ATELIER ROMAIN

Experimenteerwijken
WESTELIJKE MIJNSTREEK

Transformatieagenda

URMOND-OOST

ATELIER ROMAIN

Gemeente ***Stein***

COLOFON

Opdracht
Experimenteerwijken Transformatievisie
Westelijke Mijnstreek
Urmond-Oost

Opdrachtgever
Westelijke Mijnstreek

Onderzoeksteam
Brecht Vandekerckhove
Maarten Van Hulle
Laurens Van Hoek

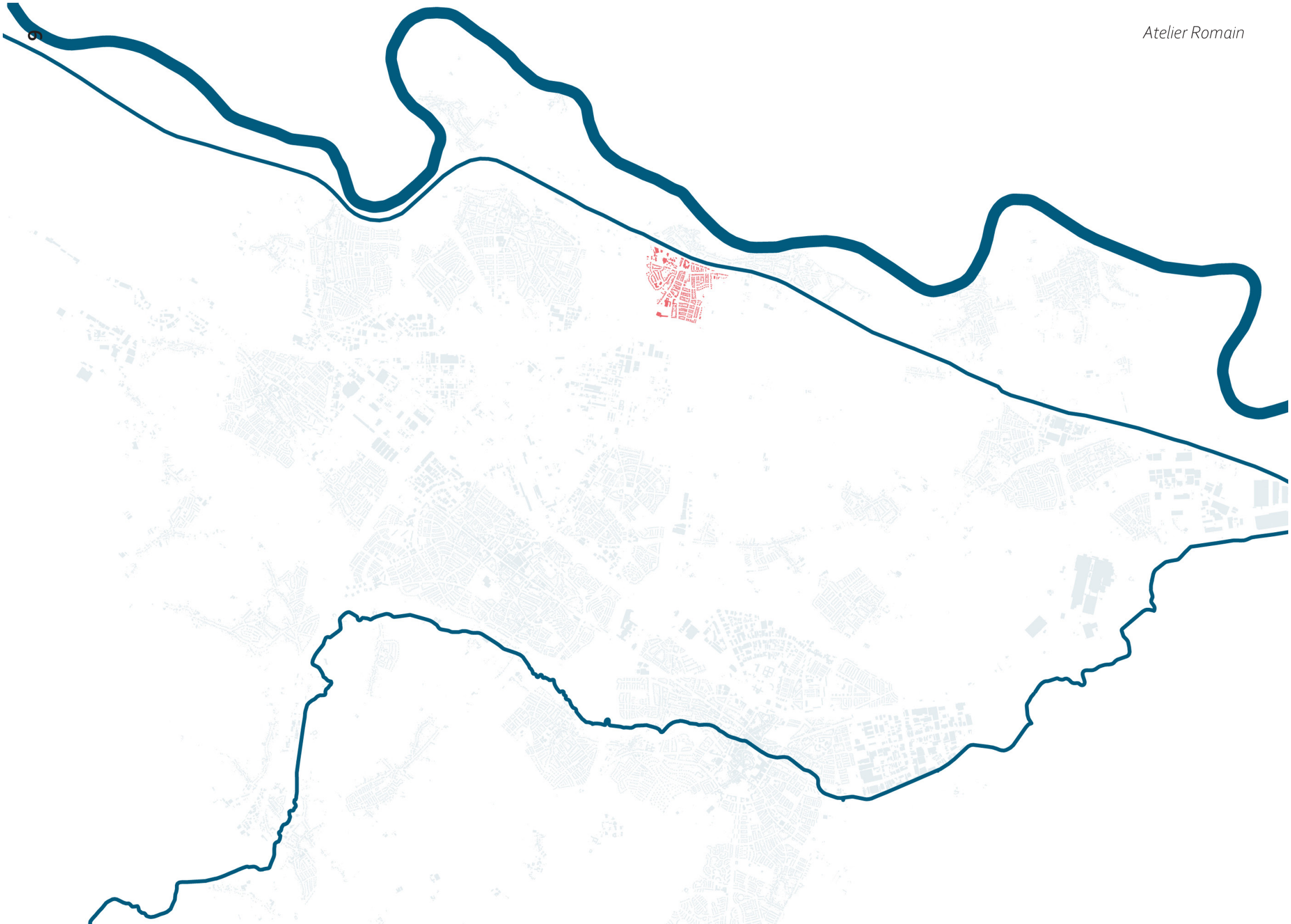
Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

INHOUD

INTRODUCTIE

Inleiding

Werksessie



INLEIDING

In 2019 maakten de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek de regionale transformatievisie Wonen. Deze visie biedt een antwoord op de grote woonuitdagingen die er in de toekomst zullen zijn. Voor de opmaak van deze visie kozen we voor een integrale ruimtelijke benadering waarbij de uitdagingen en kansen niet alleen binnen het wonen zelf werden gezocht. Zo hebben we een visie opgebouwd die de uitdagingen van het transformatievraagstuk benadert vanuit vier thema's: cultuurhistorische identiteit, landschap, voorzieningen en woningvoorraad. Ook is het duidelijk geworden dat een regionale visie niet dient uit te draaien in één dezelfde strategie. Daarom hebben we het onderscheid gemaakt tussen verschillende types buurten. Zo hebben we in de Westelijke Mijnstreek zowel kleine dorpen maar ook grotere kernen en stadskernen. Voor elk type buurt maakten we een aangepaste transformatiestrategie. Per type buurt is in de transformatievisie in beeld gebracht hoe we de transformatieopgave kunnen valoriseren. *Valoriseren* betekent dat het de ambitie is om niet alleen de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken, maar om deze tegelijkertijd te koppelen aan kansen voor kwalitatieve woonomgevingen.

De ontwikkelingsrichtingen zijn vastgelegd voor de verschillende type buurten, volgens de "gemiddelde" kenmerken van deze buurten. Feitelijk zijn deze buurten onderling sterk verschillend. Deze ontwikkelingsrichtingen moeten bijgevolg vertaald worden op maat van iedere buurt. Vandaar dat nu de vraag voorligt om de transformatievisie vorm te geven op het niveau van verschillende dorpen.

Daarom starten de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek **experimenteerwijken** op om de volgende stap in het traject van de transformatievisie te zetten. Naast Elsloo koos de gemeente ook voor Urmond-Oost. Voor elke experimenteerwijk gaan we werken aan een ruimtelijke visie die toekomstbestendig is in het licht van de transformatieopgave. Deze visie zet tegelijkertijd in op leefkwaliteit op maat van elk dorp. We vinden het cruciaal dat ook in het ontwerpend onderzoek (fase 2 van dit onderzoek) de uitdagingen op de woningmarkt niet los worden gezien van de kansen die kunnen worden benut; werken aan een robuust landschap, een sterke cultuurhistorische identiteit en een adaptieve voorzieningenstructuur.

