

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 Nogensprong 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.

- Is er een buurtlokaal voorzien in de wijk?

Er is geen buurtlokaal voorzien in dit project. Het ontmoetingscentrum van de gemeente Kortenberg ligt op wandel- en fietsafstand van deze wijk.

- Worden de bomen die verdwijnen in dit project, elders opnieuw geplaatst want deze zorgen immers mee voor een gunstig effect op de waterhuishouding?

Er worden nieuwe, kwaliteitsvolle bomen aangeplant op welgekozen locaties, op voldoende afstand van bebouwing. Op deze manier kunnen ze uitgroeien toe volwaardige bomen. De site zal maximaal ingegroend worden.

- Het zou goed zijn om in de vele groene zones, ook een hondenlosloopweide te voorzien.

Op dit ogenblik is er geen hondenlosloopweide voorzien in deze wijk en lijkt dit ook niet de meest aangewezen locatie. Hondenlosloopzones/ en -weides worden bij voorkeur aangelegd in gebieden waar ze weinig overlast veroorzaken voor omwonenden en op wandelafstand van een publieke parking. In Everberg en Erps-Kwerps voorziet de gemeente Kortenberg in een hondenlosloopweide. De gemeente heeft dus reeds 2 locaties op haar grondgebied. Deze wijk heeft veel trage wegverbindingen die zich wel lenen voor het aangelijnd wandelen met de hond.

- Gaan de boswoningen niet teveel in de schaduw staan?

Er worden in de buurt van de boswoningen bomen aangeplant. De locatie van de bomen zal zo gekozen worden dat er nog steeds voldoende lichtinval zal zijn in de boswoningen.

- Kunnen er geen ondergrondse glascontainers worden voorzien in de afvalstraten?

De afvalstraat wordt enkel voorzien voor de bewoners van de wijk en is niet publiek toegankelijk. Glascontainers worden gesubsidieerd en moeten voor iedereen ter beschikking worden gesteld. Bijgevolg worden glasbollen dan ook bij voorkeur voorzien op wegen met veel doorgaand verkeer of op invalswegen van de gemeente. Het is niet wenselijk om in de straten van de wijk KO West veel verkeer aan te trekken van personen die er niet wonen.

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 sluipverkeer?

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 geschrant 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 wegcatégorisering? 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?

Dit voorstel werd wel bestudeerd maar niet weerhouden. 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.

- Een hogere verkeerscapaciteit in de Hoogveldstraat zal waarschijnlijk ervoor zorgen dat er op het kruispunt van de Hoogveldstraat/ Leuvensesteenweg en Hofstraat verkeerslichten zullen moeten geplaatst worden?

De Leuvensesteenweg is een gewestweg en valt onder de bevoegdheid van het agentschap wegen en verkeer (AWV). De gemeente heeft aan AWV gevraagd om de mogelijkheid voor het plaatsen van lichten op deze locatie nader te onderzoeken.

- Is de mobiliteitsstudie uit 2021 gebaseerd op cijfermateriaal dat tijdens de periode van verplicht telewerken t.g.v. de corona-pandemie werd verzameld?

Neen, de mobiliteitsstudie is gebaseerd op cijfergegevens van politie Herko uit 2018 en 2019.

- Wordt er een afzonderlijk fietspad voorzien in de Hoogveldstraat?

In het deel van de Hoogveldstraat tussen de Sterrebeeksesteenweg en de Vierhuizenstraat worden fietssuggestie stroken aangelegd, geen apart fietspad.

- Is de dynamische knip, die vorige legislatuur werd naar voor geschoven, nu definitief van de baan?

Het bestuur heeft ervoor gekozen om de Hoogveldstraat te verbreden waardoor deze weg kan ingezet worden als gebiedsontsluitingsweg. De mobiliteitsstudie wijst uit dat door deze keuze, de mobiliteitsafwikkeling kan gebeuren zonder het gebruik van een dynamische knip.

- Wordt het gedeelte van de Hoogveldstraat tussen de Vierhuizenstraat en de Leuvensesteenweg ook aangepast?

Voor het gedeelte van de Hoogveldstraat tussen de Vierhuizenstraat en de Leuvensesteenweg komen er geen ingrijpende aanpassingen. Mogelijk zal het geschrinkt parkeren worden ingevoerd, maar dit is nog onderwerp van verder onderzoek.

- De snelste weg naar het centrum loopt via de Vierhuizenstraat, werd hiermee rekening gehouden in de verkeersstudie?

De mobiliteitsstudie heeft hiermee rekening gehouden.

- Komt er een voetpad langs de Hoogveldstraat?

Er wordt een voetpad aangelegd in de Hoogveldstraat aan de kant van het projectgebied.

- Welke verkeersinrichting wordt voorzien bij de aansluiting van de verbrede Hoogveldstraat en de Sterrebeeksesteenweg?

Deze aansluiting is nog voorwerp van verdere studie. Een studiebureau zal nog moeten aangesteld worden om het wegprofiel concreet uit te werken.

- Er is veel aandacht voor gemotoriseerd verkeer, maar werd er ook over de alternatieve verkeersmodi nagedacht?

Er is zeker aan alternatieve verkeersmodi gedacht. Binnen het projectgebied worden trage wegen voorzien waardoor het gebied in alle richtingen ontsloten wordt voor zwakke weggebruikers. Er wordt een voetpad aangelegd in de Hoogveldstraat en in de Vierhuizenstraat ter hoogte van het projectgebied en in de Hoogveldstraat komen er fietssuggestiestroken. Wil men liever op een onafhankelijk pad fietsen, dan kan men een eindje verder de V27 nemen tot aan de Vierhuizenstraat.

