

PROJECTDEFINITIE - Tommelen “Sint Kristoffel”

Met deze projectdefinitie wil de stad Hasselt als eigenaar van de gronden haar **verwachtingen en doelstellingen** formuleren voor het ontwikkelen van *Tommelen_deelgebied 4*. De projectdefinitie omschrijft het **onderzoekskader** voor de ontwerpers en wil **maximale kansen** bieden **aan stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit**.

Binnen de bestaande ruimtelijke en juridische context en binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 22 quarto dd. 29/08/2005 dient deze ontwikkeling, de visie van de Stad Hasselt inzake hedendaagse en innoverende architectuur op het terrein zichtbaar te maken.

DOELSTELLINGEN

Hasselt wil in de eerste plaats een **kwalitatieve woonstad** zijn waar het **voor een breed publiek aangenaam en betaalbaar** is om te wonen. Dit betekent dat wonen ten opzichte van andere functies een hogere mate van bescherming en ondersteuning krijgt. De **kwaliteit van het wonen** in de brede betekenis van het woord vormt dan ook een belangrijke randvoorwaarde.

Om een gezonde sociale mix in stand te houden, zal het stadsbestuur **sturend** optreden ten aanzien van de woningmarkt. Naast kwaliteit van de woning is de **betaalbaarheid** een tweede randvoorwaarde om te komen tot een evenwichtige "woonstad". De schaarste op de woningmarkt, het groeiend algemeen welvaartspeil en de aantrekkingskracht van Hasselt leiden tot een situatie dat sommige bevolkingsgroepen niet langer een geschikte woning binnen hun budget kunnen vinden. De stad streeft echter naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling, waarin alle demografische, sociale en economische bevolkingsgroepen vertegenwoordigd blijven. Daarom moet een aanbodbeleid worden gevoerd om op de **noden van specifieke doelgroepen** in te spelen.

Het structuurplan Hasselt zoals door de deputatie goedgekeurd in zitting van 20/10/2009 en in werking getreden dd. 26/11/2009, stelt hierover op p. 179/180 het volgende:

"De visie op, en de beleidsdoelstellingen voor, wonen in Hasselt zijn:

Hasselt is en blijft een aangename woonstad.

De woonkwaliteit in Hasselt is goed. Ondanks de stedelijke groei die voor Hasselt vooropgesteld wordt, moet deze woonkwaliteit gegarandeerd blijven.

De stedelijke groei wordt opgevangen door zowel inbreiding als uitbreiding.

Om de versnippering van het buitengebied tegen te gaan zal Hasselt, als onderdeel van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk, een aanbod aan woongelegenheden creëren (vgl. de taakstelling zoals aangegeven in het RSV).

Elke kern moet in de invulling van zijn lokale woonbehoefte kunnen voorzien ook wat betreft de kwantitatieve taakstelling inzake sociaal wonen. De gewenste ruimtelijke structuur dient als referentiekader bij het invullen van de kwantitatieve taakstellingen.

Elke kern moet voldoende aanbod hebben voor de eigen behoefte de aandacht gaat naar invulbouw op lege percelen, en eventueel vervangende nieuwbouw passend in het straatbeeld. Verdichting gebeurt door inbreiding, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, met respect voor het behoud van de woonkwaliteit, de

leefbaarheid en de landschappelijke omgeving en in harmonie met de omgevende bebouwing. Verspreide ontwikkelingen (linten, verspreide bebouwing, ...) worden niet gestimuleerd.

Doordachte ontwikkeling van het aanbod aan te ontwikkelen woongebieden in het stedelijk gebied.

Gelet op de stedelijke taakstelling (kwantitatief), dient het grootste deel van het aanbod aan nietuitgeruste woon- en woonuitbreidingsgebieden, én van de reconversiegebieden én van het te ontwikkelen oostelijke stedelijk verwevingsgebied op korte en middellange termijn effectief tot ontwikkeling gebracht te worden. Het is belangrijk voor de goede stedelijke ontwikkeling dat nieuwe en zeker grootschalige ontwikkelingen op een doordachte wijze plaatsvinden. Bij het bijkomend voorzien van een groot aantal woningen dienen het bestaande schaalniveau, de eigenheden en kwaliteiten van een gebied gerespecteerd te worden. Zulke ontwikkelingen vragen eventueel maar niet noodzakelijk ook bijkomende ontsluitingsmogelijkheden, sociale voorzieningen (school, buurthuis, jeugdvoorzieningen, ...), ruimte voor ontspanningsmogelijkheden, Elk te ontwikkelen gebied moet hier dan ook op onderzocht en eventueel bijgestuurd worden."

TAAKSTELLINGEN

ten aanzien van het grond- en pandenbeleid

Ingevolge de invoering van het **grond- en pandendecreet** staat de Stad Hasselt voor de uitdaging om enerzijds op korte termijn, en anderzijds op een gestructureerde wijze, een evenwichtig aanbod van betaalbare woongelegenheden op de markt te brengen. Hasselt wil voor de realisatie van haar eigen taakstelling samenwerken met derden om dit op het terrein waar te maken. Enerzijds is de stad aangewezen op de medewerking van de burgers, organisaties, bedrijven, en private ontwikkelaars. Anderzijds kunnen niet alle initiatieven overgelaten worden aan de privé-sector. Het openbaar initiatief kan een **voorbeeldfunctie** op zich nemen in functie van het belang van zwakkere waarden die op de markt onvoldoende aanbod komen, bv. het sociale, het ecologische en de duurzaamheid. Hasselt zal deze voorbeeldrol op zich nemen door het **realiseren van strategische projecten** en zo ook een belangrijke **impuls** geven aan deze private partners.

