

Verlag inspraakmomenten september 2021 in het kader van participatietraject site Stoffezandstraat te Loenhout

Kleuterschool 'het Blokje' gelegen in de Stoffezandstraat in Loenhout, deelgemeente van Wuustwezel, krijgt vanaf september 2021 een nieuwe bestemming. Hierdoor komen de gebouwen, eigendom van vzw Parochiale werken en de daarnaast gelegen gronden, eigendom van de gemeente Wuustwezel, vrij vanaf september 2021.

Het lokaal bestuur is samen met de vzw Parochiale werken op zoek naar een nieuwe invulling voor deze site. Deze is momenteel stedenbouwkundig voor een stuk volledig blauw (voor gemeenschapsvormende doeleinden) en voor een stuk blauw en rood onderliggend ingekleurd. De gemeente gaf aan dat deze indeling administratief aan te passen is.

Aan de hand van een participatietraject met de inwoners van Loenhout wil het lokaal bestuur van Wuustwezel met begeleiding van Avansa komen tot een nieuwe gepaste invulling die erkenning geeft aan de inwoners van Loenhout. Een plek waar iedereen zich thuis voelt. De gemeente gaf aan de bewoners het mandaat om als gelijkwaardige partner mee na te denken over de nieuwe invulling van de site. Samen met de inwoners wordt er een plan ontwikkeld dat uitgevoerd zal worden. Het lokaal bestuur neemt de eindbeslissing in overleg met vzw Parochiale werken, maar houdt daarbij rekening met de overeengekomen beslissingen van de inwoners van de gemeente.

In het voorjaar 2021 werd aan de inwoners van Loenhout de mogelijkheid gegeven ideeën te geven voor de invulling van de site. In juni werden deze ideeën tijdens 2 inspraakmomenten met de inwoners besproken en werd er verder gebrainstormd. Hiervan werd in de zomer 2021 een verslag gemaakt die aan het gemeentebestuur is bezorgd. De gemeente maakte hier enkele eerste principiële keuzes.

Dit verslag is een neerslag van de tweede inspraakronde die op 21 en 22 september 2021 plaatsvonden. Op 21 september namen 31 inwoners deel aan het inspraakmoment. Op 22 september waren er 6 aanwezigen.

1. Powerpoint presentatie (zie bijlage)

Tijdens de inspraakmomenten werd er gestart met een powerpoint presentatie. Hierin werden de fasen uit het participatietraject toegelicht. De belangrijkste resultaten van de ideeënfase en eerste inspraakmomenten werden overlopen. De feedback van de gemeente en de vzw Parochiale werken op deze eerste fasen werd besproken.

2. Vragen aan het Bestuur

Tijdens een vragenronde konden de inwoners vragen stellen aan het lokaal bestuur. Volgende zaken werden bevraagd of als extra aandachtspunt meegegeven op de twee inspraakmomenten:

Inspraakmoment 21 september:

- Er was heel wat onduidelijkheid over de inkleuring van de site. Op het eerste inspraakmoment werd aangegeven dat de inkleuring rood en blauw is en hier niet gemakkelijk van afgeweken kan worden.

Dit was foute informatie want de site is wel degelijk volledig blauw ingekleurd en een stuk is onderliggend rood. De site kan dus maximaal ingevuld worden volgens de ideeën van de inwoners.

- De inwoners hebben een bezorgdheid over hun inspraak en de transparantie van heel het project. Zullen de ideeën wel meegenomen worden of zal men volledig het studiebureau volgen? Zullen de resultaten transparant gecommuniceerd worden?

Er zal wel degelijk rekening gehouden worden met de ideeën van de inwoners. Het studiebureau krijgt een opdracht en dit is op basis van de ideeën die door inwoners gegeven zijn op de inspraakmomenten. De bevindingen van het studiebureau zullen in het voorjaar 2022 gepresenteerd worden en de inwoners zullen dan ook nog een laatste keer de kans hebben om feedback te geven en hier zal dan ook in de mate van het mogelijke nog rekening mee gehouden worden.

Er werden in de vorige fasen ook al verslagen opgemaakt door Avansa en die werden doorgestuurd naar de vzw en het lokaal bestuur. Alle ideeën werden gebundeld en alle plannen, tekeningen,... zullen integraal worden doorgegeven aan het studiebureau.

Jullie krijgen ook een verslag van de inspraakmomenten van september en de presentatie van de eerste fasen. Via Wuustwezel wenst zal ook gecommuniceerd worden en alle aanwezigen zullen een uitnodiging krijgen voor het laatste inspraakmoment in het voorjaar 2022 via e-mail.

