Sint-Benedictus

Een nieuwe woonkern binnen het centrum van de stad

Haalbaarheidsstudie - ruimtelijk luik
Augustus 2018

COLLECTIEF KOORD

denc studio!

Orientes

Leeswijzer

Voor u ligt het ruimtelijk luik van de haalbaarheidsstudie voor de woonzone “Sint-Benedictus” te Mortsel. Dit document beoogt een verhoogd ruimtelijk kwaliteitsniveau bij de vermarkting van deze gronden. De studie legt conceptueel een aantal krachtlijnen vast. Ze vormt een ruimtelijk kader met een openheid voor ontwerpbeslissingen die de kwaliteit nog verder kunnen verhogen.

Dit document toont de neerslag van een ontwerpend onderzoek naar de haalbaarheid en draagkracht van een kernversterkende woonontwikkeling op de site “Sint-Benedictus”. Om tot de krachtlijnen uit deze studie te komen was het noodzakelijk om sommige aspecten op een gedetailleerder niveau in beeld te brengen dan dat de studie beoogde. De bekomen volumetrie, de grondplannen, het landschapsontwerp en de presentatiebeelden tonen in deze optiek slechts een impressie van wat een volledig uitgewerkt ontwerp zou kunnen zijn. Ze werden in hun gekristalliseerde vorm slechts ten indicatieve of inspirerende titel ingevoegd in dit document.

Deze haalbaarheidsstudie vertrok van de aannames zoals opgenomen in het programma van eisen bij het selecteren van een studiebureau, en werd verder verfijnd in werkgroepen, plenaire vergaderingen en voorstellingen aan de gemeenteraadscommissie en het gemeentebestuur, de omwonenden en de gecoro. Voorschriften die bindend zijn werden vet gezet in de begeleidende tekst en titels bij afbeeldingen; achteraan dit document werden deze voorschriften opgelijst (p.32).

Inhoudstabel

1. De opgave	p. 3
2. Ruimtelijk schema	p. 10
3. Open ruimte	p. 12
4. Gebouwen	p. 18
5. Duurzaamheid	p. 30
6. Oplijsting bindende voorschriften	p. 32
7. Indicatief bouwprogramma	p. 33

1. De opgave

Historiek site

De Sint-Benedictussite bevindt zich vlakbij het oorspronkelijke dorpscentrum van Mortsel. De contouren van de omliggende straten vinden we reeds terug op kaarten uit de 18e_eeuw; hun benamingen zijn relicten uit de middeleeuwen (vermeldingen van de "Hoge Molen" en de Sint-Benedictuskerk gaan terug tot de 13e eeuw). Spoorlijn 25 aan de westzijde van de site, werd reeds in gebruik genomen in 1836.

Door de verstedelijking werd de site bijna volledig_ onttrokken aan het zicht. Deze afgesloten ligging, geprangd tussen achtertuinen, garageboxen en spoorweg, vormde decennialang een geschikte plek voor stedelijke diensten zoals het containerpark of de dienst Stadswerken. De noodzaak aan een hoge graad van verharding is de oorzaak van het huidige stenige en verharde karakter van deze plek.

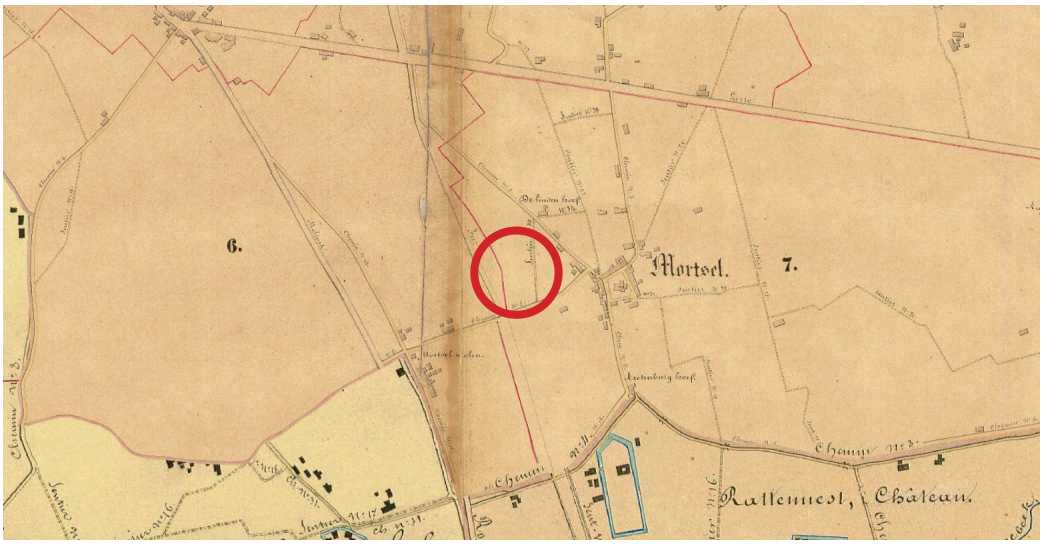
Ondanks de omvangrijke groei van de stad Mortsel heeft de site nog steeds een centrumligging, met een hoge graad aan voorzieningen en een ruim aanbod aan openbaar vervoer in de onmiddellijke omgeving. Ze is dan ook uitermate geschikt voor een kernversterkend inbreidingsgericht woonproject.



