

## Verslag infomoment Den Brand 29 november 2023 + nagesprek tijdens het koffiemoment in buurthuis

**Datum verslag:** 05.12.2023

**Aanwezig:** bewoners van Den Brand (34 adressen), projectmanagers en buurtmakers van Woonboog en Stad Turnhout, Bouwhulpgroep, schepenen Marc Boogers en Jan van Otten



**Onderwerp:** voorstelling wijkvernieuwing en plan van aanpak Den Brand

**Inleiding** door Marc Boogers, schepen

Na meer dan veertig jaar wil Woonboog de oudste woningen van Den Brand goed renoveren. Tegelijk wil stad Turnhout de publieke ruimte vernieuwen. Om er voor te zorgen dat de huurders zo weinig mogelijk buiten Den Brand moeten verhuizen, gebeurt de vernieuwing in fases. Als we vernieuwen, maken we het beter en veiliger. Bijvoorbeeld door minder auto's midden in de wijk, en meer parkeren aan de rand. Alles samen zal de vernieuwing van het oudste deel zeker tien jaar duren. Tijdens heel die periode zullen we nog dikwijls samen komen met de bewoners om de plannen en werken te bespreken.

**Waarom wijkvernieuwing?** Door Sandra Arts van Bouwhulpgroep:

### DE ARK 2020

*Wat is er goed / slecht aan je huis?  
Wat is er goed / slecht aan je buurt?*

#### Tevreden over

- Bergruimte in tuin
- slaapkamers
- Vertrouwde buurt en burens
- Rustige buurt
- Moestuinen als ontmoetingsplek

#### Ontevreden over

- Isolatie, keuken, badkamer in woning
- Weinig contacten met andere culturen
- Slecht imago, weinig mensen van buitenaf
- Weinig buurtwerking
- Weinig banken en ontmoetingsplaatsen



### KIJK IN DE WIJK

#### DEN BRAND

30 bevragingen • 38 bewoners • 10 nationaliteiten  
35 kinderen • 5 deelnemers slotmoment

#### Resultaten:

- ✓ Hoog percentage sociale woningen
- ✓ Woningkwaliteit eerder laag – renovatie = nodig. Geeft veel onrust
- ✓ Redelijke scores op verkeersveiligheid, het kennen van burens, beroep kunnen doen op anderen, eenzaamheid
- ✓ Helft bewoners vindt buurtactiviteiten belangrijk
- ✓ Slechte score op veiligheidsgevoel (plekken die je bang maken) en imago van de buurt
- ✓ Merendeel bewoners is tevreden.

