

Gestelde vragen het betaalbaar woonproject KO West en RUP Groene Schicht:

Dit overzicht wordt op regelmatige basis aangevuld met nieuwe vragen die we ontvangen van inwoners.

Vragen over betaalbaar woonproject KO West:

Vragen over infrastructuur

- Er wordt een bufferzone in het project voorzien achter de tuinen van de woningen in de Achterenbergstraat/ Vierhuizenstraat. Het is daar nu al nat. Ligt deze bufferzone niet te dicht tegen de bestaande tuinen en de woningen?

De infiltratiezone/ bufferbekken is voorzien achter de woningen in de Achterenbergstraat en Vierhuizenstraat. Dit is het laagste punt van het terrein en daarom de aangewezen locatie voor deze infiltratiezone. Het bekken is zeer sterk over-gedimensioneerd en zal, samen met de vele grachten, ervoor zorgen dat alle hemelwater op het projectgebied zelf kan infiltreren. Aan het bufferbekken is een overstort voorzien naar de Molenbeek. Bij een bui van omvang T100, zal dit overstort in minder dan 1% van de gevallen in werking treden. Tussen het infiltratiebekken en de tuinen is een grondwal voorzien. In deze grondwal wordt een kleistop aangebracht waardoor er geen hemelwater van het bufferbekken naar de tuinen kan vloeien.

- Worden er laadpunten voorzien voor elektrische wagens en fietsen?

Er wordt laadinfrastructuur voor fietsen en wagens voorzien bij de individuele woningen maar er is geen collectieve oplaadinfrastructuur voorzien op dit ogenblik. Op alle parkeerplaatsen in de collectieve zone worden wachtleidingen aangelegd en het elektriciteitsnetwerk is berekend op bijkomende laadinfrastructuur.

- Hoe hoog wordt de grondwal die opgetrokken wordt naast het bufferbekken?

De hoogte van de grondwal zal variëren tussen ongeveer 50 cm en maximaal 130 cm boven het maaiveld.

- Voldoet de riolering in de Vierhuizenstraat om het afvalwater van de huizen uit het project op te vangen?

Enkel de woningen die gelegen zijn langs de Vierhuizenstraat zullen aansluiten op de riolering in de Vierhuizenstraat. Alle andere woningen sluiten aan op de collector onder de voetweg. Het rioleringsplan werd opgemaakt in overleg en op advies van de rioolbeheerder Aquafin.

- Hoe zullen de woningen verwarmd worden?

De woningen zullen verwarmd worden d.m.v. warmtepompen.

- Wie zal het onderhoud van de grachten en de infiltratiezone uitvoeren?

De grachten en infiltratiezones zullen toegevoegd worden aan het openbaar domein en zullen door de gemeente onderhouden worden. Bij het ontwerp werd rekening gehouden een vlotte bereikbaarheid en overal is machinaal onderhoud mogelijk.

- Er komen 122 woningen bij. Is er nagedacht over bijkomende opvangcapaciteit in de scholen en een uitbreiding van de vrijetijdsinfrastructuur?

Voor zowel de school de Regenboog in Kortenberg als de school de NegenSprong in Everberg is een dossier in voorbereiding om een uitbreiding van deze scholen te realiseren. Om de bouw van bijkomende vrijetijdsinfrastructuur mogelijk te maken is een ruimtelijk uitvoeringsplan recreatie Noodbosweg opgestart.

Vragen over architectuur

- Wat wordt bedoeld met “boswoningen” en hoe hoog worden deze meergezinswoningen?

De terminologie “boswoning” wordt gebruikt als aanduiding van de situering van de woningen. Deze typologie komt overeen met individuele gebouwen met 3 bouwlagen en een dak. Vanuit het participatietraject was gebleken dat de adviescommissie de voorkeur gaf aan een bijkomend gebouw i.p.v. een extra bouwlaag. Vandaar dat het aantal bouwlagen onveranderd is gebleven t.o.v. het wedstrijdontwerp.

Vragen over mobiliteit

- Er worden fietssuggestiestroken voorzien in de Hoogveldstraat. Is het niet beter om de fietsers af te leiden naar de voetweg 27?

De fietsverbinding langsheen de voetweg blijft behouden. De fietser heeft de vrije keuze om zijn voorkeursroute te kiezen.

- Wat gaat het bestuur doen tegen sluijverkeer?

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat er zich theoretisch geen capaciteitsprobleem zal voordoen. De snelheid van het doorgaand verkeer zal sterk afgeremd worden door een gepaste weginrichting zoals bijvoorbeeld het invoeren van geschrantk parkeren in een deel van de Hoogveldstraat. De concrete inrichtingsmaatregelen die op het terrein zullen geïmplementeerd worden, moeten nog worden uitgewerkt.

- Komt er een voetpad in de Vierhuizenstraat?

Ja, ter hoogte van het projectgebied in de Vierhuizenstraat komt er een voetpad.

- Behoud de Vierhuizenstraat zijn huidige wegategorisering? Worden er maatregelen genomen in de Vierhuizenstraat?

