

STARTVERGADERING STRATENADVIESRAAD (WERKTITEL) 12 SEPTEMBER 2017

Verslag van de vergadering

1. Welkom

Guido Andries heet de talrijk opgekomen aanwezigen welkom en schetst het doel van de vergadering.

Er staan in onze wijk vele projecten op het getouw. Daarom dachten wij dat het hoog tijd werd voor een wijkcomité dat de buurtbewoners wil informeren over wat er zal gebeuren. Zo'n wijkcomité kan eventueel ook adviezen formuleren naar de bevoegde overheden toe. Wij hebben geen beslissingsbevoegdheid. Wij zijn ook niet politiek. Wie een politiek mandaat heeft kan niet toetreden tot bestuur. We willen er zijn voor iedereen, vooral voor de mensen uit onze wijken (voor een overzicht welke wijken we bedoelen, wordt een lijst bij dit verslag gevoegd), maar alle geïnteresseerden zijn welkom. We zijn geen actiegroep, we informeren en adviseren.

Tijdens deze eerste vergadering staan volgende punten op de agenda:

- Uiteenzetting door Mieke Verschaffel, projectverantwoordelijke bij de Gemeente Dilbeek, over het Wolsemproject.
- Een naam zoeken voor dit comité – suggesties mogen op een papiertje genoteerd worden en aan de toog of bij de organisatoren gedeponereerd
- Pauze
- Overlopen van de statuten en kandidaten zoeken voor bestuursfuncties en redactie buurtkrant.
- Andere te bespreken thema's ophijsten.
- Einde 22u

2. Het Wolsemproject

Mieke Verschaffel, ambtenaar bij de gemeente Dilbeek en betrokken bij het Wolsemproject, schetst voorgeschiedenis en inhoud van het project.

Bij het Wolsemproject zijn verschillende partners betrokken, m.n. de Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting, die eigenaar is van de grond, de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen, die initiatiefnemer is voor het opmaken van de studie en de ontwerper heeft aangesteld, de ontwerper dus, en de gemeente.

Titel van het project: wonen met zicht op het landschap.

Dit laatste geldt zowel voor de nieuwe bewoners als voor de huidige bewoners. Het terrein is immers geen blank gebied, er zijn omwonenden die erg betrokken zijn bij wat zal gebeuren op het terrein.

Uitgangspunt: hoe kan Vlaanderen er in 2050 uitzien als we op hetzelfde tempo gronden blijven ontwikkelen, nl. 6 ha niet-bebouwd terrein per jaar aansnijden? Men wil vermijden nieuw terrein aan te snijden en anders wil men goed nadenken over de manier waarop. Het is de bedoeling zo weinig mogelijk te verharderen en zoveel mogelijk groen te behouden, vanuit de idee dat we duurzaam willen ontwikkelen. Dit betekent niet alleen zuinig zijn met energie, maar ook zuinig gebruiken van ruimte, inzetten op groene randen, de nood aan een wagen zo klein mogelijk maken, contact faciliteren tussen wonen, openbaar domein en groen, speelruimte voorzien,....

Stedenbouw gebeurt al heel lang (vanaf de Grieken), maar er moet blijvend over nagedacht worden. Wat zien en horen we elders? We willen leren van andere projecten!

Ontwerpers hebben ons sfeerbeelden aangereikt van welke woonomgeving ze voor ogen hebben: eentje met groen tussen de woningen, met gegroepeerde woningen, met behoud van open ruimte.

Er werd ook met andere criteria rekening gehouden, bv. de invloed van de hoogte van een woning op de leefkwaliteit, bv. 5 woonlagen is een kritieke grens om nog oogcontact te hebben met mensen die beneden staan.

Bij de aanzet van het project ging men te werk volgens de methode van het 'ontwerpend onderzoek'. Op basis van een ontwerp gaat men nadenken over wat een goed project zou kunnen zijn. Zo zijn er 6

verschillende oefeningen gemaakt en zijn we gekomen tot wat een voorkeurscenario geworden is voor de vier betrokken partijen.

De tekening van dit voorkeurscenario was beloofd bij dit verslag, maar mocht nog niet worden vrijgegeven omdat het nog niet definitief werd goedgekeurd.

Een randvoorwaarde die aan de ontwerpers werd meegegeven was het voorzien van ruimte voor een school binnen projectgebied.

Hoe ziet het basisconcept eruit?

