



DRAAIBOEK

DUURZAME WOONONTWIKKELINGEN



DOEL DRAAIBOEK
p. 04

TOEPASSINGS-
VOORWAARDEN
p. 05



PROCEDURE
PROJECTEN
3.1 projecten categorie 1 p. 06
3.2 projecten categorie 2 p. 28
3.3 projecten categorie 3 p. 29



CONTACTGEGEVENS
p. 35

INHOUD



VERKLARENDE WOORDENLIJST
p. 32

DOEL DRAAIBOEK

De stad Genk wenst het projectproces voor de ontwikkeling van kwaliteitsvolle en innovatieve hedendaagse woonprojecten maximaal te ondersteunen. Daarom wil ze met dit draaiboek een handig stappenplan en toetsingskader voor verkavelingen en woonontwikkelingen aanreiken dat uitgaat van de verschillende fases in het bouwproces: de planningsfase, de vergunningsfase en de uitvoeringsfase.

Dit draaiboek focust vooral op de procedurele aspecten en specifieke aandachtspunten in het projectproces en richt zich tot ontwikkelaars, architecten, stedenbouwkundigen en particuliere initiatiefnemers. Het moet er voor zorgen dat verkavelingen en woonontwikkelingen van in de planningsfase zo goed mogelijk worden voorbereid zodat een vlotte en correcte behandeling en advisering van deze projecten door het stadsbestuur mogelijk is en ruimtelijke kwaliteit nagestreefd wordt.

De stad Genk gaat met dit draaiboek expliciet voor duurzame woonontwikkelingen in aangename leefomgevingen.



TOEPASSINGSVOORWAARDEN

Het draaiboek is van toepassing op drie verschillende categorieën woonprojecten. Deze zijn:

CATEGORIE 1

Private of gezamenlijke verkavelingen en woonontwikkelingen die enerzijds gelegen zijn binnen de gewestplanzone “woongebied” of bestemmingen binnen een RUP of een BPA gerelateerd aan het wonen en beantwoorden aan (minstens één van) de criteria zoals opgenomen in **tabel 1** en/of die anderzijds (gedeeltelijk) liggen in of grenzen aan beschermingszones zoals VEN-gebied, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden, beschermd monumenten, beschermd landschappen of beschermd stads- of dorpsgezichten en beantwoorden aan de criteria zoals opgenomen in tabel 1.

CATEGORIE 2

Private of gezamenlijke verkavelingen en woonontwikkelingen die niet beantwoorden aan de criteria zoals opgenomen in tabel 1, maar waarbij er wel een **grondoverdracht is aan het openbare domein**. Dit zijn (in omvang) kleinere verkavelingen maar met aanleg en/of overdracht van openbaar domein (weg, groenvoorzieningen, ...).

CATEGORIE 3

Woonontwikkelingen door **sociale huisvestingsmaatschappijen**.

Het draaiboek is **niet** van toepassing op strategische stadsprojecten waarbij een vermenging van functies wordt beoogd en waarbij het wonen slechts onderdeel is van een ruimer project. Voor deze projecten wordt een multidisciplinair team aangeduid op maat van het project. Dit soort stadsprojecten doorloopt dus een ander traject dan omschreven in dit draaiboek.

Wanneer er twijfel bestaat over de toepassing van het draaiboek kan best contact opgenomen worden met de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Om het planproces zo vlot mogelijk te laten verlopen, zal elke initiatiefnemer beroep kunnen doen op een vast aanspreekpunt bij de stad.

Wanneer van toepassing	Woongebied	Beschermingszones *
Bij ontwikkeling van woonprojecten of verkavelingen met een oppervlakte van meer dan:	50 are	25 are
Bij ontwikkeling van woonprojecten of verkavelingen vanaf:	10 loten	5 loten
Bij groepswoningbouwprojecten (incl. assistentiewoningen) vanaf:	10 wooneenheden	5 wooneenheden
Bij appartementsgebouwen (incl. serviceflats, studentenkamers of studio's) vanaf:	25 wooneenheden	15 wooneenheden
Bij ontwikkeling van woonprojecten die bepalend kunnen zijn voor de globale ontwikkeling van een groter gebied, ongeacht de schaal van het project.	x	x

* (VEN, Vogel-Habitatrichtlijngebied, beschermd erfgoed)

STAP 4
Opmeting van het terrein

Een ontwerpvoorstel wordt verplicht opgemaakt op basis van een opmetingsplan, opgemaakt door een erkend landmeter. Dit opmetingsplan bevat **minstens de volgende elementen:**

- > het reliëf;
- > het waardevolle bomenbestand met aanduiding van de stamdiameter, de kruinprojectie, soort en geslachtsnaam (naaldhout/loofhout/inheems/uitheems). Bij het opmeten van de boom moet de stamdiameter op 1 meter hoogte worden genomen t.a.v. het maaiveld (bij een zeer dikke plaatselijke verdikking juist onder de verdikking). Bij meerstammige bomen moet dit gebeuren voor iedere stam;
- > andere waardevolle kleine landschapselementen (kle's) zoals houtkanten, hagen en struwelen;
- > aanwezige grachten/sloten op het terrein en eventuele andere info m.b.t. de waterhuishouding van het terrein en de omgeving;
- > bestaande constructies;
- > minstens de contouren en de kroonlijsthoogtes van bestaande bebouwing op het terrein en op de aangrenzende percelen;
- > terreinafsluitingen en hagen;
- > eigendomsgrenzen;
- > hoogspanningsleidingen, pijpleidingen en eventuele andere leidingen, voortkomend uit de KLIP-aanvraag;
- > eventuele buurtwegen op het terrein en/of gekende erfdienstbaarheden;
- > de wegenis waarop het project aansluit;
- > de bestaande riolering i. f.v. de aansluitbaarheid van een project op deze riolering.

Het opmetingsplan wordt in eerste instantie opgemaakt voor het projectgebied zelf. In samenspraak met de stad zal worden bepaald of er ook opmetingen dienen te gebeuren voor aanpalende zones.

De initiatiefnemer kan bij de Afdeling Bouw en Infra van de stad navragen of er al een opmeting van het terrein bestaat (opmetingsplan opgemaakt door de stad zelf).

Alle bij de stad beschikbare gegevens worden gratis ter beschikking gesteld van de initiatiefnemers.



STAP 5
Een gezamenlijk terreinbezoek (indien nodig)

Afhankelijk van de locatie, de specifieke ruimtelijke en/of planeringscontext en/of de schaal en complexiteit van een project, kan door de stad Genk beslist worden of een terreinbezoek noodzakelijk is met de initiatiefnemer, zijn/haar stedenbouwkundige, andere relevante stadsdiensten, de bevoegde mandataris en andere instanties als Ruimte Vlaanderen en het Agentschap Natuur en Bos.

Als een gezamenlijk terreinbezoek noodzakelijk is, wordt dit door de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling meegedeeld aan de initiatiefnemer bij het aanleveren van de opgevraagde basisinfo.

STAP 6
Advies m.b.t. de ecologische waarde van aanwezige groenbestanden (indien nodig)

Als uit de biologische waarderingskaart blijkt dat een zone in het projectgebied is aangeduid als 'complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen' of als 'biologisch zeer waardevol', moet op basis van een opmetingsplan en een terreinbezoek, een document worden opgesteld door de initiatiefnemer over de waarde van het groenbestand. Dit document moet voor advies worden voorgelegd aan de Afdeling Leefmilieu & Duurzame Ontwikkeling en het Agentschap Natuur en Bos. Dit advies moet worden geïntegreerd in het ontwerpvoorstel.

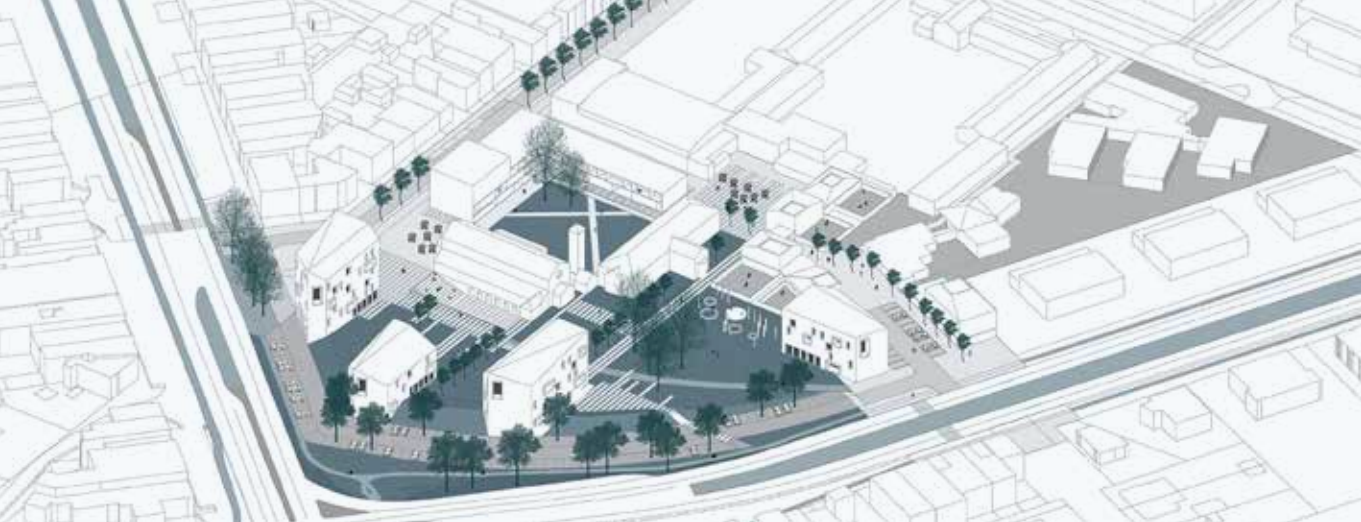
STAP 7
Opmaken van één of meer ontwerpvoorstellen ter bespreking met de stad

Er wordt geadviseerd om eerst één of meer ontwerpvoorstellen op te maken en deze informeel te bespreken met de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en andere relevante stadsdiensten.

Voor het vastleggen van een bespreking wordt contact opgenomen met de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. De te bespreken documenten worden min. 1 week op voorhand digitaal aangeleverd aan de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Na de bespreking zullen door de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling de nodige, interne adviezen worden ingewonnen en aan de initiatiefnemer worden overgemaakt ter verwerking. Op basis van deze adviezen zal de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling ook laten weten aan de initiatiefnemer of een nieuwe bespreking van de projectbijsturingen nodig of nuttig is.

