

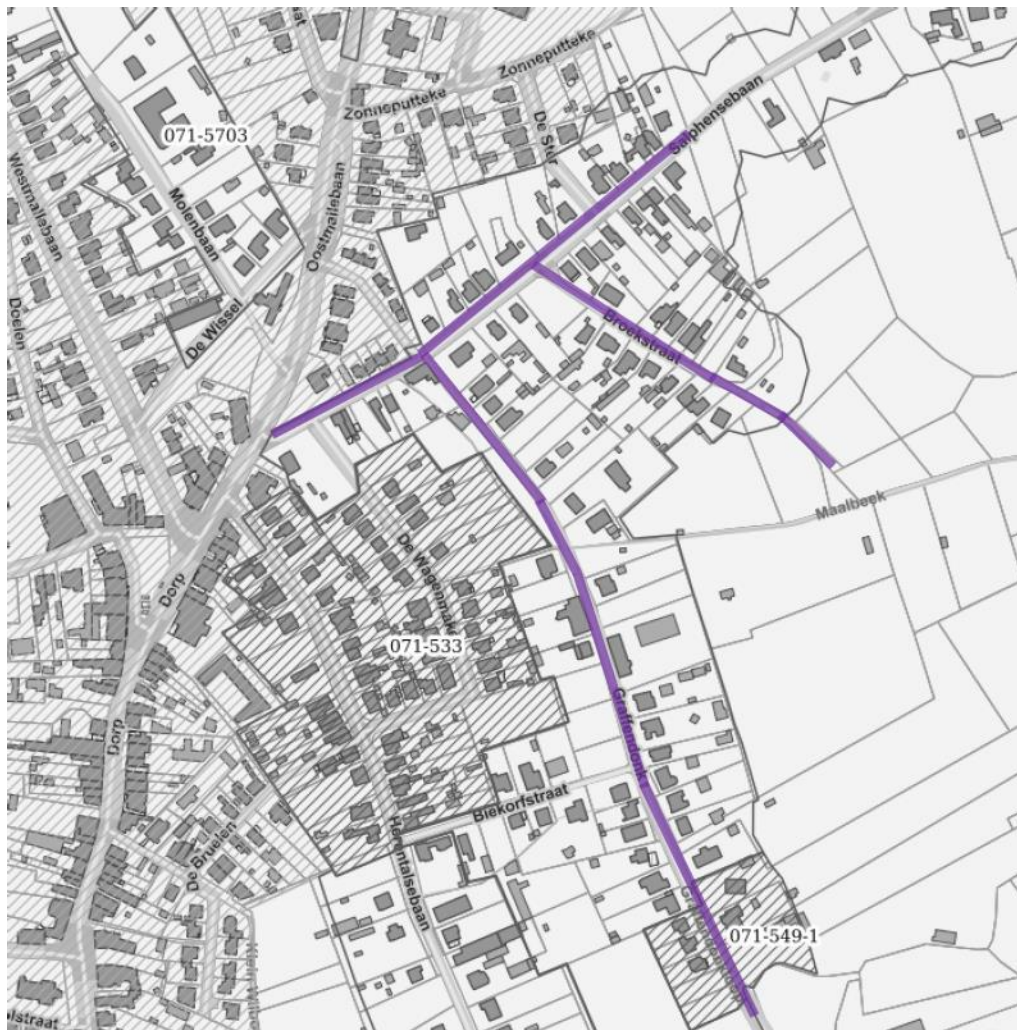
bewonersbrief

datum 02-09-2020
ons kenmerk OD/BC/20/022
contactpersoon Joke De Beuckelaer
T 03 2980 8 51

wegen- en rioleringswerken in Graffendonk, Salthensebaan en Broekstraat

Geachte mevrouw, geachte heer

Gemeente & ocmw Zoersel is, in samenwerking met Pidpa, gestart met het ontwerp van een wegen- en rioleringsdossier in uw straat. Op onderstaande kaart kunt u zien waar de werken zich exact zullen bevinden. Het betreft de Graffendonk (vanaf de Salthensebaan tot en met nr. 72), de ganse Broekstraat en de Salthensebaan (vanaf de Oostmallebaan tot en met nr. 40).



