ATELIER ROMAIN

Experimenteerwijken
WESTELIJKE MIJNSTREEK

Transformatieplan

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
Rana Bachir

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

INHOUD

INTRODUCTIE 5
Inleiding 7
Interactieve Werksessie 10

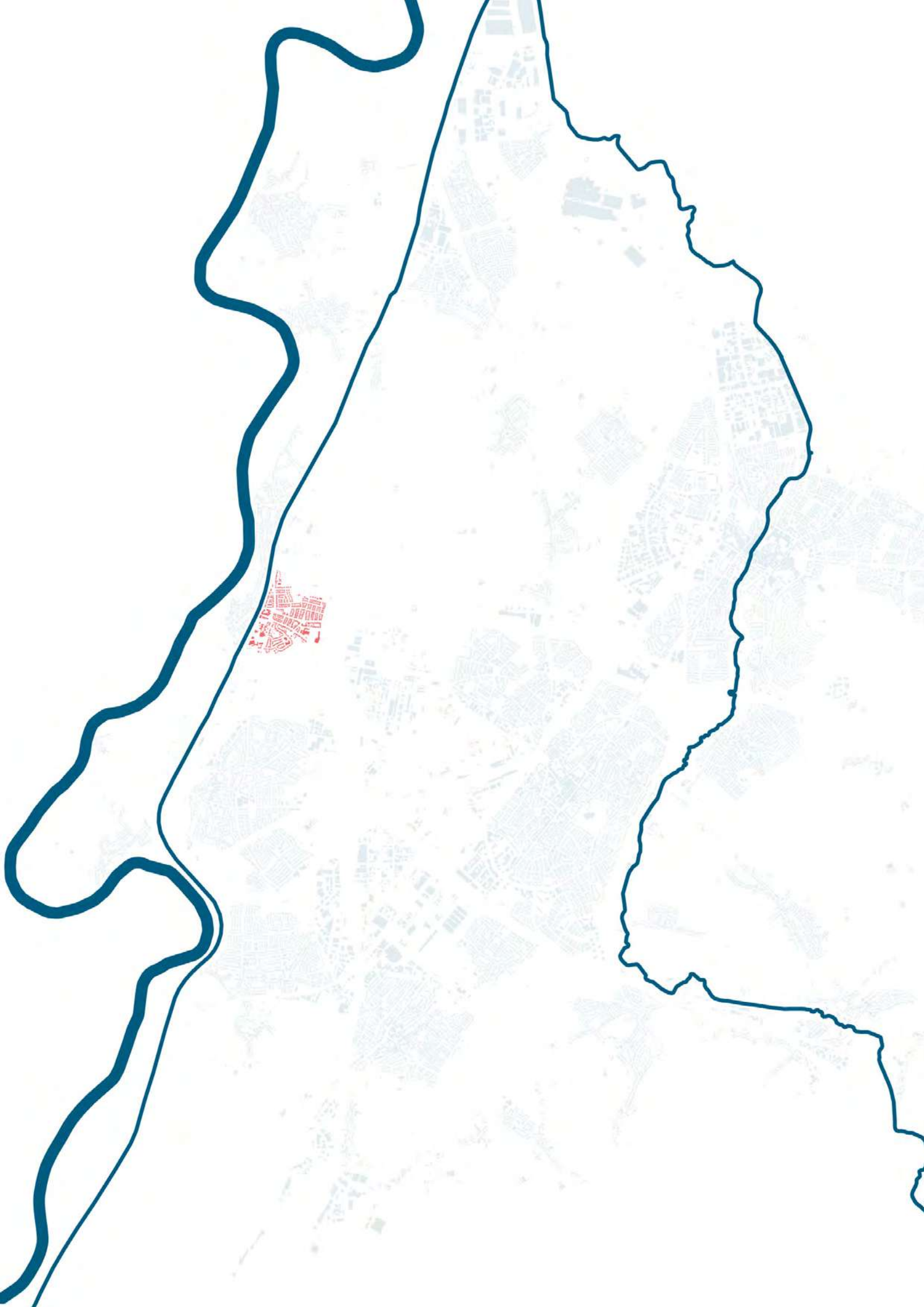
AMBITIES 13
Ambitie 1 14
Ambitie 2 22
Ambitie 3 30

BIJLAGE 39

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 2 - Het Transformatieplan

De eerste fase 'analyse' van het onderzoek is afgerond. In deze eerste fase hebben we een ruimtelijke lezing van Urmond-Oost gemaakt. Ook hebben we een eerste inspraakmoment met bewoners georganiseerd. Dit alles heeft geleid tot het detecteren van de belangrijkste uitdagingen en kansen voor Urmond-Oost.

In de tweede fase van het onderzoek hebben we hierop verder gewerkt. In deze fase onderzoeken we hoe we de uitdagingen kunnen aanpakken en op welke manier we de aanwezige kwaliteiten hiervoor kunnen inzetten. Om de blik naar de toekomst te werpen hebben we 3 ambities voor Urmond-Oost uitgewerkt. Deze ambities zijn strategisch van aard en tonen hoe Urmond-Oost op een andere manier verder kan ontwikkelen. Daarbij gaan we aan de slag met de transformatie-uitdagingen op de woningmarkt en koppelen we deze aan belangrijke ruimtelijke thema's voor de wijk zoals landschap en groen, cultuurhistorische identiteit, ontmoetingsruimte, klimaatadaptatie en voorzieningen.

Voor elke ambitie vertrekken we van een specifieke uitdaging of kwaliteit die we uit het onderzoek gehaald hebben.

In dit transformatieplan presenteren we de 3 ambities voor Urmond-Oost. Voor elke ambitie tonen we ook zogenaamde 'toekomstbeelden'. 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.

INTERACTIEVE WERKSESSIE 2

In deze tweede fase van het onderzoek zijn we opnieuw naar de bewoners van Urmond-Oost gegaan met de tussentijdse resultaten. Tijdens een participatiemoment in het Van der Valk Hotel Stein werden de ambities en toekomstbeelden voorgesteld aan bewoners. Nadien konden zij hun bevindingen met ons bespreken. Op die manier konden we aftoetsen hoe de bewoners zich verhouden tegenover de ruimtelijke ingrepen.

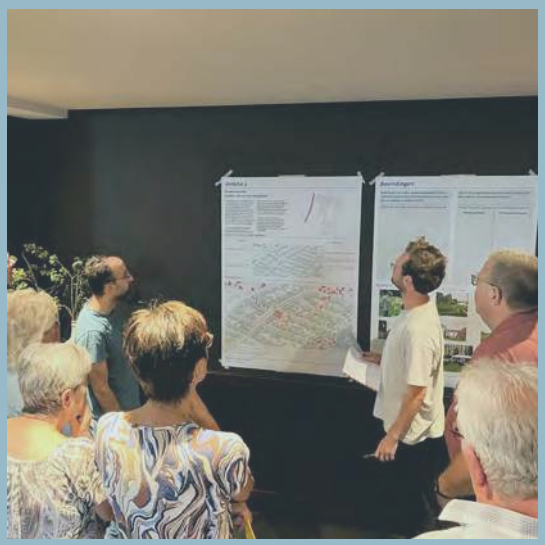
De verzamelde input is opgenomen in de bijlage (wijkatelier 2) en zal gebruikt worden om de toekomstbeelden waar nodig bij te sturen. Op die manier creëren we een breder gedragen tranformatieplan.