Fase 3 - De transformatieagenda

Fase 2 'visie' van het onderzoek is afgerond. In deze fase hebben we drie wijkbrede ambities samen met partijen (zie verslag kerngroep in bijlage) die actief zijn in of voor Urmond Oost gedefinieerd. Deze ambities zijn strategisch van aard en tonen hoe Urmond-Oost op een andere manier verder kan ontwikkelen. Daarbij gingen we aan de slag met de transformatie-uitdagingen op de woningmarkt en koppelden we deze aan belangrijke ruimtelijke thema's voor de wijk zoals landschap en groen, cultuurhistorische identiteit, ontmoetingsruimte, klimaatadaptatie en voorzieningen.

Het sociale component - zeker voor de vervolgaanpak - is hierbij minstens zo belangrijk als het fysieke, ruimtelijke component. Immers, de transformatie moet ervoor zorgen dat mensen zich naar de toekomst toe thuis en prettig voelen in hun woonwijk, dat men begrijpt waarom de ingrepen nodig zijn, er zelf ook over kunnen meedenken en aan bijdragen. Uiteindelijk maken de inwoners samen de wijk.

Per ambitie werden vervolgens zogenaamde 'toekomstbeelden' uitgewerkt. Deze toekomstbeelden geven aan hoe de wijk er in de toekomst kan gaan uitzien. Met andere woorden verbeelden ze hoe we de ambities ruimtelijk kunnen doorvertalen. Deze toekomstbeelden zijn zeker geen blauwdruk of 'besliste eindtoestand'. De beelden tonen eerder mogelijke scenario's aan en dienen om het debat op te starten. Dat debat werd op een wervende manier gevoerd op twee wijkavonden met bewoners en op drie kerngroepbijeenkomsten. Van de drie kerngroepbijeenkomsten zijn verslagen gemaakt die als bijlage zijn toegevoegd bij het document behorende bij de betreffende fase. Het verslag van de laatste kerngroep waar fase 3 het onderwerp was, is in dit document opgenomen als bijlage.

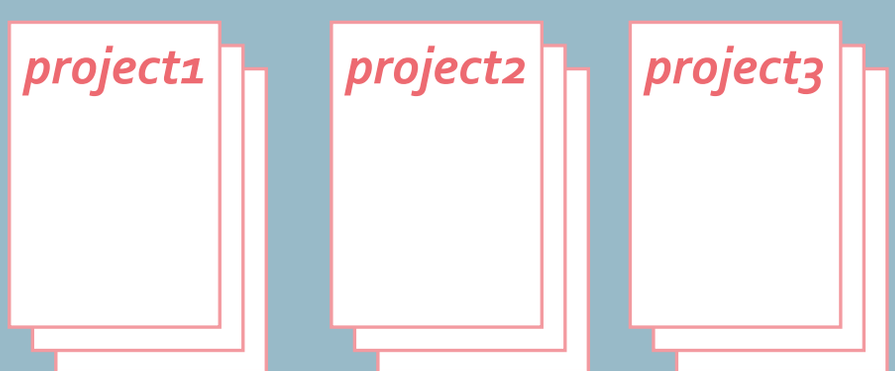
In deze derde fase van het onderzoek gaan we na hoe de inzichten en doelstellingen uit het ontwerpend onderzoek kunnen worden omgezet in een beleidsstrategie. Hiervoor maken we een transformatieagenda op. Deze agenda bestaat uit een oplijsting van potentiële projecten voor de wijk. Elk project is ruimtelijk afgebakend en dus ook gebiedsspecifiek (niet wijkbreed) en omvat een hele reeks acties om invulling te geven aan de ambities in eerste instantie en de ruimtelijke strategieën (uit de toekomstbeelden) in tweede instantie.

WERKSESSIE 3

In deze derde fase van het onderzoek werden de tussentijdse resultaten opnieuw teruggekoppeld met de leden van de kerngroep. Zij gaven hun opmerkingen bij de draft projectenlijst (zie verder).

De verzamelde input werd gebruikt om de draft projectenlijst te verwerken tot een projectenlijst zoals hier voorgesteld in de transformatieagenda.

Van der Valk Hotel
17.11.2022



PROJECTEN

VAN TOEKOMSTBEELDEN NAAR PROJECTEN

In de vorige fasen hebben we 3 wijkbrede ambities voor Urmond-Oost geformuleerd. Deze ambities vormen de krachtlijnen van de transformatievisie van de wijk. Elke ambitie biedt een antwoord op de transformatie-uitdaging waarmee de woningmarkt van Urmond-Oost nu en in de toekomst mee geconfronteerd wordt. Maar ze tonen daarbovenop op welke manier ruimtelijke meerwaarde kan gecreëerd worden. Deze drie ambities zijn:

1) Transformeren en vergroenen

2) Betekenisvolle plekken die de wijk verbinden

3) Transformatie als hefboom voor bereikbare voorzieningen

Deze ambities werden verbeeld in zogenaamde toekomstbeelden. In deze toekomstbeelden worden een hele reeks ruimtelijke strategieën gekoppeld aan de ambities.

In dit rapport maken we de laatste stap van het onderzoek. Hierin stellen we ons de vraag hoe we de vooropgestelde ambities in de toekomst kunnen realiseren binnen de wijk. Ruimtelijke toekomstbeelden geven een goed zicht op de kansen die er liggen in de wijk maar de weg ernaar toe omvat een heleboel stappen die moeten ondernomen worden. Daar zijn ook heel wat randvoorwaarden aan verbonden: welke concrete acties moeten genomen worden, wie neemt welke actie, op welke termijn kunnen de doelen gerealiseerd worden en welk budget is er voor nodig.

Om hier een goed zicht op te hebben, zullen we in de rapport projectfiches opmaken. In deze projectfiches benoemen we een concreet project en de verschillende randvoorwaarden die er aan verbonden zijn. Elk project is een directe doorvertaling van de verschillende ambities.

WIJKBREDE ACTIE

Bij de hantering van deelprojecten moet een fragmentarische aanpak worden voorkomen. Er moet een duidelijke governance worden geformuleerd voor de gehele wijk die wordt gedragen door een brede groep aan stakeholders nog voor er kan worden gesproken van deelprojecten.

Een intentie- of samenwerkingsovereenkomst tussen de diverse betrokken partijen wordt hier vooropgesteld om de ontwikkelingskansen voor heel Urmond-Oost in kaart te brengen. Hiertoe is het noodzakelijk dat er een professionele kwartiermaker betrokken wordt. De kwartiermaker en/of projectgroep dient ter voorbereiding een stakeholders-/krachtenveld-analyse uit te voeren die de belangen, voorwaarden, duurzaamheidsambities en toekomstperspectieven van elke partij in kaart brengt.

Als de governance staat kan er vervolgens uitvoering worden gegeven aan de diverse (deel)project- of realisatieovereenkomsten tussen verschillende partijen.