De hier beschreven projectformule zal daarom als **algemeen principe** gehanteerd worden **voor de nieuwe woonontwikkelingen** van het stadsbestuur. In nieuwe ontwikkelingen zal het stadsbestuur steeds waakzaam blijven over de grondprijs. Zowel voor de kavels die zij zelf aan burgers toewijst, als voor de woningen/appartementen die door de andere partners worden gerealiseerd en aangeboden, zal Hasselt de grond rechtstreeks verkopen aan de particulier. Zo kan een vaste grondprijs gehanteerd worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de **formule van het opstalrecht**, waarbij het stadsbestuur een recht van opstal verleent aan de aannemer(s) voor een periode van 3 jaar. De aannemer zal hierop de wooneenheden realiseren waarvoor hij de toestemming heeft gekregen en deze verkopen aan de prijs die hij in de offerte heeft voorgesteld. Enerzijds verkoopt de aannemer de wooneenheden aan zijn klanten. **Het stadsbestuur bepaalt de voorwaarden** waaraan kopers moeten voldoen om gerechtigd te zijn een wooneenheid te kopen. Anderzijds zal het stadsbestuur het grondaandeel rechtstreeks verkopen aan de persoon die de wooneenheid van de aannemer koopt.

De **hoofddoelstelling** van het stadsbestuur is immers dat de **nieuwe woonontwikkelingen voor iedereen toegankelijk** blijven. Het stadsbestuur wenst door middel van deze projecten een voldoende aanbod woningen in de **prijsklasse tot 150.000 euro** te verkrijgen.

Deze prijs bevat de elementen opgesomd in art. 7.2 van de algemene bepalingen betreffende de toekenning van het recht van opstal.

UITGANGSPUNTEN

voor het BPA 22 quarto Tommelen

Citaat uit de toelichtingsnota van het BPA 22 quarto Tommelen:

“Duurzame stedenbouw

Voor duurzame stedenbouw zijn naast een maatschappelijke inbedding en een voldoende draagvlak het **toepassen van een minimum aantal thema's** zeer belangrijk, nl.:

- Kwalitatief en intensief ruimtegebruik
- Versterken van het woningaanbod en streven naar een diversiteit in de woontypes
- Herkenbaarheid van de omgeving en ontwikkelen van de binnengebieden
- Behouden van de kwalitatieve groene ruimten en nieuwe groene aders laten indringen in de woonsites.
- Het terugdringen van energiegebruik en werken met duurzame materialen
- Het voorzien van kwalitatieve voet –en fietsverbindingen doorheen het plangebied.
- Verbeteren van de ontsluiting van nieuwe gebieden

1. Kwalitatief en intensief ruimtegebruik

Het stadsbestuur wenst een stedelijk beleid te voeren, dat in de eerste instantie gericht is op het verhogen van de woon –en leefkwaliteit in de stad, in combinatie met een hoger woningaanbod, de kwaliteit primeert op de kwantiteit. Er wordt enerzijds geopteerd voor het behoud van het openbaar groen in combinatie met het aanbieden van kleinere percelen.

Een stedelijk ruimtelijk beleid is niet gebaat met het volbouwen van de laatste open ruimte in de stedelijke omgeving. Het ontwikkelen van binnengebieden met inbreidingsprojecten moet met de grootste zorgvuldigheid bekeken worden en de aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve ruimte met voldoende openbaar groen.

De bijkomende woningen worden, volgens de woonbehoeftenota, prioritair verdeeld binnen het gebied tussen de grote en de kleine ring. Ter hoogte van Runkst vormt de autosnelweg in plaats van de grote ring deze grens.

2. Versterken van het woningaanbod en streven naar een diversiteit in de woontypes

Het stadsbestuur wenst elke inwoner een geschikte woning te kunnen aanbieden rekening houdend met de gezinsgrootte en het gezinsinkomen door:

- Het aanbieden van voldoende bijkomende woon- en bouwmogelijkheden en dit vooral binnen het stedelijke gebied.
- Een gedifferentieerd aanbod aan woningen qua grootte en type woning zoals, appartementen, halfopen, gesloten bebouwing, sociale woningen en seniorenwoningen.
- Streven naar vernieuwde woonvormen en eigentijdse invullingen.

3. Herkenbaarheid van de omgeving en het ontwikkelen van de binnengebieden

Creëren van sites met een eigen karakter en herkenningspunten.

Het ontwikkelen van de binnengebieden met aandacht voor het kwalitatief openbaar groen en de privacy van de omliggende percelen.

4. Behouden van de kwalitatieve groene ruimten en nieuwe groene aders laten indringen in de woonsites

Gebieden met hoge potentiële natuurwaarde worden gevrijwaard van bebouwing "Tommelen". Overige gebieden kunnen ingevuld worden met bebouwing doch met aandacht voor de bestaande groenstructuren. De nieuwe groenstructuren leggen een relatie met de bestaande groengebieden. Ze verbinden de nieuwe woongebieden met de woonwijk Runkst en het stadscentrum en dooraderen het stedelijke weefsel.

5. Het terugdringen van energiegebruik en werken met duurzame materialen

Het terugdringen van het energiegebruik kan door:

- aandacht te besteden aan de oriëntatie van de woningen
- aandacht te besteden aan het herbruiken van het regenwater, afkomstig van daken en wegen, en het afwateren naar de open grachten.
- aandacht voor nieuwe woontypologieën met beperkt energieverbruik door bv schakelwoningen, appartementen, ...
- aandacht voor de zwakke weggebruiker en het openbaar vervoer

6. Het voorzien van kwalitatieve voet- en fietsverbindingen doorheen het plangebied.

Het plangebied situeert zich op wandel en fietsafstand van het stadscentrum en het station. Een kwalitatief netwerk voor de fietsers en voetgangers wordt gerealiseerd binnen het plangebied en dit in functie van het voortransport naar het station en een vlotte verbinding naar het stadscentrum. Dit netwerk wordt zowel voor het functionele fiets- en wandelverkeer uitgerust alsook voor het recreatieve gebruik.

