

PRINSKOUTER RAPPORT

Dialogo tussen bewoners en bestuur over hun buurt.



SAMENLEVINGSOPBOUW
Oost-Vlaanderen

Prinskouter wensen	3
Traject Duurzame Prinskouter	4
Prinskouter in cijfers	6
Situering van de wijk	6
Cijfers steunpunt sociale planning en eigen observaties	7
Boodschap van de buurt	8
Knelpunten en kansen	9
Deel 1: Ruimte.....	9
Deel 2: Mobiliteit	12
Deel 3: Wonen	14
Deel 4: Warme samenleving	19
Toekomst	21
Kaarten Prinskouter	22

PRINSKOUTER WENSEN

Dit is een rapport over de prachtige Ronsese wijk Prinskoeter.

Dit rapport is een boodschap aan het stadsbestuur. Het biedt een overzicht van de belangrijkste knelpunten die zowel uit de gesprekken met de buurtbewoners als uit de stuurgroep¹ kwamen. De knelpunten werden onderverdeeld in vier thema's: ruimte, wonen, mobiliteit en samenleven.

Graag bedanken we alle buurtbewoners die met ons in gesprek gingen, langskwamen op onze activiteiten of een handje uit de mouwen staken. Bedankt voor jullie open deur en warme babbel. Het is alvast duidelijk: jullie dragen de Prinskoeter een warm hart toe.

Dank ook voor de inzet van de stuurgroep. Zij volgden nauw het traject op en zetten vanuit hun expertise de bevonden knelpunten om naar kansen en oplossingen.

We willen met dit rapport de dialoog tussen buurtbewoners en de stad stimuleren. We zien dit als een opstap naar de opmaak van een wijkactieplan waarin buurtbewoners, lokale actoren en de stad samen schrijven aan de toekomst van de Prinskoeter.

Stijn en Annelien

Opbouwwerkers Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw



¹ Samenstelling stuurgroep – zie pagina 5

TRAJECT DUURZAME PRINSKOUTER

Samenlevingsopbouw is reeds meer dan 15 jaar actief in de Prinskoeter. De afgelopen 10 jaar was de inzet gefocust op sociale cohesie en buurtwerk. Sinds 2016 zetten we vanuit de basisvoorziening 'Den Botaniek' via opbouwwerk in op de thema's arbeid, wonen, sociale dienstverlening en onderwijs.

In 2017 startte het project 'Duurzame wijk Prinskoeter'. Via de projectfinanciering 'experimenteel wonen' van de provincie Oost-Vlaanderen gingen we gebiedsgericht werken in de buurt. We gebruikten daartoe het praktijkkader 'versterken van aandachtsgebieden' met sterke focus op de woonkwaliteit en de woonomgeving.

Rond woonkwaliteit is vooral individueel ingezet op sensibilisering rond wonen en energie, maar werden ook mogelijke pistes onderzocht om een antwoord te bieden op de hoge renovatienood bij de private eigenaars met vaak beperkte middelen. Rond woonomgeving is, dankzij middelen van Plattelandplus, in 2018 de groene ontmoetingsruimte 'Den Botaniek' gerealiseerd, na een degelijk participatief traject met buurtbewoners en gebruikers van de basisvoorziening. In De Lochting, een braakliggend terrein van SHM De Nieuwe Haard, runnen we een sociale moestuin en organiseren we wekelijks ontmoetingsmomenten met buurtkeuken.



Het project 'Duurzame wijk PK' had van bij de start ook als doel te komen tot een duurzaam masterplan voor de wijk. De knelpunten uit de wijk vragen oplossingen op lange termijn. Pas door het ontwikkelen van een gedragen wijkplan en bijhorend stappenplan door zowel bestuur, lokale partners en uiteraard buurtbewoners – kan duurzaam op de toekomst van de Prinskoeter worden ingezet.

Een 1^{ste} stap richting een wijkplan is de opmaak van een **gedragen wijkanalyse** – hiervoor werd de voorbije drie jaar met zowel een stuurgroep als buurtgroep een traject doorlopen.

- » De **stuurgroep** met vanuit Stad Ronse: de diensten duurzaamheid, sociaal beleid, omgeving en projecten, de bouwmaatschappij EVA, SHM De Nieuwe Haard, Schepenen van stadsontwikkeling, sociale zaken en milieu, de intercommunale SOLVA, het OCMW en CAW. We namen we hen mee in een gebiedsanalyse en voerden een duurzaamheidsscan uit. De resultaten uit de scan leverden een duidelijk kapstok voor de knelpunten en bijhorende kansen in de wijk. Deze werden in werkgroepen verdiept en via gerichte acties in de wijk werden rond enkele knelpunten reeds 1^{ste} stappen naar verandering gezet.
- » De **buurtbewoners** werden tijdens verschillende ontmoetingsactiviteiten, buurtgesprekken aan de deuren, buurtbijeenkomsten betrokken bij het traject en bevroegd over hun huis, straat, wijk... *Waar liggen volgens hen uitdagingen voor de buurt en hoe zien zij de toekomst van de Prinskouter?* De resultaten van de bevraging werden teruggekoppeld in de stuurgroep en bepaalden mee de agenda van de werkgroepen. Enkele buurtbewoners engageerden zich voor de **buurtgroep** waarin ook de knelpunten en kansen verder werden uitgediept.

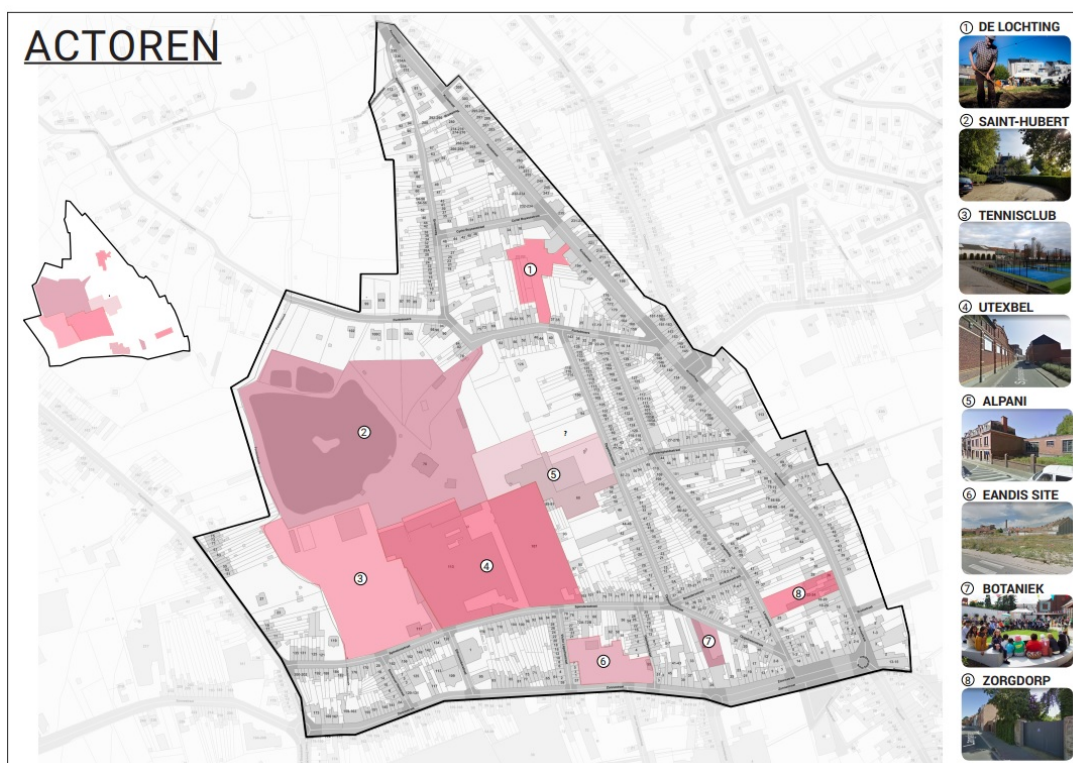
De resultaten van beide trajecten vormen een concrete bundeling van kansen en knelpunten (= wijkanalyse) van de Prinskouter. Het bijhorende rapport is een belangrijke opstap om in een volgende fase enerzijds in dialoog met de buurt de kansen in de wijk verder te onderzoeken en anderzijds via opmaak van een masterplan samen werk maken van de toekomst van de buurt.