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat er zich geen capaciteitsprobleem voordoet in de Vierhuizenstraat. Op dit ogenblik verandert er niets aan de huidige inrichting van deze straat.

- Is het niet mogelijk om een deel van de Vierhuizenstraat om te vormen tot een éénrichtingsstraat?

Op dit ogenblik wordt dit voorstel niet overwogen. Indien er zich in de toekomst toch een knelpunt zou voordoen, zal een grondige analyse moeten uitwijzen welke maatregelen het meest aangewezen zijn om te implementeren.

Vragen over betaalbaar en sociaal wonen

- Welk gevolg heeft de vorming van de woonmaatschappijen op de timing van het project Kortenberg West?

De timing is realistisch indien er geen beroep wordt aangetekend tegen de omgevingsvergunning. In kader van het traject van de woonmaatschappijen is een overgangperiode voorzien van 5 jaar. SWaL

blijft bouwheer en SWaL, Elk Zijn Huis en VlabInvest zullen samen werken om dit project tot een goed einde te brengen.

- Zullen de inwoners van Kortenberg voorrang krijgen bij de toewijzing van de percelen en woningen in het project Kortenberg West?

In 1^{ste} orde wordt met voorrang toegewezen aan de kandidaten die een sterke maatschappelijke, socio-culturele of economische band kunnen aantonen met het werkgebied. In 2^{de} orde geldt het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente en dat ziet er als volgt uit:

- eerst voorrang gegeven aan die kandidaat-huurder(s) die sinds de geboorte in de gemeente wonen waar de toe te wijzen woning gelegen is.

- daarna voorrang gegeven aan de kandidaat huurder(s) die bij het moment van toewijzing minimaal 10 jaar onafgebroken gewoond heeft/hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

- tenslotte voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder(s) die in een periode van 6 jaar voor het moment van toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn geweest van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is. Concreet betekent dit dat de inwoners van Kortenberg eerst voorrang krijgen.

- Welke voorwaarden zijn verbonden aan de koopwoningen van VlabInvest?

Alle informatie vindt u op: <https://www.vlaamsbrabant.be/nl/vlabinvest-wonen-en-zorg-vlaams-brabant/woonprojecten-van-vlabinvest>

- Hoeveel zullen de kavels en koopwoningen van VlabInvest kosten?

De concrete kostprijs moet nog berekend worden maar de verkoopprijs van VlabInvest ligt meestal 20% tot 25% lager dan de marktprijs en de huurprijs van VlabInvest ligt 20% lager dan de marktprijs. Voor de sociale huurwooneenheden worden de huurprijs berekend i.f.v. het inkomen.

Vragen over RUP Groene Schicht:

- Welk milieueffect heeft de herinrichting van de Hoogveldstraat op met name de erosieproblematiek?

De bermwerking aan de Hoogveldstraat m.b.t. erosieproblematiek blijft ongewijzigd gezien de verbreding enkel langs de zijde van het projectgebied zal gebeuren. De andere zijde van de Hoogveldstraat dat erosiegevoeliger is, blijft onaangeroerd.

- Wat gebeurt er met de gebouwen die gelegen zijn in de zone van het RUP, maar buiten een verkaveling vallen?

Door het RUP komt er geen verstrenging voor de huidige, bestaande bebouwing.

- Welke toekomstplannen heeft het bestuur met het openruimtegebied dat gecreëerd wordt door het RUP Groene Schicht?

In het openruimtegebied zijn verschillende activiteiten mogelijk zowel agrarische activiteit als plaats voor natuur en bosaanplant. Het bestuur heeft geen eigendom in dit gebied en heeft geen intentie om percelen te verwerven.

- Waarom loopt de zone van het RUP door tot in de tuinen van de bestaande woningen?

Het plangebied omvat het volledige woonuitbreidingsgebied dat geen deel uitmaakt van het project Kortenberg West. Indien een deel van de tuinzone in woonuitbreidingsgebied gelegen is, dan wordt dit mee omgevormd tot openruimtegebied.

- Is er planschade voorzien voor de eigenaars waarvan het WUG omgezet wordt in openruimtegebied?

De vordering tot het verkrijgen van een planschadevergoeding moet ingesteld worden binnen een termijn van 1 jaar nadat het recht op planschadevergoeding ontstaat. Het ontstaan van het recht op planschadevergoeding moet zich bovendien voordoen binnen een termijn van 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan.

De vordering om planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend en moet worden ingeleid bij de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement Leuven. De rechtbank beoordeelt of aan de voorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan om een raming te maken van de waardevermindering.

Overeenkomstig artikel 2.6.1, §3 VCRO, moet aan volgende criteria voldaan zijn om in aanmerking te komen voor een vergoeding:

1. het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg;
2. het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
3. het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Het is dus niet de gemeente die bepaalt als er planschade zal moeten worden betaald en hoeveel maar de burgerlijke rechtbank. De rechter onderzoekt als door het planningsinitiatief een bouwrecht is ontnomen.