

## **Abele – dorpsplein**

### **Overleg met het bestuur van Poperinge en Boeschepe**

Verslag vergadering 22 april 2009

#### **Aanwezig:**

Voor de werkgroep: Pascal Vermeersch, Ghislain Deraedt, Patrick Samyn, Kathy Helsen en Katrien Laga (projectmedewerkster bewonersplatforms)

Voor Poperinge: Burgemeester Christof Dejaegher, schepenen Kris Notebaert

Voor Boeschepe: Burgemeester Pierre Bourgeois, schepenen Luc Van Inghelandt, ... en ...

**Verontschuldigd:** Dirk Ingelaere, Martin Samyn

**Verslag:** Kathy Helsen

#### **Agenda**

1. Toelichting van het projectvoorstel
  - o doelstellingen en werkwijze
  - o reacties van de bewoners
  - o presentatie van het voorkeurscenario
  - o wat mogen Poperinge en Boeschepe nog van ons verwachten (en wanneer)
2. Discussie

#### **Bespreking**

##### **1. De toelichting.**

De toelichting van het projectvoorstel omvat:

**de doelstellingen:** de leefkwaliteit, de beeldkwaliteit, de sociale samenhang en identiteit van het dorp versterken door:

- leegstaande en verkrotte gebouwen in het centrum van het dorp te verwijderen
- zorgen voor kwalitatieve publieke ruimte:
  - o bruikbaar
  - o ruimtelijk samenhangend, over de grens heen
  - o verscheiden: groen en verhard
- zorgen voor een kwalitatief en betaalbaar woonaanbod
- een toekomst geven aan de kerk

##### **Het planproces:**

- Het bewonersplatform stelde de nood vast aan publieke ruimte. Daarnaast stelde het bewonersplatform vast dat een verwilderd terrein en leegstaande woningen in het centrum de leefkwaliteit van het dorp nadelig beïnvloeden. Het bewonersplatform richt de vraag aan Poperinge om de aankoop van het terrein te onderzoeken.
- Een werkgroep van het bewonersplatform werkte drie mogelijke ontwikkelingsscenario's uit. De werkgroep licht de stad Poperinge en de gemeente Boeschepe in van haar intenties.
- Op een toelichting, 11 februari 2009, worden drie mogelijke scenario's voorgesteld aan de bewoners van Abele.
- Gedurende de daaropvolgende maand, tot 15 maart, werden panelen op 4 opeenvolgende locaties in het dorp tentoongesteld. Op die manier konden bewoners de scenario's bekijken en hun opmerkingen formuleren.
- Na 15 maart hebben de werkgroep en het bewonersplatform de reacties op de voorstellen gebundeld en een voorkeurscenario samengesteld.
- Op 22 april wordt het voorkeurscenario voorgesteld aan het college van Poperinge en Boeschepe.
- De colleges krijgen 2 maand om te reageren, waarna een finaal voorstel met concrete vraag zal gericht worden aan Poperinge en Boeschepe.

**De reactie van de bewoners:**

- Een plein is zeer wenselijk.
- Publieke groene ruimte is zeer wenselijk.
- Bijkomende woningen zijn zeer wenselijk, een mengeling van woontypes is belangrijk.
- Voorzieningen voor jeugdverenigingen zijn welkom.
- Kleinschalige handel of horeca is welkom.
- Hoogdynamische activiteiten zijn niet wenselijk. Het dorp moet rustig en landelijk blijven.
- Mogelijkheden om de publieke ruimte te privatiseren of te commercialiseren moeten vermeden worden - met uitzondering van kleinschalige terrassen of tijdelijke evenementen.
- Het behoud van de kerk als religieuze ruimte is zeer wenselijk. Een functieverruiming is mogelijk.
- Bijkomende private parkeermogelijkheden zijn zeer wenselijk.

**Het voorkeursscenario:**

- Behoud van de kerk
- De volkstuintjes inrichten als park met speelmogelijkheden, zitmogelijkheden en ruimte voor spontane natuur
- De bestaande leegstaande woningen afbreken
- Een grensoverschrijdend plein, over de straat heen
- Wegversmallingen voor vertraagd verkeer en voor ruimte voor terrassen bij bestaande handel en horeca.
- Een polyvalent plein afgewerkt met een mengeling van woontypes: appartementen, bejaardenhuisvesting, eengezinswoningen met tuin.
- Een garagestraat voor het nieuwe woonproject en een garagestraat voor de bestaande woningen aan de Franse kant van de grens.
- Een autovrije toegang naar de kerk.
- Een dorpsonthaarpunt en het oorlogsmonument als bakens aan het kruispunt van het plein met de weg
- Mogelijkheden voor een winkel op de hoek van het plein
- Behoud van de achterliggende weide en zicht vanuit het plein op de weide