7. Verbeteren van de ontsluiting van nieuwe gebieden

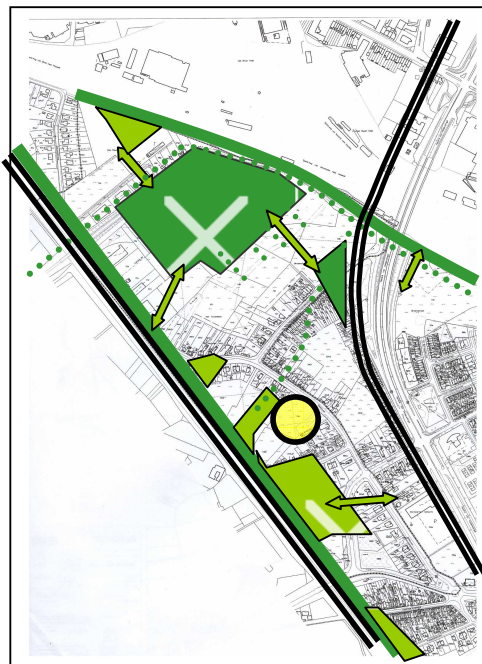
Om de nieuw te ontwikkelen gebieden goed te kunnen ontsluiten worden er nieuwe wegen aangelegd en oudere wegen afgeschaft of verkeersarm gemaakt. Hierdoor kan de wijk "Runkst" zich volwaardig ontwikkelen tot een woonsite in de directe omgeving van de stadskern. De Veldstraat, die momenteel sterk belast is met sluikverkeer wordt heringericht en aangepast tot een wijkontsluitingsweg. "

SITUERING

van het project binnen het BPA

De woonbuurt Sint Kristoffel is gelegen tussen de Veldstraat- de Augustijnenstraat en de autosnelweg E313 en vormt samen met het woongebied aan de overzijde van de veldstraat de kern van de woonwijk St. Kristoffel. In BPA 22 werd deze zone volledig voorzien om te ontwikkelen als woongebied, deze visie wordt nog steeds aangehouden, doch met aandacht voor een groene buffer langs de autosnelweg.

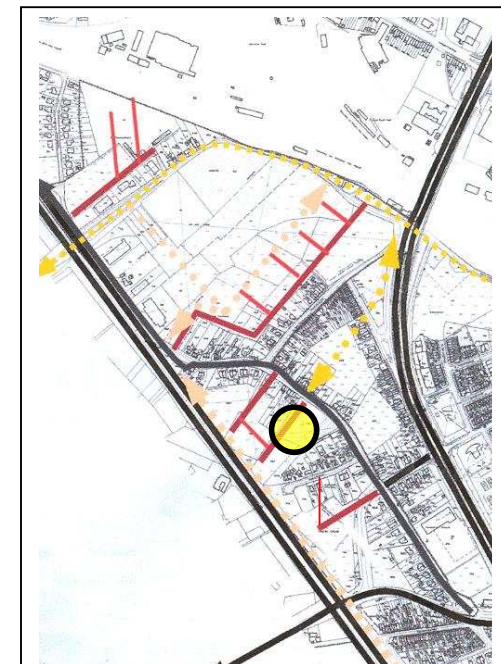
In het gewestplan Hasselt-Genk is deze zone gelegen in woonuitbreidingsgebied.



- Bestaand groen
- Te ontwikkelen parken
- Groene verbindingen
- Groene bermen
- Groenverbindingen voor fiets en voetgangers



- Nieuwe woonbuurten
- Groene bermen
- Verbindingen tussen woonbuurten



- Autosnelweg E 313 en Grote Ring
- Verbindingsweg /secundair
- Buurtlaan
- Woonstraat
- Fietsverbindingen
- Voetgangers verbindingen

ONTWERPDOELSTELLINGEN

voor het projectgebied cfr. de ontwerper van het BPA

Uit de toelichtingsnota:

"HET CONCEPT:

De woonbuurt Sint Kristoffel vormt samen met het woongebied aan de overzijde van de Veldstraat de kern van de woonwijk St. Kristoffel. Rond het bestaande kerkplein wordt in dit concept een dichtere bebouwing voorzien, zodat zich hier een kern kan ontwikkelen met wijkgebonden winkels en appartementen. Het plein gaat over de Veldstraat en verbindt beide zijden met elkaar.

Vanaf de Veldstraat worden er twee buurtlanen het binnengebied ingetrokken. Om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen in dit binnengebied werd er een ruime buffer voorzien tegen de autosnelweg E 313 en worden er twee buurtparken aangelegd.

De buurtlanen zijn zo opgebouwd dat ze aan een zijde begrensd worden door een woningenrij in gekoppelde bebouwing en aan de andere zijde grenzen aan een buurtpark. In deze buurtparken worden enkele Urban Villa's en parkwoningen voorzien.

De woningen in gekoppelde bebouwing hebben een oost-west oriëntering waardoor ze allen voldoende bezonning bekomen. De urban villa's en parkwoningen zijn volledig zuid,zuid-west georiënteerd. De woningen in de woonstraat liggen met hun tuinen volledig zuid gericht en vormen de wand van deze straat. Doorheen de groene buffer tegen de autostrade wordt een voetgangersverbinding gelegd die de hele wijk kan doorkruisen, van het stedelijk natuurpark Tommelen tot aan de Runkstersteenweg. Een vlotte verbinding voor de fietser situeert zich in de buurtlanen en de woonstraat."



DE WiM-factor

uit 'Wonen in meervoud', campagne met steun van de Vlaamse overheid (www.woneninmeervoud.be)

partners:

- de Onderzoeksgroep Stedenbouw en Architectuur (OSA) van het departement Stedenbouw, Architectuur en Ruimtelijke Ordening van de KU Leuven, met Bruno De Meulder, André Loeckx en Karina Van Herck,
- het bureau voor architectuur & planning, bv bvba uit Leuven, met Roger De Martelaere, Marc Martens en Danny Neyens,
- CIBE vzw, communicatiebureau uit Gent, met Danny Claeys en Ward Deneckere

*Terwijl de individuele woning buiten de stad jarenlang de droom was van menig Vlaming, is deze woonvorm vandaag voorbijgestreefd. Stijgende grond- en bouwprizen, een groter ecologisch bewustzijn, een groeiend aantal alleenstaanden met of zonder kinderen, actieve gepensioneerden die in de nabijheid van stedelijke voorzieningen wensen te wonen: voor steeds meer mensen is groepswooningbouw een **volwaardig alternatief** geworden. Het besef groeit dat groepswooningbouw niet alleen de **kwaliteit van het individuele wonen** kan bieden, maar ook **specifieke voordelen** heeft, zoals duurzaamheid, gedeelde extra voorzieningen en ruimtes, betaalbaarheid, sociaal contact en controle, gemeenschappelijke groen- en speelzones, de mogelijkheid tot flexibel en aanpasbaar wonen.*