bebouwingsstructuur stad Mortsel



Ferrariskaart 1777

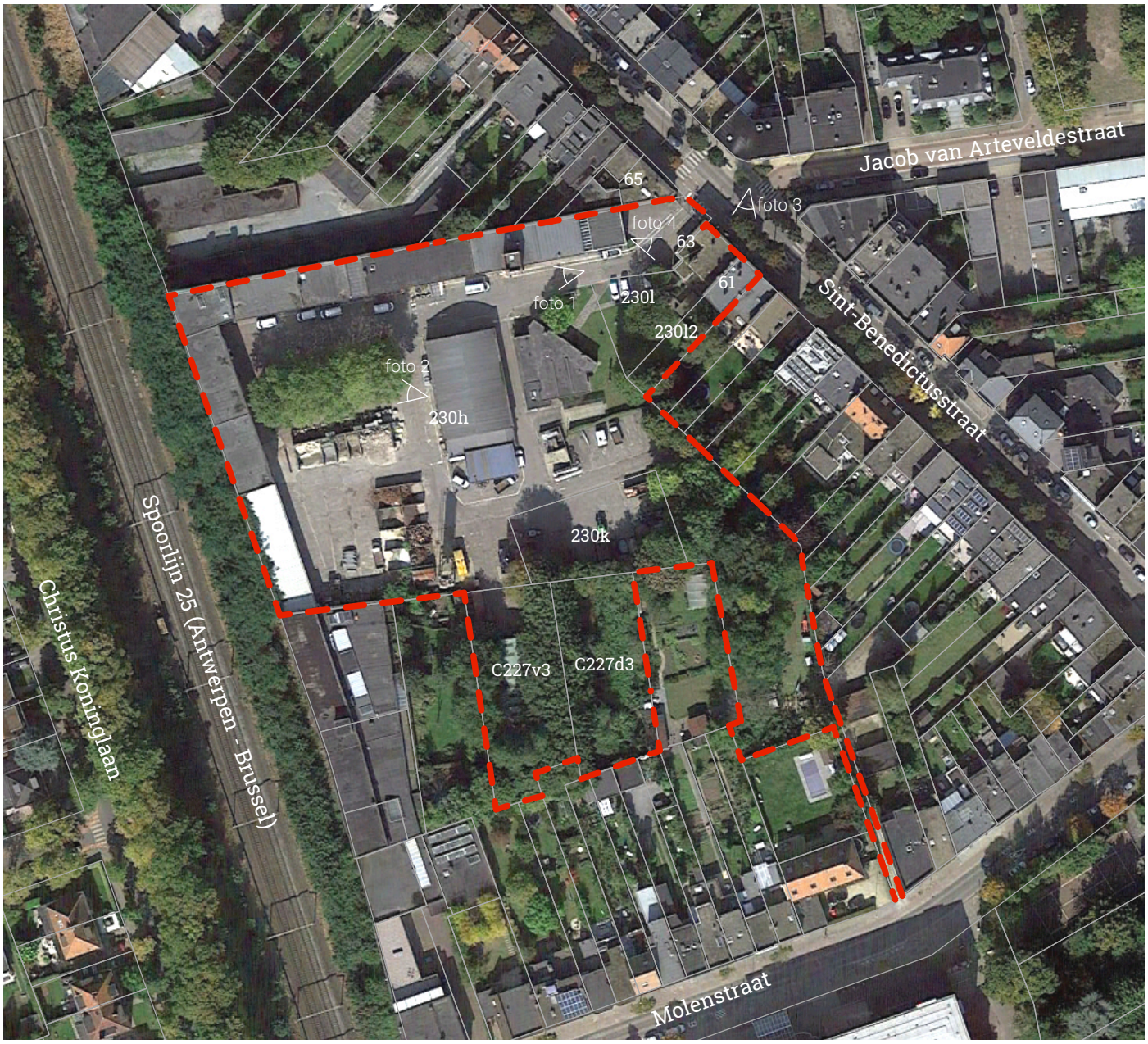


atlas der buurwegen 1841


luchtfoto 1971

Projectgebied

Het projectgebied omvat de terreinen van de huidige dienst stadswerken, en een perceel grenzend aan de achtertuinen aan de zijde van de Molenstraat dat recent werd verworven. Onder voorbehoud werd ook het perceel te Sint-Benedictusstraat 61 toegevoegd aan het projectgebied.



Bestaande gebouwen

De dienstgebouwen aan de rand van de site vormen vandaag een harde ruimtelijke begrenzing van het projectgebied. De ligging langsheen de perceelsgrenzen of de spoorweg maken het nagenoeg onmogelijk om bijkomende gevelopeningen te maken aan deze zijden, wat een eventuele herbestemming tot woongebouwen bemoeilijkt. Gecombineerd met de eerder beperkte architecturale en bouwfysische kwaliteiten, menen we dat het niet aangewezen is deze gebouwen te behouden in het kader van een duurzame en energiezuinige woonontwikkeling.


foto 1

Voor een optimale ruimtelijke oplossing van de toegang tot het projectgebied aan de Sint-Benedictusstraat, die zowel de straatwand aanheelt als tegemoet komt aan de vereisten voor de verschillende verkeersstromen, vormen ook het huidige hoekgebouwtje en de naastgelegen woning een obstakel en stellen we voor deze te slopen.


foto 2


foto 3


foto 4

Groenbestand

Ondanks de hoge verhardingsgraad heeft het terrein een groen aanblik. Op het bijgevoegde beeld hebben we het bestaande bomenbestand uitgelicht. De meest in het oog springende groenmassa op de site is een rij van 5 grote platanen in de noordwestelijke hoek. Een andere aanzienlijke groenmassa is te vinden langs het aangekochte perceel aan de zuidzijde van het terrein. Het betreft een rij esdoorns. Aan de oostelijke zijde van het terrein staan enkele mooie solitaire bomen. Ook de bomen van de belendende achtertuinen zorgen mee voor een groen aanblik.

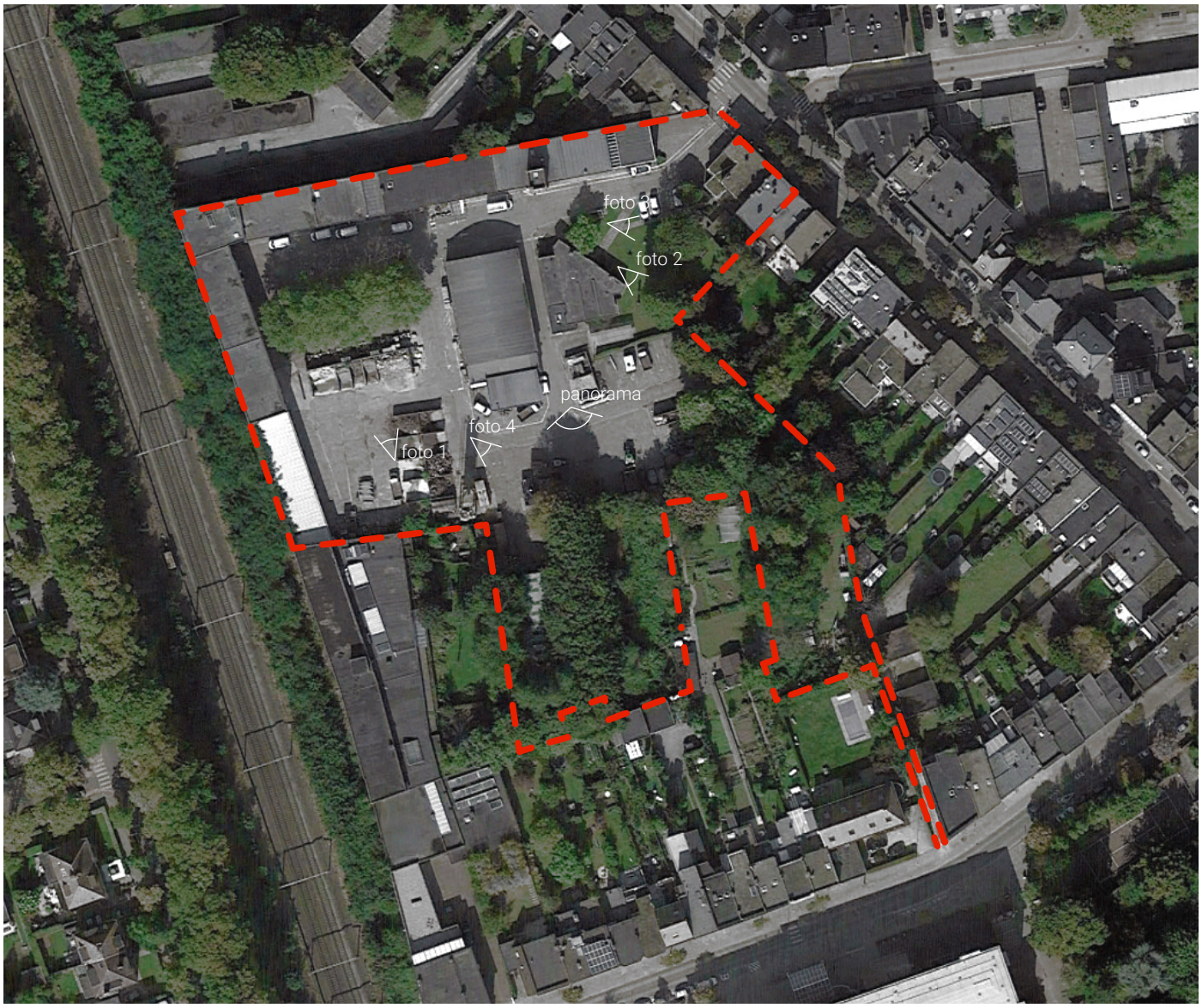




foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



panorama

2. Ruimtelijk schema

Ruimtelijk onderzoek

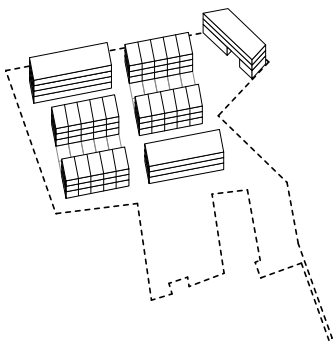
Op basis van een woningdensiteit die tegemoet komt aan de ambitie van een kernversterkend project werden enkele ruimtelijke basisopstellingen op de site geprojecteerd.

Een eerste schema voorziet in een combinatie van rijwoningen tuin aan tuin, en strookvormige appartementsgebouwen. In deze opstelling merken we dat de de overzichtelijkheid van de site als geheel snel verloren gaat, en de omringende buitenruimten zich voordoen als straten met gering profiel.

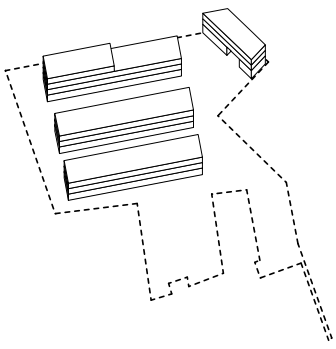
Een tweede schema voorziet in langgerekte appartementsgebouwen over 3 en 4 bouwlagen. De grote lengte en de geringe breedte van de tussenliggende buitenruimtes resulteert hier ook in een bedrukkende ruimtelijkheid.

