

Jaarverslag 2008-2009



Verslag over het werkjaar juli 2008- juni 2009

Rock Werchter camping 2009

VZW Heideland heeft de samenwerking met Chiro Berlaar Heikant verlengd zodat Chiro Berlaar Heikant ook dit jaar Camping C3 heeft uitgebaat en met veel meer succes dan verleden jaar. Chiro Berlaar Heikant heeft daarbij kunnen rekenen op de welwillende medewerking van de gemeente Rotselaar, van de organisatie van Rock Werchter en van VZW Heideland.

Gezien de gunstige resultaten en de goede samenwerking, zal Chiro Berlaar Heikant ook volgend jaar de camping terug uitbaten.

Gronden en gebouwen

In de periode juli 2008 – juni 2009 werd geprobeerd het programma opgestart sinds de oprichting in mei 2006, af te ronden.



Tesamen lukt het wel

Het algemeen kader : de wijziging van het gewestplan om ook in de toekomst jeugdwerking op de huidige terreinen toe te laten

Het gemeentebestuur heeft haar belofte gehouden. Op 12 november 2008 werd het Ruimtelijk UitvoeringsPlan (wijziging van het gewestplan) gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het werd daardoor aan iedereen bekendgemaakt en is ondertussen van kracht.

Het bestuur van de VZW is het gemeentebestuur dankbaar dat met de adviezen van de VZW in belangrijke mate rekening gehouden werd. Voor het gebouwenbeheer en de inrichting van de terreinen is er nu een wettelijk kader.

Gezien de verstedelijking van Vlaanderen en de reglementering van het gebruik van de ruimte waarin we leven, is de tijd dat de Chiro lokalen oprichtte waar het haar liefde, voorbij. Ook de tijd dat het groen naar believen aangepast kon worden aan de noden van het ogenblik behoort definitief tot het verleden. Het RUP heeft, meer dan voorheen, van de Chiroterreinen van Werchter groene terreinen gemaakt die aansluiten op het VEN-natuurgebied en op het prachtige natuurgebied van de Demer- en Dijlevallei. Tegenover die groene omgeving waarin Chiro Werchter voortaan rustig kan spelen en organiseren, staan echter ook een aantal verplichtingen inzake beheer van de gronden en gebouwen. En dus ook kosten.

De gebouwen mogen voortaan met een gerust geweten onderhouden worden. Keerzijde van de medaille is dan weer dat voor alle belangrijke wijzigingen de striktere stedenbouwkundige voorschriften (o.a. inzake vergunningen) nageleefd moeten worden.

Grote wijzigingen hebben eerst en vooral betrekking op de blijvende vraag naar een opslagplaats voor het grotere kampmateriaal. De huidige lokalen zijn daar niet echt geschikt voor. Renovatie van de bar of een vervanging van het rode gebouw (of beide) zijn vragen die nu aan de orde zijn. Beide gebouwen worden door hun structuur niet meer aanvaard. Voorlopig moeten ze nog niet afgebroken worden, doch bij zware herstellingen, zoals voor de bar, moet er een vernieuwing zijn overeenkomstig de bouwvoorwaarden.

Die bouwvoorwaarden zijn :

- Bouwen mag alleen in zone A
- Alleen voor een clublokaal, bergruimte, speelruimte, kleedruimte, jeugdlokaal.
- Landschappelijke integratie.
- Moeten architecturaal en ruimtelijk één geheel vormen.
- Optrekken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen die harmonisch passen in de omgeving.
- GEEN betonplaten, houten paletten, recuperatiemateriaal en nabootsende materialen.
- Aansluiten bij bestaande gebouwen.
- Bebouwingscoëfficiënt : 0,45 (totale overdekte oppervlakten t.o.v. de bebouwbare zone).
- De bouwhoogte is 1 bouwlaag, met een dakrandhoogte van maximaal 3,50 m.
- Verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.
- Oppervlaktewater moet ter plekke opgevangen kunnen worden en bezinken.
- Hagen moeten het terrein afsluiten. Nu de bestemming van de terreinen veiliggesteld is, kan de VZW aan de volgende fase van het lange termijn beheer van de gronden en gebouwen beginnen.

