



VERSLAG BUURTCOMITE “Op de Koopman”

Datum: 24/05/2022

Aanwezig: Custers Veerle, Custers Raf, Van Helden – de Leeuw, Thaens Maarten, Thaens Sophie, Vermeulen Lut, Hermans Jessica, Driesen – Neyens, Daemen Jo, Molemans-Stubbe, Vanderhoeven-Driesen, Jacobs Lisette, Nouwkens Patsy*, Edse Engelen, Elza Weltjens, Jo Winter, Philippe Siborgs.

*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: 47

Agendapunten:

- **Welkom en in het bijzonder aan de nieuwe eigenaars/bewoners van Op de Koopman**
Alle eigenaars stellen zich even voor.
- **Verslag vorige vergadering**
Er zijn geen opmerkingen of vragen bij het verslag van de vorige vergadering. Het verslag wordt unaniem goedgekeurd.



➤ **Groenzone en speeltuin binnen de verkaveling - weetjes**

- Schaapjes: er is een akkoord tussen de stad Bree en een lokale schaaפשרder – afhankelijk van het weer en mogelijkheden van de schaaפשרder zullen 2 a 3 keer per jaar schapen komen grazen. Het aantal keer per jaar is afhankelijk van het weer. De duurtijd van de begrazing is enkele dagen per keer.
- Kippen: het voorstel voor een kippenweide is positief onthaald bij de gemeente. Veerle vraagt na bij Lotte of zij dit verder kan opnemen.
- Speeltuin en speeltuigen: binnen de gemeente is er momenteel geen extra budget voor speeltuigen. Ook wil de gemeente het openbaar domein zo natuurlijk mogelijk houden. Vanuit de vergadering komen er meerdere vragen om het woonerf kind vriendelijker te maken. Het buurtcomité kan eventueel voorstellen doen of in overleg met de gemeente gaan.
- Bijenhotel: wordt vervolgd, er zijn recent bijenhôtels in Bree geplaatst. De doelstelling van de stad is om er binnen Op de Koopman ook te plaatsen maar hier is nog geen zekerheid over.

➤ **Afwerking wegenis openbaar domein (1,3 m van weg tot het perceel)**

TIMING

De stad wil de aanleg van de stroken voorzien zodra voldoende woningen gebouwd zijn. De ervaring heeft hen geleerd dat de stroken vaak kapot worden gereden tijdens de bouwwerken.

In 2023 wordt voorzien om de stroken aan te leggen binnen Op den Hof. Voor Op de Koopman wil de stad Bree een evaluatie op het einde van dit jaar doen. Dan zal er gesproken worden over timing en fasering binnen Op de Koopman.

MATERIAAL

Binnen de voorschriften is Kandla voorzien aan de opritten. Deze verharding is momenteel moeilijk/niet verkrijgbaar en valt niet meer binnen het afgesproken budget. Na overleg met de gemeente en de ontwerper is er gekozen om naast de stroken met gewapende gras te werken met een klinker: Ebema Carreau, kleur: turf, maat: 21X7X6, verband: halfsteens verband, lengte klinker evenwijdig met de weg. De stroken zijn reeds overgedragen aan de stad Bree. Er is overeengekomen dat het gewapend gras zal aangelegd worden door de stad Bree. De regie van de verharde gedeeltes zal opgenomen worden door Domic bv binnen het vastgestelde budget.

To Do: Veerle vraagt na bij de stad Bree of er ook verharding gelegd kan worden aan het pad naar de voordeur.



➤ **Het concept 'harmonie' binnen 'Op de Koopman' verder vormgeven.**

Binnen het woonerf 'Op de Koopman' wordt er ingezet op harmonie en eenheid waarbij de aparte woningen hun eigen identiteit hebben. Dit wordt gecreëerd door de materialen en bouwvolumes op elkaar af te stemmen. In de verkavelingsvoorschriften, de verkavelingsakte en de verslagen van het buurtcomité zijn de keuzemogelijkheden weergegeven.