Bij het derde en vierde schema voorzien we telkens een combinatie van rijwoningen tegenaan de noordelijke rand van de site met enkele vrijstaande, alzijdige appartementsgebouwen. De woningen staan relatief dicht tegenaan de perceelsgrens, maar het bekomen volume biedt toch een verbeterde lichtinval voor de tuinen van de bestaande woningen in de Sint-Benedictusstraat net ten noorden van de site. Deze inplanting laat ook toe de bestaande bomenrij in de noordwestelijke hoek te bewaren.

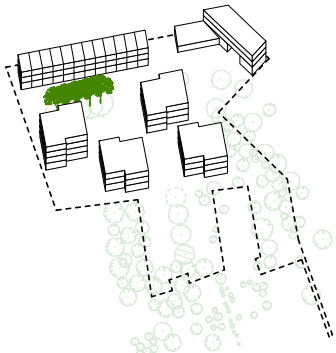
Het derde schema voorziet in 4 vrijstaande appartementsgebouwtjes over 3 bouwlagen; het vierde schema 3 appartementsgebouwtjes over 4 bouwlagen. Het vierde schema gaf hierbij de meest evenwichtige verhouding tussen de gebouwde en de open ruimte. Deze opstelling zorgt tevens voor de meest compacte bouwvolumes; ook het wegvallen van 1 lift komt de bouwkost ten goede. De bekomen bebouwde oppervlakte bedraagt in het vierde schema 19% van het projectgebied.



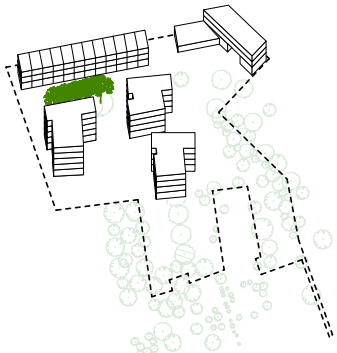
eerste schema



tweede schema



derde schema



vierde schema

Overzichtsplan

1. Poortgebouw

Het poortgebouw vormt het adres van de site aan de Sint- Benedictusstraat.

2. Rijwoningen

De rijwoningen vormen de noordelijke ruimtelijke grens van de site.

3. Urban villa's

Vrijstaande, alzijdig ontworpen appartementsgebouwen die vrijer staan ingeplant op de site.

4. Publieke ruimten

Een doorsteek voor zacht verkeer, een speelzone en een zone voor verpozing.

5. Collectieve buitenruimte

De open ruimte tussen de urban villa's vormt een collectieve buitenruimte voor de bewoners van de site.

6. Collectieve fietsenberging voor de rijwoningen, toegang naar de parkeergarage
7. Buffergroen rondom de urban villa's
8. Wadi

Voor de buffering en infiltratie van hemelwater dat op de gebouwen valt. Onder voorbehoud van een gunstige waterdoorlatendheid van de bodem. In droge periodes zou de wadi dienst kunnen doen als "speelput".



3. Open ruimte

Autovrij, groen





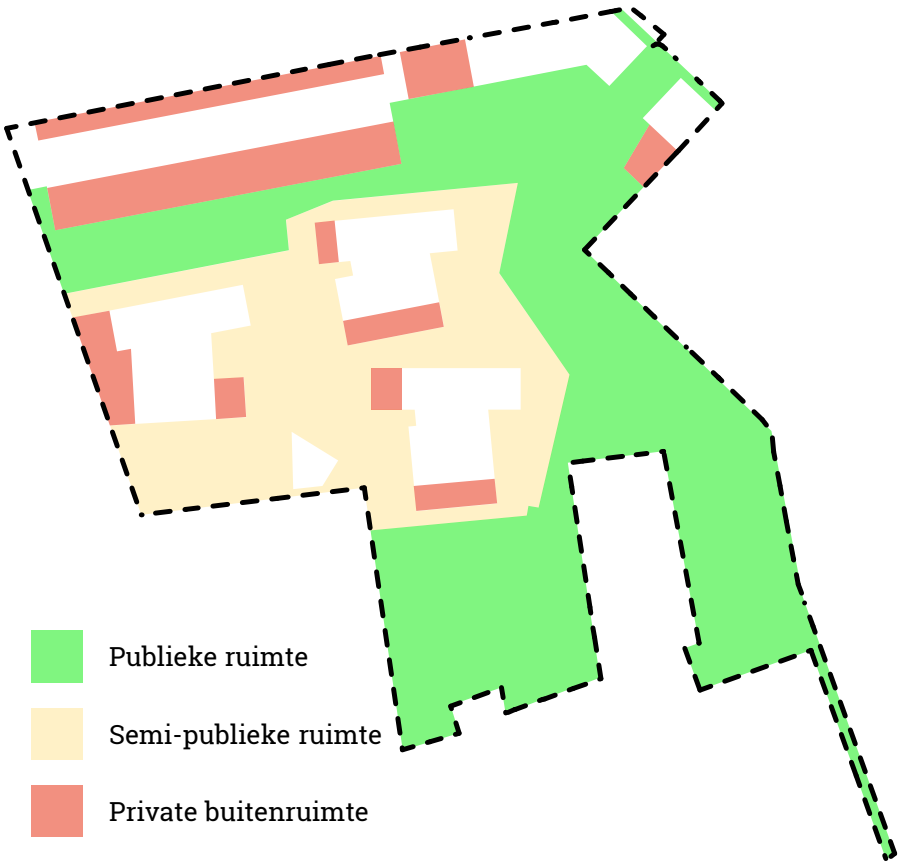
Het weren van gemotoriseerd verkeer op de site is een zeer bepalende keuze voor zowel de atmosfeer als de wijze waarop de ontworpen open ruimte zal worden gebruikt door nieuwe bewoners of passanten. Waar elders in de stad op vele plaatsen de open ruimte ten dienste staat van - en gedimensioneerd wordt op maat van - het verkeer, biedt deze keuze de kans om open ruimte als verblijfs- en gebruiksruimte te ontwerpen. Het aandeel verharding kan worden beperkt, en er zijn ruime mogelijkheden tot vergroening van de site. **We stellen het behoud van de platanenrij in noordwestelijke hoek voorop**, ook maximaal behoud van het bestaande groen en aanplanting van nieuwe hoogstammigen is ten zeerste aanbevolen. **Het aandeel verharde buitenruimte dient tot een minimum beperkt.**



Gebruikers, statuten, functies

Het rustige karakter van de woonsite biedt kansen om het overgangsgebied tussen publiek en privaat vorm te geven als gebruiksruimte. Door individuele toegangen op deze gedeelde buitenruimte te betrekken nodigen we de bewoners uit om dingen samen te doen, en kan er een woonmilieu gecreëerd worden van collectief buurtschap dat een opstap biedt naar de publieke ruimte van de anonieme stad.

Zoals op onderstaand schema te zien wordt een groot gedeelte van het projectgebied als publieke ruimte ingericht. De zone tussen en rondom de alzijdige appartementsgebouwen wordt als semi-collectief beschouwd; ze omvat collectieve gebruiksruimte voor alle bewoners van de site, en ruimte voor buffergroen tussen de publieke ruimten en de private leefruimten. Vanuit juridisch oogpunt is deze ruimte principeel privaat domein, doch in de gemeenschap van de bewoners.



plan met benaderende contouren van onbebouwde ruimtes met publiek, semi-publiek of privaat statuut; aan te passen aan de bekomen bouwconfiguratie en het landschapsontwerp, bindend

Publieke buitenruimten

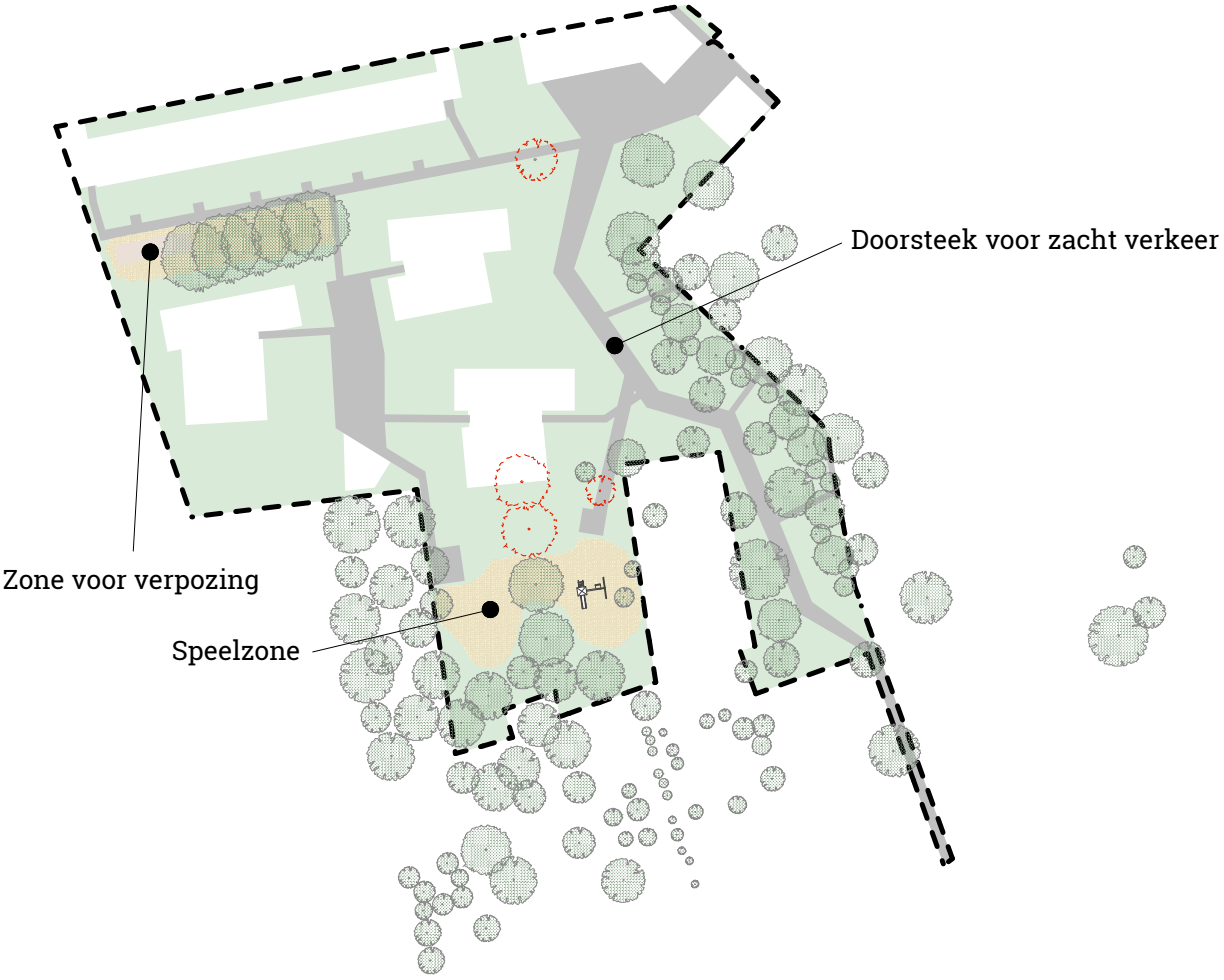
De publieke buitenruimten worden “teruggegeven aan de buurt”; ze beogen een breed gebruik door de omwondenden en de ruimere buurt rondom de site. In het voorliggend ontwerp beslaat deze publieke ruimte 45% van de oppervlakte van het projectgebied. **Een minimum van 30% geldt als bindend voorschrift.**

In deze publieke ruimte onderscheiden we drie functies of sferen die deze ruimte differentiëren:

Aan de oostzijde wordt een **publieke doorsteek** voorzien, die een alternatieve route biedt voor zacht verkeer tussen de Sint-Benedictusstraat en de Molenstraat.

Aan de zuidzijde van de rijwoningen wordt een publieke ruimte met een rustig kakarker voorgesteld, met ruimte voor verposing of rustige activiteiten (petanque, …)

Tegenaan de achtertuinen van de woningen in de Molenstraat vormt een omsloten publieke “buitenkamer” een geschikte plek voor een speelzone.



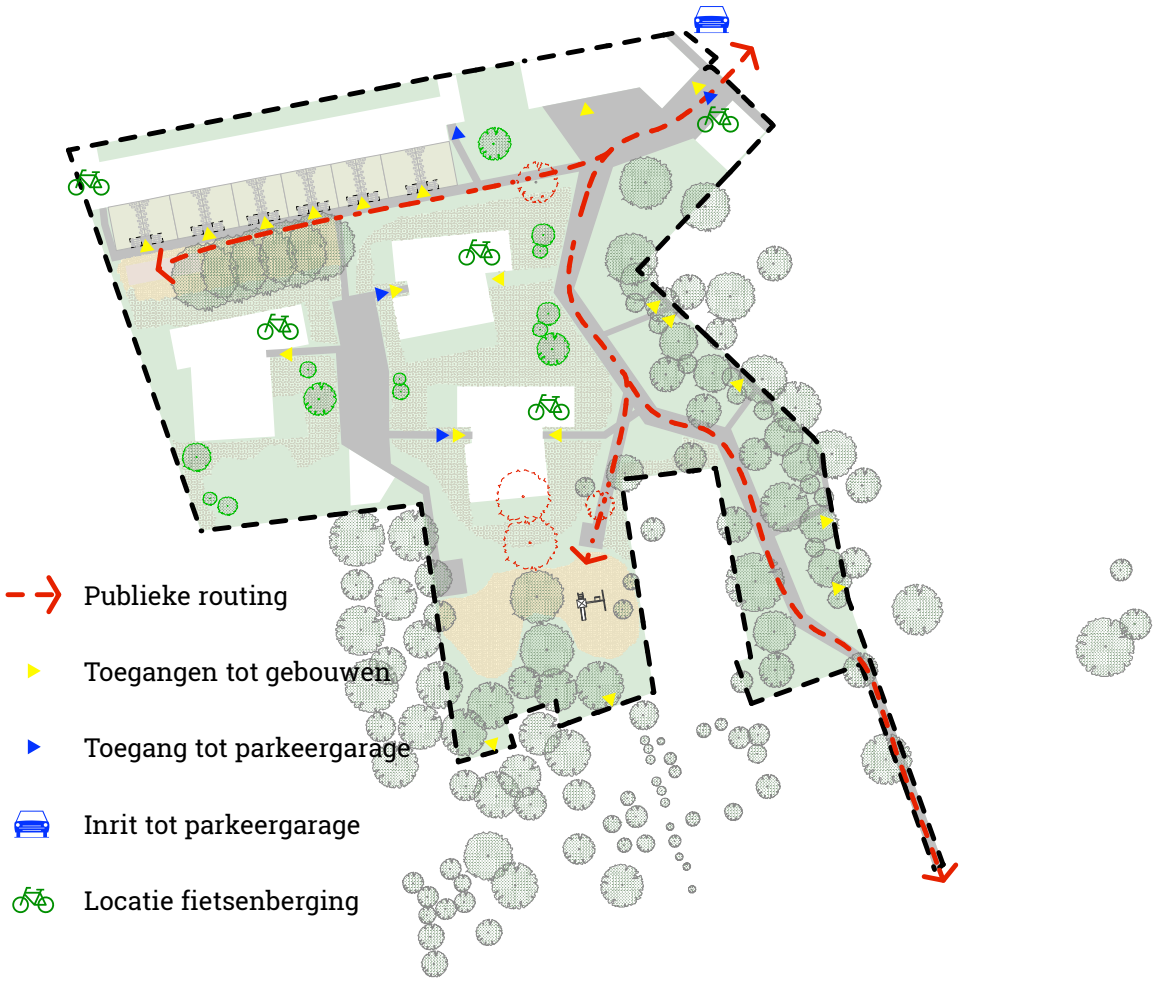
Verkeersstromen

Onderstaand schema brengt de verschillende gebruikersstromen in beeld.

Buurtbewoners of passanten kunnen de verschillende publieke ruimten bereiken langs de **publieke doorsteek** aan de oostzijde van de site.

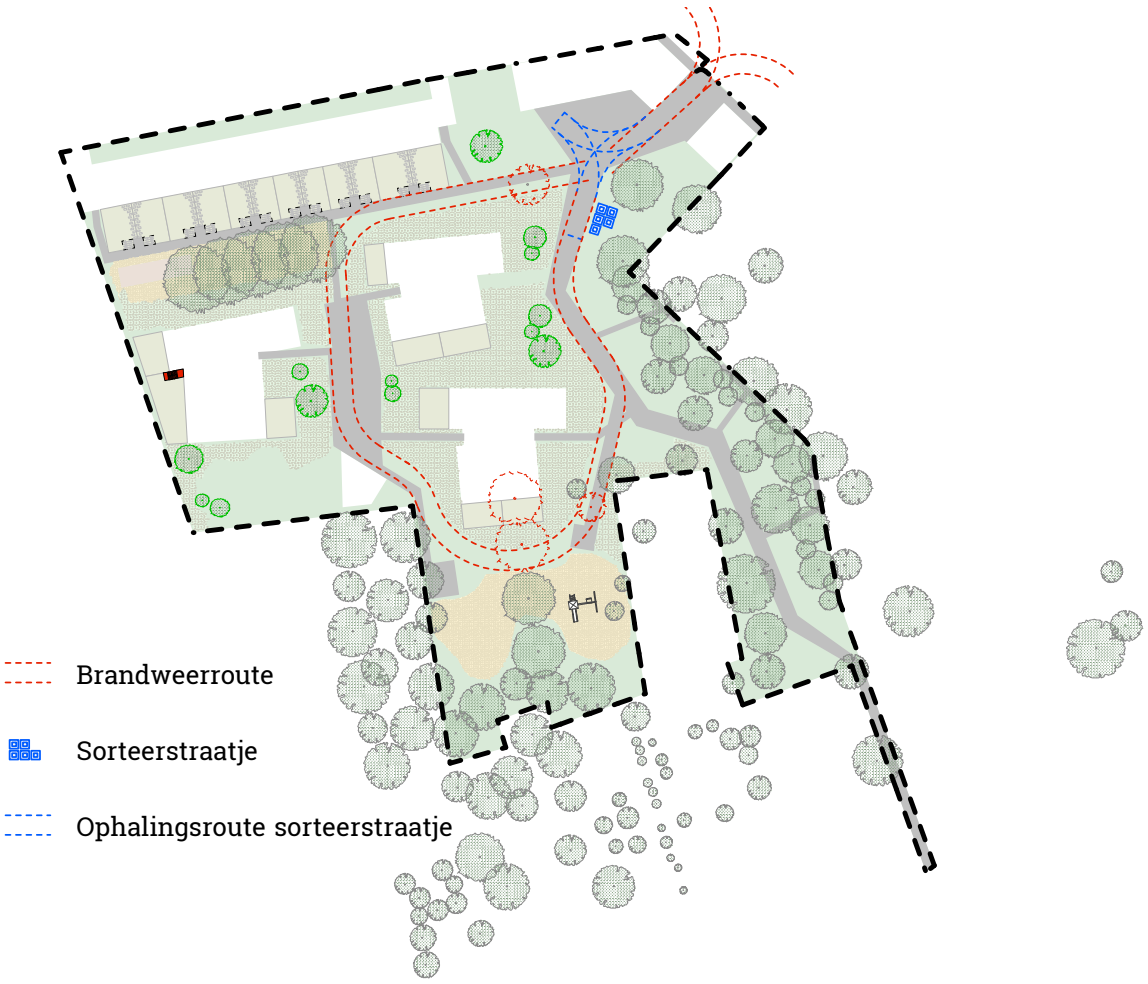
Ter activatie van de publieke en semi-collectieve ruimten worden er zo veel en zo verspreid mogelijk toegangen tot de woningen voorzien die hier rechtstreeks op uitgeven. Ook bestaat de mogelijkheid om de achtertuinen van de bestaande woningen in de Sint-Benedictusstraat of de Molenstraat van een toegang te voorzien.

Collectieve **fietsenbergingen** zijn verspreid over de site om het gebruiksgemak en de beheersbaarheid te vergroten. De inrit tot de parkeergarage wordt inpandig voorzien in het poortgebouw aan de Sint-Benedictusstraat. De stijgpunten van twee vrijstaande appartementsgebouwen en het poortgebouw geven uit in de parkeergarage; aan de noordzijde is een vierde stijgpunt voorzien die de garage verbindt met de publieke ruimte.



Geïntegreerd landschapsontwerp

Er wordt een landschapsontwerp beoogd
dat maximaal alle vereisten verenigt in
een samenhangend, geïntegreerd ontwerp.
Volgende vereisten dienen opgenomen in
het landschapsontwerp: padenstructuur,
brandweerwegen, groene bufferzones, afsluiting
tuintjes afscheiding naar spoorwegberm,
bomenplan, fietsbeugels, stadsmeubilair, verlichting,
sorteerstraatje, erfdienstbaarheid vluchtweg
Kaleidoscoop, aanpak bestaande tuinafsluitingen
van belendende woningen met oog voor veiligheid, ...





impressie: publieke ruimte aan rijwoningen



impressie: doorsteek voor zacht verkeer

4. Gebouwen

Volumetrie

Het bekomen ruimtelijk schema werd vertaald naar een plan dat de maximumgabarieten van de te ontwerpen gebouwen weergeeft. De bouwzones werden bepaald aan de hand van te vrijwaren afstanden tot de perceelsgrenzen, en met een marge voor verdere verfijning van de bouwvolumes. De drie voorziene gebouwtypologieën worden op de volgende pagina's verder toegelicht.



isometrie van het bekomen ontwerp

ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN:

kroonlijst max. 10,5m hoogte,
plat of lessenaarsdak (aflopend richting noordzijde)

ZONE VOOR 3 VRIJSTAANDE MEERGEZINSWONINGEN:

gedeelte: kroonlijst max. 13m hoogte, plat dak,
maximum grondoppervlakte 900m2

gedeelte: kroonlijst max. 16m hoogte, plat dak
maximum grondoppervlakte 550m2

ZONE VOOR GEBOUW MET GEMENGD GEBRUIK:

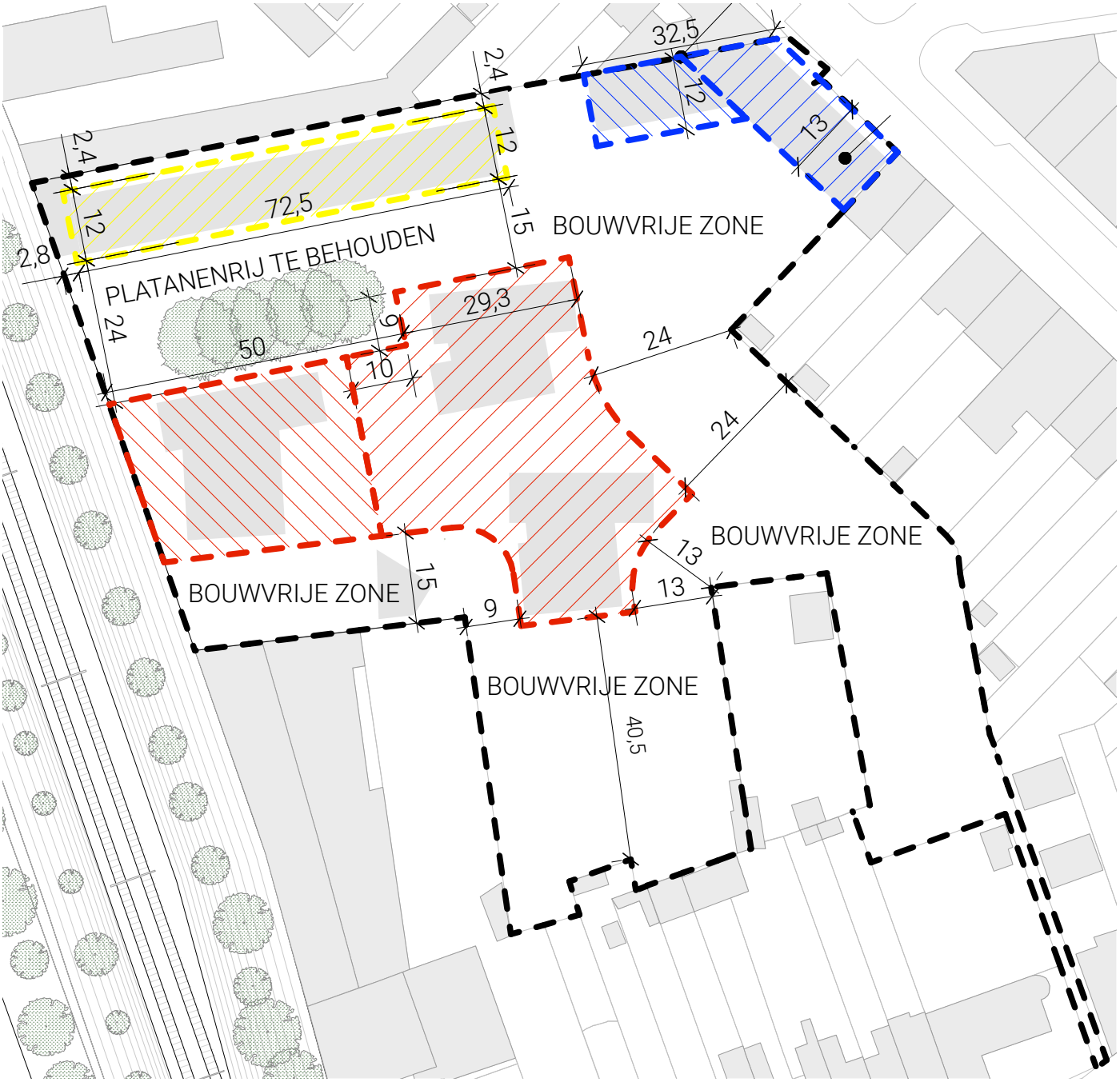
- verdiepingen: sociale woningen
- gelijkvloers: gemeenschapsvoorziening of handelsfunctie,
ruime onderdoorrit, inrit naar ondergrondse parkeergarage, 1 sociale woning

gedeelte: kroonlijst max. 12m hoogte,
plat dak

gedeelte: kroonlijst max. 3,4m hoogte
plat of hellend dak

BOUWVRIJE ZONE:

enkel bijgebouwen met max. kroonlijst 3,4m,
totale oppervlakte maximum 250m2

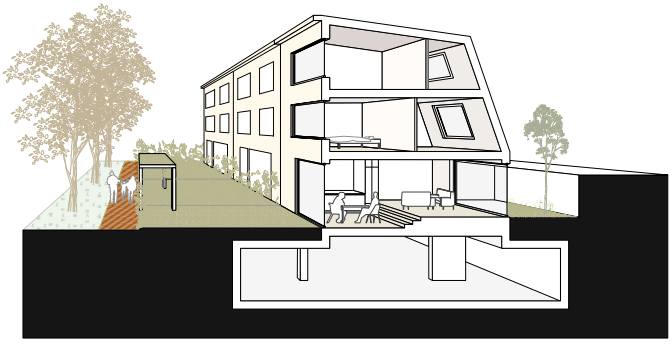


plan met zonering, maximumgabarieten en andere voorschriften, bindend

Eengezinswoningen

De eengezinswoningen aan de noordelijke rand vormen als geheel een kwalitatieve ruimtelijke grens van de woonsite aan de noordzijde. Aan de zuidgevels kunnen zowel de toegangen als leeffunctie worden gecombineerd, met een maximale relatie tot de zuidgerichte tuin. De tuinen geven door middel van tuinpoortjes uit op de publieke ruimte.

Een iets royalere verdiepingshoogte van de gelijkvloerse verdieping kan het zonlicht diep binnentrekken in de woning; een iets verhoogde vloer aan de achterzijde, maakt ook aan deze zijde uitkijk op de tuin mogelijk. Aan de noordzijde is er een kleinere tuin of koer voorzien.
Een beperkte fietsenberging in de tuin kan plaats bieden aan courant gebruikte fietsen; andere fietsen worden dan voorzien in een gemeenschappelijke fietsenberging.





eengezinswoningen: mogelijke principedoorsnede en indicatieve grondplannen

Urban villa's

Deze meergezinswoningen omvatten elks 15 of 19 wooneenheden, verdeeld over 4 of 5 bouwlagen. Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich telkens een voldoende grote collectieve fietsenberging. De toegang geeft uit op de verharde collectieve gebruiksruimte, die op haar beurt de overgangsruimte vormt tussen de private en de publieke ruimte. De twee rechtse urban villa's hebben tevens een gelijkwaardige toegang aan de zijde van de doorsteek voor zacht verkeer, zodat ook aan deze zijde adressen komen te liggen. De specifieke schakeling van de woningen per bouwlaag zorgt ervoor dat elke woning voldoende zonlicht in de leefruimte en/of op het terras verkrijgt

In het bekomen ontwerp zijn de urban villa's vormgegeven als compacte volumes, met insprongen die de lange geveldelen verschalen. Door de hoekverdraaiingen worden frontaal tegenover elkaar staande gevels van de verschillende gebouwen (zoals in klassieke straten) vermeden. Deze ingrepen zorgen voor een vloeiender en minder steriel karakter van de tussenruimtes; hoe dan ook vormt de kwaliteit van de tussenruimten een element van studie bij de verdere architecturale uitwerking van de haalbaarheidsstudie.



urban villa's: indicatief grondplan en isometrie

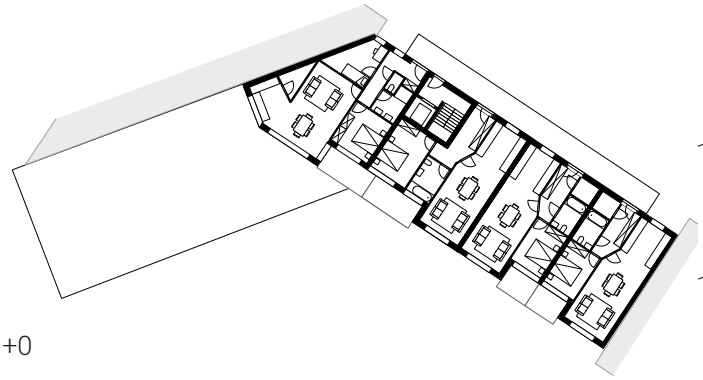
Poortgebouw

Aan de straatzijde kiezen we ervoor de straatwand aan te helen door middel van een poortgebouw. Een brede onderdoorgang, met een hoogte geschikt voor brandweerwagens (4m) verschaft een ruime blik naar het binnengebied vanaf de straat.

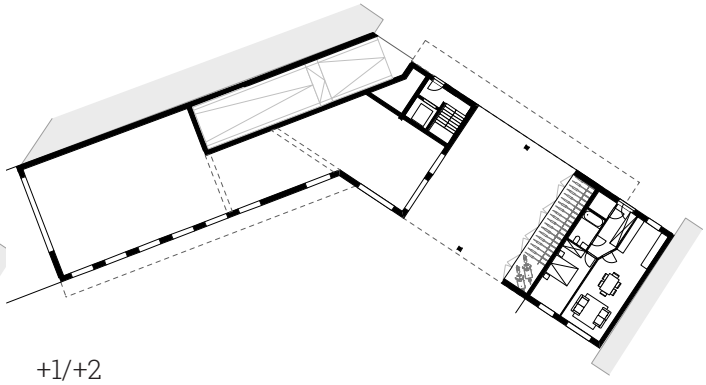
Het gebouw omvat 9 sociale woningen: 8 op de verdiepingen en 1 op de begane grond, links van de onderdoorgang. In een achteruitbouw bevindt zich een ruimte voor een gemeenschapsvoorziening of commerciële functie.

Het ontwerp van de onderdoorgang verdient bijzondere aandacht. De onderdoorgang is het adres van de woonsite en dient zorgvuldig ingepast in het gevelontwerp. Ook de ruime bemating, de wijze waarop de niet-residentiële functie een relatie legt met deze onderdoorgang en de zorgvuldige inpassing van een collectieve fietsenberging kunnen bijdragen aan een geslaagd ontwerp.

Het poortgebouw bevat de inpandige inrit naar de parkeergarage die rechtstreeks uitgeeft op de Sint-Benedictusstraat. Bijzondere aandacht dient geschonken aan de verkeersveiligheid: de inrit dient door middel van een aangepaste hellingsgraad en kijkhoek voldoende uitkijk te bieden op de straat voor wagens die de parkeergarage uitrijden.



+0



+1/+2



poortgebouw: isometrie en indicatieve grondplannen





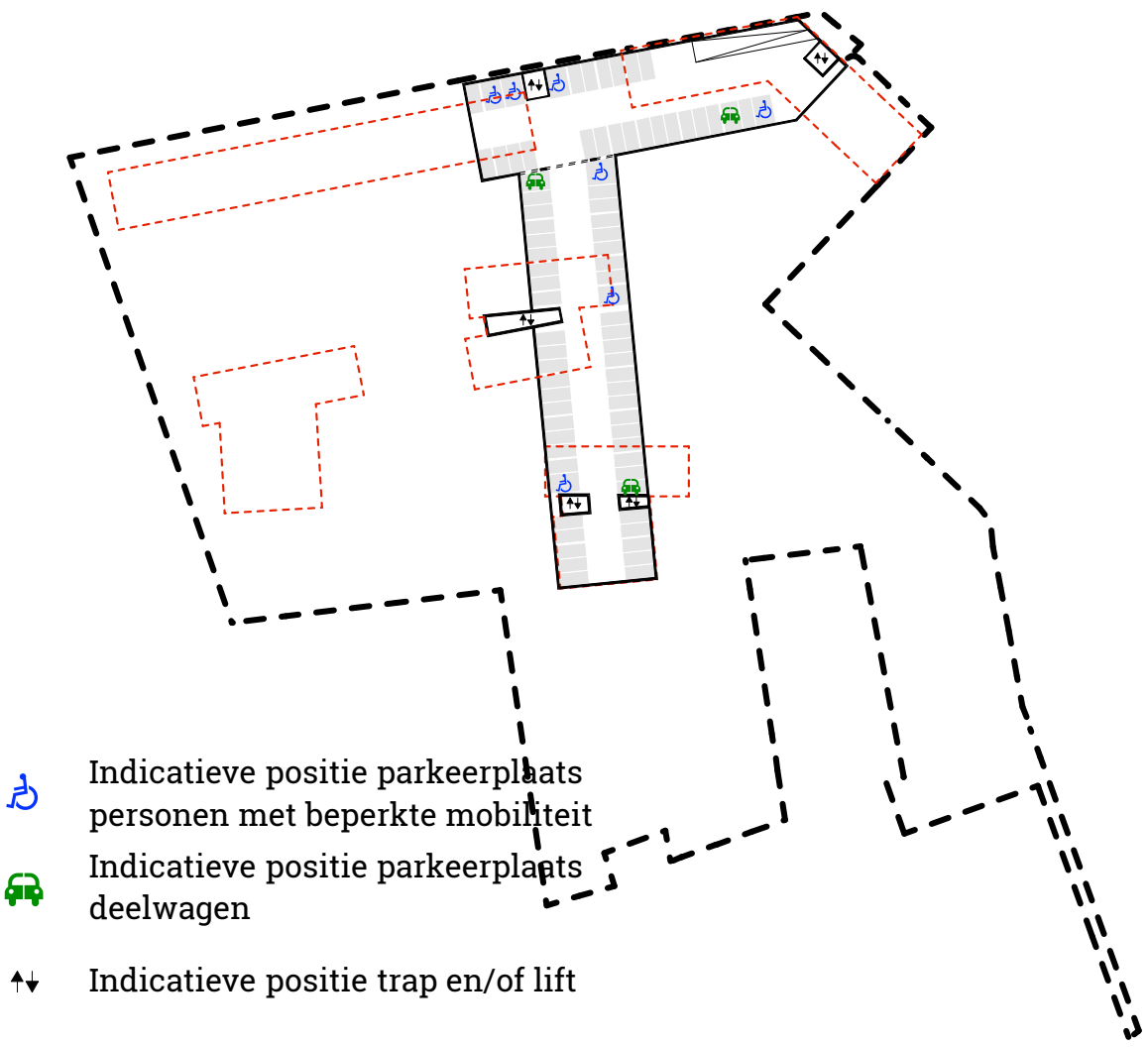
poortgebouw: impressie zichten vanaf de Sint-Benedictusstraat

Parkeren

Parkeren gebeurt in een ondergrondse parkeergarage, die rechtstreeks verbonden is met de Sint-Benedictusstraat langs een inpandige inrit in het poortgebouw. De parkeergarage is rechtstreeks bereikbaar vanuit twee vrijstaande appartementsgebouwen en het poortgebouw door middel van een doorlopende trap- en liftkokers. Via een afzonderlijk stijgpunt is de garage ook verbonden met het openbaar domein in het binnengebied.

De berekening van het aantal te voorziene parkeerplaatsen werd op volgende wijze gedaan:

- 1,5 plaatsen per woning voor de private markt
- 0,6 plaatsen per sociale woning
- in overleg met de projectontwikkelaar kunnen **een aantal parkeerplaatsen worden vervangen door een aanvaardbaar alternatief, bijvoorbeeld het voorzien van deelwagens** (maximum 3), waarbij elke deelwagen maximum 7 "gewone" parkeerplaatsen kan vervangen



Beeldkwaliteit

De bebouwingsstructuur van Mortsel is grotendeels opgebouwd in een klassieke bouwblokkenstructuur. De wanden van deze bouwblokken worden gevormd door de afzonderlijke gebouwen: rijhuizen, halfopen of open bebouwingen, appartementsgebouwen, gebouwen met voorzieningen, ...

Het stedelijke bouwblok is erop voorzien de drukte van de straatzijde te isoleren van de relatieve rust van het binnengebied. Leefruimtes van woningen worden het liefst gericht naar het binnengebied; de meerwaarde van een ruim zicht op de straat wordt zelden naar waarde geschat. Bij gebouwontwerpen voor de bouwblokkenstad gebeurt de overgang tussen de publieke en private ruimte doorgaans bruusk: de voorgevel vormt er de harde grens.

Voor de te ontwerpen gebouwen op de autovrije Sint-Benedictussite is het typische verschil tussen voorzijde en achterzijde van gebouwen minder vanzelfsprekend. Het verschil in atmosfeer tussen de openbare, collectieve en private buitenruimte is minder uitgesproken en pleit voor een uniformere gevelbehandeling.

Zo stellen we voor de vrijstaande appartementsgebouwen alzijdig te ontwerpen. Insprongen en hoekverdraaiingen kunnen ingezet worden om de schaal van de gevels te "breken", ook de bezonning van elke wooneenheid kan zo worden verbeterd. Bij de eengezinswoningen grenst de zuidgerichte gevel aan de private tuin. Het geheel van de zuidgevels samen vormen de noordelijke ruimtelijke begrenzing van de site en dienen met de nodige zorg als geheel ontworpen. Het poortgebouw grenst zowel met zijn "straatgevel" als met de andere gevels aan openbaar domein, een gelijkwaardige gevelbehandeling is ook hier aan de orde.

Voor de materiaalkeuze van de gevels wensen we in te spelen op het specifieke en uitgesproken groene (en in grote mate onverharde) karakter van de site.

De voorgestelde typologieën uit deze haalbaarheidsstudie en de vertaalslag naar maximumgabarieten op pagina 19 van dit document brengen met zich mee dat de gebouwen op de site zich voordoen als compacte bouwvolumes met gestapeld en geschakeld wonen over 3 tot 5 bouwlagen, en bijgebouwen over één bouwlaag met aanvullende functies zoals de gemeenschapsfunctie, collectieve (fietsen-)berging, toegang tot ondergrondse parkeergarage.

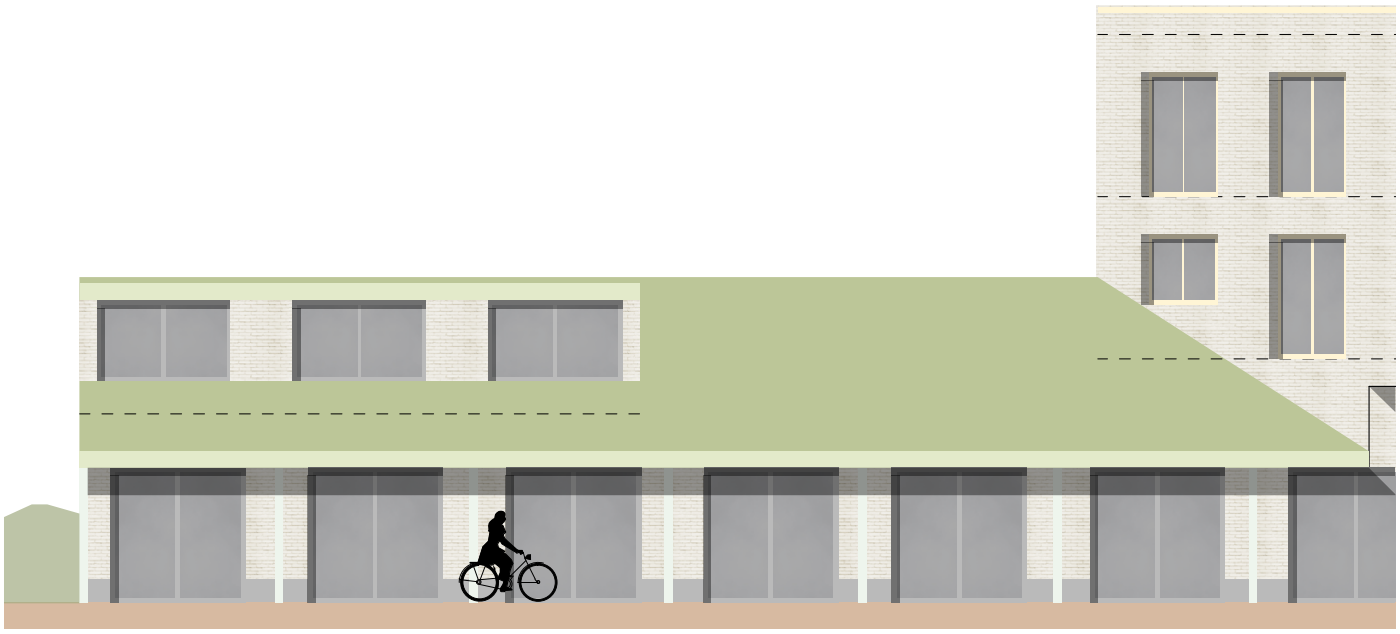
We stellen voor de compacte hoofdvolumes in lichte tinten van metselwerk te voorzien. Dit gaat goed samen met de groene tuinomgeving en vormt zo een kleurstelling die zich onderscheidt van het kleurenpalet in de omliggende straten. Eventueel kunnen licht verschillende tinten toegepast worden per bouwvolume, zonder de algemene samenhang te verliezen. Voor een krachtige, terughoudende uitdrukking van deze volumes stellen we voor te werken met steense dagkanten bij de gevelopeningen en een detailuitwerking die grote contrasten vermijd, maar voldoende rijkelijkheid bekomt door verschillen in textuur en/of en subtiele kleurkeuze van buitenschrijnwerkelementen / dakranden / ...

Een tweede "architectuurtaal" kan ontwikkeld worden voor de lagere bijgebouwen (en eventueel ook de terrassen en toegangensportalen van de appartementsgebouwen). De vormgeving van deze gebouwen kunnen zich inspireren op de rijke iconografie van gebouwen in parkachtige omgevingen: priëlen, follies, ... Te denken valt hierbij aan hellende (groen-)daken, expliciete detaillering van kolommen / kroonlijsten / borstweringen / ... Om het objectmatige karakter van deze bijgebouwtjes te behouden stellen we voor om het aantal dakdoorbrekingen, daklichten of dakkapellen te te beperken.





zooms onderzoekstekening beeldkwaliteit





Variante

Een variante voor de toegang aan de zijde van de Sint-Benedictusstraat bestaat erin de straatwand aan te helen met twee afzonderlijke gebouwen, met een tussenliggende open toegang tot de woonsite. Deze oplossing verhoogt de visuele betrokkenheid van de woonsite met de Sint-Benedictusstraat.

Het rechtse gebouw gekeken vanaf de straat omvat 8 sociale woningen en de inrit naar de ondergrondse parkeergarage. Het linkse gebouw kan plaatsbieden aan een appartementsgebouw met 3 woningen, of één ruime of twee kleinere rijwoningen over 3 bouwlagen. De ruimte voor gemeenschapsvoorziening of commerciële functie komt in deze opstelling iets dieper in het binnengebied te liggen.

Voor deze oplossing is het noodzakelijk om naast het perceel Sint-Benedictusstraat 61 ook aanpalende percelen te betrekken bij het projectgebied. Het pand te Sint-Benedictusstraat 65 biedt omwille van zijn specifieke vorm en een straatgevelbreedte van 16 meter de beste garantie om alsnog het opgegeven programma te kunnen realiseren.



toegang als twee afzonderlijke gebouwen: impressie zichten vanaf de publieke doorsteek





toegang als twee afzonderlijke gebouwen: impressie zichten vanaf de Sint-Benedictusstraat

5. Duurzaamheid

Duurzaamheidsmeter wijken

Alle gebouwen dienen minstens te voldoen aan de energienormen die in 2021 van kracht zullen zijn (BEN).

Om duurzaamheid in al zijn aspecten inzichtelijk en tastbaar te maken werd het ontwerp getoetst aan de “Duurzaamheidsmeter Wijken” van de Vlaamse Overheid. In dit instrument wordt een veelheid aan criteria gehanteerd; volgende thema’s komen aan bod:

- Thema 1 – Kwaliteitsbewaking
- Thema 2 – Welzijn En Welvaart
- Thema 3 – Mobiliteit
- Thema 4 – Fysisch Milieu
- Thema 5 – Groen En Natuurontwikkeling
- Thema 6 – Water
- Thema 7 – Materialen & Afval
- Thema 8 – Energie
- Thema 9 – Innovatie

Het bekomen ontwerp behaalt hierbij een goede score. Echter, bij een meer gedetailleerde uitwerking van het ontwerp kan de Duurzaamheidsmeter op nauwkeuriger wijze worden gehanteerd, en de behaalde score worden verbeterd.

Een uitgebreide bespreking van de toetsing aan de verschillende criteria, met aanbevelingen voor de verdere uitwerking om de score te verbeteren, is terug te vinden in een afzonderlijk document.



6. Oplijsting bindende voorschriften

Hierna volgt een oplijsting van de voorschriften die verankerd werden in het ruimtelijk luik van de haalbaarheidsstudie, en die als bindend worden beschouwd. Per voorschrift wordt verwezen naar het paginanummer waar dit aan bod komt in voorgaande toelichting.

- Zone voor eengezinswoningen, zone voor meergezinswoningen (3), zone voor meergezinswoningen aan de Sint-Benedictusstraat, waaronder sociale woningen; zone voor gemeenschapsvoorziening of commerciële functie. Maximum gabarit bij de meergezinswoningen en de ééngezinswoningen; Behoud van de platanen. Zie plan op pagina 19.
- Statuten van de omliggende buitenruimten (privaat, collectief, publiek) met een benaderende contour. Zie schema op pagina 13
- Minstens 30% oppervlakte voor publieke ruimte. Zie pagina 13.
- Autovrije binnenzone, enkel zacht verkeer. Zie pagina 12
- Ondergronds parkeren. Vermindering van het aantal te voorziene parkeerplaatsen is beperkt mogelijk, mits voorzien van autodelen. Zie pagina 24.
- Fietsenberging. Zie pagina 15.
- Bijzondere aandacht op groen en duurzaamheid - verharding beperken. Zie pagina 12.
- Mix van woningtypen. Zie beschrijving mogelijke typologieën op pagina's 19-23.
- Ontwerpen ifv levenslang wonen. Mee te nemen bij de architecturale uitwerking van de haalbaarheidsstudie.
- (minimum) 8 sociale woningen. Mee te nemen bij de architecturale uitwerking van de haalbaarheidsstudie.
- Duurzaamheid, energienormen 2021 (BEN-woningen). Zie pagina 30.
- Doorwaadbaarheid van het terrein. Zie toelichting publieke doorsteek op pagina's 13 en 14.

7. Indicatief bouwprogramma

Hieronder vindt u het indicatieve bouwprogramma van het bekomen ontwerp uit de haalbaarheidsstudie. Het staat de projectontwikkelaar vrij om alternatieven voor te stellen binnen de bindende voorschriften.