Een uitvoerige analyse van de omgeving o.b.v. de verzamelde basisgegevens/terreininventarisatie is dé vertrekbasis van een kwalitatief ontwerp. Het doorvertalen van de resultaten van deze analyse is essentieel opdat ontwerpvoorstellen de noodzakelijke kwaliteitstoets zouden doorstaan. Doordachte ontwerpkeuzes, die vertrekken vanuit deze analyse, moeten leiden tot ontwikkelingen op maat in samenhang met een kwalitatieve woonomgeving. Kennis van de ruimtelijke en sociale context is hierin cruciaal.



Volgende criteria verdienen bijzondere aandacht bij het uitwerken van ontwerpvoorstellen:

- > Inpassing in de omgeving met integratie van bestaande kwaliteiten;
- > Duurzaam bouwen & woonkwaliteit;
- > Duurzame mobiliteit;
- > Energie & milieu;
- > Een kwalitatief openbaar domein & collectiviteit;
- > Verschijningsvorm en beeldkwaliteit;
- > Betaalbaar wonen;
- > Fasering en relatie tot toekomstige ontwikkelingen;

Het voorontwerp zal door de stadsdiensten i.s.m. het stadsbestuur worden beoordeeld op basis van bovenstaande criteria. Er wordt getracht de initiatiefnemer binnen de maand na het indienen van het voorstel te antwoorden.

Indien de ontwerper botst op beperkingen (vb. stedenbouwkundige voorschriften) die een kwalitatieve ontwikkeling bemoeilijken, moet dit ten laatste in deze fase aangegeven worden. In samenspraak met het stadsbestuur zal nagegaan worden of een bijkomend planningsinitiatief noodzakelijk is om hier aan tegemoet te komen.

STAP 7.1
Aandachtspunten bij de uitwerkingen van een ontwerpvoorstel

7.1.1. Inpassing in de omgeving met integratie van bestaande kwaliteiten

Een duurzame ontwikkeling houdt rekening met de eigenheid van de plek en de relatie tot de directe én de ruime omgeving. Elk project is afgestemd op de specifieke ruimtelijke en sociale context. Genk wil een stad zijn met een betaalbaar, kwalitatief en innovatief woonaanbod voor iedereen. Duurzame woonontwikkelingen ondersteunen deze groei naar een evenwichtige bevolkingsmix.

In een ontwerpvoorstel moet worden aangegeven hoe het ontwerp zich inpast in de omgeving en hoe er zal worden omgegaan met de volgende elementen:

Omgevingskenmerken

- > het reliëf;
- > de integratie van bestaande waardevolle en nieuwe groen- en waterelementen (groen-blauwe dooradering);
- > de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied voor de trage weggebruiker. Het inpassen en versterken van het trage wegnnet.
- > functieverweving (waar mogelijk) en de relatie met aangrenzende en nabijgelegen functies (centrumvoorzieningen, wijkinfrastructuur, speelruimte, sportinfrastructuur, ...);
- > cultuurhistorische aspecten (incl. erfgoed);
- > socio-economische en demografische kenmerken (i.f.v. een gezonde sociale mix)
- > de aansluiting op aanwezige nutsvoorzieningen zoals de riolering;

Kenmerken van het project zelf in relatie tot de omgeving:

- > de inplanting van de gebouwen: de oriëntatie van de woningen en de locatie van private buitenruimtes i.f.v. een optimale bezonning, privacy en energiebeheer, zichtassen en visuele relaties, de relatie van de gebouwen met het openbare domein, etc.
- > de schaal, korrelgrootte en het volume ('bouwenveloppe') van de op te richten woongebouwen;
- > de woondichtheid;
- > de bebouwingstypologie en de manier waarop met de grootte en opvatting van de wooneenheden wordt ingespeeld op de beoogde sociale mix, doelgroepen en betaalbaar wonen. Een differentiatie van het woningaanbod i.f.v. voldoende diversiteit in het bewonerspubliek (gezinsgrootte, leefstijlen, leeftijden, fysieke beperkingen, ...).
- > de integratie en inrichting van publieke of collectieve ruimte(s), met daarbij aandacht voor de verkeersafwikkeling (parkeren, langzaam verkeer, etc), groenvoorzieningen, ruimte voor ontmoeting en spel, etc. ...;
- > de beoogde beeldkwaliteit en architectuur;
- > de inplanting van vrijstaande of geschakelde constructies en bijgebouwen zoals bergingen, garages en carports t.a.v. het openbaar domein en aanpalende percelen.
- > het integraal waterbeheer in het gebied met aanduiding van ruimtes voor waterinfiltratie en/of waterbuffering;
- > afvalbeheer in relatie tot het openbaar domein;
- > fasering

Ieder project (schaal, dichtheid, typologie, ...) is afgestemd op de draagkracht en kwetsbaarheid van de omgeving. Een duurzame benadering van de woonomgeving houdt maximaal rekening met de fysische impact van het project op zijn omgevingscontext:

- > vermindering bezonning
- > lichtvervuiling
- > wijziging in het niveau van omgevingsgeluid

7.1.2. Duurzaam bouwen & woonkwaliteit

Duurzaam bouwen verkleint de impact op het milieu (nu en in de toekomst).

Zuinig energie- en watergebruik zijn belangrijke streefdoelen. Door gebruik te maken van aangepaste materialen, hernieuwbare energiesystemen, wateropvang en infiltratiemogelijkheden wordt hierop ingespeeld.

Als vanzelfsprekend moeten woonontwikkelingen voldoen aan een aantal minimumnormen en basiskwaliteiten. Iedereen heeft het recht op een betaalbare woning met basiscomfort. Elke woning moet beschikken over minimale ruimtes met lichtinval, luchttoevoer en uitzicht.

Compact bouwen helpt om de steeds strengere energienormen te halen. Door voldoende aandacht te besteden aan (o.m.) een optimale planschikking, de positionering van raamopeningen en een vlotte interne circulatie blijft de beoogde woonkwaliteit ook binnen compacte en kleinere bouwvolumes overeind. Een toegankelijke (private) buitenruimte, voldoende berging, plaats voor fietsen en afval zijn bijzondere aandachtspunten.

Dimensionering van private buitenruimtes

Elke wooneenheid moet beschikken over een voldoende grote private buitenruimte, aansluitend op de leefruimte. Bij de uitwerking van een ontwerpvoorstel moet de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bouwvrije strook** gevolgd worden. Aanvullend, worden de volgende richtinggevende principes gehanteerd:

- > Private tuinen bij een grondgebonden eengezinswoning zijn minimum 10.00m diep;
- > Gelijkvloerse wooneenheden die deel uitmaken van een groter complex beschikken over een minimale private buitenruimte van 9m² (kortste zijde: min. 2m);
- > Wooneenheden op verdieping met één slaapkamer hebben een minimale private buitenruimte van 6m² (kortste zijde: min. 2m);
- > Wooneenheden op verdieping met meer slaapkamers beschikken over een minimale private buitenruimte van 9m² (kortste zijde: min. 2m);
- > Terrassen worden voor minimaal 50% inpandig voorzien.

Duurzaamheid en flexibiliteit

Een duurzaam ontwerp is aanpasbaar en flexibel in de tijd: het houdt rekening met een omgeving en een maatschappij die voortdurend in ontwikkeling zijn (bijvoorbeeld evoluerende gezinssamenstellingen en de toenemende vergrijzing). Gebouwen moeten dan ook duurzaam en flexibel ontworpen worden, zodat ze mee kunnen evolueren naargelang nieuwe noden en functies. Een goede structuur en een juiste samenhang met de omgeving zullen zo'n functiewijziging mogelijk maken. Op schaal van de woning, kan bijvoorbeeld een beperking van het aantal dragende wanden eventuele aanpassingen of bestemmingswijzigingen mogelijk maken zonder zware structurele aanpassingen. Op ruimere schaal spelen toegankelijkheid, ruimtegebruik, mobiliteit, etc. hierin een essentiële rol.



7.1.3. Duurzame mobiliteit

Om verplaatsingen van en naar de woningen in goede banen te leiden, wordt ingezet op duurzame mobiliteit. Verkeersveiligheid en –leefbaarheid zijn essentiële basisprincipes i.f.v. een duurzame mobiliteitsontwikkeling.

Een duurzame ontwikkeling speelt zowel in op de bereikbaarheid als de doorwaadbaarheid van het gebied voor voetgangers, fietsers als gemotoriseerd verkeer. Bij het realiseren van deze doelstellingen staat het STOP-principe centraal.

De ontwerper geeft bij het uittekenen van het project antwoord op volgende vragen:

- > Kan de toekomstige inwoner zich op een vlotte en duurzame manier verplaatsen?
- > Welke maatregelen worden genomen om duurzame verplaatsingen en een modal shift te stimuleren?
- > Zijn er voldoende voorzieningen en inrichtingen voor fietsers?
- > Zijn de haltes van collectief vervoer op een vlotte manier bereikbaar?
- > Hoe haakt het project zich in op het trage wegnnet? Hoe kan het trage wegnnet versterkt worden?
- > Kan deelmobiliteit op termijn uitgroeien tot een waardig alternatief voor het privé autobezit?

Fietsenstallingen

Om een duurzame mobiliteit te stimuleren is het belangrijk dat er voldoende ruimte wordt voorzien voor het stallen van fietsen en dat deze fietsenstallingen vlot bereikbaar zijn. Best wordt rekening gehouden met minstens één beveiligde en optimaal bruikbare fietsenparking per bewoner.

Het comfort waarmee fietsen uit de stallingen gehaald kunnen worden, moet voldoende hoog liggen.

Dit houdt onder meer in dat overdekte stalplaatsen zich bevinden op een vlot bereikbare, bij voorkeur gelijkvloerse locatie zo dicht mogelijk bij de woning, die bovendien gemakkelijk toegankelijk is door slechts één voldoende brede deur te openen. Om het gebruiksgemak te bevorderen, moet er per fiets voldoende ruimte (w.o. hart-op-hart afstand) voorzien worden. Niet enkel de bewegingsruimte maar ook het type bergsysteem is belangrijk.

Een inpandige fietsenstalling (in een apart compartiment), die geïntegreerd wordt in de architectuur van het gebouw, geniet in veel gevallen de voorkeur.