Bij de start van een nieuw wegen- en rioleringsdossier organiseren wij - samen met Pidpa - normaal gezien een bewonersvergadering, waarop we u de geplande werken toelichten. De coronamaatregelen laten ons echter niet toe om een dergelijke vergadering te organiseren. Daarom proberen we u het verloop van het project en de toekomstige werken zo duidelijk mogelijk uit te leggen via deze brief.

doel van het project

Het doel van het project is om een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Dit wil zeggen dat uw afvalwater zal afgevoerd worden via een rioleringsbuis onder de straat. Het regenwater zal opgevangen worden via grachten, voorzien van een beschoeiing in de gracht.

Houd er alvast rekening mee dat het aanleggen van riolering een ingrijpende gebeurtenis is en altijd zorgt voor heel wat hinder. Niet enkel wordt de hele straat opgebroken, ook de nutsleidingen worden ondergronds gebracht, het wegdek wordt vernieuwd én de openbare verlichting wordt vervangen door ledverlichting.

noodzaak van de rioleringswerken

Rioleringswerken zijn echter noodzakelijk om wateroverlast te voorkomen. Daarnaast noodzaakt ook de klimaatsverandering een goede afvoer van het hemelwater. Bovendien kan zo de waterkwaliteit in waterlopen en rivieren verbeterd worden. Door minder overbelasting in de riolering is er immers minder overstortwerking naar waterlopen en rivieren. Ook om drinkwater te waarborgen zijn rioleringswerken noodzakelijk. Infiltratie van het hemelwater in de bodem voorkomt de verdroging van de natuur. Tot slot is er een efficiëntere zuivering van het afvalwater mogelijk omdat dit niet vermengd wordt met regenwater.

Op YouTube (<https://youtu.be/8jdNzQEXlko>) kunt u hierover een toelichtingsfilmpje van Pidpa bekijken.

stap 1: rooilijnplan

Wegen- en rioleringswerken kunnen slechts succesvol uitgevoerd worden wanneer er voldoende ruimte voorzien wordt. Als we het hebben over 'uw straat', denken mensen vaak enkel aan de rijweg. Maar we hebben ook ruimte nodig voor de nutsleidingen zoals gas, elektriciteit, water, telefonie en tv; voor het plaatsen van de openbare verlichting en voor open grachten voor de aparte regenwaterafvoer.

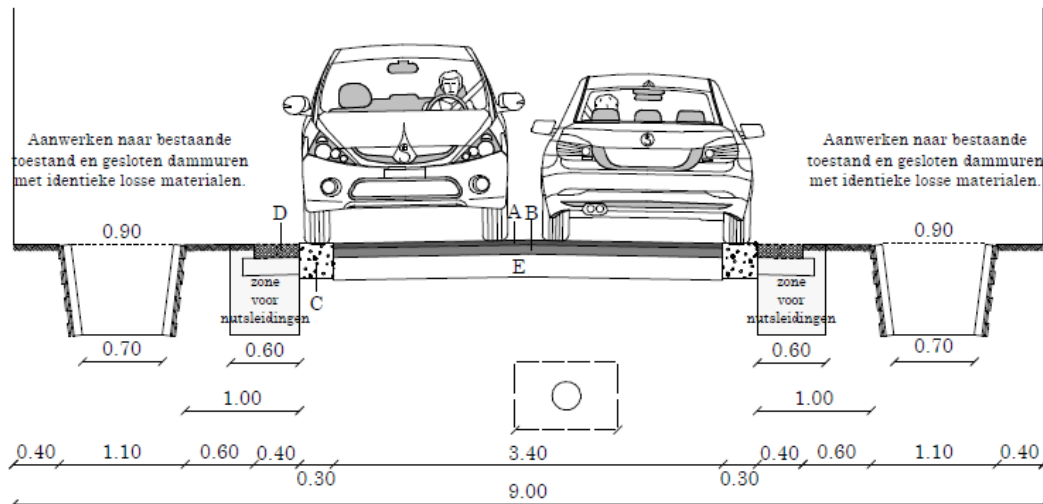
De figuren (zie volgende pagina) geven het profiel weer van hoe de wegen eruit zullen zien. De asfaltverharding bedraagt 3,40 meter. De rooilijnbreedte (= breedte van de nodige openbare ruimte) bedraagt 9 meter.

Momenteel beschikken we helaas nog niet over voldoende openbare ruimte. De eerste stap in het dossier is dan ook de opmaak van een rooilijnplan, waarin we bepalen hoeveel ruimte we precies nodig hebben om de werken te realiseren. (*De rooilijn is de lijn waar het openbaar domein overgaat in privaat domein.*) Dit plan werd reeds opgemaakt door het studiebureau.

