



# VERSLAG BUURTCOMITE “Op de Koopman”

**Datum:** 24/08/2021

**Aanwezig:** Custers Veerle, Custers Raf, Seppe Van Helden, Kevin Creyns, Bollen – Paredis, Thaens Maarten, Thaens Sophie\*, Vermeulen Lut\*, Hermans Jessica\*, Driesen Theo, Neyens-Brebels, Daemen – Vandewinkel\*, Mulders-Paredis, Molemans-Stubbe\*, Vanderhoeven-Driesen, Vanhove Martine, Jacobs Lisette, Nouwkens Patsy, Guffens – De Backer, Ercken – Den Hond\*, Edse Engelen, John Vanholen, Bram Van Noppen

\*toekomstige eigenaars: geen stemrecht

Ter info: de eigenaars van de kavels zullen de verslagen van het buurtcomité met de besluitvorming bijhouden als aanvulling bij de voorwaarden van de verkavelingsakte.

Bij verkoop van een kavel zal de verkopende eigenaar deze informatie overmaken aan de nieuwe eigenaar. Ook wanneer een kavel wordt verhuurd zal de informatie die belangrijk is voor de huurder overgemaakt worden door de eigenaar aan de huurder.

**Totaal aantal aanwezige bouwkavels: 17 (incl. 5 \*) + 45 = 62**

## **Agendapunten:**

- **Welkom, in het bijzonder aan de nieuwe eigenaars/bewoners van “Op de Koopman”**
- **Verslag vorige vergadering**
  - De laatste vergadering was een informele vergadering en heeft online plaatsgevonden. Hier werd geen verslag van opgemaakt.
  - Ideeën: buurtbarbeque, met de feestdagen samenkomen met een lekker drankje om elkaar de beste wensen over te maken. Bijvoorbeeld samenkomen aan de kapel of de ontmoetingsplaats van “Op de Koopman”.

- Alle aanwezigen zijn akkoord met het uitwisselen van gegevens (telefoonnummer en e-mail) binnen het buurtcomité (in overeenkomst met GDPR-regelgeving).
- Anneleen: maken whatsappgroep, Veerle bezorgt alle gegevens aan Anneleen.

➤ **Samenvatting mogelijke materialen**

- Omheining
- Oprit
- Groendak
- Dakpannen
- Zonnepanelen
- Airco's en andere toestellen
- Parkings
- Voortuintjes: welke hoogte mogen de planten in de voortuin hebben?  
De verkavelingsvoorschriften voorzien bodembedekkers en gras. De leden van de vergadering zijn unaniem **akkoord** dat er geen afgebakende tuintjes gemaakt mogen worden in de voortuin, bodembekkers en lage begroeiing van max 40 cm wordt toegestaan. Lavendel is toegestaan.

➤ **Hoe kunnen we het concept van “Op de Koopman” verder vormgeven?**

Op eerdere samenkomsten van het buurtcomité werden een aantal ideeën weergegeven die in de toekomst in het concept kunnen verwerkt worden. Autodelen, een pakjeswand, laadpalen, schapen/kippen/...(na 2 jaar mogelijk op de bloemenweide) werden aangehaald. Indien er nog verdere ideeën zijn mogen ze altijd verstuurd worden naar [opdekoopman@gmail.com](mailto:opdekoopman@gmail.com).

- **Tuinhuysje:** er zijn een 3-tal vragen binnengekomen voor het plaatsen van een tuinhuis in hout. Het concept van de verkaveling is harmonie en bij wijzigingen is het akkoord van de ontwerper en het buurtcomité nodig. De verkavelingsvoorschriften zijn zo opgebouwd dat er geen wildgroei van verschillende bijgebouwen mogelijk is. Vandaar dat het momenteel voorzien is in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. De ontwerper is akkoord om tuinhuisen in hout toe te laten met strikte voorwaarden zodat het concept van “Op de Koopman” gewaarborgd blijft. Dit enkel als de meerderheid van het buurtcomité hiermee instemt.

Opmerkingen eigenaars:

- \* Vraag: Mogen we een tuinhuis plaatsen dat niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein d.m.v. een haag? Dit kan indien de haag onmiddellijk de zichtbaarheid wegneemt. Beukenhaag is niet voldoende dicht.
- \* Enkele eigenaars vinden het voorgestelde ontwerp niet mooi.
- \* Een aantal eigenaars vinden het ontwerp en de bijkomende mogelijkheid om een bijgebouw in hout te voorzien een meerwaarde.



Voorstel: Een strak kubusmodel in thermowood of eik – zie ontwerp Lens Architecten. Geen overstekend dak, dakrand in aluminium of zink, scharnieren en beplanking zie ontwerpdocument, groen dak is verplicht bij een plat dak, hellend dak met pannen en ramen zijn toegelaten indien ze voldoen aan de bestaande verkavelingsvoorschriften.

Stemming: Meerderheid is **akkoord** met het voorstel van de ontwerper + toevoeging van een hellend dak en ramen. Er worden geen maten vastgelegd.