- Men wil de nieuwe wijk ontsluiten met zo weinig mogelijk wegen. De ontsluiting vertrekt aan de Kauwenlaan en sluit via een centraal plein aan aan de Lange haagstraat.
- Aan de kop van de wijk bevinden zich eengezinswoningen.
- Centraal Liggen de meergezinswoningen. De reden hiervoor is dat men de privacy van bestaande tuinzones zo kan bewaren.
- Het bosje in de Lange haagstraat blijft staan als buffer naar het nieuwe project toe. Ook de andere bestaande groenstrook blijft bestaan.
- De meergezinswoningen komen rond een verhard plein. Centraal in de wijk komt er ook een groen plein, soort dries, die gemeenschappelijk kan gebruikt worden.
- De bestaande helling wordt gebruikt om blokken in te planten, zodat ze zo weinig mogelijk impact hebben op de eengezinswoningen.
- De zichtsassen naar de vallei toe blijven open.
- Hele gebied wordt doorwaadbaar gemaakt voor zachte weggebruikers (fiets- en wandelpaden). Deze paden zullen ook de achtertuinen van de eengezinswoningen ontsluiten.
- Parkeren: voor de meergezinswoningen zijn er ondergrondse parkings voorzien. De eengezinswoningen krijgen gegroepeerd een parkeerplaats dicht bij de woning. Bezoekersparkingen komen aan de ingang van de buurt – bezoekers gaan dus te voet door de wijk naar de woning waar ze willen zijn.
- Een grote zone blijft onbebouwd: hier zou eventueel een vorm van buurtlandbouw mogelijk zijn, bedoeld als wijkactiviteit. Daat is 2 hectare voor nodig, maar die is dus voorzien, beschikbaar. Dit is nog op het niveau van een suggestie, maar zou wel leuk zijn.
- Aan de pijpenkop van de Kauwenlaan zou ruimte zijn voor een school.
- Het gaat in totaal over 300 woonegelegenheden: 75 eengezinswoningen, 225 eenheden in meergezinswoningen, met een mengeling van koop- en huurwoningen.
- Vlabinvest zou deelnemen aan het project. VHM bouwt sociale woningen, Vlabinvest bouwt een niche net boven sociale woningen. Door hun deelname aan het project, waardoor een grotere variatie van bewonerspubliek mogelijk. Het project wordt dus een variatie van kopen, huren, prijsklassen, grootte, en ook woningen voor senioren. Hoe dit concreet wordt gestalte gegeven, wordt door de VHM verder uitgewerkt in functie van wachtlijsten.
- Of er ook andere voorzieningen gepland worden dan een school, moet nog besproken worden, want die zijn geen opdracht voor de VHM.
- Door de beek en de helling diende er extra rekening gehouden te worden met de waterproblematiek. Het regenwater zou zoveel mogelijk bovengronds opgevangen en afgeleid worden naar de beek, niet naar de riolering.

Hierna kregen de aanwezigen de kans praktische vragen:

- Gaan de scholen mekaar geen concurrentie aan doen? Is een nieuwe school echt nodig?
 - De Don Boscoschool vergroot dan wel, maar voldoet niet aan de vraag door de bevolkingsaanwas.
- Is het wel verantwoord blokken van 5 hoog te bouwen? Stevenen we niet af op een nieuwe Reinaertwijk?
 - Niet alle blokken zullen 5 verdiepingen tellen! Qua architectuur worden ze anders ingeplant en ingericht dan in de genoemde wijk. Er zal ook meer variatie zijn tussen koopwoningen en huurwoningen en in grootte. Het is de bedoeling een meer verscheiden bewonerspubliek te bereiken.
- Over wel soort school spreken we?
 - Het wordt waarschijnlijk een basisschool.
- Wat met de mobiliteit in deze wijk en de grotere omgeving?
 - De grond ligt in reservegebied voor woonwijken, er werd dus al lang rekening mee gehouden,

dit project valt niet uit de lucht. Maar: het verhaal van de mobiliteit zit niet in dit project. Dit is een verhaal dat de gemeente zelf dient op te nemen. Die is bezig met een mobiliteitsplan. In de hele stationsomgeving zijn wel wat knopen: de wolsemwijk, de stationsbuurt. Hierover zijn nog geen definitieve beslissingen gevallen. De gemeente is wel met de puzzel bezig, maar kan nog geen uitsluitsel geven. Mobiliteit is dus een grote bezorgdheid!