Aansluitend kan verdere input mee vorm geven aan de visie. Vanuit een partner-overeenkomst tussen Wonen Limburg en HAS-hogeschool wordt naar alle waarschijnlijkheid nog de volgende opdracht voor Urmond-Oost uitgezet richting studenten:

Hoe kan er in deze jaren '60-wijk de transitie in signatuur worden opgepakt? Immers, oude verbindingen komen daar onder druk ("ontheemding in eigen wijk") en nieuwe instroom voelt zich er nog niet altijd thuis.

Onderhavige (ruimtelijke) Transformatievisie Urmond-Oost vormt hierbij de basis.

De input van deze afstudeeropdracht kan waardevol zijn voor het verdere traject. Gemeente Stein heeft recentelijk ook goede ervaringen opgedaan met dergelijke afstudeeropdrachten vanuit de HAS-Hogeschool in het kader van flexwoningen.

DEELPROJECTEN

De deelprojecten die vandaag voor Urmond-Oost worden vooropgesteld betreffen drie ruimtelijke verkenningen.

Projecten onder de noemer 'ruimtelijke verkenning' hebben (nog) geen betrekking op een concrete plek in de wijk. Het doel van dit soort projecten ligt er net in om via verder onderzoek op zoek te gaan naar welke plekken nu het meest kansrijk zijn om invulling te geven aan de vooropgestelde ambities. We bespreken hieronder drie ruimtelijke verkenningen:

- Ruimtelijke verkenning centrale ontmoetingsruimte
- Ruimtelijke naoorlogse uitbreidingswijken
- Ruimtelijke verkenning groene verbinding

Per project beschrijven we volgende onderdelen:

- De doelstelling van het project - Wat willen we bereiken?
- Fasering in deelprojecten - Op welke termijn kunnen we wat realiseren?
- Budgetering & ambtelijke operationalisering - Waarvoor zal er budget gezocht moeten worden?

Project 1

Ruimtelijke verkenning pleinfunctie

Doelstelling

De gemeente onderzoekt samen met alle betrokken actoren de haalbaarheid van realisatie van een ontmoetingsplek nabij het Sint-Antoniusplein/Oud Klooster. Het doel is een centrale pleinfunctie te bekomen die laagdrempelige ontmoetingen faciliteert. Ontmoetingen kunnen occasioneel buiten plaatsvinden en gericht binnen worden georganiseerd. Het is daarom belangrijk om dagdagelijkse voorzieningen, accommodaties en gebruiksvriendelijke publieke ruimte goed aan elkaar te koppelen. Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt en de gesprekken die zijn gevoerd, is dit de meest kansrijke locatie gezien de aanwezigheid van beeldbepalende gebouwen, bedrijvigheid, sint-antoniusplein en het aanwezige corporatiebezit.

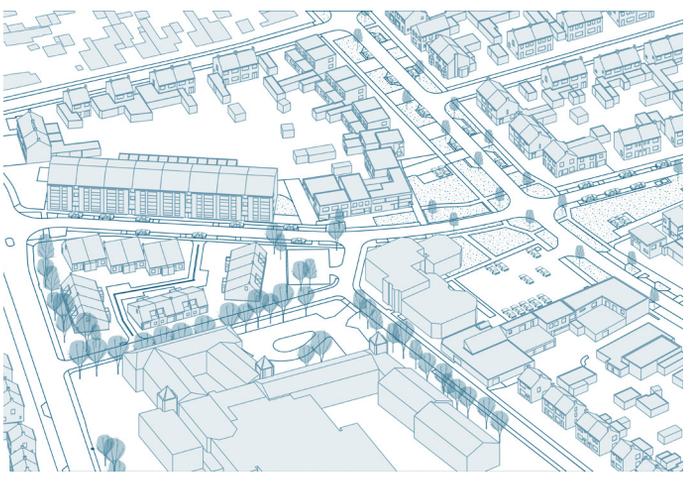
	Fasering in deelprojecten Omschrijving	Budgetering & ambtelijke operationalisering Omschrijving
1 Investeringen op *de korte termijn* **(< 3 jaar)**	• Marktonderzoek laten uitvoeren om na te gaan welke handelsfuncties en accommodaties haalbaar/ noodzakelijk zijn voor Urmond Oost	Marktonderzoek laten uitvoeren
	• Er wordt een intentieovereenkomst gesloten tussen Van der Valk, de gemeente Stein, de stichting Wonen Limburg en DOP Urmond. Hierbij onderschrijven alle partijen de ambitie om de haalbaarheid te onderzoeken van een pleinfunctie in het onderzoeksgebied. Binnen deze overeenkomst wordt ook een partij aangewezen die het project trekt en wordt er vanuit diverse betrokken disciplines capaciteit vrijgemaakt. Naast een overeenkomst tussen de betrokken actoren is participatie met bewoners ook een belangrijke vereiste.	Financiële haalbaarheid en compensatie-kansen onderzoeken tussen de gemeente Wonen Limburg, Van der Valk en andere partijen
	• Er worden verkennende gesprekken gevoerd met Wonen Limburg, Van der Valk, stichting Pater Kolbe en andere partijen die eigendom hebben binnen het onderzoeksgebied. Er wordt nagegaan of gebouwen binnen het onderzoeksgebied in de nabije toekomst om een transformatie/vernieuwing vragen en of ze mits compensatie d.m.v. nieuwe ontwikkelingen elders kunnen plaats maken voor een nieuwe ontmoetingsruimte.	Ontwerpbureau aanstellen
	• Indien de haalbaarheid wordt aangetoond op deze locatie kan er vervolgens een masterplan worden opgesteld en een realisatieovereenkomst worden gesloten tussen de verschillende partijen. Het masterplan doet uitspraak over de gewenste functies, mobiliteit, publieke aanleg en plaatsing van nieuwe gebouwen. Het masterplan geeft een heldere fasering weer.	
2 Investeringen op *de middellange termijn* **(3-7 jaar)**	• (Mogelijke) Ontwikkeling nieuwe levensloopbestendige woningen op een alternatieve locatie ter compensatie van potentiële afbraakwerken.	Wonen Limburg investeert in nieuwe levensloopbestendige woningen Monitoring financiële haalbaarheid van het project
3 Investeringen op *de lange termijn* **(7-10 jaar)**	• Start ontwikkeling fase 1 van het masterplan	Middelen voor uitvoering van het masterplan Monitoring financiële haalbaarheid van het project

Synthese - kritische succesfactoren

- Onder de wijkbewoners is er draagvlak voor een nieuwe centrale ontmoetingsruimte die verschillende functies koppelt. Er moet gewaakt worden over het feit dat er niet louter een pleinfunctie wordt bekomen maar dat het voornamelijk moet inspelen op "ontmoeten" in de brede zin van het woord. Functies, zowel binnen als buiten moeten op een slimme manier gekoppeld worden aan de publieke ruimte. De sociale component moet hier voldoende worden opgenomen.
  Het is daarom van groot belang om bewoners binnen dit traject voldoende te betrekken. Er moet vertrokken worden vanuit de menselijke beleving en de sociale noden van de wijkbewoners.