Per project moet afgewogen welke oplossing het meest aangewezen is i.f.v. het bevorderen van het fietsgebruik: individuele (per woning) of collectieve fietsenbergingen (of een combinatie van beiden) afgestemd op het type fiets en het gebruik.

Indien gekozen wordt voor een collectieve stalling, zijn naast de sociale veiligheid, diefstal- en vandaalbestendige stallingen belangrijk.

Een goed doordachte inplanting van de fietsenberging is cruciaal. Zo bevindt de fietsenstalling zich best zo dicht mogelijk bij de openbare weg. Een goede fietsenstalling is bovendien bereikbaar via een verlichte route.

Indien een fietsenstalling zich dicht bij de woning bevindt dan de autostaanplaats, stimuleert dit het fietsgebruik.

(Individuele) opbergplaatsen in de nabijheid van de fietsen (voor het opbergen van fietshelm, regenjas, reserveonderdelen, mogelijkheid tot laden batterij elektrische fiets) verhogen het comfort van de fietser.

Stand- en bergplaatsen auto's versus kwaliteit van het openbaar domein

Bij de uitwerking van een ontwerpvoorstel moet de gemeentelijke parkeerverordening gevolgd worden. Hierin wordt uitgegaan van een minimaal aantal parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in een woonproject.

Woonprojecten worden bij voorkeur zo uitgewerkt dat de realisatie van een kwalitatief openbaar domein voorop staat. Hierbij kan, in afwijking van de gemeentelijke parkeerverordening, nagedacht worden over innovatieve oplossingen om het autogebruik te reduceren zoals het concept van 'autodelen'. Eventuele voorstellen hiertoe worden wel eerst besproken met de Dienst Mobiliteit.

Geclusterd parkeren geniet de voorkeur t.o.v. het parkeren op individuele kavels. Door op de juiste locaties geclusterd parkeren te voorzien, verdwijnt de auto uit het straatbeeld en kunnen grotere delen van het openbaar domein autoluw ingericht worden.

7.1.4. Energie - milieu & afval

Een duurzame ontwikkeling ondersteunt de klimaatdoelstellingen en de ambitie om uit te groeien tot een klimaatneutrale stad:

- > Terugdringen CO₂-uitstoot;
- > Minimaliseren energiegebruik;
- > Inzetten op hernieuwbare energie en duurzame verwarmingssystemen;
- >

Om deze ambitie waar te kunnen maken, staan zuinig ruimtegebruik, gerichte verdichting, verweving van functies, hergebruik, enz. hoog op de agenda.



Duurzame ontwikkelingen zijn maximaal afgestemd op het fysisch systeem (bodem, water, ...).

Ruimte voor hemelwaterinfiltratie en – buffering

Er wordt maximaal gestreefd naar de integratie van ruimte voor hemelwaterinfiltratie en – buffering in het ontwerp.

Verhardingen – infiltratie hemelwater

Verhardingen worden zoveel mogelijk vermeden en moeten beperkt blijven tot wat strikt noodzakelijk is. Het ruimtebeslag (verharding/bebouwing) wordt tot een minimum gereduceerd. Inritten, paden en parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

Ontwerp en aanleg riolering

Maatregelen aan de bron geven invulling aan het principe 'vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater'.

Groene warmte – integratie warmtenet

Steden hebben een belangrijke taak in het voorbereiden van de transitie naar duurzame verwarmingssystemen. Nieuwe ontwikkelingen faciliteren deze omslag door (minstens) de noodzakelijke ruimte te voorzien voor toekomstige energieprojecten.

Om de uitbouw van een warmtenet in de toekomst niet te hypothekeren moet er:

- > In klassieke verkavelingen met open en halfopen bebouwingen een zone van 1,5m vrijgehouden worden tussen de rooilijn en wegenis voor de aanleg en het beheer van openbare nutsleidingen en het warmtenet;
- > Bij groepswoningbouw, cohousingprojecten, assistentiewoningen, appartementen, serviceflats en studentenkamers onderzocht worden of het mogelijk is om een gemeenschappelijke stookplaats te organiseren die in de toekomst vlot kan aangesloten worden op het warmtenet. Bij de inrichting van erfstraten op maat naar oplossingen gezocht worden.

Afvalbeheer

In elke verkaveling of woonontwikkeling moet ingezet worden op een duurzaam afvalbeleid. In het kader van een duurzaam en efficiënt afvalbeleid moet daarom bij verkavelingen en woonontwikkelingen vanaf 25 wooneenheden verplicht ruimte voorzien worden voor de plaatsing van collectieve, gescheiden en ondergrondse afvalcontainers voor restafval, papier en pmd (geen gft!). Deze investering gebeurt door de initiatiefnemer;

Collectieve, gescheiden en ondergrondse afvalcontainers worden verplicht voorzien op het publieke domein zodat de stad, na gratis grondoverdracht door de initiatiefnemer (ontwikkelaar) aan de stad, kan instaan voor het onderhoud, herstellingen en vervangingen (financiële ontlasting latere kopers).

Een gemotiveerde afwijking op bovenstaande verplichting m.b.t. ondergrondse afvalcontainers is enkel mogelijk in samenspraak met de stad en de instantie die instaat voor de ophaling van het afval. Voor bijkomende vragen (bijv. m.b.t. de plaatsingscriteria) kan steeds contact opgenomen worden met de stedelijke dienst Reiniging.

7.1.5. Een kwalitatief openbaar domein & collectiviteit

Een kwalitatief openbaar domein draagt bij tot een aangename woonomgeving.

Nieuwe infrastructuur wordt maximaal ontworpen op maat van niet-gemotoriseerd verkeer. De verkeersluwe ruimte heeft een sterk verblijfskarakter en is zo veel mogelijk waterdoorlatend.

Een duurzame woonontwikkeling voorziet naast de noodzakelijke oppervlakte voor de vereiste infrastructuur (weg, parkings, ...) ook in een kwalitatieve, collectieve groene buitenruimte. De inrichting en uitrusting van deze publiek toegankelijke ruimte stimuleert ontmoeting en spel.



De aanleg van de collectieve ruimte bestendigt het groene karakter van Genk en haar wijken én verhoogt de verblijfskwaliteit. De buitenruimte is hoofdzakelijk onverhard en wordt niet ingenomen door andere doeleinden (vb. bovengrondse parkeerplaatsen, bergplaatsen, ...).

De groene ruimte is ofwel direct toegankelijk vanuit de woningen die er op aangewezen zijn, ofwel toegankelijk via een gemeenschappelijke of publieke ruimte.

Een goed ontwerp van het openbaar domein zet in op al deze aspecten (autoluw, groen, ...) maar is tegelijkertijd ook onderhoudsvriendelijk.

Naast publiek toegankelijke, groene ruimten verhogen ook collectieve voorzieningen/functies de kans op sociale contacten. Door collectieve functies te voorzien, wordt de beschikbare ruimte bovendien op een slimmere manier benut.

- Collectieve voorzieningen kunnen betrekking hebben op:
- > Een gemeenschappelijke afvalberging voor selectieve afvalverzameling;
 - > Bergruimten i.f.v. groenonderhoud;
 - > Fietsenstallingen;
 - > Geclusterd parkeren;
 - > Gemeenschappelijke energievoorzieningen en/of wateropvang (buffering en infiltratie).

Inzetten op collectieve voorzieningen, kan toelaten om compacter te bouwen zonder aan kwaliteit in te boeten.

In een meer doorgedreven vorm kunnen collectieve voorzieningen geïntegreerd worden in een collectief bouwproject. Vernieuwende en innovatieve oplossingen voor dichter én betaalbaar wonen worden gestimuleerd.

Het ontwerp en de aanleg van de infrastructuur, de publieke en collectieve ruimtes zit vervat in één samenhangend landschapsonwerp en groenplan ook al hebben deze delen een ander statuut (publiek, privaat, semi-publiek).

Al in de ontwerpfasen moet duidelijk zijn welk statuut de diverse delen van de woonontwikkeling zullen krijgen. Dit zowel voor wat betreft de binnen- als buitenruimte.:

- > welke delen worden openbaar domein (stadseigendom),
- > welke delen zullen toebehoren aan één enkele eigenaar en welke aan een groep van eigenaars (mede-eigendom)?

Omdat de inrichting van het openbaar domein en de collectieve ruimtes cruciaal is in de beoordeling van de kwaliteit van het voorontwerp, wordt in deze fase minstens een aanzet tot landschapsonwerp en groenplan uitgewerkt.

Onderhoud/beheer openbaar domein

De ontwerper maakt een doordachte plantenkeuze (de juiste plant op de juiste plaats: bodem, standplaats, bezonning, schaduwwerking, ...).

Bij het ontwerp en de aanleg van openbaar domein moet maximaal rekening gehouden worden met de 'pesticidentoets'. Meer informatie hieromtrent kan teruggevonden worden op de volgende website: <http://www.zonderisgezonder.be/aanleg-en-ontwerp>

Ook wordt er i.f.v. het onderhoud aanbevolen om geen monoliete verhardingen te voorzien boven de nutsleidingen.

Aanbevelingen in het kader van een kindvriendelijke stad

Door in te zetten op een kindvriendelijk publiek domein kan een nieuwe verkaveling of woonontwikkeling bijdragen aan de uitbouw van een kindvriendelijke stad en een publiek domein dat leefbaar is voor iedereen. Cruciale factoren in een kindgerichte, publieke ruimte zijn:

- > Veiligheid: kinderen moeten zich autonoom en veilig doorheen een verkaveling of woonontwikkeling kunnen bewegen: zonder dat ze gevaar lopen door het verkeer rondom hen en veilig doordat er voldoende sociale controle is;
- > Beleefbaarheid van de publieke ruimte;
- > Bespeelbaarheid van de publieke ruimte;

Ook wordt er aanbevolen dat de initiatiefnemer bij de aanvang van een project (verzamelen van de basisgegevens) zich informeert over de ruimtelijke potenties van het plangebied op het vlak van kinderen en jeugd. Bijvoorbeeld om te weten te komen of er op een bepaalde locatie nood is aan een specifieke plek of voorziening voor kinderen en/of jeugd. Dienst Jeugd wordt betrokken.

CPTED – crime prevention through environmental design (Veilig ontwerp en beheer)

CPTED omvat een aantal principes over hoe de gebouwde omgeving ingericht zou moeten worden i.f.v. criminaliteitspreventie. Van de ontwerper wordt verwacht dat hij verduidelijkt hoe het ontwerp het correct gebruik van de publieke en collectieve ruimtes ondersteunt met het oog op minder criminaliteit en een hoger veiligheidsgevoel.