Van der Valk Business Center Stein
08.09.2022



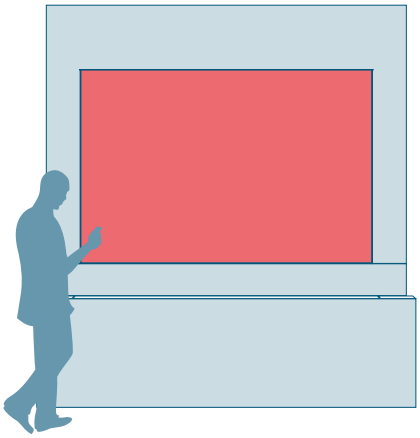
Bron: Eigen Opname

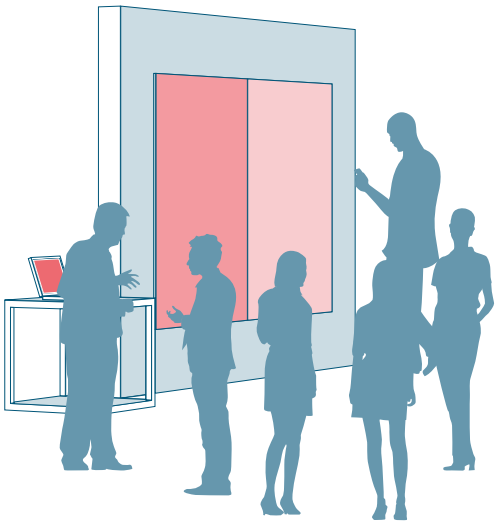
1# Bewonerssessie_Presentatie

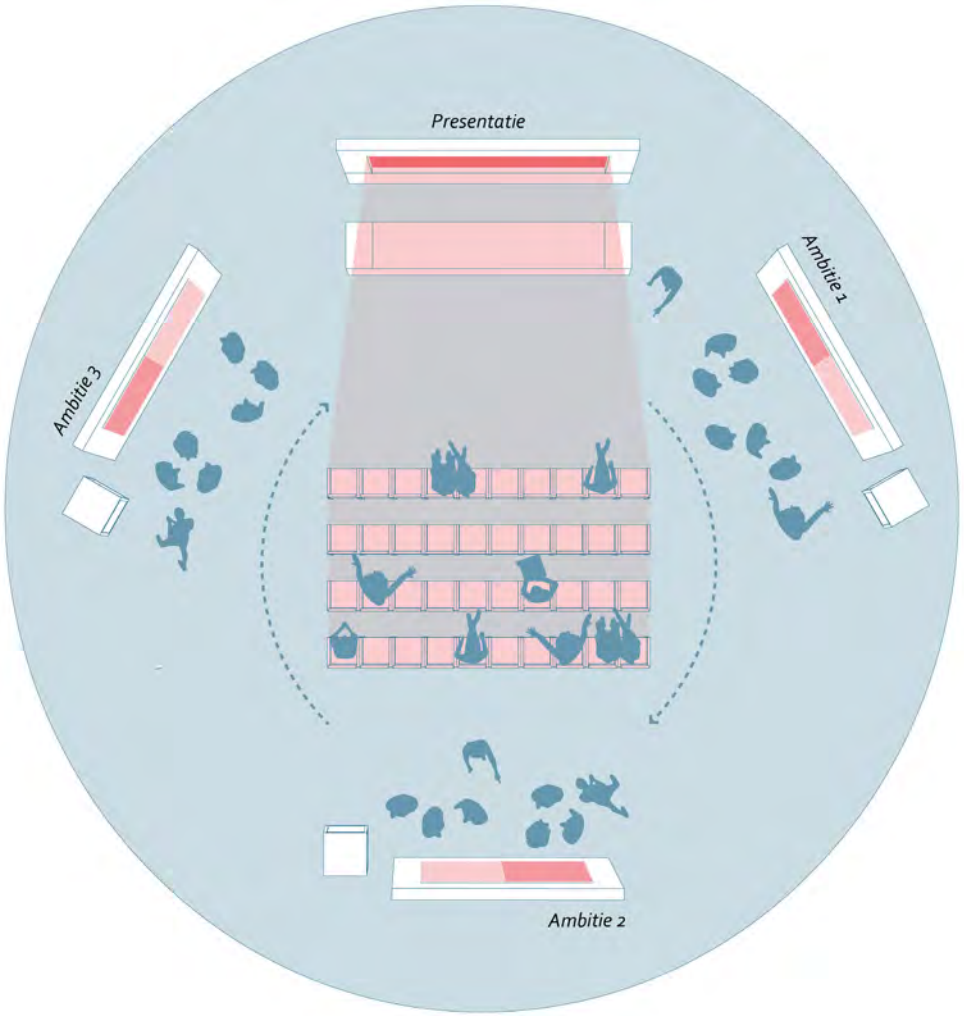


Bron: Eigen Opname

2# Bewonerssessie_Panelen






Presentatie
Ambitie 1
Ambitie 3
Ambitie 2

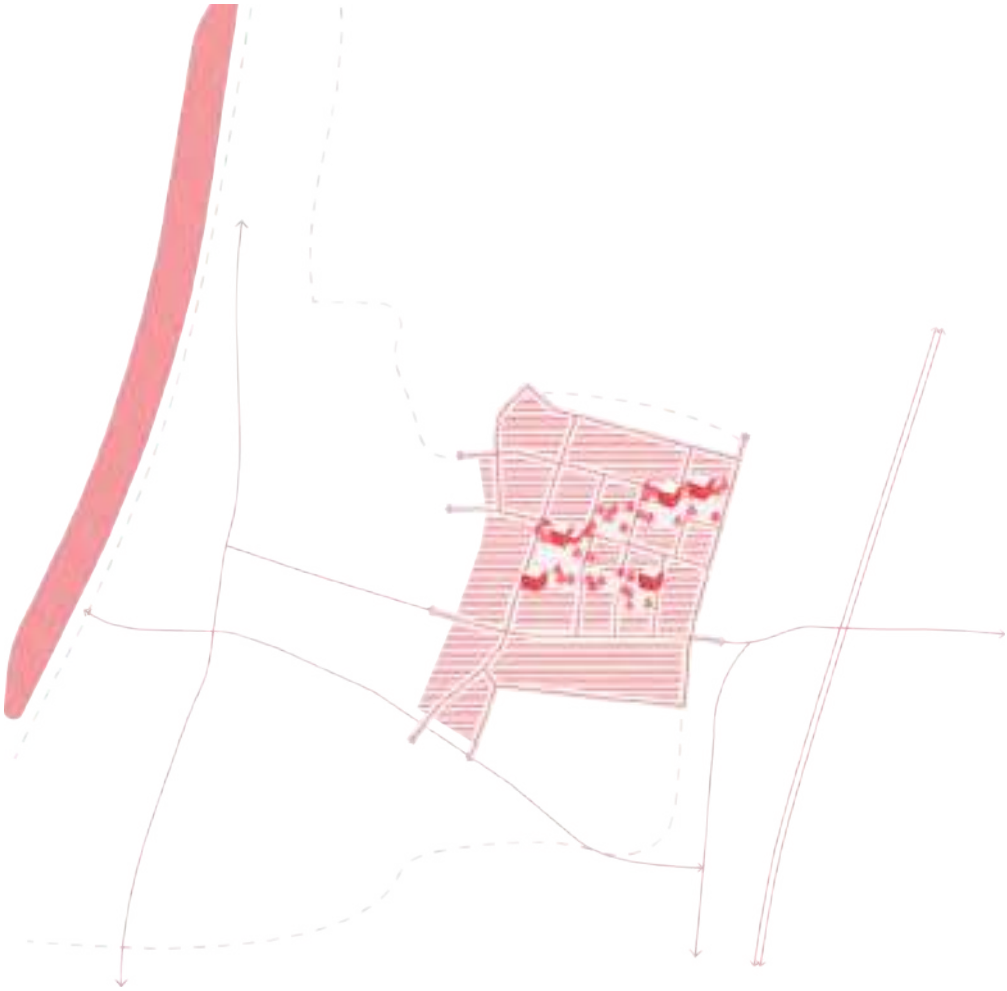
AMBITIES



KWALITEIT & UITDAGING

De woningvoorraad van Urmond-Oost kent heel wat uitdagingen. Veel woningen beantwoorden niet aan de woonbehoeften van de veranderende bevolkingssamenstelling. Ouderen maar ook jonge starters vinden zich vaak niet in het aanbod van de klassieke ééngezinswoningen.

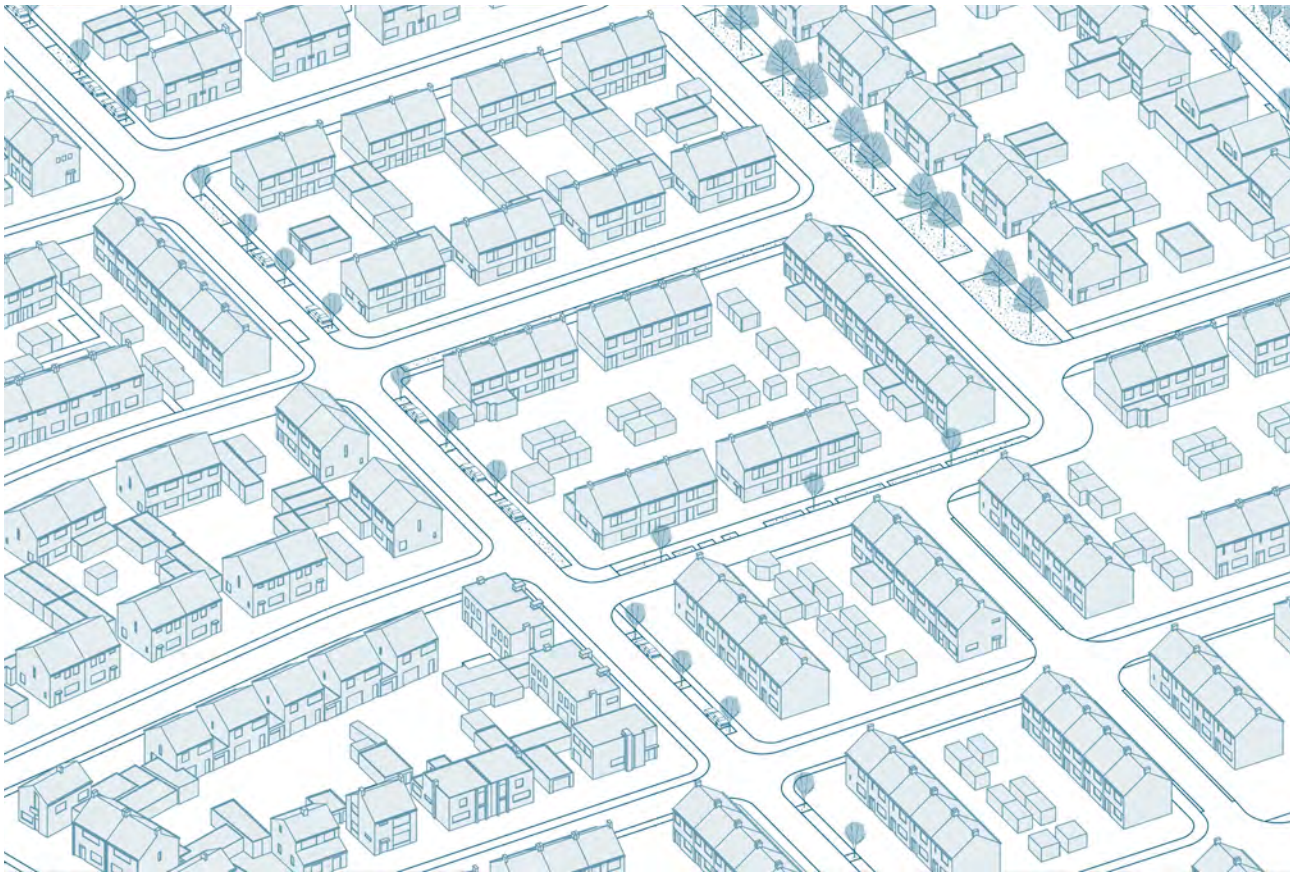
Een transformatie naar een toekomstbestendige woningvoorraad dringt zich op. Bovendien creëert dit kansen om te werken aan de leefbaarheid in de buurt op vlak van: groen, ontmoeting & herkenbaarheid



AMBITIE 1

Transformeren en vergroenen

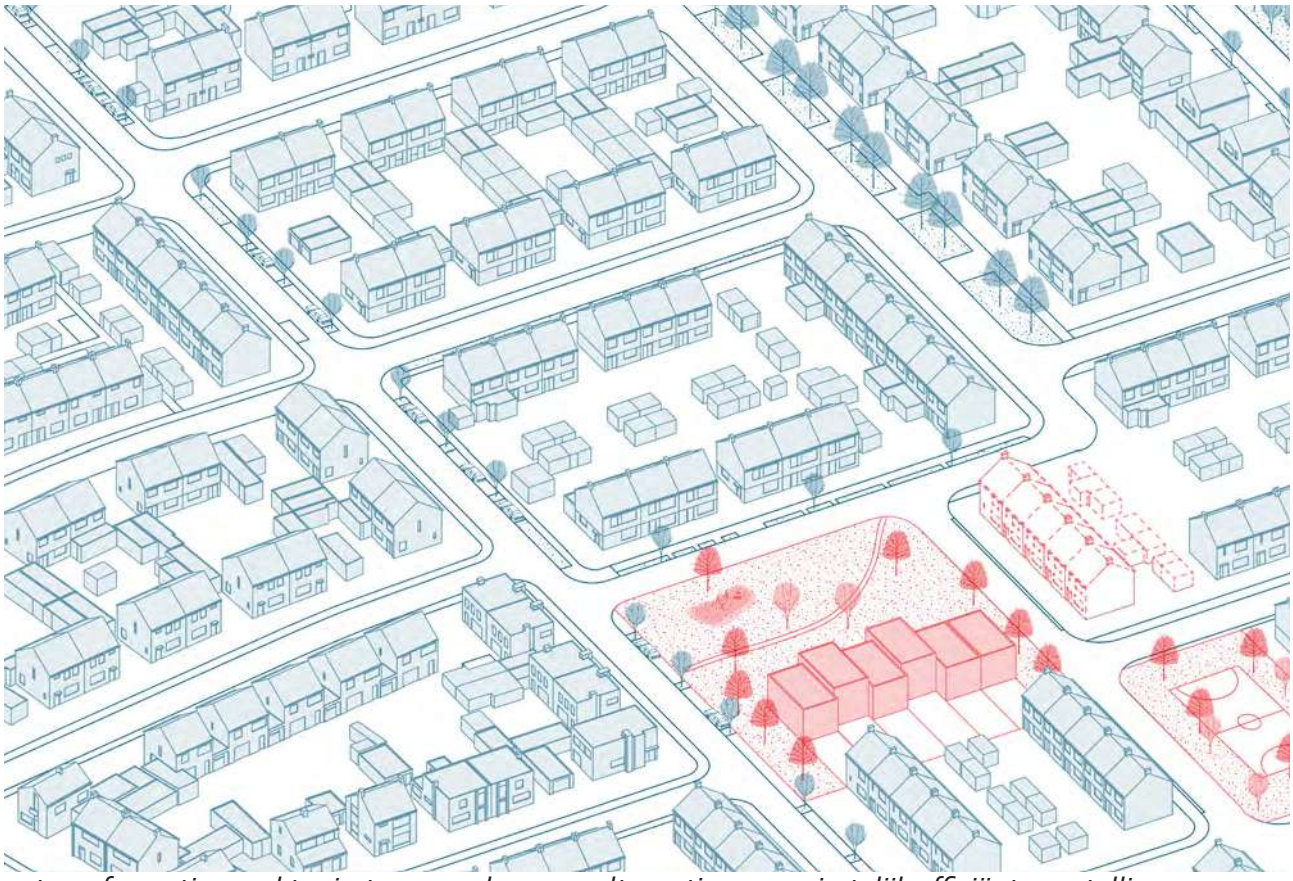
Het uitgangspunt bij deze ambitie is een transformatie van de woningvoorraad die plaats maakt voor kwalitatieve landschappen die de ruggengraat vormen voor unieke en toekomstbestendige wooncluster. Voor deze ambitie focussen we op de naoorlogse uitbreidingswijken van Urmond Oost waar zich een concentratie bevindt van corporatiewoningen en particuliere kwetsbare woningvoorraad. Vandaag kenmerkt de wijk zich door haar uniform en repetitief karakter door de herhaling van dezelfde grondgebonden eengezinswoningen. De vraag die we hier durven stellen is hoe verenigbaar andere woonvormen zoals meergezinswoningen en collectieve woningen zijn met het bestaand ruimtelijk weefsel. Rekening houdend met de demografische tendensen die worden verwacht, kan eerst gekeken worden naar (kwetsbare) clusters van corporatiewoningen voor de noodzakelijke kwantitatieve woonopgave (verdunning).



