
verslag **RUP Mussenhoeve - infovergadering**

datum *15 september 2010*
plaats *Theater Vooruit*
duur *20.00 tot 22.00 uur*
verslag *Caroline Van Lippevelde – Administratief medewerker*

aanwezig *Koen T'Sijen, Greet Claessens, Ria Van Den Heuvel, Etienne Symens (Igean), Marian Mys, Karolien Fonteyne*

verontschuldigd

afwezig

onderwerp *Voorstelling RUP Mussenhoeve*

agenda *Verwelkoming - Situering - Voorstelling RUP - Vragenronde*

Inleiding en verwelkoming door Koen T'Sijen – burgemeester

De constructie bestaat uit twee woonuitbreidingsgebieden (WUG) wat betekent dat de mogelijkheid bestaat dat op lange en/of middellange termijn het gebied kan bebouwd worden. Hierbij zijn verschillende overheden betrokken waaronder de provincie en het gewest.

Deze twee WUG's liggen binnen het grootstedelijk gebied dus op termijn kunnen deze worden ontwikkeld. Het vorige bestuur heeft geprobeerd om één van deze twee gebieden groen te houden.

De voorkeur ging uit naar het deel Molenveld omdat daardoor er een laatste groene buffer tussen de stad en de groene gemeente blijft behouden. Binnen deze zone blijft het ecologische karakter bewaard, worden kleine landschapselementen aangebracht en is er plaats voor activiteiten zoals het jaarlijkse Sfinksfestival.

Het gebied Mussenhoeve, waarvan Matexi eigenaar is, wordt opgewaardeerd tot woonzone. De ontwikkeling van RUP Mussenhoeve hangt dus samen met RUP Molenveld, dit is wat men altijd "de constructie" noemt.

Ook andere gebieden in Boechout werden eerder door de provincie als mogelijke WUG getipt (bv zone aan toekomstige tramterminal enz.). De gemeente diende dus strategische keuzes te maken welke zones in de gemeente ze liever (niet) bebouwd zag.

Tot en met 23/09/2010 kunnen er nog bezwaarschriften worden ingediend. Dus kunnen er mogelijk nog wijzigingen worden aangebracht aan de plannen.

Situering door Ria Van Den Heuvel

- Algemeen – de ruimtelijke planning vandaag
- Opmaak van een RUP
- Knelpunten en bedreigingen
- Kwaliteiten en potenties
- Visie

Voorstelling RUP door Etienne Symens

Voor wat de appartementen betreft zullen 3 bouwlagen + dak worden toegestaan;
Voor de andere zones: 2 bouwlagen (1 verdiep + schuin dak).
Berekening RUP: 60% van geheel bescheiden woonaanbod.

Vragenronde

ALGEMEEN

Vraag

Hoeveel hectare zal worden bebouwd?

Antwoord

In totaal worden ±290 woonéénheden gebouwd waarvan 120 appartementen met garages ondergronds.

Per woning wordt 1,8 autostandplaats voorzien.

Vraag

Wat zijn patiowoningen?

Antwoord

Dit is een type van woning, waarbij in dit concrete geval vier woningen aan elkaar geschakeld worden op zo'n manier dat tussen deze 4 woningen één groene ruimte (of 'patio') ontstaat.

De huizen bestaan uit 1 verdieping + schuin dak.

Vraag

Wat is het verschil tussen een sociale en een bescheiden woning?

Antwoord

Een sociale woning voldoet aan de normen van het sociaal wonen. Hiervoor bestaan richtlijnen met betrekking tot kostprijs, oppervlakte e.d.. Hierbij dient een specifieke wetgeving te worden gevolgd.

Een bescheiden woning is een kleine woning die betaalbaar is.

Het betreft een kavel < 500m² of een eengezinswoning < 550m³ of een appartement < 240m².

Vraag

Komen er handelspanden?

Antwoord

Er wordt een mogelijkheid voorzien om rond het centrale plein commerciële functies (o.a. bakker, krantenwinkel e.d.) in te planten om de plaatselijke basisbehoeften in te vullen van de omwonenden.

Vraag

De woondichtheid wordt 26 % - Is er een bovengrens vastgesteld voor de ontwikkelaar?

Antwoord

Onrechtstreeks wel want er worden beperkingen opgelegd m.b.t. tot de maximale bebouwbare oppervlakte en de maximale gabarithoogtes.

Vraag

Het toelichtingplan is momenteel een schets; is dit afgetoetst met de bouwheer?