Groepswooningbouw, een antwoord op de veranderende samenleving

*Er zijn zoveel verschillende huishoudens: gezinnen met kinderen, gepensioneerde koppels, alleenstaanden van alle leeftijden, allerlei samenwonenden. Voor vele gezinnen wordt het steeds moeilijker om een woning te vinden die past bij hun gezinstype, hun verwachtingen, hun budget. Daar zijn heel wat redenen voor: leemte in het woningaanbod, toenemende technische vereisten van het bouwen, de woningprizen Maar een belangrijke reden is dat **interessante alternatieven onvoldoende gekend** zijn.*

*Onze samenleving kent vandaag ingrijpende veranderingen waarvan de impact op het woningaanbod amper wordt geschat. **Vergrijzing, ontgroening en gezinsverdunding** doen de behoefte ontstaan aan compactere woningen, die goed te onderhouden zijn en dicht bij voorzieningen liggen. Bovendien groeit het besef dat we, in een perspectief van duurzame ontwikkeling, behoedzamer moeten omgaan met het leefmilieu, de natuur en het landschap. De laatste decennia overheerste een praktijk van verkavelen in de open ruimte. Vandaag tekent zich een overaanbod aan vrijstaande woningen af op de woningmarkt. Individuele huishoudens vinden moeilijk een antwoord op hun **gewijzigde woningbehoeftes**: het woningaanbod beperkt zich hoofdzakelijk tot de vrijstaande woning op een verkaveling, een **banaal appartement** of een verouderde stadswoning.*

'Groepswoningbouw' is hiervoor een alternatief. "Goede groepswoningbouw wel te verstaan", zegt Marc Martens coördinator van de campagne, "niet zomaar bouwen of wonen in groep omdat het alleen niet meer te doen is. Wel omdat groepswoningbouw goed gebouwd, knap ontworpen, prettig gelegen, aangenaam om wonen, duurzaam en betaalbaar kan zijn. Daarom spreken we van 'Wonen In Meervoud'." Marc Martens, projectleider van Wonen In Meervoud, omschrijft het begrip verder als volgt: "Goede groepswoningbouw gaat over het gelijktijdig ontwerpen en bouwen van meerdere woningen die een samenhangend geheel vormen en een **meervoud aan kwaliteiten** bieden." **Groepswoningbouw speelt in op de verschillende uitdagingen van deze tijd:** betaalbaarheid, zuinig energiegebruik, verantwoord (en dus zuinig) ruimtegebruik, nabijheid van voorzieningen, veilige speelruimte...

Goede groepswoningbouw biedt meer dan wat het individuele bouwen doorgaans vermag. Verschillende kwaliteiten worden juist mogelijk gemaakt door het bouwen in groep. Zij bepalen samen de **meerwaarde** van groepswoningbouw of **de WiM-factor**. Een hoge WiM factor staat voor een bijzondere woonplek, extra ruimte en voorzieningen, een kostenbesparende bouw, duurzame energietechnieken, een opmerkelijke architectuur... Bovendien kan groepswoningbouw **bijdragen tot de woonkwaliteit van de buurt**: de invulling van een lege plek, een nieuwe functie voor een leegstaand pand, zuinig ruimtegebruik, veilige groen- en speelzones, een karaktervol straatbeeld... 'De WiM-factor van een project bestaat uit de **extra elementen** die in de individuele woningbouw of in de doorsnee appartementsgebouwen wel eens over het hoofd worden gezien", aldus Marc Martens. "De realisatie van gedeelde extra ruimtes en voorzieningen of van flexibele en aanpasbare woonvormen die liefst nog het sociaal contact bevorderen: dat zijn de kersen op de taart."

De **kwaliteit van het individuele wonen staat voorop**: wooncomfort, ruimte voor de wensen van verschillende bewoners, een eigen buitenplek, privacy en geborgenheid en het samengaan van verschillende architecturale kwaliteiten (ruimtegevoel, vormgeving, lichtinval, uitzicht, ...), betaalbaarheid. Het groeperen van de afzonderlijke wooneenheden moet **meer zijn dan een optelsom**. Het project moet **bijkomende kwaliteiten** genereren: subtiele overgangen tussen openbaar domein en private eigendom, veilige speelruimte, groen in de onmiddellijke omgeving van de woningen, plaats voor ontmoeting, beter ruimtegebruik, compacte bouwvolumes en gepaste architectuur. Een meerwaarde kan ook liggen in efficiëntere bouwmethodes, performante energievoorzieningen en beheersgemak.

Groepswoningbouw vervult ten slotte ook een **maatschappelijke rol**: invullen van een lege plek, herkenbaarheid brengen in een banale omgeving, ...

KWALITEIT

van de architecturale invulling

De stad Hasselt heeft de ambitie om met het te realiseren project een voorbeeld te stellen van architecturale kwaliteit, er een **referentieproject** van te maken.

“de rooijlijn mag dan wel de grens zijn tussen wat publiek en privé is, het is niet de grens tussen stedenbouw en architectuur”

Met deze kernachtige bewoordingen kan de visie van het stadsbestuur op wat een kwalitatief architecturaal project moet zijn omschreven worden.

Gebouwen moeten altijd een **stedenbouwkundige en architecturale meerwaarde** creëren voor de gemeenschap. In een stedelijk en duurzaam ontwerp zijn stedenbouw en architectuur onontwarbaar verstrengd. Een duurzaam architecturaal project is een ontwerp over de stad, neemt haar ontwerpopties niet enkel met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm, maar weet aanleidingen tot conceptvorming te vinden in de kern van de condities, meer bepaald de ruimtelijke context.

Architecturale kwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van een viertal aspecten. De gebruikswaarde, de belevingswaarde, de toekomstwaarde en de omgevingswaarde.

- **Gebruikswaarde of functionaliteit:**

De mate waarin de uitgangspunten en het behoeftenprogramma logisch en verantwoord in plan zijn gebracht.

