



Lid van de Associatie Universiteit Gent

Campus: 8000 Brugge Rijselstraat

Opleiding: Toegepaste Architectuur

Hoe kunnen we diverse woonunits in functie van een optimale heterogene mix van verschillende generaties die voor elkaar zorgen performant schakelen op een verkaveling in de stadsrand?

Student: **Laurens Deprez**

Promotor: Gheysens Maarten

Begeleider: Dutré Mark

Academiejaar: 2014-2015

Module: Bachelorproef

Inhoudstafel

1	Voorwoord.....	4
2	Problemen traditionele verkavelingen?	5
2.1	Te kort aan bouwgrond.	5
2.2	Kleiner percelen.....	5
2.3	Eenzijdige verkavelingen.	6
2.4	Het sociale contact met de bureu.	6
2.5	Wegen overschaduwden de verkavelingen.	6
3	Zijn er hiervoor actuele oplossingen?	7
3.1.1	Cohousing	7
3.1.2	Zorgwonen of kangoeroewonen	7
3.1.3	Delend-wonen, collectief wonen	7
3.2	Voorbeelden	8
3.2.1	Cohousing	8
3.2.2	Zorgwonen of kangoeroewonen	8
3.2.3	Delend-wonen	9
4	Interesse markt?.....	10
4.1	Delend-wonen	10
4.1.1	Wat willen de mensen nu allemaal delen?	10
4.1.2	Wat verwachten de mensen van het delend-wonen?	10
4.1.3	Wat is er nu belangrijk volgens het marktonderzoek over delend-wonen?	10
4.2	Kangoeroewonen	11
4.2.1	Waarom kangoeroewonen.....	11
4.2.2	Thuiszorg	11
4.2.3	Economische crisis.....	11
5	Hoe kun je met deze mogelijke oplossingen verschillende generaties samen op een verkaveling laten huisvesten?	12
5.1	Bestaande verkaveling	12
5.2	De juiste verhouding van woonunits nieuwe verkaveling.	12
5.2.1	Welke woonunits voor de nieuwe verkaveling?	12
5.2.2	Aantal woonunits specifiek voor de nieuwe verkaveling.....	15
5.2.3	Minimum oppervlakte per woonunit:	16

5.3	De juiste verhoudingen van gemeenschappelijke ruimtes	18
5.3.1	Welke gemeenschappelijke binnenruimtes moeten er aanwezig zijn?	18
5.3.2	Welke gemeenschappelijke buitenruimtes moeten er aanwezig zijn?	18
5.3.3	Oppervlakte gemeenschappelijke binnenruimte?	19
5.3.4	Oppervlakte per gemeenschappelijke buitenruimte?	19
5.4	Mobiliteit	20
5.4.1	Autoverkeer	20
5.4.2	Voet- en fietsverkeer	20
5.4.3	Groene en veilige omgeving	20
5.5	Organigram	21
5.5.1	De verschillende woonunits	21
5.5.2	Werking tussen verschillende woonunits	22
5.5.3	Volledig organigram	24
5.5.4	Plattegrond verkaveling	25
5.6	Uitleg schakeling organigram	26
5.6.1	Oriëntatie	26
5.6.2	Bewoners en woongelegenheden	26
5.6.3	Gemeenschappelijke buitenruimtes	26
5.6.4	Gemeenschappelijke tuin	26
5.6.5	Gemeenschappelijk woonblok	28
5.7	Ontwerp verkaveling	30
5.7.1	Woonblok 1	30
5.7.2	Woonblok 2	31
5.7.3	Woonblok 3	32
5.7.4	Woonblok 4	33
5.7.5	Ontwerp generatie-verkaveling	36
5.8	Organisatie van bewoners	40
6	Vergelijking met bestaande verkaveling	40
6.1	Voordelen van het nieuwe ontwerp ten opzichte van de bestaande verkaveling	40
6.1.1	Verkeer	40
6.1.2	Meer bewoners – minder oppervlakte	40
6.1.3	Sociaal contact	40
6.1.4	Omgeving	40
6.1.5	Kostprijs	40

6.1.6	Breder doelpubliek	41
6.1.7	Oriëntatie	41
6.2	Nadelen van het nieuw ontwerp ten opzichte van de bestaande verkaveling	41
6.2.1	Verkeer	41
6.2.2	Huismus	41
7	Besluit	42
8	Richtlijnen	43
9	Nawoord	45
10	Bronnen	46
10.1	Communicatief:	46
10.2	Internet:	46
10.3	Referentie projecten	48
10.4	Documenten:	49
10.5	Krantenartikelen	49

1 Voorwoord

Om de bachelor opleiding toegepaste architectuur af te sluiten dienen we een bachelorroef te maken. Het thema hiervan was vrij te kiezen. Natuurlijk wel in de lijn van de opleiding. Hierdoor kon iedereen zijn interesse onderzoeken.

Mijn interesse ging onmiddellijk uit naar een vraag vanuit het werkveld. Namelijk om te onderzoeken hoe je een flexibele verkaveling kon bekomen. Omdat ik al langere tijd geïnteresseerd ben om een andere blik te werpen op het indelen van een verkaveling ben ik hier onmiddellijk op ingegaan. Ook omdat het te kort aan bouwgrond in Vlaanderen zeer actueel is, wekt dit zeker mijn aandacht.

Daarnaast is het levenslang wonen ook steeds meer in de kijker en zijn de voordelen hiervan al bewezen. Ook de kangoeroewoningen zijn steeds actueler dit omdat ze zorgverlening als maar duurder wordt. Dit behoorde al langere tijd tot mijn belangstelling dus wou ik hier zeker iets mee doen. Dit toepassen op een verkaveling bijvoorbeeld interesseerde mij al even.

Dit onderzoek heeft zich dan ook niet beperkt tot het onderzoeken van een flexibele verkaveling. Uiteindelijk is er tot een specifieke vraag gekomen die op dit moment een grote doelgroep zal bereiken. De onderzoeksvraag is namelijk: *“Hoe kunnen we diverse woonunits in functie van een optimale heterogene mix van verschillende generaties die voor elkaar zorgen performant schakelen op een verkaveling in de stadsrand?”*.

Hiermee zal er worden onderzocht hoe we woonunits die specifiek zijn ontworpen voor bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld: senioren, jonge koppel, alleenstaande,...) op een goede manier kunnen schakelen. Hiermee zal de oppervlakte zo goed mogelijk benut worden. Doordat er verschillende generaties zullen samenleven zullen er ook mensen tussen zijn die zorg nodig hebben. Door bepaalde voorzieningen volgens mogelijke oplossingen te voorzien kan dit worden aangepakt.

Het onderzoek zal worden uitgevoerd aan de hand van een bestaande traditionele verkaveling. Op deze manier zijn er bestaande realistische waarden en kan er bovendien een vergelijking gemaakt worden. Hierdoor kan er een vergelijking worden gemaakt met de pro's en contra's.

2 Problemen traditionele verkavelingen?

Er zijn wel degelijk problemen met de verkavelingen uit de jaren 70 en de hedendaagse verkaveling verkavelingen. Hieronder bespreken we enkele problemen.

2.1 Te kort aan bouwgrond.

Op twintig jaar tijd is de bouwgrondprijs in Vlaanderen verzesvoudigd. Ook in 2012 blijven de prijzen voor bouwgrond per vierkante meter stijgen, tot 164,90 euro per vierkante meter. In zijn artikel 'Er is meer bouwgrond nodig' in de Tijd zoekt Patrick Luysterman naar de kern van het probleem.

Waarom wordt bouwgrond zo duur in Vlaanderen? We zouden hypotheses kunnen maken over grove speculatieve of kunstmatige situaties zoals in de Verenigde Staten, Spanje, Ierland of in Nederland. Maar ons vastgoed is dan misschien wel overgewaardeerd, de oorzaak hiervoor ligt niet in een verkeerde kredietpolitiek, zware overproductie en pure speculatie of een verkeerde fiscaliteit. De bouwgrond in Vlaanderen wordt schaars en de nood aan extra woonruimte neem erg toe. Daar knelt het schoentje.

We kunnen hier ook cijfers op kleven. In Vlaanderen zijn er momenteel nog 247.553 onbebouwde percelen beschikbaar. Als je dan bedenkt dat het Planbureau verwacht dat er 7,2 miljoen Vlamingen zullen zijn in 2040 (we zijn met 6,3 miljoen vandaag), dan komen er zo'n slordige 400.000 Vlaamse gezinnen bij. Dat betekent dat deze bouwgronden in theorie wel eens heel snel uitgeput zouden kunnen zijn.

2.2 Kleiner percelen.

In 1998 was de gemiddelde oppervlakte voor een nieuwbouw woning 129m². Sinds 2012 is deze gedaald naar slechts 105m². Dat wil zeggen dat de gemiddelde oppervlakte is gedaald met 20% in vergelijking met 15 jaar geleden! Dit volgens het volgende artikel in Het Nieuwsblad. We bouwen dus steeds kleiner. Maar wat is hier precies de oorzaak van? In de onderstaande tekst gaan we hier dieper op in.

Volgens de FOD Economie en Het Planbureau gaan we tegen 2030 een groei hebben van 1 miljoen extra Vlamingen. Dit wil zeggen dat we dan 7 miljoen Vlamingen tellen. Dit zou kunnen berekend worden als 400.000 Vlaamse gezinnen.

Hierbij reken je dat in 2012 een resterende 250.000 percelen onbebouwd waren. Dit duidt er op dat we nog maar 18 jaar aan bouwgrond hebben.

Dit werd reeds voorspeld door de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB). De VCB verklaarde in 2012 dat het belangrijk was om in de toekomst kleiner te bouwen. Bovendien werd er verklaard dat meer mensen hetzelfde perceel zouden moeten delen en minder bebouwbare percelen zouden aangesneden mogen worden.

Deze trend duidt er dus op dat de prijzen van gronden voorlopig niet gaan dalen. Als gevolg zal groter en open bouwen in de toekomst steeds moeilijker en duurder worden. Maar dat wil niet zeggen dat het droomhuis van de gemiddelde Vlaming is veranderd. De meesten willen nog steeds die grote alleenstaande woning met grote tuin wat tot grote teleurstelling leidt. Er zijn dan 2 keuzes: of je koopt een alleenstaande woning met veel kosten of je kiest voor één van de hedendaagse woning op een kleiner betaalbare percelen.

Deze kleinere percelen zorgen niet enkel voor kleinere woningen maar ook kleinere tuinen.

2.3 Eenzijdige verkavelingen.

De verkavelingen van vroeger en nu zijn vooral bedoeld voor jonge grote gezinnen die aan het begin staan van hun leven. Met gevolg dat een volledige verkaveling met één en dezelfde generatie zit. Dat wil zeggen dat iedereen eerst druk woon-werk verkeer heeft voor de beginnende carrière met drukke verkeersknooppunten tot gevolg. Later komen de kinderen waardoor er al snel een oppas/kinderopvang nodig is. Terwijl de drukke jonge ouders naast hun werk ook nog hobby's willen behouden. Dit kan niet op de verkavelingen gebeuren dus dient er opnieuw heel wat verplaatsingen (vaak met de wagen) te gebeuren.

Later komt de ouderdom parten spelen en moeten vele huizen vaak worden verbouwd om toch maar zolang mogelijk thuis te kunnen wonen. Dit met hulp van thuis zorg en dergelijk. Want de kosten van rusthuizen lopen ook al snel hoog op in vergelijking met het pensioen van vele mensen. Zoals in de actualiteit vaak wordt aangehaald zit er daar ook in de toekomst geen beterschap in. Ook al is het voor veel mensen wel financieel haalbaar. Dan nog zijn er vaak lange wachtlijsten om ooit een zorg woongeleghenheid te bemachtigen.

Eens deze huizen opnieuw worden verkocht komen er vaak weer nieuwe jonge gezinnen in. Deze zullen op hun beurt alle aangepaste verbouwingen opnieuw moeten verbouwen. En zo is de cirkel rond.

Door deze eenzijdigheid is er ook wat een discriminatie voor kleiner gezinnen, alleenstaanden, jonge koppels, oudere koppels zonder kinderen, zorgbehoevende. Deze zijn vaak gedwongen om te grote woningen te kopen met vele verbouwingskosten. Of moeten in een appartement of studio in het stadscentrum gaan wonen waar er amper natuur is. Laat staan dat men buiten even van de rust kan genieten.

2.4 Het sociale contact met de bureu.

Het sociale contact in deze verkavelingen is vaak ook niet om over naar huis te schrijven. Uit een marktonderzoek blijkt dat amper 9% zijn bureu heel goed kent. 56% zegt zijn bureu wel goed te kennen. 35% van de ondervraagde kent zijn bureu helemaal niet of nauwelijks.

Heel wat Vlamingen kampen met eenzaamheid of sociaal isolement. Uit onderzoek van 'de bond zonder naam' bleek dat meer dan 25% zich sociaal eenzaam voelt. Nog opvallender is dat meer dan een derde zich emotioneel eenzaam voelt, en een hechte band mist. Dat hangt samen met een stijging in aantal alleenstaanden. Tegen 2028 zullen er 934 000 eenpersoonsgezinnen zijn in Vlaanderen.

2.5 Wegen overschaduwu de verkavelingen.

Doordat de verkavelingen vooral met individuele percelen werkt moeten deze ook allemaal bereikbaar zijn en wil iedereen voor zijn eigen huis parkeren. Want door de kleine percelen is een garage op het perceel bijna onmogelijk. Met gevolg dat de vele wegen een enorme inpakt hebben op de verkaveling. Dit met gevolg voor meer overstromingsgevaar en een te kort aan drinkwater die uit onze gronden word gehaald. Door deze vele verhardingen is er ook minder plaats om een groene omgeving te ontwikkelen. Ook zijn dit weer verloren zones die in de toekomst veel beter benut zouden moeten worden.

3 Zijn er hiervoor actuele oplossingen?

Er zijn wel degelijk een reeks oplossingen voor deze dergelijke problemen. Hieronder bespreken we de actueelste oplossingen.

3.1.1 Cohousing.

Naast een volledig uitgeruste privéwoning en -tuin hebben cohousers ook een gemeenschappelijke tuin en een centraal gebouw waarin functies gedeeld worden. Cohousing is dus niet hetzelfde als samen in één huis wonen.

Een cohousingwijk probeert het buurtgevoel van een traditionele dorpskern te restaureren. In een Cohousingproject kennen de burens elkaar en leeft er een sociale bewogenheid.

Daarnaast is cohousing een antwoord op een aantal stedenbouwkundige knelpunten in Vlaanderen: slimmer ruimtegebruik, rustige wijken, veilige speelruimte voor kinderen, compacter bouwen, meer groenbehoud en aandacht voor waterhuishouding.

Hier zijn geen stedenbouwkundige voorschriften voor. Dit komt omdat cohousing nog niet officieel erkend is in België. Cohousing valt nu onder de vergunning van een meergezinswoning of een woning met verhuurbare kamers.

3.1.2 Zorgwonen of kangoeroewonen

Zorgwonen of kangoeroewonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.

Om een zorgwoning te creëren moet de eigendom, of ten minste de blote eigendom van de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid aan dezelfde eigenaar toebehoren.

Ook een huurwoning kan in aanmerking komen als zorgwoning, maar de eigenaar moet hiervan wel op de hoogte zijn en zijn goedkeuring geven.

Dit is wel al officieel herkend in België. Er zijn dus stedenbouwkundige voorschriften en vergunningsaanvragen beschikbaar voor dit type woning. Deze zorgwoningen zijn wel enkel mogelijke voor maximum 2 65plussers of maximum 2 zorgbehoevende.

3.1.3 Delend-wonen, collectief wonen

Stel, u kunt gaan wonen in een buurt waar u, naast uw eigen woning / appartement, ook gebruik kan maken van gedeelde binnen- en/of buitenruimte (vb. gemeenschappelijke tuin, keuken, logeerruimte, atelier, fietsenstalling, ...).

Samen met uw burens bent u mede-eigenaar van deze ruimte(s). Burens kunnen er elkaar ontmoeten en de ruimtes kunnen door alle eigenaars gebruikt worden.

Deze bredere vorm van cohousing is ook nog geen officiële woonvorm in België. De realisatie hiervan gebeurt dan echter door een vzw op te richten met alle bewoners. Zo is iedereen dan een stuk eigenaar van de gemeenschappelijke delen en de daarbij horende kosten.

3.2 Voorbeelden

3.2.1 Cohousing.

Cohousingkernen bestaan uit 8 tot 34 volledig uitgeruste privéwoningen met hun eigen keuken en badkamer, met daarnaast uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen. De gemeenschappelijke delen omvatten een 'centraal gebouw', een voetgangersstraat, speelpleintjes, ontspanningsruimtes... Een cohousingproject wordt door de bewoners zelf uitgetekend op maat van hun behoeftes. Ook het centraal gebouw wordt door de bewoners ontworpen. Voorbeelden van deelfuncties in het gebouw zijn: een keuken met een grote eetruimte, een wassalon, een kinderspeelkamer, een televisiekamer, een coworkingspace, een muziekkamer, een atelier, logeerkamers, vul zelf aan! De architectuur biedt een verhoogde kans op interactie met de buren. De huizen worden gegroepeerd langs een voetgangersweg of een plein. Je parkeert aan de rand waardoor meer verkeersvrije ruimte en open groen ontstaat. Dezelfde principes kan je toepassen op een appartementsgebouw.

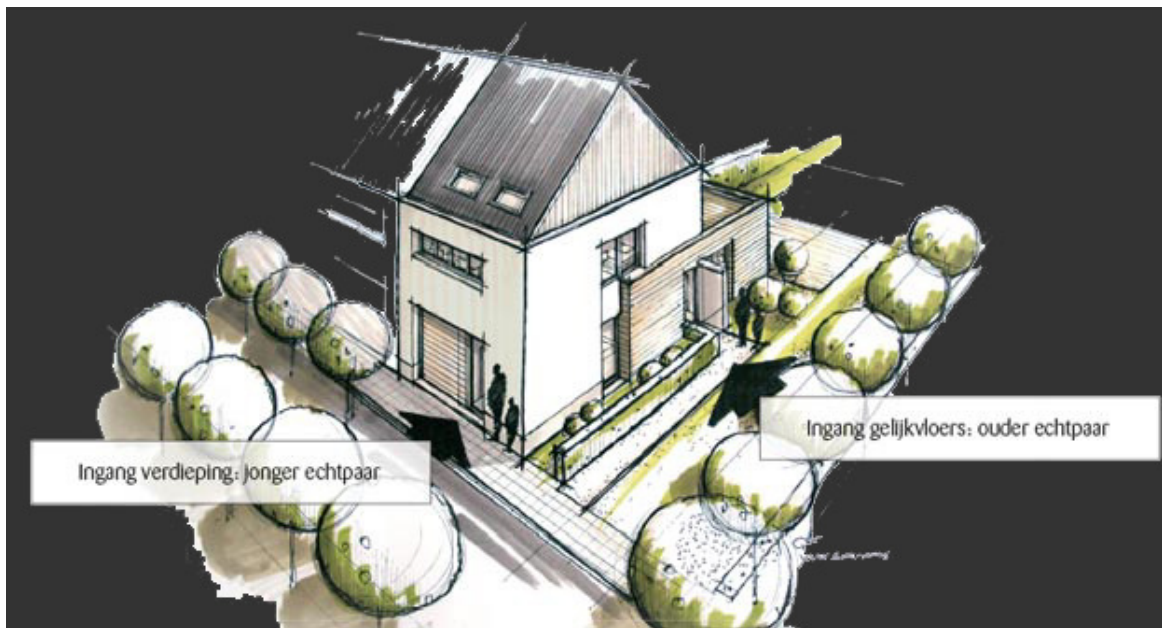


3.2.2 Zorgwonen of kangoeroewonen

Uw woning is een zorgwoning als voldaan is aan volgende voorwaarden:

- In de bestaande woning wordt één kleinere (ondergeschikte) wooneenheid gecreëerd.
- De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooning.
- De ondergeschikte wooneenheid, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooning niet meegerekend, maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.
- De hoofdwooning en de ondergeschikte woning zijn eigendom van dezelfde eigenaar(s).
- De creatie van een ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - ofwel ten hoogste twee oudere personen van 65 jaar of ouder
 - ofwel ten hoogste twee hulpbehoevende personen:
 - personen met een handicap

- personen die in aanmerking komen voor een tegemoetkoming van de Vlaamse zorgverzekering
- personen die hulp nodig hebben om zelfstandig te wonen.
- De zorgbehoevende personen kunnen zowel in de hoofdwoning als in de ondergeschikte woning wonen.



3.2.3 Delend-wonen

Stel, u kunt gaan wonen in een buurt waar u, naast uw eigen woning / appartement, ook gebruik kan maken van gedeelde binnen- en/of buitenruimte (vb. gemeenschappelijke tuin, keuken, logeerruimte, atelier, fietsenstalling, ...).

Samen met uw burennbent u mede-eigenaar van deze ruimte(s). Buren kunnen er elkaar ontmoeten en de ruimtes kunnen door alle eigenaars gebruikt worden



4 Interesse markt?

Uit marktonderzoek blijkt dat voor cohousing maar een kleine groep mensen geïnteresseerd is. Voor het delen van een woning is er amper 22% van de ondervraagden geïnteresseerd. Het grote Vlaamse publiek reageert nogal met veel wantrouw als ze hierover worden bevraagd. Door deze kleine geïnteresseerde groep is de toepassing hiervan op grote schaal op dit moment nog niet haalbaar.

Anderzijds is het delend-wonen veel toegankelijker voor het grote publiek. Vooral in de leeftijdsgroep 20-29jaar en 60 plussers zijn hierover enthousiast. Er zijn maar liefst 67% van de ondervraagden geïnteresseerd om de tuin of een deel ervan te delen met de burens. Ook vinden ze een gemeenschappelijke polyvalente binnenruimte hierbij een goed idee. Hierbij is 56% die dit ziet zitten. Ook het delen van gereedschap en dergelijke zien het grootste deel van de groep zitten.

Ook blijkt uit onderzoek dat kangoeroewonen ook veel interesse opwekt bij de Belgische bevolking. 23% van de ondervraagden kunnen zich vinden in het kangoeroewonen concept.

4.1 Delend-wonen

Delend-wonen lijkt dus het meest haalbare. Hiermee zullen we dus dieper op ingaan om dit zo goed mogelijk toe te passen op de verkavelingen naar de toekomst toe.

Om dit te kunnen doen moet er opnieuw naar de mening van de Vlaming worden geluisterd.

4.1.1 Wat willen de mensen nu allemaal delen?

Om te beginnen zullen we eerst bespreken wat ze zeker niet willen delen. Met andere woorden wat ze als privé zeker willen. Ze willen nog steeds hun eigen woning met slaapkamer, badkamer, keuken, leefruimte/zitruimte, wc, berging. Met hierbij een kleine privétuin waar men eens in privé sfeer kan zitten en/of een kleine barbecue te doen.

Ook willen ze niet dat hun auto te ver staat geparkeerd en dat men in het donker geen al te grote afstand moet lopen. Sommigen vrezen ook voor vandalisme aan hun auto.

De privacy mag ook niet in het gedrang komen. Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen privé en gemeenschappelijk.

Daarnaast willen ze een gemeenschappelijke polyvalente ruimte. Dit houdt bijvoorbeeld in: grootkeuken, logeerruimte, atelier, fietsenstalling. Ook een grote gemeenschappelijke tuin naast hun privétuin ziet men wel zitten. De voorwaarde die de meeste hierbij wel stellen is dat deze gemeenschappelijke tuin ook enkel voor de mensen op de verkaveling is. Dit mag dus geen stadspark of plein worden. Hierbij zijn de meesten het ook eens dat men gereedschap en tuin gereedschap wil delen.

4.1.2 Wat verwachten de mensen van het delend-wonen?

Door deze gemeenschappelijke tuin kan er een veel grotere tuin worden gecreëerd dan er privé mogelijk is. Mensen vinden dit een zeer groot pluspunt. Ze verwachten hier dan ook dat er mogelijkheid om sport uit te oefenen die ze anders niet dicht bij huis kunnen doen.

Aangezien er een of meerdere gemeenschappelijke parkings zijn. Wordt er verwacht dat de straat naar de woongelegenheden zeer rustig is. Bovendien verwachten ze ook een zeer groene/ natuurlijke straat.

Over de polyvalanteruimtes zijn velen ook enthousiast maar men wil wel benadrukken dat men niet wil betalen voor zaken die zij niet gebruiken.

4.1.3 Wat is er nu belangrijk volgens het marktonderzoek over delend-wonen?

Het merendeel was het erover eens dat er eerst en vooral er een duidelijk onderscheid moet zijn tussen privé en gemeenschappelijk.

Naast de grote gemeenschappelijke tuin moet er ook nog een kleine privétuin bij de woongelegenheden zijn.