7.1.6. Verschijningsvorm en beeldkwaliteit

Ieder bouwproject heeft een impact op het beeld van de bebouwde omgeving. De visuele relatie met de omgeving is belangrijk.

Een kwalitatieve woonontwikkeling heeft daarom aandacht voor architectuur én beeldkwaliteit. Samenhang in stijl, vorm, kleur- en materiaalgebruik is dan ook een aandachtspunt in de uitbouw van nieuwe, aantrekkelijke woonomgevingen. Door te werken met heldere volumes en een mix aan types krijgt elke woning zijn eigen identiteit en herkenbaarheid zonder dat de architecturale samenhang uit het oog verloren wordt.

De ontwerper vertaalt het stedenbouwkundig concept naar een sterk en zuiver architecturaal plan. Het ontwerp wordt uitgewerkt in een hedendaagse vormgeving, waarbij materiaal- en kleurgebruik, volumetrie en detaillering op elkaar zijn afgestemd. Door materialen van hoge kwaliteit te kiezen krijgt de bebouwing op lange termijn een meerwaarde: hier primeren de criteria duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid.

Vrijstaande constructies

Vrijstaande (of geschakelde) constructies als bergingen, garages en carports kunnen een belangrijke visuele impact hebben die afstraalt op de volledige woonontwikkeling en de omgeving.

Om de uniformiteit binnen een groepswooningbouwproject te behouden vraagt de stad Genk dat in groepswooningbouwprojecten vrijstaande constructies als bergingen, garages en carports verplicht gebouwd worden door één ontwikkelaar. Het voorstel tot ontwikkeling moet dit mogelijk maken.

Afsluitingen, inritten en voortuinen

Om de uniformiteit binnen een groepswooningbouwproject te behouden zal in de verkavelingsvoorschriften en/of de vergunning voor groepswooningbouwprojecten wordt opgenomen dat afsluitingen (zoals hagen), inritten en voortuinen verplicht gerealiseerd worden door de ontwikkelaar.

Elektriciteitscabines en verdeelkasten

Er wordt gestreefd naar de integratie van de elektriciteitscabine en verdeelkasten ten behoeve van de verschillende nutsmaatschappijen in de bouwvolumes. De locatie hiervan dient te worden bepaald in de planningsfase en dit in overleg met de verschillende nutsmaatschappijen.

7.1.7. Fasering en relatie tot toekomstige ontwikkelingen

In sommige gevallen maakt een woonontwikkeling deel uit van een groter geheel of grenst het plangebied aan een nog te ontwikkelen zone.

Indien er sprake is van een gefaseerde ontwikkeling, worden er van de initiatiefnemer een aantal acties verwacht die de samenhang met toekomstige ontwikkelingen verzekeren:

- > Als het project deel uitmaakt van een groter, nog te ontwikkelen gebied worden conceptuele suggesties gedaan voor de ontwikkeling van het hele gebied (geen uitgewerkt voorstel). Het project mag in geen geval beperkingen inhouden voor de ontwikkeling van de overige percelen.
- > De eigendomsstructuur in het projectgebied en de eventuele impact op aangrenzende percelen. Zijn eigenaars bijvoorbeeld al gecontacteerd m.b.t. de potentiële woonontwikkeling in functie van hun deelname aan het project en wat is hun houding t.a.v. een woonontwikkeling? Wat is de beoogde verdeelsleutel voor de kosten van het project?

Het voorontwerp zal door de stadsdiensten worden beoordeeld op basis van bovenstaande criteria. Ondanks dat het draaiboek nauwelijks harde grenswaarden of afdwingbare regels omvat, vormen bovenstaande criteria wel hét inhoudelijk toetsingskader voor duurzame woonontwikkelingen.

Van de ontwerper wordt verwacht dat hij verduidelijkt op welke manier het projectvoorstel een invulling geeft aan de stedelijke ambities en verwachtingen.

STAP 7.2
Linken naar handige websites

Interessante websites voor de conceptuele en technische uitwerking van het ontwerpvoorstel (niet-limitatieve lijst) zijn:

- www.waterbewustbouwen.be/
- do.vlaanderen.be/duurzaamheidsmeter-wijken
- www.meetlatduurzaambouwen.be/
- www.veilig-ontwerp-beheer.nl/
- www.garage-swap.be/
- www.limburg.net/
- www.infrax.be/
- www.mobielvlaanderen.be/fietssuite/tips2.pdf
- www.mobielvlaanderen.be/wegverkeer/fietsen-018.php?a=17);
- www.toegankelijkejeugdlokalen.be/sites/default/files/stallingswijzer.pdf



STAP 8
Projectvergadering (facultatief)

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de initiatiefnemer, ter voorbereiding van een vergunningsaanvraag en wanneer een realistische projectstudie voorhanden is, de gemeente ook verzoeken om een projectvergadering te organiseren met de eventuele instanties die advies moeten verlenen. Voor meer informatie omtrent de projectvergadering wordt verwezen naar de geldende wetgeving.

STAP 9
Informatievergadering voor de buurt (facultatief)

Afhankelijk van de aard en impact van het project wordt door de stad beoordeeld of een informatievergadering naar omwonenden en/of andere betrokken actoren wenselijk is. Deze informatievergadering wordt georganiseerd door de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling i.s.m. het college en andere stedelijke diensten (w.o. de Dienst Wijkontwikkeling). De initiatiefnemer en zijn/haar stedenbouwkundige engageren zich om daarop aanwezig te zijn en het voorstel toe te lichten.

STAP 10
Bijsturing ontwerpvoorstel

Het ontwerpvoorstel wordt bijgestuurd op basis van de bespreking(en) met en aangeleverde adviezen van de stad.

STAP 11
Consensus met de stad m.b.t. het ontwerpvoorstel

De initiatiefnemer van het project koppelt het bijgestuurde schetsontwerp informeel terug met de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze laat op haar beurt (na terugkoppeling met het college) weten aan de initiatiefnemer of zij in deze fase akkoord kan gaan met de krachtlijnen van het ontwerpvoorstel of onder welke voorwaarden.



STAP 12
Verdere uitwerking van het ontwerpvoorstel

Wanneer een consensus werd bereikt m.b.t. het ontwerpvoorstel, werkt de initiatiefnemer het ontwerpvoorstel verder uit tot een ontwerp.

STAP 12.1
Verdere uitwerking technische aspecten wegenisaanleg

Als het een project met wegenis/openbaar domein betreft worden door de initiatiefnemer bijkomende adviezen m.b.t. het ontwerp ingewonnen bij de Afdeling Bouw en Infra van de stad Genk, de brandweer en de openbare nutsmaatschappijen. Ook wordt advies ingewonnen bij Infrax i.v.m. de aansluitbaarheid van de riolering.

- Om een project met wegenis goed te kunnen beoordelen moet uit het uitgewerkte ontwerpvoorstel duidelijk blijken:
- > waar zich de rooilijnen van de in de verkaveling begrepen wegen zich situeren;
 - > hoe de indeling van de wegzate zou zijn: breedte van de rijbanen, groenstroken, situering van fiets- en voetpaden;
 - > wat de aard is van deze verhardingen;
 - > welke plaatsen bestemd zijn voor beplantingen, parkeerruimten, pleinen, speel- en rustplaatsen;
 - > waar zich openbare nutsvoorzieningen bevinden;
 - > waar zich voorzieningen voor het vasthouden en/of afvoeren van hemelwater bevinden;
 - > waar er lichtpunten van het verlichtingsnet worden gesitueerd.

De ontvangen adviezen worden geïntegreerd in het ontwerp. De uitvoeringsplannen en een bestek (volgens de laatste versie van het standaardbestek 250 en het bestek van Infrax in het geval van riolering), meetstaat en raming worden opgemaakt in overleg met de Afdeling Bouw en Infra van de stad Genk. In het bestek moeten verplicht de volgende elementen worden opgenomen:

- > de fasering van de werken zoals besproken met de staddiensten. Twee fases moeten voorzien worden: een eerste fase voor de uitvoering van de wegen en riolering (gescheiden stelsel van regen- en afvalwater) en een tweede fase voor de aanleg van bermen, stoepen en de groenaanleg. In overleg met de Afdeling Bouw en Infra zal worden bepaald in welke fase inritten zullen worden aangelegd: ofwel tijdens fase 1 (bij de aanleg van de wegenis), eventueel in de tweede fase als het een initiatiefnemer betreft die de gebouwen optrekt ofwel zal worden gevraagd aan de initiatiefnemer om de kost voor de aanleg van de inritten door te storten naar de stad. De stad legt dan de inritten aan op afroep.
- > De melding dat de stad Genk en Infrax toezicht mogen uitvoeren op de uitvoering van de werken en alle documenten mogen raadplegen die op deze uitvoering betrekking hebben. Enerzijds voor de aanleg van de wegenis (stad Genk) en anderzijds voor het toezicht op de riolering (Infrax).
- > Bij de beschrijving van de as-builmeting dat deze conform het GRB (Grootschalig Referentiebestand) moet zijn. De Afdeling Bouw en Infra beschikt over de meest recente beschrijving van de as-builmeting. Deze kan opgevraagd worden door de initiatiefnemer.

In de raming worden verplicht de volgende elementen opgenomen:

- > de kosten voor het opmeten van de as-builttoestand en het afleveren van de Aquadata-fiches;
- > de kosten voor de meting conform het GRB;
- > de kosten voor de aanleg van nutsleidingen gebaseerd op de voorwaarden en prijsoffertes zoals opgevraagd bij de diverse nutsmaatschappijen.

STAP 12.2
Uitwerking van een verdeelsleutel m.b.t. de kosten- en batenverdeling en/of pre-financiering (indien nodig)

Wanneer de initiatiefnemer niet de enige betrokken eigenaar is, zal een regeling getroffen moeten worden over de verdeling van de ontwikkelingskosten door het opstellen van een verdeelsleutel. De verdeelsleutel baseert zich op de geraamde ontwikkelingskost van een verkaveling of woonontwikkeling en geeft duidelijk de ontwikkelingskost per eigenaar aan.