- **Belevingswaarde of vormkwaliteit:**

De beleving die de constructie voor iemand oproept. Onder belevingswaarde vallen alle begrippen die met vormgeving te maken hebben : vorm en verhoudingen, schaal, variatie, speelsheid, harmonie, stijl, traditie, kleur,...

- **Toekomstwaarde:**

Betekent voor een gebouw duurzaamheid en flexibiliteit. Met duurzaam wordt bedoeld dat de gebruiks- en belevingswaarde lang stand moeten houden.

Het moet dus niet alleen uit duurzame materialen bestaan en uitgerust zijn met optimale technische installaties, het moet ook na jaren blijven boeien. Flexibel betekent dat het gebouw gemakkelijk aanpasbaar is aan wisselende behoeften. Daarnaast dient het gebouw op een milieuvriendelijke manier geconstrueerd te worden, bvb door de zorg voor een optimale isolatie.

- **Omgevingswaarde**

Ieder gebouw staat ergens, op een plek. Het wordt ingeplant in een natuurlijk of kunstmatig milieu, in een buurt. Goede architectuur hoort met de omgeving rekening te houden. Een gebouw kan zich onopvallend in zijn omgeving inpassen of het kan er bewust mee contrasteren. Alles is afhankelijk van de plek, van de architecturale kwaliteiten van de constructie en de relatie daartussen.

AMBITIES



atelier 4, Assenede



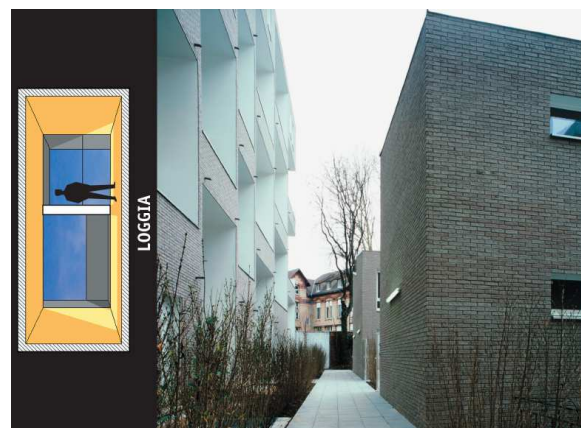
Haverhals-Heylen, Dilsen-Stokkem



T'jonck-Nilis, Leuven



Basel, Wartec



?



architectslab, depots pyrex, Brussel



Kint/Philippe, Beemden Londerzeel



Lefebure, Zelzate



Abscis, woongaard Viteux, De Pinte



SOCIALE LAST

ingevoelge het grond- en pandendecreet

Op 01/09/2009 is het 'grond- en pandendecreet' in werking getreden. Ieder bouw- en verkavelingsproject moet als gevolg hiervan voldoen aan opgelegde normen. Deze zijn voor het deelgebied woonwijk St.-Kristoffel als volgt:

Aantal wooneenheden per fase:

Fase 1	max. 50 appartementen
Fase 2	30 gekoppelde woningen waarvan 12 tweewoonsten (= 42 wooneenheden) aan de zijde van de snelweg
Fase 3	24 appartementen (urban villa's)
Fase 4	19 appartementen (parkvilla's)

= **135 wooneenheden** op een totale oppervlakte van +/- 44.000m² (of +/- 4ha40a)

= **31 woningen per hectare**

Gezien de gronden eigendom zijn van de stad Hasselt en zolang de stad nog geen reglement Sociaal Wonen heeft gelden volgende **normen** cfr. het grond- en pandendecreet:

► Sociaal wonen	min. 20% - max. 40%	=	min. 27 – max. 54 we
► Bescheiden wonen	40%	=	54 we

(kavels < 500m², woningen < 550m³, overige woongelegenheden < 240m³)

Deze taakstelling wordt als volgt verdeeld:

► 'sociaal' wonen:

- Fase 1 10 appartementen aan de Veldstraat
- Fase 2 12 tweewoonsten (met rug tegen E 313)= 24 wooneenheden

In totaal worden er dan 34 wooneenheden bestemd voor 'sociaal wonen' = 25% sociale huur-koopwoningen

► 'bescheiden' wonen:

- Fase 1 min. 18 appartementen < 240m³ en max. 22 appartementen > 240m³
- Fase 2 18 kavels < 500m²
- Fase 3 min. 10 appartementen < 240m³ en max. 14 appartementen > 240m³
- Fase 4 min. 8 appartementen < 240m³ en max. 11 appartementen > 240m³

In totaal worden er 36 appartementen < 240m³ en 18 kavels < 500m² bestemd voor 'bescheiden wonen' = 40%

NB: In het project aan de Veldstraat moeten dus 10 appartementen (sociale koopwoningen) voorzien worden die geheel afzonderlijk kunnen functioneren binnen het totaalproject en moeten er min. 18 appartementen voorzien worden die voldoen aan de bepalingen inzake bescheiden wonen (< 240m³)

VOORWAARDEN

ten aanzien van het bouwproject

1. de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 22 quarto (MB 29/08/2005)

De stedenbouwkundige voorschriften van BPA 22 quarto dienen maximaal gerespecteerd. Enkel 'afwijkingen' van de geldende stedenbouwkundige voorschriften zijn toegestaan. De zonering op het bestemmingsplan dient strikt nageleefd te worden. ¹

"Hoofdstuk 1: Wonen"

Artikel 1.0: Algemeen

1.0.1 Ruimtelijke uitgangspunten

- 1.0.1.1 De voorgestelde werken moeten **optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving**. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.
- 1.0.1.2 Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de **diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaande reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz...

1.0.2 Architecturale uitgangspunten

- 1.0.2.1 De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten de inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met het eigen perceel, maar moet in eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:
- het openbaar domein, door inplanting, buitenaanleg, enz...

¹ Met betrekking tot de afwijkingsmogelijkheden verwijzen we naar art. 4.4.1 en art. 7.4.4 van de Vlaamse Codex:

"Art. 4.4.1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

Art. 7.4.4. §1. De voorschriften van de plannen van aanleg behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in deze codex vastgestelde afwijkingsmogelijkheden."