- De inwoners hopen dat lange leegstand niet nodig zal zijn omdat men vreest voor overlast.

Het lokaal bestuur en de vzw hopen deze termijn ook zo kort mogelijk te kunnen houden. De vzw is zeker ook vragende partij om snel te starten maar men zal rekening moeten houden met de verschillende fasen. Na de studie van het studiebureau en de feedback van de inwoners op een laatste inspraakmoment zal een architect pas kunnen starten aan een ontwerp. Dit vraagt dus allemaal tijd.

- Er is een vrees van de naaste burens dat de site zo zal ontworpen worden dat aan de rand van de site huizen komen te staan en in het midden al het groen gecreëerd zal worden.

Het ontwerp zal hier meer duidelijkheid over geven maar er wordt maximaal rekening gehouden met de bezorgdheden van de bewoners.

- Vragen worden gesteld naar het budget. Zullen er enkel koopwoningen komen om het te financieren?

Voorlopig moeten de vzw en het lokaal bestuur enkel budget voorzien voor de begeleiding van Avansa vzw en het studiebureau. Daarna zal verder gekeken worden. Er kunnen verschillende financieringsbronnen zijn. Dit hoeven zeker niet alleen koopwoningen te zijn. Het is de bedoeling dat er plek is voor een sociale mix van wonen.

- De inwoners vragen zich af wat verstaan wordt onder hoogbouw.

Hier is heel wat discussie over. Geen hoogbouw wil voor velen zeggen niet hoger dan 1 verdiep. Ruimtelijke ordening zal hier naar kijken want positionering is hierbij ook belangrijk maar deze bezorgdheid wordt mee opgenomen in de vraag aan het studiebureau.

- De vraag wordt gesteld aan welk studiebureau het toegewezen wordt.

Dit is nog niet geweten en zal via een openbare aanbesteding gebeuren.

- Sommige inwoners vragen zich af of er niet al op voorhand geweten was dat de school zou verhuizen naar de andere site. Want oorspronkelijk werd er grond aangekocht voor de vernieuwing van de school. Particulieren verkochten hun grond aan de gemeente in de veronderstelling dat daar de vernieuwde school zou komen. Dit maakt het nu heel moeilijk. Ook werden via IGEAN brieven rondgestuurd vlak voor bekend werd dat de school ging verhuizen, die verwarring brachten.

Er was absoluut niet geweten dat de vernieuwde school zou verhuizen naar een andere site. Dit is pas later beslist. Daar wil men formeel over zijn.

- De inwoners willen weten of zeker bij de grenzen van de site zal gebleven worden. Worden er geen huizen rondom het plan mee opgenomen in het nieuwe plan.

Er wordt nu gewerkt met het strikt afgelijnde kadasterplan. Dit plan werd het eerste inspraakmoment getoond. Hierin zijn er geen omliggende huizen mee opgenomen.

- Er wordt nog eens gemeld dat het algemeen belang voorop moet staan en niet het privé belang.
De nood aan bijvoorbeeld gemeenschappelijke speeltuintjes is groot.
Er moet ook nog ruimte zijn voor creativiteit van het studiebureau. Naast de economische realiteit.

Over het algemeen leven er nog heel wat bezorgdheden bij de inwoners en komt dit voor een groot stuk omdat nog heel veel onduidelijk is. In de volgende fase zal meer uitgeklaard kunnen worden.

Inspraakmoment 22 september:

- De inwoners vragen zich af waarom er geen hondenweide komt.

Men is zich er van bewust dat er een nood is, maar de site is hiervoor niet geschikt. Er wordt verder onderzocht welke andere plek in Loenhout geschikt kan zijn.

- Ook hier stelden de inwoners de vraag of de grenzen van de site vast liggen.

Enkel de gronden van de vzw en de gemeente zitten mee in het plan. Dit is strikt afgelijnd. De huizen rond de site zijn privé domein en zitten er dus niet bij. De fanfare werd aangeschreven maar zij hebben geen interesse.

- In tegenstelling tot het eerste inspraakmoment waarbij de inwoners akkoord gingen met de beslissing (zie presentatie) om geen horeca toe te laten op de site werd dit opnieuw in vraag gesteld. Sommige inwoners missen nog een extra horecaplek om overdag eens een koffie te gaan drinken.

Eventueel zal er wel de mogelijkheid zijn van een cafetaria vervat in bv een woonzorgcentrum of iets gelijkaardig. Maar meer dan dat zal het dan ook niet zijn en dit hangt ook af van wat er op de site komt.

- De vraag wordt gesteld hoe het zit met de statuten van de vzw Parochiale werkingen. Kunnen zij op elk voorstel ingaan en zitten zij volledig op de lijn van het lokaal bestuur.