0. huidige situatie van een fictief fragment gebaseerd op de context van Urmond-Oost.

De vraag die we ons stellen is: 'hoe kunnen we meer op maat en levensloopbestendige woningen gaan voorzien die tevens bijdragen aan de publieke ruimte en identiteitsvorming van de wijk?'. Het uniform karakter van het staatbeeld kan hierbij worden doorbroken door het plaatsen en inrichten van herkenningspunten in de vorm van gestapelde woningen die worden gekoppeld aan kwaliteitsvolle en voornamelijk groene publieke ruimte. De plaatsing van hogere woonvormen moet gepermitteerd zijn t.o.v. de blijvende woningen waarbij voldoende afstand en licht wordt gewaarborgd. Bewoners gaven tijdens participatiemomenten ook aan dat meergezinswoningen zouden kunnen passen in Urmond-Oost mits een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen.

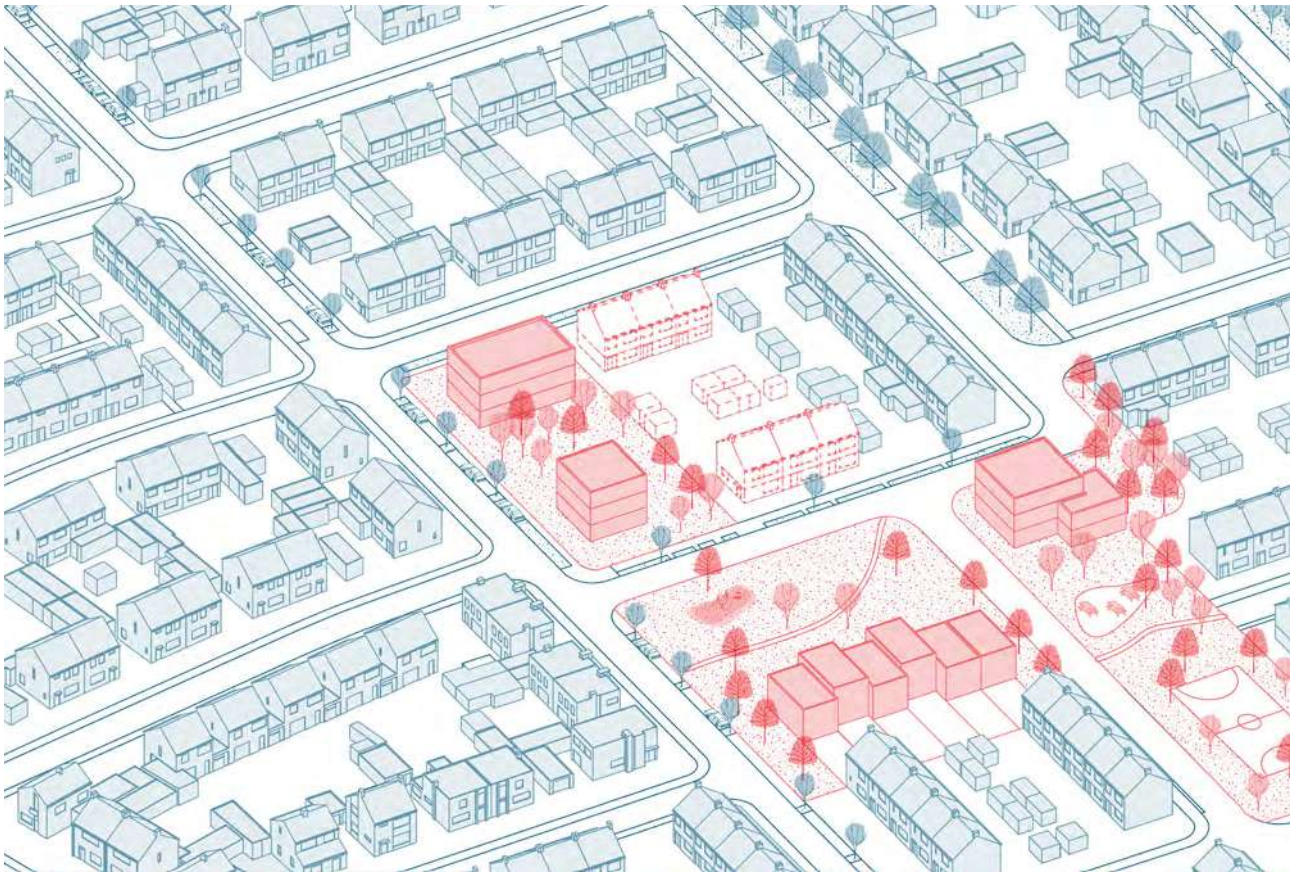
Naast het toepassen van meergezinswoningen kunnen ook nieuwe grondgebonden woningen in een lagere densiteit ter vervanging staan van huidige (corporatie)



1. transformatie maakt ruimte groen door een alternatieve en ruimtelijk efficiënte opstelling van nieuwe woningen.

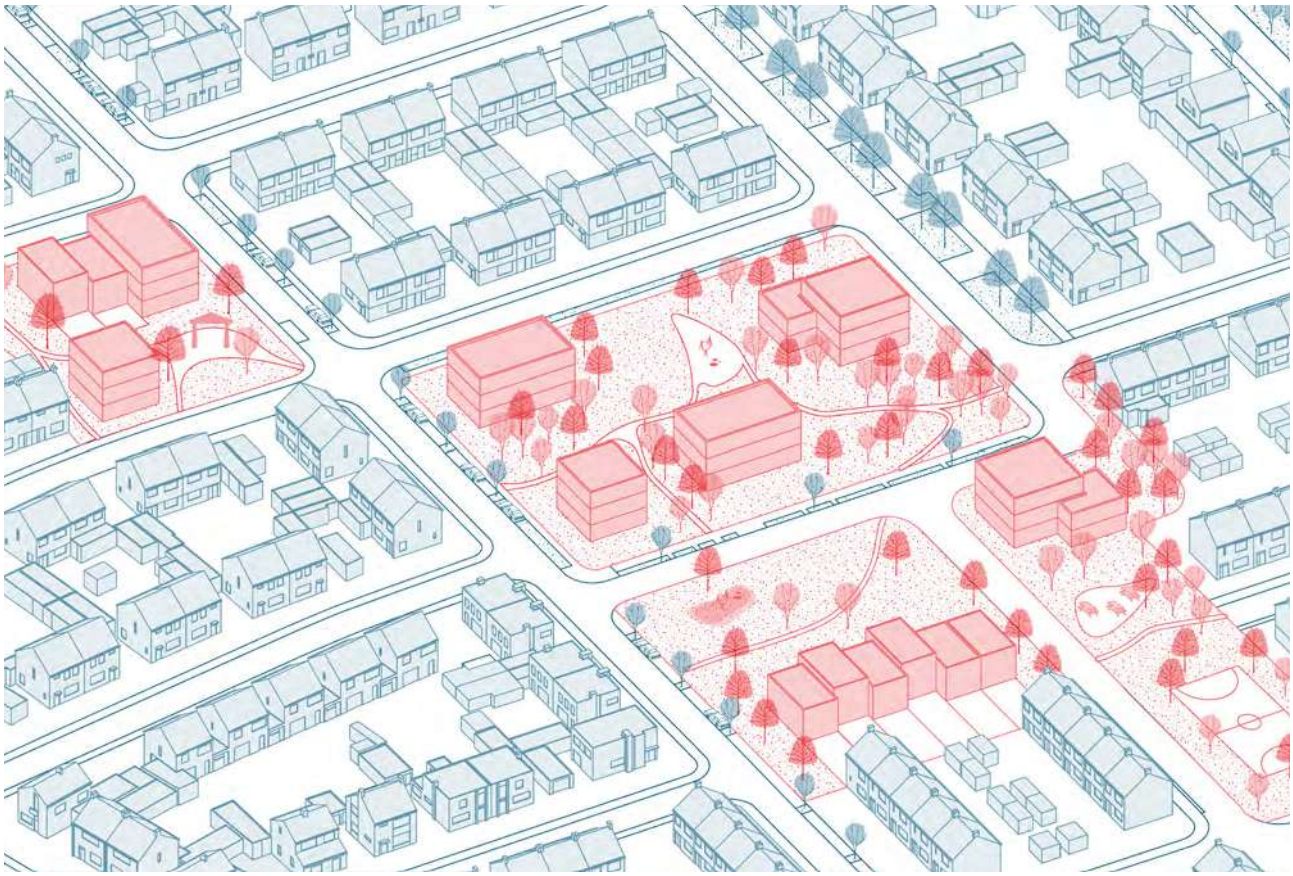
woningen. Door af te wijken van de standaardoriëntatie en hier en daar ruimte te laten tussen de woningen bekomt men meer groene ruimte die direct in relatie staat met de nieuwe woonvormen. Het gebruik van publiek groen wordt hierdoor gestimuleerd en publieke ruimte krijgt meer betekenis. Door meer nieuwe grondgebonden woningen anders te gaan oriënteren t.o.v. elkaar kan er een kwaliteitsvol ensemble gevormd worden van woningen die zich allemaal direct oriënteren tot een semi-publieke collectieve ruimte die kan worden gevonden in een begijnhof-typologie. Overmatige wegeninfrastructuur kan worden gereduceerd in functie van trage weggebruikers.

Sommige bouwstempels bestaan vrijwel volledig uit corporatiewoningen. Hier stelt zich de opportuniteit om een volledige bouwstempel te herdenken op (zeer) lange termijn. Door zo'n cluster te gaan hertekenen als een groepering van gestapelde woningen, ontstaat er nog meer semi-publieke ruimte die plaats



2. transformatie maakt ruimte groen door het toepassen van gestapelde levensloopbestendige woningen.

biedt voor wandelaars die een ommetje willen maken, willen vertoeven, sporten,.... Door al deze interventies die zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woonopgave aangaan, wordt het eentonige karakter van de wijk doorbroken met andere woonvormen die meer ruimte bieden voor groen en recreatie.



3. stapsgewijs kan er een netwerk ontstaan van groenplekken met nieuwe gebouwen die voor meer herkenbaarheid zorgen in de wijk.