Antwoord

Deze schets is een realistisch scenario, maar er kunnen uiteraard nog wijzigingen aangebracht worden. De woningtypes liggen wel vast.

Vraag

Waar zijn er meergezinswoningen (appartementen) voorzien?

Antwoord

De zones voor meergezinswoningen liggen vast, gegroepeerd rond het centrale plein. De overige te bebouwen zones worden ingevuld door eengezinswoningen.

Vraag

Hoeveel bedraagt het sociale aanbod en waar is dit gesitueerd?

Antwoord

Er komen 29 sociale woningen wat ongeveer 10 % (van totaal : ±290) vertegenwoordigt. Deze kunnen over de hele zone worden verspreid. De ligging is niet specifiek bepaald. Er komen enkel sociale koopwoningen en geen huurwoningen.

Vraag

Volgens artikel 4 is de dakhoogte niet beschreven; is er dan een mogelijkheid tot het voorzien van een dakverdieping?

Antwoord

In art. 4 wordt er enkel over eengezinswoningen gesproken. Voor de Groenstraat en de woningen langs de Mussenhoevelaan liggen de bouwprofielen helemaal vast.

Vraag

Art. 4 geen dakbeschrijving?

Antwoord

Maximaal 2 bouwlagen + dak = maximale gabarit. De dakstructuur is inderdaad niet bepaald. Zowel een plat als een schuin dak is toegestaan. Deze opmerking kan ook als bezwaarschrift worden ingediend.

VRAGEN I.V.M. EVENTUELE ONTEIGENING

Vraag

Kunnen de gronden die nog niet in eigendom zijn van Matexi en op het plan als bouwzone werden ingekleurd ook als bouwgrond worden verkocht?

Antwoord

Eigenaars van die bepaalde gronden kunnen deze zelf ontwikkelen binnen de richtlijnen van het RUP of in samenwerking met Matexi.

Vraag

Hebben de eigenaars van het noordelijke gedeelte waarvan Matexi nu eigenaar is, een schrijven ontvangen i.v.m. het onteigenen?

Antwoord

Neen, want aan dit plan is geen onteigeningsplan gekoppeld. De gemeente kan enkel onteigenen in functie van "openbaar nut" (bvb. Fietspad, waterbuffering). Percelen waar in de toekomst woningen op ingekleurd zijn, vallen niet onder "openbaar nut".

Vraag

Is er in verband met de Rollebeek die in de groene zone ligt wel onteigening nodig?

Antwoord

De gemeente wil middels minnelijke schikking de waarde inschatten binnen het RUP. Of de eigenaar kan ingaan op voorstellen van Matexi waarbij het voorstel aan de eigenaar zelf is;

Vraag

De waterbuffering gebeurt niet 'toevallig' op grond van Matexi. M.a.w. enkel de burgers worden geconfronteerd met onteigening voor "openbaar nut". Was dit met voorbedachte rade?

Antwoord

Er werden vooraf geen afspraken gemaakt met Matexi over de bufferzone + door provincie goedgekeurd.

PROBLEMATIEK WATERHUISHOUDING

Vraag

Bij zware stortregen is de Rollebeek helemaal vol en tijdens de zomer staat ze ook niet helemaal leeg. Wat met de riolering?

Antwoord

We nemen deze opmerkingen mee en zullen deze doorgeven aan Aquafin.

Vraag

Komt al het hemelwater van de Aquafin-collector via de Rollebeek?

Antwoord

Dit wordt later bekeken omdat dit moet kaderen in het totale rioleringsplan van de gemeente. De studies door Aquafin zijn nog volop bezig voor dit gebied (waterhuishouding).

Vraag

Bij aanleg van de collector werd de Rollebeek proper gemaakt en kwam daardoor 70 cm lager te liggen dan vroeger. Het water moet dus bergop stromen en dat vormt een probleem.

Antwoord

Deze opmerking wordt opgenomen en zal worden bestudeerd en uitgeklaard.

Vraag

De Rollebeek is nu over een hele afstand ingedamd. Wordt zij in de toekomst terug open gemaakt?

Antwoord

Ook dit kadert in de totale aanpak van de waterhuishouding van het gebied. Ook deze opmerking nemen we mee in onze studie.

Vraag

Wat nu gepland is klopt niet met de realiteit van de Rollebeek. Op deze manier is overstroming gegarandeerd bvb. Wommelgem: Rollebeek 0,5 m diep met duikers van 50 cm. Dit is niet enkel in Boechout, maar ook in Borsbeek, Wommelgem, enz.

Antwoord

Dit zijn inderdaad belangrijke opmerkingen die worden meegenomen.

PROBLEMATIEK MOBILITEIT

Vraag

Wordt het eerste deel van Groenstraat (kant Vremdesesteeweg) geherprofileerd?

Antwoord

De situatie in de Groenstraat is inderdaad niet ideaal. Dit is een onderdeel van een historisch dossier waarbij de beslissing i.v.m. de verlegging van de rooilijn gestrand is bij de toenmalige gemeenteraad. Het rooilijnplan werd dus nooit definitief goedgekeurd.

Dit neemt niet weg dat er toch moet worden doorgedaan met de aanleg van de riolering waarbij het wel de bedoeling is dat ook een fiets- en voetpad wordt voorzien op termijn. Voor wat de mogelijke straatverbreding betreft moeten er studies worden uitgevoerd door een mobiliteitsdeskundige.

Over de herprofilering van de straat doet het huidige bestuur nog geen uitspraak.

Suggestie

Is het geen optie om de (nieuw te bouwen) huizen vooraan aan de Groenstraat nog wat te verschuiven (dieper in het RUP) zodat ruimte wordt voorzien voor aanleg van voet-en fietspad op latere datum?

Vraag

Ontsluiting N10: is nog gewestweg (of landweg)?

Geen mobiliteit mogelijk. Alle verkeer staat stil tijdens de ochtend- en avondspits.

Antwoord

De discussie over de gehele mobiliteit wordt hier niet gevoerd tijdens deze infovergadering.

Vraag

Hoe zit het met de ontsluitingswegen?

Antwoord

Binnen het RUP worden 2 ontsluitingswegen voorzien voor auto's, fietsers en voetgangers.

N.a.v de studie binnen het RUP, kwam dit als beste oplossing naar boven.

Mogelijke bezwaren, nieuwe suggesties kunnen nog verschuivingen aanbrengen qua mobiliteit.

Wanneer het RUP definitief wordt goedgekeurd, zal de mobiliteit op grotere schaal door een deskundige moeten bekeken worden

Vraag

Is er nog niets bestudeerd rond de ontsluiting van de Mussenhoevelaan?

Antwoord

Zie antwoord op vorige vraag.

Vraag

Is er al contact geweest met buurgemeente Borsbeek m.b.t. de verkeersafhandeling?

De vrees bestaat dat mensen die de Groenstraat uitrijden, dit niet meer via Boechout zullen doen (wegens oververzadiging N10), maar sluiptwegen zullen zoeken via Borsbeek.

Antwoord

Er is nog geen rechtstreeks contact geweest met gemeente Borsbeek, ze hebben al wel in het kader van het Openbaar Onderzoek het ganse dossier van RUP Mussenhoeve ontvangen.

Vraag

Hoe zit het met de huidige toestand van de Mussenhoevelaan? Er is nu geen fietspad, het wegdek is stukgereden, er wordt te snel gereden, er komt teveel zwaar verkeer, enz.

Antwoord

Dit probleem is gekend, ook in de Schransstraat. De opmerkingen worden meegenomen.

Vraag

Het kruispunt van de Mussenhoevelaan met de Vremdesesteeweg is nu al gevaarlijk en zal enkel verergeren met slechts 1 uitgang voor de hele wijk Gillegomstraat om naar N10 te gaan.

Antwoord

Dit kruispunt wordt (met de heraanleg van de Vremdesesteeweg) heraangelegd, wat een duidelijker en veiliger kruispunt tot gevolg zal hebben.

Vraag

Waarom wordt er geen rond punt voorzien t.h.v. de Groenstraat/Vremdesesteeweg?

Antwoord

Verschillende studies in Vlaamse gemeenten hebben uitgewezen dat rond punten gevaarlijker zijn voor zwakke weggebruikers dan kruispunten.

Vraag

Er bestaat een voorstel van De Lijn dat de Schransstraat niet meer op N10 doet uitkomen: maar via Guido Gezellestraat?

Antwoord

Dit moet nagekeken worden met de organisatoren van het BAM project.

Vraag

Worden bij de noordelijke ontsluiting 'remmers' voorzien?

Antwoord

Opmerking wordt meegenomen.

Vraag

Waarom wordt er geen rechtstreekse ontsluiting op de Vremdesesteeweg voorzien?

Antwoord

Het is geen goed idee om twee kruispunten zo vlak bij elkaar te voorzien. Positieve afwikkeling misschien gemakkelijker want gespreid. Deze discussie werd al gevoerd en de opmerkingen worden meegenomen.

Vraag

Blijft de verbinding tussen de Kievitsstraat en de Mussenhoevenlaan een voet- en fietsweg?

Antwoord

Het is de bedoeling dat dit zo blijft.

Vraag

De heraanleg van de Groenstraat (stuk tussen vogeltjeswijk en Furkahoeve) is goed uitgevoerd, maar het stuk erna is een en al miserie. Het probleem zal verergeren met de uitvoering van dit RUP. Welke oplossing wordt voorgesteld en waarom werd dit nog niet uitgeklaard? Wie beslist hierover?

Antwoord

De vraag is hoe de Groenstraat kan worden geherprofileerd binnen de organisatie van het verkeer in het groter geheel. Het heeft ook geen zin om de Groenstraat breder te herprofilen dan de nieuw aan te leggen Vremdesesteeweg.

Zoals eerder aangehaald, kadert dit in een globale mobiliteitsstudie die het gemeentebestuur op hoger niveau kan aanvatten. Alle elementen in dit debat zijn belangrijk.

Qua timing van een eventuele mobiliteitsstudie :

Dit RUP betreft enkel nog maar de bestemming van het gebied; de echte bebouwing duurt nog lang en daardoor is er nog voldoende tijd voor studies.

TIMING / PLANNING

Vraag

Wanneer wordt de Vremdesesteeweg heraangelegd?

Antwoord

Over de herprofilering van de Vremdesesteeweg komen nog infovergaderingen ook met betrekking tot de werken.

Vraag

Wanneer is het bouwen (binnen het RUP) voorzien?

Antwoord

Eind dit jaar is de definitieve goedkeuring van het RUP voorzien. Er moet ook nog worden onderhandeld met de privé-eigenaars, verkavelingvergunningen worden opgemaakt en wegen aangelegd.

Daardoor is het niet mogelijk een datum vast te pinnen.

De ontwikkeling gebeurt in fasen en de bouw van de sociale woningen duurt ook langer.

De ontwikkelaar zal de woningen (géén gronden) waarschijnlijk verkopen.

ALGEMEEN

Vraag

Hoe diep liggen de pijpleidingen van Aquafin en de NATO en wat stroomt erdoor?

Zullen deze achteraan in de tuin van de mensen liggen en wordt dit nauw opgevolgd?

Antwoord

Inhoud Aquafin-pijpleiding : rioolwater

Inhoud NATO-pijpleiding : vermoedelijk kerosine

De Aquafin-pijpleiding is voorzien onder de nieuw aan te leggen wegenis.

De NATO-pijpleiding ligt in de zone van de tuinen van de woningen, zodat er zo weinig mogelijk verharding moet voorzien worden op deze leiding. Mogelijke verhardingen zijn nl aan zeer strikte regels onderworpen om de veiligheid te garanderen.

Vraag

Zijn deze leidingen onderhoudsvrij? Of komt men om de zoveel jaar onze tuinen openleggen om aanpassingswerken te doen?

Antwoord

Daar hebben wij geen zicht op.

Vraag

De Furka hoeve bestaat sinds 1976: waar moeten al de paarden naartoe? Is hier een oplossing voor?

Antwoord

De eigenaars van de paarden moeten zelf voor een oplossing zorgen.

Vraag

Wordt het groengebied publiek toegankelijk?

Antwoord

De intentie is om het groengebied tot publieke speelruimte te maken. Momenteel is dit nog privé-eigendom maar er wordt een minnelijke schikking voorgesteld voor overdracht van eigendom. Indien nodig wordt er onteigend.

Vraag

Het kleuterschooltje barst nu al uit zijn voegen; zijn de scholen eigenlijk voorzien op deze bevolkingsgroei?

Antwoord

Het is de intentie van de kleuterschool (St-Gabriëlcollege) uit te breiden en niet van de school te sluiten. Er worden volop oplossingen bedacht.

Vraag

De uitbreiding van de school verhoogt het mobiliteitsprobleem.

Antwoord

Daar zijn we ons volop van bewust.

U kunt suggesties en voorstellen indienen als bezwaarschrift op papier waardoor deze kunnen worden opgenomen in de discussie met de provincie.
Bezwaarschriften kunnen worden ingediend t.a.v. Gecoro, Gemeentehuis Boechout, Heuvelstraat 91, 2530 Boechout via aangetekend schrijven.
Of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de dienst Ruimtelijke Ordening t.a.v. Gecoro.