- Diepgaander wijkonderzoek is noodzakelijk. Mogelijk kan het project Wijkverhalen van Zuyd studenten (2e jaars) hieraan bijdragen, als ook de input van sociaal maatschappelijke partijen zoals het voorliggend veld (Huisarts, PIW, MEE, Steunpunt Mantelzorg, buurtnetwerk van DOP Urmond, leefbaarheidsmedewerkers van WL)

- Voor ondernemers moet het ten alle tijden strategisch interessant zijn om zich ergens te vestigen. Daarom dat de huidige locatie van Jumbo goed is omwille van het breed bereik. Wanneer men een winkelvoorziening beoogt in het centrum van Urmond-Oost, zal de financiële haalbaarheid een heersende randvoorwaarde blijven. Over het thema leefbaarheid kan de gemeente samen met Jumbo, PIW en het buurtnetwerk DOP Urmond afspraken maken om samen te achterhalen welke hulpvragen zij ontvangen van de inwoners en hoe hier opvolging aan kan worden gegeven door sociaal maatschappelijke partijen, rekening houdend met privacy.



Ambitie 3 - Transformatie als hefboom voor bereikbare voorzieningen

mogelijk scenario 1

mogelijk scenario 2

mogelijk scenario 3

Project 2

Ruimtelijke verkenning uitbreidingswijken

Doelstelling

De gemeente laat verkennend ruimtelijk onderzoek uitvoeren waarbij er gezocht wordt naar kansen om de woningvoorraad aan te passen. Woningen binnen deze zone voldoen vaak niet aan de behoeften van ouderen maar ook niet aan die van jonge starters. Op enkele plekken in de wijk kunnen we net deze woningen vervangen door levensloopbestendige types. Dit doen we natuurlijk wanneer de kans zich voordoet, zoals bij een verkoop. Door compacter te bouwen kunnen we ruimte creëren voor meer groen rondom de nieuwe woningen. Dit brengt meer kwaliteit maar ook meer verscheidenheid en identiteit aan de verschillende buurten. De ruimtelijke verkenning moet bijdragen aan de aanvraag voor een volgende tranche van het Volkshuisvestingsfonds van de Rijksoverheid.

	Fasering in deelprojecten Omschrijving	Budgetering & ambtelijke operationalisering Omschrijving
1 Investeringen op *de korte termijn* **(< 3 jaar)**	• Er wordt breed onderzoek gedaan op hittestress-effecten, waterinfiltratie en waterhuishouding, onthadingskansen,... i.f.v. het bekomen van een klimaatadaptieve en toekomstgerichte inrichting.	Klimaateffectenstudie laten uitvoeren
	• Via buurtparticipatie draagvlak onderzoeken van vergroeningskansen (zoals straten, voor- en achtertuinen) en wat voor buurtgroen bewoners wensen.	Participatie- en communicatiebureau aanstellen
	• Er worden verkennende gesprekken gevoerd met Wonen Limburg om na te gaan waar er kansen liggen op korte termijn om binnen het woonbezit, door interventies te doen in het woonpatrimonium, te vergroenen.	Subsidieonderzoek voor transformatie kwetsbare woningvooraad.
	• Er wordt een duidelijke strategische zonering gemaakt die aangeeft waar transformatie- en vergroeningskansen zijn.	
	• Buurtproject opstarten met bewoners om samen de buurt te vergroenen a.d.h.v. bijvoorbeeld tijdelijke inrichting zoals bloembakken, moestuinen,...	
	• Na verkennend onderzoek met private eigenaars wordt er een masterplan opgemaakt over heel de wijk maar wordt de focus gelegd op de aangeduide strategische zone die duidelijk de ontwikkelingskansen aangeeft met de ruimtelijke randvoorwaarden m.b.t. transformatie en vergroening. De opmaak van het masterplan gaat gepaard met intensief overleg met uiteenlopende actoren en bewoners.	Ontwerpbureau aanstellen
2 Investeringen op *de middellange termijn* **(3-7 jaar)**	• De gemeente onderzoekt of ze op termijn ook strategisch gelegen gronden kunnen aanpakken in samenwerking met de corporatie om een pilotproject op te zetten. Dit pilotproject kan als katalysator werken en inspirerend zijn voor toekomstige (private) ontwikkelingen.	
3 Investeringen op *de lange termijn* **(7-10 jaar)**	• Het masterplan wordt bestendigd als een officieel beoordelingskader voor de gemeente voor het verlenen van vergunningen.	
	• Het pilotproject wordt ontwikkeld.	Middelen vrijmaken voor pilotproject

Synthese - kritische succesfactoren

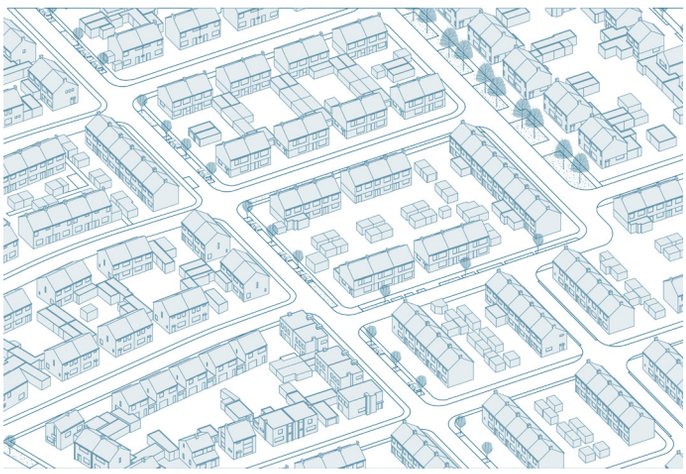
- Een breed masterplan voor de gehele wijk is noodzakelijk om vervolgens te kunnen focussen op de strategische zone die focust op de naoorlogse uitbreidingswijken.

- De (financiële) haalbaarheid moet ook hier heel duidelijk in kaart worden gebracht.