- **Parkings** voorzijde woningen:

Bij de aanvraag van de verkaveling is hier veel aandacht aan besteed. Doelstelling van Stad, ontwerper en ontwikkelaar: zoveel mogelijk het groene karakter bewaren. Aanleggen van een parking in gewapend gras zoals voorgeschreven door de gemeente spreekt een aantal eigenaars niet aan. We zijn op zoek gegaan naar een alternatief. Zowel voor de ontwerper, ontwikkelaar en de stad is behoud van zoveel mogelijk groen het belangrijkste. Kiezel is een verharding (vergunningsplichtig) en zou het straatbeeld minder mooi maken. Zouden kunststof groene grasdallen een optie kunnen zijn?

Info die eigenaars willen delen:

\* Op de Cobbenberg zijn zowel gewapend gras als pvc zwarte grasdallen gebruikt. Beiden geven geen mooi resultaat

\* Enkel de bandensporen verharderen met vb. kanda, geribbelde betonstroken, uitgewassen beton. Naast en tussen de stroken kan gras of een bodembedekker worden voorzien.

\* systeem van de bandensporen zou dan ook doorgetrokken moeten worden op het deel van de gemeente. Er wordt nagevraagd aan de gemeente of het doortrekken op openbaar domein mogelijk is.

De vergadering beslist om de vragen i.v.m. de parkings wordt verplaatst naar de volgende vergadering en dat er verdere mogelijkheden worden bekeken met de ontwerper en de gemeente. Eigenaars die hieromtrent een idee hebben mogen dit doorgeven op [opdekoopman@gmail.com](mailto:opdekoopman@gmail.com).

➤ **Deksels nutsvoorzieningen**

De deksels van de nutsvoorzieningen bevinden zich momenteel bij Raf Custers. Eigenaars die deze deksels willen afhaken kunnen hiervoor contact opnemen met Raf.

➤ **Onderhoud binnen de verkaveling**

**Braakliggende loten**

Huidige situatie: Domic heeft tot nu de vrij liggende loten laten maaien. Dit jaar heeft het onkruid ons verrast. Projectontwikkelaar verontschuldigt zich voor het laattijdig maaien. Het maaien moet met zorg gebeuren vooral aan de putjes van de aansluitingen. De projectontwikkelaar neemt voor 2021 deze kosten nog voor zijn rekening. De regeling zoals werd afgesproken op een eerder vergadering zal pas ingaan vanaf 2022, deze regeling werd als volgt geformuleerd:



*“Er werd afgesproken dat de eigenaars voor een jaar maaibeurt een bijdrage leveren in deze kosten. De braakliggende loten zullen 4 tot 5 keer per jaar gemaaid moeten worden en de geschatte kosten hiervoor bedragen 25 euro per lot.*

*De leden van het buurtcomité krijgen de mogelijkheid om zich in de toekomst in te schrijven voor een systeem van gezamenlijk laten maaien van de nog niet bebouwde loten. Op de vergadering werden twee mogelijkheden voorgesteld, namelijk verdeling van de prijs per lot of met behulp van een verdeelsleutel op basis van de oppervlakte van elk individueel lot. De bijdrage zal gestort worden op een nog later mee te delen rekeningnummer en zal eventueel herhaald worden als de fondsen niet voldoende blijken te zijn om een jaar in onderhoud te voldoen.*

*Een dergelijk systeem van bijdrage kan ook in overweging genomen worden voor het onderhoud van de gemeenschappelijke hagen aan de wandelpaden.*

*Naar de toekomst toe kan er ook meer info voorzien worden over de aanplanting van de verschillende soorten bomen en hoe deze best gesnoeid worden. Indien gewenst door de leden van het buurtcomité kan er later dan ook een gezamenlijk systeem voorzien worden voor het snoeien van de bomen.*

*De stemming heeft op unanieme wijze uitgewezen dat het buurtcomité akkoord gaat met het verdelen van de kosten per lot. “*

#### ➤ **Bijstelling verkavelingsvoorschriften**

##### **Verkavelingsvoorschriften**

Het concept van “Op de Koopman” is vernieuwend. De verkavelingsvoorschriften werden uitvoerig besproken wetende dat er voor de toekomst eventueel aanpassingen of verduidelijkingen nodig zouden zijn.

Vooraf aan de vergadering hebben de eigenaars een voorstel ontvangen om de voorschriften te verduidelijken en reeds besproken punten op te nemen. Er zijn geen opmerkingen of andere voorstellen binnen gekomen over de rode aanpassingen in de tekst van de verkavelingsvoorschriften. Deze aanpassingen worden bij een volgende wijziging van de verkavelingsvoorschriften opgenomen.