OPRITTEN EN VERHARDING NAAR DE VOORDEUR

Over het aanleggen van de opritten zijn er meerdere vragen binnengekomen. De materialen die momenteel voorzien zijn is kandla en 2 soorten kiezel. Deze materialen mogen gebruikt worden vanaf het openbaar domein tot aan de oranje lijnen voor aanleg oprit en verharding naar de voordeur.

Iedere aanwezige eigenaar deelt zijn visie. Volgende punten zijn naar voor gekomen:

- Er mag iets meer keuze zijn
- Omdat de kandla aan het openbaar domein wordt vervangen door de klinker Ebema Turf kan dit een extra keuze zijn
- Er mag vrije keuze zijn
- Iedereen wist op voorhand welke voorschriften er waren. De eenheid en Harmonie is belangrijk
- Om het concept van harmonie te bewaken heeft de keuze voor aanleg van de parkings ook een invloed.
- Een aantal eigenaars heeft reeds klinkers voorzien onder de carport. Sommigen willen deze graag doortrekken tot aan het openbaar domein. Volgende kavels hebben al klinkers gelegd onder de carport of aangekocht: H16, H18, K46, K48, K1, K37, K55, K57, H36. Dit resulteert in 5 types van klinkers naast de materialen toegestaan binnen de verkavelingsvergunning.
- De harmonie en eenheid geeft rust aan het woonerf. Dit wil men graag behouden.

Er is een constructief overleg waaruit 2 keuzes ontstaan voor stemming:

Keuze 1: Kandla, Ebema Turf (alle formaten), 2 soorten kiezel, keuze uit de klinkers die reeds door een aantal eigenaars werden gekozen onder de carport.

Keuze 2: Kandla, Ebema Turf (alle formaten), 2 soorten kiezel voor alle nog aan te leggen opritten. De hierboven vermelde kavels mogen het type klinker gekozen onder de carport doortrekken.

Stemming:

Keuze 1: 4

Keuze 2: 43



Gestemde keuze materialen voor de opritten:

Kandla, Ebema Turf (alle formaten), 2 soorten kiezel voor alle nog aan te leggen opritten. De hierboven vermelde kavels mogen het type klinker gekozen onder de carport doortrekken.

PARKINGS IN DE VOORTUIN

Aansluitend aan het vorige overleg, rekening houdend met de gedeelde visies zijn hier volgende punten naar voor gekomen:

- Enkele eigenaars hebben geen vertrouwen in het gewapend gras (spoorvorming, onderhoud, ea.)
- Meerdere keuzes moeten mogelijk zijn.
- Waterbuffering in het woonerf is belangrijk, hoe meer verharding, hoe meer kans op wateroverlast.
- Zoveel mogelijk groen binnen de verkaveling, kiezel is waterdoorlatend maar niet groen. Het groene karakter van de voortuinen verdwijnt.

Er is een constructief overleg waaruit 4 keuzes ontstaan voor stemming:

Keuze 1: Gewapend gras

Keuze 2: Gewapend gras, PVC grasdallen groen, grasdallen in beton (ebema)

Keuze 3: Gewapend gras, PVC grasdallen groen

Keuze 4: Gewapend gras, grasdallen in beton (ebema)

De eerste stemmingsronde brengt het argument van harmonie naar boven.

De tweede stemmingsronde is unaniem keuze 3. Mocht blijken dat deze keuze niet werkt of problemen met zich meebrengt dan kan er op een volgend buurtcomité geëvalueerd worden en opnieuw een stemming gehouden worden om betondallen toe te voegen aan de keuze.

Gestemde keuze parkings in de voortuin:

Gewapend gras, PVC grasdallen groen

PLANTEN VAN DE BOMEN

Iedere kavel is verplicht om een boom te planten. Volgende opmerkingen zijn naar voor gekomen:

- Mogen deze in de voortuin geplant worden, ook aan het wandelpad: ja
- De bomen mogen geen hinder vormen voor de burens
- Sommige bomen die werden voorzien in de verkavelingsvoorschriften zijn heel groot en dicht van kruin.



- De ontwikkelaar heeft verder onderzoek gedaan en 2 bomen geselecteerd voor de tuinen die zij aanleggen in opdracht van de eigenaars – als vrijblijvende info:
Krenteboom: Amelanchier arb. 'Robin Hill'
Sierpeer: Pyrus calleryana Chanticleer
- Welke maat en waar men op moet letten kan men terugvinden in de verkavelingsvoorschriften. Binnen deze voorschriften is iedereen vrij om een eigen keuze te maken.