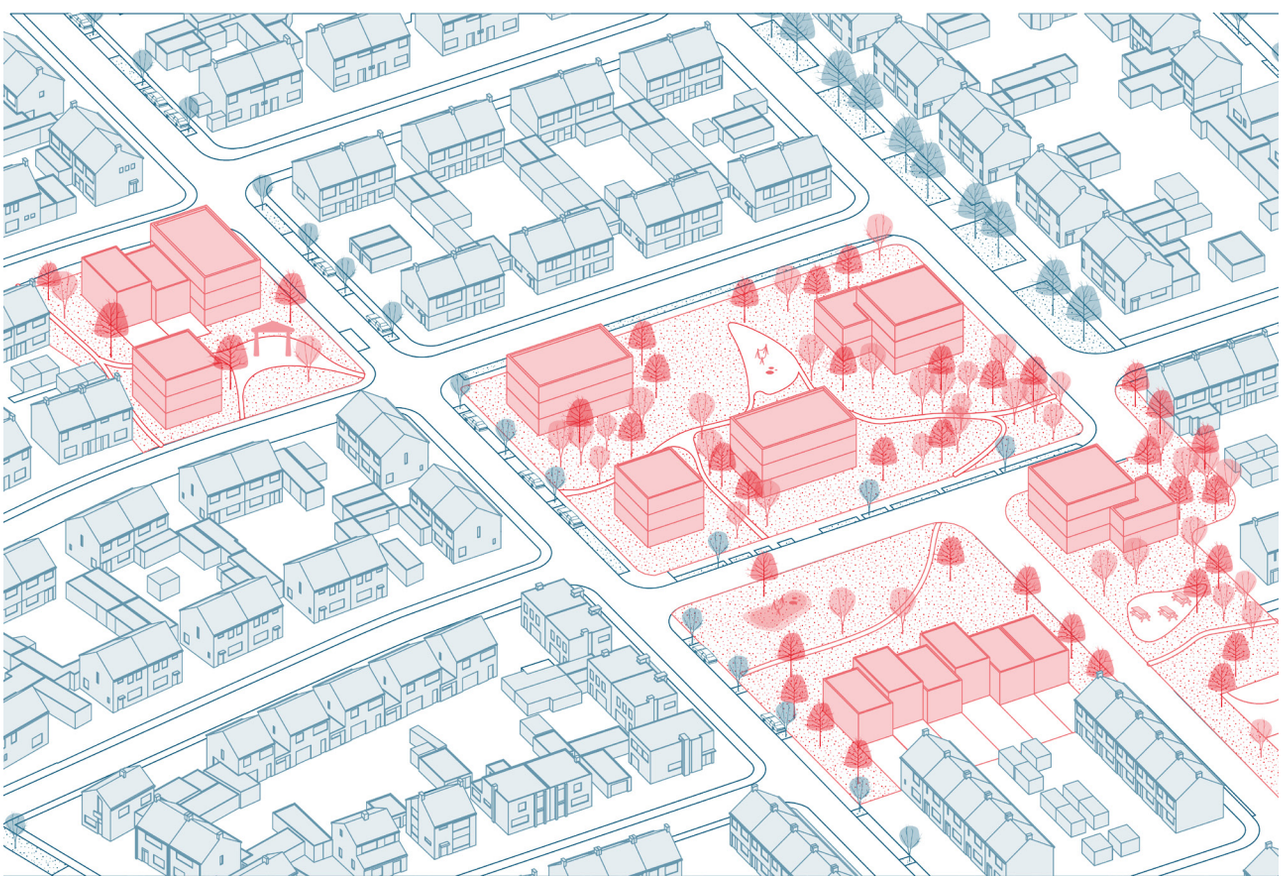
- Verkennende gesprekken mogen zich niet enkel beperken met Wonen Limburg. Een brede participatie met de bewoners is ook hier noodzakelijk

- De buurtparticipatie zou idealiter worden georganiseerd door een externe onafhankelijke partner in plaats van door een van de betrokken stakeholders.

- Bij het vergroenen van de wijk moet rekening worden gehouden met het feit dat zeer recent alle weginfrastructuur heraangelegd is. In functie van verwachtingsmanagement mag er vanuit worden gegaan dat dit op korte termijn niet zal worden herzien aangezien hierin veel geïnvesteerd is. Desalniettemin zou duurzame bestrating een uitgangspunt moeten zijn bij alle wegreconstructies en gebiedsgerichte aanpakken (dus een vaste beleidslijn die een uitgangspunt is tijdens het participatieproces en kostencalculatie).



Ambitie 1 - Transformeren en vergroenen



Project 3

Ruimtelijke verkenning groene verbinding

Doelstelling

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om een verbinding door het woonweefsel van Urmond-Oost te leggen ten behoeve van fietsers en voetgangers die het Heidekamppark, het Molenpark en bij uitbreiding de Kanaalboulevard verbindt. De doelstelling is om een volwaardig en veilig alternatief te kunnen bekomen voor de trage weggebruiker die zo zorgeloos de kern kan doorkruisen van het ene landschap naar het andere. Gekoppeld aan deze verbinding wordt onderzocht of dit gecombineerd kan worden met vergroeningskansen, ontmoetingsruimte en levensloopbestendige woningen.

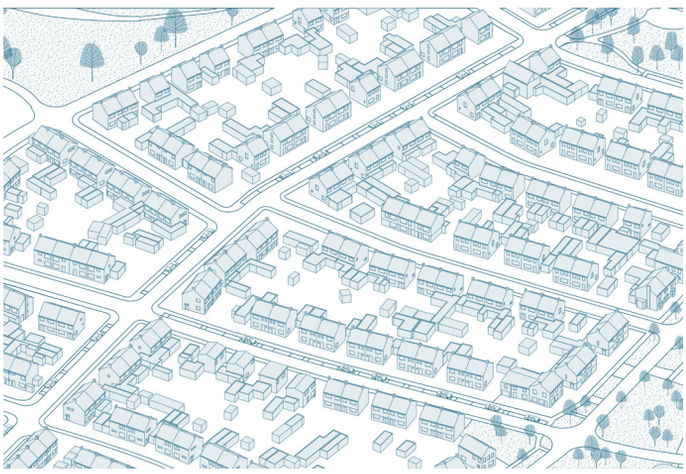
	Fasering in deelprojecten Omschrijving	Budgetering & ambtelijke operationalisering Omschrijving
1 Investeringen op *de korte termijn* **(< 3 jaar)**	• Er wordt breed onderzoek gedaan op hittestress-effecten, waterinfiltratie en waterhuishouding, onthardingskansen, ... i.f.v. het bekomen van een klimaatadaptieve en toekomstgerichte inrichting.	Klimaateffectenstudie laten uitvoeren
	• Er wordt een afzonderlijke mobiliteitsstudie gemaakt die de huidige autocirculatie in kaart brengt. Binnen dezelfde studie worden er korte termijn strategieën geformuleerd die er voor kunnen zorgen dat de wijkdelen in Urmond-Oost meer autoluw worden rekening houdende met de gemeentelijke investeringen t.a.v. de redelijk recent uitgevoerde gebiedsgerichte aanpak van de openbare infrastructuur in Urmond-Oost.	Mobiliteitsonderzoek laten uitvoeren
	• Afhankelijk van het mobiliteitsonderzoek worden er, in overleg met de bewoners, teststraten gemaakt die aantonen wat het effect kan zijn mochten straten worden afgesloten en éénrichting worden gemaakt.	
	• Er worden verkennende gesprekken gevoerd met de wooncorporatie om na te gaan waar er kansen liggen bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.	Subsidieonderzoek voor transformatie kwetsbare woningvooraad.
2 Investeringen op *de middellange termijn* **(3-7 jaar)**	• Er worden verkennende gesprekken gevoerd met Wonen Limburg en private eigenaars die eigendom hebben in deze zone om na te gaan waar er kansen liggen op korte termijn groene linken te leggen tussen straten en bestaande groenruimtes.	
	• De gemeente onderzoekt of ze op termijn strategisch gelegen gronden kunnen aanpakken in samenwering met de wooncorporatie om missing links te kunnen wegwerken.	Eventueel gronden verwerven via het volkshuisvestigingsfonds of in samenspraak met wooncorporatie