- Zoveel bouwlagen: zijn die vergund? Die zijn toch niet voorzien binnen ons ruimtelijk plan? In Dilbeek mogen in principe max. 2 bouwlagen.
 - Dat klopt, maar als we duurzaam en compact willen bouwen, moeten we durven een beetje de hoogte in gaan. Dit moet nog juridisch en planologisch in orde gebracht worden, er moet nog bekeken worden of dat kan.
- Toch zijn we bezorgd: van 2 naar 5 bouwlagen is toch direct veel hoger.
- Wat is de timing voor deze plannen?
 - De VHM en de gemeente willen liefst zo snel mogelijk van start gaan. Tegen 2023 moeten we een aantal sociale huurwoningen (ook kopen/kavels) kunnen realiseren. Sociale huisvestingsmaatschappij wil zo snel mogelijk met sociale koopwoningen starten, om de rest te kunnen financieren. Maar er is nog een hele procedure...
- De bezoekersparking komt aan de rand van de wijk. Wat met oudere mensen die op bezoek komen?
 - Hiervoor is er nog geen concrete uittekening, maar er zullen sowieso gehandicaptenplaatsen voorzien worden.
- Waar gaan al die mensen winkelen?
 - We voorzien de mogelijkheid om in de centrale ruimte een aantal voorzieningen op te nemen. Maar detailhandel is moeilijk te controleren. Het is niet zeker of er een handelaar op af komt. Natuurlijk: hoe meer volk, hoe meer kans dat een handelaar er kan overleven, maar dit valt moeilijk te sturen.
- 300 gezinnen – wordt er op een bepaald profiel gemikt?
 - Je kan dit best vergelijken met het nieuwe stuk van de Braambessenstraat, we beogen eenzelfde mengeling. Sociale Huisvestingsmaatschappijen hebben een reglement, hebben criteria. Daarin is ook een punt opgenomen over lokale binding. De maatschappijen bevestigen dat dit een factor is die werkt.
- In welke fase staat dit project vandaag?
 - Wat vandaag werd voorgesteld is puur een masterplan. Het is één plan, één geheel, maar de realisatie kan wel gebeuren op basis van verschillende bouwvergunningen (dwz. dat het plan niet noodzakelijk in haar geheel of tegelijkertijd zal worden uitgevoerd, maar het kan wel). Het initiatief gaat nu naar de SHMen die bouwheer worden. Zij moeten architect aanstellen, vergunning vragen aan de gemeente, ... De SHMen zullen dit vermoedelijk in stukjes doen. Maar de context van wat daar zal gebeuren ligt dus min of meer vast.
- Wat met speelruimte/speeltuin voor de kinderen?
 - Er ligt veel groen tussen de gebouwen. De ruimte rond de meergezinswoningen zou groene ruimte en speeltuin moeten worden.

Pauze

3. Voorstelling van het ontwerp van statuten

Een ontwerp van statuten werd uitgedeeld, voorgelezen en besproken.

Verduidelijkingen, vragen, aanpassingen:

- Je moet niet gekozen zijn als afgevaardigde van je straat. Het is de bedoeling dat je per straat overlegt over advies.
- Wie is 'deskundig'? Misschien is dit geen goede term? We bedoelen iemand die we gevraagd hebben omwille van deskundigheid, maar die niet betrokken is. We veranderen in 'externe deskundige'.
- De omschrijving van het aantal bestuursleden wordt gewijzigd in 'Minimaal 4 tot maximaal 10'
- Wat doet het bestuur? Het roept samen, bereidt voor en volgt op wat de wijkraad doet. Dit hoeft niet nader gepreciseerd te worden.
- Wat is een politieke beweging? Is er een verschil met fracties? De vergadering stelt voor het te veranderen in 'politieke partijen en bewegingen'.

- Waar komt het geld vandaan? Voorlopig hebben we er zelf geld in gestoken. We plannen ook een buurtkrant. Hiervoor hebben we subsidies gekregen (1500 euro). Kunnen we sponsoring vragen aan de huisvestingsmaatschappij?
- Kunnen we de plaats van samenkomst bepalen? Dilbeek!
- De vergadering wenst geen politieke mandatarissen in het bestuur. Dit staat nu niet zo in statuten en dient dus gewijzigd te worden: 'politieke mandatarissen kunnen geen bestuursfuncties waarnemen'.
- Wat kan deze raad effectief doen? Dienen we dit niet te specificeren? Het gaat oa. Over veiligheid, overlast, lawaai, mobiliteitsplan,... Toch beter niet teveel omschrijven in detail, zodat we onszelf niet beperken.
- Er kwam de vraag om goed af te bakenen: het moet gaan over deze wijk, over de opgesomde straten.
- Het bestuur moet kunnen optreden naar buiten, op basis van een beslissing van de AV. Bestuur voert de besluiten van de AV uit. Dat moet in de statuten opgenomen worden.
- Vermits de statuten volgende keer worden goedgekeurd, zou iedereen ze op voorhand moeten kunnen lezen. Ze zullen ook bij dit verslag gevoegd worden.