Gemeenschappelijke parkings in ruil voor een rustige groene straat is ook zeer belangrijk. De gemeenschappelijke ruimtes moeten samen met de parkings ook centraal gelegen zijn. Met andere woorden wil iedereen zo dicht mogelijk bij deze zones gelegen zijn. Zodat er zo weinig mogelijk afstand moet worden afgelegd. Bij deze gemeenschappelijke delen is het delen van werkgerief ook zeer belangrijk. Velen zien hier een kostenbesparing die anders niet mogelijk was. Ook de sociale controle die hierdoor ontstaat vinden velen positief. Maar dit mag de privacy niet overstijgen.

Boven dit alles moeten natuurlijk duidelijke afspraken worden gemaakt. Want goede afspraken maken goed vrienden.

4.2 Kangoeroewonen

Samen in het grotere concept van delend-wonen zal ik hier ook $\frac{1}{4}$ van de gebouwen voorzien als mogelijke kangoeroewoning. Dit om aan de vraag om met meerdere generaties onder 1 dak te kunnen wonen te kunnen beantwoorden. Samen met de extra zorg dat de jongere generatie aan de oudere generatie kan bieden. Dit zal economisch ook zeer voordelig zijn.

4.2.1 Waarom kangoeroewonen

Waar het enkele generaties geleden heel normaal was voor verschillende generaties om een dak te delen, is die praktijk met de uitbereiding van de verzorgingsstaat en de toenemende welvaart in de twintigste eeuw wat in onbruik geraakt. In onze huidige complexe maatschappij, gekenmerkt door economisch onweer en grote verschuivingen in het relationele landschap, is er weer volop ruimte voor multi-generatiewonen. Zo deelt 14% van de Belgen een woning met zijn ouders en woont ook 3% van de alleenstaande ouders bij zijn of haar ouders in.

4.2.2 Thuiszorg

Mensen blijven niet bij de pakken zitten. Ze beseffen dat ze niet moeten wachten op de overheid of de privésector om het tij te keren, maar dat ze zelf het heft in handen moeten nemen. Wanneer de verzorgingsstaat op haar grenzen botst, nemen mensen zelf hun verantwoordelijkheid. 74% van de Belgen is er (eerder tot helemaal) van overtuigd dat ze meer voor elkaar zullen moeten zorgen, in plaats van het aan de overheid over te laten. En een thuis zal daarin centraal staan. Hoewel niet evident, wil bijna een kwart (23%) van de Belgen zijn ouders later eventueel zelf in huis nemen. En een kleine helft (47%) vindt het een optie om zelf voor de ouders te zorgen, al dan niet met de hulp van thuiszorg.

4.2.3 Economische crisis

Wie meer te lijden heeft onder de crisis, staat meer open voor de idee van kangoeroewonen. Niet alleen omdat het budgettair handig is, maar ook om een stuk van de zorg over te kunnen nemen. Crisis maakt ons solidair. En dat is geen hype of trend. Doorheen alle leeftijden is de bereidheid tot grotere solidariteit een overtuiging die algemeen gedeeld wordt, en nog sterker door die Belgen die het nu met minder moeten stellen.

5 Hoe kun je met deze mogelijke oplossingen verschillende generaties samen op een verkaveling laten huisvesten?

Hierbij zal het onderzoek nog een stap verder gaan. Door het voorgaande onderzoek kwamen al heel wat elementen naar boven die niet enkel met delend-wonen kunnen worden opgelost. Om hieraan wel een oplossing te bieden streeft dit onderzoek naar een verkaveling waar alle generaties kunnen samen wonen. Ook de verschillende gezinssituaties binnen de verschillende generatie moeten kunnen samenleven in een sociale verkaveling. Om dit te kunnen verwezenlijken zal dit onderzoek stap voor stap alle nodige elementen binnen de verkaveling bekijken en onderzoek om tot slot tot een goede mix van de verschillende woonunits te komen.

5.1 Bestaande verkaveling

Het verder onderzoek zal gebeuren aan de hand van een bestaande verkaveling. Deze is gelegen in de Molenstraat te Heule. De oppervlakte van deze verkaveling bedraagt 63 482 m². Op deze verkaveling zijn er 121 woongelegenheden in bestaande toestand. De woongelegenheden bestaan uit half open en gesloten bebouwing. Dit zijn telkens eengezinswoningen met 3-4-5 slaapkamers en zijn met de auto bereikbaar. Iedere woongelegenheden heeft een eigen privétuin. Er is ook 1 zone voorzien voor recreatie.

5.2 De juiste verhouding van woonunits nieuwe verkaveling.

Het aantal woning zal volgens de gemiddelde woondichtheid worden gerekend. De verkaveling bevindt zich in een middeldicht gebied dit komt neer op 15-25 woongelegenheden per hectare. Omgerekend zou dit neerkomen op 159 woonunits.

Dit zijn natuurlijk een minimum richtcijfers voor het ontwerp. Na het ontwerp zal worden geëvalueerd hoeveel woonunits er dan daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. Dit zal afhangen van de bekomen woonvormen waarbinnen er bepaalde woonunits zich bevinden.

$63482 \text{ m}^2 \Rightarrow 6.35 \text{ hectare} * 25 \text{ woongelegenheden/hectare} = 159 \text{ woongelegenheden.}$

5.2.1 Welke woonunits voor de nieuwe verkaveling?

Om de juiste verhouding te kunnen bekomen. Zullen eerst alle woonunits moeten beschreven worden.

- Woonunit 1 bestaat uit 2 bouwlagen met 3 slaapkamers, keuken, zitruimte, eetruimte,2 badkamer, wc, met privétuin.
 - **Doelgroep: groot gezin (maximum 6 personen)**
- Woonunit 2 bestaat uit 2 bouwlagen met 2 slaapkamers, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, met privétuin.
 - **Doelgroep: middel gezin, koppel zonder kinderen (maximum 4 personen)**
- Woonunit 3 bestaat uit 2 bouwlagen met 1 slaapkamers, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, Met privétuin.
 - **Doelgroep: jong koppel, koppel zonder kinderen (maximum 2 personen)**
- Woonunit 4 bestaat uit 1 bouwlaag met 2 slaapkamers, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.
 - **Doelgroep: jong koppel met kinderen, gezin (maximum 4 personen)**
- Woonunit 5 bestaat uit 1 bouwlaag met 1 slaapkamer, keuken, zitruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.
 - **Doelgroep: alleenstaande, jong koppel, koppel zonder kinderen (maximum 2 personen)**

- Woonunit 6 bestaat uit 1 bouwlaag voor minder validen/senioren met 1 slaapkamer, keuken, zitruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.
 - **Doelgroep: senioren, minder validen (maximum 2 personen)**

Vervolgens kijken we de verhouding van de verschillende gezinssituaties. Daarbij komende bekijken we de grote van de verschillende leeftijdsgroepen.

Hieruit blijkt dat vooral veel kleinere gezinnen zijn. De 2 grootste groepen gezinnen bestaan uit amper 1 of 2 personen. Dit wil zeggen dat we daar ook de woonunits naar moeten aanpassen. Dit wil zeggen dat veel meer kleinere woongelegenheden van 1 of 2 slaapkamers zullen nodig zijn dan de grote woongelegenheden van 3 slaapkamers.

De onderverdeling van het diagram zijn de leeftijdsgroepen niet zomaar gekozen. De eerste groep van 0-19 jarigen zijn de grote groep jongeren die nog schoolgaande is of beginnend-werkend.

Hierna komt de tweede groep van 20-29 jarigen. In deze groep zijn het die jongeren die allemaal aan in het werkveld beginnen en een gezin beginnen te vormen. Hieraan gekoppeld zoeken vele hun eerste woonplaats. Deze zijn vooral opzoek naar een (kleinere) betaalbare woongelegenheden.

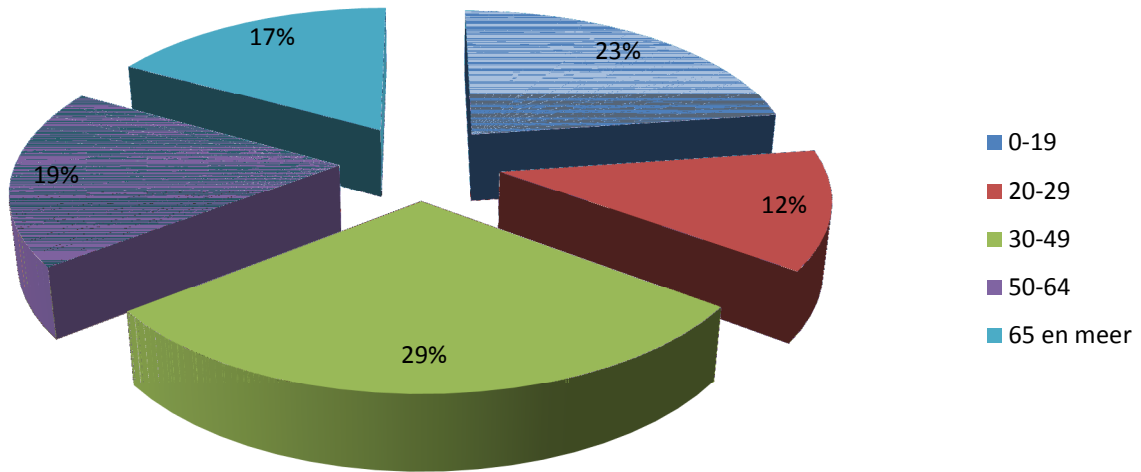
De groep 30-49jarigen zijn gemiddeld de groep gezinnen die bezig zijn met het opvoeden van hun kind(eren). Ondertussen bouwen velen ook nog een mooie carrière uit. Dus willen ze hun tijd zo efficiënt mogelijk besteden. Waar men na een drukke dag dus zoveel mogelijk willen genieten van wat ontspanning met partner en kind.

De leeftijdsgroep 50-64 zijn de nog werkende of begin pensionerende. Hier zijn de kinderen meestal al uit huis en valt het oudere koppel alleen. Eens het pensioen dan komt krijgen ze bergen vrije tijd die ze zo goed mogelijk willen besteden. Dit kan door een nieuwe hobby, uitstapjes of plaatselijk in wat drinken op een terrasje.

De laatste leeftijdsgroep zijn de 65 plussers. Deze senioren groep zijn allemaal mensen op pensioen die opnieuw veel tijd hebben om te besteden. Anderzijds zijn er hier ook al velen die verzorging nodig hebben en dus niet volledig zelfstandig meer kunnen wonen. Hiervoor zullen dus een deel zorgwoningen voor nodig zijn.

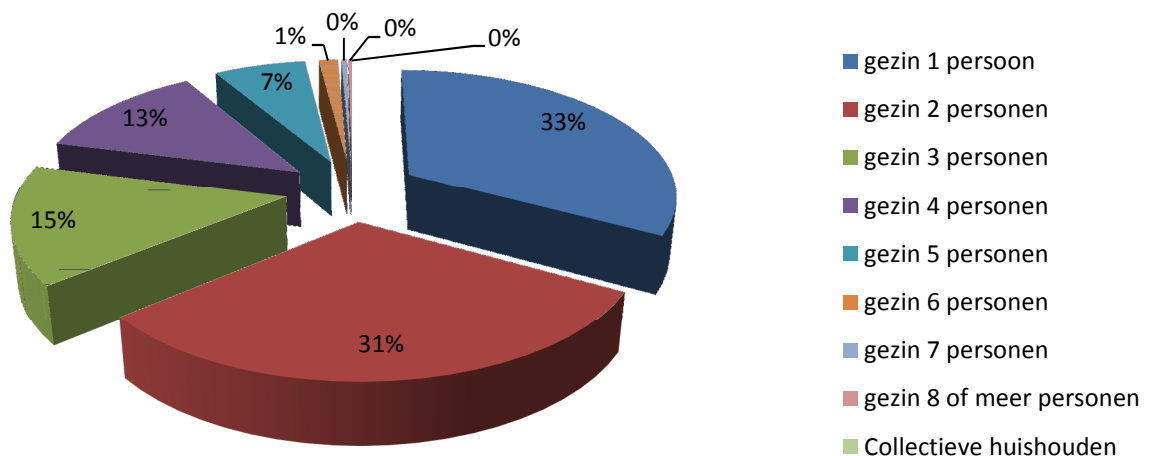
Opnieuw geeft dit fenomeen ook opnieuw het voordeel van het delend-wonen met de verschillende leeftijdsgroepen samen. Want zou het niet mooi zijn moest dit alles op één en dezelfde verkaveling kunnen plaats vinden.

Leeftijdsgroepen % (2008)



**Cijfer resultaten: Kenniscentrum over het belang van thuis: persdossier mei 2013*

Gezinssituatie percentage



5.2.2 Aantal woonunits specifiek voor de nieuwe verkaveling.

Totaal minimum 159 woongelegenheden

- Woonunit 1 bestaat uit 2 bouwlagen met 3 slaapkamers, keuken, zitruimte, eetruimte,2 badkamer, wc, met privétuin.
 - Doelgroep: groot gezin (maximum 6 personen)
 - **Aantal: 13**
- Woonunit 2 bestaat uit 2 bouwlagen met 2 slaapkamers, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, met privétuin.
 - Doelgroep: middel gezin, koppel zonder kinderen (maximum 4 personen)
 - **Aantal: 23**
- Woonunit 3 bestaat uit 2 bouwlagen met 1 slaapkamers, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, Met privétuin.
 - Doelgroep: jong koppel, koppel zonder kinderen (maximum 2 personen)
 - **Aantal: 34**
- Woonunit 4 bestaat uit 1 bouwlaag met 2 slaapkamers, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.
 - Doelgroep: jong koppel met kinderen, gezin (maximum 4 personen)
 - **Aantal: 23**
- Woonunit 5 bestaat uit 1 bouwlaag met 1 slaapkamer, keuken, zitruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.
 - Doelgroep: alleenstaande, jong koppel, koppel zonder kinderen (maximum 2 personen)
 - **Aantal : 34**
- Woon unit 6 bestaat uit 1 bouwlaag voor minder validen/senioren met 1 slaapkamer, keuken, zitruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.
 - Doelgroep: senioren, minder validen (maximum 2 personen)
 - **Aantal : 34**

5.2.2.1 Kangoeroewonen

Met deze woonunits zullen een aantal kangoeroewoningen worden voorzien. Deze zal als 1 eigendom of als 2 eigendommen met gemeenschappelijke ingang kunnen worden gekocht.

Het aantal zal volgens onderzoek 23% van de totale aantal woonunits voorzien worden voor kangoeroewoningen. Voor de verkaveling komt dit neer op 37 woningen.

Uiteindelijk zijn hier 40 kangoeroewoningen voorzien. Deze bestaan telkens uit één bouwlaag van 2 tot 4 personen met daarboven op de helft van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag een bouwlaag voor 2 personen. De onderste bouwlaag heeft een eigen tuin aanpalend aan de woonunit. De bovenste woonunit zal een terras hebben bovenop de onderste unit. Er zal ook een gemeenschappelijke ingang zijn. Deze zorgt voor een gemeenschappelijk geheel maar toch met de nodige privacy.

5.2.3 Minimum oppervlakte per woonunit:

In de tabel hieronder vindt u de minimale oppervlakte per ruimte/lokaal.

MINIMALE LOKAALOPPERVLAKTE, AFMETINGEN & BEMEUBELBAARHEIDSCRITERIA			
Woonfuncties	Minimumoppervlakte	Maatverhoudingen	Bemeubelbaarheidscriteria
Inkomhal	$\geq 1,5 \text{ m}^2$	- 150x100 / ... cm	- vestiaire(kast) min. 60x60 cm
Leefruimte	$\geq 20 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2$ per persoon	- zitzone min. 360 cm breed - eetzone min. 320 cm breed	- zitelementen 80x80 cm - aantal zitplaatsen $\geq$ aantal bewoners, minimaal 4 - tv-meubel 200x50 cm - buffetkast 150x50 cm - eettafel 180x90 cm
Keuken	$\geq 4 \text{ m}^2 + 0,5 \text{ m}^2$ per persoon	- vrije afstand tussen evenwijdige aanrechtzones: min. 100 cm - bruikbare maatverhoudingen: 180x240 / 180x300 / 240x240 (marge op deze afmetingen te voorzien)	- koelkast 60 cm - fornuis 60 cm, afzetzone links of rechts ≥ 60 cm - dubbele spoelbak + verlek 120 cm, afzetzone links en rechts ≥ 30 cm - aanrechtzone 180 cm - totaal incl. koelkast: 420 cm
Slaapkamer ouders	$\geq 12 \text{ m}^2$	- 340x360 / 280x420 / ...	- bed 160x205 cm - nachtkastjes - kast 240x60x200 cm - vrije gebruiksruimte min. 80 cm
Slaapkamer kind(eren)	$\geq 8 \text{ m}^2$ (1 kind) $\geq 14 \text{ m}^2$ (2 kinderen)	- breedte min. 220 cm - 240x360 / 260x320 / 280x300 / ...	- per kind: bed 90x205 cm, kast 100x60x200 cm, bureau 120x70 cm, nachtkastje - vrije gebruiksruimte: min. 80 cm
Berging	$\geq 1,5 \text{ m}^2$ /pers	- 150x100 / 120x120 / ...	- wasmachine, droogkast, cv, ...
Badkamer	$\geq 3 \text{ m}^2 + 0,5 \text{ m}^2$ per persoon	- 170x240 / 170x270 / 215x215 /	- tweede wastafel en ligbad vanaf 3 slaapkamers
Garage	$\geq 16 \text{ m}^2$ (excl. extra berging)	- 280x560	
Binnentrap		- nuttige breedte = min. 85 cm - optrede H: 175 tot 190 mm - aantrede A: 220 tot 250 mm	- stapmodulus $M=2H+A$ met $600 \text{ mm} < M < 630 \text{ mm}$ - trapneus 40-50 mm
Toilet dag	$\geq 1,17 \text{ m}^2$	- kopse deur: 90x130 cm - zijdeur: 80x150 cm	- dagtoilet met handwasbakje
Toilet nacht	$\geq 1,17 \text{ m}^2$	- kopse deur: 90x130 cm - zijdeur: 80x150 cm	- extra toilet vanaf 3 slaapkamers of bij verdiepingswoningen (mag geïntegreerd in badkamer)
Gangruimte	max. 10-15% WO-meting	- breedte = min. 90 cm	- vrije wand voor vestiaire
Let wel: voor personen met een handicap en rolstoelgebruikers worden bijkomende eisen opgelegd (zie  - hoofdstuk 6)			

Als we dit toepassen bij de verschillende woonunits op basis van deze waarden samen met het aantal personen dat maximaal per woonunit kunnen wonen. Bekomen we deze tabel.

Rekenblad oppervlakte volgens het aantal personen en volgens de ruimte													
woonvorm	max aantal personen	inkom m ²	leefruimte m ²	keuken m ²	Slaapkamer Ouders m ²	Slaapkamer kinderen m ²	Berging m ²	Badkamer m ²	binnen trap m ²	Toilet m ²	sub totaal m ²	Gang (10%) m ²	totaal m ²
1	6	1,5	32	7	40	9	9	6	3,4	2,34	110,24	11,024	121,264
2	4	1,5	28	8	12	28	6	5	3,4	2,34	94,24	9,424	103,664
3	2	1,5	24	5	12	0	3	4	3,4	1,17	54,07	5,407	59,477
4	4	1,5	28	8	12	28	6	5	0	2,34	90,84	9,084	99,924
5	2	1,5	24	5	12	0	3	4	0	1,17	50,67	5,067	55,737
6	2	1,5	24	5	12	0	3	4	0	1,17	50,67	5,067	55,737

Dit betekent dus het volgende:

- Woonunit 1 bestaat uit 2 bouwlagen met 3 slaapkamers, inkom, keuken, zitruimte, eetruimte, 2 badkamer, wc, met privétuin.
 - Doelgroep: groot gezin (maximum 6 personen)
 - = 122 m²
- Woonunit 2 bestaat uit 2 bouwlagen met 2 slaapkamers inkom,, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, met privétuin.
 - Doelgroep: middel gezin, koppel zonder kinderen (maximum 4 personen)
 - = 104 m²
- Woonunit 3 bestaat uit 2 bouwlagen met 1 slaapkamers inkom,, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, Met privétuin.
 - Doelgroep: jong koppel, koppel zonder kinderen (maximum 2 personen)
 - = 60m²
- Woonunit 4 bestaat uit 1 bouwlaag met 2 slaapkamers inkom,, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.
 - Doelgroep: jong koppel met kinderen, gezin (maximum 4 personen)
 - = 100m²
- Woonunit 5 bestaat uit 1 bouwlaag met 1 slaapkamer inkom,, keuken, zitruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.
 - Doelgroep: alleenstaande, jong koppel, koppel zonder kinderen (maximum 2 personen)
 - = 56m²
- Woonunit 6 bestaat uit 1 bouwlaag voor minder validen/senioren met 1 slaapkamer inkom,, keuken, zitruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.
 - Doelgroep: senioren, minder validen (maximum 2 personen)
 - = 56m²

De privétuinen die bij de gelijkvloerse woonunits kan worden gevormd. Zullen een diepte van 5 m krijgen en een breedte volgens de breedte van de woonunit. Deze oppervlakte volstaat voor de nodige indelingen die mensen volgens markt onderzoek in deze privétuin willen. Deze privétuinen moeten de mogelijkheid bieden om buiten in privésfeer te kunnen zitten, eten, barbecue met vrienden en dergelijke.

De Privéterrassen moeten ook de mogelijkheid bieden om eveneens buiten te zitten en of te kunnen eten. Deze zullen een minimum diepte van 2,5m hebben. De breedte zal telkens afhangen volgens de indeling van de bouwvolumes. Dit natuurlijke om de functionaliteit van de terrassen te verhogen

5.3 De juiste verhouden van gemeenschappelijke ruimtes

Eerst zal het onderzoek een onderscheid maken tussen gemeenschappelijke binnenruimtes en gemeenschappelijke buitenruimtes.

5.3.1 Welke gemeenschappelijke binnenruimtes moeten er aanwezig zijn?

In een centraal gebouw zullen we een reeks belangrijke binnenruimtes samen brengen. Zodat dit het kloppend hart van de verkaveling kan worden. Deze ruimtes zullen voor alle generaties en huishoudens nuttig zijn. Dit zijn de binnenruimtes die het centrale gebouw zullen vormen.

- Een grootkeuken voor gemeenschappelijk gebruik.
- Een buurtwinkel.
- Een zitruimte enkel voor bewoners.
- Werkruimtes.
- Logeerruimtes voor gasten.
- Polyvalente ruimte.(feestzaal, vergaderzaal, voorstelling, toneel,...)
- Ruimte voor een kinderdagverblijf.
- Repetitieruimte.
- Opslag gereedschap.
- Opslag tuinmateriaal.
- Wassalon

5.3.2 Welke gemeenschappelijke buitenruimtes moeten er aanwezig zijn?

Deze ruimtes zullen zich bevinden in de gemeenschappelijke tuin die zich over de gehele verkaveling zal verspreiden. De plaats van de verschillende ruimtes zal later worden vastgelegd in het ontwerp op de bestaande verkaveling. Dit moet voor elke verkaveling afzonderlijk bekeken worden in functie van de functionaliteit en bereikbaarheid. Deze buitenruimtes zullen over de verkaveling worden verspreid.

- Parkings. (bewoners + bezoekers)
- Fietsparkings (bewoners bezoekers)
- Vuilnisstraat
- Speelplein / zandbak
- Looppiste/ looptraject
- Moestuin
- Barbecuezone
- Centraal plein
- Vijver (waterbuffer voor verkaveling)
- Mogelijkheid recreatie buiten fitness / petanque veld / lig weide...
- (Overdekt) terras
- Eigen project
- Groen afscheiding tussen privé en gemeenschappelijke tuin.

5.3.3 Oppervlakte gemeenschappelijke binnenruimte?

De oppervlakte van het gemeenschappelijk gebouw zal afhankelijk zijn van het aantal studio's en appartement die erboven zullen worden voorzien. De verschillende ruimtes die hieronder worden opgesomd zullen onder dit volume dan geschakeld worden.

