

Buurtnota De Daries

Deze nota is een beknopt verslag van wat aan bod kwam tijdens het buurtoverleg van 28 september 2023 in Sint-Claracollege - Kloosterbaan 5, Arendonk. Deze nota werd aangevuld, verbeterd en genuanceerd door de deelnemers aan het gesprek tussen 3 en 12 oktober 2023.

Vanuit de provincie Antwerpen onderzoeken we de toekomst van het woonuitbreidingsgebied tussen Gouwberg, de Kloosterbaan, het Sint-Claracollege, De Daries en Bergen. Wij willen hier pal in het centrum van Arendonk niet zomaar een extra stuk woonwijk voorzien. Samen met het toenemend aantal woningen in Arendonk, moeten ook voorzieningen, werkplekken, publieke ruimte, onderwijs enzovoort meegroeien. 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. Dit planproces maakt deel uit van een breder onderzoek naar ruimte voor ondernemen in Arendonk.

Op donderdag 28 september 2023 nodigde de provincie burens en bedrijven uit om enerzijds toe te lichten dat er planproces start en anderzijds om te luisteren naar wat leeft in de buurt. Er namen een zeventigtal mensen deel in de cafetaria van het Sint-Claracollege te Arendonk.

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.

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. Momenteel is er al een nieuw project lopende met de regionale landschappen aan de speelweide in de Bosvelden. Het lijkt niet voor iedereen even nuttig om exact hetzelfde te doen op 200m van elkaar.

- De school gebruikt nu reeds 3430 m³ extra ruimte in deze zone.
- 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 wordt door enkele burens gevraagd. Niet iedereen is het daarmee eens. Invulling met horeca kan voor overlast zorgen (in de vorm van verkeer op ongewenste momenten, luide muziek of terrassen, ...)
- 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.

Bedrijven

- De burens willen geen industrie of KMO. Redenen hiervoor zijn het extra verkeer (voornamelijk vrachtverkeer), lawaaihinder, geurhinder, vervuiling, veiligheid voor spelende kinderen/fietsers/wandelaars en lelijke architectuur. De toegangswegen van de huidige verkaveling zijn niet voorzien op zwaar verkeer.
- 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. Anderen minimaliseren die overlast.
- Burens vragen zich af of de getoonde verweven bedrijvigheid aan Bosvelden klopt. Gaat het enkel om de maatschappelijke zetel of ook een bedrijfsactiviteit? Dat is vanuit het KBO onduidelijk. Hoewel er een onderscheid wordt gemaakt tussen vestigingslocatie en ondernemingszetel, is de datakwaliteit niet optimaal. Fysiek is dit moeilijk te controleren daar dit soort verweven bedrijvigheid vaak niet zichtbaar is langs de straatzijde. Aan de randen van de wijk Bosvelden is wel degelijk verweven bedrijvigheid gevestigd. In de wijk zijn er volgens KBO heel wat vestigingsadressen waar het waarschijnlijk vaak puur om een maatschappelijke zetel gaat.

- 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?
- Het is volgens sommige deelnemers niet de taak van de buurt om een antwoord te formuleren op de vraag naar ruimte voor bedrijven. Het is iets dat bepaald moet worden in een ruimer structureel plan, opgesteld door de gemeente. Er zijn zeker nog andere locaties die de moeite zijn om bekeken te worden. Aan onze tafel werden o.m. de zone aan de andere kant van de Hertevelden (zone Nieuwendijk) aangekaart. Tevens ook op de Grens ligt de voormalige Duitse basis waarvan het grootste gedeelte nu geen enkele functie heeft of bestemming heeft. Er liggen zelfs betonwegen. Toch ook de moeite om hier te bekijken wat met het deel achter het asielcentrum kan gedaan worden.
- 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.
- Toch moet men voorzichtig zijn met deze opmerking: leveringen, laden en lossen van camion/camionette ... en al vlug blijkt de 'garage' te klein en is er behoefte aan meer ruimte en wil men uitbreiden. Dit is tenslotte een van de redenen dat (op aanraden van de gemeente) een aantal kmo's (o.a. sanitair en elektriciteit) destijds verhuisd zijn naar de Hoge Mauw.
- 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.
- Er zijn naast de school nog andere gebruikers;
 - - De bewoners van de woonwijk.
 - - de onderwijssite en kinderkribbe.
 - - Het co housing project in uitvoering.
- Een leuke lunchplek is gewenst voor de studenten die nu hangen ter hoogte van de Aldi of dieper in de wijk. Positieve samenwerking met gemeente om dit op te vangen.
- 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/drukke aan de Kloosterbaan verhelpen? Maken we tijdelijke ontsluitingen voor fietsers naar Bosvelden permanent? Is er een veilige aansluiting op De Daries? enzoverder.

- Ontsluiting voor fietsers en voetgangers langs Gouwberg en verder naar De Daries. Vooral om fietsers en voetgangers omwille van veiligheid weg te halen van de drukke Kloosterbaan waar zij gemengd tussen het auto- en vrachtverkeer (wat er toch wel is). Het is een mogelijke oplossing voor het mobiliteitsprobleem ter hoogte van Kloosterbaan, kruispunt Kloosterbaan/Bergen/Schutterstraat en De Valken. Bij de mogelijke heraanleg van De Daries dient hiermee rekening gehouden te worden.
- 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.
- Ruimte geven voor mogelijke uitbreiding: gebouwen, speelvelden, sportvelden ... van de onderwijssite. Mogelijks met breed gebruik door derden: verenigingen, voor- en naschoolse opvang ...
- 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. De kinderen komen ook vanuit omliggende gemeenten, van waaruit ze ook naar hun stageplaats kunnen vertrekken, die vaak dichterbij kan liggen. Bovendien is het belangrijk voor hen om ook hun inzichtsgbied te verruimen dat men voor een later beroep zich mogelijks verder moet verplaatsen. Eigenlijk werd dit ook reeds in de tekst aangehaald.
- 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.
- Het zou goed zijn als de kinderen van de basisschool via dit gebied 'verkeersvrij' kunnen fietsen, wandelen tot aan de kloostertuin, deze doorsteken en zo veilig op de school toekomen.

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. Dit wordt genuanceerd door een andere deelnemer; Enkel indien de invulling gebeurt met hinderlijke bedrijven of met gebouwen met een niet aangepaste architectuur of inplanting, m.i. niet indien de onderwijssite zou uitbreiden.
- Wat met het regen/grond water? Het grondwater in deze zone staat al zeer hoog. Hoe kunnen jullie ons garanderen dat we hier geen hinder van gaan ondervinden, (bv. ondergelopen tuinen) Als hier veel gebouwen bijkomen?

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.
- Momenteel is het co-housing project op de kloostersite in uitvoering. Het is raadzaam even af te wachten hoe dit in de praktijk zal verlopen. Daarna is te bekijken of dit op de uitbreiding zinvol is?

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?
- En ontwikkeling mag niet in iemand "zijn hof" gebeuren. Dit zorgt voor overlast en waardevermindering. Er heerst bij enkele burens argwaan of er iets met de resultaten van de buurtnota gedaan zal worden en of het project niet gewoon doorgedrukt wordt.
- 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 zorgwoningen of atelierwoningen. Nieuwe types kunnen o.a; toekomstgericht zijn: combinaties van zorgwoningen met woningen voor jonge gezinnen. Een ander nieuw concept van wonen is o.a. de opkomst van kangerowoningen of 'tiny care houses'.