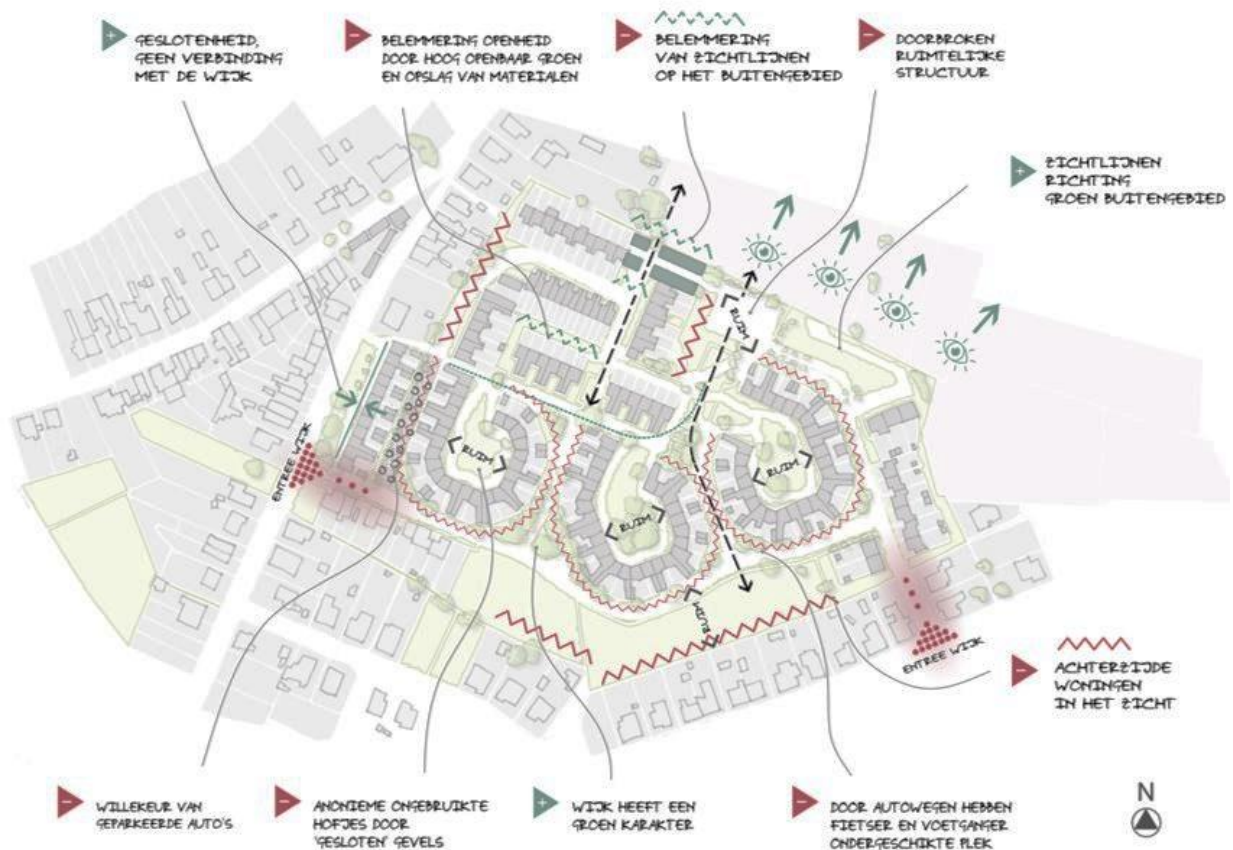
#### Aanbevelingen:

renovatie sociale woonwijk en invulling leegstand – werken aan buurtgevoel – zwerfvuil – werken aan welzijn





Bouwhulpgroep is het studie bureau dat voor Woonboog een masterplan opmaakt voor de wijkvernieuwing. Ze hebben ook zelf gekeken wat er positief en negatief is aan Den Brand. Behalve de verouderde huizen zijn onder andere ook de ongebruikte tuintjes, de ondergeschikte plaats van voetgangers en fietsers, de beslotenheid van de wijk en de chaos van geparkeerde wagens negatieve punten. In het straatbeeld zijn de vele achterkanten nogal rommelig. Positief zijn vooral het groene karakter, de grote publieke ruimte en de rust in de wijk. Bewoners voelen zich er goed en kennen elkaar.



#### Visie: hoe veranderen om te verbeteren.

- Beslotenheid doorbreken met een nieuwe groene inkom voor de wijk, in plaats van binnenkomen via de achterkanten.
- Groene ontmoetingsplekken midden in de wijk, waar voetgangers en fietsers geen autoverkeer moeten kruisen.
- Minder parkeerchaos doordat auto's meer aan de rand parkeren op verschillende buurtparkings.
- Minder rommelige achterkanten.
- Woningen met een betere badkamer, keuken ...
- Nieuwe woningen toevoegen.
- De tuintjes opener maken en anders inrichten om ze actiever te gebruiken.
- Als we de woningen aan de buitenkant isoleren, kunnen we de vernieuwde delen een ander uitzicht geven. Bijvoorbeeld andere kleur bepleistering voor hoefijzers.





## Den Brand van de toekomst: door Raf Kennis projectleider bij Woonboog

Wat willen we? Vanuit het zicht van bewoners, Woonboog, de Stad, voor iedereen herinrichting buitenruimte.

### Voor bewoners

- goede woningen voor grote en kleine gezinnen
- in den Brand kunnen blijven wonen
- plekken voor ontmoeting: banken, volkstuinen, buurthuis, ...
- veilig voor kinderen, fietsers, ouderen, auto's
- gezinsvriendelijk
- met groen en ruimte om te spelen
- verbonden met Schorvoort (en Turnhout)

### Voor Woonboog

- renovatie van de oudste woningen
- voor lange tijd in orde, duurzaam en degelijk
- werken in fasen
- divers aanbod van woningen, zeker ook voor grote gezinnen en voor ouderen
- bewoners verhuizen zoveel als gewenst en mogelijk in eigen buurt: **verhuiswoningen**



