren opengesteld.
- Voor de school is de open plek ook erg belangrijk om hun leerlingen even letterlijk wat ruimte te geven en energie kwijt te raken.
- Het imago van de school hangt samen met deze groene ruimte. Dit mag niet volledig dichtgebouwd worden.
- Kunnen horeca en pleintjes naar dit binnengebied gericht worden?
- Als de boer ermee ophoudt kan er aan tijdelijk gebruik gedacht worden.
- De zone in het midden is redelijk drassig. Hier moet grondig over nagedacht worden.
- Er loopt al een project met de Regionale Landschappen op een open veldje in Bosvelden. Ook uit dat project kunnen lessen getrokken worden.

Bedrijven

- De burens willen geen industrie of KMO. Redenen hiervoor zijn het extra verkeer (voornamelijk vrachtverkeer), lawaaihinder, geurhinder, vervuiling en lelijke architectuur.
- Deze bedrijven horen thuis op Hoge Mauw. Er wordt bijvoorbeeld aangehaald dat dit slechts een kleine fietstocht verwijderd is van het centrum.
- Wel kan men zich inbeelden dat kantoren, winkels, accountants of een IT-bedrijf hier zouden kunnen. Want dat is beter voor de mobiliteit. Als er al bedrijven komen, dan vooral kleine starters. Maar men wil liefst gewoon eengezinswoningen of het gebied onbebouwd laten.
- Kantoren en diensten staan leeg aan de Vrijheid. Waarom zou je ze dan hier zulke ruimtes voorzien?
- In de woonwijk zijn al veel bedrijfjes die in de ogen van enkele buurtbewoners verkeerd gelegen zijn.
- Bedrijven in de kern moeten passen binnen een dorpse architectuur.

- Hier en daar is er wel erkenning voor het verhaal van verlies aan ruimte voor doorstartende bedrijven. Het is echter moeilijk om ze terug te verhuizen eens deze vertrokken zijn naar KMO-zone. De vraag wordt gesteld waar we groeiende bedrijven gaan plaatsen als dat niet in Hoge Mauw is?
- Aan één tafel werd wel door de deelnemers gekeken wat dan de eigenschappen zouden zijn van een bedrijf dat hier kan. Veel heeft te maken met de architectuur van het gebouw dat moet passen in deze omgeving. Iets dat aansluit bij de stijl van het klooster is een heel ander gebouw dan een metalen doos zonder ramen. Een atelierwoning (garage camionette + opslag + wonen daarboven) zou wel moeten kunnen. Zeker een elektricien of loodgieter geeft geen geluids- of geuroverlast. En dit geeft veel minder verkeershinder dan een kantoorgebouw.
- Ook vandaag is er al zwaar vrachtvervoer in de buurt. Zelfs op zondag zijn er om 11u leveringen bij Aldi, maar dat geluid is aanvaardbaar.

School

- Zowel vanuit de buurt als de school is er de vraag om een deel van deze projectzone strategisch vrij te houden voor groei van school en kinderopvang. Ook de groepen buurtbewoners die liever niet gebouwd zien worden op deze plek, hebben geen problemen met uitbreiding school.
- Deze schoolomgeving trekt dagelijks ruim 2000 leerlingen en personeel. Je zou dit zelfs als één van de grootste bedrijven van Arendonk kunnen zien. Vandaag al zoekt de school oplossingen om dit verkeer zo veilig mogelijk te laten verlopen, maar een sleutel ligt ook bij het stuk achter de school. Kan een kiss-en-ridezone achteraan de conflicten/drukte aan de Kloosterbaan verhelpen? Maken we tijdelijke ontsluitingen voor fietsers naar Bosvelden permanent? Is er een veilige aansluiting op De Daries? enzoverder.
- De school heeft vandaag een groot deel van het projectgebied in erfpacht.
- De school heeft vandaag een groen imago dat vasthangt met deze open plek in het centrum.
- De school ziet wel graten in samenwerking met eventuele bedrijven ter plekke voor bijvoorbeeld (observatie-)stages van hun STEM- en bedrijfsondersteunende opleidingen. Ook delen van gebouwen/infrastructuur kan in de toekomst bekeken worden. Daarnaast heeft de school ook zorggerelateerde opleidingen. Ook zorgfuncties zouden in dit gebied kunnen. Al werd ook door een buurtbewoner in twijfel getrokken of het écht nodig is dat deze stageplekken naast de school liggen.
- Momenteel zijn de velden een buffer tussen de woningen en de school
- Een poortje voor de lagere school mist, want het is druk op de Kloosterbaan.