Eigendom en beheer van de gronden

De VZW is geïnteresseerd om (eventueel in samenwerking met de gemeente) de gebruiksrechten op meer terreinen te verwerven. Dit kan door terreinen te huren op langere termijn (erfpacht) of door een geschreven toelating te verkrijgen om het terrein gedurende lange tijd te gebruiken. In aanmerking komende gronden zijn : het bos op hoek Demerbroekstraat (nu Meulderskapellekesweg) en Nieuwe Baan en eventueel de gronden in de overgangszone naar het natuur- en VEN – gebied (kampvuurterrein, gronden achter de huizen van het Hoogland).

Te verwachten valt dat het terrein langsheen het Hoogland op termijn verkocht zal worden door de Kerkfabriek van Wezemaal. Ook daarom lijkt het nuttig het bos op de hoek met de Meulderskapellekesweg (voorheen Demerbroekstraat) in de Chiroterreinen te kunnen opnemen. Met het gemeentebestuur werd in die zin contact opgenomen.

Inzake bosbeheer werd concreet gestart met een actie om op lange termijn het naaldbos te vervangen door inheemse loofbomen. Daar waar die inheemse bomen spontaan uitzaaiden kunnen die het lokale naaldbos vervangen.

Om sluikstorten tegen te gaan wordt de afsluiting van de terreinen in de toekomst verbeterd. Er wordt concreet gedacht aan het plaatsen van een poort met slot. Voetgangers zouden steeds op de terreinen kunnen.

Met de gemeente is er overleg geweest om de inkom langs de Nieuwe Baan beter aan te leggen. De ingang langs de kant van het Hoogland moet op termijn eveneens van een waterdoorlatend vast wegdek voorzien worden.

Besluit betreffende gronden en gebouwen :

De Chiro heeft nood aan een opslagplaats voor het grotere kampgerief. Die opslagplaats moet gelijkvloers liggen en een droge ruimte zijn. Die ruimte zou gehuurd kunnen worden, doch ook evengoed op het terrein zelf opgericht kunnen worden. Dergelijke werken op de terreinen zullen in ieder geval geld kosten. De oude bar zou grondig verbouwd kunnen worden, met inachtnaam van de opgesomde stedenbouwkundige voorschriften. Een andere optie is de derde nieuwbouw, waarvoor het RUP plaats voorzien heeft. Dergelijke ruimte zou ook als een overdekte speelplaats ingericht kunnen worden. Gezien de financiële inspanningen die geleverd moeten worden, is het nuttig dat de leden hun mening over dergelijke projecten geven.....Dergelijk project zou in ieder geval afgestemd moeten worden op de gemeentelijke subsidiëring, en indien mogelijk op provinciale en gewestelijke.

Beheer van de gebouwen

De nodige aandacht werd besteed aan het gewoon onderhoud. Zowel door de organisatie van een jaarlijkse klusdag, als door uitgebreidere echte renovatiewerken.

Ditmaal ging het over :

- De renovatie van de keuken werd in de loop van dit jaar verder afgewerkt : er werd nog een oven en een grote tafel geïnstalleerd. Op dit ogenblik wordt de keuken vooral voorzien van een geschikte uitrusting voor verhuring.

- Het herstellen van de stukgereden collectorput en de vernieuwing van sommige stukken leiding.

- Vernieuwing van de dakgoot vooraan aan de blauwe blok.

- Verdere analyse van de verwarming van de gebouwen. De verwarmingsbuizen en -elementen van de gele blok worden ondertussen bediend door twee elektrisch bediende stuurkleppen. Hierdoor is het mogelijk de zolder niet te verwarmen en ook de verwarming van de lokalen langs de achterkant van het gebouw te verminderen.

- Het kampvuurterrein werd eindelijk grondig opgekuist. Het werd ook voorzien van een ketting om het terrein voor voertuigen af te sluiten en sluikstorten tegen te gaan.



Algemeen onderhoud

- De Chiro heeft, o.a. na aandringen van de VZW, een begin gemaakt met gescheiden afvalophaling.
- Verdere renovatie van bestaande gebouwen : aanleg o.a. van vloeren, inrichting van kleine speelzaal, staan op het programma.



Kuis- en klusdag

Verhuur van de gebouwen

De opstart van een “verhuurcomité” is ondertussen een feit. De verhuring moet passen in de doelstelling van jeugdwerking.