- Een grootkeuken voor gemeenschappelijk gebruik.
- Een buurtwinkel.
- Een zitruimte enkel voor bewoners.
- Werkrumtes.
- Logeerrumtes voor gasten.
- Polyvalente ruimte.(feestzaal, vergaderzaal, voorstelling, toneel,...)
- Ruimte voor een kinderdagverblijf.
- Repetitieruimte.
- Opslag gereedschap.
- Opslag tuinmateriaal.
- Wassalon

5.3.4 Oppervlakte per gemeenschappelijke buitenruimte?

- Parkings. (bewoners + bezoekers)
 - Er wordt 1 parkeerplaats voorzien voor een appartement met 1 slaapkamer, per bijkomende slaapkamer wordt 0.5 parkeerplaatsen voorzien (afronden naar boven)
- Fietsparkings (bewoners bezoekers)
 - Per slaapkamer moet 1 fiets kunnen gestald worden.
- Vuilnisstraat
 - Hiervoor is telkens een ondergrondse afvalcontainer van een diameter van 1,7m. Er zijn 6 soorten afval containers .Er dienen meerdere containers te worden geplaatst het juiste aantal zal worden bekeken volgens het aantal woonegelegenheden.
- Speelplein / zandbak / recreatie / buiten fitness
 - Het is aangewezen om een oppervlakte van minimaal 4% van de verkaveling te voorzien als speelplein/recreatie.
- Looppiste/ looptraject
 - Afmeting van de omloop moet minimaal 800m en een breedte van 1.5m hebben om een finse piste te kunnen worden genoemd.
- Moestuin
 - Dit kunnen 1 of meerdere zone's zijn. Oppervlakte is afhankelijk van de oppervlakte van de verkaveling.
- Barbecuezone
 - Dit zal een kleine zone zijn met barbecue en enkele zit gelegenheden.
- Centraal plein
 - Dit zal bestaan uit een kleine deel verharde zonen en een groot deel groenzone.
- Vijver (waterbuffer voor verkaveling)
 - De oppervlakte is opnieuw afhankelijk van de oppervlakte van de verkaveling.
- (Overdekt) terras
 - Dit is het verharde deel van het centrale plein.

- Eigen project
 - Volgens overblijvend oppervlakte.
- Groen afscheiding tussen privé en gemeenschappelijke tuin.
 - Breedte van 2.5 tot 4 mm voorzien



5.4 Mobiliteit

De mobiliteit zullen we ook anders bekijken dan de hedendaagse uitvoering. Zo zullen niet alle woonunits bereikbaar zijn met de auto. Er zal enkel een weg worden voorzien voor de nodige hulpverlening. Door deze weg zullen alle woonunits vlot bereikbaar zijn in nood. Deze weg dient anders enkel indien met elementen moet laden en of lossen. (vb. bij verhuizen, boodschappen,...)

5.4.1 Autoverkeer

De auto's van de bewoners zullen gezamenlijk ondergronds worden geparkeerd. De ondergrondse parking bevindt zich onder de centrale gemeenschappelijke tuin. Hierbij worden verschillende in- en uitgangen voor voetgangers voorzien zodat de afstand tot een in- en uitgang en het uiterst gelegen gebouw nooit ondragelijk ver is. Op deze manier bannen we het verkeer zoveel mogelijk uit de verkaveling. Bovendien blijft er dan meer oppervlakte voor een groene omgeving. Door ondergrondse parking te voorzien wordt de kans op vandalisme of andere schade door eventuele weersomstandigheden aanzienlijk verkleind. Voor deze plaats toch aangenaam te maken zal met licht en kleur moeten worden gewerkt.

De parking voor bezoekers wordt wel bovengronds voorzien. Aangezien deze parking veel kleinere oppervlakte inneemt en de parkeerduur eerder beperkt is. Zo blijft de ondergrondse parking ook uitsluitend voor de bewoners en kunnen er geen vreemde of onbevoegden de ondergrondse parking betreden.

5.4.2 Voet- en fietsverkeer

Te voet of per fiets zullen alle woonunits wel bereikbaar zijn. De ruime paden zullen doorheen de groene omgeving verbinding geven tussen de verschillende woonunits en de autoparkeerplaatsen. Ook zullen de paden verbinding geven met de gemeenschappelijke tuin en de gemeenschappelijke binnenruimtes.

Voor de fietsers zullen ook gemeenschappelijke fietsenparking komen bij de verschillende woonunits.

In combinatie met de voetpaden zal ook een looproute voorzien worden. Zodat bewegen ook nog meer wordt gestimuleerd en zo ook overal geregeld passage is. Hierdoor verkleint de kans op 'duistere' hoeken in de omgeving.

5.4.3 Groene en veilige omgeving

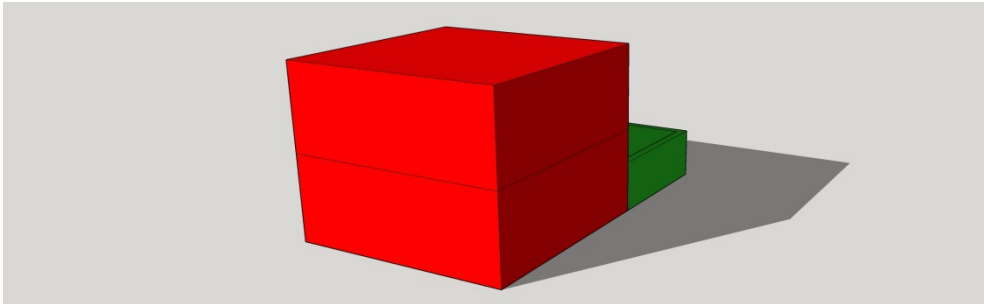
Doordat het autoverkeer amper activiteit zal hebben op de verkaveling bekomen je een grote veilige oppervlakte waar jong en oud optimaal kan genieten van de omgeving. Zonder schrik te hebben van het verkeer of de bijkomende hinder hiervan. Zo zal men ook meer de neiging hebben om in de gemeenschappelijke omgeving tijd door te brengen. Dit heeft dan weer positieve invloed op het sociale contact tussen de vele verschillende bewoners op de verkaveling waar ik met dit project naartoe streef. Ook is er meer plaats voor een groene omgeving. Dit is dan weer een positieve bijdrage voor het milieu.

5.5 Organigram

5.5.1 De verschillende woonunits

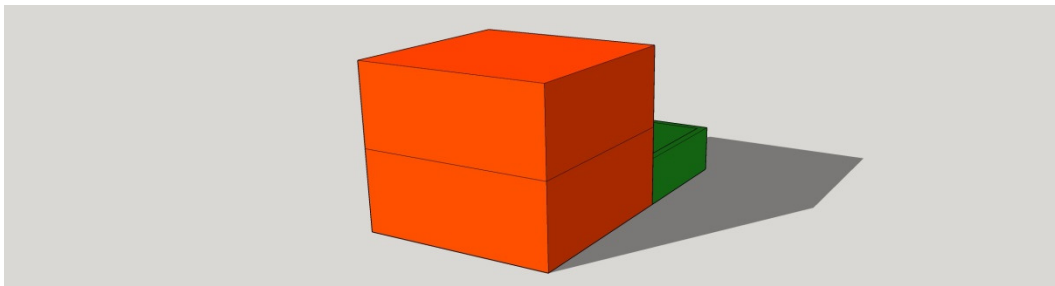
5.5.1.1 Woonunit 1

- 2 bouwlagen met 3 slaapkamers, inkom, keuken, zitruimte, eetruimte, 2 badkamer, wc, met privétuin.



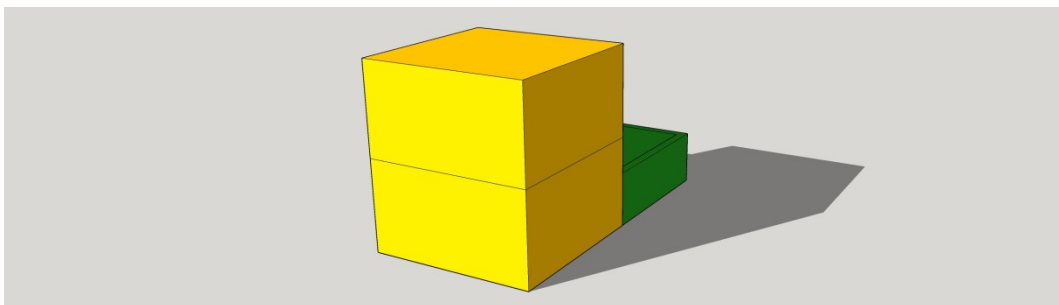
5.5.1.2 Woonunit 2

- 2 bouwlagen met 2 slaapkamers inkom,, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, met privétuin.



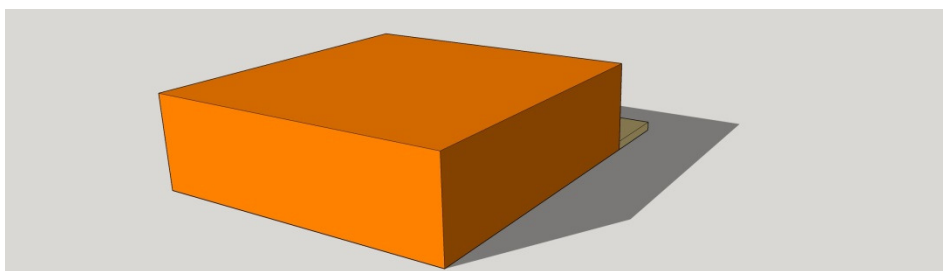
5.5.1.3 Woonunit 3

- 2 bouwlagen met 1 slaapkamers inkom,, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, Met privétuin.



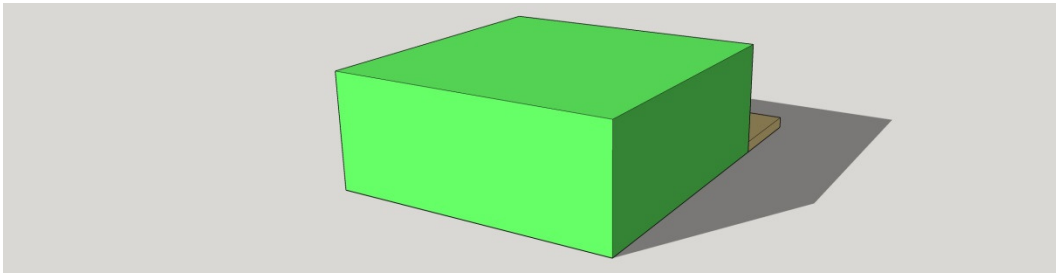
5.5.1.4 Woonunit 4

- 1 bouwlaag met 2 slaapkamers inkom,, keuken, zitruimte, eetruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.



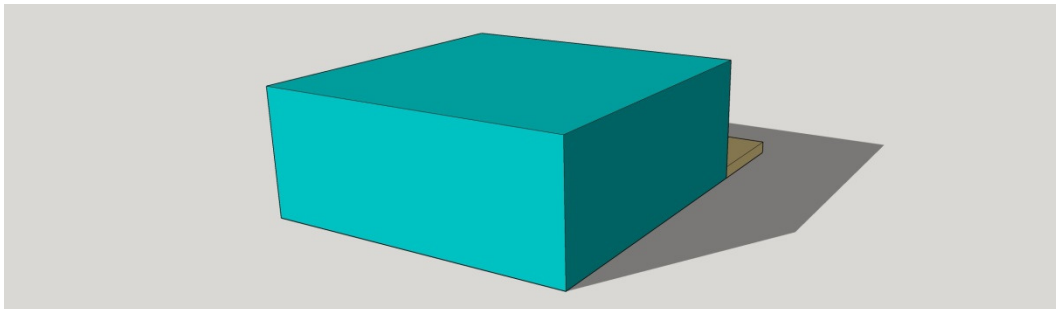
5.5.1.5 Woonunit 5

- 1 bouwlaag met 1 slaapkamer inkom,, keuken, zitruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.



5.5.1.6 Woonunit 6

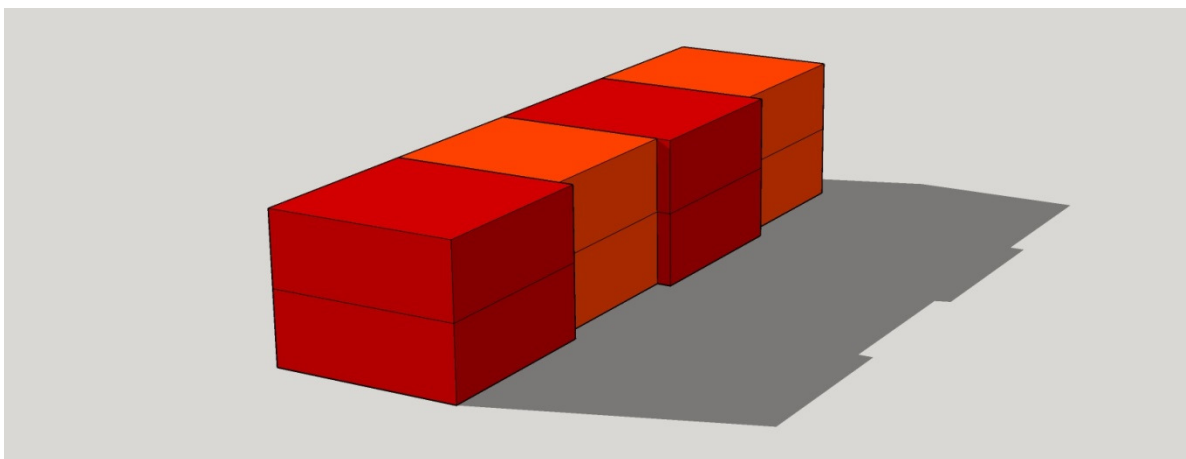
- 1 bouwlaag voor minder validen/senioren met 1 slaapkamer inkom,, keuken, zitruimte, badkamer, wc, met privétuin of terras.



5.5.2 Werking tussen verschillende woonunits

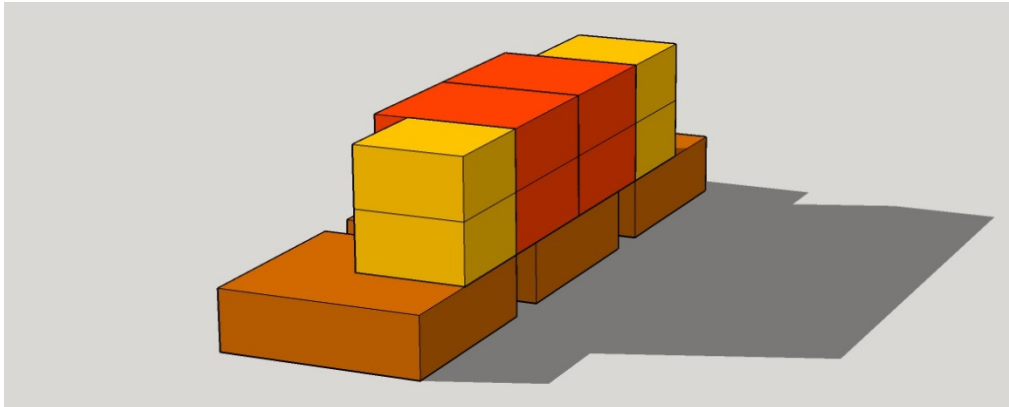
5.5.2.1 Woonblok 1

- Deze woonblok bestaat uit een blok van 4 woonunits bestaande uit 2 maal woonunit 1 en 2 maal woonunit 2. Dit herhaald zich 7 maal op de verkaveling.

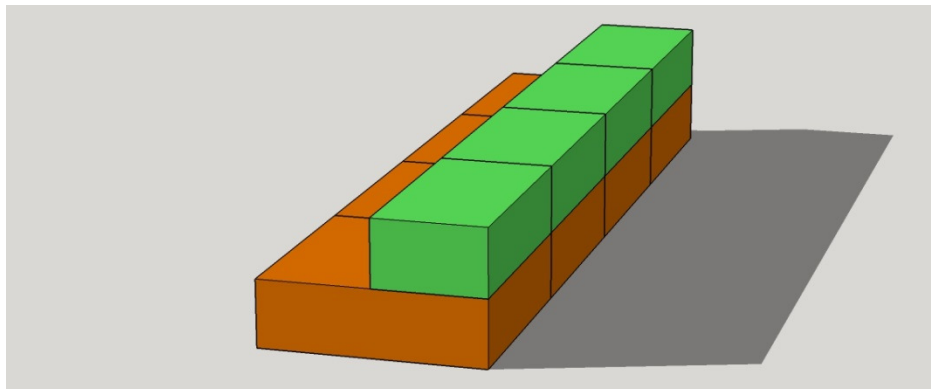


5.5.2.2 Woonblok 2

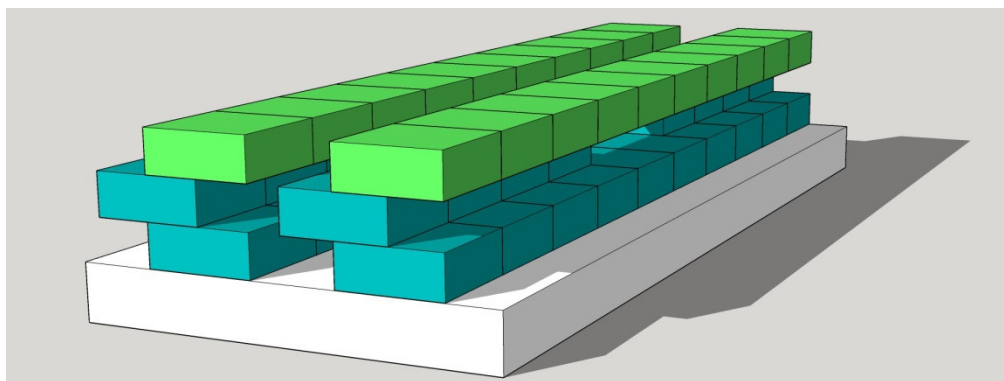
- Deze woonblok bestaat uit een aaneenschakeling van 7 woonunits. 2maal woonunit 2, 2 maal woonunit 3 en 3 maal woonunit 4. Dit herhaalt zich 9 maal op de verkaveling.

5.5.2.3 Woonblok 3

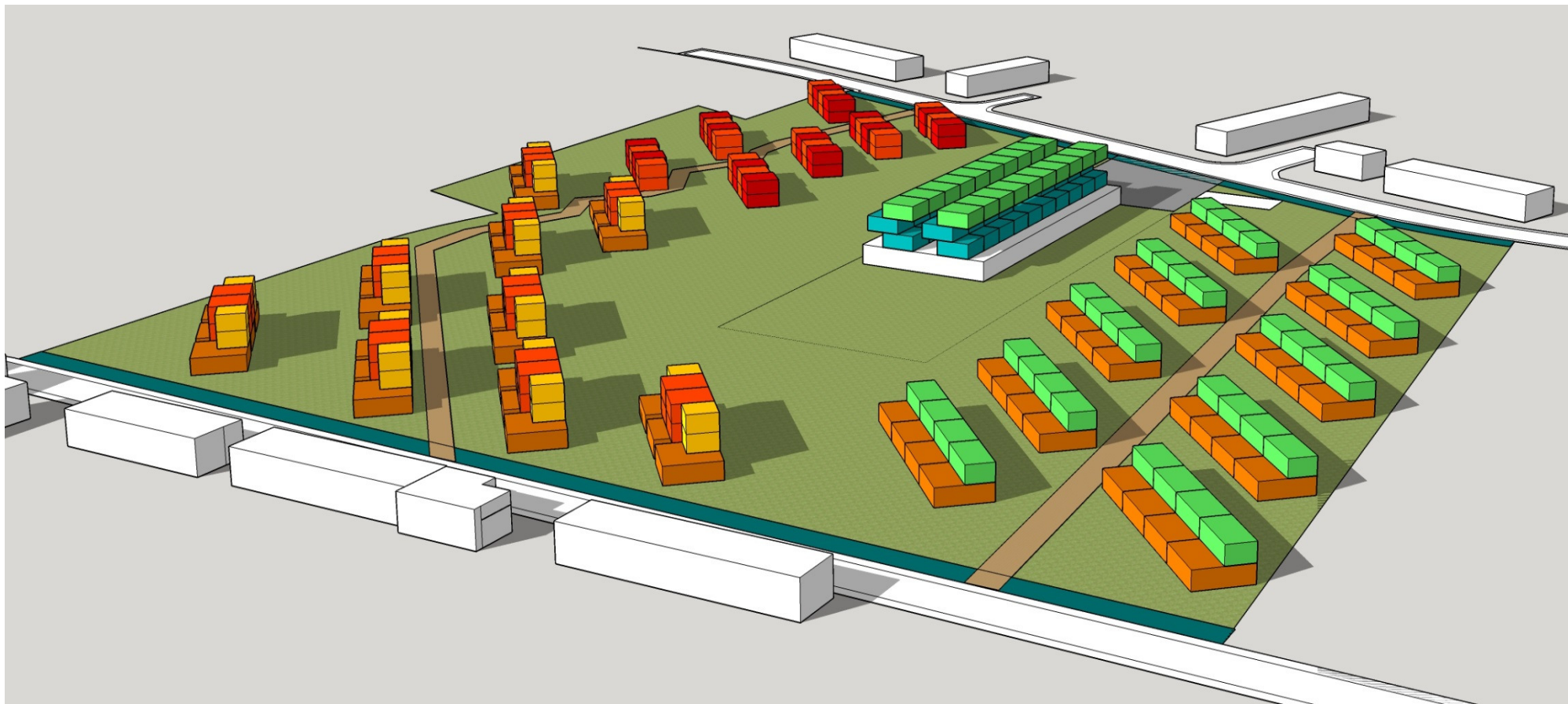
- Deze woonblok bestaat uit een aaneenschakeling 8 woonunits. 4 maal woonunit 4 en 4 maal woonunit 5 of 6. Deze woonblok bestaat eigenlijk uit 4 kangoeroewoning waar zowel de combinatie van een gezin en zorgbehoevende/senior. Als gezin en jongvolwassenen of senioren en studenten. Dit herhaalt zich 10 maal op de verkaveling

5.5.2.4 Woonblok 4

- Deze woonblok is een aaneenschakeling van maar liefst 56 woonunits. Bestaande uit 20 maal woonunit 5 en 36 maal woonunit 6. Deze woonunits kunnen ook door elkaar gebruikt worden afhankelijk van de markt vraag. Ook bevindt zich op het gelijkvloers alle gemeenschappelijke ruimten voor de bewoners.



5.5.3 Volledig organigram



5.5.4 Plattegrond verkaveling

ARCHICAD EDUCATION VERSION
GRAPHISOFT



5.6 Uitleg schakeling organigram

5.6.1 Oriëntatie

Alle woonblokken op de verkaveling zijn zo gericht dat de binnen en buiten leefruimtes naar het zuiden zijn gericht. Dit om optimaal van het zonlicht te kunnen genieten. Enkel het gemeenschappelijk woonblok is niet ieder terras zuiders gericht. Hier krijgt het ene de ochtendzon en het ander deel de avondzon. Overdag krijgen alle woonunits gedeeltelijk de zon.

5.6.2 Bewoners en woongelegenheden

Door de compactheid van de woonunits in de compacte woonblokken kunnen er meer bewoners worden gevestigd dan op de bestaande verkaveling. Hierdoor kan er ook meer buitenruimte worden voorzien met de gemeenschappelijke delen.

In cijfers betekend dat dat er nu 227 woongelegenheden of 708 personen kunnen wonen op de nieuwe verkaveling in vergelijking met 161 woongelegenheden of 466 personen in de bestaande verkaveling. Dit is een stijging van de bewoners met 50% t.o.v. de bestaande verkaveling. Terwijl er meer openruimte met groen bekomen wordt.

5.6.3 Gemeenschappelijke buitenruimtes

5.6.3.1 Parkings. (bewoners + bezoekers)

De parking voor de bewoners is gemeenschappelijk ondergronds voorzien. Hierdoor is er geen plaats verlies op de verkaveling. Bovendien kan er zo makkelijker voor worden gezorgd dat enkel de bewoners de parking kunnen betreden. Hierdoor zal er minder kans zijn op vandalisme of andere natuur schade. Zoals eerder al gezegd zal hierdoor ook een groene en veilige omgeving op de verkaveling bekomen worden. De inrit voor de wagens geeft direct verbinding met de straat. Voor de inwoners zullen er verschillende in en uitgangen worden voorzien. Dit om de wandelafstand tot de woonunits eerlijk te verdelen.

Voor de bezoekers wordt er aan de noordzijde van het gemeenschappelijk woonblok een parking voor de bezoekers voorzien. Ook kunnen grotere bestelwagens van de bewoners hier worden geparkeerd.

5.6.3.2 Fietsparkings (bewoners + bezoekers)

De fietsenstallen voor de bewoners worden opgesplitst en telkens aan de woonblokken voorzien. Deze overdekte fietsenstallingen sluiten aan op de paden op de verkaveling. Zo wordt de zin wat aangewakkerd om makkelijker de fiets te nemen in plaats van de auto.

Voor bezoekers wordt er eveneens aansluitend aan de auto-parking een fietsenstalling voorzien.