PRINSKOUTER IN CIJFERS

SITUERING VAN DE WIJK

De Prinskouter is een historische textiel-arbeiderswijk in Ronse. Het is een erg diverse en kansarme buurt. De buurt wordt getypeerd door een dichte bebouwing met kleine huizen in een grijze, weinig aantrekkelijke buurt. De kwaliteit van de woningen is vaak ondermaats en er is een gebrek aan aantrekkelijke publieke ruimte. Het aanwezige groen - dat allemaal in private handen is en niet publiek toegankelijk - en de slechts deels benutte industriële gebouwen, bieden wel perspectieven voor de toekomst.

Onderstaand kaartje toont de straten waar het project werd uitgerold en benoemt de belangrijkste actoren uit de wijk:



CIJFERS STEUNPUNT SOCIALE PLANNING EN EIGEN OBSERVATIES

Ter versterking van het project vroegen we bij **het steunpunt sociale planning van de Provincie** een omgevingsanalyse op van de wijk Prinskouter, hieruit de opvallendste cijfers:

- De wijk telt 1.884 inwoners in 825 woningen;
- Jonge leeftijdsstructuur: hoog aandeel jongeren en laag aandeel 60-plussers;
- 15,6% van de gezinnen telt minstens 5 personen vs. 10% in Ronse;
- Bijna 1 op 3 gezinnen is éénpersoonshuishouden;
- Hoog aandeel geboorten in kansarme gezinnen = 28.9% vs. 22% in Ronse;
- De woningen in de wijk zijn oud. 85% van de woningen werd voor 1946 gebouwd, 59% zelfs voor 1919. Slechts 43 woningen (5,2%) werd na 1980 gebouwd. 67% van de private huishoudens is eigenaar van zijn woning;
- 37.8% van de inwoners in de wijk hadden een niet-Belgische nationaliteit bij de geboorte;
- Veel schoolse vertraging in de wijk – 42% van de leerlingen uit het secundair heeft een schoolse vertraging van 1 jaar;
- Hoge werkloosheidsgraad met hierin groot aandeel jongeren (26.1%).

Uit **eigen onderzoek en observaties** halen we volgende typerende cijfers, vaststellingen:

- Er is veel verloop in de wijk. Op 3,5 jaar tijd telden we 158 unieke 'te koop' bordjes. Wetende dat de wijk 825 woningen telt, wil dit zeggen dat ongeveer 20% of 1 op 5 woningen de voorbije 3,5 jaar van eigenaar is veranderd. *(Deze berekening is gebaseerd op 8-telling, dus vermoedelijk ligt dit cijfer nog hoger);*
- Behalve enkele kapsalons, een bakker, cafés en theehuizen zijn er in de wijk geen winkels. Deze commerciële dienstverlening bevindt zich allemaal langs de rand van de wijk;
- De publieke ruimte wordt ingenomen door de auto. Bankjes, fietsrekken, kleine plekje groen zijn amper aanwezig;
- Potentiële sites die een bepalende rol zullen spelen voor de toekomst van de wijk: Utexbel, Eandissite, Tennisclub Park;
- Aanwezige bedrijven Utexbel, Medissa en Alpani vervullen de economische functie in de wijk. Het is noodzakelijk dat deze spelers worden betrokken in de toekomstige dialoog tussen de buurtbewoners en de stad;
- Domein St-Hubert en Tennisclub Park beschikken over het merendeel van de groene, open ruimte in de wijk.

BOODSCHAP VAN DE BUURT

Onderstaande boodschap kreeg vorm zowel vanuit de buurtgesprekken als uit het traject met de buurtgroep. Voor de buurtbewoners zijn dit de 4 thema's waarop een toekomstplan voor de wijk Prinskouder moet vorm krijgen.



KWALITATIEF EN BETAALBAAR WONEN

'Ik wil graag investeren in mijn woning maar weet niet hoe dit te doen. Via **ondersteuning van de stad** of via een **groepsaankoop** weet ik zeker dat ik de juiste werken laat doen'

'Een **lokale premie** vochtbestrijding kan eigenaars de kans geven om hun woning vochtvrij te maken'



'Samen met mijn broertjes en zusjes kom ik elke woensdag spelen en helpen in de lochting. Wij hebben geen tuin dus het is leuk dat we door de lochting toch **buiten kunnen spelen**'

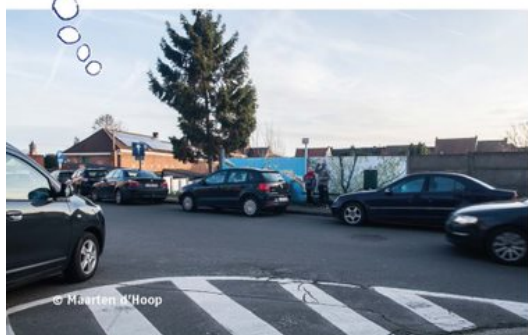
'Het groen zit verstopt in onze wijk. Vervang de betonnen muur in bijvoorbeeld de Opgeëistenstraat door een afsluiting waar je kan doorkijken en je creëert direct **zichtbaar groen**'

GROENE (SPEEL)RUIMTE

VLOTTE MOBILITEIT

'Sinds de **bushalte** is afgeschaft, moet ik meer dan 800 meter stappen naar de halte in de Zonnestraat. Zeker als ik terugkom van de winkel, is dit een fikse wandeling.'

'Zoals elke buurtbewoner **parkeer ik graag voor mijn eigen deur**, maar de vol geparkeerde straten laten dit vaak niet toe.'



'Ik zou het fijn vinden dat we elkaar steeds een **goeiedag wensen**'

'Het Botaniekfeest was een **feest voor iedereen** uit de wijk, alle bewoners samen. Dit moet meer gebeuren!'

WARME SAMENLEVING

KNELPUNTEN EN KANSEN

DEEL 1: RUIMTE

Ambitie: Het creëren van kwalitatieve publieke ruimte met groen, spel, sport en ontmoeting geeft zuurstof aan de wijk en werkt verbindend. Met een blauw-groen netwerk kunnen we verbinding maken tussen het groen in de omgeving en de stad. Deze verbinding verhoogt de gebruikswaarde zowel op ecologisch als sociaal vlak.

Inspirerende (integrale) aanpak

- » Zuurstof voor de Brugse Poort
- » Ledeberg Leeft

1. De open ruimte is **privaat, beperkt, ontoegankelijk en onzichtbaar**

Een korte wandeling door de wijk bevestigt instant het gevoel van een grijze, kille, grauwe wijk. De smalle straatjes, de dichte bebouwing, de weinig open ruimte, zorgt ervoor dat bewoners hun wijk als grauw benoemen. Deze vaststelling staat in schril contrast met het gekende groene karakter van de stad Ronse. De groene rand rond de stad binnenbrengen in de wijken is een uitdaging die reeds werd opgenomen in het ruimtelijk structuurplan en werd bevestigd in de resultaten van de bouwmeesterscan.

De luchtfoto van de buurt geeft een totaal ander beeld. Groen en open ruimte is wel degelijk aanwezig in de wijk. Het is echter niet zichtbaar en niet toegankelijk waardoor bewoners 'onterecht' hun wijk als grijs en grauw zien. De vraag naar zowel zichtbaar groen als open plekken in de buurt is zeer hoog. Zeker voor de vele jonge gezinnen zonder noemenswaardige tuin is de nood aan toegankelijke buitenruimte sterk aanwezig. Deze ruimte is aanwezig in de wijk maar zit nu goed verstopt of is niet toegankelijk.

Het is een duidelijke ambitie van de stad om via de verbinding tussen de groene heuvels en het stedelijke groen te komen tot een aangename, kwalitatieve woonomgeving met bijzondere aantrekkingskracht.