In beginsel wordt alleen de gele blok en het sanitair voor kampen en jeugdweekends verhuurd. Fuiven kunnen niet. De infrastructuur wordt verder aangepast, in het bijzonder de keuken. Op de website werd een verhuurafdeling opgenomen. Een draaiboek van verhuring wordt opgesteld zodanig dat iedereen weet waaraan zich te houden, wat de concrete modaliteiten zijn en hoe een verhuring verloopt. De verhuring moet extra inkomsten opbrengen om te investeren in gronden, gebouwen en uitrusting.

Website

De leiding heeft een nieuwe website uitgewerkt. Ook de VZW heeft er haar afdeling. Hoewel nog niet volledig operationeel, moet de website het nieuwe uithangbord worden, waarin de Chiroleden, leiding, oud-leiding, ouders, sympathisanten van de VZW en geïnteresseerden van een huur hun gading vinden.

Beheer van de tenten

De tenten van de Chiro worden een dagje ouder. De leiding en het VZW -bestuur streven naar een systematisch onderhoud en vernieuwing van de tenten. De shelter is het dringendst aan vernieuwing toe. Er wordt gezocht naar vervanging : aankoop – nieuw of tweedehands – of een eigen ontwerp zou tegen volgend jaar

de shelter moeten vervangen. Het onderhoud van de gewone tenten verdient de nodige aandacht. Er moet nog een systeem uitgewerkt worden om een regelmatig onderhoud (reiniging, waterdichting, enz....) uit te voeren.



Subsidies en toenemende administratieve druk

De Vlaamse administratie volgt de verhuur van jeugdlokalen op de voet : goedkeuring decreet 'Toerisme voor allen' in 2003; decreet 'Jeugdverblijfcentra' in 2005; 'Logiesdecreet' in 2008; decreet 'Toegankelijkheid publieke gebouwen' in 2009'.

Hun aanvankelijk plan om alle jeugdlokalen die verhuurd worden, een erkenning als jeugdverblijfcentrum op te leggen, verloopt stroef. De administratie heeft een inventaris van alle bestaande verhuurde lokalen opgemaakt en de problemen waarmee die verblijven geconfronteerd worden geïnventariseerd.

Die problemen zijn o.a. :

- Een te klein aanbod in Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen
- Vergrijzing van de uitbaters
- Zonevreemdheid- Gebrekkige rendabiliteit
- Administratieve overlast

Een illustratie van de administratieve overlast : tegen 2013 moeten alle jeugdlokalen die lokalen als kampplaats verhuren over een erkenning beschikken in het kader van het 'Toerisme voor allen' decreet. Die criteria zijn tamelijk streng. Omdat heel wat jeugdverblijfplaatsen niet aan die normen zullen kunnen voldoen wordt in het kader van het Logiesdecreet gewerkt aan een statuut als kampplaats voor erkend jeugdwerk gedurende maximaal 60 kalenderdagen, waarbij geen erkenning in het kader 'Toerisme voor allen' verplicht is.

Een erkenning in het kader van 'Toerisme voor allen' betekent dat men moet voldoen aan normen inzake toegankelijkheid, infrastructuur, VZW-structuur, boekhouding, rapportering.....

Bovendien hebben heel wat kampplaatsen nog te kampen met problemen inzake :

- Ruimtelijke ordening (gewestplan)
- Milieuregelgeving (veel jeugdverenigingen hebben een abonnement op afvalcontainers; afvalwaterzuivering)- Wetgeving toegankelijkheid van gebouwen, bossen en terreinen

- Energieprestatiebesluit (strengere isolatienormen)
- Legionellareglementering (inzake sanitair water)
- Speeltoestellenwetgeving
- Toepassing bosdecreet
- Veldwetboek
- Fiscaliteit (personenbelasting – vennootschapsbelasting – btw- onroerende voorheffing)
- Voedselveiligheid (keukenhygiëne)

De VZW zal dus prioriteiten moeten stellen wanneer we gaan verhuren en zal bovendien moeten nagaan of steeds aan alle minimumvoorwaarden voldaan is (al naargelang de normen van het Logies – of ‘Toerisme voor allen’- decreet).

Het bestuur Anneleen Poelmans, Joeri Geens, Michiel Smedts, Mien Waegemans, Sophie Van Wassenhove, Hedwig Decime, Marnix Vroom