### Voor Turnhout

Den Brand wordt meer verbonden met Schorvoort

- afwerking zuidrand
- verschillende groottes sociale woningen, vooral gezinnen
- op het eind evenveel sociale huurwoningen als nu
- extra woningen, vooral voor ouderen, starters en middengroep
- een echt buurthuis, plaats voor jeugdwerking

### Voor iedereen

Herinrichting van de buitenruimte

- na 40 jaar is groot onderhoud nodig
- ook riolering?
- aparte regenwaterafvoer
- vernieuwen van verouderd groen
- zit-, speel- en ontmoetingsplekken
- activeren van de binnenhoven
- veiligere wandel- en fietsverbindingen
- duidelijker parkeren, buurtparkings met laadpunten
- verbinding met Aa-vallei, "het hof" en "brandhoef"



We moeten ook bekijken welke gezinnen in de toekomst in Den Brand zullen wonen. De wijk is gebouwd voor gezinnen met kinderen. Dat willen we zo houden. Maar we willen ook plaats maken voor ouderen, woningen voor mensen zonder kinderen, voor jonge startende gezinnen, voor betaalbare koopwoningen. Dat wordt nog een hele puzzel. Met Stad Turnhout is afgesproken dat na de renovatie in Den Brand er evenveel sociale huurwoningen overblijven als daarvoor. Maar om het verhuizen binnen de wijk tijdens de renovatie mogelijk te maken gaan er tussendoor wel tijdelijk meer sociale woningen zijn.

## Masterplan – Plan van Aanpak, door Tom Baeyens, projectmanager bij Stad Turnhout.

Stad en Woonboog hebben samen met Bouwhulpgroep gekeken hoe de vernieuwing kan aangepakt worden. Dat zijn nog geen bouwplannen of inrichtingsplannen. Wel hebben we de puzzel gemaakt wat met elk bouwblok moet gebeuren, en in welke volgorde. Zo proberen we zoveel mogelijk gezinnen de kans te geven in Den Brand te blijven wonen als ze dat willen. Daarom zullen we ook nieuwe huizen moeten bouwen op de percelen aan de volkstuinjes.

In het begin is alles nog goed in te schatten. Hoe verder we vorderen, hoe moeilijker het te voorspellen is in welk jaar wat gebeurt. Daarom staan er vraagtekens bij de jaartallen. We willen eerst de oudste delen van Den Brand vernieuwen. Daarover gaat dit plan van aanpak.





2024

## MOBIEL BUURTHUIS

- voor buurtactiviteiten en jeugdwerking
- informatiepunt
- bouw is al voorbereid
- hier tijdelijk, op pootjes, tot een definitief buurthuis in hoofijzer2 af is



2025-2026 ?

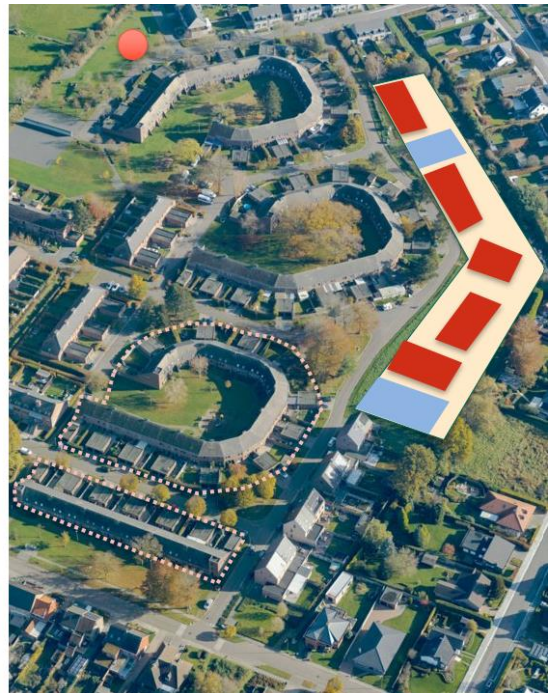
1

## verhuiswoningen

- nieuwbouw op de zuidrand
- zo kunnen meer gezinnen in Den Brand blijven wonen bij de renovaties van hun woning
- verschillende woningtypes
- buurtparkings

Nog te ontwerpen, deze tekening is enkel een voorbeeld.