Synthese - kritische succesfactoren

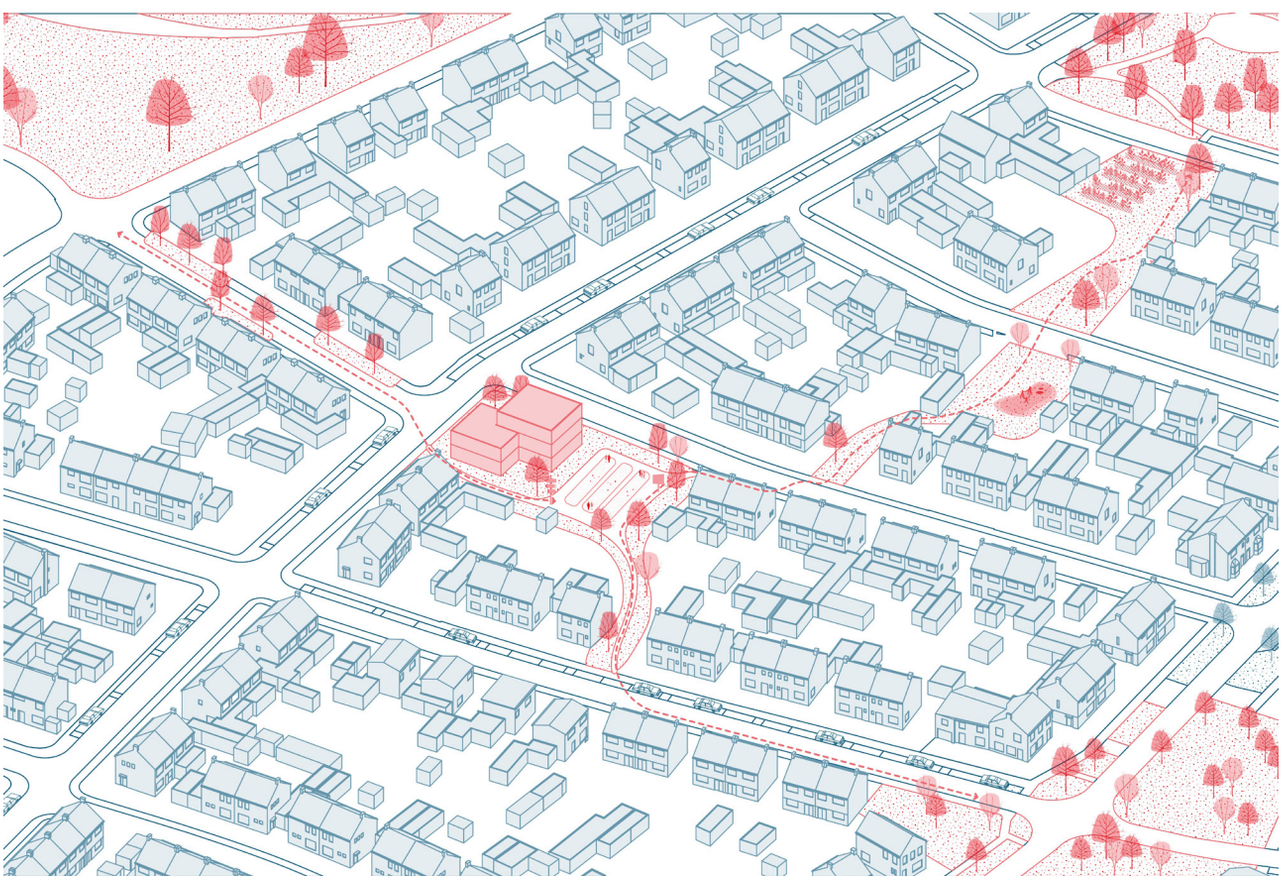
- Er moet van in het begin rekening worden gehouden met bewoners van het Woonzorgcentrum Urmonderhof zodanig zij op een zeer toegankelijke manier kunnen deelnemen aan het dorpsleven in Urmond-Oost. Een trage verbinding van oost naar west lijkt hier dan ook op zijn plaats.

- In eerste fase dient opnieuw voldoende rekening gehouden te worden met de (financiële) haalbaarheid ervan.

- Er dient in eerste fase breed onderzoek gedaan te worden zoals op hittestress-effecten, waterinfiltratie en waterhuishouding, onthardingskansen,... dit geldt eveneens voor project 2. Eens deze factoren in kaart gebracht zijn, volgt er een mobiliteitsstudie.



Ambitie 2 - Betekenisvolle plekken die de wijk verbinden



BIJLAGE

ATELIER
ROMAIN

Transformatievisie Urmond-Oost– Wijkatelier 3 - Kerngroep

Verslag vergadering dd. 17.11.2022
Locatie – Van der Valk Hotel

Organisatie	Naam	Functie	A
DOP Urmond	Rob Janssen	Architect en inwoner	x
DOP Urmond	Annemie van Kuijck	inwoner	x
Wonen Limburg	Tirza Houben	Manager Publieke Waarde	x
Wonen Limburg	Roger Wintraecken	Senior gebiedsontwikkelaar	x
Wonen Limburg	Mischa Coenen	Assetmanager	x
Wonen Limburg	John KuiperNicole	Senior medewerker leefbaarheid	x
Huurdersbelangenvereniging SHZL	Houwen	Secretaris-penningmeester SHZL	x
Makelaar	Mia Driessen	Lokale makelaar	-
Vivantes ouderenzorg	Marij Houben	Locatiemanager Urmonderhof	x
Ondernemersvereniging Maaskant Stein	Tom Geuskens	Voorzitter & PR-redacteur	-
Van der Valk business Center Stein	Pauline Luiten	Ondernemer	x
Partners in Welzijn	Hans de Ridder	Opbouwwerker	-
Jumbo	Rick Collaris	Filiaalmanager bij Jumbo Supermarkten	x
OBS De Maaskei Urmond	Maurice Schrijen	Directeur	x
Gemeente Stein	Danny Hendrix	Wethouder fysiek domein	-
	Emilie Klinkers	Coördinator DOPsgewijze aanpak	x
	Fabian Cox	Beleidsmedewerker Economie	x
	Maurice Jennekens	Beleidsmedewerker Ruimte	x
	Yvonne Patje	Accountmanager bedrijven	x
Atelier Romain	Brecht Vandekerckhove	Partner Atelier Romain / Projectleider	x
	Laurens Van Hoek	Projectmedewerker (architect/stedenbouwk.)	x
Agendaleden			
Vertegenwoordiging 1e lijn (fysio)	Rob Verbeek / Bert Eyck	Fysiotherapeut	
Zuyderland thuiszorg	Julie Creuwels	Wijkverpleegkundige S1 Urmond-Berg	