Voor de Prinskouder liggen er een aantal **kanen** die bijdrage kunnen leveren tot deze ambitie:

- Door **(tijdelijke) groene invulling van braakliggende gronden** te stimuleren. Op deze manier brengt een braakliggende grond iets positiefs tot de wijk waar dit nu eerder negatief wordt gezien daar deze plekken vaak zwerfvuil aantrekken. Afhankelijk van de vraag van de buurtbewoners en/of stad en de wens van de eigenaars kan een tijdelijke invulling een verschillend karakter hebben: een bloemenweide, groene doorsteek, speelplek,
 - De stad schrijft reeds eigenaars aan om bij verloedering² hun terrein op te ruimen. Dit kan een aanleiding zijn om met eigenaars in gesprek te gaan over een mogelijke tijdelijke invulling. De opmaak van een **modelovereenkomst** is een extra stimulans om eigenaars te motiveren.
 - Een goed voorbeeld van tijdelijke inrichting in de wijk, is het **project De Lochting** op de terreinen van de Nieuwe Haard in de Fiertelmeers. Het braakliggend terrein is zowel een ontmoetingsplek, speelterrein als sociale moestuin voor de buurtbewoners.

² Zie retributiereglementen op verwaarlozing en leegstand.

- Mogelijke **terreinen** die op korte termijn in aanmerking komen voor tijdelijke invulling is de braakliggende grond in de **Voorzienigheidstraat** en het **terrein naast Den Botaniek**.
- Het **speelweefselplan** van de stad is een goed instrument om te bekijken op welke plekken er extra kan worden ingezet op het creëren van speelplekken. Een potentiële plek volgens het plan zijn de terreinen van Tennisclub Park in de Spinstersstraat. Deze potentiële ontmoeting- en speelplek is nu niet toegankelijk voor de buurtbewoners (tenzij ze lid zijn van de club). Het gedeeltelijke openstellen van deze terreinen zou op korte termijn een grote meerwaarde betekenen voor veel jonge gezinnen in de buurt.



- **Zichtbaar en beleefbaar groen in de wijk brengen**, door onder andere in te zetten op:
 - De **realisatie van het plein aan Den Botaniek** is een mooi voorbeeld van herbesteding van een grijze parkeerzone tot een groene ontmoetingsruimte voor de buurt. Dit kan inspirerend werken voor andere plekken in de wijk oa. de toekomstige invulling van de terreinen van de Nieuwe Haard Fiertelmeers, de toekomstige bestemming voor **Utexbel**, ...
 - De **site van Utexbel** kan op termijn een nieuwe invulling krijgen. Hier liggen belangrijke kansen voor de wijk om een aantal noden zoals de terechte vraag naar groen, ontmoeting- en speelplekken te integreren in de plannen van de site.
 - Op verschillende plekken in de buurt zit het groen verstopt achter **betonnen muren**. Dit **groen zichtbaar maken** door de muren te vervangen door een doorkijk afsluiting, zal het groene en ruimte gevoel in de wijk versterken. Zie bv. de afsluiting in de Opgeëistenstraat ter hoogte van Alpani.
 - Een gerichte **geveltuinactie in de wijk**. De stad beschikt over een reglement geveltuin, een gerichte campagne in de Prinskouter kan eigenaars overtuigen om een geveltuin aan te planten.
 - Inzet van nieuwe initiatieven zoals bv. de – **groenslingers** van stad Gent <https://stad.gent/nl/groen-milieu/klimaat/creeer-meer-groen/geveltuinen-en-groenslingers/maak-van-je-geveltuin-een-groenslinger>

- In gesprek gaan met de **belangrijke spelers in de wijk** zoals **Tennisclub Park** en **Park St-Hubert**. Het merendeel van de open ruimte is in hun handen. Samen kunnen opties worden bekeken om via tijdelijk, eenmalige of vaste momenten hun groene ruimte voor de buurtbewoners open te stellen.

2. De prominente aanwezigheid van de auto

De prominente aanwezigheid van de auto brengt niet enkel op vlak van mobiliteit uitdagingen, het zet ook druk op de beperkte publieke ruimte in de wijk. Deze beperkte ruimte wordt nu voor het grootste deel als parkeerruimte ingenomen. De auto op een aantal specifieke plekken uit het straatbeeld nemen is de 1^{ste} stap om de smalle straten een andere invulling te geven en de publieke ruimte anders te gaan invullen.

Door de parkeerdruk in de straten te verlagen, kan de denkoefening starten over de herinrichting van de straten en de huidige verkeersstromen. Door bv. straten te knippen of verkeersvrij te maken, ontstaat nieuwe open ruimte en geef je extra zuurstof in de wijk.

De **kansen** om hier stappen in te zetten worden onder 'mobiliteit' verder toegelicht.

3. Heel veel verharding in de Prinskoeter

De dichte bebouwing maakt dat er weinig kansen zijn op natuurlijke waterinfiltratie. Momenteel leidt dit tot geen grote problemen maar het is belangrijk om hier aandacht voor te hebben. Extra bouwprojecten moeten goed overwogen worden want versterken de vele verharding en zetten extra druk op reeds dicht bebouwde wijk. De stad zet reeds in via wettelijk richtlijnen van hemelwaterverordening om dit knelpunt in het oog te houden.

Bij hevige en langdurige regenval kunnen de zijstraten in de Spinstersstraat last hebben van wateroverlast daar de Fontainebeek buiten zijn oever treedt.

DEEL 2: MOBILITEIT

Door het toepassen van het STOP-principe in de wijk, kan er een omslag komen in het mobiliteitsgebruik van de buurtbewoners. Het creëren van parkeerzones aan de rand van de wijk is noodzakelijk om auto's uit het straatbeeld te krijgen. Zo ontstaan mogelijkheden om straten heraan te leggen.

1. Hoge parkeerdruk

De combinatie van smalle straten, kleine huisjes, weinig garageplekken en veel gezinnen met meerdere auto's creëren een hoge parkeerdruk in de wijk. Bewoners prefereren een parkeerplek bij de deur. Zeker wie 's avonds een parkeerplek zoekt, is soms genoodzaakt om te parkeren bij de Delhaize. Dit betekent voor sommige buurtbewoners nog een avondwandeling naar huis, die door het hoogteverschil in de wijk niet voor iedereen vanzelfsprekend is.

De sleutel ligt bij het vinden van alternatieve parkeerzones centraal/aan de rand van de wijk. Enkel zo kan het aantal auto's in de straten verminderen en waar mogelijk verdwijnen. Dit biedt vervolgens kansen om straten heraan te leggen en zo de wijk meer groen en ruimte geven.

In de Prinskoeter liggen volgende **kansen** om parkeerzones te creëren:

- Openstellen van bedrijfsterreinen als weekend/avond-parking voor bewoners.
 - **Utexbel:** enkele buurtbewoners parkeren reeds op de terreinen. Door dit verder uit te breiden, betekent dit - zeker voor de smalle en drukke straten rond Utexbel - een vermindering van het aantal auto's in het straatbeeld.
 - **Alpani:** dit bedrijf gelegen in de Opgéeistenstraat beschikt over beperkte parking voor personeel. Dit terrein zou in het weekend voor de buurt kunnen worden opengesteld.
- Nieuwe bouwprojecten voorzien voldoende parkeergelegenheid. Hierdoor ontstaat geen extra parkeerdruk in de wijk. Via een stedelijk verordening kan de stad een parkeernorm opleggen.

2. Beperkt aanbod openbaar vervoer

De vraag van de buurtbewoners is duidelijk, ze willen graag de bus in de wijk terug. Veel bewoners maken gebruik van de stadslijnen om zich in Ronse te verplaatsen. Het afschaffen van de haltes wegens de parkeerdruk, zorgt ervoor dat veel bewoners verder moeten stappen naar de dichtstbijzijnde halte. Dit is niet voor iedereen evident rekening houdend met de hoogteverschillen in de wijk.

Zolang de parkeerdruk te hoog blijft in de Opgéeistenstraat, komt de bus vermoedelijk niet terug in de wijk. Door de grote vraag in de buurt naar het terug openstellen van de bushaltes, bieden volgende **kansen** om gedeeltelijke aan de vraag tegemoet te komen:

- De opmaak van een **mobiliteitsplan per vervoersregio** is een perfecte aanleiding om de stadslijnen te evalueren en in gesprek met De Lijn de mogelijkheid te bekijken om de bushaltes terug naar de wijk te brengen in de combinatie met de mogelijke inzet van kleinere bussen. (Kleinere bussen kunnen mogelijks wel door de drukke straten van de Prinskoeter)
- Betere bekendmaking van het aanbod van de **Belbus**. Buurtbewoners die zich moeilijk kunnen verplaatsen, kunnen steeds beroep op de dienstverlening van de Belbus.