**Tegelijk: Onderhoudswerken aan 1<sup>e</sup> hoofijzer en woningrij**





2027-2029 ?

2

### 2<sup>e</sup> + 3<sup>e</sup> hoefijzer renoveren

- woningen stevig vernieuwen
- Woonboog probeert wie daar woont zoveel mogelijk te verhuizen binnen Den Brand  
vb. de verhuishoningen 1
- aanleg binnenhof met doorgangen
- nieuw buurthuis



2030 ?

3

### 1<sup>e</sup> hoefijzer en rij slopen

Hier komt later nieuwbouw, met andere types woningen

- Woonboog probeert wie daar woont zoveel mogelijk te verhuizen binnen Den Brand  
vb. naar hoefijzer 2 en 3, of naar verhuishoningen 1
- + nieuwe straat en fietspad voor noordkant van Den Brand





Waarom deze slopen?

- Beter toegankelijke wijk, beter verbonden met rest van Schorvoort
- Een nieuwe groene inkom tot in het hart van Den Brand
- Kans om meer en diverse woningtypes te bouwen  
bv. voor ouderen, starters, betaalbare woningen, ...



2030-2031 ?

4

Nieuwe straat naar jongste deel  
+  
groene inkom voor Den Brand  
van Oude Dijk tot hoefijzer 2 en het  
speelplein





2030-2031 ?

4

### Heraanleg straatjes rond hoefijzers

Moeten nog ontworpen worden:

- veilige speelomgeving
- veilig voor ouderen, jongeren, wandelaars en fietsers
- autovrij hart van Den Brand
- vernieuwing groen
- ...



2030-2034 ?

5

### Nieuwe extra woningen

Moeten nog bedacht worden:

- Welke types?
- Voor ouderen, jongeren, gezinnen ... ?
- Hoeveel?
- Privé of Woonboog?
- Welk uitzicht?
- ...





## **mobiel buurthuis** door Liselotte Janssen van de Buurtmakerij:

We plaatsen een tijdelijk buurtlokaal, maar bij de renovatie van de hoefijzers komt er een nieuw buurthuis.

### **MOBIEL BUURTHUIS**

Den Brand

Tijdelijk buurthuis; +/- 5 jaar

Timing: vanaf mei 2024

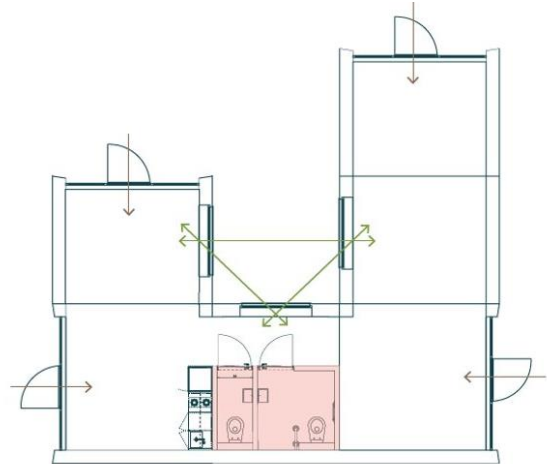
Plaats voor kinder- en jongerenwerking

- Woensdagnamiddag kinderwerking
- Dinsdagavond tienerwerking voor meisjes

Plaats voor buurtcomité

- Donderdagnamiddag ontmoetingsmoment
- Ruimte voor andere initiatieven

Meer info: [liselotte.janssen@turnhout.be](mailto:liselotte.janssen@turnhout.be), 0474/94 29 91



## **Samen plannen maken, we houden je op de hoogte**

Met nieuwsbrieven en op de website van Stad Turnhout [www.turnhout.be/wijkvernieuwing-den-brand](http://www.turnhout.be/wijkvernieuwing-den-brand) houden we jullie de volgende jaren op de hoogte. In het mobiel buurthuis kan je terecht bij een infopunt. En we zullen nog vele buurtvergaderingen hebben om alles met jullie te spreken.

De nieuwe gebouwen moeten nog ontworpen worden.  
De nieuwe buitenaanleg ook.

**Dat doen we met jou**

### **We houden je op de hoogte**

- Nieuwsbrief
- Website
- Buurtvergaderingen
- Infopunt in mobiel buurthuis



## **Wil je ons iets zeggen of vragen: [denbrand@turnhout.be](mailto:denbrand@turnhout.be)**

Dit mailadres kan je gebruiken voor alle bemerkingen rond de wijkvernieuwing van Den Brand.