1



2



3



4



5



6

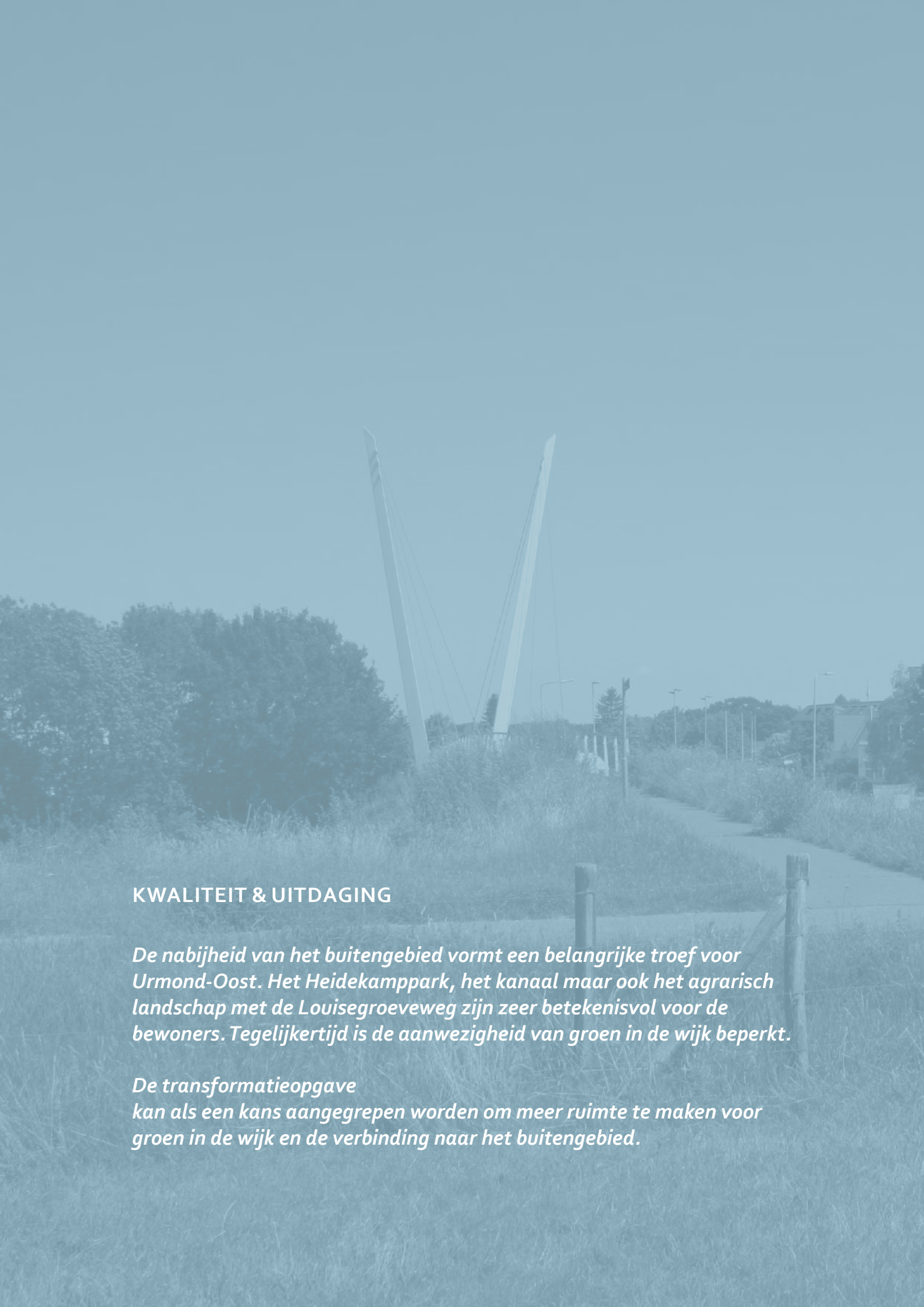


7



8

Referenties
1. onbekend
2. Theresian Klooster, Aalst – Abscis Architecten
3. Deeltuin, Utrecht – Devla
4.Onbekend
5. Prins Kavelhof, Brasschaat – POLO architecten
6. Den Indruk, Brugge - Cameleon Architects
7. DIW, Stabroek – B-architecten
8. Midden, Boechout - BULK



KWALITEIT & UITDAGING

De nabijheid van het buitengebied vormt een belangrijke troef voor Urmond-Oost. Het Heidekamppark, het kanaal maar ook het agrarisch landschap met de Louisegroeveweg zijn zeer betekenisvol voor de bewoners. Tegelijkertijd is de aanwezigheid van groen in de wijk beperkt.

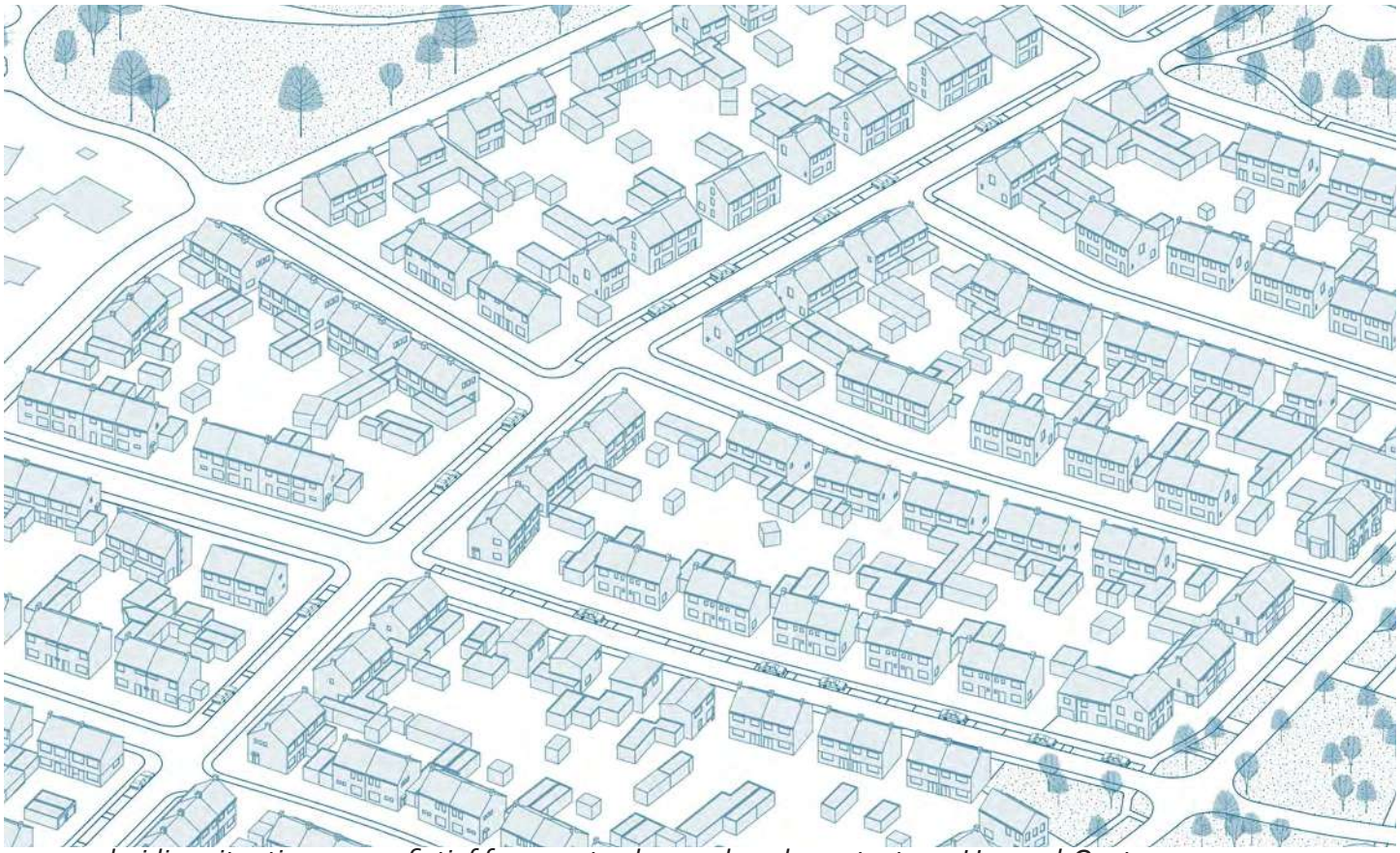
De transformatieopgave
kan als een kans aangegrepen worden om meer ruimte te maken voor groen in de wijk en de verbinding naar het buitengebied.



AMBITIE 2

Betekenisvolle plekken die de wijk verbinden

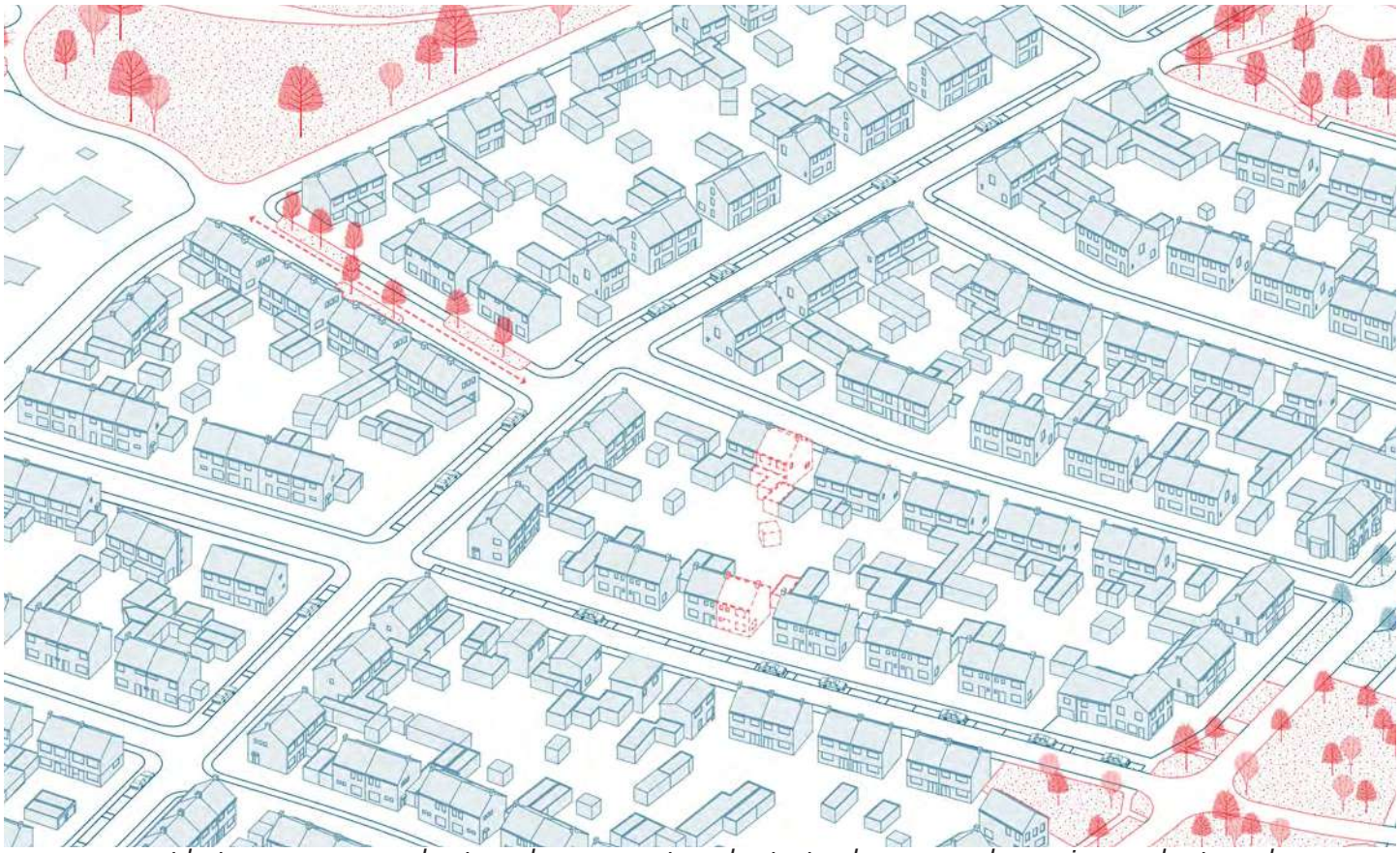
Urmond-Oost ligt tussen twee zeer waardevolle landschappen. In noorden is het agrarisch cultuurlandschap van het middenterras dat zijn aansluiting vindt met de kern via het Molenpark. Ten zuiden bevindt zich het pas aanlegde Heidekamppark. Om het potentieel van deze landschappen goed te benutten is het belangrijk dat deze voor wandelaars en fietsers goed verbonden zijn met de wijk. De kwaliteiten van deze landschappen zet zich weliswaar weinig door in de kernen. De enige betekenisvolle groene plekken in de wijk zijn het pas aanlegde Sint Antoniusplein en het parkje ter hoogte van de Kruisstraat waar vroeger de school stond. Het Heidekamppark is bereikbaar via de Veestraat en de fiets- en voetgangersbrug ter hoogte van de Mauritslaan. Daarnaast werd ook het kerkhof benoemd door bewoners als onderbenutte plek. Ook de Kanaalboulevard waar het Urmonderplein op aansluit zou deel kunnen uitmaken van het groen netwerk in Urmond-Oost.