In dit verband verwijzen we tevens naar de omzendbrief R0/98/03 over de toepassing van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (zie wetgeving op www.ruimtelijkeordening.be).

- de omliggende kavels, door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz...(vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz....)
- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.

1.0.2.2 Alle constructies, zowel hoofdgebouw als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in materialen die qua **duurzaamheid en uitzicht** verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook deze op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige materialen** opgericht worden als de overige gevels. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

1.0.2.3 De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag

1.0.3 **Bebouwingsvoorschriften**

1.0.3.1 Inplanting:

- Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.
- Het plaatsen van een constructie op of tegen de perceelsgrens wordt volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 onderworpen aan een openbaar onderzoek, "BS 20/05/2000: Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen zie art3 § 13 en art 4. Volgens artikel 7 kan aan de openbaarmaking voorbijgegaan worden indien de aanpalende eigenaars voor akkoord ondertekenen op het aanvraagformulier en alle plannen"

1.0.3.2 Terreinaanleg

- Het **bestaande reliëf wordt maximaal behouden** bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits het grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
- De bestaande hoogstammige **bomen en houtwallen** moeten bewaard worden. Bij bebouwing en terreininrichting worden deze elementen maximaal geïntegreerd. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
- **Afsluitingen** worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad en klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.
- **Inritten** voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3.00 m toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan wanneer ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.

Artikel 1.1 – 1.5

niet van toepassing

Artikel 1.6: Zone voor Appartementen Type 1

1.6.1 Algemeen

1.6.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De appartementen gelegen in de Veldstraat en aan het nieuw te ontwikkelen wijkplein dragen bij tot de gezichtsvorming van de wijk. Ze vormen samen met de school, de kerk en het plein de kern van de woonwijk Sint Kristoffel.

De appartementen zijn langs één zijde gelegen aan het plein en aan de andere zijde sluiten ze aan met een parkzone. Door deze specifieke ligging bekomen deze appartementen **aan beide zijden** (voor en achterzijde) **een representatieve voorgevel** en worden de wooneenheden opgebouwd als **doorzonwoningen**.

De toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen bevindt zich aan de zijde van de buurtlaan en situeert zich vooraan in de park en bedieningszone van deze appartementen.

Het bouwblok (binnen de blauwe omranding) aansluitend met de school en het achterliggende park kan als hoofdbestemming een uitbreiding van de school of een openbare nutsvoorziening bevatten. Indien de school deze uitbreiding niet wenst kan het hoofdvolume bestemd worden voor wonen en functies niet storend aan de woonfunctie zoals vermeld in art 1.6.2.2

1.6.1.2 Architecturale uitgangspunten

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Conceptmatig dienen de verschillende volumes als een **architectonisch geheel** opgevat te worden. Elke wooneenheid binnen deze zone zal een **maximale woonkwaliteit** dienen te bezitten. Dit houdt onder meer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een **kwalitatieve buitenruimte**, in de vorm van een tuin of terras. Terrassen dienen zo ingericht te worden dat een normaal huishoudelijk gebruik ervan – in relatie tot de overige woonvertrekken – mogelijk is en de bezonning ervan maximaal.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier **voldoende verlicht en verlucht** kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over voldoende **opslagruimte voor gescheiden afval**. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de **privacy** te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als deze van de omgeving.

Alle constructies moeten opgetrokken worden in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen in het park een samenhangend geheel.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten

1.6.1.3 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond enkele bouwvolumes een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van deze zone.

Indien een bouwproject in deze zone gelegen is wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

1.6.2 Bestemmingsvoorschriften

- 1.6.2.1 Hoofdbestemming: **wonen**, type meergezinswoningen
Het bouwblok (binnen de blauwe omranding) aansluitend met de school en het achterliggende park kan als hoofdbestemming een uitbreiding van de school of een openbare nutsvoorziening bevatten
- 1.6.2.2 Nevenbestemming: **Vrije beroepen, diensten en kleinhandel** voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

1.6.3 Bebouwingsvoorschriften

1.6.3.1 Inplanting

De Inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het bestemmingsplan.

1.6.3.2 Bebouwing:

Meergezinswoningen

- **Bouwhoogte:**
 - Zoals aangeduid op bestemmingsplan.
- **Bouwdiepte:**
 - De bouwdiepte bedraagt **maximaal 15m** zoals grafisch aangeduid op het plan
- **Bouwbreedte:**
 - De bouwbreedte zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan
- **Dakvorm**
 - Hellende daken of platte daken (2H of 3P, voorste en achterste gebouw en 3H of 4P middelste gebouw)

1.6.3.3 Terreinaanleg

- **Inritten en toegangen**
De inritten naar de ondergrondse garages worden aangelegd in de park en bedieningszone , bereikbaar vanuit de buurtlaan. De toegangen tot de wooneenheden worden genomen via het nieuw aan te leggen wijkplein.
- **Parkeren**
De eigen parkeerbehoefte dient ondergronds voorzien te worden.

Artikel 2.2: Buurtlaan

Bestemmingsvoorschriften

Aanleg van openbare wegenis met een sterk groen en structurerend karakter in functie van de aanwezige gemengde functies.

2.2.1 Bebouwingsvoorschriften.

Het deelgebied 4 "Woonbuurt St.Kristoffel" wordt ontsloten door **twee buurtlanen** die via een kruising aansluiten op de Veldstraat. Deze zone fungeert als een zone voor bestemmingsverkeer. Ze zal ingericht worden als een **laan met waardevolle hoogstam aanplanting**. De gebruikte hoogstam hebben een sterke kruinvorming waardoor een groen dak ontstaat. Door de materiaalkeuze en de inrichting zal een **traag verkeersgebied** ontwikkeld worden. De breedte van de rijlaan blijft beperkt tot 4m50. Indien er in deze zone parkeervlakken ingericht worden moeten ze landschappelijk in het geheel van het openbaar domein ingepast worden. De gebruikte beplanting dient streekeigen te zijn.