3. Weinig fietsgebruik

Hoewel Ronse bij menig wielers gekend is, is het opvallend hoe weinig buurtbewoners de fiets nemen om zich in de wijk en stad te verplaatsen. Zeker bij de volwassen buurtbewoners komt het fietsen nauwelijks voor. De combinatie van het sterke reliëf, het gebrek aan veilige fietsinfrastructuur en het gebrek van een eigen fiets zijn de hoofdoorzaken van het beperkte fietsgebruik in de wijk.

Het stimuleren van het fietsgebruik in de wijk kan via een combinatie van acties gebeuren:

- De stad schrijft een **fietsbeleidsplan** uit met extra aandacht op creatie van fietsassen tussen de wijken en het centrum.
- Het **voorzien van fietsrekken** in de wijk. Nu staan de enige fietsrekken aan Den Botaniek. Door rekken te plaatsen (zeker bij De Lochting) kunnen buurtbewoners veilig hun fietsen plaatsen.
- **Sensibiliseringacties** vanuit de stad en Den Botaniek oa. het blijvend aanbieden van de fietslessen door de sportdienst (in de buurt), de uitbouw van een fietsherstelpunt of een fietsbibliotheek (vb. op wielekes in Gent), ...

4. Veel auto- en vrachtovervoer in de wijk

De aanwezigheid van zowel de bedrijven (Alpani, Utextbel) als de vele bewoners zorgt voor heel wat auto- en vrachtovervoer in de wijk. Dit in combinatie met de smalle straten en hoge parkeerdruk, maakt dat bewoners hun wijk als zeer druk beleven.

Het toepassen van het STOP-principe in de wijk is een kans om zowel bij bewoners als bij leveranciers een switch te krijgen in de keuze van vervoer.

- **Gedragverandering** bij bewoners – bewoners stimuleren om minder de auto te nemen door in te zetten op sensibiliseren, vlotte en veilige verbindingen tussen de wijk en de stad, ...
- **Gedragverandering** bij leveranciers – via overleg met zowel Alpani als Utextbel nagaan of er afspraken kunnen worden gemaakt rond tijden van levering, gebruikte routes, ...

DEEL 3: WONEN

Ambitie: Er is een grote nood aan de opmaak van een concreet woonplan op maat van de wijk en zijn huidige bewoners. Hierbij wordt gezocht naar kwalitatieve betaalbare woonoplossingen. Door restauratie van het huidig patrimonium, door sloop en door (her)nieuwbouw. Het woonplan voorziet in een divers woonaanbod op maat huidige bewoners.

Inspirerende (integrale) aanpak

- Prikkelpoortproject Watertorenwijk Aalst
- Zennelab Vilvoorde - <https://risovlb.be/project/zennelab-broek>

1. Veel (oude) woningen in slechte staat

De Prinskouter is een typisch voorbeeld van een arbeiderswijk ontstaan begin 20^e eeuw, rond de textiel fabriek Utebel. Zeker de straten rond de fabriek worden getypeerd door de klassieke kleine arbeiderswoningen. Liefst 85% van het patrimonium werd gebouwd voor 1946. 59% werd zelfs voor 1919 gebouwd.

Recente cijfers van Steunpunt Wonen tonen aan dat in 57% van alle woningen in Vlaanderen renovatiewerken nodig zijn. Het gaat om het aanpakken van gebreken als vochtige muren, houtrot, onveilige dakconstructies, verouderde elektrische leidingen, onvoldoende of gebrek aan sanitair comfort (geen douche of bad), onvoldoende verluchting in de keuken of badkamer... Volgens dit onderzoek zullen dit soort renovaties gemiddeld 22.000 euro per woning kosten. Toegepast op de Prinskouter gaat het over minimaal 456 woningen en dus een investering van 10 miljoen euro.

Dit vraagt uiteraard voornamelijk maatregelen op Vlaams niveau maar ook de stad Ronse kan inzetten op het verbeteren van de woonkwaliteit in de wijk, door:

- **Kwaliteitsbewaking** door inzet van verplichte conformiteitsattesten in de private huurmarkt. De stad kan verplichten dat elke private huurwoning zo'n attest moet hebben vooraleer verhuur toegelaten is. Het attest wordt afgeleverd na een woononderzoek waarin wordt nagegaan of de woning voldoet aan de Vlaamse Wooncode.
- **Woononderzoek van de wijk + opmaak woonplan**: Er is nood aan een grondig onderzoek van de wijk. Het is belangrijk om zicht te krijgen op de woonkwaliteit en in kaart te brengen welke woningen klaar zijn voor sloop, renovatie, ... Op basis van dit woononderzoek kan via gerichte inzet van verschillende instrumenten oa. Vlaams Rollend fonds, CLT, bouwmaatschappij Ronse, individuele begeleiding renovatie, ... werk worden gemaakt van de nodige sloop- en renovatiewerken in de wijk.
- Stimuleren van renovaties door invoeren van **lokale renovatiepremies** voor bv. **vochtbestrijding**. Een lokale premie betekent een extra stimulans om eigenaars te overtuigen om in hun woning te investeren. De premie kan zowel via voorwaarden, als keuze doelgroep een specifiek doel hebben. Voor de Prinskouter, waar veel woningen kampen met een vochtproblematiek, kan een specifieke lokale premie hiervoor worden uitgewerkt.
 - **Voorbeeld - Beernem**: premie ter bestrijding van optrekkend vocht
www.beernem.be/product/1022/premie-ter-bestrijding-van-optrekkend-vocht

- **Sensibiliseren en informeren** rond energiebesparende maatregelen bij buurtbewoners. Er is een goede samenwerking tussen het OCMW en Goed Wonen voor het aanbieden van de gratis energiescan.

2. Weinig kwalitatieve renovaties

Eigenaars in de wijk willen zeker renoveren en zijn zich bewust van de soms slechte staat van hun woning. Wanneer mogelijk, wordt in fases aan de woning gewerkt. Door beperkt budget, te weinig kennis, enz. stellen we vast dat eigenaars verkeerde keuzes maken in prioritering van de werken, keuze materiaal, afwerking ... Met de reeds geschetste uitdagingen op het vlak van wonen, is het des te pijnlijker dat mogelijke investeringen niet op de juiste manier worden ingezet.

Om dit te voorkomen, kan worden ingezet op:

- Aanbieden van gratis **renovatieadvies** – de stad biedt via Steunpunt duurzaam wonen en bouwen reeds gratis renovatieadvies aan. Het is belangrijk dat dit aanbod beter bekend worden gemaakt.
- Een **groepsrenovatie**traject op wijkniveau kan een stimulans betekenen om eigenaars te laten renoveren. Daar in zo'n traject steeds een luik technische begeleiding wordt aangeboden, kan zo de kwaliteitsbewaking worden gegarandeerd
 - Voorbeeld: Lokaal renovatie-traject (provincie Oost-Vlaanderen)
- **Eigenaars/verhuurders** verdienen ook de nodige steun, **begeleiding** om hun **huurwoning kwalitatief** in orde te zetten. De strengere voorwaarden voor huurwoningen zijn juiste stappen, om ook binnen de private huurmarkt de basiskwaliteit te verzekeren. Het wordt er voor eigenaars/verhuurder hierdoor niet eenvoudiger op. Hogere eisen, mogelijke werken, kunnen eigenaars/verhuurders afschrikken. Om dit vermijden kan een lokaal ontzorgingstraject of extra premie een belangrijke rol spelen.
 - Voorbeeld: Goed Plan - www.samenlevingsopbouw-antwerpenprovincie.be
 - Voorbeeld: Verbeteringspremie huurwoningen – Stad Izegem