5.6.3.3 Vuilnisstraat

Aansluitend aan de bezoekersparking wordt een vuilnisstraat voorzien. Deze bestaat uit een 'straat' met verschillende buizen tot een hoogte van 1m20. De opslag van het afval gebeurt ondergronds. Hierdoor krijgt men geen vuile straat. Maar een aangename plaats op te recycleren. Aangezien dat alle vuilnis van de verkaveling hier zal worden verzameld zal het ophalen van het vuil ook veel sneller en efficiënter verlopen.

5.6.4 Gemeenschappelijke tuin

Deze is veel groter dan de gemiddelde hedendaagse verkaveling. De gemeenschappelijke tuin loopt tussen de verschillende woonblokken door. Met centraal een grote groenzone waar iedereen tot rust kan komen en genieten van de natuur. Ook kunnen hier gemakkelijk sociale contacten worden gelegd.

5.6.4.1 Speelplein / zandbak

In het centrale deel van de gemeenschappelijke tuin zal een ruime speelzone worden voorzien waar de jongsten zich kunnen uit leven. Deze speelzone zal een ruime zandbak met daarin enkele speelconstructies bevatten.

5.6.4.2 Looppiste/ loop traject

Aangezien dat joggen populairder wordt speelt deze verkavelingswijze hier ook op in. Dit doet het door een looptraject doorheen de verkaveling te voorzien. Dit langsheen de verschillende paadjes die de verschillende woonblokken verbind. Door dit op de verkaveling te voorzien is de stap snel gezet om even na het werkt of na de schooldag te gaan joggen. Dit is zeer goed voor de gezondheid en bovendien zorgt het ook voor een sociaal contact tussen de verschillende joggers. Ook zorgt het voor een extra sociale controle aangezien dit looppad doorheen de volledige verkaveling loopt.

5.6.4.3 Moestuin

Ook de moestuin is meer en meer in trek. Aangezien de privétuintjes aan de kleine kant zijn en dat er een deel van de woonunits geen tuin hebben biedt de moestuin een ideale oplossing om toch in de tuin bezig te zijn. Door dit gemeenschappelijk te doen kan men tips en tricks aan elkaar doorgeven en eventuele te grote oogsten delen met elkaar. Ook zorgt dit opnieuw voor een gemakkelijk sociaal contact en heeft men een reden om in de tuin bezig te zijn.

5.6.4.4 Barbecuezone

Aansluitend op het centrale plein wordt er een kleine barbecuezone voorzien. Dit voor als er bewoners samen willen barbecueën en hun tuin of terras te klein is. Of om gezellig wat te barbecueën en zo wat praten met de bewoners.

5.6.4.5 Centraal plein

Dit plein ligt aansluitend aan de gemeenschappelijke zitruimte in het gemeenschappelijk gebouw aan de zuidzijde. Het is bedoeld om rustig wat te kunnen zitten. Ook is het de bedoeling dat er buiten evenementen kunnen worden georganiseerd voor en door de bewoners. Dit zal voor een deel uit een verharde oppervlakte bestaan dat grenst aan het gemeenschappelijke woonblok.

Voor de rest zal het grootste deel uit een ligweide / groenzone bestaan waar men kan ontspannen of waar net inspannende activiteiten worden uitgevoerd. Hierin zullen zich ook enkele van de reeds opgenoemde buitenruimtes / -zones bevinden.

5.6.4.6 Vijver (waterbuffer voor verkaveling)

Aan de grens tussen de verkaveling en de straat zowel aan de zuid- als de noordzijde is er een langwerpige vijver voorzien. Dit voor een natuurlijke afsluiting van de verkaveling te voorzien. Ook wordt hier gezorgd voor een aangename plaats ook aan de uiterste zijden van de verkaveling.

5.6.4.7 Mogelijkheid recreatie buiten fitness / petanque veld / ...

Naast speelconstructies zal er ook buitenfitness-toestellen worden voorzien. Hierdoor moet men niet met de auto naar de fitness. Maar kan men dit bij droog weer dichtbij hun woonblok uitvoeren. Ook zullen er andere recreatiezones worden voorzien. Dit kan ook naargelang de voorkeur van de bewoners zelf. Want zij zijn tot slot allemaal een deel eigenaar van de gemeenschappelijke tuin.

5.6.4.8 Groen afscheiding tussen privé en gemeenschappelijke tuin.

De afscheiding van de verschillende privétuintjes dient niet alleen voor een privésfeer te creëren. Maar ze vormen ook het natuur decor in de gemeenschappelijke omgeving. Bovendien zorgen ze voor een aangename wandeling langsheen de paadjes naar de woonblokken.

5.6.4.9 Eigen project

Hiermee wordt bedoeld dat er een oppervlakte vrij blijft waar de bewoners zelf iets kunnen bouwen. Dit kan gaan van een extra moestuinzone tot een hernieuwbare energie project. Dit wordt dan vanuit de vzw van de verkaveling gerealiseerd. Dit om de mensen nog meer samen te brengen en samen iets op te bouwen.

5.6.5 Gemeenschappelijk woonblok

Dit gebouw heeft op de gelijkvloerse verdieping een gemeenschappelijke functie. Hier worden onderstaande zaken allemaal ingedeeld volgens functie van de ruimte. Dit is centraal gelegen zo kan hier een centraal verzamelpunt/samenkomst punt wordt bekomen. Waar allerlei verschillende activiteiten samen kan worden gedaan. Zowel in het gebouw als buiten.

Onder de gelijkvloerse gemeenschappelijke verdieping is de ondergrondse parking voorzien voor de bewoners.

Op de 3 bovenliggende verdiepingen zijn studio's voorzien. Zowel voor senioren als alleenstaande als koppels. Deze bestaan uit dezelfde ruwbouwconstructie, maar door interieur aanpassingen kunnen deze makkelijk volgens wens worden aangepast. Voorbeeld in plaats van in inkom met breedte van 1.5m (voor rolstoelgebruikers) kan dit door een kast te plaatsen worden omgevormd naar een gewone inkom (voor niet-rolstoel gebruikers).

Hieronder vindt u de verschillende faciliteiten die zich op de gelijkvloerse verdieping bevinden en voor alle bewoners toegankelijk is.

5.6.5.1 Een grootkeuken met polyvalente ruimte.

Deze ruimte is vooral bedoeld voor evenementen georganiseerd door de bewoners (voorstellingen, toneel, tentoonstelling, verjaardagsfeest, trouwfeest,...). Dit kan ook eventueel verhuurd worden bij akkoord van alle inwoners. De huurprijs kan dan dienen voor het onderhoud van de verkaveling. De keuken die hieraan gelegen is dient ook als keuken/bar voor de gemeenschappelijke zitruimte voor de bewoners. Zo staat de keuken ook geen lange tijd leeg en is deze altijd nuttig.

5.6.5.2 Een gemeenschappelijke zitruimte voor de bewoners.

Deze ruimte grenst aan het centrale gemeenschappelijke buitenplein. Zo is er een directe connectie met de gebeurtenissen buiten. Ook is deze zo zeer toegankelijk voor de inwoners. Deze ruimte zal vooral als zit ruimte worden ingericht. Samen met tal van spelen. (tafelvoetbal, pool, tafeltennis,...). Zo kan je makkelijk sociaal contact houden met verschillende mensen. Er wordt ook een groot scherm voorzien om sportgebeuren te bekijken of in samenspraak kan er telkens een film of serie worden afgespeeld waar men dan gezamenlijk naar kan kijken.

5.6.5.3 Een buurtwinkel.

Omdat de auto zoveel mogelijk wordt gebannen op de verkaveling moet het dan ook makkelijker worden gemaakt voor de bewoners. Dit door een winkel te voorzien waar alle dagelijkse producten beschikbaar zijn. Zo hoeft de auto niet worden uitgehaald. Maar ben je toch snel bij de winkel door een aangename wandeling door de verkaveling. Hierbij kunnen dan winkelwagentjes voorzien worden die tot aan huis kunnen mee gaan. Ook voor ouderen is de drempel veel lager om zelf boodschappen te doen aangezien deze zich zeer dichtbij de woongelegenheden bevindt.

5.6.5.4 Werkruimtes.

Omdat er aan de woongelegenheden zelf geen plaats is om te werken aan de wagen/fiets/gereedschap of andere projecten. Wordt er ook een werkruimte voorzien waar men met meerdere werken tegelijk kan bezig zijn. Het gereedschap kan dan ook gedeeld worden en zo kan iedereen voor een lage prijs zijn bezittingen herstellen. Deze werkruimte is niet bedoeld voor

professioneel gebruik. Dit is enkel bedoeld om de inwoners aan hun bezittingen te laten werken. Dit zal dan door middel van een uurrooster worden afgesproken wie wanneer kan werken. Ook kunnen hier eventuele projecten/ideeën/prototypes worden uitgewerkt. Zo kan de creatieve geest van de bewoners worden aangemoedigd.

5.6.5.5 Logeerruimtes voor gasten.

Aangezien de woongelegenheden met een hedendaagse blik zijn ontworpen. Hiermee wordt bedoeld dat er geen extra kamers of ongebruikte ruimtes worden voorzien. Hierdoor zijn er ook enkele logeerruimtes voor de gasten voorzien. Dit zullen een 2-tal studio's zijn die worden vrijgehouden voor eventuele gasten een nacht te laten logeren.

5.6.5.6 Ruimte voor opvang.

Er zullen ook tal van jonge gezinnen zich kunnen nestelen in de woongelegenheden van deze verkaveling. Omdat deze koppels het vaak druk hebben wordt er ook een kinderdagverblijf voorzien. Omdat deze zich op de verkaveling bevindt verliest men opnieuw minder tijd en bovendien zitten de kinderen tussen leeftijdsgenoten die men kent. Ook kan het kinderdagverblijf worden uitgebaat worden door een bewoner. Voor mensen op pensioen of andere mensen die wat tijd over hebben en deze goed willen besteden kunnen eventueel vrijwillig een handje helpen in het kinderdag verblijf. Er is al eerder bewezen dat dit voor de 2 generaties voordelen biedt.

5.6.5.7 Repetitieruimte.

Voor een optimale stimulatie voor de creatieve geest is er ook een repetitieruimte voorzien. Hier kan zowel individueel als in groep gerepeteerd worden. Zo is er geen geluidsoverlast voor eventuele burens of medebewoners.

5.6.5.8 Opslag gereedschap - tuingereedschap.

Omdat er wordt gestreefd naar een delende-woonverkaveling is er een opslagplaats voorzien waar allerlei gereedschap kan worden voorzien. Zo dient alles maar enkele keren (voorbeeld 5 tal keer) worden aangekocht zo kan de prijs gedeeld worden en is deze veel goedkoper voor iedereen. Door opnieuw een lijst op te stellen met wie wanneer wat gebruikt kan dit alles vlot verlopen.

5.6.5.9 Wassalon

Voor de mensen die nog een extra kost willen besparen word er ook een gratis wassalon voorzien. Dit is enkel en alleen voor de bewoners. Zo kunnen die 'gratis' hun was doen. Gratis is het niet aangezien elke bewoner een stukje eigenaar is van deze wasmachines. Opnieuw doordat dit gemeenschappelijk is, is dit goedkoper voor de bewoners. Ook kunnen diegene die dit niet zien zitten nog altijd thuis de was doen.

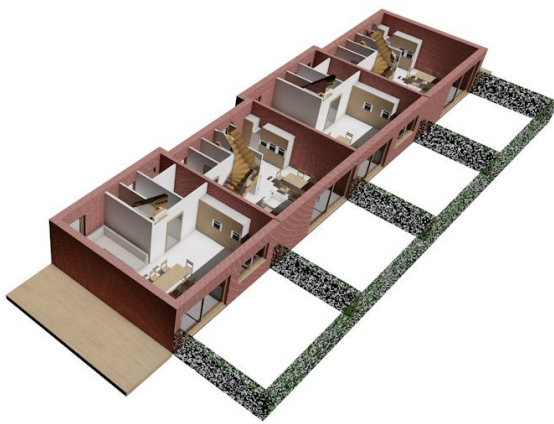
5.7 Ontwerp verkaveling

Vanuit het organigram is er ontwerp ontwikkeld. Dit concept wordt zo omgedoopt tot een “generatie-verkaveling” met een duidelijk voorbeeld ontwerp. De term “generatie-verkaveling” zal in het vervolg van het onderzoek regelmatig aanbod komen. Dit staat tus eigenlijk voor het resultaat op deze bachelorproef.

5.7.1 Woonblok 1

Deze woonblok bestaat uit een blok van 4 woonunits bestaande uit 2 maal woonunit 1 en 2 maal woonunit 2. Dit herhaalt zich 7 maal op de verkaveling. Ook zijn hier 2 overdekte gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien.

Deze woonblok is vooral bedoeld voor grotere gezinnen. Deze is dan ook dicht gelegen bij het gemeenschappelijke deel waar ook een opvang wordt voorzien. Ook is dit dicht bij de buurtwinkel gelegen zodat de drukke ouders zo weinig mogelijk tijd verliezen bij de alledaagse dingen.



Verdieping 0



Verdiep 1

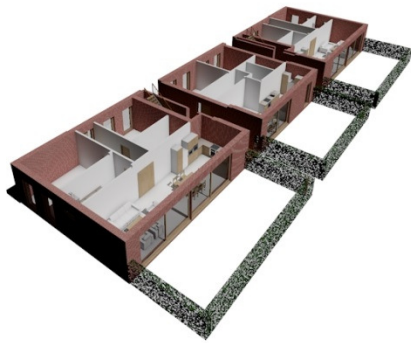


Volledige woonblok 1

5.7.2 Woonblok 2

Deze woonblok bestaat uit een aaneenschakeling van 7 woonunits. 2maal woonunit 2, 2 maal woonunit 3 en 3 maal woonunit 4. Dit herhaalt zich 9 maal op de verkaveling. Aan de voorzijde zijn 2 overdekte gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien.

Deze woonblok is vooral bedoeld voor jonge gezinnen met hun ouders of andere familie leden. Het zijn geen kangoeroewoningen maar er is wel een makkelijke connectie tussen de gelijkvloerse en de bovenliggende woonunit. Zo kan er ook op eigen tempo worden samen geleefd.



Verdiep 0



Verdiep +1



Verdiep +2

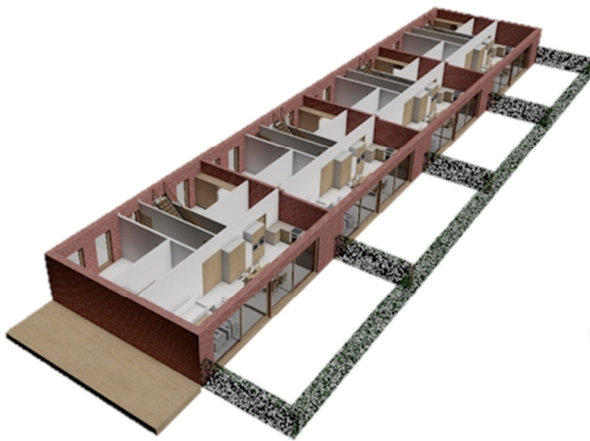


Woonblok 2

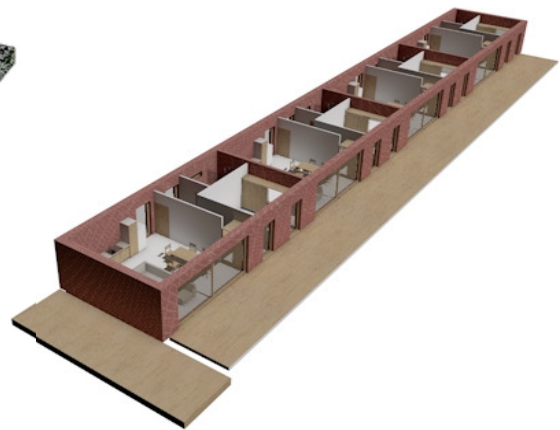
5.7.3 Woonblok 3

Deze woonblok bestaat uit een aaneenschakeling van 8 woonunits. 4 maal woonunit 4 en 4 maal woonunit 5 of 6. Deze woonblok bestaat eigenlijk uit 4 kangoeroewoningen waar zowel de combinatie van een gezin en zorgbehoevende/senior. Als gezin en jongvolwassenen of senioren en studenten. Dit herhaalt zich 10 maal op de verkaveling.

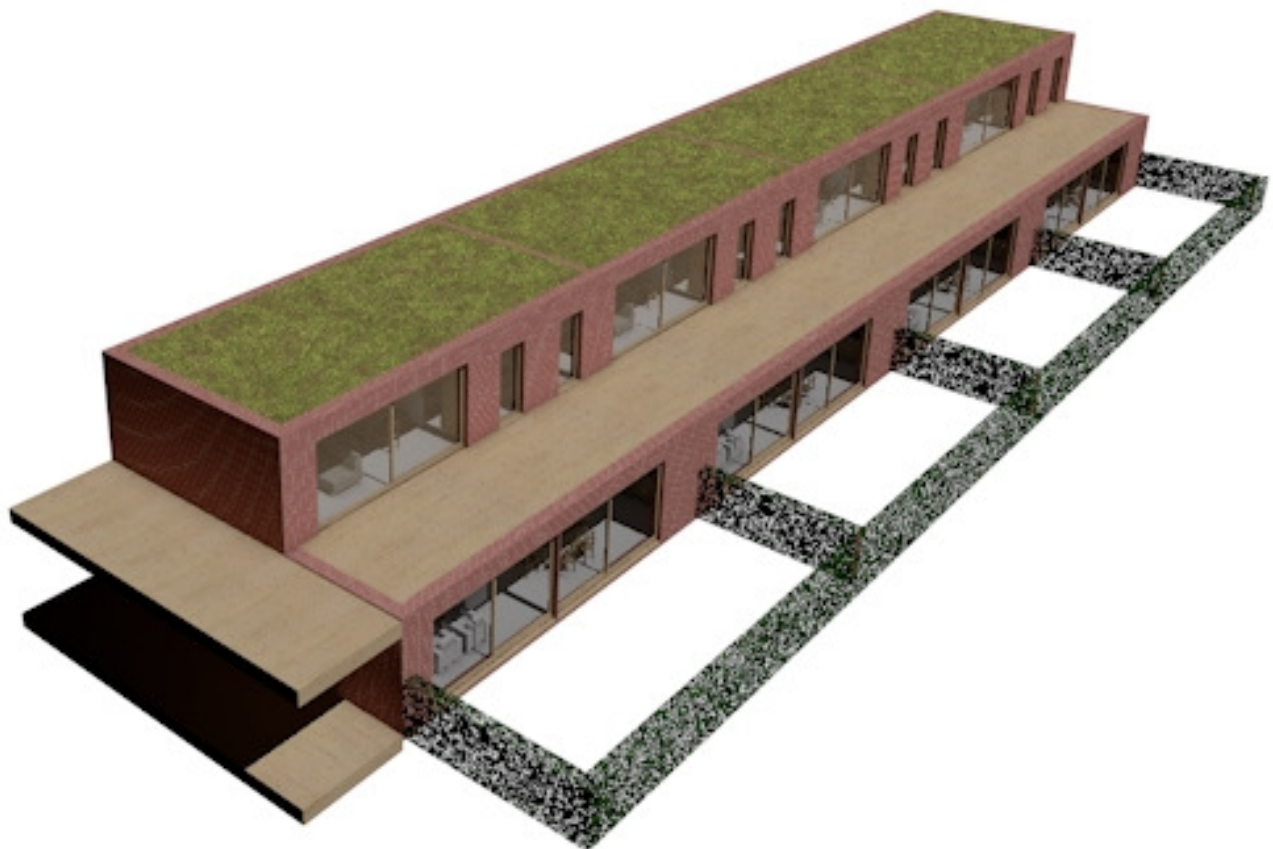
Deze zijn bedoeld om zoveel mogelijk samen te leven met een gezin en een koppel. Dit koppel kunnen zowel de ouders, grootouders of eigenkinderen zijn die al jongvolwassenen zijn. Ook kan opnieuw de samenwerking veel voordelen brengen.



Verdiep 0



Verdiep +1

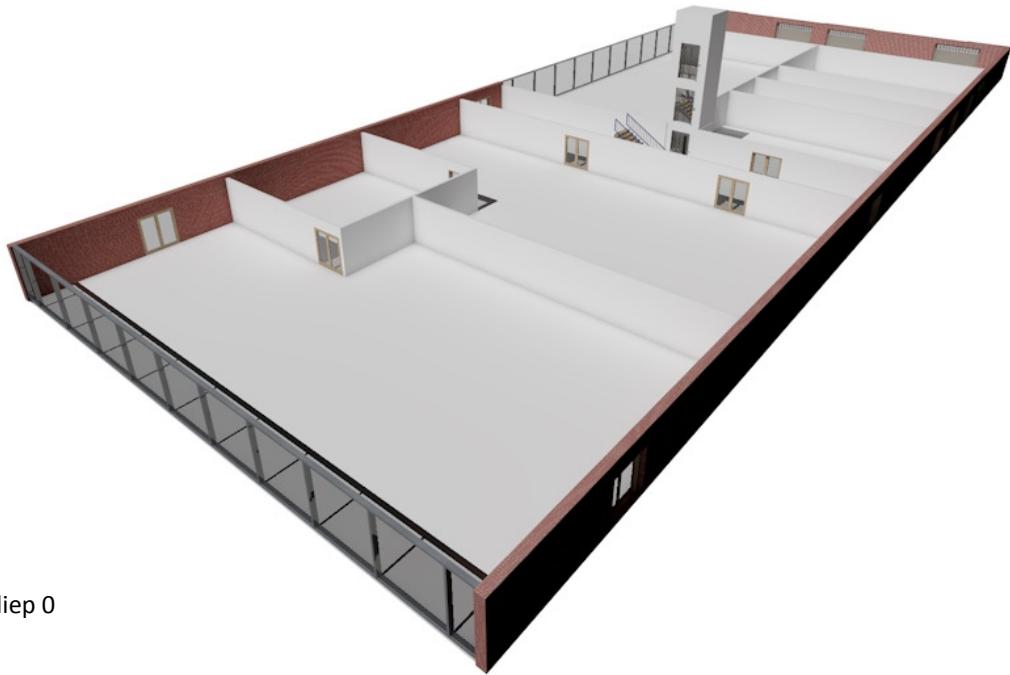


Woonblok 3

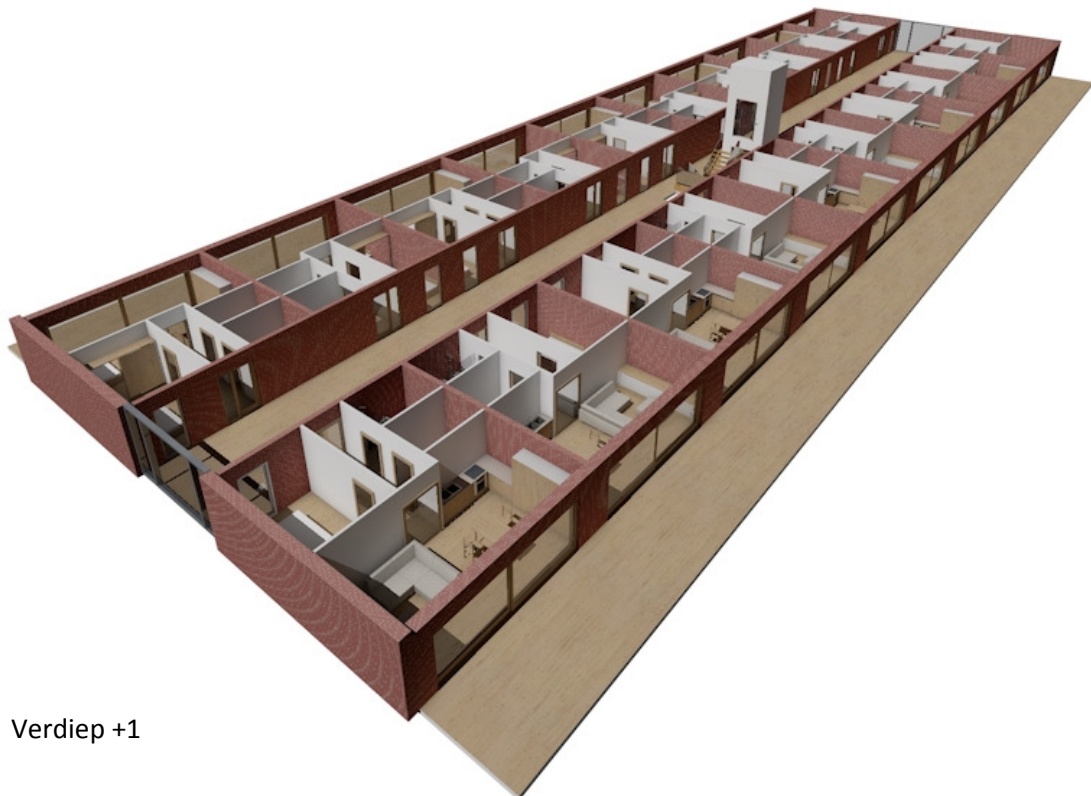
5.7.4 Woonblok 4

Deze woonblok is een aaneenschakeling van maar liefst 56 woonunits. Bestaande uit 20 maal woonunit 5 en 36 maal woonunit 6. Deze woonunits kunnen ook door elkaar gebruikt worden afhankelijk van de markt vraag. Ook bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping alle gemeenschappelijke ruimten voor de bewoners.