De statuten van de vzw worden verder verduidelijkt en dit zal ook een opdracht zijn voor het studiebureau.

Beide partijen, lokaal bestuur en vzw, overleggen samen over de invulling van de site en werken samen het project uit. Het lokaal bestuur stelt het studiebureau aan (via openbare aanbesteding) maar er wordt met beide partijen in elke fase tot een consensus gekomen.

- Een inwoner vraagt zich af wat er met de visserij zal gebeuren als er assistentiewoningen zouden komen op de nieuwe site.

Dit is moeilijk nu te zeggen. Dat zal dan herbekeken worden.

- Ook hier formuleren de inwoners hun bezorgdheid rond timing.

Het is in ieders belang dat het vooruit gaat. Eventueel zal gefaseerd moeten gewerkt worden.

- Er werd gesproken over toegankelijkheid en parkeermogelijkheden op de site. De mogelijkheid van aanleg van een ondergrondse parking werd voorgesteld.

3. Samenvatting brainstorm in kleine groepen

De inwoners formuleerden tijdens een korte brainstorm enkele bezorgdheden en aandachtspunten:

- De inwoners verkiezen kwaliteit boven kwantiteit wat betreft bebouwing. Men wil geen volgebouwde site en men wil ook dat de privacy van omwonenden gegarandeerd blijft (geen te hoge bebouwing).
- Wat betreft mobiliteit moet gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk beperkt worden op de site. De inwoners zijn zich ervan bewust dat mensen met een beperkte mobiliteit wel kans moeten krijgen om de site met de wagen te betreden. Er moet dan rekening worden gehouden met circulatie en verkeersveiligheid.
- Om overlast te beperken willen inwoners geen kleine hoekjes of steegjes. Ook wat betreft groenbegroeiing is het wenselijk dat dit de zichtbaarheid niet belemmert.
- Het groen moet goed onderhouden worden. Onderhoudsvriendelijke begroeiing is daarom wenselijk.
- Voor de sociale mix te garanderen is het interessant om niet enkel senioren of mensen met een beperking in beschouwing te nemen maar ook de jongeren van Loenhout een plek te geven op de site.
- Betaalbaarheid voor bewoners is een belangrijk criterium.
- Inwoners zijn ongerust over de leegstand. De termijnen van het project zouden verduidelijkt moeten worden.
- Inwoners vinden het belangrijk dat de gemeente duidelijk communiceert over financiële implicaties, fasen in het project, beslissingsprocedures, timing, ...

4. Individuele verslagen 4 participatietafels

Groep 1

- Wat verstaan we onder sociale mix?
 - Ouderen
 - Mensen met een beperking
- Wat verstaan we onder laagbouw?
 - Gelijkvloers met een dak
- Aandachtspunten rond woningen en bouwen
 - Moeten betaalbaar zijn
 - Voorzien van assistentiewoningen (niet in privéhanden)
 - Gebruiken van de grond waar nu reeds gebouwen opstaan en niet verder uitbreiden/ volbouwen
 - Niet bouwen wat niet nodig is: nagaan hoeveel nood er is
 - Klimaatneutraal bouwen
 - Afstand houden van Bareelstraat
- Aandachtspunten rond verkeer en mobiliteit
 - Aandacht voor verkeersveiligheid
 - Autoluw
 - Voorzien van een aantal parkingmogelijkheden op de site voor mensen met een beperking
- Aandachtspunten algemene veiligheid
 - Geen donkere hoekjes en steegjes om vandalisme te vermijden
- Aandachtspunten rond het financiële
 - Bewoners willen voornamelijk duidelijkheid over het budget en van waar dit budget vandaan komt
- Aandachtspunten rond groen
 - Geen verwildering van het groen, het moet netjes en proper zijn
 - Het groen moet makkelijk te onderhouden zijn
- Overig
 - Voorzien van genoeg zitbanken en een aantal bij elkaar plaatsen zodat er ontmoetingsplaatsen ontstaan
 - De site vooral inrichten voor jonge kinderen: speelmogelijkheden enz

Groep 2

Enkele aandachtspunten die we graag nog willen meegeven:

- Waar komt de toegangsweg?
 - Bijvoorbeeld 1 toegangsweg voor gemotoriseerde voertuigen.