3. Veel noodkopers met beperkte koopkracht

De demografische cijfers in combinatie met de geschiedenis van de wijk doen vermoeden dat er veel noodkopers/eigenaars in de wijk wonen. Deze groep vraagt extra ondersteuning (zowel financieel als sociaal) zodat zij hun woning kunnen renoveren. Onderzoekers van het laatste Groot Woononderzoek concludeerden dat het aantal noodkoopwoningen ten minste **4%** van de Vlaamse woningvoorraad betreft. Omgerekend voor de Prinskouter betekent dit minimaal **32 noodkopers** maar vermoedelijk ligt dit door de specifieke eigenschappen van de Prinskouter een pak hoger. Om deze groep ook de kans te geven hun woning te renoveren, kan de stad een aantal initiatieven nemen:

- Het opzetten van een **lokaal systeem van voorfinanciering**. Het Vlaams premielandschap is zo opgebouwd dat pas na de investering, renovatie een desbetreffende premie kan worden aangevraagd. Daar knelt uiteraard het schoentje bij noodkopers want zij beschikken zelf niet over een investeringsbudget. Hen dit budget via lokaal voorfinancieringssysteem aanbieden zou hen de mogelijkheid geven om werken te plannen en premies aan te vragen.
 - Een **voorbeeld** hiervan is het **Project Dampoort KnaptOP**. De Vlaamse regering besliste om op basis van dit project een Vlaams Rollend Fonds op te richten waarop OCMW's kunnen intekenen. De stad kan op deze oproep ingaan en op deze manier een lokaal rollend fonds uitrollen.

- De **bestaande financieringsmogelijkheden** blijven aanbieden en beter bekendmaken. Zoals de Vlaamse energielening, ... De ambitie van de stad om te komen tot 1-loket voor woon- en energievragen – komt de bekendmaking van de woon- en energiepremies zeker ten goede.
- Invoeren van een **lokale renovatiepremie**, eventueel op wijkniveau. De premie kan tijdelijk en specifiek van aard zijn om bepaalde werken in de woningen te stimuleren.
 - Voorbeeld - Prikkelpremie Aalst
 - Voorbeeld - Verbeteringspremie Izegem

4. Veel leegstand en verloop in de wijk

Van bij de start van het project in november 2016 werden stelselmatig de bordjes te koop geteld. Dit heeft ons een zicht op het verloop in de wijk en bevestigde het buikgevoel dat de wijk Prinskouter een typisch aankomstwijk is die een hoog verloop kent.

Overzicht van de getelde bordjes

Data telmoment	Aantal bordjes
<i>november '16</i>	49
<i>maart '17</i>	39
<i>juni '17</i>	19
<i>februari '18</i>	31
<i>mei '18</i>	25
<i>november '18</i>	23
<i>september '19</i>	51
<i>januari '20</i>	32

In totaal werden 163 unieke 'te koop' bordjes over een periode van 3,5 jaar geteld. Wetende dat de wijk 825 woningen telt, wil dit zeggen dat ongeveer 20% of 1 op 5 woningen te koop werd aangeboden en is verkocht.

De exacte cijfers van leegstand in de wijk zijn niet gekend. Het stedelijke woonplan en de gegevens van de provincie Oost-Vlaanderen (steunpunt sociale planning) geven algemene cijfers voor Ronse. Er is sprake van 6,5% leegstand. Omgerekend naar de Prinskouter betekent dit mogelijks 53 leegstaande woningen. Dit vraagt zeker verder onderzoek, want dit is een behoorlijk potentieel om via tijdelijke invulling of zelfs slimme aankoop/sloop zo de nodige ruimte en zuurstof aan de wijk te geven.

Zowel het verloop als het potentieel van leegstand, betekent op verschillende vlakken **kansen** voor de wijk:

- Er is nood aan **leegstandcijfers op wijkniveau**. Deze cijfers moeten een onderdeel van het woonplan vormen, zodat mogelijke prioriteiten van aankoop, sloop, (tijdelijke) invulling niet worden gemist. De recente intergemeentelijke samenwerking rond wonen tussen Ronse, Maarkedal, Kluisbergen zet hier alvast op in.
- De stad kan via een **goede opvolging** van de leegstand en **beboeten** waar nodig, eigenaars stimuleren om met hun leegstand pand, grond iets te doen. Het is belangrijk om hierover met eigenaars in gesprek te gaan en hen te ondersteunen bij renovatie, herbestemming pand, ...
 - **Voorbeeld:** Pandschap - <https://pandschap.weebly.com/>

- De **potentiele leegstand** biedt mogelijkheden naar **tijdelijke invulling** voor ontmoeting, speelruimte, groene plekken, artistieke projecten, pop-up bars en winkels, ... Door de toepassing van het huidige pop-up reglement van de stad uit te breiden naar de wijken en naast commerciële invulling ook andere toepassingen toe te laten, kan een boost worden gegeven aan initiatieven in leegstaande panden en gronden. Een leegstand pand krijgt op deze manier een positieve invulling in de wijk.
- Gericht **aankoopbeleid van de bouwmaatschappij** Ronse cvba. De bouwmaatschappij heeft als doel om leegstaande panden in de stad op te kopen, te renoveren en te verhuren aan sociale huurprijs. De bouwmaatschappij verhuurt reeds een 11-tal woningen in de Prinskouter. De bouwmaatschappij kan zowel oplossingen bieden voor de vele leegstand als het versterken van het sociaal huuraanbod in de wijk.

5. Beperkt aantal sociale woningen

Binnen de opdracht van het bindend sociaal objectief die gemeenten oplegt om minimaal over 9% sociale woningen te beschikken, is Ronse op weg om deze doelstelling te halen. Als we dit percentage op wijkniveau toepassen, dan zou op termijn de wijk Prinskouter over 72 sociale woningen moeten beschikken. Op dit moment staat de teller op een 30-tal sociale woningen. Een extra aanbod van sociale woningen zou de betaalbaarheid en de kwaliteit van het woonpatrimonium ten goede komen.

Mogelijke **kansen** om het aanbod sociale woningen te verhogen zijn:

- **SVK-woningen** stimuleren – het sociaal verhuurkantoor verhuurt huurwoningen van eigenaars aan een betaalbare huurprijs. Zowel voor eigenaars (zekerheid van huur, gebruik extra Vlaamse premies, SVK neemt volle verantwoordelijkheid tijdelijk over, ...) als huurders (zekerheid van kwaliteit en betaalbaarheid) biedt dit systeem grote voordelen. De stad kan de SVK-werking actief bekendmaken.
De stad kan ook via de **SVK pro procedure** private ontwikkelaars overtuigen om woningen en/of appartementen te bouwen en die voor langere tijd verhuren aan het SVK.
- Toepassen van het **sociaal beheersrecht** – De stad kan een leegstaande woning tijdelijk in beheer nemen om ze te herstellen en tijdelijk zelf sociaal te verhuren. De eigenaar behoudt het eigendomsrecht maar verliest tijdelijk het recht om de woning te verhuren. Een woning wordt voor minstens negen jaar in sociaal beheer genomen. Als negen jaar niet volstaat om de kosten van de renovatie (de jaarlijkse vergoeding aan de woningbezitter en de normale beheerskosten) te recupereren, wordt de termijn verlengd tot de kosten zijn terugverdiend.
 - **VMSW** ontwikkelde een draaiboek om hier concreet mee aan de slag te gaan.
- **Nieuwe sociale woningen** op Lochting site: De Nieuwe Haard beschikt over bouwgrond in de Fiertelmeers. Op dit moment worden de gronden voor de sociale moestuin 'De Lochting' gebruikt. Het toekomstig woonproject moet een onderdeel zijn van toekomstige wijkactieplan zodat naast de woonfunctie ook andere functies naar ontmoeting, groene ruimte, speelplek voor wijk een plek krijgen.
- Via **nieuwbouwprojecten** - Om nog extra sociale woningen te kunnen realiseren kan de stad gebiedsspecifieke voorschriften, gericht op een sociaal woonaanbod, opnemen in haar ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's), zowel t.a.v. (semi)publieke rechtspersonen als ten aanzien

van private eigenaars of ontwikkelaars (onder bepaalde voorwaarden). Hierdoor kunnen privé-ontwikkelaars verplicht worden om sociale woningen in te plannen in hun projecten.