## **Vragen na de uitleg:**

### **Kan je blijven wonen tijdens de renovatie?**

Niet in de woning zelf, de renovatie is te ingrijpend. Vloeren, ramen, keukens, badkamers, buitengevel ... worden vernieuwd. De werken zijn te vergelijken met de werken aan de woningen in de Acacialaan. Je moet dus verhuizen. Normaal kan je daarna terugkomen naar je eigen huis, maar niet altijd. Bijvoorbeeld wanneer je woning te groot of te klein is voor je gezin. Daarom bouwen we ook een aantal kleine nieuwe woningen voor alleenstaanden of koppels. Als het zover is, praten we daarover met elk gezin apart. We zetten niemand zomaar op straat en helpen je bij het verhuizen. Ook voor het opmaken van de plannen komen we nog eens vergaderen, maar dan samen met de hele buurt.







## **Wanneer weet je of je terug kan komen of niet?**

Twee hoefijzers worden gerenoveerd, dus daar kan het als je gezinssamenstelling nog past op de gerenoveerde woning. Voor kleiner geworden gezinnen of bewoners van eerste hoefijzer en eerste rij zal gekeken worden naar een andere woning in Den Brand. Bijvoorbeeld in de nieuwe verhuishuizen of al gerenoveerde woningen. Dus eerst nog minstens een bewonersvergadering, en een apart gesprek per gezin voordat je weet of je kan terugkomen of niet.

## **Wat gebeurt met de huizen buiten de hoefijzers?**

De jongere woningen worden in deze periode nog niet gerenoveerd. De bewoners worden niet gevraagd om te verhuizen in deze periode. Ze worden wel betrokken bij het gesprek rond de vernieuwing van de straten en het groen. Ooit zullen we ook plannen moeten maken om de jongere woningen te renoveren. Dan gaan we ook met die gezinnen praten over het tijdelijk verhuizen.

## **De eerste woningenrij, wanneer wordt die aangepakt?**

We schatten nu dat die in 2030 gesloopt worden. Tot dan gebeurt er een klein onderhoud om ze bewoonbaar te houden. Wanneer de andere fasen af zijn kan je misschien al wel vroeger verhuizen naar een nieuwe of gerenoveerde woning. Ook dat bespreken we apart met de gezinnen.

## **Welke onderhoudswerken gebeuren dan in de eerste rij?**

We brengen ramen en deuren in orde. We voeren de nodige herstellingen uit aan badkamer en keuken. We repareren lekkende daken. Het is een plaatselijk onderhoud zodat de huizen opnieuw voor vijf à zeven jaar goed bewoonbaar zijn.

## **Is asbest in die jongere woningen een probleem?**

De dakleien zijn nog in relatief goede staat. Zolang het asbest niet bewerkt wordt en niet 'verduurt' is het veilig. We willen vooral eerst de oudste woningen aanpakken.

## **Kunnen we nog parkeren in de wijk? Is voor je deur nog mogelijk?**

We willen het midden van de wijk veilig maken voor kinderen. En ruimte maken waar ze kunnen spelen zonder discussie met de burens. Er gaat dus minder geparkeerd kunnen worden en al zeker niet meer kriskras op het gras. Misschien veranderen in sommige middelste woningen de garages zelfs in fietsberging. Dat maakt de wijk groener, veiliger, beter bespeelbaar. Op andere plaatsen maken we bijkomende parkeerpleintjes.

## **Ligt het mobiel buurthuis niet te ver? Moeten kinderen passeren langs de bouwwerken? Is dat veilig?**

De werken worden afgeschermd. Je kan opzij steeds veilig passeren. We maken een minder-hinder-plan. Vrachtwagens krijgen een veilige toegangsweg toegewezen. Zo wordt de rest van de wijk niet belast. We werken daarom ook in stukken, niet alles tegelijk.

## **We hebben nu goede burens. Kan dat blijven?**

Je kan niet altijd terug naar dezelfde woning. De nieuwe woningen zijn gevarieerd. Er komen grote en kleine woningen. We proberen wel om burens dicht bij elkaar te houden. En proberen zeker iedereen een woning in Den Brand toe te wijzen. Dan kom je niet in een buurt met allemaal nieuwe mensen terecht.