0. huidige situatie van een fictief fragment gebaseerd op de context van Urmond-Oost

De ambitie is om een netwerk van groene doorsteken en betekenisvolle plekken te ontwikkelen die de wijk verbinden met bestaande waardevolle plekken en met het landschap errond. In functie van de transformatieopgave gaan we naar strategische locaties zoeken die ten behoeve staan van gewenste verbindingen. Interventies kunnen in dit geval zeer eenvoudig zijn en op korte termijn worden geïmplementeerd. Het vergroenen van zeer versteende straten die leiden naar betekenisvolle plekken kan al bijdragen tot de visuele verbinding naar het Molenpark. Bewoners geven zelf aan dat de verkeerdruk in deze straten laag is en het daarom relatief eenvoudig is om het straatprofiel aan te passen en te vergroenen. Straten die op korte termijn zouden moeten worden aangepakt, kunnen bijgevolg een veel groener profiel krijgen.

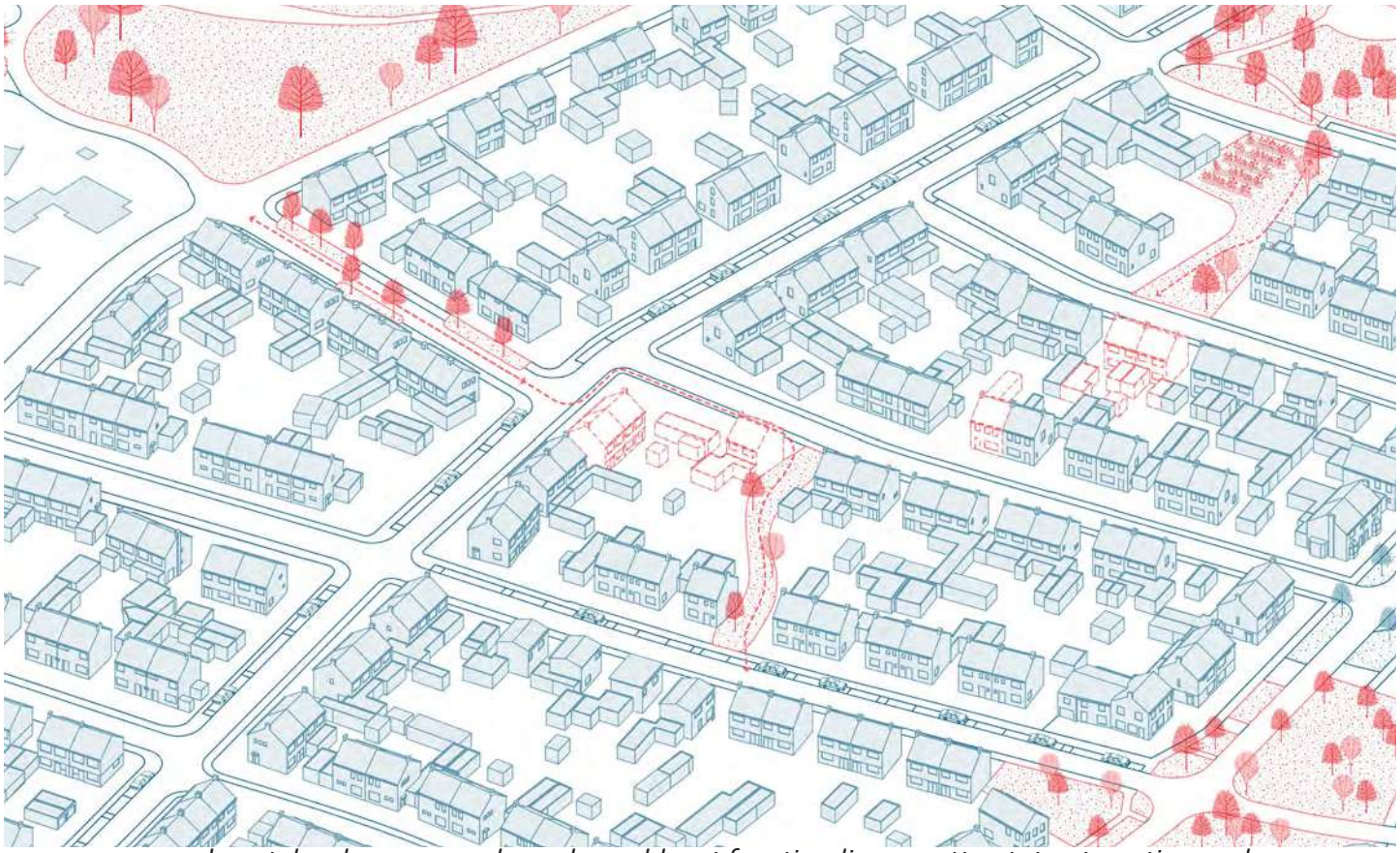
Naast het aanzetten tot vergroenen van bestaande verbindingen kunnen ook kleine verbindingen worden bekomen door het wegnemen van kwetsbare



2. naast het vergoenen van bestaande zeer versteende straten kunnen oude woningen plaats maken om op termijn groene linken leggen tussen straten en plekken

woningen die op termijn leeg komen te staan. Groenplekken zoals het Molenpark, het sint Antoniusplein en het parkje ter hoogte van de voormalige school alsook het kanaal met erlangs de jaagpaden zouden zo op termijn in verbinding kunnen komen te staan met elkaar. Dit geeft bewoners de mogelijkheid om een ommetje te maken binnen de omgeving van hun woning of op een kwalitatieve manier gebruik te maken van een groter netwerk van waardevolle landschappen die nu beter in relatie staan met de wijk.

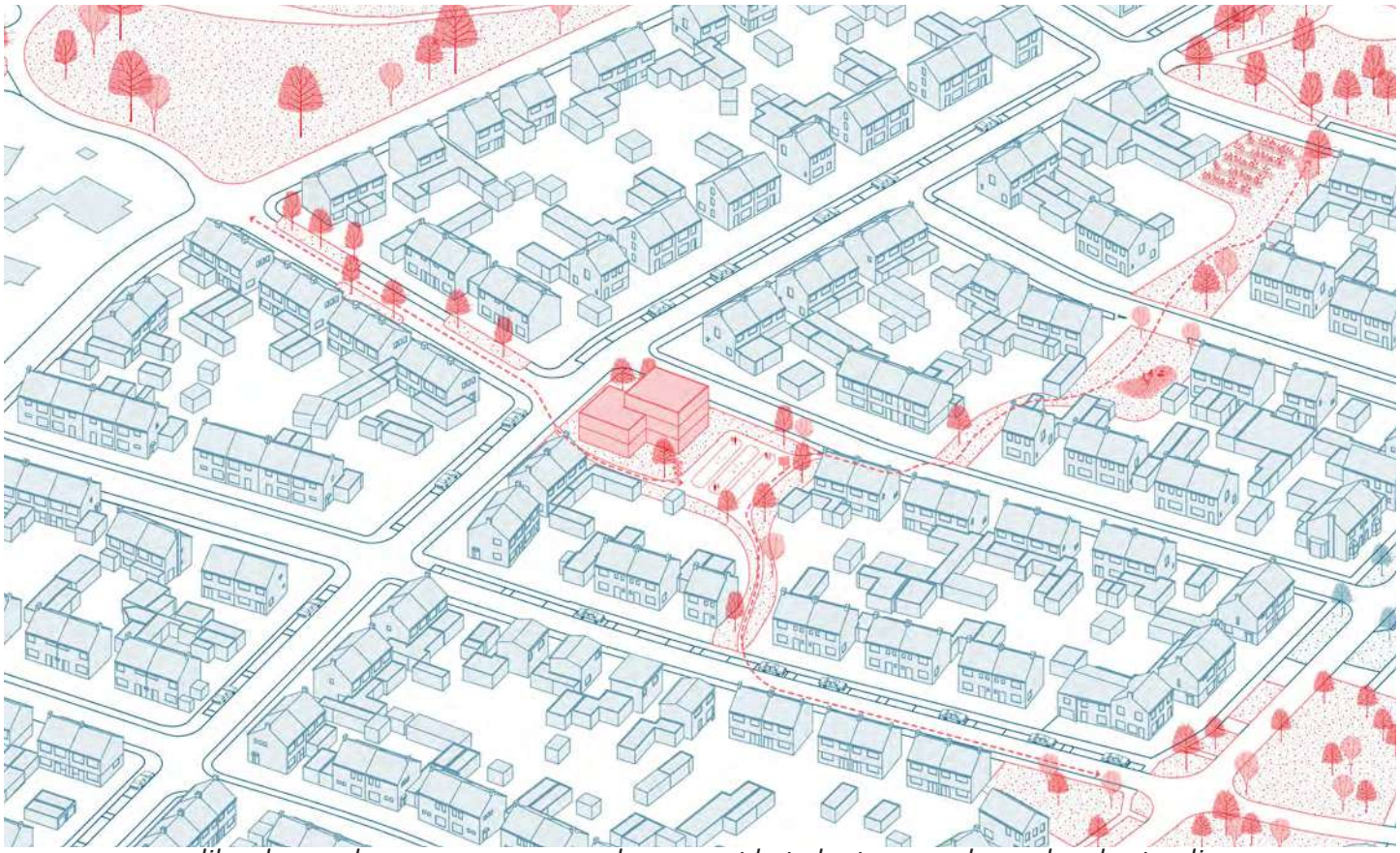
Naast het voorzien van voldoende rustplekken, iest wat meermaals werd aangehaald tijdens overlegmomenten met bewoners, kunnen deze nieuwe verbindingen ook worden opgeladen met nieuwe kleinschalige functies die de routes betekenis geven en het gebruik van de vergroende publieke ruimte kunnen bevorderen. Voorbeelden hierbij zijn: centrale volksmoestuintjes, petanquebanen, speeltuinen etc.. De doorsteken en functies moeten niet alleen verbindingen leggen tussen



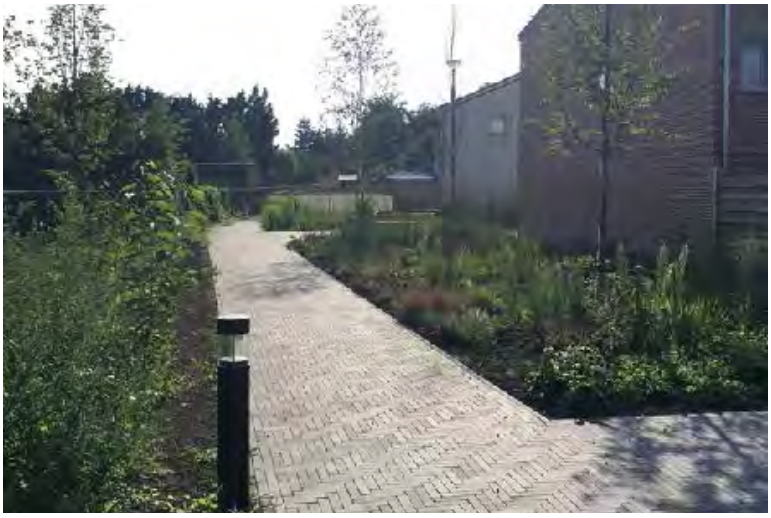
3. groene doorsteken kunnen worden gekoppeld met functies die aanzetten tot ontmoeting zoals bijvoorbeeld moestuinen.

verschillende plekken in de wijk maar moeten ook ontmoetingen tussen verschillende generaties bevorderen.