Artikel 2.10: Openbaar plein

2.10.1 Bestemmingsvoorschriften

2.10.1.1 Hoofdbestemming: aanleg openbaar plein

2.10.2 Bebouwingsvoorschriften

2.10.2.1 Vorm- en inrichtingsprincipes: Het openbaar domein wordt ingericht als **verblijfsplek met een groen karakter** waarop de bedieningsfunctie van de school en de aangrenzende appartementsgebouwen kan plaats vinden. Door de materiaalkeuze en inrichting zal een **traag verkeersgebied** ontwikkeld worden. Indien het voor een goede verkeersafwikkeling noodzakelijk blijkt dat er nog een rijweg moet voorzien worden op het plein, wordt deze beperkt in breedte: max. 4m50. Voor de inrichting van het openbaar domein kunnen zowel harde materialen als asfalt, klinkers, kasseien, ... gebruikt worden of zachte pleinmaterialen zoals dolomiet. Bij de aanleg van het openbaar domein dienen de nodige maatregelen genomen te worden voor het verkrijgen van een maximale waterdoorlaatbaarheid. Indien in deze zone **parkeervlakken** worden ingericht moeten ze **landschappelijk** in het geheel **ingepast** worden. Het straatmeubilair, de beplanting, het materiaalgebruik, de verlichtingselementen, ... dienen bij te dragen tot een **kwalitatief leef- en verblijfsklimaat**. De gebruikte beplanting dient streekeigen te zijn.

Artikel 4.11: Park- en bedieningszone

4.11.1 Bestemmingsvoorschriften

Park en bedieningszone voor de inritten naar ondergrondse garages, toegangen van wooneenheden en beperkt dagparkeren.

4.11.2 Bebouwingsvoorschriften

Deze zone wordt aangelegd als een groen park, waarin de inritten naar de ondergrondse of half ondergrondse garages, de toegangen tot de woningen. Voor de aanleg van deze zone dient een **uitvoerings- en beplantingsplan** toegevoegd te worden bij de stedenbouwkundige vergunning. De zone voor inritten moet tot het minimum beperkt blijven.

Artikel 4.13: Achteruitbouwstrook

4.13.1 Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: privé en semi-openbaar domein horende bij de woonfunctie

4.13.2 Bebouwingsvoorschriften

De zone is in te richten als een privé en semi –openbaar domein voor de appartementen.

Deze voorgebieden vormen samen met het openbaar domein een esthetisch en harmoniërend geheel. De beplanting wordt uitgevoerd in streekeigen groensoorten "

2. SPECIFICATIES ten aanzien van bovenstaande stedenbouwkundige voorschriften

2.1 Grond- en pandendecreet:

- In het bouwvolume aan de Veldstraat worden **verplicht 10 wooneenheden voor 'sociaal' wonen** geïntegreerd (i.f.v. de uitvoering van de taakstelling ingevolge het grond- en pandendecreet) in het totaalproject. Deze 10 wooneenheden worden voorzien van eigen gemeenschappelijke delen en kunnen los functioneren van de rest van het gebouw.
- In de 2 bouwblokken samen worden bijkomend min. 18 wooneenheden voorzien die beantwoorden aan de normen voor bescheiden wonen (<240m³).

2.2 Bestemming:

- Max. 30% van de totale oppervlakte van het gelijkvloers mag voorzien worden voor nevenbestemmingen (vrije beroepen, diensten en kleinhandel). NB: de nevenbestemmingen die voorzien worden mogen door de opstalhouder vrij verkocht worden. Het grondaandeel wordt aan de uitvoerende aannemer verkocht aan de prijs bepaald in artikel 7.1.
- De oppervlakte per nevenfunctie wordt beperkt tot 150m².
- De nevenfuncties moeten maximaal gericht zijn op het aangrenzende openbaar plein.

2.3 Bouwvorm:

- Er dient bijzondere aandacht te gaan naar de relatie tussen de private woonvertrekken en het aangrenzende openbaar domein. In functie van een optimale privacy voor de wooneenheden op het gelijkvloers is het aan te bevelen dat de gelijkvloerse woonfuncties verheven worden ten opzichte van het maaiveld

- De bouwvolumes zijn te concipiëren met plat dak

2.4 Dichtheid & differentiatie:

- In theorie laat het voorziene bouwvolume de oprichting van een 45-tal eenheden van 100m² toe. Dit aantal moet gelezen worden als een richtcijfer. Het uiteindelijke aantal zal afhankelijk zijn van de woonkwaliteit, de architecturale kwaliteit, de relatie tot de ruimtelijke context, doch er zullen maximaal 50 eenheden (appartementen & nevenfuncties) gerealiseerd worden in het project.
- min. 75% van het aantal eenheden is verplicht kleiner of gelijk aan 100m²
- Teneinde een gemengde bewonerssamenstelling te bewerkstelligen dient bij het ontwerp de nodige aandacht uit te gaan naar de variatie in grootte van de appartementen – dit vormt een belangrijk beoordelingscriterium.

2.5 Woonoppervlakte:

- onderstaande basisoppervlakten dienen gerespecteerd afhankelijk van het aantal slaapkamers en het aantal bewoners.

Type (x slaapkamer(s) / aantal bewoners)	Basis woonoppervlakte (excl. buitenmuren)	Buitenruimte min. 10% van de basis woonoppervlakte
1/2	70 m ²	7 m ²
2/3	90 m ²	9m ²
2/4	100 m ²	10m ²
3/4	110 m ²	11m ²
3/5	120 m ²	12m ²

Bijkomend wordt gesteld dat de oppervlakte per ruimte minstens overeen moet stemmen met de aanbevolen minimum oppervlakte per ruimte zoals beschreven in hoofdstuk 5 – 'planfunctionaliteit & comfort' (zie C2008 – concepten voor sociale woningbouw) – zie website VMSW.

2.6 Parkeren:

- Per gerealiseerde eenheid (hoofd- of nevenfunctie) moet er:
 - min. 1 / max. 2 ondergrondse parkeerplaats(en) voorzien worden (NB: de parkeerplaatsen die in meer gerealiseerd worden mogen door de opstalhouder vrij verkocht worden).