Verslaggever – Laurens Van Hoek

1. Doelstelling

Tijdens dit derde (en laatste) wijkatelier blikken we terug op de resultaten uit fase 2 namelijk de 3 wijkbrede ambities en de daaraan gekoppelde toekomstbeelden. Vervolgens tonen we hoe deze toekomstbeelden een doorvertaling kregen naar fase3. In deze derde fase leggen we 3 projecten voor. Elk project geeft invulling aan een ambitie. De projecten stellen een reeks van acties voor die verder dienen genomen te worden om uitvoering te geven aan de ambities. Met de kerngroep willen we deze acties verfijnen, nagaan welke stakeholders per project best betrokken worden, welke prioriteit de projecten hebben, welk draagvlak er is voor het project en welke risico's & kansen verbonden zijn aan het project.

2. Bespreking

2.1. Algemeen

Na de toelichting van de wijkbrede visie werd duiding gevraagd over de gekozen locatie voor het voorzien van een pleinfunctie. Atelier Romain motiveerde de keuze omwille van het ontwikkelingspotentieel. Er is namelijk een groot aandeel aan wooncorporatiebezit aanwezig, de plek is zeer centraal gelegen en is bereikbaar door de Mauritslaan die wordt bediend door de bus. Daarbovenop situeert het oud klooster zich hier die reeds een actieve functie vervult en een markante uitstraling heeft. Er werd hier door Rob Janssen ook een suggestie gedaan om breder te kijken voor een pleinfunctie. Zo kan deze wat verder van een drukke doorgaande weg plaatsvinden, bijv het middendeel (achter voormalige kerk) in Urmond Oost. Atelier Romain stond daar niet afwijzend tegenover maar we kunnen wel constateren dat er dan meer particulier bezit is waarmee rekening gehouden moet worden. Dus dat vormt een risico.

Algemeen wordt gesteld dat er op schaal van de wijk een intentieovereenkomst moet worden gesloten tussen een brede groep aan actoren over een wijkplan alvorens er kan worden gesproken van deelprojecten. Het wijkbrede masterplan voorkomt op die manier dat deelprojecten versnipperd worden uitgevoerd. Hierbij is er niet enkel aandacht voor het ruimtelijke aspect maar ook voor het sociaal-maatschappelijke aspect. Het zorgt er voor dat de haalbaarheid van alle projecten gegarandeerd wordt om ze vervolgens op een coherente en efficiënte manier te laten uitvoeren, rekening houdende met alle facetten die daar bij komen kijken. Hierbij kan een parallel worden getrokken met het huidige traject in de wijk Nieuwdorp (Mijn Nieuwdorp: https://www.gemeentestein.nl/nieuwdorp).

2.2. Project 1 – Ruimtelijke verkenning centrale ontmoetingsruimte

De gemeente onderzoekt samen met stichting Wonen Limburg en Van der Valk, de haalbaarheid van realisatie van een pleinfunctie nabij Sint. Antoniusplein/Oud Klooster. Het doel is een centrale pleinfunctie te bekomen die dagdagelijkse functies clustert. Hierin dienen alle facetten van ontmoeten te worden opgenomen, gaande van gebruiksvriendelijke ontmoetingsruimte in de publieke ruimte buiten, alsook laagdrempelige ontmoetingsruimte binnen.

Zoekzone

De zoekzone zoals aangegeven in de projectfiche dient verbreed te worden zodanig dat het Pater Kolbe huis wordt opgenomen. Ook het pand van de kapsalon (*Naschrift: Graetheidelaan 37*) dat recent leeg staat en in privaat bezit is moet in rekening genomen worden. Opgemerkt wordt dat Pater Kolbe huis van een particuliere stichting is (Ook jeugdcentrum De Kelder zit in hetzelfde gebouw en heeft te maken met deze stichting in huur en elektriciteitskosten. Het jongerencentrum heeft zelf wel een eigen bestuur.) en de gemeentelijke rol beperkt is tot subsidie voor/uitvoer van het groot onderhoud. Ook wordt opnieuw aangegeven dat men kritisch staat tegenover de nabijheid van de drukke weg.

Stakeholders

Volgende stakeholders moeten worden opgenomen:
- Stichting Pater Kolbe
- Jongerencentrum de kelder
- Ondernemers aan het St. Antoniusplein

Fasering in deelprojecten

- Zoals gezegd moet het brede ontwikkelingspotentieel van Urmond-Oost eerst in kaart gebracht worden
- Naar operationalisering toe moet een duidelijke partij worden aangesteld die het project trekt
- Marktonderzoek dient eerder in fase 1 te worden opgenomen. Hierbij kan ook gelinkt worden met marktonderzoek Jumbo. De locatiemanager gaf al aan dat Jumbo Nederland geen heil ziet in herlocatie. De ophaal en levering-service is, na een proefperiode, door beperkte omzet gestopt. Wel

werd er aangegeven dat wellicht iemand kan worden vrijgemaakt op Jumbo concernniveau die mensen helpt met online bestellen. Maar de vraag is hoe dat kan aansluiten bij deze kleine schaal.
- Er moeten niet enkel verkennende gesprekken gevoerd worden met Wonen Limburg maar met een brede groep aan stakeholders zoals met Van der Valk en de pater Kolbe stichting
- Fase 1 zou al geconcludeerd kunnen worden met een specifiek masterplan voor deze zone. Het masterplan dient dan op zijn beurt weer gekoppeld te worden aan een duidelijke actieagenda die een efficiënte uitvoering garandeert. Acties kunnen ook betrekking hebben tot bestemmingswijzigingen.
- De (financiële) haalbaarheid zal niet enkel worden aangetoond in fase 1 maar moet gedurende het gehele traject getoetst worden.
- Er mag niet enkel uitgegaan worden van ondernemers, het belang van de bewoners en de extra meerwaarde die wordt geboden staat altijd voorop.