- Voorkeur gaat naar verkeersvrije site maar als er plek komt voor bv senioren of mensen met een beperking zal er toch voor bepaalde mensen doorgang en parkeerplaats moeten voorzien worden.
- Men wil wel dat dit tot het minimale beperkt wordt.
- Sociale controle: er is angst dat er niet genoeg sociale controle zal zijn.
 - Voorstel om de site zo ruim en open mogelijk te houden. Geen donkere hoekjes en kantjes, struikjes,... Dit nodigt dan ook minder uit om zaken te doen die niet mogen.
- Grote bezorgdheid rond leegstand: hoe gaat men ervoor zorgen dat dit niet direct voor overlast zorgt
- Aandachtspunt rond onderhoud van het gemeenschappelijk groen: goed over nadenken op voorhand wie dit gaat doen en ook bij de keuze van groen hiermee rekening houden.
- Er is een grote nood aan betaalbare woningen voor jonge mensen. Deze hoeven niet noodzakelijk groot te zijn (dus zeker geen hoogbouw) want het zijn starterswoningen.
- Nood aan veel groen en speeltuigen voor kinderen.
- Ouderen met zorgnoden moeten ook zeker een plek krijgen op de site.

Groep 3

De groep formuleerde enkele algemene aandachtspunten:

- De inwoners willen duidelijkheid over financiële haalbaarheid. Over het algemeen heerst er ongerustheid over verkoop van de gronden aan derde partijen om het project te kunnen bekostigen. Deze partijen zouden hun eigen belangen meenemen waardoor de inwoners ongerust zijn over de uiteindelijke invulling en het nut van het participatietraject.
- De inwoners willen transparantie over de aanstelling van het studiebureau. Communicatie hierrond vindt de groep belangrijk.
- Als er op de site nieuwe woningen voor senioren komen, zal de visserij verdwijnen. De groep geeft aan dat op deze plek groen kan komen.
- De groep wil aandacht voor “erfgoed” van Loenhout en een balans tussen oud en modern.
- De groep verkiest voor de invulling kwaliteit boven kwantiteit.
- De groep wil graag dat er op de site een mogelijkheid is voor samenkomsten van mensen (eventueel evenementen).
- Bij het idee ‘Park Spoor Noord à la Loenhout’ vraagt de groep of er dan ook ruimte is voor een fontein.
- De groep wijst erop dat de belangen van burens en algemeen belang niet altijd dezelfde zijn. Het zal moeilijk zijn om hierin een goede balans te vinden

Aandachtspunten specifiek aan doelgroepen:

- *Buur van de site*

- Privacy van de naaste buren
- De beslissing dat er geen horeca komt op de site kan ervoor zorgen dat buren niet snel gaan komen naar de vernieuwde site. Anderzijds is dit ook goed omdat er daardoor minder kans op overlast is.
- *Jeugd, jonge gezinnen en alleenstaanden*
 - Jeugd, jonge gezinnen en alleenstaanden zouden op de site een kans kunnen krijgen om een betaalbare woning te huren voor enkele jaren (beperkt in tijd). Op die manier kunnen zij ondertussen sparen om iets te kunnen kopen. Dit zou voor de sociale mix kunnen zorgen. In ruil voor een voordelig huurtarief kunnen zij bepaalde taken opnemen zoals poetsen, conciërgetaken,
- *Senioren*
 - Senioren zouden in assistentiewoningen of WZC kunnen wonen.
 - Veiligheid en toegankelijkheid voor minder mobiele senioren (ook met de wagen)
 - Mix met jonge mensen zodat er veel te zien is en sociale cohesie.
 - Rekening houden met betaalbaarheid
 - Geen te grote percelen
- *Mensen met een beperking*
 - Begeleid wonen voor mensen met een beperking
 - Toegankelijkheid
 - Extra zorg voorzien
 - Betaalbaarheid
 - Bereikbaarheid met de wagen
 - Geen te grote percelen
- *Alleenstaanden*
 - Betaalbare woningen voorzien voor alleenstaanden

Groep 4

Enkele algemene aandachtspunten:

- Zichtbaarheid van de site
- Ontsluiting van de site qua mobiliteit en bereikbaarheid
- De verdeling van de kosten tussen gemeente en vzw Parochiale werken moeten gelijk zijn
- Ondergrondse parking kan een mogelijkheid zijn, het maakt bovengronds ruimte voor andere zaken en zorgt voor minder overlast door auto's.

Aandachtspunten specifiek aan doelgroepen:

- *Buren van de site*
 - Toegankelijkheid voor de buurt garanderen
 - Om overlast te beperken moet er in het plan voldoende zichtbaarheid zijn door bvb lage begroeiing.

- Senioren
 - Voldoende woningen als dit ter vervanging is van de visserij
- Hangjongeren
 - Sociale controle en zichtbaarheid nodig
- Mensen met een hond
 - Een andere plek voor een hondenweide voorzien door de gemeente
- Nieuwe bewoners
 - Parkeerplek (evt ondergrondse garage)
 - Bereikbaarheid