## Worden voor- en achterkant veranderd?

Nu worden de voordeuren aan de binnentuintjes weinig gebruikt. We willen de binnentuinen beter bruikbaar maken, en dan wordt de oude voordeur beter gebruikt. Misschien zelfs met een voortuintje, terrasje aan die kant. Dat bespreken we nog met jullie bij met planopmaak.

## In de gesprekken na de vergadering:

**Bezorgdheid van de bewoners van de koopwoningen** (als je de wijk binnen komt aan de rechterzijde)

Toen zij enkele jaren geleden een bouwgrond kochten, was dit in de veronderstelling dat de voorste huizenrij en het eerste hoefijzer omwille van hun erfgoedkundige waarde nooit zouden worden afgebroken. Nu dit toch gebeurt, zijn zij bezorgd over hoe de vrijgekomen ruimte morgen wordt bebouwd. Bezorgdheid over mogelijke inkijk en/of burens die in de toekomst veel dichterbij wonen. Vrees dat het ruimtelijk gevoel dat ze vandaag ervaren zal worden aangetast.

De plannen voor de heraanleg van dit gedeelte zijn nog niet getekend, maar waar mogelijk wordt er rekening gehouden met opmerkingen en inbreng van buurtbewoners.

## Verkeersveiligheid

Een aantal buurtbewoners hebben nogal een zware voet. Vooral bij het opdraaien van Den Brand vanuit Oude Dijk wordt er door sommigen graag 'sportief opgetrokken'. Kunnen hiervoor snelheidsremmers worden voorzien (drempels, bloembakken,... )?

We streven naar een verkeersveilige omgeving waar auto's en voetgangers en fietsers elkaar zo min mogelijk kruisen.

## Straatnaam

Is het zinvol om nieuwe straatnamen te geven aan de vernieuwde hoefijzers? De naam 'Den Brand' heeft een negatief imago.

## Vragen op het koffiemoment in het buurthuis, 30 november

### Waarom zijn we niet betrokken bij de opmaak van dit plan?

De aanpak van de vernieuwing van Den Brand gebeurt in veel stappen. We zijn begonnen met vragen aan jullie: wat is er goed, wat niet goed, in een enquête van Woonboog en de Kijk in de Wijk van de stad. Tijdens corona hebben we met deskundigen gekeken hoe we die antwoorden kunnen combineren met de renovatie van de woningen. Ook met de dienst Erfgoed is overlegd. Die gesprekken en antwoorden van jullie zijn ons vertrekpunt.

Daaruit is gekomen welke hoefijzers we behouden, welke gesloopt, en waar nieuwe woningen komen. Een belangrijke vraag was om ervoor te zorgen dat mensen zoveel mogelijk in Den Brand kunnen blijven wonen. Daaruit zijn nog geen concrete plannen gekomen voor huizen of straten, maar wel een masterplan dat bijvoorbeeld kiest voor een autoluwe speel- en groenzone in het midden van Den Brand, van Oude Dijk tot het huidige speelplein. Dat is uitgetekend in een masterplan en een plan van aanpak. Je moet altijd iets uitgetekend hebben voor je er over kan praten en nadenken. Maar dat is nog geen plan om zomaar uit te voeren.





Op de vergadering hebben we dit plan van aanpak aan iedereen voorgesteld. En met de bemerkingen hierop kijken we hoe we verder kunnen werken aan een betere wijk. En dan praten we elke keer met bewoners. Niet alles kan, maar we willen wel met jullie praten over jullie wensen en bezorgdheden. Dus we gaan elkaar nog heel dikwijls zien. En als het nodig is komen we ook langs in het buurthuis om verder te praten.

## **Kunnen we ook kiezen voor een koopwoning in plaats van een huurhuis? Is daar een wachtlijst voor?**

Er is een aparte wachtlijst voor huurwoningen en koopwoningen bij Woonboog. Dat is wettelijk zo voorzien. Woonboog kan daar weinig aan veranderen. Wie moet verhuizen voor de renovaties of sloop komt bovenaan de lijst voor huurwoningen. Woonboog zet niemand uit zijn huis zonder een andere woning aan te bieden. Die nieuwe huurwoning moet wel passen bij de gezinsgrootte. Verder kunnen bewoners aangeven wat ze graag hebben en probeert Woonboog een woning te vinden die daar zo goed mogelijk bij aansluit: een garage of een fietsberging, toch een andere buurt, ...?