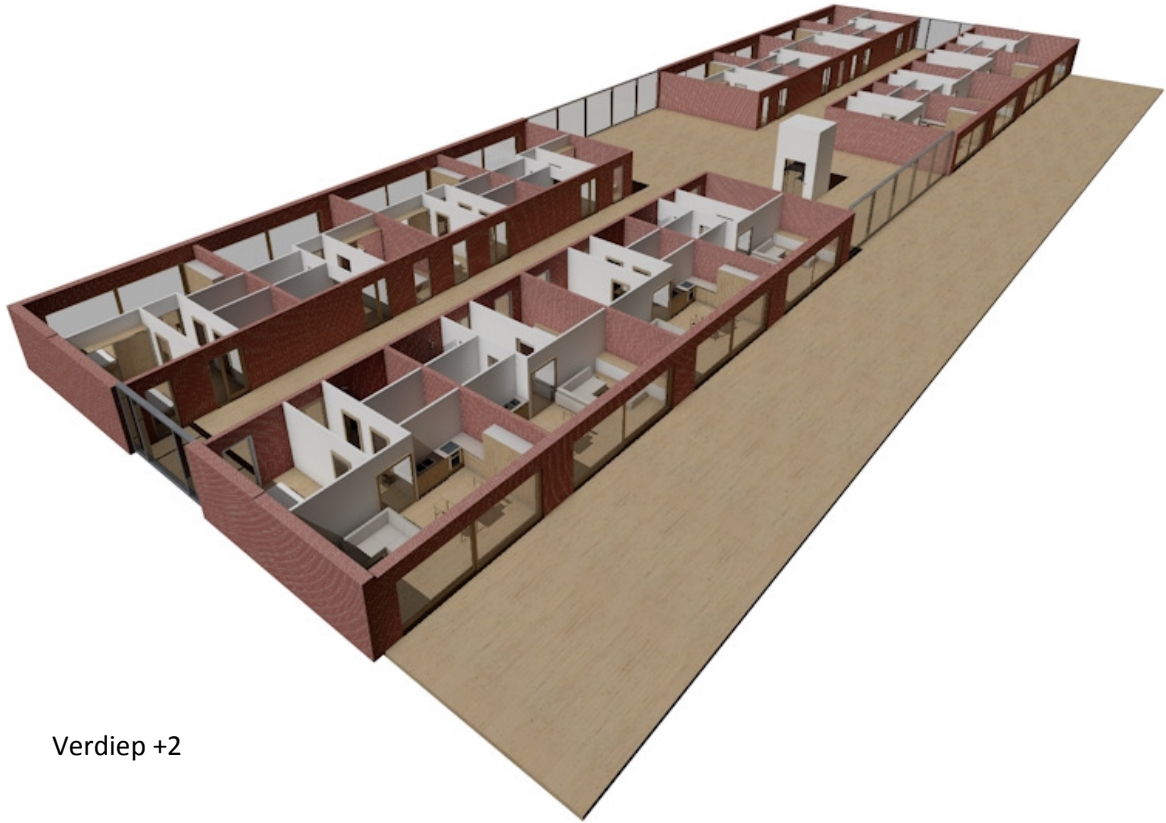
Deze woonblok is vooral een samenkomst plaats voor de verschillende bewoners en bezoekers. Hierboven zijn dan ook senioren en gewone studio's voorzien zodat zij centraal en gemakkelijk bereikbaar zijn. Ze hebben ook nog eens het voordeel van dichtbij alle gemeenschappelijke delen te liggen aangezien ze zelf maar een klein oppervlakte aan woonruimte hebben.



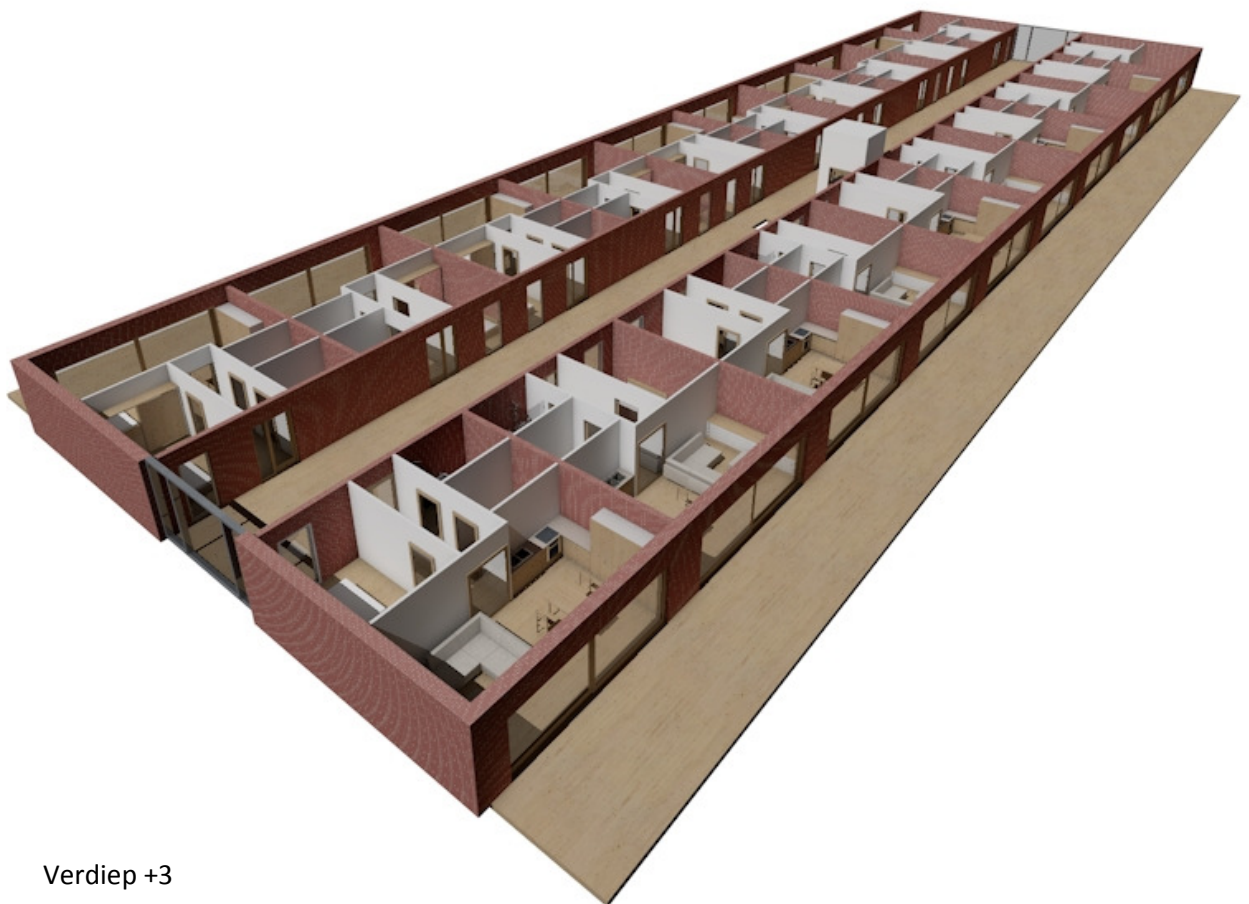
Verdiep 0



Verdiep +1



Verdiep +2

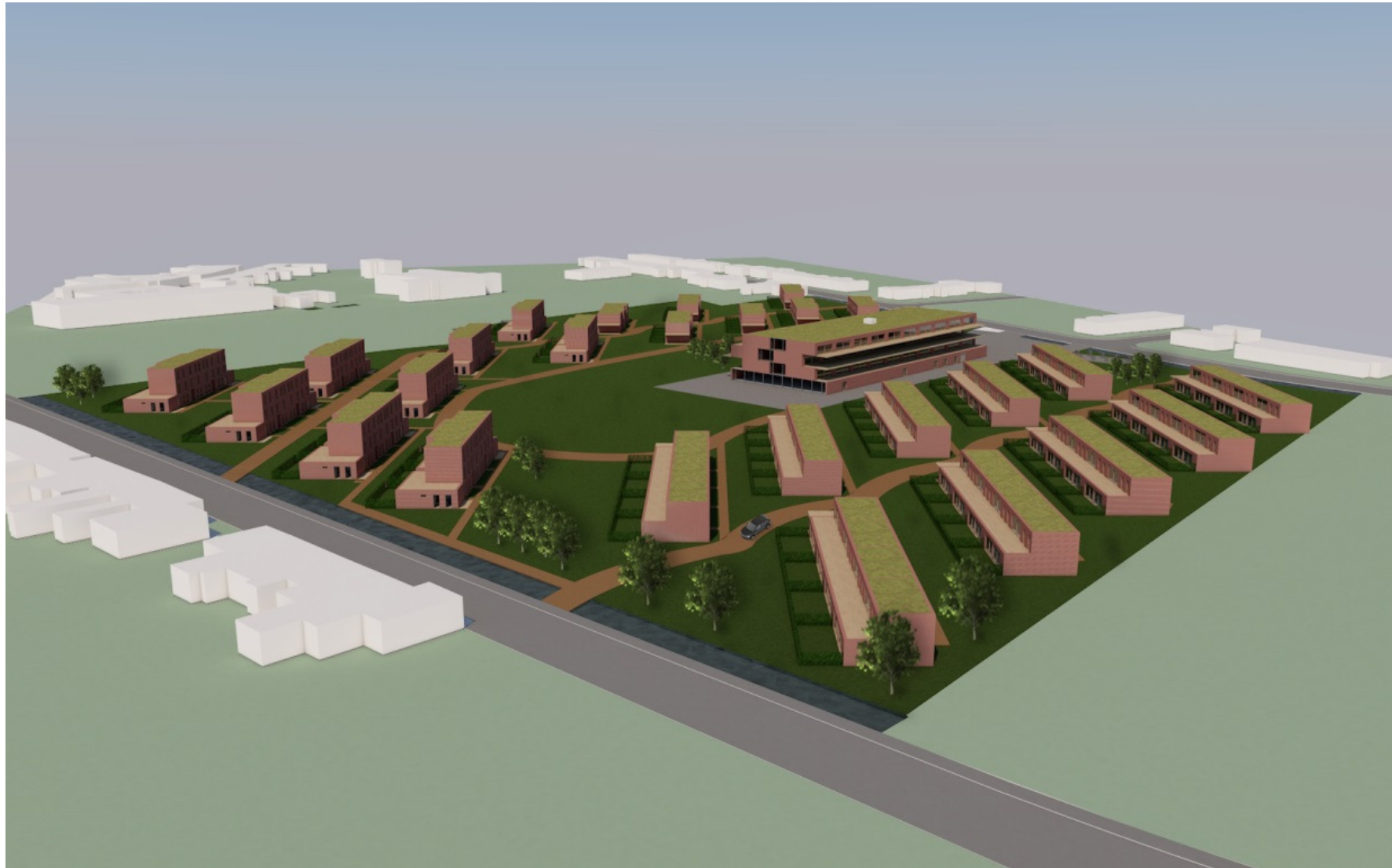


Verdiep +3



Woonblok 4

5.7.5 Ontwerp generatie-verkaveling









5.8 Organisatie van bewoners

Om de organisatie in goede banen te leiden moet er worden opgericht waar alle bewoners lid van zijn.

6 **Vergelijking met bestaande verkaveling**

6.1 Voordelen van het nieuwe ontwerp ten opzichte van de bestaande verkaveling

6.1.1 Verkeer

In het nieuwe ontwerp is het de voetganger en fietser die de hoofdrol krijgen in het verkeer. De auto wordt als het ware gebannen op de verkaveling. Want er zijn maar 2 wegen voorzien en deze dienen enkel voor laden en lossen en hulpdiensten. Zo is er meer plaats voor de natuur tot leven te laten komen in plaats van betonnen vlaktes. Dit heeft het voordeel dat er veel meer van de buitenruimtes kan worden genoten.

6.1.2 Meer bewoners – minder oppervlakte

Door de compacte woonblokken kunnen er meer mensen wonen dan de bestaande verkaveling. Bovendien is er veel meer plaats voor groenzones en recreatiezones. Ook is er door het verspreiden van de blokken geen stads gevoel. Er is voor gezorgd dat er voldoende groen is voorzien. Zo zijn de openruimtes veel beter benut en kunnen de bewoners er echt van genieten. Zo hebben ze in plaats van ieder een gemiddelde kleine tuin, een kleine tuin + een zeer grote gemeenschappelijke tuin.

In cijfers betekend dat dat er nu 227 woongelegenheden of 708 personen kunnen wonen op de nieuwe verkaveling in vergelijking met 121 woongelegenheden of 466 personen in de bestaande verkaveling. Dit is een stijging van de bewoners met 50% t.o.v. de bestaande verkaveling. Terwijl er meer openruimte met groen bekomen wordt.

6.1.3 Sociaal contact

Door de vele gemeenschappelijke ruimtes en mogelijkheden is er veel meer sociaal contact tussen de verschillende bewoners. Dit is positief voor iedereen. Zo kan er iets worden gedaan aan de groter wordende eenzaamheid in Vlaanderen. Ook kan er zo veel meer voor elkaar gezorgd worden. Want als je iemand persoonlijk kent zal je hem/haar sneller helpen dan een onbekende. Doordat er verschillende generatie samenleven op deze verkaveling kan je dit zien als een grote kangoeroewoning. Zo kunnen de kosten van de zorgverlening dalen doordat men elkaar makkelijk kan helpen. Ook kunnen de verschillende generaties die samen wonen veel van elkaar leren en hierdoor ook meer respect voor elkaar krijgen. De hulp hoeft dan ook niet onmiddellijk geneeskundige hulp zijn. Door een beurtrol voor boodschappen. Of een beurtrol voor het vervoeren van enkele bewoners kan het autogebruik sterk worden afgeremd. Ook zal dit een positieve inpakt hebben voor het milieu.

Kortom kan door het sociaal contact dat hier veel groter zal zijn dan op de bestaande verkaveling. Kan dit nieuwe concept ook echt mensen gezonder en mooier leven geven.

6.1.4 Omgeving

Doordat het nieuw ontwerp een andere indeling kent dan de traditionele verkaveling. Geeft dit een aangenaam beeld in de omgeving. Zo is er ook veel meer plaats voor de natuur en de biotoop in plaats van betonnen wegen met aaneen gebouwde woningen. Ook is hierdoor meer plaats voor verschillende buiten activiteiten.

6.1.5 Kostprijs

De kostprijs van een woongelegheden zal in het nieuw ontwerp niet goedkoper zijn dan de traditionele vervalng. Maar je krijgt wel meer voor je geld. Zo krijg je de verschillende

gemeenschappelijke ruimtes extra bovenop je woning. Bovendien zal de woonunits die u koopt veel beter bij u passen doordat er volgens de doelgroep wordt gewerkt.

6.1.6 Breder doelpubliek

Doordat er verschillende woonegelegenheden zijn ontworpen, die telkens voldoen aan de eis van verschillende generaties, is het doelpubliek veel groter. Zo richt je je niet enkel op jonge gezinnen/jonge koppels. Maar kan je je richten tot alle generaties en gezinssamenstellingen. Hierdoor zijn er plots een heel groot aantal klanten dat je op een traditionele verkaveling niet had. Dit is natuurlijk positief voor de verkoop want de kans op slagen is veel groter.

6.1.7 Oriëntatie

Alle woonblokken op de verkaveling zijn zo gericht dat de binnen- en buitenleefruimtes naar het zuiden zijn gericht. Dit om optimaal van het zonlicht te kunnen genieten. Alle privétuinen zullen dus zuid gericht zijn. Dit zal een groot voordeel zijn voor de kopers. Enkel bij het gemeenschappelijk woonblok is niet ieder terras zuiders gericht. Hier krijgt het ene deel de ochtendzon en het ander deel de avondzon. Overdag krijgen alle woonunits gedeeltelijk de zon.

6.2 Nadelen van het nieuw ontwerp ten opzichte van de bestaande verkaveling.

6.2.1 Verkeer

Doordat er maar 2 wegen zijn voorzien, en deze enkele voor laden en lossen en hulpdiensten dienen, is er ook geen mogelijkheid om je auto/auto's aan je woning te parkeren. Zo is er ook geen garage voorzien en worden alle wagens gemeenschappelijke geparkeerd. Hierdoor dient men telkens een wandeling te maken van en naar hun wagen.

Maar hierdoor moet men wel een wandeling maken en wordt het bewegen gestimuleerd dit bevordert de gezondheid. Bovendien kan men ook genieten van de buitenlucht en conversatie aangaan met medebewoners. Indien het slecht weer is, is dit wel een nadeel.

6.2.2 Huismus

Er zijn natuurlijk altijd mensen die deze gemeenschappelijke gebruiken niet zien zitten. Deze hebben liever alles in eigenhuis. Voor deze groep zal dit nieuwe ontwerp niet aanslaan.

Hier is natuurlijk weinig aan te doen. Men kan enkel maar de positieve dingen aanbrengen. Zoals dit onderzoek waaruit al snel blijkt dat er vele positieve elementen zijn gekoppeld aan dit ontwerp.

7 Besluit

We kunnen hieruit besluiten dat je woonunits in een verkaveling op een andere manier zelf beter kunt schakelen met elkaar. Deze uit gewerkte manier zorgt vooral voor een beter sociale band waaruit de zorgverlening kan bekomen worden door de inwoners onderling. Ook is de ruimte veel beter benut zodat iedereen veel meer krijgt voor wat hij gekocht heeft. Dit biedt dan ook de oplossing op de onderzoeksvraag: *“Hoe kunnen we diverse woonunits, in functie van een optimale heterogene mix van verschillende generaties die voor elkaar zorgen, performant schakelen op een verkaveling in de stadsrand?”*

Uit de vergelijking met de bestaande traditionele verkaveling blijkt dat het zeer veel voordelen biedt. Bovendien wegen de nadelen niet op tegenover de voordelen die er tegenover staan.

Het is niet de bedoeling om met dit concept nieuwe steden te ontwikkelen of uitbreiding naar de stadsrand stimuleren. Het is vooral de bedoeling om een andere visie te geven op de projecten in de stadsrand. Zodat deze in de toekomst flexibeler kunnen worden ingedeeld.

Om dit concept van een “generatie-verkaveling” op een verkaveling uit te voeren moet er aan een bepaald aantal richtlijnen voldaan worden.

8 Richtlijnen

1. De verkaveling moet ten eerste aan enkele voorwaarden voldoen.

- 1.1. Deze moet in de stadsrand gelegen zijn en een minimum oppervlakte van 14 000 m² hebben. Hier kan een gemeenschappelijk gebouw + 5 woonblokken worden gebouwd.
- 1.2. Binnen een straal van 150m moet er een mogelijkheid zijn om gebruik te maken van het openbaar vervoer.

2. Om de verkaveling in een 'zorg-generatie' verkaveling in te delen dienen volgende richtlijnen gevolgd worden.

- 2.1. Er dienen enkel autowegen voor noodzakelijk verkeer aangelegd te worden. Hieronder vallen hulpdiensten en voertuigen voor het laden en lossen van goederen. (vb. bij verhuis naar of van de woning, bij grote inkopen,...)

Voor de verplaatsing op de verkaveling zijn er voldoende wandel en fietspaden. Deze worden zoveel mogelijk op een aangename manier aangekleed door het groen op de verkaveling.

- 2.2. De wagens van de bewoners dienen ondergronds geparkeerd te worden. Deze ondergrondse parking dient enkel voor bewoners toegankelijk te zijn. Bovendien dient deze ondergrondse parking in rechtstreeks contact te staan met een bestaande weg.

De wagens van bezoekers dienen op een gunstige plaats aan het gemeenschappelijk gebouw bovengronds gestald te worden.

- 2.3. Aan de verschillende woonblokken dient er een fietsenstalling voorzien te worden.
- 2.4. Er dient een 'vuilnisstraat' aangelegd te worden. Hier zal al het vuil van en door de bewoners gerecycleerd worden. Dit moet toegankelijk zijn voor vuilniswagens.
- 2.5. Er dient een gemeenschappelijk gebouw voorzien te worden. Dit moet centraal gelegen en bereikbaar voor hulpdiensten. In dit gebouw dienen volgende ruimtes aanwezig te zijn:

- Een grootkeuken voor gemeenschappelijk gebruik.
- Een buurtwinkel.
- Een kantine enkel voor bewoners.
- Werkruimtes.
- Logeerruimtes voor gasten.
- Polyvalente ruimte.(feestzaal, vergaderzaal, voorstelling, toneel,...)
- Ruimte voor een kinderdagverblijf.
- Repetitieruimte.
- Opslag gereedschap.
- Opslag tuinmateriaal.
- Wassalon

De oppervlakte van deze ruimte is steeds afhankelijk van het aantal bewoners van de verkaveling. Boven deze ruimtes worden dan studio's voorzien die voor zowel minder validen als andere personen kan worden gebruikt.

- 2.6. Centraal gelegen en aangrenzend aan het gemeenschappelijk gebouw dient er een plein en groenzone voorzien te worden. Dit dient ingedeeld te worden als buiten zitruimte en recreatierruimte. Verder dienen volgende zaken ook inbegrepen te zijn in de centralen gemeenschappelijke tuin. Of in voldoende grote en bereikbare oppervlaktes op de verkaveling:

- Speelplein / zandbak
- Looppiste/ loop-traject
- Moestuin
- Barbecuezone
- Centraal plein
- Vijver (waterbuffer voor verkaveling)
- Mogelijkheid recreatie: buiten fitness / petanque veld / lig weide...

Hierbij dient ook minstens 1 zone vrij gehouden te worden voor invullen naar eigen keuze door de bewoners. Dit natuurlijk in samenspraak met elke bewoner. Dit kan dan ook gezamenlijk uitgevoerd worden.

- 2.7. De volledige verkaveling moet kunnen worden afgesloten na een bepaald tijdstip. Dit om de gemeenschappelijke delen veilig te houden en vooral het veiligheidsgevoel te verhogen.

Deze afsluiting bestaat het best uit een waterpartij. Deze kan tevens dienen als waterbuffer en heeft niet het ingesloten gevoel zoals van andere afsluitingen zoals struiken/bomen/kunstmatige omheining. De noodzakelijke autowegen die erover lopen dienen te beschikken over een poort die na een bepaald tijdstip automatisch sluit en die enkel door bewoners kan worden geopend. Dit tijdstip wordt bepaald door de bewoners zelf.

- 2.8. De woonunits dienen telkens in compacte blokken geschakeld te zijn. Dit voor de duurzaamheid van het gebouw te verhogen en alle plaats optimaal te benutten.

- 2.9. De woonunits in de woonblokken dienen telkens aan de behoefte van een bepaalde doelgroep te voldoen. Dit volgens de verhoudingen die op dat moment van toepassing zijn.

Specifiek dienen er verhoudingsgewijs een bepaald aantal kangoeroewoningen voorzien te worden binnen een bepaald aantal woonblokken.

- 2.10. Elke woonunit dient een eigen privétuin of terras te hebben. Deze moet gelegen zijn aan de leefruimtes en een zuidelijke oriëntatie te hebben.

De privétuinen dienen afgescheiden te worden door groen. Dit wil zeggen dat er geen houten, pvc, beton of andere materialen mogen worden gebruikt voor de afsluiting. Struiken en bomen moeten zorgen voor een privésfeer en bieden een natuurlijke afscheiding tussen privé en gemeenschappelijk.

- 2.11. De privétuinen en alle leefruimtes van de individuele woonunits worden naar het zuiden gericht. Enkel de woonunits in het gemeenschappelijk gebouw mogen uitzonderlijk een andere oriëntatie krijgen.

- 2.12. Er dient een VZW opgericht te worden met alle bewoners. Hierbij wordt een beginbedrag bekomen door de promotor/ontwikkelaar. Waarna de bewoners in overleg zelf nog een eigenproject kunnen uitvoeren om zo nog dichter bij elkaar te komen. Ook dient deze VZW voor verder onderhoud van het domein.

9 Nawoord

Zoals eerder aangehaald is de “generatie-verkaveling” het antwoord op de onderzoeksvraag “*Hoe kunnen we diverse woonunits in functie van een optimale heterogene mix van verschillende generaties die voor elkaar zorgen performant schakelen op een verkaveling in de stadsrand?*”. Dit concept biedt een andere kijk op de hedendaagse verkaveling. Zo wordt er een flexibele verkaveling bekomen die voor iedere generatie en iedere gezinssamenstelling nuttig is. Ook wordt hierbij veel respect gehouden met de omgeving en de natuur.