Indeling terrein

- Het gebied is niet zo groot. Geraken alle zaken die er nu op gedroomd worden er wel in?
- Bebouwing aansluitend op de school is niet wenselijk omdat zo de school ingebouwd wordt en haar uitbreidingspotentieel verliest. Momenteel geven ook de ramen en speelplekken van het kinderdagverblijf uit op deze open plek.
- Bebouwing aansluitend op de tuinen aan de Gouwberg is niet wenselijk omdat deze mensen zo hun open zicht verliezen en de waarde van hun woning zou dalen.
- Er waren al enkele groepen plannen aan het tekenen. Zo vonden we een groenblauwe zone in het midden met een fietsverbinding. De noordelijke zone wordt er gereserveerd voor wonen. De vraag werd toegevoegd of bedrijven niet in de weilanden aan de overzijde van de Dariës en de Wamp kunnen?
- Men wil de bouwlijn afwerken tussen het openruimtegebied en Gouwberg

Hinder en uitzicht

- Men wil geen hoogbouw.
- Men wil het zicht op groen behouden.
- Men wil geen lawaai en vervuiling. Dit is een rustige buurt. Zeker in vergelijking met de verdere omgeving. Dat willen we zo houden. Functies die geluidshinder met zich meebrengen voor de buurt moet men mijden.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet voor zorgen dat men in de tuinen van de omwonenden kan kijken.
- Hoe kan men de waarde van deze gronden correct valideren naar eigenaars?
- De waarde van woningen zal dalen door deze ontwikkeling voor de burens met een tuin aan deze zone.

Mobiliteit

- De wijk heeft doodlopende straten. Hou dit zo, want het zorgt voor de rust en een veilige omgeving voor jonge kinderen die er wonen. De straat is een speeltuin.
- Het is al gevaarlijk qua verkeer in het centrum, daar willen we geen extra druk bovenop. Men vreest dat industrie meer verkeer zal meebrengen.
- Deze plek is zeer belangrijk als doorgang voor fietsers en voetgangers.
- Het Fietspad op de Daries is zeer gevaarlijk. Dit moet een verkeersluwe baan worden.
- Hoe kan je in de toekomst een conflict tussen vrachtwagen en fietsers vermijden aan De Daries?
- Bewoners van de wijk nemen eerst de fiets, dat is een kwaliteit die we niet willen verliezen.
- Er mag geen sluipverkeer doorheen de woonwijk richting De Daries.
- Er zijn heel wat gevaarlijke (kruis)punten rondom de school (De Valk), Kloosterbaan-Bergen, Bergen is de drukste weg van Arendonk,
- De Kloosterbaan is te druk als ontsluiting voor de School. Eén groep sprak over eenrichtingverkeer nav proefproject in 2004-2005.

Voorzieningen

- Wat met leegstand op de vrijheid? Is daar geen plek voor starters?
- Welk type functies kan aanvullend op deze van de Vrijheid (ook wat betreft mobiliteitsprofiel). De burens zien het niet meteen zitten.
- Arendonk heeft vandaag al alle nodige voorzieningen. Anderen zien dan weer extra voorzieningen zoals een (extra?) kinderdagverblijf. Er is er echter al één dat misschien in de toekomst uitbreidingsmogelijkheden heeft.
- Er is nood aan huisvesting voor zorgbehoevenden. Hier moet men ruimte voor maken en nieuwe concepten durven organiseren. Bovendien is er een mooie wisselwerking mogelijk met de school.

Woningen

- Er is een tekort aan bouwgrond in Arendonk. Beter hier te voorzien dan buiten het centrum. Wat niet opgevuld wordt met park of school moet wonen worden.
- Is er nood aan extra woningen voor jonge gezinnen?
- Men heeft liever wonen dan industrie, misschien met een beetje handel. Maar het is ook geen plek voor een winkelcentrum. Wel voor bijvoorbeeld een huisarts, notaris, ...
- Eén groep spreekt zich uit tegen sociale huisvesting. Appartementen worden door meerdere groepen vernoemd als niet wenselijk.
- Men moet nieuwe types van wonen durven onderzoeken, bijvoorbeeld zorgwonen of atelierwoningen.

3. Afsluiten - Buurtnota

De provincie legt uit wat de buurtnota inhoudt en vraagt wie er mee wil werken aan deze nota. Zij die willen meeschrijven worden gevraagd hun e-mailadres achter te laten aan de ingang.