Tijdens deze fase wordt ook de prefinanciering van kosten voor eigenaars die in de eerste fase van een woonontwikkeling niet deelnemen, uitgewerkt. Uit het uitgewerkte voorstel tot prefinanciering moet duidelijk blijken op welke manier de terug te betalen sommen berekend werden en hoe de aflossing van de schulden zal gebeuren. (bijvoorbeeld bij de aanleg van een weg waardoor niet-bij-de-woonontwikkeling-betrokken-percelen ontwikkelbaar worden door gebruik te maken van het principe van de zogenaamde ‘wachtstroken’).

Het is de taak van de initiatiefnemer om een voorstel voor een verdeelsleutel en/of prefinanciering uit te werken. Dit voorstel wordt besproken met de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Vastgoedontwikkeling) en zal deel uitmaken van het dossier tot aanvraag van een omgevingsvergunning. De redelijkheid van de verdeelsleutel en/of prefinanciering zal door de stad worden beoordeeld. Uitgangspunt is steeds dat de stad niet instaat voor de prefinanciering voor private gronden van derden.

Omdat de verdeling van de kosten vaak een gevoelig punt is, adviseert de stad om hierover consensus te bereiken met alle eigenaars voordat een aanvraag tot een omgevingsvergunning wordt ingediend. Meer informatie omtrent het opstellen van een verdeelsleutel en/of prefinanciering kan worden opgevraagd bij de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Vastgoedontwikkeling).

STAP 12.3
Informeel vooroverleg met naburige eigenaars (indien nodig)

Als het project een (belangrijke) invloed heeft op eigendommen buiten het projectgebied is een informeel vooroverleg met de eigenaars ervan aangewezen. Een voorakkoord met deze eigenaars kan bezwaarschriften tijdens de vergunningsprocedure voorkomen.

Als de mogelijkheid bestaat dat er kosten zullen worden aangerekend voor de aanleg van infrastructuur, bijv. i.f.v. het verwerven van een wachstrook, is het noodzakelijk dat aanpalende eigenaars, vóór het indienen van de vergunningsaanvraag door de initiatiefnemer, hierover worden geïnformeerd.

STAP 12.4
Onderhandeling standaardovereenkomst m.b.t. de overdracht van gronden aan het openbaar domein

Voordat een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning (omgevingsvergunning) wordt ingediend, is het aangewezen dat de initiatiefnemer tot een uniforme regeling komt met de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Vastgoedontwikkeling) m.b.t. de gronden die overgedragen moeten worden aan het openbare domein (stad Genk).

Deze regeling bestaat uit een (standaard)overeenkomst waarin alle essentiële voorwaarden vervat zitten waaronder de overname tot het openbaar domein kan gebeuren, indien nodig aangevuld met bijzondere voorwaarden afgestemd op het project zoals het uitvoeren van bodemonderzoeken/bodemsaneringen als de over te dragen gronden opgenomen zijn in het grondeninformatieregister bij OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij), hypothecaire doorhaling (handlichting), verzaking aan erfdienstbaarheden, boscompensatie, afspraken m.b.t. de aanleg van inritten, etc. (niet-limitatieve lijst).

Deze (standaard)overeenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en maakt deel uit van het dossier tot aanvraag van een omgevingsvergunning. Deze (standaard)overeenkomst is ook bindend ten aanzien van eventuele rechtsopvolgers.

De initiatiefnemer moet er wel rekening mee houden dat de goedkeuring van deze (standaard)overeenkomst door het college van burgemeester en schepenen nog niet per definitie een formeel akkoord inhoudt van de stad Genk:

- > m.b.t. het woningbouwproject zelf;
- > om de gronden ook daadwerkelijk over te nemen als openbaar domein.

Een formeel akkoord tot overname van de gronden kan pas bekomen worden na de definitieve oplevering en na de goedkeuring van een administratieve ontwerpkte door de gemeenteraad. (zie stap 16).

Pas nadat alle stappen van de vergunningsfase doorlopen werden, kan er een definitieve beslissing genomen worden over een woningbouwproject.

VERGUNNINGSFASE

STAP 1
Opmaak dossier tot aanvraag van een omgevingsvergunning

De vergunningsaanvraag voor een verkaveling of woonontwikkeling wordt opgesteld cfr. de geldende wetgeving.

Bij het dossier tot aanvraag van een omgevingsvergunning worden bijkomend de volgende stukken gevoegd:

- > het (voorwaardelijk) gunstig advies van Infrax m.b.t. de riolering als het een project met wegnis betreft;
- > de ingevulde en ondertekende overeenkomst ‘overdracht van openbaar domein’ als er gronden en infrastructuur moeten worden overgedragen aan het openbare domein;
- > Het eventuele schriftelijke akkoord van alle betrokken eigenaars over de verdeelsleutel en/of prefinanciering van een project.

STAP 2
Voeren van de procedure tot het bekomen van een omgevingsvergunning

Hiervoor wordt verwezen naar de geldende wetgeving.

Als aan het project een verdeelsleutel en/of prefinanciering zijn verbonden en er geen schriftelijk akkoord van alle betrokken eigenaars is, zal elke eigenaar op de hoogte gebracht worden van de vergunningsaanvraag. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met door hen aangetekende bezwaren. Eventuele bezwaren kunnen weerlegd worden of kunnen aanleiding geven tot nieuwe inzichten en een verbeterde verdeelsleutel. De verbetering van de verdeelsleutel kan als last worden opgelegd bij de omgevingsvergunning voordat een project mag worden uitgevoerd.



UITVOERINGSFASE

STAP 1
Onderscheid gezamenlijk project
100% privé-verkaveling of woonontwikkeling

In de uitvoeringsfase wordt er een onderscheid gemaakt tussen gezamenlijke projecten en 100% privé-verkavelingen en woonontwikkelingen.

Als het een gezamenlijk project betreft, namelijk een project waarbij een samenwerkingsverband gevormd wordt tussen de stad Genk (als eigenaar van één of meerdere getroffen percelen) en één of meerdere natuurlijke of rechtspersonen met behoud van de eigen identiteit en verantwoordelijkheid, dan wordt het project gerealiseerd op basis van een afgesproken heldere taak- en risicoverdeling.

Als het een 100% privé-verkaveling of woonontwikkeling betreft, wordt een onderscheid gemaakt tussen projecten zonder wege-nis en projecten met wege-nis en/of ander over te dragen open-baar domein. Bij projecten zonder wege-nis is de stad niet betrok-ken. Bij projecten met wege-nis wel.

100% privé-verkavelingen of bouwprojecten zijn projecten waarin de stad geen aandeel van gronden heeft. Ze worden volledig op initiatief van een natuurlijke of rechtspersoon genomen. Onder zijn/haar verantwoordelijkheid wordt een bouwproject of verka-veling opgemaakt of gewijzigd. Hij/zij coördineert de uitvoering ervan of laat deze coördineren.

In dit draaiboek wordt bijgevolg enkel de procedure beschreven bij een 100% privé-verkaveling of bouwproject met wege-nis en/of overname van openbaar domein.

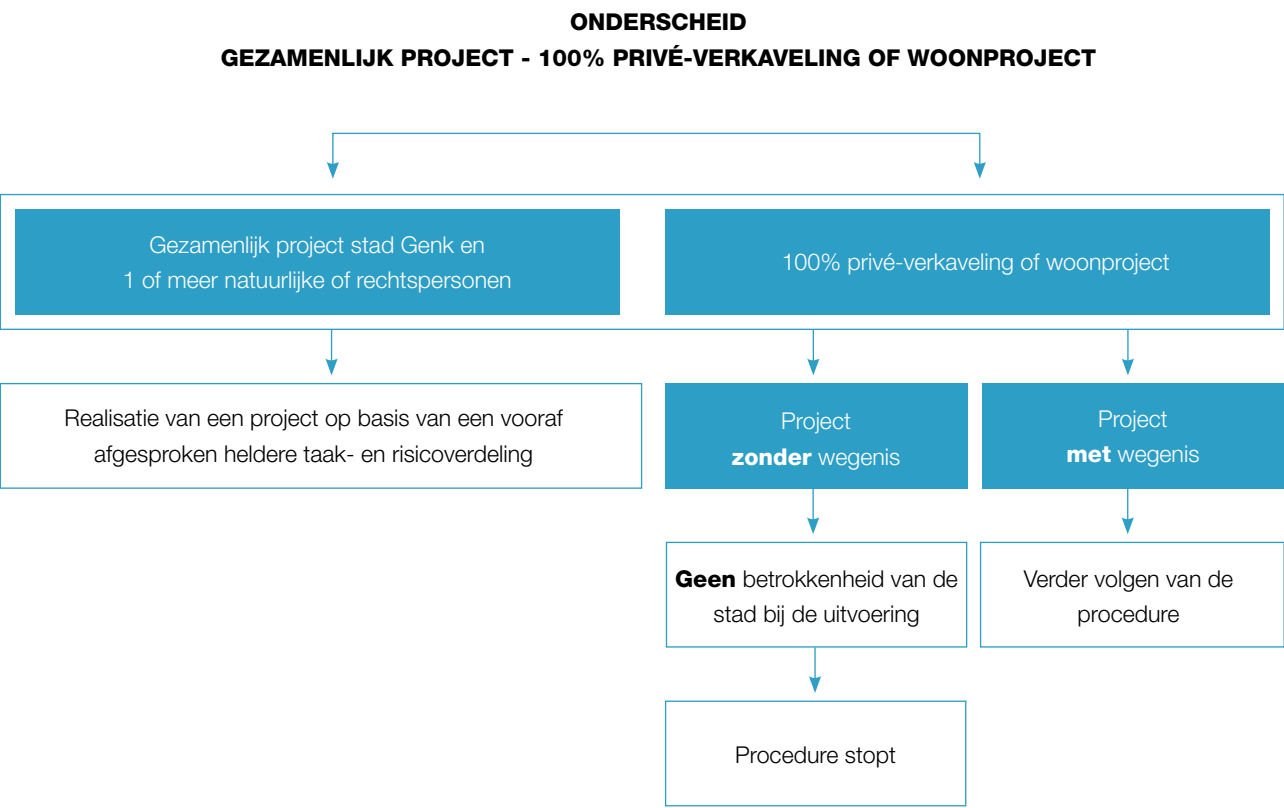
STAP 2
Start uitvoering

Bij het definitief bekomen van een omgevingsvergunning (als geen schorsend administratief beroep werd ingesteld binnen de wettelijke termijn), kan de initiatiefnemer starten met de uitvoering van het project.

