

Informatievergadering RUP Kouterman – verkaveling en wegenis
Gc Taeymans woensdag 8 juni 2016

PANEL

- Marc Penxten, burgemeester (verontschuldigd)
- André Vanhex, schepen ruimtelijke planning en openbare werken
- Toon Coenen, stedenbouwkundig ambtenaar + verslaggever
- Marc Debref, coördinator technische dienst
- Ing. Rudi Dewinter, zaakvoerder Intertopo
- Ing. Olivier Buyckx, ontwerper riolering Intertopo
- Rolande Iliaens, coördinator dienst woon- en leefomgeving + moderator

VERSLAG

De infovergadering vangt aan met een inleiding door schepen Vanhex:

- Schepen Vanhex licht de voorgeschiedenis kort toe: RUP Kouterman werd reeds officieel goedgekeurd, de verkavelingsaanvraag van Intertopo betreft voor een deel de uitvoering van dit RUP. De wegenwerken die deel uitmaken van deze verkaveling werden reeds goedgekeurd op de gemeenteraad van mei. De procedure schrijft immers voor dat de gemeenteraad de wegenis goedkeurt, alvorens het college van burgemeester en schepenen de verkaveling behandelt. Voor wat betreft de procedure voor de verkaveling zelf is het openbaar onderzoek ondertussen voorbij en wacht de gemeente nog op ontvangst van de aangevraagde adviezen. Pas daarna zal de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar een verslag opmaken, vervolgens zal het college van burgemeester en schepenen een beslissing nemen om de aanvraag te vergunnen of te weigeren. De aanvrager, maar ook iedereen die een bezwaar indiende tijdens het openbaar onderzoek, zal een afschrift van deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen ontvangen.
- De schepen licht verder de volledige procedure van een verkavelingsaanvraag toe, inclusief de mogelijkheden tot beroep bij de provincie en hoger beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Hij vermeldt hierbij dat wanneer de provincie in beroep de beslissing van de gemeente zou wijzigen, de gemeente dit te allen tijde respecteert en zelf niet in hoger beroep gaat bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Gezien de aanvraag reeds officieel werd ingediend, meldt de schepen wel dat het gemeentebestuur op dit moment geen standpunt kan en mag innemen over de aanvraag. Het college van burgemeester en schepenen mag dit immers pas nadat de hele procedure (inclusief openbaar onderzoek en adviesronde) is doorlopen.
- Vervolgens gaat schepen Vanhex dieper in op de verkaveling zelf: het type van wegen en de gebruikte materialen, de groenzones, het parkeren, de woonerven, de voorziene buffering en de ligging van de grens van het overstroombaar gebied komen alle aan bod.
- Daarna behandelt de schepen een punt uit de actualiteit, nl. de recente overstroming van gedeeltes van Alken, begin deze maand: de oorzaak hiervan bleek een verlaging in de dijk te zijn nabij de gemeentegrens Alken/Wellen. Via deze opening is water van de grote naar de kleine Herk gestroomd, met de overstroming als gevolg. Momenteel is in Wellen een nieuw bufferbekken in aanbouw. Dit bufferbekken zal het niveau van de Herk wellicht tot 50cm doen zakken. Het biedt nog steeds geen 100% zekerheid om overstromingen te vermijden, maar het zal toch al heel wat problemen oplossen. De schepen vermeldt dat de riolering berekend werd door het studiebureau, maar gecontroleerd zal worden door Infrac. Verder meldt hij dat toekomstige bouwvergunningen binnen het plangebied voorwaarden zullen omvatten die zullen opleggen hoe er duurzaam met waterafhandeling moet worden omgegaan. Dit kan

bijvoorbeeld het verplicht gebruik van waterdoorlatende verharding of het voorzien van een infiltratievoorziening op eigen terrein omvatten.

- Omtrent het woonzorgcentrum licht de schepen toe dat dit zelf een bijkomend bufferbekken zal moeten voorzien, aangezien zij deels binnen het overstroombaar gedeelte van de verkaveling liggen. Het woonzorgcentrum dat nu in Terkoest gevestigd is, zal deels naar deze nieuwe locatie verhuizen. Ook het dienstencentrum van het OCMW komt hier. Naast het woonzorgcentrum komt verder nog een gebouw met seniorenflats dat door middel van een brugje met het woonzorgcentrum zal worden verbonden.
- Op enkele vragen die tijdens de toelichting worden gesteld, antwoordt schepen Vanhex, dat het fietspad dat in de verkaveling voorzien is tot op de parking van de sporthal zal lopen. Deze parking zelf blijft ongewijzigd.