##### **Aanpassen oranje lijnen voor H22 & H24: zie plan**

Stemming: de vergadering is unaniem **akkoord** met de wijziging

##### **Aanpassen oranje lijnen van K34 tot K48: zie plan**

Stemming: de vergadering is unaniem **akkoord** met de wijziging

#### ➤ **Werking buurtcomité & verkiezing bestuur**

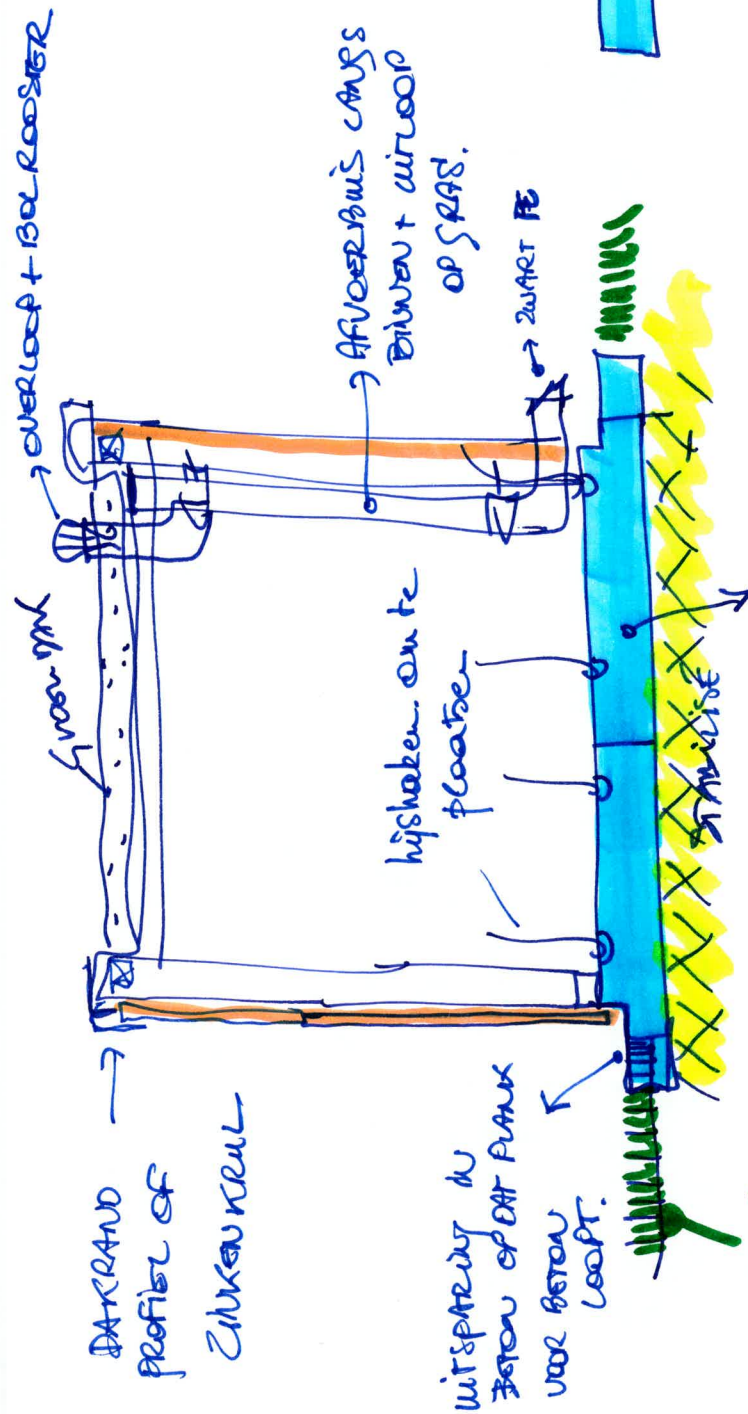
Jo Daemen en Ellen Vandewinkel vormen het bestuur van het buurtcomité met ondersteuning van Veerle. Indien er andere geïnteresseerden zijn zouden zij hun functie willen overdragen. Er zijn momenteel geen kandidaten. Voor de toekomst willen Theo Driessen en Lotte Paredis overwegen om toe te treden tot het bestuur.



## ➤ Varia

1. De vraag werd gesteld of er bezwaar is tegen de aanwezigheid van de bewakingscamera's op de verkaveling. Na rondvraag blijkt dat het buurtcomité voorlopig geen bezwaren heeft. Dit punt kan steeds herbekeken worden op de volgende vergaderingen.
2. Er zijn te weinig vuilbakjes op de verkaveling, Edse heeft de gemeente hier al over gesproken maar helaas geen positief antwoord gekregen. De vraag zal nogmaals gesteld worden vanuit het buurtcomité. Ook aan het speeltuintje zou een vuilbak welkom zijn.
3. Kippenregeling 😊: Lotte heeft een voorstel om samen kippen te houden. Patsy, Seppe, Lennert, Jessica, Anneleen en Lut vinden het alvast een leuk idee en hebben interesse om hier aan mee te doen. Leden van het buurtcomité die niet aanwezig zijn kunnen hun interesse doorgeven op: [opdekoopman@gmail.com](mailto:opdekoopman@gmail.com).
4. Het openbaar domein bestaat momenteel uit onkruid en niet uit een bloemenweide. Inzaaien van de bloemenweide is niet goed gedaan.
5. Diefstal: er zijn enkele kleine diefstallen gebeurd.





RUFTAN BETON IN 4 STUKKEN  
 VOOR TER PLAATSE GELEED  
 IN STABILISÉ BED

VOORZIJDE = HOR. BEPAK  
 (LANGEZIJDE)