STAP 3
Uitvoering van de lasten verbonden
aan de omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning worden enkele lasten verbonden die eerst moeten worden uitgevoerd voordat er kan worden ge-start met de uitvoering van de werken. Deze zijn:

- > het storten van een financiële waarborg t.a.v. de stad die ervoor moet zorgen dat de initiatiefnemer instaat voor de aanleg en uitvoering van de in het verkavelingsplan voorziene riolering, wege-nis, openbare groenzones, verkeerssignalisatie en andere (opgelegd)e voorzieningen zoals wadi's, collectieve ondergrondse afvalcontainers, etc. De berekening van de waarborg gebeurt door de stad op basis van de raming van de riolerings-, wege-nis- en grondwerken, vermeerderd met de toezichtskosten. Van dit bedrag wordt een percentage geno-men (=waarborg);
- > het betalen van een door de stad berekend bedrag voor de toezichtskosten op de aanleg van het publieke domein. De toezichtskosten worden in eerste instantie forfaitair berekend in functie van de uitvoeringstermijn. Als dit forfaitaire bedrag overschreden wordt, is het resterende saldo ten laste van de stad.



STAP 4
Aanbesteding

De aanbesteding gebeurt door de initiatiefnemer op basis van het goedgekeurde dossier.

STAP 5
De stad inlichten over de gekozen aannemer en veiligheidscoördinator

Wanneer de aannemer en veiligheidscoördinator voor de uitvoering en opvolging van de werken gekend zijn, wordt dit doorgegeven aan de Afdeling Bouw en Infra van de stad Genk. Ook de documenten waarin de erkenning van de aannemer en veiligheidscoördinator worden aangetoond, worden dan bezorgd.

STAP 6
De aannemer inlichten over de in de omgevingsvergunning opgelegde voorwaarden tot uitvoering

De initiatiefnemer is verplicht om, vóór de start van de werken, de aannemer op de hoogte te brengen van de uitvoeringsvoorwaarden zoals opgelegd in de omgevingsvergunning.



STAP 7
Het betrekken van Infrax en de stad bij de effectieve uitvoering van de werken

Opdat het toezicht door de stad (openbaar domein) en Infrax (riolering) optimaal kan verlopen moet tijdens de effectieve uitvoering van het project de volgende werkwijze gehanteerd worden:

- > Infrax en de Afdeling Bouw en Infra worden uitgenodigd op de coördinatievergadering, alle werfvergaderingen, de voorlopige en definitieve oplevering van elke fase;
- > Infrax en de Afdeling Bouw en Infra worden uitgenodigd bij het uitvoeren van alle proeven en bemonsteringen zoals voorzien in het goedgekeurde bestek;
- > de Afdeling Bouw en Infra wordt regelmatig ingelicht over de voortgang van de werken;
- > de planning, coördinatie en aanleg van de nutsvoorzieningen wordt tijdig besproken met de betrokken nutsmaatschappijen en de Afdeling Bouw en Infra van de stad;
- > de Dienst Groenbeheer wordt verwittigd wanneer groenaanplantingen gebeuren die later onderhouden zullen worden door de stad.

STAP 8
Het rechtstreeks bestellen van de aanleg van de nutsvoorzieningen bij de nutsmaatschappijen

De nutsmaatschappijen zullen de werken op voorhand factureren. De werken worden niet gestart zolang deze facturen niet betaald zijn.

STAP 9
Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering gebeurt na de realisatie van elke fase:

- > na de uitvoering van de wegen en riolering (gescheiden stelsel van regen- en afvalwater) cfr. het goedgekeurde bestek, de plannen en de raming;
- > na de aanleg van bermen, stoepen en groenaanleg cfr. het goedgekeurde bestek, de plannen en de raming;

De voorlopige oplevering van de inritten is afhankelijk van hetgeen in overleg met de Afdeling Bouw en Infra werd vastgelegd in het door de gemeenteraad goedgekeurde bestek.

Belangrijk is dat de initiatiefnemer, voordat de voorlopige oplevering plaatsvindt, een technisch-bouwkundig as-built dossier bezorgt aan de de Afdeling Bouw en Infra zodat de stad inzicht krijgt in de uitgevoerde hoeveelheden. Het betreft een opmetingsplan van de nieuwe toestand na de beëindiging van de werken (geen kopie van een ontwerpplan). Als dit as-built dossier niet tijdig wordt aangeleverd of ongeschikt is, kan het stadsbestuur van Genk zich het recht voorbehouden om niet over te gaan tot de voorlopige oplevering.

STAP 10
Bezorgen van documenten voor de goedkeuring van de voorlopige oplevering door het college van burgemeester en schepenen

- Na de voorlopige oplevering bezorgt de initiatiefnemer de volgende documenten aan de de Afdeling Bouw en Infra van de stad Genk:
- > Een tweede as-built dossier, namelijk de door AGIV verplichte as-built meting conform het GRB. Dit plan wordt ten laatste 10 dagen na de voorlopige oplevering van elke fase bezorgd aan de Afdeling Bouw en Infra van de stad Genk.
 - > het proces-verbaal van de voorlopige oplevering
 - > het postinterventiedossier van de veiligheidscoördinator
 - > het metingsplan van de over te dragen grondschotel voor opname in het openbaar domein

STAP 11
Goedkeuring van de voorlopige oplevering door het college van burgemeester en schepenen

STAP 12
Vrijgave van de waarborg door de gemeentelijke administratie

De vrijgave van de waarborg gebeurt in twee schijven en dit telkens na de goedkeuring van de werken en de ondertekening van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering door het college van burgemeester en schepenen.

De eerste schijf (50%) wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van fase 1. De tweede schijf (50%) wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van fase 2.

STAP 13
Nazicht van de definitieve eindafrekening van de aannemer uitvoering en de verrekening van eventuele boetes, prijsverminderingen en meerwerken