Als resultaat van deze bachelorproef is er een werkboek “generatie-verkaveling” opgemaakt. Hierin zitten alle eisen en richtlijnen samengevat. Dit door tekst en met aanvullende afbeeldingen en renders.

Ook is de medewerking van verschillende personen en bedrijven belangrijk geweest. Bij deze zijn zij van harte bedankt voor het delen van hun informatie en de kennis over dit onderwerp.



10 Bronnen

10.1 Communicatief:

- Voorstelling presentatie Matexi 'Naar een woonvorm die delen aanmoedigt'
- Intercommunale Leiedal

10.2 Internet:

- *Bouwen aan een zorgzaam netwerk*. Geraadpleegd op 14 februari 2015 via <http://www.cubigo.com/>
- *Vlaams expertisecentrum toegankelijkheid*. Geraadpleegd op 14 februari 2015 via <http://www.entervzw.be/>
- *Kameleonwoningen: betaalbaar en flexibel wonen*. Geraadpleegd op 14 februari 2015 via <http://www.kameleonwonen.be/index51.asp?menuId=403>
- *Levenslang wonen*. Geraadpleegd op 15 februari 2015 via <http://www.levenslangwonen.info/levenslangwonen/public/nl/default.asp>
- *2 op 3 Belgen bereid tuin te delen met buur*. Geraadpleegd op 7 februari 2015 via <http://www.matexi.be/>
- *Structuur van de bevolking volgens huishoudens: per jaar, gewest en grootte*. Geraadpleegd op 28 februari 2015 via http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/bevolking/structuur/huishoudens/jaar_gewest_grootte/
- *Belg bouwt steeds kleiner*. Geraadpleegd op 7 maart 2015 via http://www.standaard.be/cnt/dmf20150217_01533832
- *Huisvesting Herbekeken*. Geraadpleegd op 21 maart 2015 via <http://www.vmsw.be/nl/professionelen/architectuur/prijzen-nominaties-en-wedstrijden/huisvesting-herbekeken/hh1-2004/hh1-waardevolle-ideeen>
- *Ontwerpgids meegroeiwonen*. Geraadpleegd op 21 maart 2015 via <http://www.meegroeiwonen.info/>
- *Handboek toegankelijkheid publieke gebouwen*. Geraadpleegd op 21 maart 2015 via <http://www.toegankelijkgebouw.be/>
- *Vmsw*. Geraadpleegd op 7 maart 2015 via <http://www.vmsw.be/>
- *Wonen in de toekomst*, geraadpleegd op 23 maart 2015 via <http://www.sterkervlaanderensterkerland.be/artikel/wonen-in-de-toekomst-kopenhagen-5-7-maart-15>
- *Zorgwonen of kangoeroewonen*, geraadpleegd op 15 april 2015 via <http://www.vlaanderen.be/nl/gezin-welzijn-en-gezondheid/handicap/zorgwonen-kangoeroewonen>
- *Ruimtelijke ordening*, geraadpleegd op 15 april 2015 via <https://www.ruimtevlaanderen.be/>
- *Sociale contacten*, geraadpleegd op 23 mei 2015 via <http://www.gentgezondestad.be/gezondheid-cijfers/cijfers-rond-fysieke-en-sociale-omgeving/sociale-contacten>

- *Tekort aan bouwgronden in Vlaanderen*, geraadpleegd op 23 mei 2015 via <http://www.inspirerend-wonen.be/sleutel-op-de-deur/tekort-bouwgrond-vlaanderen-oplossingen-gezocht.html>
- *Waarom we steeds kleiner bouwen in Vlaanderen*, geraadpleegd op 23 mei 2015 via <http://www.quackels.com/kleiner-bouwen-in-vlaanderen/>

10.3 Referentie projecten

- Eva lanxmeer project. Geraadpleegd op 15 februari 2015 via <http://www.eva-lanxmeer.nl/over/ontstaan/ontwerp-stedenbouwkundig-plan>
- Cohousing projects. Geraadpleegd op 21 februari 2015 via <http://www.cohousingprojects.be/index.php/vinderhoute-fase-2>
- Laureaat cohousing waasland. Geraadpleegd op 22 februari 2015 via http://www.dencstudio.be/nl/nieuws/laureaat-cohousing-waasland_45.aspx
- 12-0477-COHW. Geraadpleegd op 22 februari 2015 via <http://www.blaf.be/projects/detail/12-0477-cohw>

10.4 Documenten:

- Kenniscentrum over het belang van thuis. (2013). Financiële crisis verandert onze manier van wonen.
- Stad Roeselare. Info brochure verkaveling
- Traflux. Info brochure afvalstraat
- VMSW. (2008). Planfunctionaliteit & comfort
- Agentschap wegen en verkeer. (2009) Vademecum: toegankelijk publiek domein
- Wedstrijd inzending *Huisvesting Herbekeken*. (2004). 3 onder 1 dak
- Wedstrijd inzending *Huisvesting Herbekeken*. (2004). Lt 45 straat
- Matexi. (2014). Naar een woonvorm die delen aanmoedigt
- Brugge. (2011). Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en beplantingen.
- (2013). Nota meergezinswoningen in kernen van het BG. Oppervlakte gemeenschappelijke ruimtes
- Erik Buyst. (2012). Onderzoeks- en vormingsopdracht “vastgoedprijzen en woningaanbod in de centrumsteden”
- Peter Swinnen. (2014). Pilotprojecten collectief wonen, vijf masterplannen uit de startblokken.
- Afdeling bouwen, wonen en milieu .(2013). Nota rond co-housing of samenhuizen in de stad Leuven
- .(2009). Stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning
- .(2012). Aangepast voorstel stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap .(1999). Ontwerpgids levenslang wonen
- .(2011). Stedenbouwkundige voorschriften bij aanvraag tot verkavelingsvergunning
- .(2012). Stedenbouwkundige voorschriften bij aanvraag tot verkavelingsvergunning
- .(2009). Stedenbouwkundige voorschriften bij aanvraag tot verkavelingsvergunning
- Stad Leuven afdeling bouwen, wonen en milieu.(2013).Nota rond co-housing of samenhuizen in de stad Leuven.
- Vlaamse overheid.(2008).Werkboek kwaliteitsvol verkavelen.

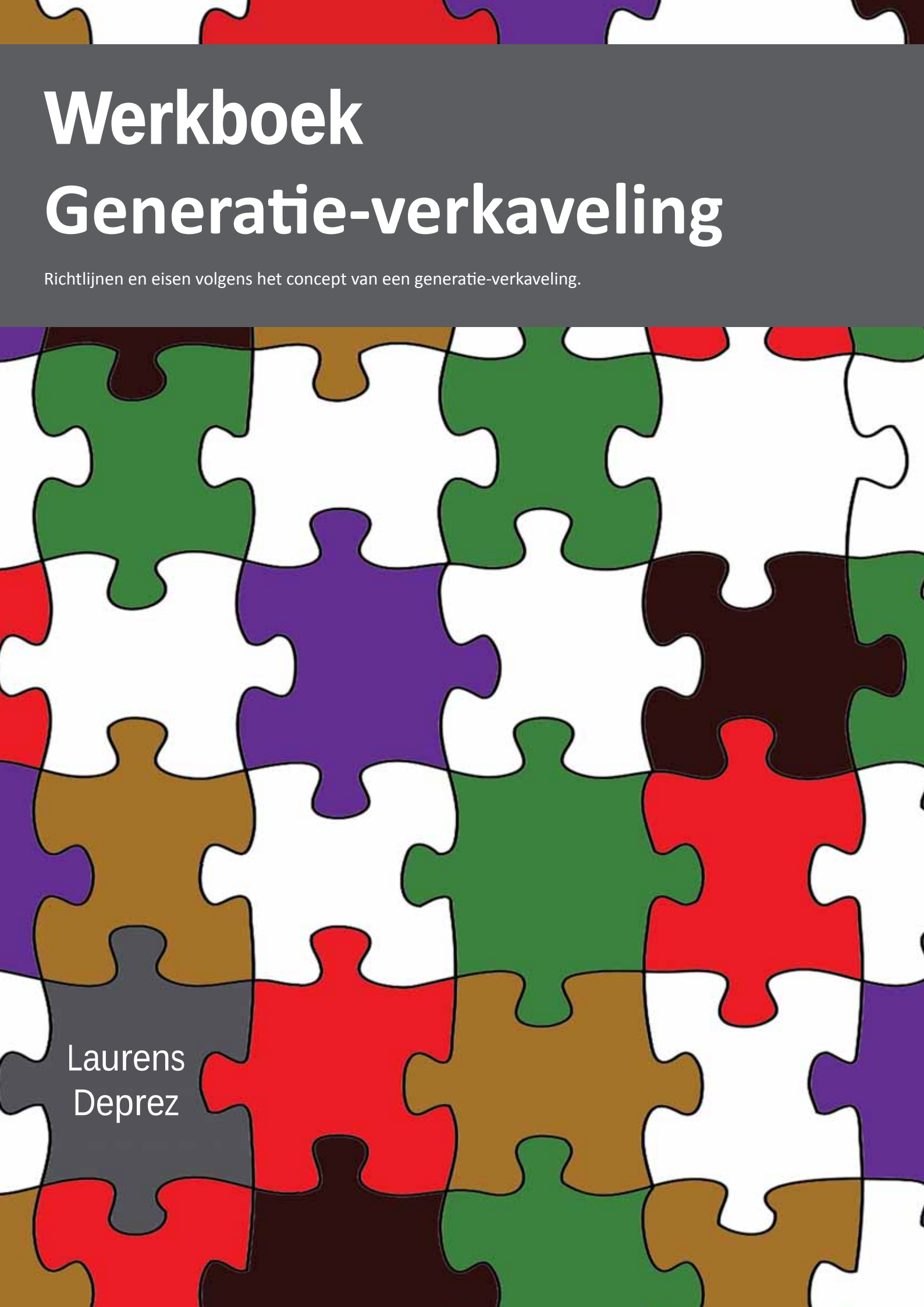
10.5 Krantenartikelen

- Het laatste nieuws donderdag 12 maart 2015 – ‘ joggers leven 6 jaar langer dan andere ‘

Werkboek

Generatie-verkaveling

Richtlijnen en eisen volgens het concept van een generatie-verkaveling.



Laurens
Deprez

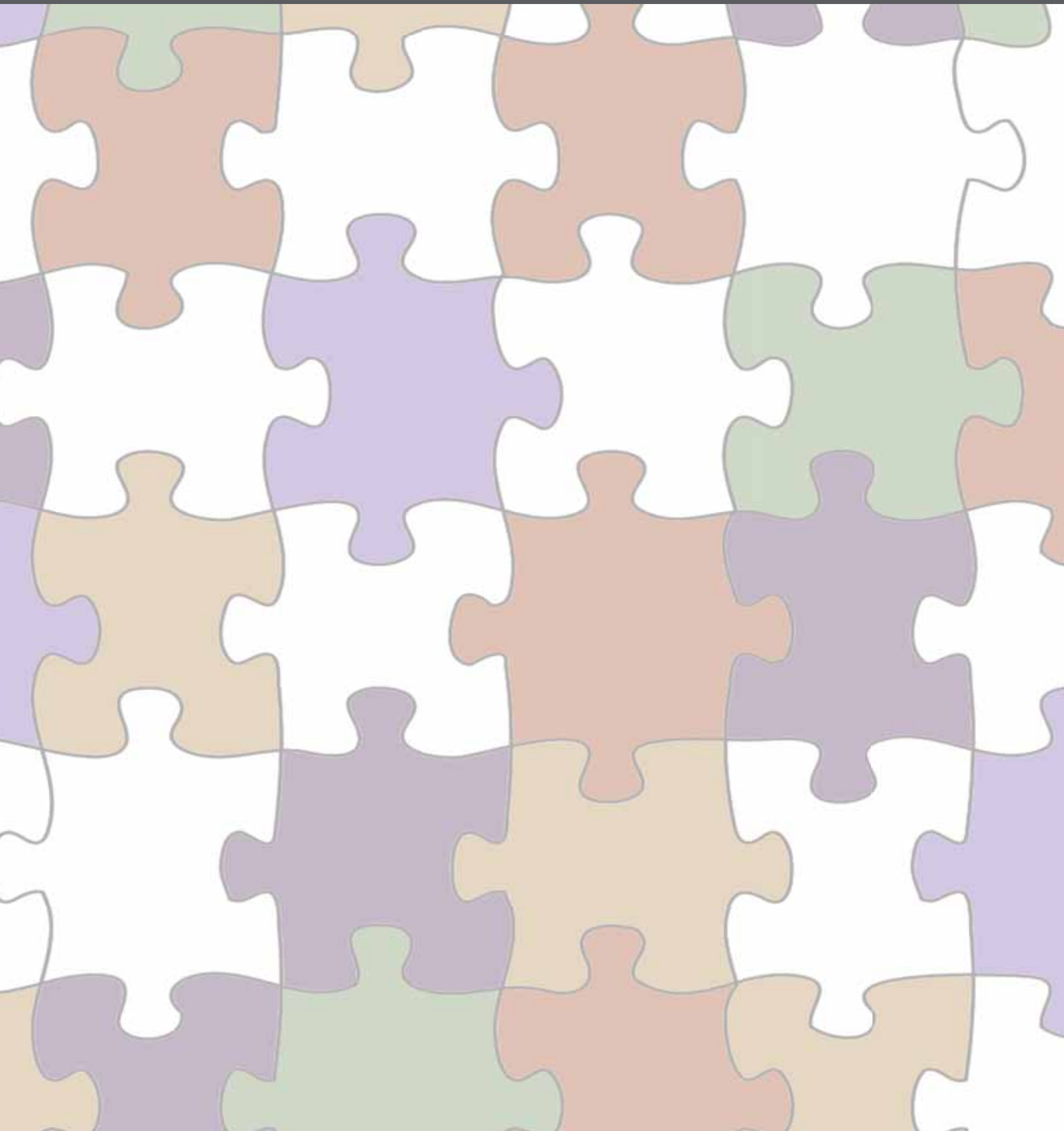
Werkboek

Generatie-verkaveling

Richtlijnen en eisen volgens het concept van een generatie-verkaveling.

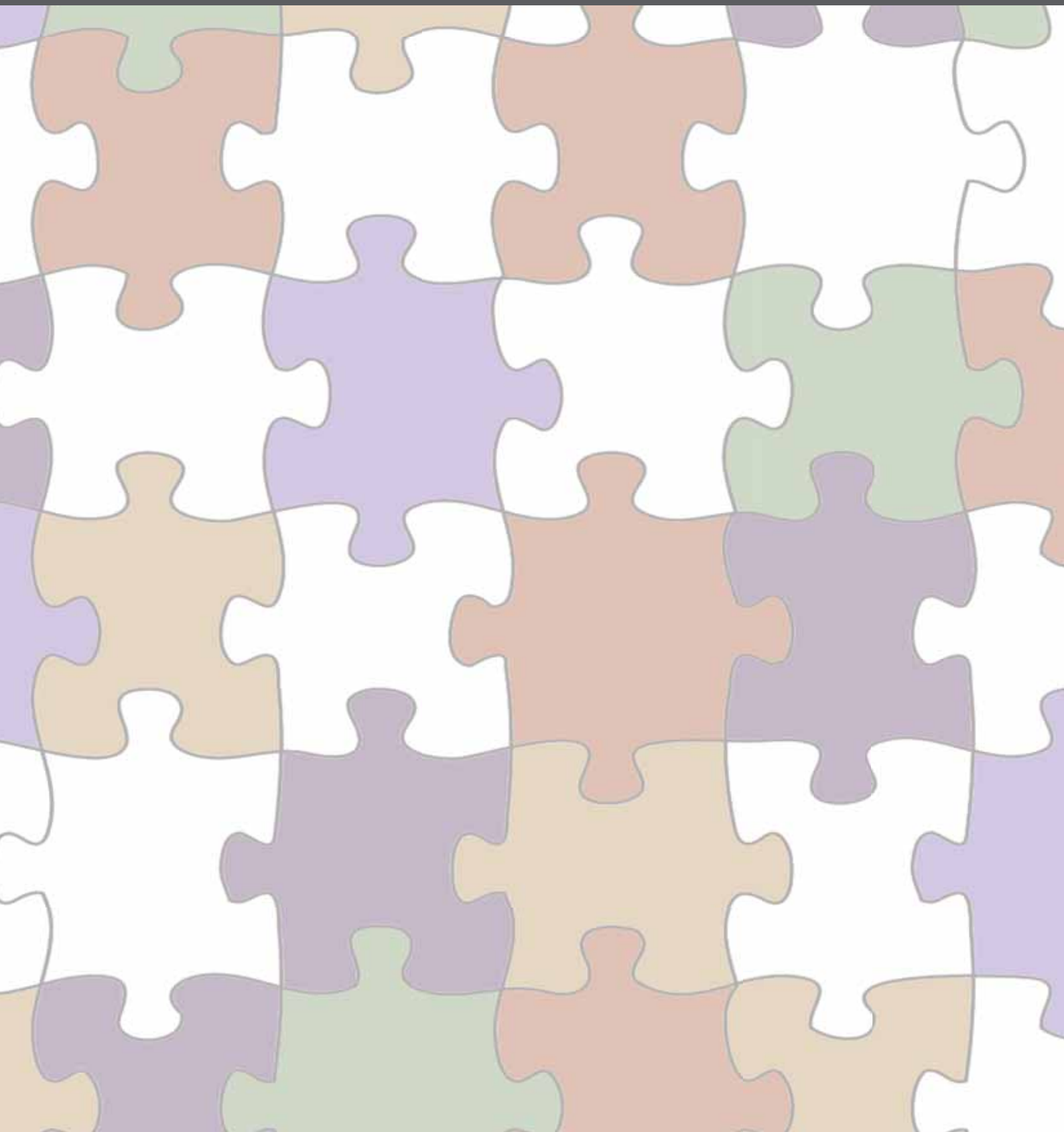
Door:	Laurens Deprez
Academiejaar:	2014-2015
Opleiding:	Toegepaste Architectuur
Module:	Bachelorproef
School:	Howest

Inhoudstafel



Voorwoord	6
Eisen voor de verkaveling	8
Richtlijnen: Mobiliteit	12
Richtlijnen: Woonvorm	16
Richtlijnen: Gemeenschappelijke binnenruimtes	24
Richtlijnen: Gemeenschappelijke buitenruimtes	36
Richtlijnen: Organisatie gemeenschappelijke delen	46
Voorbeeld ontwerp generatie-verkaveling	48
Nawoord	60
Bronnen	62

Voorwoord



Dit werkboek dient als een handleiding met richtlijnen en tips om het concept “generatie-verkaveling” in de toekomst uit te voeren. Het richt zich niet enkel tot ontwerpers, stedenbouwkundigen en de beoordelende overheid, maar ook voor promotoren, bewoners kan dit nuttig zijn.

Dit werkboek werd bekomen uit een bachelorproef met thema een “flexibele” verkaveling. Dit om te kunnen beantwoorden aan de toekomstige eisen voor een kwaliteitsvolle verkaveling. Deze eisen zijn als volgt: “Een toekomstgerichte woonomgeving moet inspelen op nieuwe uitdagingen. Maatschappelijke evoluties zoals gezinsverdunding en vergrijzing vereisen aangepaste woonvormen en bouwwijzen. Zeker wat betreft de omvang en situering van de individuele woongelegenheden en de zorg voor ouderen. Woon-vermenging, woon-spreiding en woon-diversificatieproces verdienen de voorkeur op het concentreren van bewoners-categorieën in wijken of buurten. De grotere aandacht voor de klimaatsverandering, duurzaam energiegebruik, een goede waterhuishouding vinden we in kwaliteitsvolle verkavelingen terug in bijvoorbeeld zon-gerichte oriëntatie, de voorzieningen voor waterinfiltratie en -buffering, en het gebruik van duurzame bouwmaterialen.”

Daarnaast is het levenslangwonen ook steeds meer in de kijker en zijn de voordelen hiervan al bewezen. Ook de kangoeroewoningen zijn steeds actueler. Dit omdat de zorgverlening als maar duurder wordt. Dit toepassen op een verkaveling kan zeer nuttig zijn.

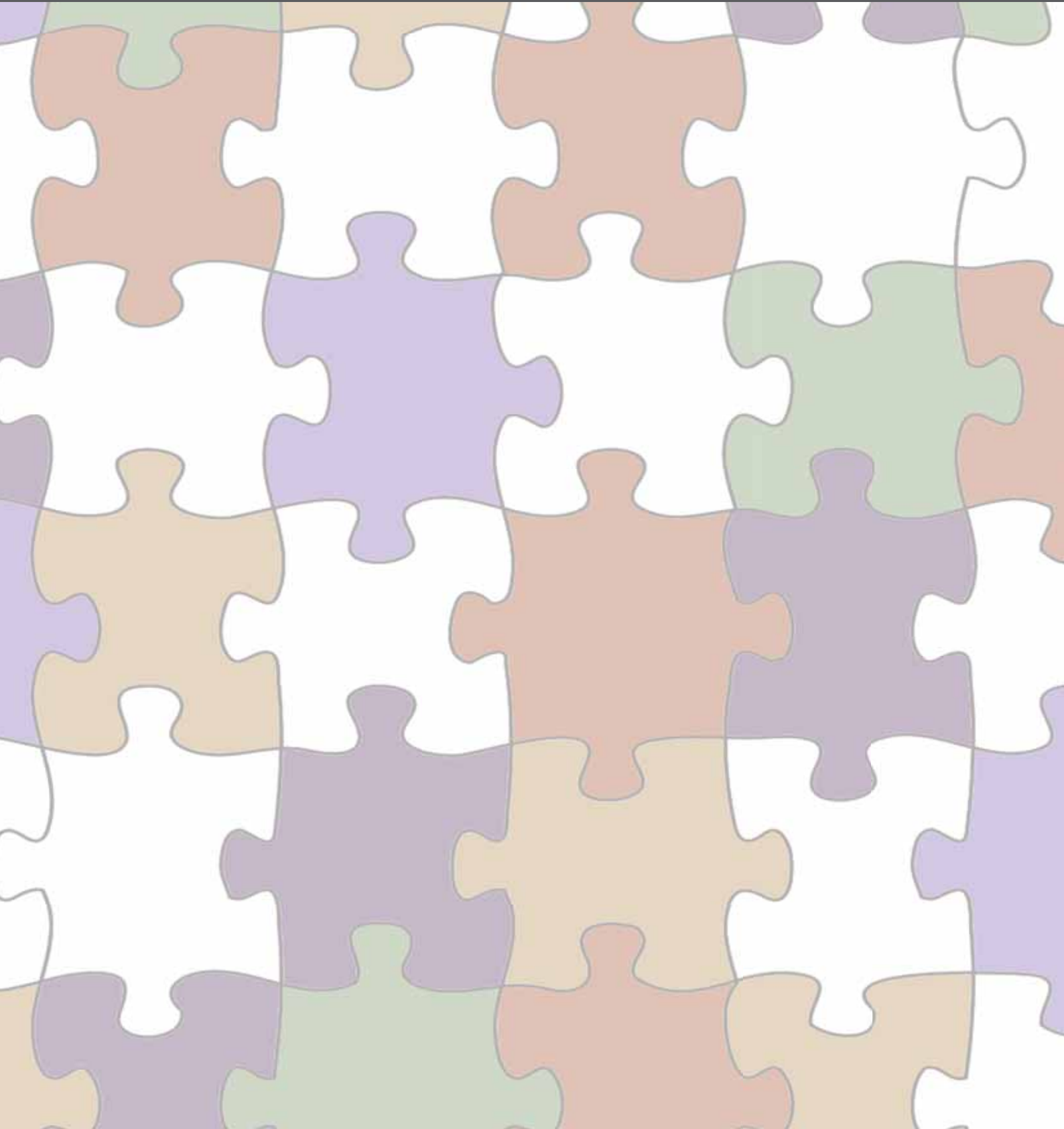
Deze bachelorproef heeft zich dan ook niet beperkt tot het onderzoeken van een flexibele verkaveling. Uiteindelijk is er tot een specifieke vraag gekomen die op dit moment een grote doelgroep zal bereiken. De onderzoeksvraag is namelijk: **“Hoe kunnen we diverse woonunits in functie van een optimale heterogene mix van verschillende generaties die voor elkaar zorgen performant schakelen op een verkaveling in de stadsrand?”**.

Hiermee werd er onderzocht hoe we woonunits die specifiek zijn ontworpen voor bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld: senioren, jonge koppels, alleenstaanden,...) op een performante manier kunnen schakelen. Hiermee zal de oppervlakte zo performant mogelijk benut worden. Doordat er verschillende generatie zullen samenleven zullen er ook mensen tussen zijn die zorg nodig hebben. Door bepaalde voorzieningen volgens mogelijke oplossingen te voorzien zal dit ook worden aangepakt.