TUINHUISJES

- Hier werd op het vorige buurtcomité een toevoeging gestemd:
 - o *Voorstel: strak cubusmodel 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.*
 - o *Stemming: meerderheid is **akkoord** met het voorstel van de ontwerper + toevoeging van een hellend dak en ramen. Er worden geen maten vastgelegd.*
- Is aluminium toegelaten: ja indien dit valt binnen de verkavelingsvoorschriften. Het kan door koppeling aan een gevel. Zie voorschriften; 4/materialen: Deze nevenmaterialen mogen (voor maximaal 20% van elk gevelvlak) deel uitmaken van in de publieke ruimte zichtbare gevels.
- Er wordt melding gemaakt van het bouwen van een tuinhuis in vurenhout volgens een vergunning van de stad Bree.
- De ontwikkelaar geeft mee dat naast de verkavelingsvoorschriften en een eventuele vergunning door de gemeente ook de beslissingen van het buurtcomité en de inhoud van de verkavelingsakte gelden. Dit is een engagement dat iedere eigenaar is aangegaan binnen het woonerf 'Op de Koopman'. De stad Bree kan geen rekening houden met deze extra afspraken. Ook is iedere eigenaar vrij om voorstellen te doen op het buurtcomité en deze te laten stemmen.



➤ Bijstelling van de verkavelingsvoorschriften

Alle verbeteringen voor de verkavelingsvoorschriften zijn verzameld. Ter info: merknamen kunnen niet opgenomen worden in verkavelingsvoorschriften. Dit kan enkel binnen de afspraken van het buurtcomité. Datgene wat meegenomen kan worden staat hier vermeld. De tekst wordt ingediend en aangevuld naar aanleiding van deze vergadering. Eigenaars krijgen 14 dagen na ontvangst van dit verslag de mogelijkheid om opmerkingen of vragen door te sturen naar opdekoopman@gmail.com en info@opdekoopman.be

- Voorstel tekst vorige vergadering zie bijlage.
- Aanpassingen naar aanleiding huidige vergadering:
 - toevoeging van de PVC grasdallen – groene kleur.
 - Tuinhuisje blijft zoals gestemd op de vorige vergadering= strak model in thermowood of eik, geen overstekend dak, dakrand in aluminium of zink. Groen dak is verplicht bij een plat dak, hellend dak met pannen en ramen zijn toegelaten indien ze voldoen aan de bestaande verkavelingsvoorschriften.

➤ Onderhoud binnen de verkaveling

Haag, iedereen snoeit zelf, mocht iemand dit niet doen dan kan de gemeente bij hinder snoeien zoals voorzien. Maaien van de loten: wordt volgende week gestart.

➤ Werking buurtcomité & verkiezing bestuur buurtcomité

Ellen en Jo willen graag de fakkel overdragen. Er wordt voorgesteld om een periode van 2 jaar af te spreken voor het opnemen van de functie als voorzitter. Zijn kandidaat voor het zetelen in het bestuur van het buurtcomité: Patsy Nouwkens, Edse Engelen en Marijse de Leeuw. Edse Engelen zal de functie van voorzitter opnemen en Patsy en Marijse zullen haar ondersteunen. Sophie heeft interesse voor de toekomst. Zij woont er nu nog niet. **De vergadering is unaniem akkoord.**

➤ Varia

- Er wordt regelmatig hard gereden tegen de rijrichting in door een buur. Dit is gevaarlijk voor spelende kinderen.
- Door het niveau verschil is de hoogte van de hagen verschillend voor sommige aanpalende tuinen. Wanneer men lager ligt en de buur heeft een haag van 1m80 dan kan dit voor aanpalende eigenaars tot hoger dan 2 m gaan. Dit kan men best onderling overleggen.
- De Amsterdammers zijn op enkele plaatsen verdwenen aan het wandelpad.
- Er wordt gevraagd om de camera's anders te richten zodat ze niet zijn ingezoomd op privétuinen.