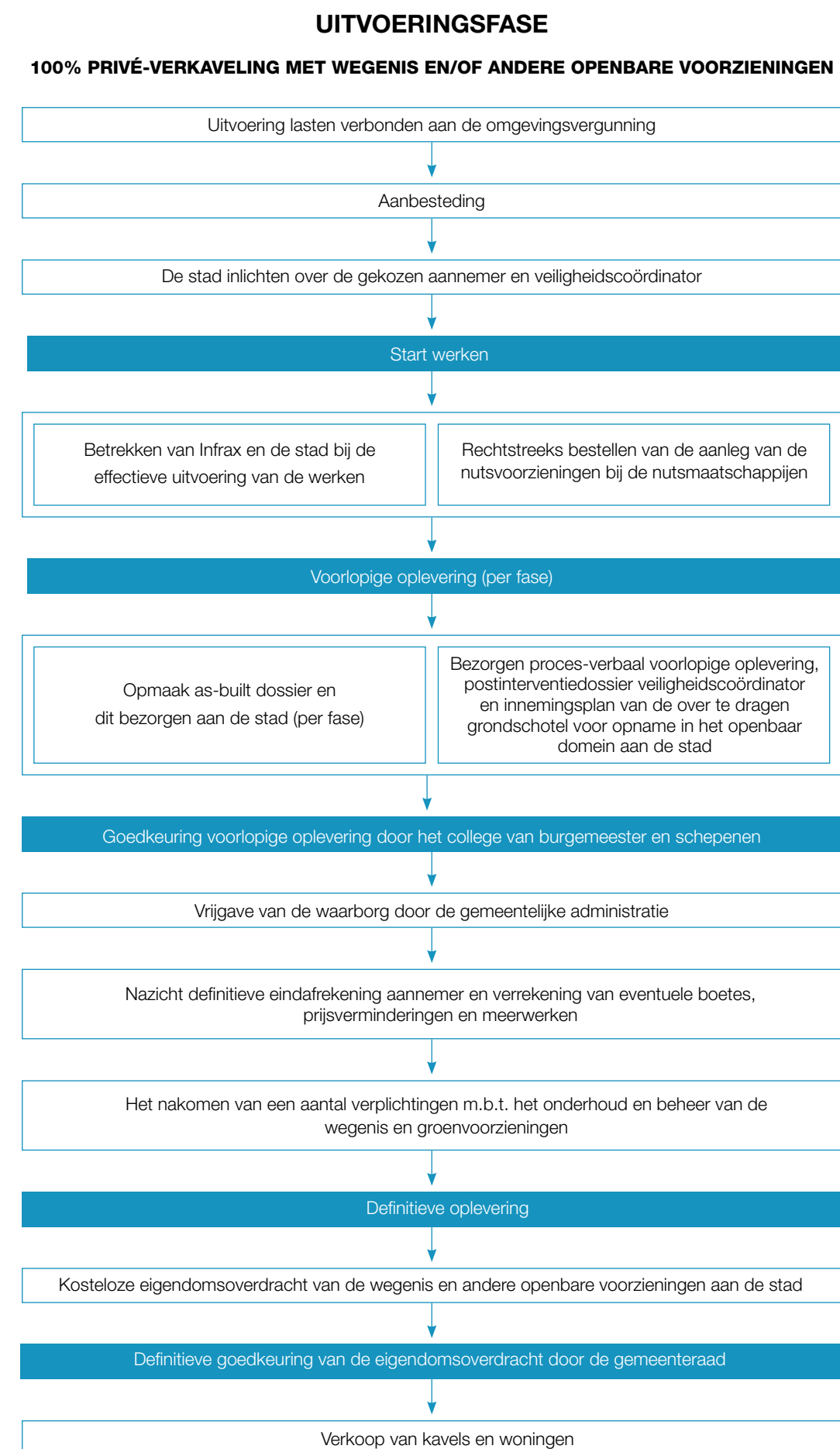
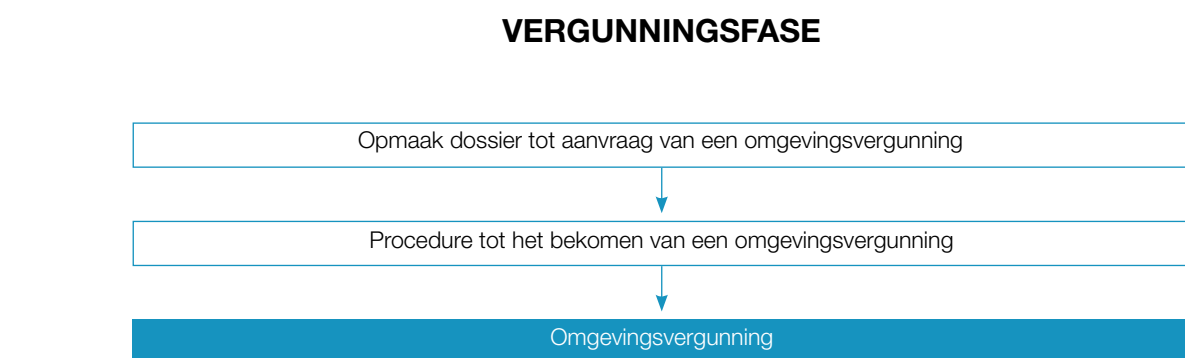
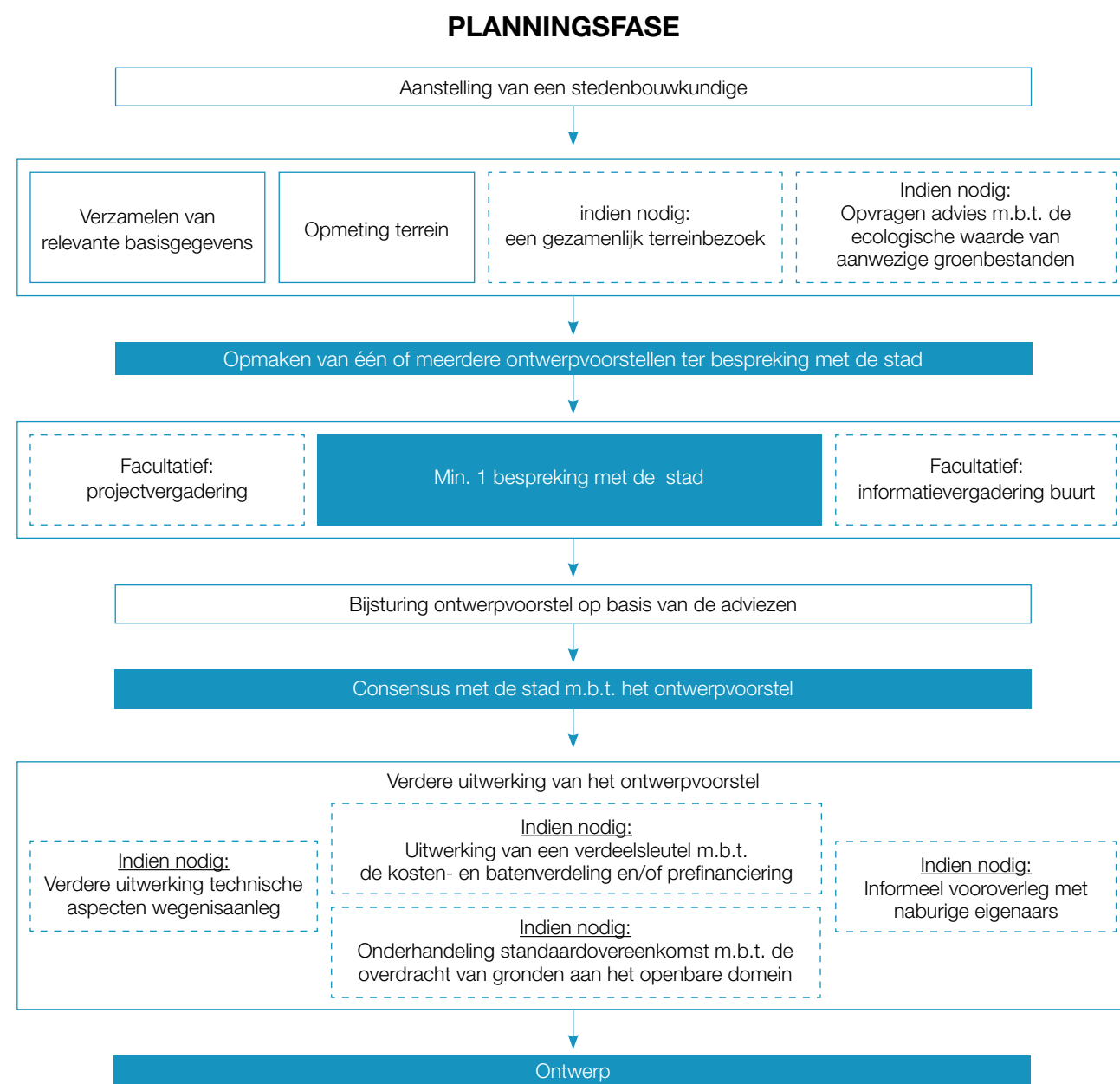
Op het einde van de werken zal de aannemer de eindafrekening opstellen voor de uitvoering van de werken. Boetes of prijsverminderingen wegens onvoldoende uitvoering van de werken, worden verrekend aan de aannemer wegens werken overeenkomstig de bepalingen van het meest recente standaardbestek. Deze verminderingen komen ten goede aan de stad Genk omwille van de minwaarde van de over te nemen werken. Uiteindelijk komt dit ten goede of ten laste van de initiatiefnemer via de ingediende facturen.

STAP 14
Het nakomen van een aantal verplichtingen m.b.t. het onderhoud en beheer van de wegenis en groenvoorzieningen

- Onder deze verplichtingen valt:**
- > het regulier onderhoud en beheer van de wegenis en groenvoorzieningen door de initiatiefnemer voor een verplichte periode van drie jaar na de voorlopige oplevering;
 - > de compensatie van afgestorven beplanting voor een verplichte periode van drie jaar na de voorlopige oplevering; en
 - > het herstel van eventuele onzichtbare gebreken aan de riolering en/of wegenis en/of groenaanplantingen en het herstel van schade aan de wegenis en/of riolering en/of groenaanplantingen tengevolge van bouwactiviteiten voor een periode van twee jaar na de voorlopige oplevering.

STAP 15
Definitieve oplevering

Minimaal 2 jaar na de voorlopige oplevering neemt de initiatiefnemer van de verkaveling/woonontwikkeling het initiatief tot organisatie van de definitieve oplevering.



PROCEDURE PROJECTEN CATEGORIE 2

Projecten die onder deze categorie vallen moeten dezelfde stappen doorlopen als de projecten uit categorie 1, met uitzondering van de volgende elementen tijdens de planningsfase:

- > de aanstelling van een stedenbouwkundige is niet verplicht;
- > de optie tot een gezamenlijk terreinbezoek met de stad Genk, de bevoegde mandataris en andere instanties als Ruimte Vlaanderen bestaat niet;
- > interne adviezen (adviezen van relevante stadsdiensten) worden niet standaard opgevraagd na de bespreking van één of meer ontwerpvoorstellen met de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling in de planningsfase.



PROCEDURE PROJECTEN CATEGORIE 3

Sociale woonprojecten die beantwoorden aan de criteria in tabel 1 (zie hoofdstuk ‘toepassingsvoorwaarden’) volgen grotendeels dezelfde procedure als de categorie 1-projecten. Anders dient de procedure categorie 2 gevolgd te worden.

In beide pocedures worden wel een aantal tussenstappen toegevoegd die rekening houden met de specifieke regelgeving voor procedures van sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze tussenstappen zijn:

PLANNINGSFASE

TUSSENSTAP 1

Toetsing van het woonproject aan de beleidscriteria

Het woonproject wordt getoetst aan de beleidscriteria (zie stap 7) wanneer de initiatiefnemer beschikt over een schetsontwerp/ontwerpvoorstel.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van deze stap wordt verwezen naar het Procedurebesluit Wonen 2017 en de stedelijke beleidsvisie rond sociaal wonen.

Het schepencollege zal de toetsing aan de gemeentelijke visie bespreken en goedkeuren. Daarnaast dient elk project besproken te worden op het lokaal woonoverleg vooraleer het opgenomen kan worden in de meerjarenplanning. Voor meer informatie m.b.t. deze stap kan contact opgenomen worden met de dienst Wonen.



TUSSENSTAP 2

Vraag tot opname in de meerjarenplanning

Wanneer de initiatiefnemer beschikt over een door de stad gedragen voorontwerp, wordt dit voorontwerp ingediend bij de VMSW en vraagt de initiatiefnemer om het project op te nemen in de meerjarenplanning van de VMSW.

TUSSENSTAP 3

Vraag tot opname op de korte termijnplanning

Na de opname op de meerjarenplanning, wordt het voorontwerp verder uitgewerkt tot ontwerp en wordt er een uitvoeringsdossier opgesteld. Dit wordt ingediend bij de VMSW die vervolgens zal beslissen over de opname van het project op de korte termijnplanning. Bij de opname op de korte termijnplanning kan de procedure tot het bekomen van een omgevingsvergunning worden aangevat.