Een logische tweede stap is de realisatie van deze rooilijnen, binnen dewelke de nieuwe wegen en bijhorende riolering aangelegd kunnen worden.

Type-dwarsprofiel rooilijn 9 m

Schaal 1/50



Legende type-dwarsprofiel

- A. Rijweg in bitumineuze verharding, type SMA-C2, dikte 4 cm.
- B. Funderingslaag in bitumineuze verharding, type APO-A, dikte 8 cm.
- C. Kantstrook 30 x 30 in ter plaatse gestort beton
- D. Grasbetontegel 60 x 40 x 12 op 15 cm ongebonden steenslag
- E. Fundering 20 cm gebonden steenslag
- F. Eventueel onderfundering 20 cm vorstonegevoelig zand

stap 2: realisatie van de rooilijn

Om de rooilijn te realiseren, kunnen we niet anders dan een stuk van uw grond onteigenen. Dit is enkel nodig als u nog steeds eigenaar bent van het stuk grond dat binnen de rooilijnen zou vallen. Bij woningen die deel uitmaken van een vroegere verkaveling, is gewoonlijk geen grondinname meer nodig.

Indien er toch onteigend moet worden, hopen we met u tot een overeenkomst van gratis grondafstand te komen, gebaseerd op het solidariteitsprincipe. Elders in de gemeente moeten we immers nog heel wat bijkomende rioleringsdossiers realiseren, met gelijkaardige onteigeningen. Wanneer de gemeente al deze gronden zou moeten aankopen, wordt het onbetaalbaar voor de gemeenschap.

Om deze gronden in der minne te verwerven, verwijzen we naar ons gemeentelijk reglement 'Principesbesluit tot regeling van de vergoeding voor grondinnames ingevolge uitvoering rooilijn- en onteigeningsplannen', vastgesteld door de gemeenteraad van 22/11/2006. Per straat wordt de gemiddelde grondafstand per lopende meter perceelbreedte berekend. Indien er meer grondafstand moet gebeuren dan dit gemiddelde, krijgt u voor elke m² boven het gemiddelde een vergoeding van 20,36€/m². Voor de m² onder het gemiddelde rekenen we op gratis grondafstand. De vergoeding voor de opstanden (afsluitingen, hagen, muurtjes ...) staat hier los van (zie verder).

Zodra één eigenaar niet mee stapt in het verhaal, kunnen de wegen- en rioleringswerken niet uitgevoerd worden, gezien de nodige ruimte dan niet beschikbaar is.

uitzetten van de grondinnames

Voor we met u kunnen onderhandelen over de grondafstand, moet er bepaald worden over welk stuk grond het precies gaat. Onze landmeter komt in de week van 7 september in uw straat langs om een piket te zetten (één per perceel). We vragen u met aandrang om de nodige toegang te verlenen aan onze landmeter, want hij zal zich dus op privaat begeven in de voortuinstrook. Gelieve de piketten die geplaatst worden, te laten staan.

Wordt er geen piket in uw voortuin geplaatst, wil dit zeggen dat er bij u geen grondinname nodig is.

vergoeding voor de opstanden

Aansluitend op het plaatsen van de piketten, worden de opstanden in de in te nemen zone geschat.

Voor de opstanden (afsluitingen, hagen, muurtjes ...) worden drie zones onderscheiden:

- a. opstanden die momenteel op privaat domein staan voor de nieuwe rooilijn
De opstanden in deze zone moeten zeker verwijderd worden en worden vergoed.

- b. opstanden op de nieuwe rooilijn
Opstanden die op de nieuwe rooilijn of maximaal een halve meter achter de rooilijn staan, worden vergoed indien het tijdens de werken noodzakelijk blijkt deze te verwijderen.

- c. opstanden die momenteel reeds op openbaar domein staan
Deze opstanden worden niet vergoed, want staan foutief ingeplant.