Kandidaten voor bestuur (4 à 5 vergaderingen per jaar) en redactie buurtkrant (3-tal vergaderingen per jaar) mogen zich melden bij Guido en Ria.

Het zou goed zijn als er een meldpunt voor de buurtkrant komt, zodat mensen nieuws kunnen melden.

4. Verdere aandachtspunten die dit wijkcomité zou kunnen opnemen

Hier werden ook vragen en suggesties opgenomen die mensen doorgestuurd hebben die zelf niet op de vergadering konden zijn.

Vragen ivm. de rechtstreekse stationsbuurt: algemene mobiliteit rond het station.

- Er is veel te weinig parking aan het station.
- Hoe zit dat met die tunnel?
- Politie respecteert 'plaatselijk verkeer' niet. Hierdoor moet de Cardijnlaan het gebrek aan parkeerplaatsen aan het station opvangen.
- Roekeloos rijden politie
- Voetpad op Stationsstraat wordt gebruikt als fietspad.
- Onderhoud van de fietspaden – vooral op de Stationsstraat – is ondermaats
- Lange Haagstraat terug plaatselijk verkeer maken? Zone 30 van maken? Plateaus zijn zwaar beschadigd.
- Lange Haagstraat is ook parkeerstraat geworden voor het station. Hulpdiensten kunnen niet door.
- Flitscamera's op de Stationsstraat en de Kloosterstraat zouden geen overbodige luxe zijn.
- Welke plannen zijn er voor de Schietse-site?
- Welke plannen zijn er voor de uitbreiding van Royer?
- Sluipverkeer in de Wolsemstraat

Vragen ivm. de Dansaertlaan:

- Hoe zien de plannen voor de aanleg van de Dansaertlaan eruit?
- Wat met verbinding Brusselstraat – Dansaertlaan?
- Dansaertlaan/Elzenstraat: kan kruispunt verbreed worden? – Iemand wist dat dit zou voorzien zijn in de heraanleg.
- Snelheid en stabiliteit Dansaertlaan zijn problematisch, er zijn huizen die barsten.
- Nieuw mobiliteitsplan? Wat met de inplanting van de fietspaden? Voetpaden ontbreken! (ook op de Stationsstraat trouwens)
- Kunnen de borden 'uitgezonderd plaatselijk verkeer' teruggeplaatst worden in de Heyrbautlaan?

Mollekouter/Molenkouter/Molenberg/Wivinadreef:

- Mollekouter zou overstromingsgebied zijn
- Is de Wivinadreef ook overstromingsgebied?
- Naamgeving Mollekouter/Molenkouter is verwarrend. Er hebben zich al ziekenwagens vergist.
- Hoogveld/Molenberg: er is nood aan een mobiliteitsplan.
- Hoe zit het met de school en de mobiliteit aan de Wivinadreef? Wivinadreef ziet eruit als een

parking.

Klein Hoefblad, Kauwenlaan en andere straten in deze wijk:

- We stellen wantoestanden vast op het plein aan Klein Hoefblad: doorrazende auto's, draaien op grasperk (kapot!) Kan dit afgesloten worden?
- Providentia laat de wijk verloederen. Gebreken aan de woningen worden niet hersteld.
- Sluikstorten in Klein Hoefblad en de rest van de wijk.
- Onderhoud van openbaar groen: een deel is van de gemeente, maar er is ook braakliggend terrein dat niemand onderhoudt. Gevolg: ratten- en netelplaag in de Kauwenlaan en erachter.

Andere:

- Graag meer informatie over vliegtuigoverlast. Best infobrochure vragen aan Regie der Luchtwegen. (wordt nu al aan oostkant van Brussel uitgedeeld)
- Hoe zit het met de fietsostrade langs de spoorweg?
- Te weinig openbare parking aan tram 19.
- Bestaat er zoiets als een fietsbeleid?
- Wordt er nagedacht over de verhouding toegangswegen/openbaar vervoer?
- Aandacht voor integratie van de nieuwe inwoners.

5. Suggesties voor een naam voor dit comité (doorgestuurd of doorgegeven tijdens de vergadering)

- Koerswijk
- Savio vooruit
- Savio groeit
- (een opmerking: liefst geen naam die verwijst naar de katholieke eredienst – wat Savio wel is)

Volgende vergadering: zaterdag 27 januari 2018.

Liefst in grotere ruimte. Guido informeert in Odisee.

Onderwerp: plannen rond stationsbuurt (een aantal mensen gaven aan teleurgesteld te zijn omdat het hier niet over ging, vandaar dat we zullen proberen dit voorrang te geven)