6. Hoge dichtheid

De wijk Prinskoeter bestaat voor 95% uit zeer kleine rijwoningen. De wijk is ontstaan rond de textiel fabriek Utebel. Dit verklaart het hoge aantal kleine arbeidershuisjes en het drukke karakter van de buurt. Een vraagstuk dat zeker voorligt bij het schrijven van een woonplan is om dit typische karakter deels te doorbreken door gericht oude woningen te slopen (en zo ruimte te creëren) of via renovatie van meerdere kleine huisjes – meergezinswoningen te ontwikkelen.

DEEL 4: WARME SAMENLEVING

De Prinskouter is een diverse wijk waar een mix van jong en oud met diverse achtergrond dicht bij elkaar wonen. Dit maakt dat het samenleven vaak een zoektocht is in het afstemmen van gewoonten en het begrijpen dat ieder zijn plekje zoekt in de buurt.

Tijdens de buurtgesprekken viel het warme hart voor de Prinskouter op. Hoe sterk de uitdagingen ook werden benoemd, des te fijner het was te horen dat zeker bij directe burenen veel onderling vertrouwen leeft. Burenen kennen elkaar en houden een oogje in het zeil. Dit is zeker voor de oudere buurtbewoners een geruststelling: wanneer er iets zou gebeuren, zal er hulp vanuit de buurt komen.

Het hoog tempo van verhuizen maakt dat burenenrelaties vaak wijzigingen en opnieuw moeten worden opgebouwd. Er bestaat een groot contrast tussen de levensgewoontes van de oude buurtbewoners, die vaak hun hele leven in de wijk wonen en de wijk hebben zien evolueren, en de jonge grote gezinnen die vaak tijdelijk in de wijk komen wonen. Uit de buurtgesprekken blijkt dat ondanks de verschillen – langs beide zijden de duidelijke wens bestaat om elkaar te leren kennen en een steentje bij te dragen aan het Prinskouterverhaal.

Buurtbewoners zijn de ervaringsdeskundigen van hun wijk. Zij kennen hun wijk en weten vaak beter dan wie ook waar knelpunten en kansen liggen. Wanneer je hen hierover aanspreekt, valt het op welke grote hoeveelheid informatie je weet te verzamelen. Buurtbewoners zijn vragende partij om met hen blijvend in dialoog te gaan over de toekomstige (wijk)plannen in de Prinskouter.

Om de liefde van de buurtbewoners voor de Prinskouter verder te stimuleren, dient (blijvend) te worden ingezet op:

1. Ontmoetingsactiviteiten in de buurt

Den Botaniek is een belangrijke ontmoetingsplaats voor de buurtbewoners. Bewoners kunnen er elkaar ontmoeten en via het divers activiteiten aanbod is er voor elk wat wils. Zeker niet alle buurtbewoners hebben reeds hun weg naar Den Botaniek gevonden. Het is daarom belangrijk om ook kleine laagdrempelige activiteiten op andere plekken in de wijk te organiseren. Bv. een koffiebabbel, speelstraat, soepmoment in de Bereiderstraat i.k.v. week van de verbondenheid,...

De Lochting kan verder worden ontwikkeld als extra ontmoetingsplek in de wijk. Zowel op vlak van gebruik van het terrein als openingsmomenten liggen hier nog verschillende groeimogelijkheden.



2. Informele plekken stimuleren losse ontmoetingen

De heraanleg van het plein aan Den Botaniek is een goed voorbeeld van hoe publieke ruimte opnieuw door bewoners kan worden ingenomen en hoe dit verbindend kan werken. Oog hebben om met inspraak van bewoners publieke plekje opnieuw aan te leggen waar mogelijk, bevordert het eigenaarschap van bewoners. Daarnaast creëren deze plekken ontmoeting tussen buurtbewoners waardoor het contact tussen elkaar wordt gestimuleerd.

In de zomer van 2019 echter botsten we op oneigenlijk gebruik van het plein: een 60 tal jongeren – meer dan zo'n plein aankan - maakten het voor buurtbewoners en bezoekers moeilijk te blijven geloven in het Botaniek-verhaal. Gebeurtenissen op en rond het plein werden als overlast ervaren. We kregen ook te maken met vandalisme en sluikestort. Buurtbewoners getuigden over gevaarlijke situaties en meldden deze aan de bevoegde instanties: jongeren op het dak of afsluitingsmuur, steentjes gooien naar passanten, onaangepast rijgedrag, (te) jonge kinderen zonder toezicht, etc. Tegelijk evalueerden jongeren het plein nog steeds niet helemaal als een speelpleintje (vb de wagen van Kaboes die zich altijd op het voetbalveldje parkeert).

We willen ons voorbereiden op de zomer van 2020. We zetten een buurtteam in de Prinskouter; én er worden acties ondernomen op stedelijk niveau om de overlast preventief aan te pakken.

3. Dialoog tussen buurtbewoners en stadsbestuur

Gedurende het project Duurzame Prinskouter kregen buurtbewoners op verschillende momenten de kans om hun dromen over de wijk kenbaar te maken. Verschillende buurtbewoners engageerden zich voor hun wijk door deel te nemen aan de buurtgroep, hun deur open te stellen voor een buurtgesprek, mee na te denken over de te invulling van het Botaniekplein. Buurtbewoners staken ook de handen uit de mouwen en bouwden letterlijk mee aan een groenere Prinskouter. Buurtbewoners willen graag dit engagement verder opnemen en in dialoog met de stad en zijn diensten bekijken welke oplossingen voor de opgesomde knelpunten op korte als lange termijn mogelijk zijn.

Het stadsbestuur beschreef in het bestuursakkoord de ambitie om extra aandacht te hebben voor zijn wijken en via wijkactieplannen een nieuwe, positief elan aan de wijken te geven. De Prinskouter is een ideale startplek om samen met buurtbewoners, stad en lokale partners werk te maken van een wijkactieplan en samen na te denken over de toekomst van de Prinskouter. Samenlevingsopbouw in Den Botaniek is de ideale partner om hierin katalysator te zijn.

TOEKOMST

Deze publicatie bundelt de ervaring van het traject Duurzame Prinskouter. Doorheen de gesprekken, ontmoetingen, activiteiten werd een rode draad zichtbaar – er liggen heel wat kansen en knelpunten in de Prinskouter en zowel bij buurtbewoners, lokale partners en bestuur is de ‘goesting’ aanwezig om hier samen rond te werken.

De ambitie om samen te schrijven aan een duurzaam masterplan blijft een belangrijke opstap om op de verschillende thema’s ruimte, wonen en mobiliteit grondige stappen te zetten en zo van de Prinskouter een groene, warme, bloeiende, open wijk te maken.

1. Oproep naar de stad

De buurtbewoners willen verder betrokken zijn bij de toekomstplannen van hun wijk en vragen daarom aan de stad:

- **Kunnen wij als buurtbewoners ons traject verderzetten en hierover in dialoog gaan met het bestuur?**
- **Kan het stadsbestuur zich engageren tot opmaak van een wijkactieplan of ruimtelijk actieplan voor de wijk?**