Risico's & kansen

- Hoe verhoudt zich het realiseren van een verblijfsplek (plein) met de drukke Mauritslaan? Enige afscherming is wenselijk.
- Er moet gewaakt worden over het feit dat er niet louter een pleinfunctie wordt bekomen maar dat het voornamelijk moet inspelen op "ontmoeten" in de brede zin van het woord. Functies, zowel binnen als buiten moeten op een slimme manier gekoppeld worden aan de publieke ruimte. De sociale component moet hier voldoende worden opgenomen.
- Omwille van de opsplitsing van deelprojecten is er bezorgdheid voor een fragmentarische aanpak. Er moet een duidelijke governance worden geformuleerd voor de gehele wijk die wordt gedragen door een brede groep aan stakeholders nog voor er kan worden gesproken van deelprojecten. Vervolgens kunnen er intentieovereenkomsten gesloten worden tussen partijen voor specifieke deelprojecten uit te voeren.
- Voor ondernemers moet het ten alle tijden strategisch interessant zijn (goed economisch perspectief) om zich ergens te vestigen. Daarom dat de huidige locatie van Jumbo goed is omwille van het breed bereik.
- Onder de bewoners is er volgens de kerngroep wel draagvlak bij bewoners voor een nieuwe centrale ontmoetingsruimte die verschillende functies koppelt.
- Over het thema leefbaarheid kan er door Wonen Limburg en Vivantes samengezeten worden met Jumbo om samen te achterhalen welke strategieën er kunnen worden toegepast om dagdagelijkse boodschappen makkelijker bij de oudere groep te krijgen. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met meerdere supermarktaanbieders om valse concurrentie te voorkomen. Tijdens het overleg is een koppeling gelegd met het buurtnetwerk DOP Urmond en de mogelijkheden om educatieve / helpende functies in het buurthuis te stimuleren. Jumbo zou mensen die naar de locatie bellen en problemen hebben met boodschappen doen kunnen doorverwijzen naar het welzijnswerk. Dit vraagt dan een sociale kaart tbv de Jumbo waarin bijv. contactgegevens van het opbouwwerk/buurtnetwerk/de inloop zijn opgenomen of dat zij inwoners om toestemming vragen om de informatie en vraag te delen met PIW.
- College van B&W heeft deze week (15 november) de beleidsnotitie laagdrempelig ontmoeten vastgesteld. Dit vormt belangrijke input voor een ontmoetingslocatie in Urmond-Oost (buurtcentrum met sociale ontmoeting buurtgenoten en sociale partners). In dit advies is aangegeven wat het kader is voor een huiskamer (smalle benadering van ontmoeting), buurtcentrum en buurtcentrum+ (meer mogelijkheden voor combi van functies). Kooijpoort is geoormerkt als buurtcentrum. Het advies werd vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2021.

2.3. Project 2 – Ruimtelijke verkenning naoorlogse uitbreidingswijken

De gemeente laat verkennend ruimtelijk onderzoek uitvoeren waarbij er gezocht wordt naar kansen om de woningvoorraad aan te passen. Woningen binnen deze zone voldoen vaak niet aan de behoeften van ouderen maar ook niet aan die van jonge starters. Op enkele plekken in de wijk kunnen we net deze woningen vervangen door levensloopbestendige types. Dit doen we natuurlijk wanneer de kans zich voordoet, zoals bij een verkoop. Door compacter te bouwen kunnen we ruimte creëren voor meer groen rondom de nieuwe woningen. Dit brengt meer kwaliteit maar ook meer verscheidenheid en identiteit aan de verschillende buurten.

Algemeen

- De focus bij het transformeren en vergroenen van de woningvoorraad wordt gelegd op de noordoostelijk gelegen uitbreidingswijken omdat hier eveneens een groot aandeel corporatiebezit zit en daarnaast gaat over woningen die zijn gebouwd in de wederopbouwperiode. Er kan vanuit gegaan worden dat deze woningen kwalitatief van minder goede staat zijn en daarom ligt hier een grotere uitdaging in het verduurzamen er van.

Stakeholders

Volgende stakeholders dienen hierin te worden opgenomen:
- Het schoolbestuur van Kindante
- Landschappelijke stakeholders (bv. IVN)
- Stichting de Rollen (natuur- en milieueducatie)

Kansen en uitdagingen:

- Hier wordt eveneens aangehaald om een breed masterplan op te maken voor de gehele wijk en zich niet te beperken tot de aangeduide groenzone. Een tijdspad van 3 jaar om te komen tot een masterplan wordt zeer zeker haalbaar geacht.
- Ook moet hier de haalbaarheid zeer duidelijk in kaart worden gebracht.
- Verkennende gesprekken mogen zich niet enkel beperken tot Wonen limburg
- Wonen Limburg geeft aan dat buurtparticipatie door de stichting zelf al veel wordt opgenomen. Maar toch lijkt het goed in kader van een brede wijkvisie hierin een externe en onafhankelijke partner op te nemen.
- Er wordt aangehaald dat vergoenen ook een weerslag kan hebben in het ontharden van wegen. Hierin stelt de gemeente duidelijk dat een groot deel van de openbare ruimte recentelijk heraangelegd is en, in functie van verwachtingsmanagement, er vanuit mag worden gegaan dat dit op korte termijn niet zal worden herzien. Duurzame bestrating zou een uitgangspunt moeten zijn bij alle wegreconstructies en gebiedsgerichte aanpakken (dus een vaste beleidslijn die een uitgangspunt is tijdens het participatieproces en kostencalculatie).

2.4. Project 3 – Ruimtelijke verkenning groene verbinding

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om een verbinding door het woonweefsel van Urmond- Oost te leggen ten behoeve van fietsers en voetgangers die het Heidekamppark, het Molenpark en bij uitbreiding de Kanaalboulevard verbindt. De doelstelling is om een volwaardig en veilig alternatief te kunnen bekomen voor de trage weggebruiker die zo zorgeloos de kern kan doorkruisen van het ene landschap naar het andere. Gekoppeld aan deze verbinding wordt onderzocht of dit gecombineerd kan worden met vergroeningskansen, ontmoetingsruimte en levensloopbestendige woningen.

Kansen en uitdagingen

- Er moet van in het begin rekening worden gehouden met bewoners van het Urmonderhof zodanig zij op een zeer toegankelijke manier kunnen deelnemen aan het dorpsleven in Urmond-Oost. Een trage verbinding van oost naar west lijkt hier dan ook op zijn plaats.
- In eerste fase dient opnieuw voldoende rekening gehouden te worden met de haalbaarheid ervan.
- Naast een mobiliteitsonderzoek (hoe beweegt men zich in de wijk) dient er in de eerste fase breed onderzoek gedaan te worden zoals op hittestress-effecten, waterinfiltratie en waterhuishouding, onthardingskansen,… dit geldt eveneens voor project 2.

3. Volgende stappen

Op basis van de verzamelde input worden de projectfiches herwerkt. Deze zullen gebundeld worden tot een '*concept transformatie-agenda*'. Dit is het derde en laatste rapport van dit onderzoek. Dit rapport zal gedeeld worden met de leden van de kerngroep en vormt straks onderdeel van de Transformatievisie Urmond-Oost die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd ter vaststelling.

ATELIER ROMAIN

Gemeente *Stein*

Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be