Transformatie kan (en zoals bij de vorige ambitie) gepaard gaan met het toepassen van gestapelde woonvormen die een kleinere footprint hebben, levensloopbestendig zijn, meer publieke en semipublieke ruimte teruggeven en het uniforme straatbeeld doorbreken.



4. groene liken leggen kan evenzeer gepaard gaan met het plaatsen van levensloopbestendige woningen



1



2



3



4



5



6



7



8

Referenties
1. Onbekend
2. Campus Joachimstraße, Berlijn - David Chipperfield
3. Cambridge housing community - Proctor and Matthews
4. Bosfazant, Eindhoven
5.Fiets- en wandel doorsteek, Malle
6. Vauban, Freiburg
7. Duurzame wijk Castelijm, Kapellen– Abscis Architecten
8. PAM Tuinstraat, Gent



KWALITEIT & UITDAGING

Urmond-Oost is voorzien met heel wat dagelijkse voorzieningen. Deze voorzieningen zijn weliswaar zeer verspreid. Bovendien doet de publieke ruimte aan de voorzieningen vooral dienst als parking en biedt deze weinig mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. En dit net op plaatsen waar veel mensen elkaar kruisen. Dit is een gemiste kans.

We willen werken aan een wijk waar in de toekomst meer ruimte is voor ontmoeten om zo de sociale cohesie te bevorderen.



AMBITIE 3

Transformatie als hefboom voor bereikbare voorzieningen

Urmond Oost ontbreekt een kenbare en bereikbare pleinfunctie die ten behoeve staat van gecentraliseerde voorzieningen. Los van de voorzieningen die er vandaag al zijn, zijn er vandaag vraagtekens over bepaalde functies en noodzakelijkheden die moeten vervuld worden.

De hamvraag die we ons dus stellen luidt als volgt: Waar kunnen we een centrale en herkenbare plek creëren, waar plaats is om verschillende buurtfuncties te laten samen komen zoals een kinderopvang, school, horeca, buurthuis, ontmoeting in openlucht, levensloopbestendig wonen, inloopplek ... We durven en moeten ambitieus nadenken over dit vraagstuk en kritisch reflecteren over de bestaande situatie.

Dit is namelijk een stedenbouwkundige opgave die vraagt om een stedenbouwkundig antwoord. Deze denkoefening dient in eerste instantie om het latend potentieel te laten inzien van een plek en moet vervolgens de

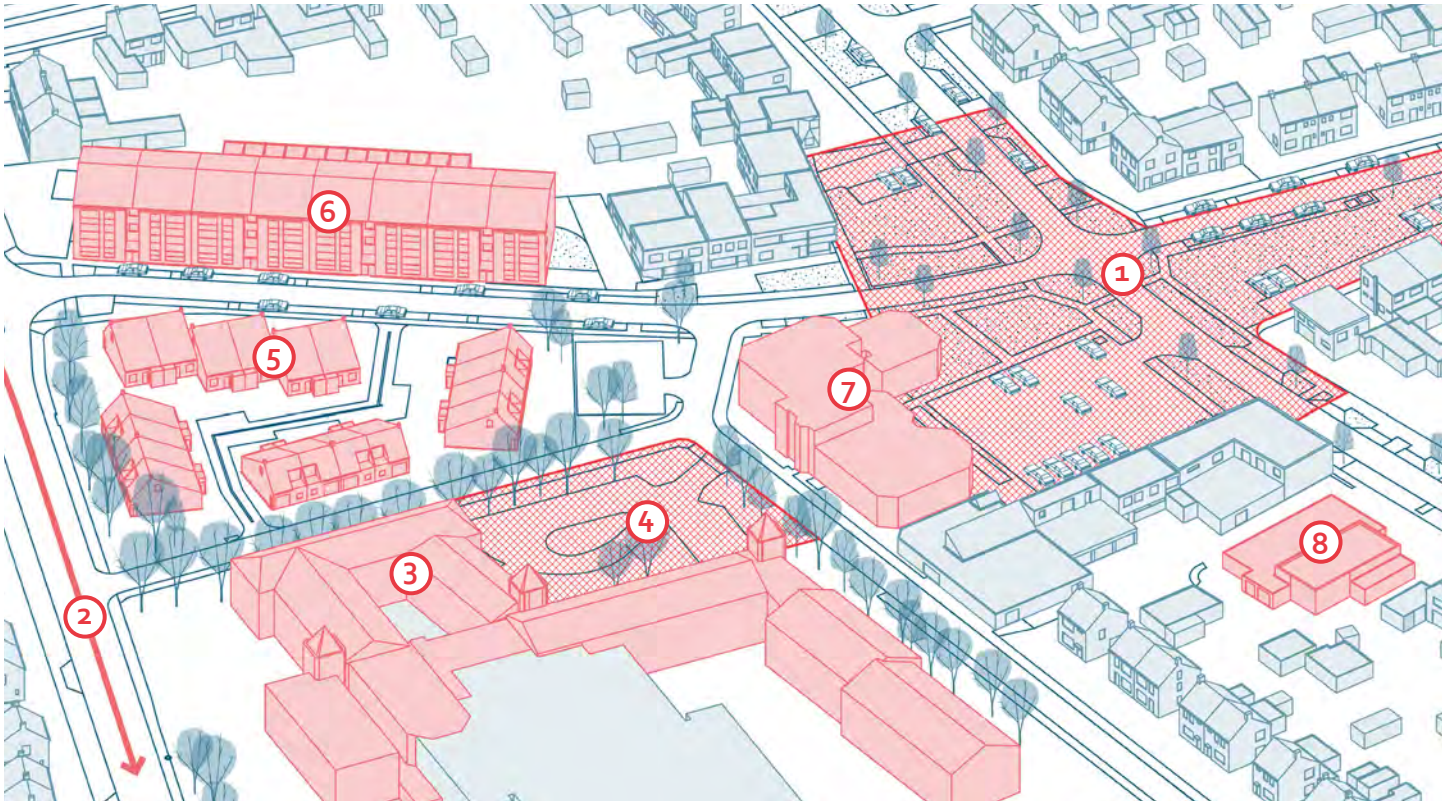


overzichtskaart van Urmond-Oost met de belangrijkste publieke plekken

verschillende betrokken actoren in de zelfde richting krijgen.

Bestaande publieke plekken in Urmond-Oost zijn het Urmonderplein en het pas aangelegde Sint Antoniusplein. De eerste bevindt zich ter hoogte van het Julianakanaal en grenst aan het bedrijventerrein in de zuidwestelijke hoek van Urmond-Oost. Verder is het plein bestendigd met een woonzorgcentrum en corporatiewoningen en is het weinig bereikbaar en inzetbaar voor de gehele wijk. Het Sint Antoniusplein (1) daarentegen is wel centraal gelegen maar is in zijn opzet gefaald. Het plein is voornamelijk ingericht ten behoeve van de auto en wordt verder weinig opgeladen met functies. Vandaag fungeert het louter als een kruispunt dat verder rijkelijk is aangelegd met intensief groen in de vorm van grasvelden met daarnaast verharding voor parkeerplaatsen.

Als we kijken naar bereikbaarheid, de kwetsbare woningvoorraad en het



beeld op de huidige situatie van de omgeving van het Sint-Antoniusplein met aanduiding van de belangrijkste elementen waar vraagstukken op bestaan en ontwikkelingskansen bezitten:
1. St. Antoniusplein, 2. Mauritslaan, 2., 3. Oud klooster, 4. Buitenruimte oud klooster, 5. Seniorenhofje, 6. Faltgebouw zonder lift, 7. Woonblok slagboomweg, 8. Pater Kolbe- huis

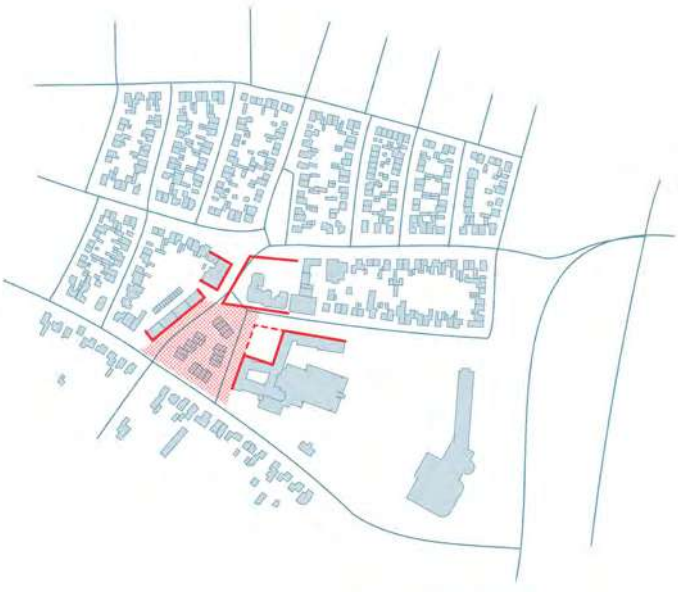
corporatiebezit dan zien we het meeste potentieel op de site tussen het Sint Antoniusplein, de Mauritslaan en het voormalig Klooster. Een pleinfunctie is maar geslaagd eens deze bereikbaar is en flexibel kan ingezet worden in functie van allerlei soorten voorzieningen. De naastgelegen hoofdontsluiting waar ook de bus passeert (2), is daarbij een troef in functie van de bereikbaarheid. Het klooster (3) is daarnaast ook een troef. Het beeldbepalend gebouw (gemeentelijk monument), heeft vandaag al een actieve functie door het Van der Valk businesscenter. Echter heeft het niet veel interactie met de omgeving en is de aansluitende buitenruimte (4) weinig betekenisvol ingericht, een gemiste kans dat ook werd benoemd door bewoners.

Verder is het groot aandeel corporatiebezit een kans. Het gaat dan over het seniorenhofje (5), het flatgebouw aan het Sint-Antoniusplein (6) en het woonblok aan de Slagboomweg (7). Mogelijks staan deze gebouwen op termijn ook voor een noodzakelijke vernieuwing of transformatie. Mocht dit gebeuren dan kan er op een integrale manier nagedacht worden over het bekomen van een nieuwe publieke ontmoetingsplaats met functies in combinatie met levensloopbestendige woningen. Een belangrijke functie die hierin moet worden opgenomen is het buurthuis. Vandaag staat het Pater Kolbe (8) huis leeg. Wenst men deze functie nieuw leven in te blazen, kan het waardevol zijn om deze eveneens te koppelen aan nieuwe pleinfunctie.

Verder ontwerpend onderzoek in overleg met de betrokken actoren moet blijk geven over de mogelijkheden van



scenario 1

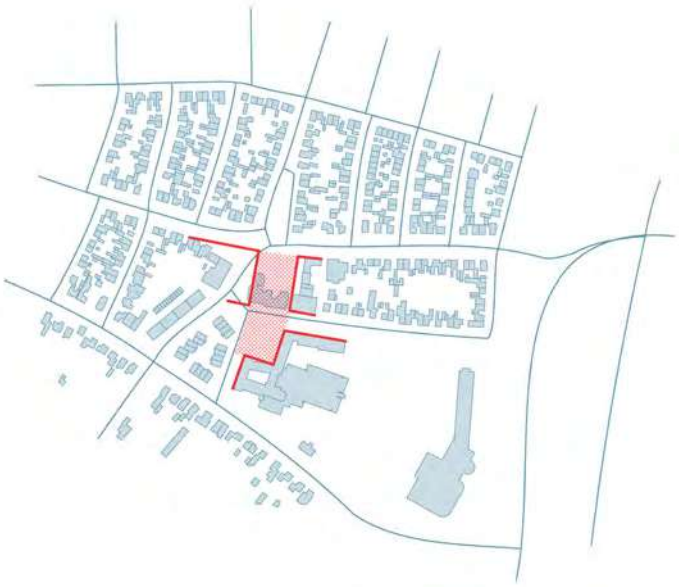


scenario 2

deze plek. Verschillende scenario's zijn hierin mogelijk. In een eerste scenario zou het plein zich kunnen situeren aan de slagboomweg waar een deel van het seniorenhofje plaats maakt voor meer publieke ruimte die aansluit aan het oud klooster. Transformaties van de woningen aan de slagboomweg en het Sint-Antoniusplein moeten dan weg maken voor nieuwe voorzieningen. Het volledig slopen van het seniorenhofje kan een tweede scenario zijn. Op die manier sluit een nieuw plein aan op Mauritslaan en vormt het een mooie aankondiging van de wijk. Het oud klooster krijgt maximale ademruimte en mits transformaties van de woonblokken aan de slagboomweg en het flatgebouw aan het Sint-Antoniusplein kan het plein worden opgeladen met nieuwe voorzieningen zoals een school, kinderdagopvang, een buurthuis,...