2. Doorstart project duurzame Prinskouter

Wijkvisieontwikkeling op maat van aandachtsbuurten

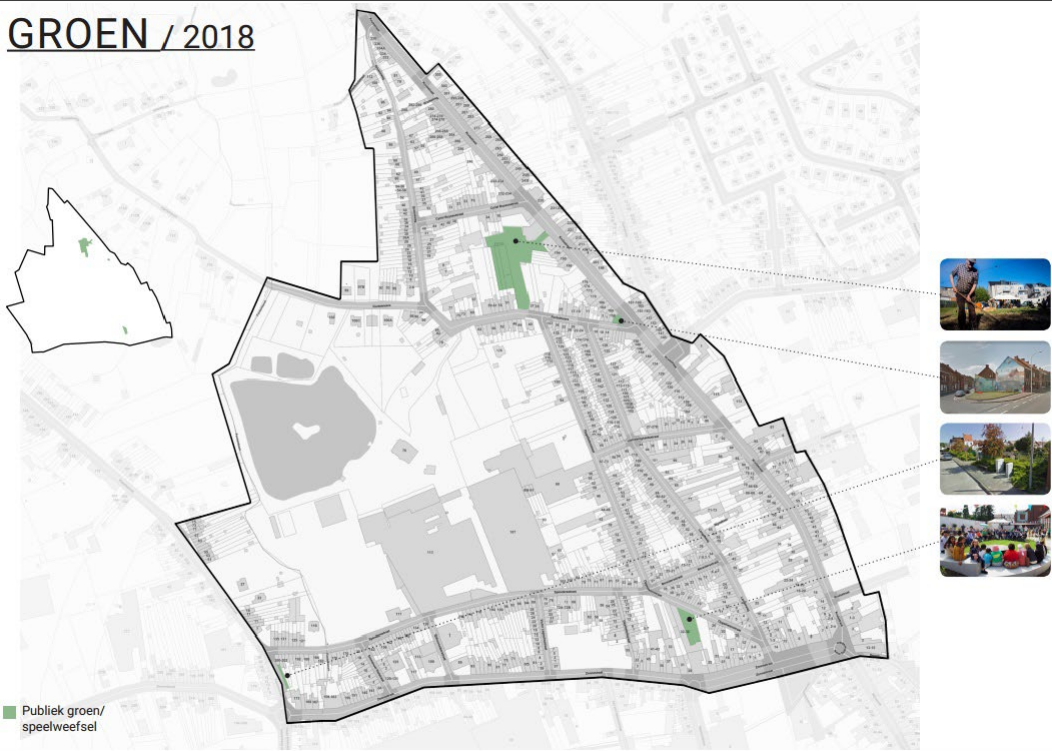
Deze publicatie en buurtexpo komt op een belangrijk moment voor het project. De voorbije drie jaar kregen we via de Provincie Oost-Vlaanderen de kans om dit project in de wijk uit te rollen. We zijn blij dat Leader Vlaamse Ardennen ons de kans geeft om de komende 2,5 jaar verder aan dit wijktraject met buurtbewoners en partners te schrijven.

Dit rapport en bijhorende buurtexpo is een doorstart om er samen met de buurtbewoners verder voor te gaan. We blijven inzetten via de buurgroep en stuurgroep om in dialoog de 1^{ste} stappen te zetten naar een duurzaam masterplan voor de wijk. Daarnaast blijven we via de Den Botaniek en de Lochting actief in de wijk om via concrete acties samen met de buurtbewoners reeds antwoorden te bieden rond de bevonden knelpunten.

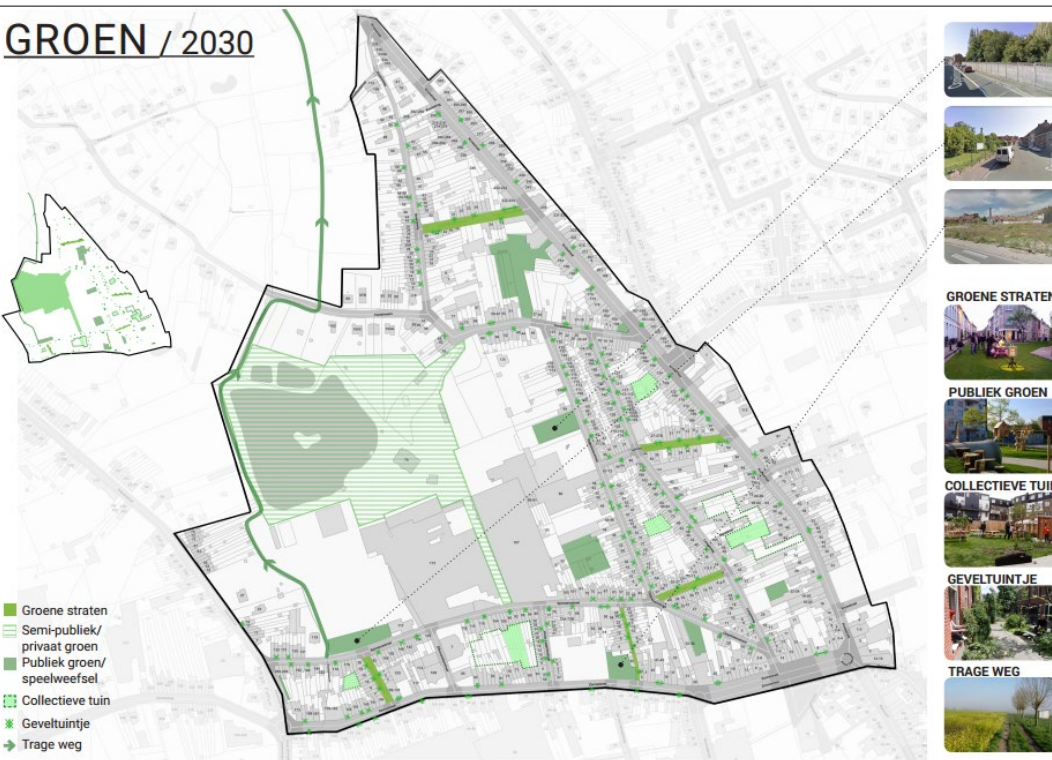
KAARTEN PRINSKOUTER

Onderstaande (droom)kaarten werden ondersteunend ingezet bij zowel gesprekken met de stuurgroep als buurtgroep om de mogelijkheden van de wijk in kaart te zetten en samen te kunnen dromen van de Prinskouter 2030.