**2. Discussie****Reacties van Boeschepe:**

- Positief voor een grensoverschrijdend project
- Positief om met wegversmalling te zorgen voor verkeersvertraging
- De aankoop van de woning aan de Franse zijde is niet evident voor het bestuur van Boeschepe. Kostprijs- opportuniteit
- De kerk is aan renovatie toe. Boeschepe wil zich inspannen om dat degelijk te doen. Allicht zal de renovatie duur zijn. Er is een onderzoek besteld om na te gaan welke werken nodig zijn. Het is niet evident om voldoende financiële middelen vrij te maken. De kerk is geen beschermd monument. Subsidies kunnen niet worden voorzien.
- Boeschepe is bezig om de volkstuintjes aan te kopen. Er zijn nog drie percelen in private eigendom. Boeschepe heeft moeilijkheden om de eigenaars te vinden.
- Boeschepe zal een waterzuiveringsstation realiseren om het afvalwater van Abele te zuiveren. Ook de Vlaamse kant kan aangesloten worden op het waterzuiveringsstation.

**Reacties van Poperinge:**

- De stad onderhandelt met de notaris over de aankoop van het terrein (de eerste 50 m te meten vanaf de rooilijn). Het is niet zeker of de stad met de eigenaars tot een overeenkomst kan komen.
- Het projectvoorstel gaat verder dan de eerste 50 m. Om het voorstel te realiseren zal de stad allicht een Ruimtelijk Uitvoeringsplan moeten opmaken.
- De renovatie van de kerk wordt mee door Poperinge gefinancierd. Het is niet duidelijk hoe groot dat investeringsbedrag zal zijn.
- De stad onderzoekt of het mogelijk is om een Interreg project uit te werken samen met Boeschepe voor de realisatie van een grensoverschrijdend project in Abele. Er wordt

nagegaan wat subsidieerbaar is en binnen welke tijdspanne de realisatie moet voltooid worden.

- Er moet ook gedacht worden aan de gescheiden waterafvoer. Dat is een dure aangelegenheid voor de stad en zal ook op dit projectvoorstel implicaties hebben. De werken in Abele worden pas als laatste prioriteit voorzien.
- De stad heeft niet de intentie om zelf het project te realiseren. Hoe ziet de werkgroep de realisatie van het project?
- Is het project financieel haalbaar?

#### **Reacties van de werkgroep:**

- Het project kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden. De werkgroep gaat er niet van uit dat het plein en de bebouwing rond het plein door de stad Poperinge gerealiseerd wordt. Een private ontwikkeling is ook mogelijk.
- Indien de stad het terrein aankoopt kan ze:
  - o Een samenwerking aangaan met een sociale huisvestingsmaatschappij
  - o Een samenwerking aangaan met een intercommunale die ook huisvesting realiseert
  - o Het terrein verkavelen, het plein zelf aanleggen en loten bouwgrond te koop aanbieden aan particulieren
  - o De bebouwbare delen van het terrein verkopen aan een projectontwikkelaar
  - o Voor de bebouwbare delen een recht van opstal geven aan een projectontwikkelaar
- De werkgroep stelt voor om het terrein met een recht van opstal te realiseren. Dit geeft aan de stad medezeggenschap in het project; de terreinen kunnen tegen een betaalbare prijs samen worden verkocht aan koper; de projectontwikkelaar heeft een lagere investeringskost, gezien de bouwgrond niet moet aangekocht worden.
- De werkgroep heeft een kostenraming uitgewerkt voor het project. In de kostenraming worden veel parameters opgenomen zoals: kostprijs per m<sup>2</sup> woonoppervlakte, aanleg groen, aanleg open ruimte, architect en notariskosten, intresten op de lening, marketing voor de verkoop van het project,.... en de verkoopwaarde van de wooneenheden. De werkgroep gaat er van uit dat de aankoop van het terrein 200.000€ kost. Op basis van de berekening van de werkgroep kan het project financieel rendabel worden gerealiseerd.
- De werkgroep stelt aan de stad voor om een driepartijen overleg aan te vragen met het provinciebestuur- dienst ruimtelijk planning; het gewest afdeling RO: de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de gewestelijk dienst voor vergunningen. Op basis van dat driepartijen overleg kan nagegaan worden of een RUP noodzakelijk is en, indien dit het geval is, of het RUP kan gesteund worden.

#### **Afspraak**

- De werkgroep zal in de zomer, rekening houdende met de reacties van Poperinge en Boeschepe een finaal voorstel uitwerken. Het finaal voorstel wordt bezorgd aan beide besturen, het wordt ook via website en het bewonersplatform ter beschikking gesteld van andere geïnteresseerden.