Vervolgens lichten Rudi Dewinter en Olivier Buyckx van Intertopo de verkaveling toe:

- De verkaveling omvat 3 delen:
 - De geclusterde woningen: dit betreffen groepen van woningen met plat dak, die als één geheel, in uniforme materialen, zullen worden gebouwd.
 - De open woonstraat, parallel aan de Rijdreef: dit worden open of halfopen woningen met vrije dakvorm. De afstand tussen de achtergevels van deze woningen, tot de achtergrens van de percelen is telkens minstens 10 tot 15m.
 - De seniorenflats (20-tal stuks)
- De verkaveling omvat ca. 45% openbaar domein, de voetpaden worden in grind voorzien, de fietspaden in beton.
- Er worden een 40-tal bezoekersparkings voorzien.
- Tenslotte toont Rudi Dewinter enkele 3D-beelden van hoe de verkaveling er zou kunnen uitzien.

PAUZE

VRAGENRONDE

Hoe is het verkeersregime (bebouwde kom/woonerf/...) binnen de verkaveling?

Schepen Vanhex: dit zal op latere datum door de gemeentelijke verkeerscommissie worden bepaald.

Welke verkeersremmende maatregelen zullen er voorzien worden?

Schepen Vanhex: de wegenis zal zo worden aangelegd dat deze niet aanspoort tot snel rijden.

Wanneer zal de wegenis aangelegd worden?

Schepen Vanhex: deze zal onmiddellijk na het verlenen van de vergunning volledig worden aangelegd. Daarna kunnen pas bouwvergunningen voor woningen worden afgeleverd. De werf van de wegenis zal 4 à 6 maanden duren, volgens Intertopo.

Gaat het hier om sociale woningen?

Intertopo: nee, het zijn privéwoningen, met uitzondering van de seniorenflats.

Schepen Vanhex: het is een woongebied met sociaal karakter. Geen effectieve sociale woningen dus, wel percelen die in grootte beperkt blijven, zodat ze betaalbaar blijven.

Wat is de voorziene perceelgrootte?

Intertopo: 2,5 à 5 are, géén sociale woningen of percelen dus, maar wel bescheiden/betaalbare gronden en woningen, met als bedoeling de verkaveling betaalbaar te houden.

Wat zal de verkavelaar precies verkopen: te bebouwen percelen of reeds afgewerkte woningen met perceel?

Intertopo: de woonerven zullen door de verkavelaar zelf worden bebouwd en als dusdanig verkocht worden. De percelen in de open woonstraat zullen als onbebouwde percelen verkocht worden.

Zijn woningen met een lessenaarsdak toegelaten, 7m hoogte vooraan, 10m hoogte achteraan?

Stedenbouwkundig ambtenaar: het RUP sluit dit niet uit, theoretisch gezien kan dit dus.

Is het RUP ook op de website van de gemeente beschikbaar?

De coördinator van de dienst woon- en leefomgeving bevestigt dit te zullen nakijken.

Zal het betonnen fietspad opgehoogd worden?

Schepen Vanhex: het fietspad zal aangelegd worden conform de vereisten van de VMM.

Komt er een groenbuffer naar de Rijdreef toe?

Intertopo: de tuinen zullen een minimum diepte van 10m naar de Rijdreef toe hebben.

Schepen Vanhex: een aparte buffer wordt niet voorzien, zoals reeds werd gemeld tijdens de behandeling van het RUP.

Gezien de hevige regenbuien van de laatste tijd, is het te verwachten dat dergelijke overlast in de toekomst vaker gaat voorkomen. Hoe zal men ervoor zorgen dat het water van de verkaveling niet in de achtertuinen van de Rijdreef terecht komt?

Intertopo geeft een verdere toelichting bij de riolering:

- Het gewest heeft een verplicht te volgen hemelwaterverordening (verplichting tot het installeren van een regenwaterput en het voorzien van infiltratie), de riolering voldoet hieraan.
- De dimensionering van de buizen en de werking van de wadi's wordt toegelicht.
- Specifiek voor de Rijdreef: de druk op deze straat zal afnemen, aangezien het water dat op de straten en daken van de nieuwe verkaveling valt in de toekomst zal afgevoerd worden naar de riolering en niet meer zal afvloeien richting de Rijdreef. Het water dat in de tuinen valt, mag echter zelfs niet afgevoerd worden.

De hoogte van de nieuwe weg ligt op 38m, wat is de hoogte van het laagste punt van de Rijdreef?

Intertopo kan hier niet onmiddellijk op antwoorden, maar wil deze informatie wel op een later moment opzoeken.

Hoe vertaalt het nieuwe ontwerp zich in hoogtelijnen?

Intertopo: er worden geen percelen opgehoogd, het bestaande profiel blijft bewaard.

Als afsluiting meldt schepen Vanhex nog dat hij er alle vertrouwen in heeft dat het studiewerk van de studiebureaus correct is en tot een betere situatie zal leiden. Echter kan een overstroming nooit 100% uitgesloten worden. Verbetering valt echter te verwachten dankzij het nieuwe bufferbekken op de grens Wellen/Alken en dankzij de intense samenwerking tussen de gemeente en de adviesinstanties. Tenslotte vestigt de schepen nogmaals aandacht op het feit dat het uitgangspunt van de verkaveling hier was om betaalbare bouwplaatsen te creëren.