Een ander mogelijk scenario is het huidig Sint-Antoniusplein transformeren en doortrekken naar het Oud-klooster. Hierdoor blijven de seniorenwoningen bestendigd en krijgt de parkeerruimte naast het oud klooster een meer betekenisvolle bestemming. Consequentie hierin is de sloop van de woonblok aan de slagboomstraat. Extra voorzieningen zullen moeten worden bekomen ter hoogte van de kruising tussen de Slagboomstraat en het Sint Antoniusplein.

De genoemde mogelijkheden zijn uiteraard maar voorbeelden. Verder ruimtelijk onderzoek en overleg met actoren en bewoners moet blijk geven over het effectieve potentieel. De oefening zet aan op nadenken en dient om de betrokken actoren te activeren binnen deze stedenbouwkundige opgave.



scenario 3



1



2



3



4



5



6



7

Referenties
1. Kardinaal Mercier square Jette , Omgeving , 2013
2. Apolloplein-Berchem
3. Võru - Tõnu Tunnel
4. Kuresssare - Pillelis Laets
5.Zollhallen Plaza, Freiburg - Atelier Dreiseitl
6. Edegem-Gemeenteplein
7. De Groene Plaats, De Burg - Texel

BIJLAGE

ATELIER ROMAIN

Transformatievisie Urmond-Oost – Wijkatelier 2 - Kerngroep

Verslag vergadering dd. 08.09.2022
Locatie – Van der Valk Hotel Stein-Urmond

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

(x) Niet aanwezig maar wel input geleverd.

Verslaggever – Maarten Van Hulle
Volgende vergadering – Wijkatelier 3 (alleen kerngroep) – begin november 2022

1. Doelstelling

Tijdens dit tweede wijkatelier blikken we terug op de conclusies die zijn getrokken in de eerste fase en presenteren we de concept-resultaten van fase 2. Deze resultaten omvatten de wijk brede ambities (3 in totaal) en de zogenaamde toekomstbeelden. Deze toekomstbeelden zijn 3D-schetsbeelden die tonen hoe de wijk er in de toekomst kan uitzien. Het doel van dit overleg is om na te gaan bij de leden van de kerngroep of de juiste ruimtelijke klemtonen gelegd zijn en of alle bezorgdheden voldoende zijn meegenomen. Dit wijkatelier met de kerngroep kadert binnen een

breder wijkatelier waarin ook met bewoners in gesprek wordt gegaan. Dit vond dezelfde dag in de avond plaats.

2. Bespreking

Atelier Romain licht de presentatie toe die werd voorbereid. In de presentatie wordt kort de transformatie-opgave nog eens toegelicht. Vervolgens worden de belangrijkste inzichten uit fase 1 samengevat. Specifiek wordt ook gekeken naar de belangrijkste thema's die aan bod kwamen tijdens het eerste bewonersoverleg. Deze thema's werden op een synthesebeeld samengevat. Dit beeld kan worden terug gevonden in de presentatie in bijlage.

Vervolgens worden 3 conclusies getrokken. Elke conclusie gaat in op een specifieke uitdaging voor de wijk. Elke conclusie wordt beantwoord met een 'ambitie voor de wijk'. Deze ambitie geeft op strategische wijze aan welke toekomst we voor de wijk zien. Elke ambitie toont hoe we de transformatie-opgave van de woningmarkt inzetten om bepaalde ruimtelijke kwaliteiten in de wijk te waarborgen, te versterken ofwel toe te voegen aan de wijk.

In een tweede deel worden per ambitie de 'toekomstbeelden' gepresenteerd aan de hand van posters. Deze posters werden op drie posten opgesteld in de vergaderruimte.

Hieronder een opsomming van de opmerkingen op de presentatie en in het bijzonder de toekomstbeelden:

- Synthesekaart input bewoners: Wat is er gebeurd met de wens voor ook een binnenruimte om elkaar te ontmoeten? Activeren van Pater Kolbe-huis? Waarom is dit niet opgenomen op de kaart?
  Naast de vraag naar ontmoetingsruimte in de publieke ruimte is dit inderdaad ook een wens die naar voor kwam tijdens de gesprekken. Dit kan dus mee opgenomen worden op de synthesekaart.

- Ambitie 3 – bereikbare voorzieningen

1) Zeer gevoelig. In de toekomstbeelden worden woningen weggehaald. Dit is mensen hun thuis. Ook al wordt de disclaimer gegeven dat dit slechts een voorbeeld van vele mogelijkheden is, blijft dit gevoelig[1].
2) Verder gaand op bovenstaande: We moeten dit onderzoek zien als een heus proces om mensen bewust te maken van de noodzaak om de wijk futureproof te maken, maar ook de kansen en meerwaardes die we hieraan kunnen koppelen als we via gebiedsontwikkeling te werk gaan.
3) Is het niet beter om 2 plekken of dus 2 scenario's uit te tekenen in plaats van slechts 1. Zo toon je nog meer dat het een verkenning is.
4) Wat met de link naar het Urmonderplein en bij uitbreiding Oud-Urmond? Op Urmonderplein heb je zorgwoningen (maar eerder beperkt in aantal).
   Afstand tussen Urmonderplein en voorgesteld plein ter hoogte van voormalig klooster is groot, zeker voor ouderen. → deze afstand is 400m. Dus misschien is niet zozeer de afstand het probleem maar wel de gebruiksvriendelijkheid van de route tussen beide delen.
5) Het nieuwe plein kan je zien in een netwerk van plekken, voorzieningenclusters → je kan dynamiek in de wijk creëren door net een netwerk te maken tussen verschillende plekken en niet zozeer alles concentreren op 1 plek.
6) Je moet ook nadenken over de gebouwen die je neerzet: Je moet die zo ontwerpen zodat ze makkelijk een andere functie kunnen krijgen.
7) De eerste 5 jaar geen sprake van aanpak seniorenhofje Wonen Limburg (en ook niet van ander bezit in Urmond-Oost): Dit zou een kapitaalsvernietiging betekenen (Er wordt door Wonen Limburg zowel gekeken naar kapitaal als naar leefbaarheid: Ook leefbaarheid kan doorslag geven om over te gaan tot sloop en transformatie).

[1] *In de bijlage is daarom bij ambitie 3 niet het plaatje met een mogelijk eindbeeld (als voorbeeld) toegevoegd omdat dit zonder de juiste toelichting een eigen leven kan gaan leiden.*

8) Eventuele verhuizing van supermarkt Jumbo naar een centrale(re) locatie zit er niet in. Maar het is positief dat een kern als Urmond-Oost nog steeds een supermarkt heeft, ook al is het op het bedrijventerrein.
9) We kunnen wel centraliteit creëren op een plein, er moeten nog altijd ondernemers zijn die hier willen investeren? Heel wat winkels zijn weg en dat heeft een reden.
   Dit klopt, maar door net in te zetten op een plein waar mensen graag samenkomen, kan je een plek creëren waar het toch weer interessant wordt voor een ondernemer.
10) Niemand tijdens de eerste bewonersvergadering heeft het seniorenhofje aangeduid als plek. Dit klopt, de vraag luidde op welke plekken kom je graag? Vooral het Molenpark en het Heidekamppark werden genoemd. In deze ambitie tonen we het potentieel van een nieuwe ontmoetingsplek.
11) Stedenbouwkundige onderbouwing om deze plek naar voor te dragen is te zwak. Welke meerwaarde biedt deze plek t.o.v. bestaande plekken?
   We zien dit voorstel vooral als een koppeling van het transformatie-vraagstuk aan het ruimtelijk vraagstuk. Moest op termijn een transformatie van deze woningen zich opdringen (omdat ze aan renovatie of herbouw toe zijn) kan je hier ruimtelijke meerwaarde creëren door anders te gaan bouwen.
12) Je zou eerst al kunnen inzetten op een pilootproject of quick-win: Op het bestaande Sint-Antoniusplein voorzie je een ontmoetingsplek (bankje, (mobiele) bomen of plantenbakken). Om zo het proces op te starten. Dit zou ook een plek kunnen worden waar je samenkomt met bewoners om aan het traject van het plein te werken.
13) Er valt nog wat te halen qua sfeer, want het is een behoorlijk ingekakt geheel. De tekening ziet er erg mooi uit, en dit werkt ook positief voor de nu leegstaande panden. Het wordt dan weer aantrekkelijker om een bedrijf/winkel te starten. Vroeger waren de Spar en de winkels toch een beetje het centrum van het dorp. Of het klooster meer aanzien krijgt weet ik niet. Persoonlijk vind ik het een saai gebouw, en er mag, omdat het een monumentaal pand is, ook niets aan veranderen. Maar misschien dat het parkje toch bijdraagt.
14) Het opheffen van het parkeerterrein aan de voorzijde van het voormalig klooster baart zorgen. Die is nu al vaak vol, en er wordt dan op het gras geparkeerd, of in de omliggende straten, wat door de bewoners niet wordt gewaardeerd. Er dient goed naar (nieuwe) parkeeroplossingen gekeken te worden als het parkeren verkleind of verschoven wordt, zowel voor de gebruikers van het business center alsook de bewoners.
15) Ik mis in de tekening iets voor kinderen. Een minispeeltuintje of zo? Of is dat al elders in het dorp?

- Algemene opmerkingen

  Het moet duidelijk naar bewoners zijn dat dit slechts voorbeelden zijn. Vanuit de woningcorporatie is nog geen besluit genomen over eventuele herstructurering van hun bezit. Zeker ten aanzien van het toekomstbeeld van het Antoniusplein is vrij duidelijk dat er ruimte gecreëerd moet worden en dat dit gevolgen heeft voor de aanwezige corporatie-woningen. Hier moet dus zeker een duidelijke disclaimer bij.

3. Volgende stappen

De input uit de kerngroep en de sessie met bewoners wordt verzameld. Waar nodig worden op basis hiervan de toekomstbeelden bijgesteld.

Hierna zal fase 3 van start gaan. Tijdens deze fase onderzoeken we welke acties door wie moeten worden genomen om deze visie om te zetten in een beleidsstrategie. Deze fase wordt enkel besproken met de kerngroep (stakeholders) begin november.

Op 21 september vindt een beeldvormende raadsessie plaats. Hier wordt de wijkatlas voorgesteld.

4. Bijlage – input bewoners Posters

Onderstaand is de input die verzameld werd tijdens het tweede wijkatelier met bewoners.

4.1. Ambitie 3 – transformatie als hefboom voor bereikbare voorzieningen

4.1.1. Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Urmond-Oost in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/beter?