Het onderzoek werd uitgevoerd aan de hand van een bestaande traditionele verkaveling. Op deze manier zijn er bestaande realistische waarden en kan er bovendien een vergelijking maken. Hierdoor kon er een vergelijking worden gemaakt met de pro's en contra's.

Hieruit is dit werkboek met de richtlijnen ontstaan. Alle nodige aspecten worden hierin met tekst en afbeeldingen uitgelegd. Ook is het concept uitgewerkt op een bestaande verkaveling. Dit is ook uitgelegd in dit werkboek om zo het concept duidelijk uit te leggen aan de geïnteresseerden.

Eisen voor de verkaveling



Op welke verkavelingen kan dit concept nu worden toegepast?

Omdat dit concept een specifiek bouwprogramma heeft kan dit niet overal worden toegepast. Zo moet de verkaveling zich in een bepaalde omgeving situeren. Anderzijds moet er ook voldaan worden aan een bepaalde minimumeis inzake de oppervlakte van de verkaveling.



Omgeving en oppervlakte

De verkaveling moet in de stadsrand gelegen zijn waar woningbouw en woongroepen kunnen worden gebouwd.

Deze verkaveling moet een minimum oppervlakte van 14 000 m² hebben. Hier kan een gemeenschappelijk gebouw + 5 woonblokken worden gebouwd. Dit is de minimumeis om de schakeling van de verschillende generaties te kunnen realiseren op een nuttige manier.



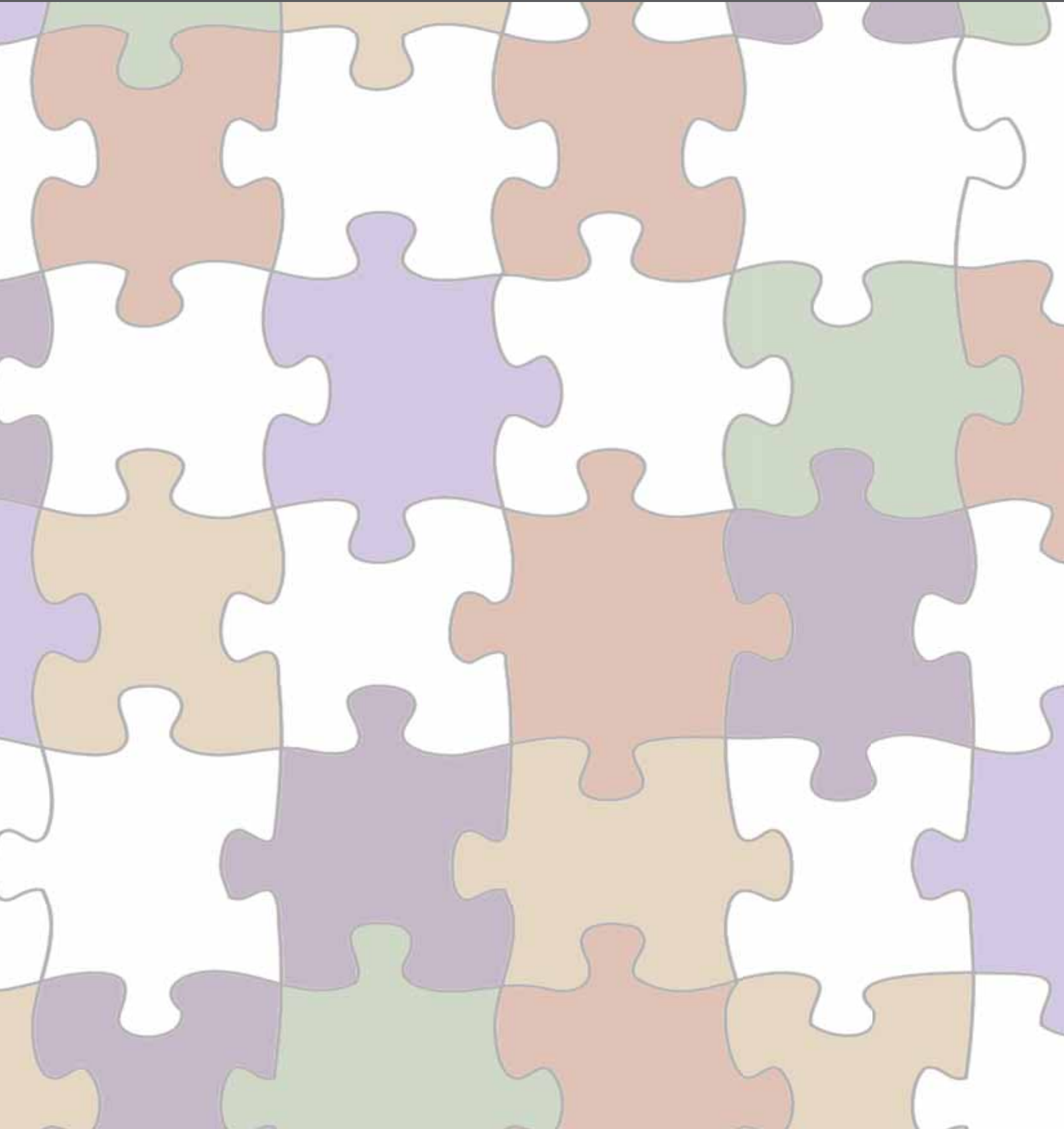
Ligging

Rond de verkaveling dient er binnen een straal van 150m een mogelijkheid zijn om gebruik te maken van het openbaar vervoer.

Er moet een mogelijkheid zijn om in samenwerking met het OCMW of andere diensten de nodige zorgverlening voor de nodige zorgbehoevende op de verkaveling te voorzien.

Hoge bebouwing in de aangrenzende omgeving die schaduw zou kunnen geven op de verkaveling dient ook vermeden te worden.

Richtlijnen: Mobiliteit



Voor de mobiliteit gelden hier enkele specifieke eisen.

Aangezien de “generatie-verkaveling” streeft naar een kwalitatiefvolle en veilige omgeving zijn er zeker inzake de mobiliteit enkele specifieke verschillen met de traditionele verkaveling en zijn wegenis. In dit concept zal de fietser en voetganger op de voorgrond komen.

Tevens dient de verkaveling te kunnen worden afgesloten na een bepaald tijdstip voor personen buiten de verkaveling. Dit om de veiligheidsgevoel tijdens de avond en de nacht nog te vergroten. Natuurlijk dienen de inwoners en hulpdiensten altijd de verkaveling te kunnen betreden.



Autoverkeer

De auto's van de inwoners zullen gezamenlijk ondergronds worden geparkeerd. De ondergrondse parking bevindt zich onder de centrale gemeenschappelijke tuin. Hierbij worden verschillende in- en uitgangen voorzien zodat de afstand tot een in- en uitgang en het uiterst gelegen gebouw nooit ondragelijk (>1km) ver is. Op deze manier bannen we het verkeer zoveel mogelijk uit de verkaveling. Bovendien blijft er dan meer oppervlakte voor een groene omgeving. Door een ondergrondse parking te voorzien wordt de kans op vandalisme of andere schade door eventuele weersomstandigheden aanzienlijk verkleind. Om deze plaats toch aangenaam te maken zal met licht en kleur moeten worden gewerkt.

De parking voor bezoekers wordt wel bovengronds voorzien. Aangezien deze parking een veel kleinere oppervlakte inneemt en de parkeerduur eerder beperkt is. Zo blijft de ondergrondse parking ook uitsluitend voor de bewoners en kunnen er geen vreemde of onbevoegden de ondergrondse parking betreden.

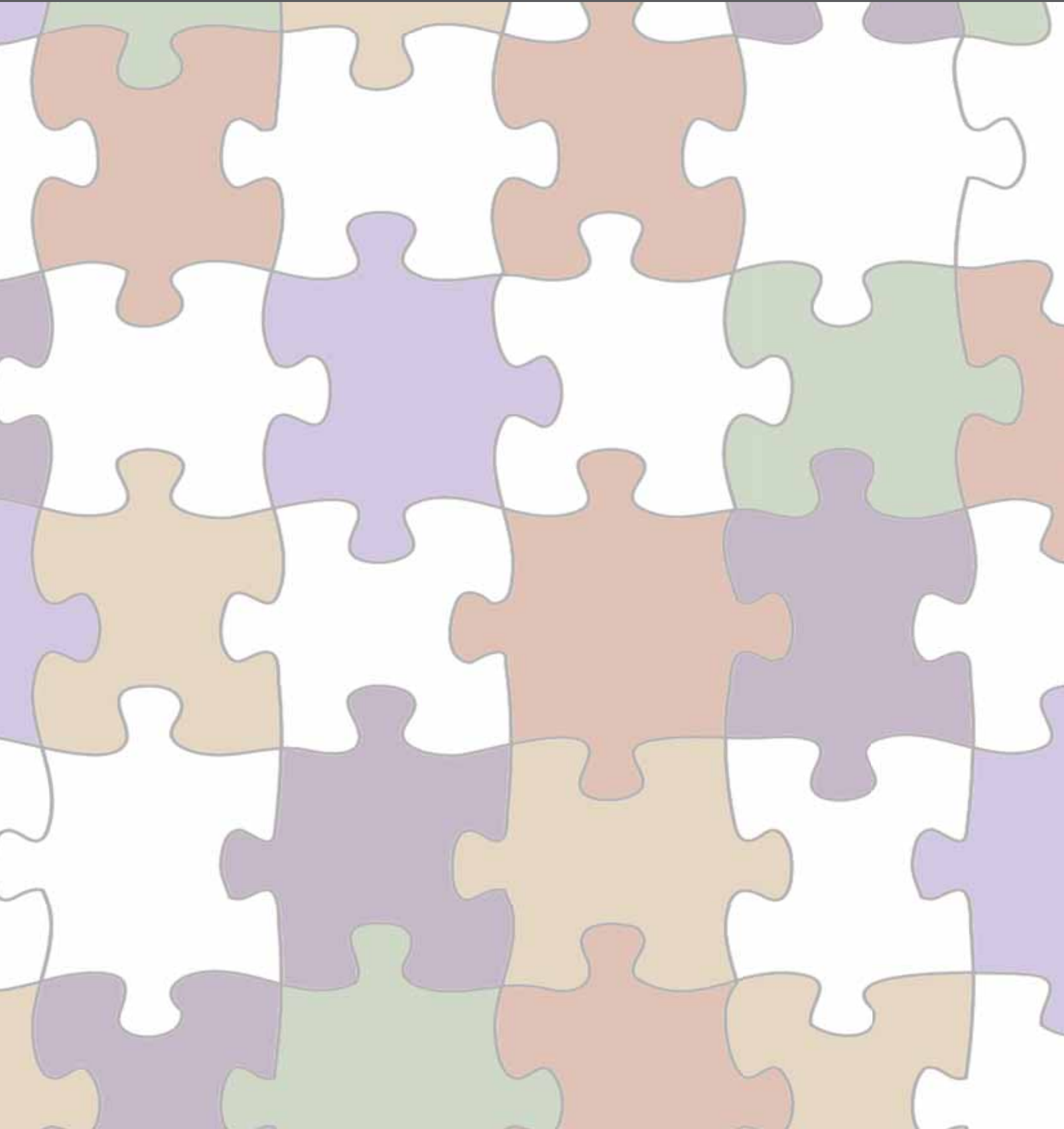


Fiets- en voetgangersverkeer

Te voet of per fiets moeten alle woonblokken wel bereikbaar zijn. De ruime paden moeten doorheen de groene omgeving verbinding geven tussen de verschillende woonunits en de parkeerplaatsen. Ook dienen de paden verbinding te geven met de gemeenschappelijke tuin en de gemeenschappelijke binnenruimtes.

Voor de fietsers dienen ook gemeenschappelijke fietsenstallingen te komen bij de verschillende woonblokken. In combinatie met de voetpaden zal ook een looproute voorzien worden. Zodat bewegen ook nog meer wordt gestimuleerd en zo ook overal geregeld passage is. Hierdoor verkleint de kans op 'duistere' hoeken in de omgeving.

Richtlijnen: Woonvorm



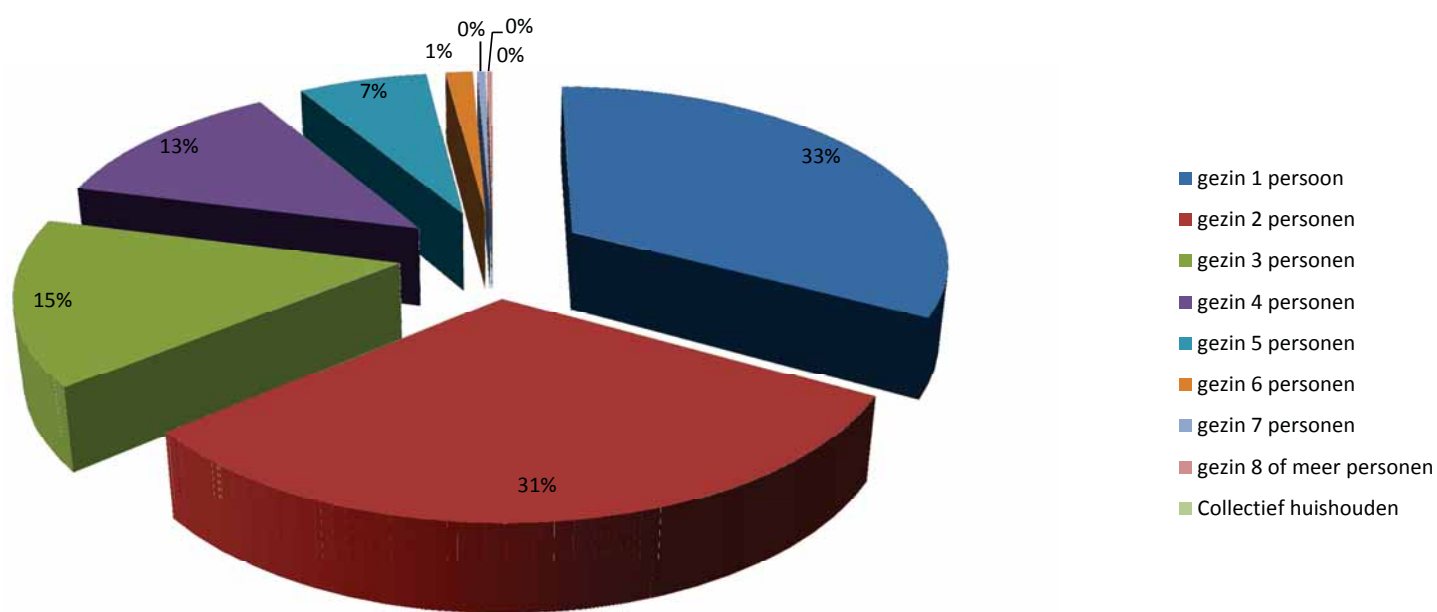
Wat zijn de behoeftes inzake de woonvorm van verschillende generaties en gezinssamenstellingen?

Om de generatie-verkaveling met succes te verwezenlijken dienen er verschillende woonvormen volgens de behoefte van de verschillende generaties en gezinssamenstellingen te worden voorzien. Deze woonvorm bestaat uit verschillende woonunits die zijn gegroepeerd tot een woonblok. Hierdoor worden verschillende woonblokken gecreëerd die telkens voldoen aan de eisen van een bepaalde doelgroep.

Deze verschillende woonblokken dienen aan de huidige energie en isolatie eisen te voldoen. De woonblokken dienen dan ook compact en duurzaam opgebouwd te worden.

Alle woonblokken op de verkaveling zijn zo gericht dat de binnen- en buiten-leefruimtes naar het zuiden zijn gericht. Dit om optimaal van het zonlicht te kunnen genieten. Enkel bij het gemeenschappelijk woonblok is niet ieder terras zuiders gericht. Hier krijgt het ene deel de ochtendzon en het ander deel de avondzon. Overdag krijgen alle woonunits gedeeltelijk de zon

Gezinssamenstelling percentage



Verhouding van de woonblokken.

Op dit diagram wordt het percentage van de gezinssamenstelling in België weergegeven die op het moment van de opstelling van dit werkboek van kracht is. Dit zal bij toekomstige projecten telkens opnieuw moeten worden bekeken volgens de huidige cijfers.

Ook dient er 25% van de woonunits te worden voorzien als kangoeroewonen / zorgwonen. Deze cijfers zijn het resultaat van een eerder uitgevoerd marktonderzoek "Kenniscentrum over het belang van thuis: persdossier mei 2013". Indien de vraag naar kangoeroewonen / zorgwonen in de toekomst wijzigt zal er met de nieuwe cijfers rekening moeten worden gehouden.



Woonblok 1



Verdieping +1



Verdieping 0

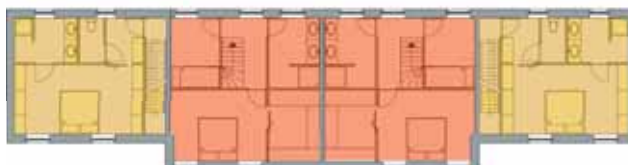
Woonblok 1

Deze woonblok bestaat uit een blok van 4 woonunits bestaande uit tweemaal woonunit 1 (grotere gezinnen vanaf 5 personen) en tweemaal woonunit 2 (gezinnen tot en met 4 personen). Ook zijn hier 2 overdekte gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien aan de zijkant van de woonblok.

Deze woonblok is vooral bedoeld voor grotere gezinnen. Deze dient dan ook dicht gelegen bij het gemeenschappelijke woonblok. Dit omdat deze drukke gezinnen dan een zo klein mogelijke afstand hebben ten opzichte van de verschillende voorzieningen.



Woonblok 2



Verdieping +2



Verdieping +1



Verdieping 0

Woonblok 2

Deze woonblok bestaat uit een aaneenschakeling van 7 woonunits. Tweemaal woonunit 2 (duplex voor gezinnen tot en met 4 personen), tweemaal woonunit 3 (duplex voor 2 personen) en driemaal woonunit 4 (appartement/loft voor maximum 4 personen). Aan de voorzijde zijn 2 overdekte gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien.

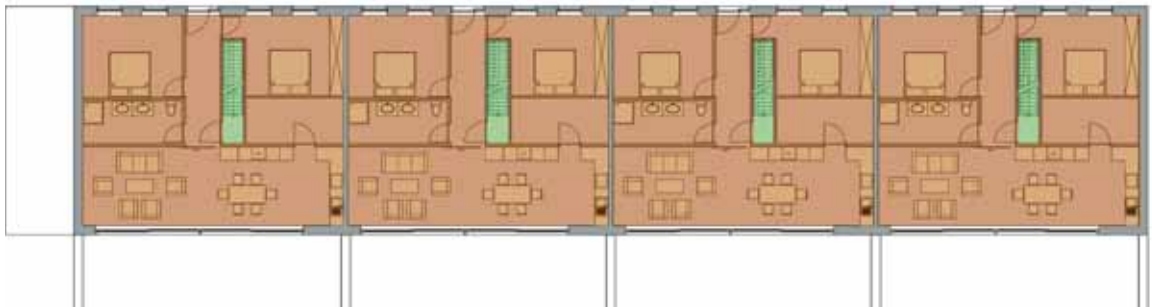
Deze woonblok is vooral bedoeld voor jonge gezinnen met hun ouders, vrienden of andere familieleden te huisvesten. Het zijn geen kangoeroewoningen maar er is wel een makkelijke connectie tussen de gelijkvloerse en de bovenliggende woonunit. Zo kan er ook op eigen tempo worden samengeleefd. De ligging is vrij te bepalen in de verkaveling.



Woonblok 3



Verdieping +1



Verdieping 0

Woonblok 3

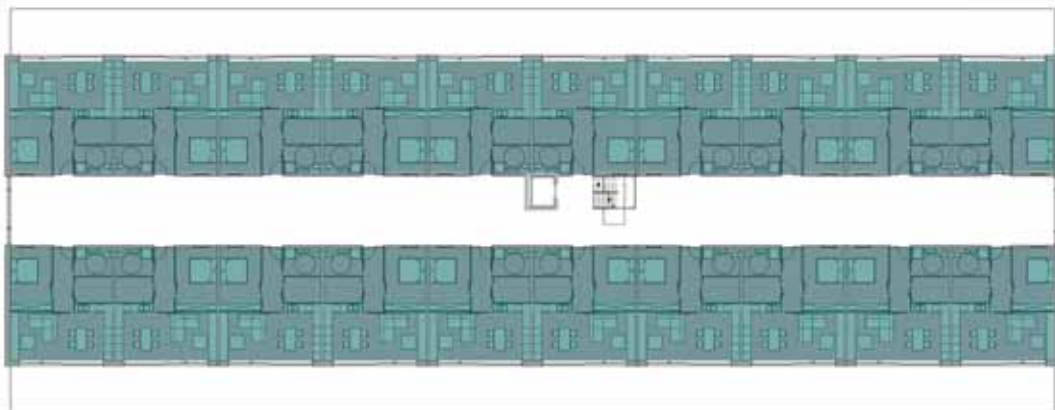
Deze woonblok bestaat uit een aaneenschakeling van 8 woonunits. Viermaal woonunit 4 (appartement/loft voor maximum 4 personen) en Viermaal woonunit 5 (studio/appartement voor alleenstaande of koppel van jonge of gemiddelde leeftijd, maximaal 2 personen) of woonunit 6 (studio/appartement voor mindervaliden / zorgbehoevende, maximaal 2 personen). Deze woonblok bestaat eigenlijk uit 4 kangoeroewoning waar zowel de combinatie van een gezin en zorgbehoevende/senior. Als een combinatie met gezin en jongvolwassenen of senioren en studenten kan worden bekomen.

Deze zijn bedoeld om zoveel mogelijk samen te leven met een gezin en een koppel of alleenstaanden. Dit koppel of alleenstaanden kunnen zowel de ouders, grootouders of eigen kinderen zijn die al jongvolwassenen zijn. De ligging is vrij te bepalen in de verkaveling.

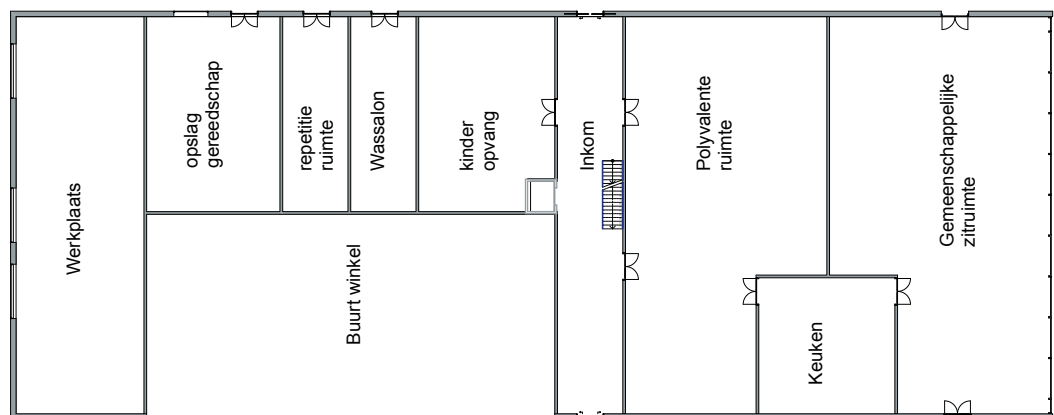
Verdieping +2



Verdieping +1



Verdieping 0 Gemeenschappelijke Verdieping



Woonblok 4

Deze woonblok is een aaneenschakeling van het grootste aantal woonunits. Bestaande uit woonunit 5 en woonunit 6. Het juiste aantal zal telkens verhoudingsgewijs bepaald worden volgens de oppervlakte van de verkaveling en het percentage van gezinnen die uit 1 of 2 personen bestaan afhangen. Deze woonunits kunnen ook door elkaar gebruikt worden afhankelijk van de marktvraag. Ook bevindt zich op het gelijkvloers alle gemeenschappelijke ruimten voor de bewoners.

Deze woonblok is vooral een plaats van samenkomst voor de verschillende bewoners en bezoekers op de gelijkvloerse verdieping. Op de bovenliggende verdiepingen zijn dan ook senioren- en gewone-studio's voorzien zodat zij centraal en makkelijk bereikbaar zijn. Ze hebben ook nog eens het voordeel van dichtbij alle gemeenschappelijke delen te liggen aangezien ze zelf maar een klein oppervlakte aan woonruimte hebben.