Voor koopwoningen is een aparte wachtlijst. Huurders die moeten verhuizen komen niet bovenaan staan. Daarom is het zinvol om je nu al op die lijst voor koopwoningen in te schrijven als je dat eventueel wil. Ook als je twijfelt: je moet niet elk aanbod aannemen. Advies: als je twijfelt of je een woning kan kopen, contacteer dan Woonboog. De mensen die daar dagelijks met kopen en lenen bezig zijn kunnen je ongetwijfeld verder helpen.

## **Welk types woningen worden voorzien?**

Welke woningen zullen worden voorzien is vandaag nog niet duidelijk. Bij de renovatie van de hoefijzers zal ook de indeling van sommige woningen opnieuw worden bekeken. Soms verdwijnt er een slaapkamer om plaats te maken voor een grotere badkamer of worden woningen samengevoegd tot grotere woningen. In de toekomst willen we in Den Brand meer woningen kunnen aanbieden voor alleenstaanden en koppels enerzijds, maar ook voor grote gezinnen anderzijds.

## **Moeten bewoners van de eerste rij en eerste hoefijzer nog zo lang wachten in een slechte woning? Wat houden die onderhoudswerken in?**

We bekijken wat mogelijk en nodig is. Er zijn zeker herstellingen en onderhoud nodig als de gezinnen daar nog vijf à zes jaar moeten blijven. We weten dat het schrijnwerk in veel woningen in slechte staat is. Elektriciteit of gas moeten veilig blijven. Lekken moeten we natuurlijk dichtmaken. Soms zullen we kijken of eerder verhuizen kan, bijvoorbeeld als er nog verhuishoningen over zijn na de verhuis van tweede en derde hoefijzer.

## **Zit er asbest in de woningen? Moet dat niet verwijderd worden?**

Er liggen asbestleien op de woningen. Maar geen losse asbest, zoals vroeger soms in isolatiedekens rond leidingen. Als je werkt aan die dakleien moet je oppassen, en speciale kledij dragen enzovoort. Maar zolang die vast liggen, is het niet onveilig om onder een dak met asbestleien te wonen. Bij de vernieuwing worden die daken natuurlijk vervangen door nieuwere materialen.

## **Mogen we niet meer parkeren op straat? Veel garages worden gebruikt voor fietsstalling, wasmachines en zo.**

In dit deel van Den Brand heeft elke woning een garage. Maar die wordt niet altijd gebruikt. Als we in de wijk passeren, zien we dikwijls veel auto's staan op de groenbermen en het gras. Soms ook dicht bij spelende kinderen. We hebben hier klachten over gehad. Daarom willen we nieuwe parkeerpleintjes maken. Meer aan de rand van de wijk. Zeker bij het eind van de straatjes, in de centrale groenzone heeft de stad liever geen geparkeerde auto's. Er gaan waarschijnlijk iets meer parkeerplaatsen komen, maar niet voor de deur van elke woning.





Omdat garages nu dikwijls niet als parking gebruikt worden, is het misschien zinvoller om sommige garages om te bouwen naar goede fietsstalling en bergplaats. De bewoners kunnen dan op een parkeerpleintje aan het begin van de straat parkeren. Ook buiten, zoals nu. In de toekomst zal Woonboog je dan een woning met een overdekte fietsenstalling of met een garage of carport kunnen aanbieden.

## **Den Brand is toch veilig!**

Er wordt gezegd dat Den Brand onveilig is, maar dat is niet waar. Vroeger had de wijk een slechte naam. Nu is het veel beter. Er gebeuren ook geen verkeersongevallen zegt een bewoner. Toch krijgen we bij de Stad vragen om dingen aan te passen. Bijvoorbeeld snelheidsremmers op de lange rechte stukken of hekjes waar de voetpaden de straten kruisen omdat fietsers anders onveilig oversteken. Bij de vernieuwing van de wijk willen we dat zulke problemen verdwijnen. Nu zijn er enkel voetpaden of onverharde bermen en fietsers moeten die gebruiken om niet helemaal rond te moeten rijden. Daarom willen we in het midden van de wijk wandel- en fietspaden aanleggen die minder straten voor auto's kruisen.

 hm december 2023