- School centraal realiseren ook i.v.m. veiligheid
- Duidelijke scheiding Mauritslaan en park/plein
- Plek naast Mauritslaan is druk/lawaai, St. Antoniusplein aankleden voor ontmoeting met banken/bomen/water
- Dit is een te extreem plan/te centraal in de wijk en te groots , uitbreiding kanaalboulevard
- Mooi plan, oud-klooster en nieuwbouw bij elkaar
- Geen juiste plek, juiste plek kanaalboulevard
- St. Antoniusplein komt mooi verkeersluw te liggen
- Klooster meer linken + de wand open maken
- Idee prima
- Neem St. Antoniusplein mee in het concept
- Ga voor gehele zoekzone
- Een goede plek want dit stuk is een onaantrekkelijk stuk, zeker het stuk achter het plein
- Graetheidelaan is poort naar Urmond en Berg, belangrijke mooie gezellige straat, mensen houden van reuring
- Zorg dat de voorzieningen mensen samen brengen, jong en oud samen dingen doen
- Zaken mogen niet verplaatst worden, St. Antoniusplein moet blijven

4.1.2. Zijn er bezorgdheden of kansen die volgens u in het verhaal onbeantwoord blijven?

Bezorgdheden

- Handhaven op overlast van hangjeugd anders gaat er niemand zitten
- Meer groenvoorziening, creëert een gezellige sfeer, zorg → onderhoud is nu al op een laag pitje
- Jammer dat het park naast de grote weg gerealiseerd zal worden → te druk
- School moet centraal
- School centraal realiseren
- Kanaalboulevard te ver

Onbenutte kansen

- Tuin achter klooster er ook bij betrekken
- Mauritslaan 30km/u en autoluw maken integreren bij St. Antoniusplein
- Pater Kolbehuis weg, nieuw gemeenschapshuis met St. Antoniusplein integreren
- Ambitie 3 : breder dan huidige voorstel, duidelijk groter centraal gedeelte, 3H flats helaas weg, synergie met Mauritslaan

4.2. Ambitie 2 – betekenisvolle plekken die de wijk verbinden

4.2.1. Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Urmond-Oost in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/beter?

- Ook plek voor ouderen
- Dynamiek
- Veiligheid

- Positief
- Ambitieus? Betaalbaar? Termijn?
- Bewoners Oud-Urmond bereiken Heidekamppark via Paalweg, daar dus ook belangrijke toegang
- Enthousiast over ambitie, diversiteit, veel bomen
- Jaagpad langs kanaal richting Berg is slecht toegankelijk
- Verkeer in straten is laag; dus je kan straatbeeld makkelijk veranderen
- Chemelot overlast: Geluid, stank & verkeer
- Geringe impact van deze ambitie tov de andere ambities
- Van aan St. Antoniusplein via St. Fransiscusstraat verbinden met Molenpark, plein/groen meer aankleden
- Meer bomen planten, nu te veel beton
- Rollatortoegankelijke openbare ruimte
- Gemeente moet impuls geven om voortuinen te ontharden

4.2.2. Zijn er bezorgdheden of kansen die volgens u in het verhaal onbeantwoord blijven?

Bezorgdheden

- Een oprit in de voortuin zorgt er voor dat ik moet verharden en dus minder kan ontharden
- Hangjeugd bij nieuwe groenplekken
- Voorzien in voldoende zitplekken
- Groene vlakte aantrekkelijker maken
- Onderhoud
- Toegankelijke openbare ruimte
- Geluidsoverlast Chemelot/A2
- Welk alternatief is er voor de bewoners van de te slopen woningen?
- Goed onderhoud noodzakelijk van het groen
- Oversteekmogelijkheden bij straten (ook voor ouderen)
- Betaalbaar alternatief
- Te weinig bomen en bankjes in uitgevoerde heraanleg
- Positief onthaald maar moeilijk voor te stellen

Onbenutte kansen

- Groenstrook met water
- Speeltuin (toestellen)
- Speelplek want nu te beperkt, en voor verschillende leeftijden
- Bankjes, picknickbanken
- Jong en oud samen brengen
- Natuurlijke speelelementen, groen
- Waterloop opnemen
- Verbinding met groenplek voormalige school
- Groenstrook combineren met riviertje/beekje voor waterafvoer
- Verbetering verbinding kanaalboulevard richting Berg a/d Maas
- Impuls aan vergroening voortuinen
- Speels bouwen
- Verkeersluwe zones maken
- Stiltehoeken
- Kerkhof meenemen in netwerk

4.3. Ambitie 1 – Transformeren en vergroenen

4.3.1. Wat vindt u van deze toekomstbeelden? Ziet u Urmond-Oost in deze richting evolueren en wat kan er volgens u anders/beter?

- Parkeerhavens → kans om te vergroenen
- Flat aan St. Antoniusplein moeten weg
- Voetpaden vandaag te smal
- Doorsteek naar Molenpark
- Ambitie spreekt me wel aan, veel woningen maar niet hoog, denk aan de ouderenvoorzieningen
- Rollatorbestendig maken
- Doctor Nolensstraat
- St. Fransiscusstraat, woningen transformeren richting autoweg
- Genoeg groen voorzien en wel max. 3 lagen
- Hofjes, zeker geen hoogbouw, max 3 lagen
- Hofje goed
- Niet te hoog in dorp, max 3 hoog
- 3 lagen is meer dan genoeg, horizon vrij houden
- Idee voor Mauritslaan → maak er een laan van

4.3.1. Zijn er bezorgdheden of kansen die volgens u in het verhaal onbeantwoord blijven?

Bezorgdheden

- Max 3 hoog eventueel met parkeergarage
- Mauritslaan te druk
- Heirstraat te druk
- Parkeren? Groenonderhoud?
- Denk aan parkeerplaatsen bij de hoogbouw en een stuk groen
- Parkeren?
- Speels straatbeeld, afwisselend, buurtgevoel
- Eigen terras bij collectieve tuin, gezamenlijk onderhoud buurtgroen
- Waar parkeren? Meer concreter, opletten bij oudere mensen, 3 auto's bij kids
- Molenweg heel druk
- Concrete plannen maken
- Geen platte daken

Onbenutte kansen

- Niet hoger dan 3 lagen en veel meer levensloopbestendige bouw
- Herinrichting plein aangrijpen om verkeersdrukte en snelheid aan te pakken bij Mauritslaan (Heirstraat, Molenweg)
- Als plein bij Mauritslaan dan autoluw maken en groen dichtbij
- Compleet beeld van Urmond-Oost, schrappen Lindehagen (Nieuwbouw Bramert Noord)
- Molenpark leuk beeld, maaibeleid waardoor heel jaar bloei
- Verplaats begraafplaats , meer richting natuur
- Begraafplaats ligt te veel in de woonwijk
- Gezellige wijkjes creëren, i.p.v. straatjes met verharde voortuintjes

Opmerkingen bij Concept Ambities/Transformatieplan Urmond-Oost 2030

Uw stelling	Opmerking	(Re-)actie verwerking
Ambitie 1, 2 en 3	1. Er is een grote focus op de vergrijzing en groen in de buurt (wat er al best veel is in Urmond-Oost en de directe omgeving). Veel "parkjes" en gemeentelijk groen wordt ook maar volgepoept door honden waardoor je er ook niet veel aan hebt. Vergeten wordt dat naast ouderen er ook veel andere doelgroepen zijn die graag prettig in Urmond-Oost willen wonen. Er wordt aan voorbij gegaan dat niet iedereen houdt van appartementsgebouwen, drukte (veel mensen) en alle voorzieningen nabij met alle bijkomende overlast (van school, winkels, horeca, etc.). Daarmee kun je ook juist de vergrijzing extra in de hand werken en andere doelgroepen wegjagen. 2. Het is schrikbarend dat er een plan wordt gepresenteerd, ook al wordt het "een oefening" genoemd, waarin zo een drastische wijziging in de leefomgeving van mensen wordt gemaakt. Het betekent voor sommigen dat zij niet in hun huidige woning kunnen blijven wonen.	**1.** **Levensloopbestendig wonen** Demografische trends geven weer dat in de toekomst mensen steeds ouder worden en huishoudens kleiner worden. Dit laatste omdat in ouder wordende gezinnen kinderen uit het huis trekken en/of de partner op termijn wegvalt. Men spreekt hier dan over huishoudensverdunning. Een ouder wordende bevolkingsdoelgroep vraagt een andere woonnood dan bijvoorbeeld jonge gezinnen. Urmond-Oost bestaat vandaag voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen die in de meeste gevallen niet levensloopbestendig zijn. Het gaat hierbij over grote woningen die relatief veel onderhoud vragen en drempels kennen zoals een trap. Een goed alternatief voor deze bevolkingsgroep zouden kleinere en drempelloze woningen zijn die in de nabijheid liggen van dagdagelijkse voorzieningen. Dit kunnen gestapelde woningen (appartementen) zijn met een lift zijn of het zijn (compacte) grondgebonden woningen met een hoofdslaapkamer en badkamer op de begane grond in bijvoorbeeld een hofje. En het is net deze woontypologie die Urmond-Oost nog te veel ontbreekt om antwoord te kunnen bieden aan deze specifieke woonnood. Door een volwaardig alternatief te bieden kan er een woonrotatie (doorstroming) ontstaan. Dit wil niet zeggen dat deze visie veronderstelt dat alle alleenstaande ouderen opeens willen verhuizen naar een kleinere woning. Maar wanneer al een aandeel ingaat op dit alternatief, komen er grote woningen vrij die op hun beurt kunnen ingevuld worden door jonge starters en gezinnen. Deze kleinere en drempelloze woningen kunnen uiteraard niet enkel en alleen dienen voor de oudere huishoudens in Urmond-Oost, maar ook voor jonge starters en alleenstaanden die vandaag hun keuze niet vinden tussen de grote grondgebonden woningen van Urmond. **Groene ontmoetingsruimte** Urmond-Oost heeft inderdaad veel groen ter beschikking in de directe omgeving. Het Molenpark en het Heidekamppark worden benoemd door bewoners als een van de belangrijkste kwaliteiten van de wijk. Dit groen karakter zet zich weliswaar niet door tot in de kern. De wijk an sich is zeer versteend. Tussen de woningen zelf is weinig tot geen betekenisvolle ontmoetingsruimte. Wanneer we nadenken over levensloopbestendig wonen voor een steeds ouder wordende bevolking, is het creëren van ontmoetingsruimte van groot belang. Een symptoom van ouder worden dat vaak onderbelicht blijft is vereenzaming. Het is daarom belangrijk dat we bij de transformatie van de woningmarkt vanaf het begin goed nadenken over laagdrempelige ontmoetingsruimten. Deze plekken kunnen worden opgeladen met bijvoorbeeld banken, picknicktafels, beweeg- of speeltoestellen, moestuinen, enz. waardoor er gebruik kan ontstaan voor elke leeftijdscategorie. De reden dat deze zo groen mogelijk worden ingericht, is om mee antwoord te bieden aan een duurzamer woonmilieu. De wijk zal steeds meer last krijgen van hevige regenval (met wateroverlast in de straten) en hitte bij warm weer waarbij het bijzonder belangrijk is om verkoeling op te zoeken. Door wijken groener in te richten kan bijvoorbeeld water beter gebufferd worden en kunnen bomen voor de nodige schaduwwerking zorgen. **2.** De toekomstbeelden die worden getoond in de transformatievisie zijn fictieve beelden. Het betreffen voorbeelden (wat als... scenario's) om op een communicatieve manier aan te tonen hoe een wijk als Urmond-Oost op een duurzame manier kan evolueren. Er wordt binnen deze visie nog geen uitspraak gedaan waar er nieuwe woningen zouden komen, waar woningen verbeterd worden (verduurzaamd en levensloopbestendig gemaakt) en welke woningen zouden verdwijnen. Deze beelden vormen louter inspiratie om het gesprek op gang te brengen. Wanneer deze visie zou worden aangejaagd, is verder ruimtelijk onderzoek en overleg noodzakelijk. Hierbij zal in eerste instantie overleg worden gevoerd met actoren die zelf een impact hebben op het woonbestand van Urmond-Oost zoals de wooncorporatie die heel wat woningen in bezit hebben binnen Urmond. Wanneer noodzakelijke renovaties of transformaties noodzakelijk zijn, kan deze visie bijdragen tot meer toekomstgerichte ontwikkelingen.

ATELIER ROMAIN

Gemeente *Stein*

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