De waarde van de opstanden worden geschat door een meetkundig schatter van onroerende goederen.

start van de onderhandelingen

Na het plaatsen van de piketten en het schatten van de opstanden, kunnen de onderhandelingen over de grondafstand van start gaan. We werken hiervoor samen met de heer Marcel Provinciael, die de onderhandelingen uitvoert in opdracht van de gemeente Zoersel. Elke eigenaar van een perceel waarbij een grondinname nodig is, zal individueel gecontacteerd en bezocht worden. De heer Provinciael gaat vervolgens na wat de realisatie van de rooilijn betekent voor uw specifiek perceel, welke opstanden vergoed zullen worden, bepaalt het bedrag van deze vergoeding en verloopt samen met u de verkoopbelofte.

stap 3: ontwerpdossier

Terwijl de onderhandelingen worden gevoerd, wordt het ontwerpdossier verder opgemaakt. Wanneer dit ontwerp is afgerond, wordt een bewonersvergadering (als de coronamaatregelen dit ondertussen opnieuw toelaten) georganiseerd, waarop dit definitieve ontwerp aan u wordt voorgesteld. Daarnaast krijgt u meer informatie over het noodzakelijk afkoppelen (= scheiden) van afvalwater en regenwater op uw perceel.

afkoppelingen op privé-eigendom

Door het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel in de straat bent u volgens de regelgeving verplicht om het afvalwater en regenwater op perceelsniveau te scheiden.

Om u te helpen bij de praktische uitvoering, komt er (nog voor de start van de rioleringswerken) een afkoppelingsdeskundige bij u langs. Hij bekijkt hoe de huidige afvoer op perceelsniveau gebeurt en welke aanpassingen er nodig zijn.

De eigenlijke afkoppelingen moeten door de eigenaars zelf gebeuren en dit uiterlijk drie maanden na de aanleg van de riolering in de straat. Na het uitvoeren van de werken, moet u een keuring laten uitvoeren door Pidpa. Deze keuring van de privé-riolering is gratis (eventuele herkeuring is niet gratis).

Pidpa-riolering vraagt wel 530 euro aansluitrecht indien uw woning voor de eerste keer wordt aangesloten op de riolering.

Ter info: woningen waarvan de bouwvergunningsaanvraag dateert van voor 01/01/1992, kunnen beroep doen op de afkoppelingspremie van Pidpa na aanpassing op privé naar een volledig gescheiden riolering. Deze premie bedraagt 530 euro.

stap 4: aanbestedingsdossier

Een volgende stap is het opmaken van een aanbestedingsdossier en het aanduiden van een aannemer die de werken zal uitvoeren.

stap 5: start van de werken

Ten slotte wordt er voor de start van de werken nog een laatste bewonersvergadering georganiseerd, waarop u meer info krijgt over de praktische afspraken met de aannemer tijdens de werken.

Wanneer de werken precies van start zullen gaan, hangt af van hoe snel de onderhandelingen voor de grondverwerving rond zullen zijn. We kleven hier dan ook bewust geen data op.

tijdens de werken: opritten

Met de komst van de open grachten, moet ook een stuk van uw oprit vernieuwd worden. Tot aan de rooilijn voorziet de gemeente een nieuw stuk oprit in grijze betonklinkers of grasdallen (u mag zelf tussen deze twee mogelijkheden kiezen).

De aanleg van een oprit van maximaal 6 meter inbuizing (een 6 meter lange buis in de gracht, waarover maximaal 5 meter klinkerverharding kan worden gelegd) en twee betonnen kopmuren, is volledig ten laste van de gemeente.

Ook de variant van maximaal 5 meter inbuizing (dit is 4 meter klinkerverharding), twee betonnen kopmuren en een dek-op-oever van 1 meter breed (voetgangersbruggetje naar een voordeur bijvoorbeeld), is volledig ten laste van de gemeente Zoersel.

Daarnaast is het mogelijk om de inbuizing te vergroten (tot maximaal 10 meter inbuizing, waarover 9 meter klinkerverharding kan worden voorzien), of de oprit in maximaal twee stukken te splitsen. De extra kosten die hiermee gepaard gaan, zijn dan wel ten laste van de eigenaar. Deze kosten zijn vastgelegd in het retributiereglement vastgesteld door de gemeenteraad van 27/08/2019 en bedragen:

- 350 euro per begonnen extra meter inbuizing/verharding
- 850 euro per extra kopmuur

De plek waar u de oprit wenst, moet pas definitief zijn bij start van de uitvoering. Hierover wordt u tijdig gecontacteerd.

Hebt u, na het lezen van deze brief, toch nog vragen? Dan kunt u steeds contact opnemen met onze projectleider, Joke De Beuckelaer (joke.debeuckelaer@zoersel.be of T 03 2980 8 51), die het dossier namens de gemeente opvolgt.

Met vriendelijke groeten



Kristof Janssens
algemeen directeur



Liesbeth Verstreken
burgemeester