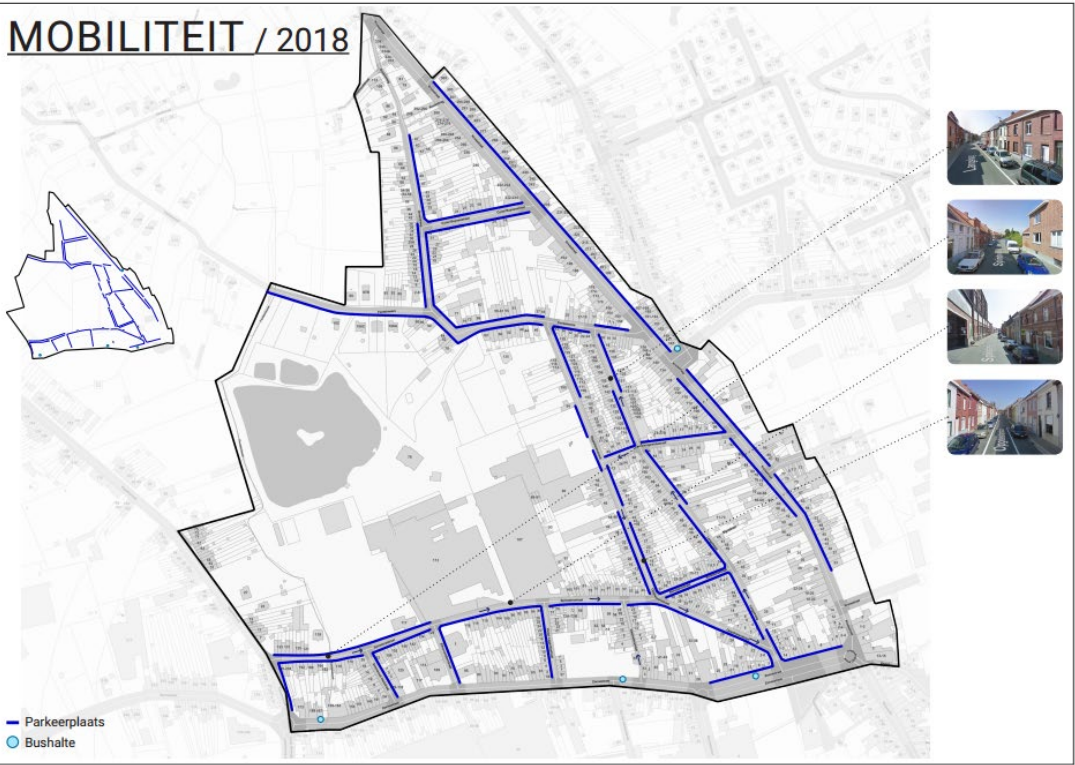
GROEN / 2018



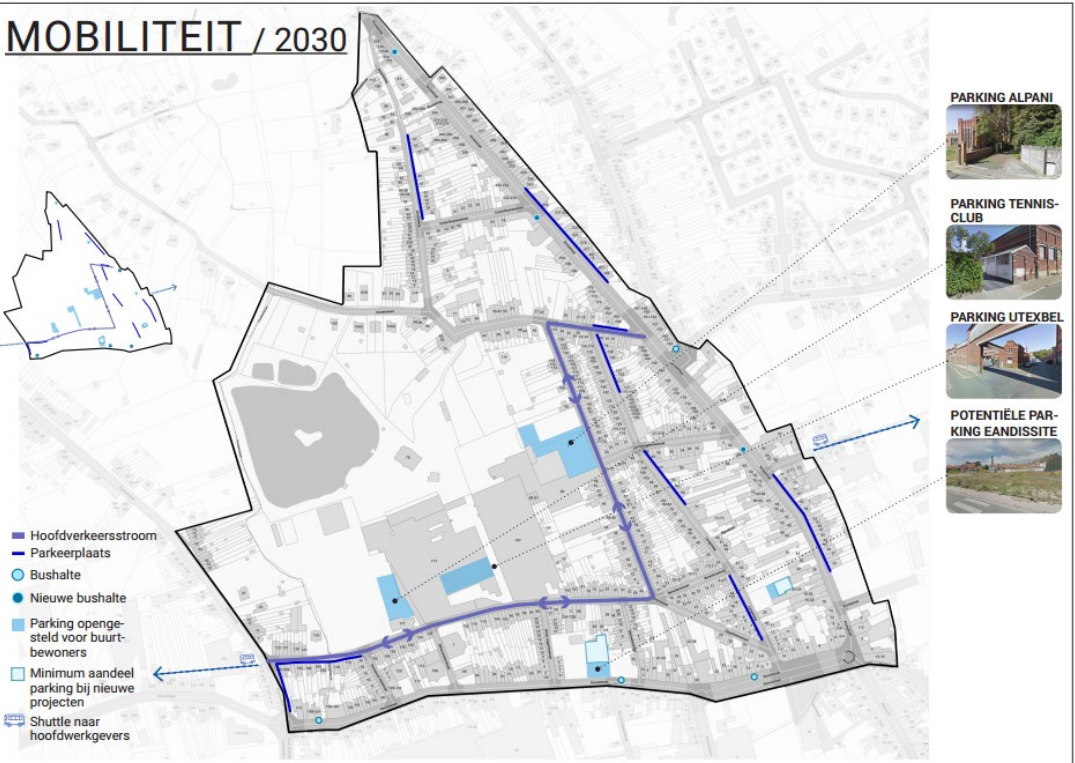
GROEN / 2030



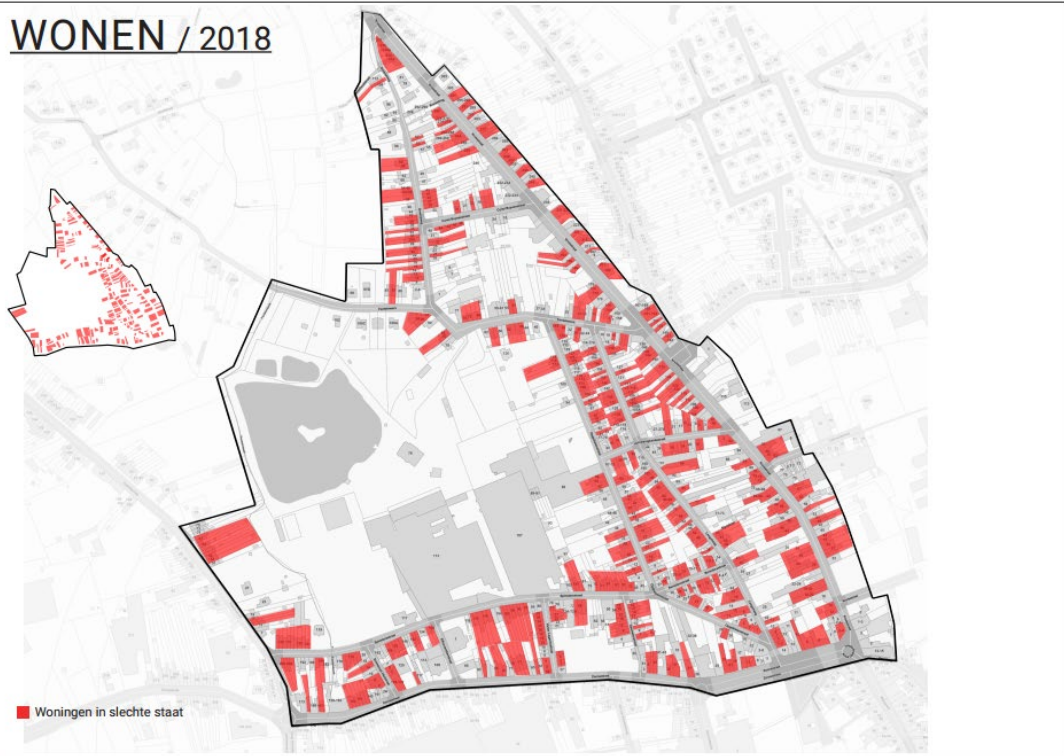
MOBILITEIT / 2018



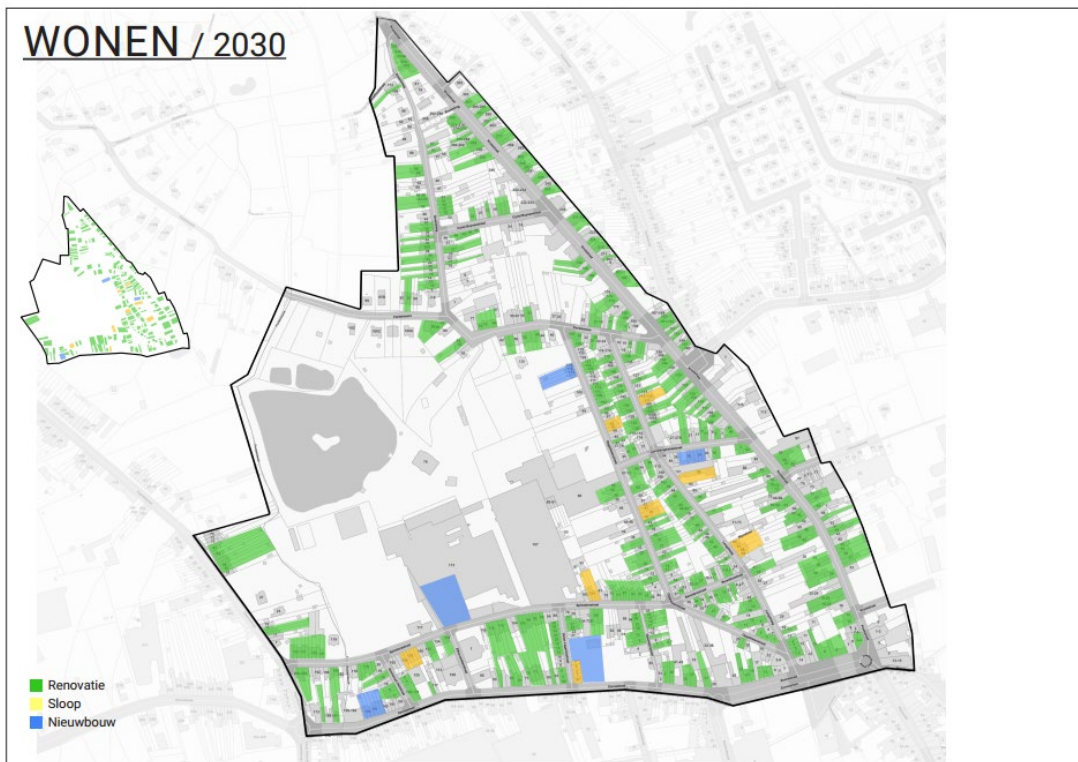
MOBILITEIT / 2030



WONEN / 2018



WONEN / 2030



Het project en dit rapport kwamen er dankzij:



Met steun van:

