



Infovergadering verkaveling Onderdale in Ursel (fase 2)

Vragen en antwoorden

Wijziging fase 1:

Waarom is een wijziging van toepassing op lot 15 uit fase 1?

- De ontsluiting ter hoogte van lot 15 heeft als doel een lus te kunnen maken binnen fase 1 en 2. Verder staat dit ook in verband met het innovatief woonproject. Binnen dit innovatief woonproject is men verplicht groene ruimte openbaar te voorzien zodat dit toegankelijk is voor de ruime omgeving. Om de ruimte optimaal te benutten binnen dit perceel is een ontsluiting wenselijk zo dicht mogelijk tegen de percelen langs de Eekloseweg waarna men gebruik kan maken van de reeds ingerichte wegen uit fase 1.

Trage weg:

Hoe kan de aanleg van de trage weg worden gezien?

- De aanleg van de trage weg kan gezien worden in 2 fases.
 - Fase 1: Binnen verkaveling Onderdale fase 2
In de eerste fase wordt de trage weg gerealiseerd binnen de verkaveling. De ontsluitingen van die weg werden bepaald net als het traject, met uitzondering van het innovatief woonproject. Binnen dit project kan tracé nog wijzigen in functie van het ontwerp van het innovatief woonproject.
 - Fase 2: Toekomstvisie omtrent ruimer trage wegen en mobiliteitsplan in de dorpskern
De verdere ontsluiting naar de Urselseweg is een toekomstvisie die kadert binnen een ruimer mobiliteitsplan en trage wegenplan binnen de dorpskern. Concrete zaken gaan hier nog niet in uitvoering. Wanneer het project wordt uitgerold wordt ten gepaste tijde gesprekken aangegaan met de eigenaars of aanpalende eigenaars van de gronden.

Waarom wordt een wandelpad doorheen de verkaveling aangelegd?

- De aanleg van een wandelpad doorheen de verkaveling is naast de mogelijke toekomstige ontsluiting Urseldorp – Onderdale - Urselseweg vooral bedoeld om de buurtbewoners de mogelijkheid te bieden een wandeling te maken doorheen de groene omgeving.

Hoe wordt de veiligheid van de speelstraat gegarandeerd binnen de verkaveling wanneer er doorgaand verkeer mogelijk is tot 25 km/u.

- Binnen de verkaveling zijn straatgedeelten aangeduid met het verkeersbord F12a (begin van een woonerf). Dit is geen aanduiding van een speelstraat waar de straat volledig of gedeeltelijk wordt afgesloten. Binnen een woonerf mag men alleen stapvoets rijden, het is ook een plek voor kinderen voetgangers en fietsers. Aangezien geen gemotoriseerd verkeer toegelaten is langs de trage weg heeft dit geen negatieve impact op het woonerf aangezien voetgangers en fietsers deel uit maken van de reglementering van een woonerf. Fietsers moeten zich binnen een woonerf ook houden aan de snelheidsreglementering en zodoende hun snelheid aanpassen.
De aanduiding tot 25 km/u in de presentatie tracht weer te geven dat speed pedelecs (wat onder fiets kan verstaan worden) niet toegelaten zijn langs de trage weg.

Hoe zal men vermijden dat er gemotoriseerd verkeer gebruik maakt van de trage weg?

- Er zal de nodige reglementering en signalisatie zijn waarbij duidelijk gemaakt wordt dat gemotoriseerd verkeer hier niet toegelaten is. Bij mogelijke overtredingen zal er de nodige handhaving zijn en eventueel structurele ingrepen mogelijk zijn om het gepaste verkeer voor dit type weg toe te laten.

Door de ontsluiting van de trage weg via lot 15 werd een verkeersluw gedeelte van de verkaveling open gesteld voor verkeer, hoe wordt de rust, privacy en kind veiligheid gegarandeerd?

- Voor fietsers zal gebruik van de wegenis gestimuleerd worden om vervolgens op het deel van de trage weg te komen die zijn ontsluiting heeft met de Urselseweg. De lus via het wandelpad doorheen de verkaveling zal zo voor het merendeel gebruikt worden door wandelaars die geen negatieve impact hebben op de veiligheid.

Verkavelingsvoorschriften:

Onder welke voorschriften vallen de nog niet bebouwde loten uit fase 1?

- De loten die nog niet bebouwd werden (ook lot 15) behoren toe aan fase 1 van de verkaveling. De bijhorende voorschriften uit fase 1 zijn hier nog steeds van toepassing.

In hoeverre wijkt de kroonlijsthoogte en dakvorm richtlijn af tussen fase 1 en fase 2?

- In de tweede fase is een kroonlijsthoogte van 6m toegelaten. De dakvorm is ook niet verplicht als zadeldak over 75% van de bebouwing.

Kan de afwijking van de kroonlijsthoogte en dakvorm conflicterend zijn voor de woningen uit fase 1?

- Het toegelaten hoogteverschil tussen fase 1 en 2 leidt niet tot conflicten en staat de harmonie van het geheel niet in de weg. De individuele bouwdoSSIERS zullen in de vergunningsfase in functie van de harmonie worden beoordeeld door gemeente Aalter en Veneco. Qua kleur wordt de harmonie bewaakt tussen fase 1 en fase 2.

Waarom zijn er andere verkavelingsvoorschriften dan in fase 1?

Staat het verschil in verkavelingsvoorschriften de harmonie van het geheel niet in de weg?

Waarom zijn er geen kleurbepalingen zoals in fase 1?

- Aangezien de 2 fases binnen verkaveling gebaseerd zijn op 2 verschillende stedenbouwkundige voortrajecten (BPA Onderdale, 2006 en PRUP 'Groen Ursel', 2012) zijn deze verschillend van elkaar en horen deze in principe niet samen. In fase 2 van de verkaveling is het PRUP van toepassing waar het groen karakter een belangrijke rol speelt. De wooneenheden binnen fase 2 moeten dus vooral in harmonie zijn met fase 2. De evaluatie binnen het geheel wordt verder opgevolgd binnen de individuele bouwdoSSIERS.

Wat is het verschil in het stedenbouwkundig voortraject?

- De eerste fase is gebaseerd op het BPA Onderdale (2006). De tweede fase op het PRUP 'Groen Ursel' (2012).

Wat wordt verstaan onder "compact wonen"?

- Om de term "compact wonen" te verduidelijken dienen enkele termen te worden omschreven:
 - Eco-verkaveling:
Een eco-verkaveling bestaat uit eco-woningen. Een eco-woning is een bijna energieneutraal huis. Daarnaast gebruikt een eco woning ook materialen die geproduceerd en herbruikt worden met zo min mogelijk impact op het milieu. Bij een eco-huis gaat men ook verder dan technieken en materialen om temperatuur, isolatie en ventilatie te optimaliseren. Naast het E-peil dat lager of gelijk aan E30 moet zijn wordt dus ook rekening gehouden met de harmonie in de groene omgeving binnen deze verkaveling.
 - Compact wonen:
Tegenwoordig heeft de term "compact bouwen/wonen" een andere betekenis. De compactheid bepaalt namelijk mede de energiezuinigheid van een woning. Bij "compact wonen" spreekt men niet over de totale oppervlakte maar over de verhouding tussen het beschermd volume en de verliesoppervlakte.
 - Beschermd volume: De te verwarmen ruimtes zoals de woonkamer, eetkamer, keuken...

- Verliesoppervlakte: De oppervlakten die in contact staan met de buitenlucht, zoals gevels, ramen, daken...

Compact wonen binnen deze verkaveling moet in eerste instantie de verliesoppervlakken van de woningen beperken. Een kubusvormige woning met 2 bouwlagen, voorzien van een plat dak, is bijvoorbeeld energiezuiniger dan eenzelfde woning met daarop nog een hellend dak. Een rechthoekige woning met hetzelfde volume maar met 1 bouwlaag is ook minder energiezuinig (groter bouwoppervlak).

Zal de aanleg van de wegen invloed hebben op het maaiveld?

- De bestaande maaiveldpeilen worden maximaal gerespecteerd waardoor er geen invloed van de wegen hierop is.

Wordt een maximaal niveau van het vloerpeil van de woningen bepaald t.o.v. de wegenis?

- Er dient te worden gewerkt naar de niveaus van de nieuw aangelegde infrastructuur van de verkaveling. Er is ook geen ophoging van het maaiveld toegestaan in fase 2.

Privacy:

Is er inzicht mogelijk bij de aanpalende loten uit fase 2?

- Op de meeste plaatsen is er een groenzone van 3m breed voorzien tussen de trage weg en de perceelsgrenzen aan de achterzijde van de Urselseweg. Voor elk bouwproject gelden de algemene regels voor lichten en zichten.

Verkoop fase 2:

Wanneer worden de loten in fase 2 te koop gesteld?

- Interesse in de loten uit fase 2 kan per e-mail kenbaar gemaakt worden aan Veneco. Bij start van de uitgifte zal men dan de geïnteresseerden contacteren.

Vergunningsprocedure:

Wat gebeurt er met de bezwaren die werden ingediend?

- Alle bezwaren werden behandeld binnen de omgevingsvergunning.

Met eventuele bijkomende vragen kan u terecht bij:

Aalter

Dienst Wegen en domeinen

wegen@aalter.be

09 325 22 00

Veneco

Dieter Van Acker, Projectcoördinator

dieter.vanacker@veneco.be

09 251 22 22