- ruimte voorzien worden voor min. 2 fietsen in de ondergrondse garage.
- min. 1m² gemeenschappelijke berging voorzien worden voor het stockeren van gesorteerd huishoudelijk afval
- In de park- en bedieningszone mogen max. 15 parkeerplaatsen geïntegreerd worden in de parkaanleg ifv. bezoekersparkeren. Deze moeten op zodanige wijze ingericht worden dat zij het groene voorkomen van het park niet overheersen en niet storend zijn ten aanzien van de private woonfuncties en het vooropgestelde karakter van de aangrenzende buurtlaan.

2.7 Toegang: De toegang tot de wooneenheden dient te gebeuren via de zijde van de publieke ruimte (pleinzijde & Veldstraat)

2.8 Openbaar plein:

Het openbaar plein moet ontworpen worden als een 'functioneel' buurtplein met parkeervoorzieningen voor min. 30 wagens, uitbreidbaar tot 50 parkings bij evenementen (type overloopparking).

2.9 Achteruitbouwstroken:

Deze stroken moeten een zachte overgang tussen bebouwing en publiek domein bewerkstelligen en moeten daarom voorzien worden van een maximale groenaanleg.

Via de achteruitbouwstrook langs het bouwblok aan het plein wordt een doorsteek voorzien naar het achterliggende landschappelijk woonpark.

2.10 Toegankelijkheid:

De Bepalingen betreffende toegankelijkheid cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 05/06/2009 dienen gerespecteerd. Dit besluit treedt in werking vanaf 01/03/2010.

2. SPECIFICATIES met betrekking tot de afwerkingsgraad

Het **basispakket** voor keuken en badkamer bestaat minstens uit:

- voor de keuken: dubbele gootsteen, thermostatische mengkraan, geïntegreerde dampkap, koelkast (190l), fornuis (gas of electrisch), sorteersysteem voor afval
- voor de badkamer: een ligbad met thermostatische mengkraan + douchegarnituur, een dubbele lavabo met thermostatische mengkranen geïntegreerd in een degelijk meubel, een spiegel (breedte idem meubel) met bovenverlichting.

Vloer- & wandbekleding:

- vloeren à 35 euro/m² voor leefruimten, inclusief btw en excl. plaatsing

- vloeren à 20 euro/m² voor overige ruimten, inclusief btw en excl. plaatsing
- wandbekleding à 20 euro/m² voor keuken (tussen aanrecht en bovenkasten), badkamer (tot 2m hoogte) en toilet (tot 2m hoogte), inclusief btw en excl. plaatsing

Verwarming: verwarmingsketel met HR-label

3. PRESTATIEVOORSCHRIFTEN

De normen inzake thermische & akoestische isolatie, ventilatie en brandveiligheid gehanteerd door de VMSW zijn van toepassing:

4. DUURZAME ONTWIKKELING

Duurzaam is de term waarmee, wordt aangeduid dat een samenleving alleen maar toekomst heeft als de huidige generaties aan hun noden voldoen op een manier die waarborgt dat ook toekomstige generaties nog over voldoende grondstoffen en gezonde ecologische systemen beschikken.

Ecologie duidt op de wisselwerkingen tussen systemen en in het bijzonder op de relatie tussen de mens en zijn omgeving.

Duurzame ontwikkeling is welvaart creëren zonder verspilling van grondstoffen als energie, water, materialen,... met respect voor natuurlijk evenwicht en waarbij iedereen kan deelnemen in de samenleving en op een rechtmatige manier kan genieten van deze welvaart.

Het is een langetermijnplanning met langetermijndoelstellingen op basis van een integrale en interdisciplinaire aanpak.

Duurzame ontwikkeling moet leiden tot een evenwicht in het systeem : **MENS - MILIEU - ECONOMIE**

1.1. BELEIDSVISIE

De Vlaamse Wooncode verwoordt duurzaam bouwen als :

'Art. 3. Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.'

'Art. 4. Het Vlaams woonbeleid moedigt bij de bouw, aanpassing, verbetering of renovatie van woningen het prijsbewust gebruik van ecologisch verantwoorde bouwmaterialen en bouwwijzen aan.'

De nota van de Vlaamse regering inzake het woonbeleid pleit voor :

'...de verbetering van de kwaliteit van zowel de bestaande als nieuwe woningen en van de woonomgeving, met bijzondere aandacht voor milieuvriendelijk en duurzaam bouwen. Nieuwbouwprojecten moeten oog hebben voor technische, ecologische, sociale en architecturale vereisten, en de omgevingskwaliteiten: groen, speelruimten, groepering van woningen in woongemeenschappen, rationeel energiegebruik in de woningen...'

1.2. DUURZAAM ONTWERPEN

Duurzaam ontwerpen vraagt een andere benadering van het bouwproces op alle schaalniveaus. Bij elke actie of beslissing moet het ecologisch, economisch en sociaal impact over de volledige levensduur van het bouwwerk in vraag gesteld worden.

Duurzaam ontwerpen vraagt een aanzienlijke inzet, motivatie en vindingrijkheid vanwege alle betrokken partijen. Duurzaam bouwen moet een doelstelling worden.

De eisen en aanbevelingen uit de opeenvolgende hoofdstukken van de bundel Concept- en ontwerponderrichtingen van de VMSW en de vorige uitgave sluiten nauw aan bij de doelstellingen van duurzaam bouwen en maken van de C-2008 een handboek duurzaam bouwen 'avant la lettre'.

5. MATERIAALKEUZE EN CONSTRUCTIE

Constructieprocédés en materialen dienen steeds hun deugdelijkheid te hebben bewezen. Minimale onderhoudskosten en duurzaamheid i.v.m. een zuinige exploitatie dienen te worden gegarandeerd. Lelijk verouderende of snel vuil wordende materialen, alsook te schilderen materialen moeten worden vermeden.

Het is dus van belang de materiaalkeuzes te maken, rekening houdend met kostprijs, degelijkheid in alle aspecten en onderhoudsvriendelijkheid. Aan het aspect smaak of esthetiek mag evenmin worden voorbijgegaan.

BIJLAGEN:

- Opmetingsplan, opgemaakt door de beëdigde landmeter Bart Cleuren