- Zal door het verbreden van de Hoogveldstraat, de verkeersproblematiek op de Sterrebeeksesteenweg niet groter worden?

De bijdrage van lokaal verkeer aan de verkeersproblematiek in de Sterrebeeksesteenweg is beperkt. Er zijn gesprekken lopende met agentschap wegen en verkeer om deze problematiek verder te onderzoeken gezien het hier in grote mate gaat om een boven lokale verkeersproblematiek.

- Komt er een voetpad in het smalste deel van de Vierhuizenstraat?

Neen gezien er op die locatie geen ruimte is voor een voetpad. In de Vierhuizenstraat wordt enkel ter hoogte van het projectgebied een voetpad aangelegd. Vorige legislatuur werd de verbreding van de Vierhuizenstraat met aanleg van voetpaden onderzocht. Deze plannen lokten hevig verzet uit van de omwonenden en deze piste werd verlaten.

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.

- Wordt met dit project een aanbod gecreëerd dat enkel bedoeld is voor jongeren?

Neen dit project is niet enkel bedoeld voor jongeren. Om in aanmerking te komen moet men meerderjarig zijn, ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister, geen bouwgrond of woning hebben in binnen- of buitenland en voldoen aan inkomensvoorwaarden. We streven ernaar om een goede mix te krijgen van alle leeftijden. Het indienen van het inschrijvingsformulier dient te gebeuren bij SWaL www.kortenbergwest.be of www.swleuven.be .

- Maken alleenstaande ouders met kinderen een kans om een woonst te krijgen binnen dit project?

Wanneer de alleenstaande ouder met kinderen voldoet aan de criteria komt dit gezin in aanmerking voor een woning of kavel. Om in aanmerking te komen moet men meerderjarig zijn, ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister, geen bouwgrond of woning hebben in binnen- of buitenland en voldoen aan inkomensvoorwaarden. We streven ernaar om een goede mix te krijgen van alle leeftijden. Het indienen van het inschrijvingsformulier dient te gebeuren bij SWaL via www.kortenbergwest.be of www.swleuven.be .

De ingeschreven kandidaten die voldoen aan de inschrijvingscriteria krijgen een erkenningsnummer. Binnen de groep van personen met een erkenningsnummer wordt een voorrang bepaald. 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.

- Zijn de koopwoningen allemaal hetzelfde en wat zijn de oppervlakten van de kavels?

Neen, er zijn woonentiteiten met 1 slaapkamer t.e.m. 4 slaapkamers. Het ontwerp bevindt zich nu in de fase van voorontwerp en wordt verder uitgewerkt met het oog het indienen van de omgevingsvergunning. Op dat ogenblik zal de precieze grootte van de kavels gekend zijn.

- Het initiële plan voorzag in 300 woningen, nu worden er 122 woningen gerealiseerd. De nood aan betaalbare woningen blijft echter hoog. Waar worden de ontbrekende 178 woningen gebouwd?

Er is momenteel geen ander project waar de “ontbrekende” woningen worden voorzien. De gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor onderzoeken de opportuniteiten die zich voordoen. Het woonbeleid wordt besproken tijdens het lokaal woonoverleg.

- Wij hebben ons ingeschreven voor dit project in 2018, geldt deze inschrijving nog?

Deze inschrijving is nog steeds geldig.

- Kunnen we nu al inschrijven voor een woning/kavel in dit project?

Absoluut, inschrijven kan via www.kortenbergwest.be of www.swleuven.be .

- Als men een kavel van VlabInvest aankoopt, tegen wanneer moet er effectief een woning gebouwd worden?

Binnen de 5 jaar na aankoop moet de woning winddicht zijn. Deze verplichting is opgenomen in de bijzondere voorwaarden die aan de verkoop van de kavels gekoppeld worden. Als er geen werken gestart zijn, wordt de koop ontbonden. Als er werken gestart zijn, maar de woning is na 5 jaar nog niet winddicht, moet er een schadevergoeding worden betaald per jaar dat het te laat is. Indien er omstandigheden zijn buiten de wil van de koper om die de werken vertragen, kan deze evt de termijn van 5 jaar worden geschorst.

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.

- Waarom wordt het openruimtegebied voorzien naast de drukke Sterrebeeksesteenweg en niet in de reeds beboste zone waar nu de bebouwing wordt voorzien?

De zone waar de bebouwing komt, is dichter gelegen bij de kern van Kortenberg. De zone van het openruimtegebied ligt in het verlengde van een groene zone die gevormd wordt door het Plantsoenbos in de richting van Everberg en het agrarisch gebied in de richting van Zaventem. Deze visie is in overeenstemming met de ontwerp-beleidsplannen Ruimte van de hogere overheden.

- Zal de gemeente overgaan tot onteigening van de tuinen i.k.v. het RUP groene schicht?

Neen, het deel van het woonuitbreidingsgebied dat geen deel uitmaakt van het betaalbaar woonproject wordt integraal omgezet naar openruimtegebied. Het woonuitbreidingsgebied loopt tot in een deel van de tuinen. Het deel woonuitbreidingsgebied dat in de tuinen gelegen is, wordt dus ook omgezet tot openruimtegebied.

- Zal het openruimtegebied letterlijk een open ruimte zijn of kan dit ook bebost worden?

Bebossing is mogelijk in dit gebied. Het is de eigenaar die beslist als het perceel in agrarisch gebruik wordt gegeven of als dit bebost wordt.