VERGUNNINGSFASE

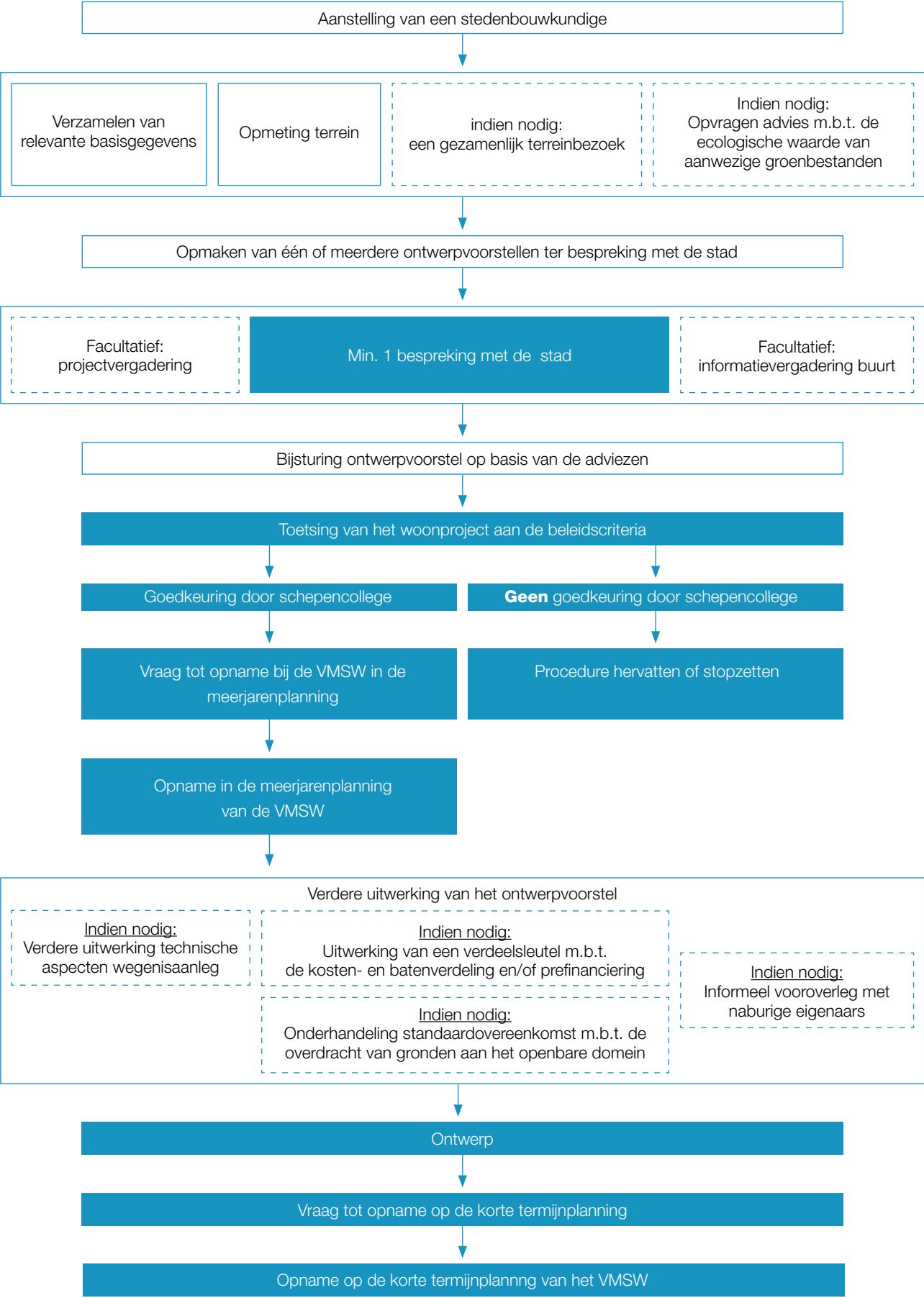
Vraag tot toewijzing van verrichtingen op een jaarbudget

Na het bekomen van de omgevingsvergunning, na het bekomen van het zakelijk recht op de grond en na de goedkeuring van het basisaanbestedingsdossier door de VMSW kan de beoordelingscommissie beslissen om dit project op te nemen op de korte termijnplanning. De uitvoering kan dan binnen de vier maanden beginnen.

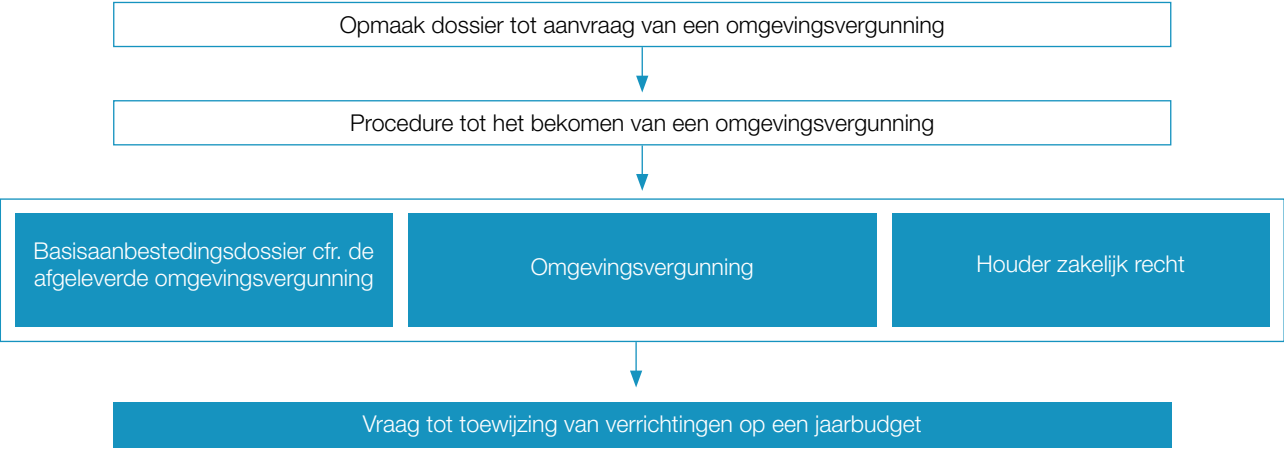
UITVOERINGSFASE

Zie procedure categorie 1 of 2.

PLANNINGSFASE



VERGUNNINGSFASE



UITVOERINGSFASE

zie procedure projecten categorie 1



VERKLARENDE WOORDENLIJST

APPARTEMENT

Een wooneenheid binnen een meergezinswoning waarin alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

ASSISTENTIEWONINGEN

Assistentiewoningen zijn woningen voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar toch zorg nodig (kunnen) hebben. Dit door huisvesting op maat te combineren met zorg-garanties en mogelijkheden tot sociale netwerkvorming. De groep van assistentiewoningen onderscheidt zich van de thuissituatie door de beschikbaarheid van crisiszorg, een aangepaste woning en assistentie. Het onderscheidt zich van een woonzorgcentrum doordat het bestaat uit zelfstandige woningen, waarbij de zorg slechts op afroep geboden wordt, door de zorgverlener naar keuze.

COHOUSING

Het basisprincipe van cohousing (of groepswoonproject of samenhuizen) is dat het autonome woningen betreft, waarbij minstens één (bebouwde) ruimte samen beheerd wordt en waarbij de initiatiefnemers samen hun (eventueel latere) medebewoners kiezen. Er bestaan heel wat varianten op cohousing, telkens met andere gradaties en accenten en andere benamingen.

GEZAMENLIJKE VERKAVELING OF WOONONTWIKKELING

Een gezamenlijke verkaveling of woonontwikkeling kan omschreven worden als een project waarbij er een samenwerkingsverband wordt gevormd tussen de stad Genk en één of meerdere natuurlijke of rechtspersonen met behoud van de eigen identiteit en verantwoordelijkheid.

GROEPSWONINGBOUW

Groepswoningbouw is de verzamelnaam voor individuele woningen die gelijk gebouwd worden: één initiatiefnemer, één vergunningsdossier, één hoofdaannemer. Op die manier komen zowel verkavelingen, rijwoningen, appartementen of mengvormen hiervan tot stand waarbij door het schaalvoordeel de kostprijs per woning gevoelig kan dalen. De woningen zijn in groep gebouwd en vormen één architecturaal samenhangend geheel. Sociale huisvesting gebeurt vaak in de vorm van groepswoningbouw. Het project wordt dus als geheel voorgesteld, maar het zijn allemaal individuele woningen.

INITIATIEFNEMER

De natuurlijke of rechtspersoon die onder zijn verantwoordelijkheid een bouwproject of verkaveling opmaakt, laat opmaken of wijzigt, de uitvoering ervan coördineert of laat coördineren.

KAMER

Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (Vlaamse Wooncode, art. 2, 10° bis).

MEERGEZINSWONING

Woning die twee of meer complete wooneenheden bevat met een gemeenschappelijke toegang, met uitzondering van zorgwoningen, bejaardentehuizen, serviceflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels en internaten.

PRIVATE VERKAVELING OF WOONONTWIKKELING

Een private verkaveling of woonontwikkeling kan omschreven worden als een project waarbij de stad geen aandeel van gronden heeft. Het project komt tot stand op initiatief van een natuurlijke of rechtspersoon. Onder zijn/haar verantwoordelijkheid wordt een bouwproject of een verkaveling opgemaakt of gewijzigd. Hij/zij coördineert de uitvoering ervan of laat deze coördineren.

ROOI LIJN

De rooi lijn is de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande private eigendommen. De rooi lijn wordt vastgesteld in een rooi lijnplan. Bij ontstentenis van een rooi lijnplan, vastgesteld volgens dit decreet is de rooi lijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.

SERVICEFLAT

Een serviceflat functioneert in wezen hetzelfde als een groep van assistentiewoningen. In een serviceflatgebouw huren ouderen een individuele flat waar ze zelfstandig wonen. De wooneenheid is aangepast aan de noden van de ouderen en er zijn zorggaranties en mogelijkheden tot sociale netwerkvorming. Er kan beroep gedaan worden op gemeenschappelijke diensten (zoals poets-hulp, warme maaltijden of thuisverpleging). In een serviceflatgebouw bevinden zich ook gemeenschappelijke ruimtes waarin de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

STOP-PRINCIPE

Het STOP-principe wordt gehanteerd bij een duurzaam mobiliteitsbeleid waarbij de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens gaat.

STUDIO

Een wooneenheid binnen een meergezinswoning waarin alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens sanitair voor eigen gebruik, dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van die wooneenheid.

VERKAVELING

Verkavelen is het splitsen van een grond in meerdere loten om minstens één van die loten te verkopen als bouwgrond.

WOONEENHEID

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Het draaiboek is een initiatief van Stad Genk, de bevoegde schepenen voor Openbare Werken en Ruimtelijke Ordening en de Sector Ruimte.



CONTACTGEGEVENS

SCHEPENEN

Openbare Werken

Dhoore Michaël

Telefoon: 089 65 36 11

Mail: michael.dhoore@genk.be

Ruimtelijke Ordening

Dhoore Michaël

Telefoon: 089 65 36 11

Mail: michael.dhoore@genk.be

SECTOR RUIMTE

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Ruimtelijke Ontwikkeling

Contactpersoon: Ganaël Vanlokeren

Telefoon: 089 65 45 30

Mail: Ganael.Vanlokeren@genk.be

Vastgoedontwikkeling

Contactpersoon: Ben Crabbe

Telefoon: 089 65 45 20

Mail: Ben.Crabbe@genk.be

Dienst Wonen

Contactpersoon: Tim Vanbrabant

Telefoon: 089 65 45 71

Mail: Tim.Vanbrabant@genk.be

Afdeling Bouw en Infra

Contactpersoon: Philippe Gelders

Telefoon: 089 65 45 10

Mail: Philippe.Gelders@genk.be

Dienst Reiniging

Contactpersoon: Tim Lenaerts

Telefoon: 089 65 47 70

Mail: Tim.Lenaerts@genk.be

Dienst project- en budgetondersteuning

Contactpersoon: Luc Serroyen

Telefoon: 089 65 45 12

Mail: Luc.Serroyen@genk.be