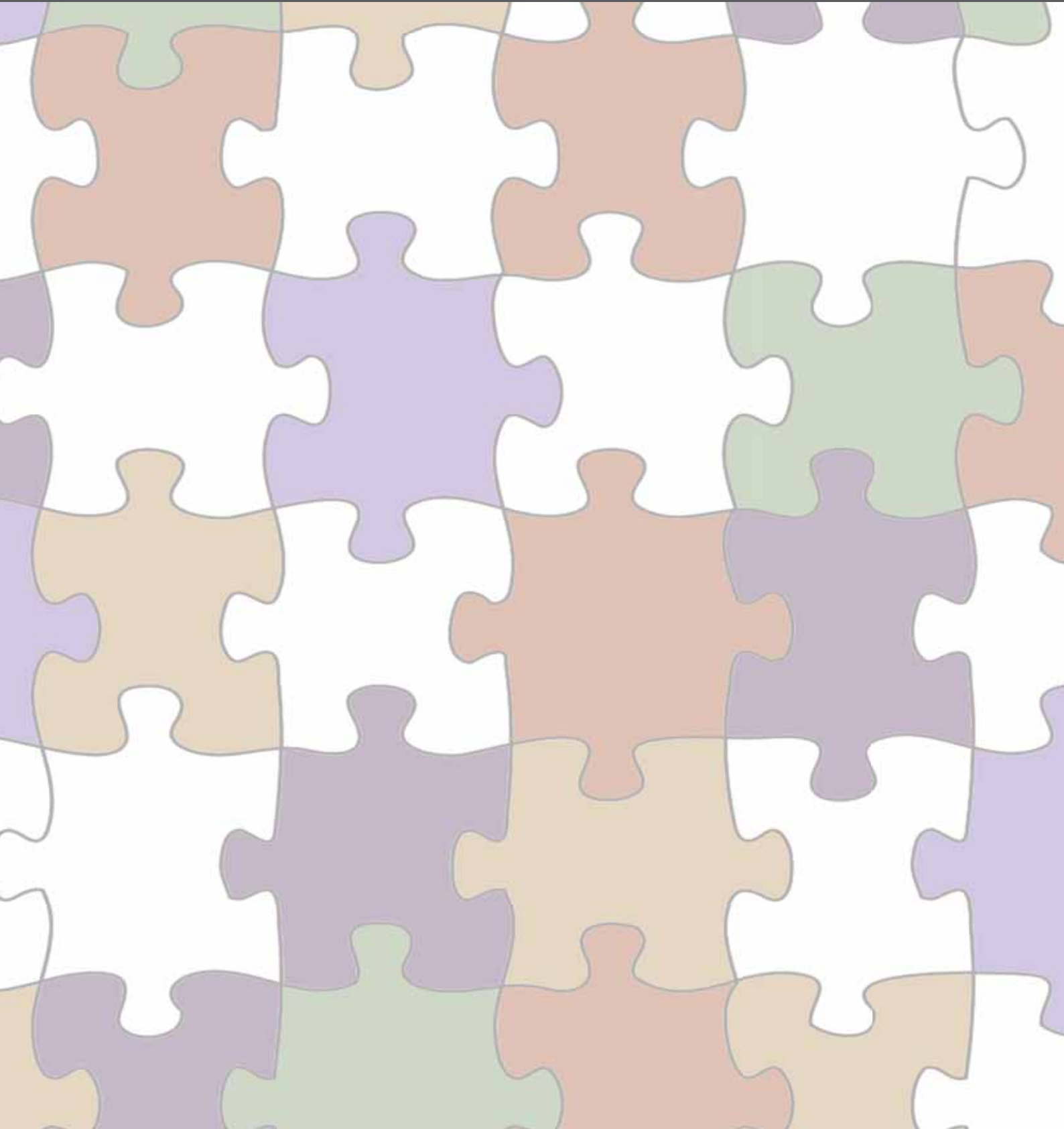
Woonblok 4

Verdieping +3



Deze woonblok met gemeenschappelijke gelijkvloerse verdieping dient centraal gelegen te zijn op de verkaveling. Hierbij moet er een voorziening zijn waardoor er een rechtstreekse verbinding is met een bestaande weg. Zodat de onderliggende parking en de parkeerzone aan deze woonblok makkelijk bereikbaar is.

Richtlijnen: Gemeenschap- pelijke binnenruimtes



Welke gemeenschappelijke binnenruimtes dienen aanwezig te zijn op de verkaveling en hoe worden deze verwezenlijkt?

Alle gemeenschappelijke binnenruimtes dienen voorzien te worden in de gemeenschappelijke verdieping van woonblok 4. Hierdoor zijn deze ruimtes ook gemeenschappelijk gelegen en makkelijk bereikbaar.

De oppervlakte van de verschillende binnenruimtes zullen steeds afhankelijk zijn van de oppervlakte van de verkaveling en het aantal inwoners het kan onderbrengen. Deze zijn in dit werkboek dan ook niet gedimensioneerd. Dit zal per verkaveling bekeken moeten worden. Wel worden alle nodige gemeenschappelijke binnenruimtes aangehaald en zal er ook een richtlijn worden gegeven in verband met de ligging van deze ruimte binnen de gemeenschappelijke verdieping.

Telkens wordt er per richtlijn extra uitleg gegeven over hoe deze moet worden gerealiseerd. Ook zijn er telkens voorbeeld afbeeldingen om een duidelijker beeld te schetsen bij de richtlijn.



Vb. Polyvalente ruimte



Vb. Grootkeuken

Een grootkeuken met polyvalent ruimte.

Deze ruimte is vooral bedoeld voor evenementen georganiseerd door de bewoners (voorstellingen, toneel, tentoonstelling, verjaardagsfeest, trouwfeest,danslessen,yoga,...). Dit kan ook eventueel verhuurd worden bij akkoord van alle inwoners. De huurprijs kan dan dienen voor het onderhoud van de verkaveling. De keuken die hieraan gelegen is dient ook als keuken/bar voor de gemeenschappelijke zitruimte voor de bewoners. Zo staat de keuken ook geen lange tijd leeg en is deze altijd nuttig.

Deze polyvalente gemeenschappelijke binnenruimte dient te grenzen aan de gemeenschappelijke zitruimte. Ook dient deze ruimte bereikbaar te zijn via de centrale inkom.



Een gemeenschappelijke zitruimte voor de inwoners.

Deze ruimte zal vooral als zit ruimte worden ingericht. Samen met tal van spelen. (tafelvoetbal, pool, tafeltennis,..). Zo kan je makkelijk sociaal contact houden met verschillende mensen. Er wordt ook een groot scherm voorzien om sportgebeuren te bekijken of in samenspraak kan er telkens een film of serie worden afgespeeld waar men dan gezamenlijk naar kan kijken.

Deze ruimte dient gelegen te zijn aan het centrale gemeenschappelijke buitenplein. Zo is er een directe connectie met de gebeurtenissen buiten. Ook is deze zo zeer toegankelijk voor de inwoners.

Vb. Buurtwinkel



Vb. Buurtwinkel

Een buurtwinkel.

Omdat de auto zoveel mogelijk wordt gebannen op de verkaveling moet het dan ook makkelijker worden gemaakt voor de inwoners. Dit door een buurtwinkel te voorzien waar alle dagelijkse producten beschikbaar zijn. Zo hoeft de auto niet worden uit gehaald. Maar ben je toch snel bij de winkel door een aangename wandeling door de verkaveling. Hierbij kunnen dan winkelwagentjes voorzien worden die tot aan huis kunnen mee gaan. Ook voor ouderen is de drempel veel lager om zelf boodschappen te doen aangezien deze zich zeer dichtbij de woongelegenheid bevindt.

De ligging van deze gemeenschappelijk binnenruimte dient naar keuze bepaald te worden. De enige eis die hierbij komt kijken is dat de ruimte open wordt ingedeeld en veel licht binnen laat.



Werkruimte.

Omdat er aan de woongelegenheden zelf geen plaats is om te werken aan de wagen/fiets/gereedschap of andere projecten. Wordt er ook een werkruimte voorzien waar men met meerdere werken tegelijk kan bezig zijn. Het gereedschap kan dan ook gedeeld worden en zo kan iedereen voor een lage prijs zijn bezittingen herstellen. Deze werkruimte is niet bedoeld voor professioneel gebruik. Dit is enkel bedoeld om de inwoners aan hun bezittingen te laten werken. Dit zal dan door middel van een uurrooster worden afgesproken wie wanneer kan werken. Ook kunnen hier eventuele projecten/ideeën/prototypes worden uitgewerkt. Zo kan de creatieve geest van de bewoners worden aangemoedigd.

Deze gemeenschappelijke ruimte dient aan de bovengrondse parking gelegen te zijn. Zodat deze werkruimte gemakkelijk bereikbaar is met allerlei goederen.

Vb. Terras



Vb. Studio

Logeer ruimtes voor gasten.

Aangezien de woongelegenheden met een hedendaagse blik zijn ontworpen. Hiermee wordt bedoeld dat er geen extra kamers of ongebruikte ruimtes worden voorzien. Hierdoor zijn er ook enkele logeerruimtes voor de gasten voorzien. Dit zullen een 2-tal studio's zijn die worden vrijgehouden voor eventuele gasten een nacht te laten logeren.



Ruimte voor opvang.

Er zullen ook tal van jonge gezinnen zich kunnen nestelen in de woongelegenheden van deze verkaveling. Omdat deze koppels het vaak druk hebben wordt er ook een kinderdagverblijf voorzien. Omdat deze zich op de verkaveling bevindt verliest men opnieuw minder tijd en bovendien zitten de kinderen tussen leeftijdsgenoten die men kent.

Deze gemeenschappelijke ruimte dient een gemakkelijke verbinding te hebben met de gemeenschappelijke tuin. Bovendien dient deze ruimte ook aan de centrale inkom gelegen te zijn.

Vb. Repetitie ruimte



Vb. Repetitie ruimte

Repetitie ruimte.

Voor een optimale stimulatie voor de creatieve geest is er ook een repetitie ruimte voorzien. Hier kan zowel individueel als in groep gerepeteerd worden. Zo is er geen geluidsoverlast voor eventuele burens of mede-bewoners.

Deze gemeenschappelijke binnenruimte dient gelegen te zijn tussen enkele ruimtes waar men geen last kan hebben van geluidsoverlast.



Opslag gereedschap - tuingereedschap.

Omdat er wordt gestreefd naar een delende-verkaveling is er een opslagplaats voorzien waar allerlei gereedschap kan worden voorzien. Zo dient alles maar enkele keren (voorbeeld 5 tal keer) worden aangekocht . Zo kan de prijs gedeeld worden en is deze veel goedkoper voor iedereen. Door opnieuw een lijst op te stellen met wie wanneer wat gebruikt kan dit alles vlot verlopen.

Deze gemeenschappelijke binnenruimte dient gelegen te zijn aan de werkruimte. Dit om zo vlot gereedschap te kunnen ontlene en in de werkruimte te werken.

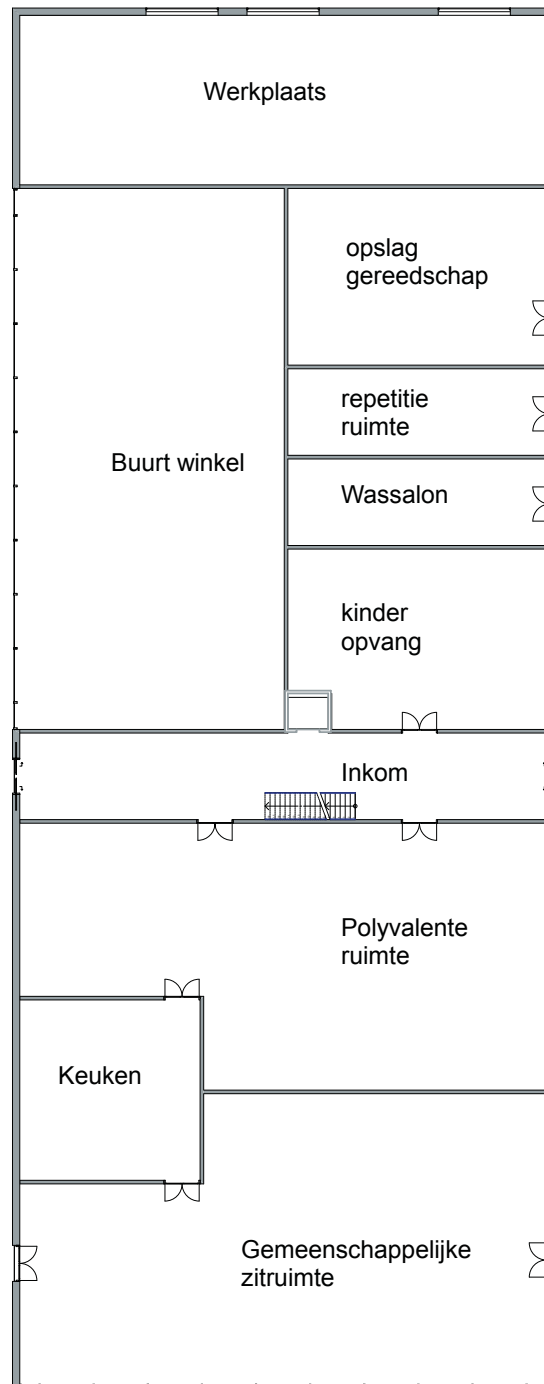


Vb. Wassalon

Wassalon.

Voor de mensen die nog een extra kost willen besparen wordt er ook een gratis wassalon voorzien. Dit is enkel en alleen voor de bewoners. Zo kunnen die 'gratis' hun was doen. Gratis is het niet aangezien elke bewoner een stukje eigenaar is van deze wasmachines. Opnieuw doordat dit gemeenschappelijk is, is dit goedkoper voor de bewoners. Ook kunnen diegene die dit niet zien zitten nog altijd thuis de was doen. Dit is natuurlijk uitsluitend voor de inwoners van de verkaveling bedoeld.

De ligging van deze gemeenschappelijke binnenruimte is vrij te kiezen.

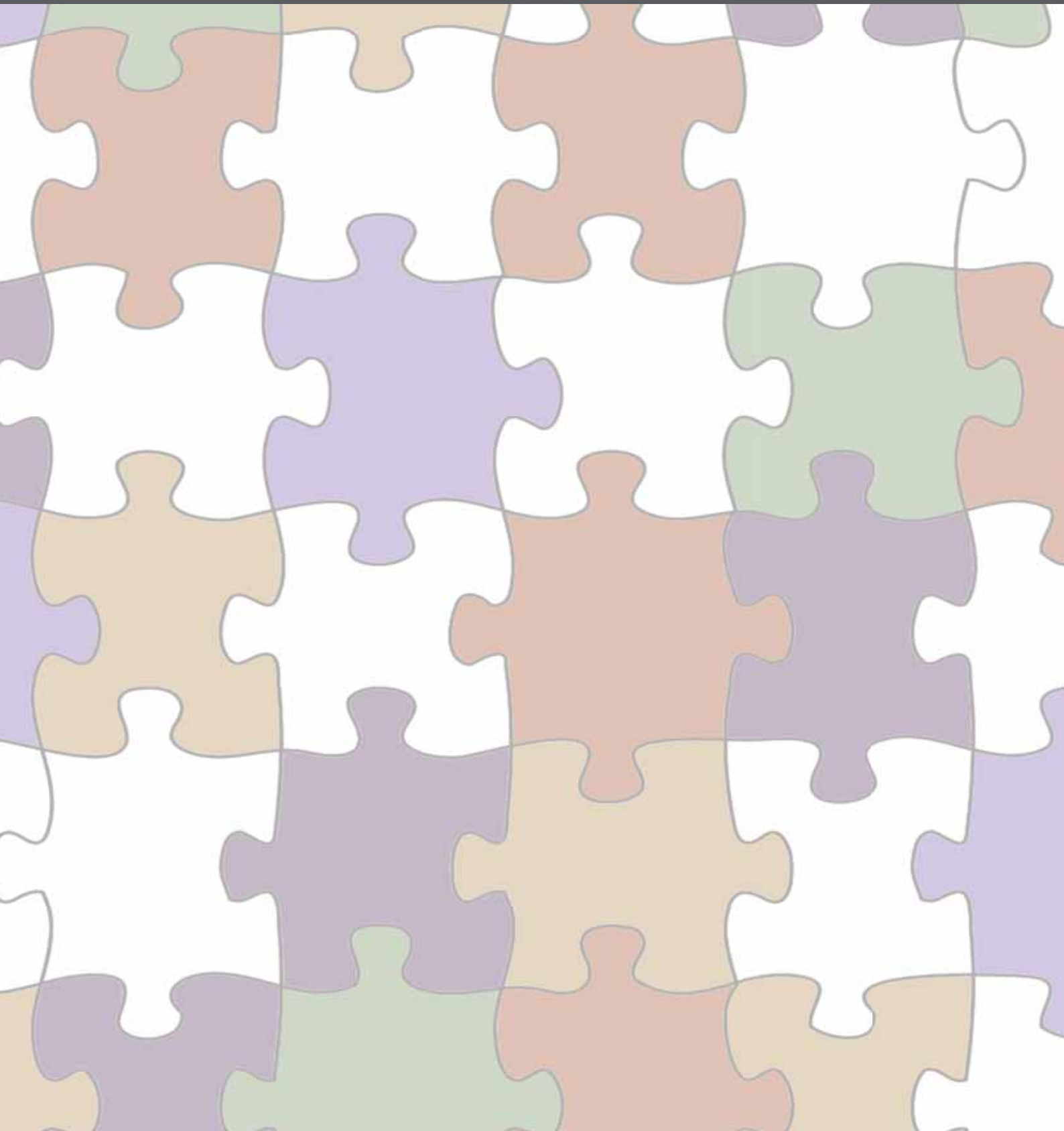


Voorbeeld gemeenschappelijke gelijkvloerse verdieping.

De gelijkvloerse verdieping van woonblok 4 is ontworpen als een voorbeeld indeling van de verschillende gemeenschappelijke binnenruimtes.

Hierbij wordt aan de werkplaats de bovengrondse parking voorzien voor de bezoekers. De gemeenschappelijke zitruimte grenst dan aan het gemeenschappelijke plein die er wordt voorzien.

Richtlijnen: Gemeenschap- pelijke buitenruimtes



Welke gemeenschappelijke buitenruimtes dienen aanwezig te zijn op de verkaveling en hoe worden deze verwezenlijkt?

Alle gemeenschappelijke buitenruimtes / zones dienen voorzien te worden aan de centraal gelegen gemeenschappelijke woonblok of in de verschillende open ruimtes op de verkaveling. Deze verschillende buitenruimtes / zones dienen telkens gemakkelijk bereikbaar te zijn.

De oppervlakte van de verschillende buitenruimtes / zones zullen steeds afhankelijk zijn van de oppervlakte van de verkaveling en het aantal inwoners het kan onderbrengen. Deze zijn in dit werkboek dan ook niet gedimensioneerd. Dit zal per verkaveling bekeken moeten worden. Wel worden alle nodige gemeenschappelijke buitenruimtes / zones aangehaald en zal er ook een richtlijn worden gegeven in verband met de ligging van deze ruimtes.

De ligging wordt aan de hand van een voorbeeld ontwerp aangewezen. Dit om een duidelijker beeld te creëren over een mogelijke ligging.

Telkens wordt er per richtlijn extra uitleg gegeven over hoe deze moet worden gerealiseerd. Ook zijn er telkens voorbeeld afbeeldingen om een duidelijker beeld te schetsen bij de richtlijn.



Vb. Vuilnisstraat



Vb. Verkaveling

Vb. Vuilnisstraat

1.Vuilnis-straat

Aansluitend aan de bezoekersparking wordt een vuilnis-straat voorzien. Deze bestaat uit een 'straat' met verschillende buizen / boxen waar vuilnis kan worden ingestopt per soort. De opslag van het afval gebeurt ondergronds. Hierdoor krijgt men geen vuile straat. Maar een aangename plaats om te recyclen. Aangezien dat alle vuilnis van de verkaveling hier zal worden verzameld zal het ophalen van het vuil ook veel sneller en efficiënter verlopen.

Deze dient gelegen te zijn aan de bovengrondse parking van de bezoekers. Bovendien dient deze vuilnis-straat vlot bereikbaar te zijn door de vuilnisophaaldienst.



Vb. Speeltuin



Vb. Barbecue zone

2.Speelplein / zandbak

In het centrale deel van de gemeenschappelijke tuin zal een ruime speel-zone worden voorzien waar de jongsten zich kunnen uit leven. Deze speel-zone zal een ruime zandbak met daarin enkele speelconstructies bevatten.

3.Barbecuezone

Aansluitend op het centrale plein wordt er een kleine barbecuezone voorzien. Dit voor als er bewoners samen willen barbecueën en hun tuin of terras te klein is. Hierbij dienen enkele vaste barbecue-toestellen te worden voorzien. Ook dienen er telkens enkele zitplaatsen met tafel voorzien te worden.



Vb. Vijver



Vb. Verkaveling

Vb. Loop-traject

4. Looppiste/ loop-traject

Aangezien dat joggen populairder wordt speelt deze verkavelings-wijze hier ook op in. Dit doet het door een loop-traject doorheen de verkaveling te voorzien. Dit langsheen de verschillende paadjes die de verschillende woonblokken verbindt. Dit zal aanzetten tot meer bewegen en bovendien zorgt het ook voor een sociaal contact tussen de verschillende joggers. Ook zorgt het voor een extra sociale controle aangezien dit looppad doorheen de volledige verkaveling loopt.

5. Vijver

Als natuurlijke waterbuffer dient er ook een waterpartij te worden voorzien. Deze kan in verschillende vormen worden gerealiseerd. Zoals op de voorbeeld verkaveling kan dit aan de grens als natuurlijke afsluiting dienen.



Vb. Moestuin



Vb. Moestuin

6. Moestuin

Ook de moestuin is meer en meer in trek. Aangezien de privé-tuintjes aan de kleine kant zijn en dat er een deel van de woonunits geen tuin hebben biedt de moestuin een ideale oplossing om toch in de tuin bezig te zijn. Door dit gemeenschappelijk te doen kan men tips en tricks aan elkaar doorgeven en eventuele te grote oogsten delen met elkaar. Ook zorgt dit opnieuw voor een gemakkelijk sociaal contact en heeft men een reden om in de tuin bezig te zijn.

Deze moestuin kan op verschillende plaatsen op de verkaveling voorzien worden. Ook kunnen er meerdere moestuinen worden voorzien. De enige voorwaarde hierbij is dat het op een zonnige plaats dient gelegen te zijn. Bovendien dienen de moestuinen gemakkelijk bereikbaar te zijn.



Vb. Centraal plein



Vb. Centraal plein



Vb. Verkaveling

7. Centraal plein

Dit plein ligt aansluitend aan de gemeenschappelijke zitruimte in het gemeenschappelijk gebouw aan de zuidzijde. Het is bedoeld om rustig wat te kunnen zitten. Ook is het de bedoeling om er buiten evenementen te kunnen organiseren voor en door de inwoners. Dit zal voor een deel uit een verharde oppervlakte bestaan dat grenst aan het gemeenschappelijke woonblok.

Voor de rest zal het grootste deel uit een ligweide / groenzone bestaan waar men kan ontspannen of waar net inspannende activiteiten worden uitgevoerd. Hierin zullen zich ook enkele van de reeds opgenoemde buitenruimtes / zones bevinden.



Vb. buitenfitness



Vb. Petanque veld

8.Mogelijkheid tot recreatie: buitenfitness / petanque veld / ...

Naast speelconstructies zullen er ook buitenfitness-toestellen worden voorzien. Hierdoor moet men niet met de auto naar de fitness. Maar kan men dit bij droog weer dichtbij hun woonblok uitvoeren. Ook zullen er andere recreatie-zones worden voorzien.

Naast buitenfitness kunnen er ook tal van andere recreatie-zones worden aangelegd. Dit telkens verspreid over de verkaveling. Zodat de volledige verkaveling wordt benut. Dus ook de zones tussen de verschillende woonblokken. Zo is er een onbegrensde zone van de gemeenschappelijke tuin. Hierdoor wordt een aangename omgeving bekomen op de verkaveling. Bovendien heeft iedere woonblok dan wel zijn favoriete plekje op de verkaveling.



Vb. Groene afscheiding



Vb. Verkaveling

Vb. Groene afscheiding

9. Groen-afscheiding tussen privé- en gemeenschappelijke tuin.

De afscheiding van de verschillende privé-tuintjes dienen niet alleen voor een privésfeer te creëren. Maar ze vormen ook het natuur-decor in de gemeenschappelijke omgeving. Bovendien zorgen ze voor een aangename wandeling langsheen de paadjes naar de woonblokken.

Hiermee wordt er vermeden dat er tal van blinde-muren of onaangename omheiningen worden geplaatst. In plaats daarvan wordt de 'omheining' een aangenaam object in de omgeving. Het zal de groene uitstraling van de omgeving alleen maar positief beïnvloeden.



Vb. Eigen project



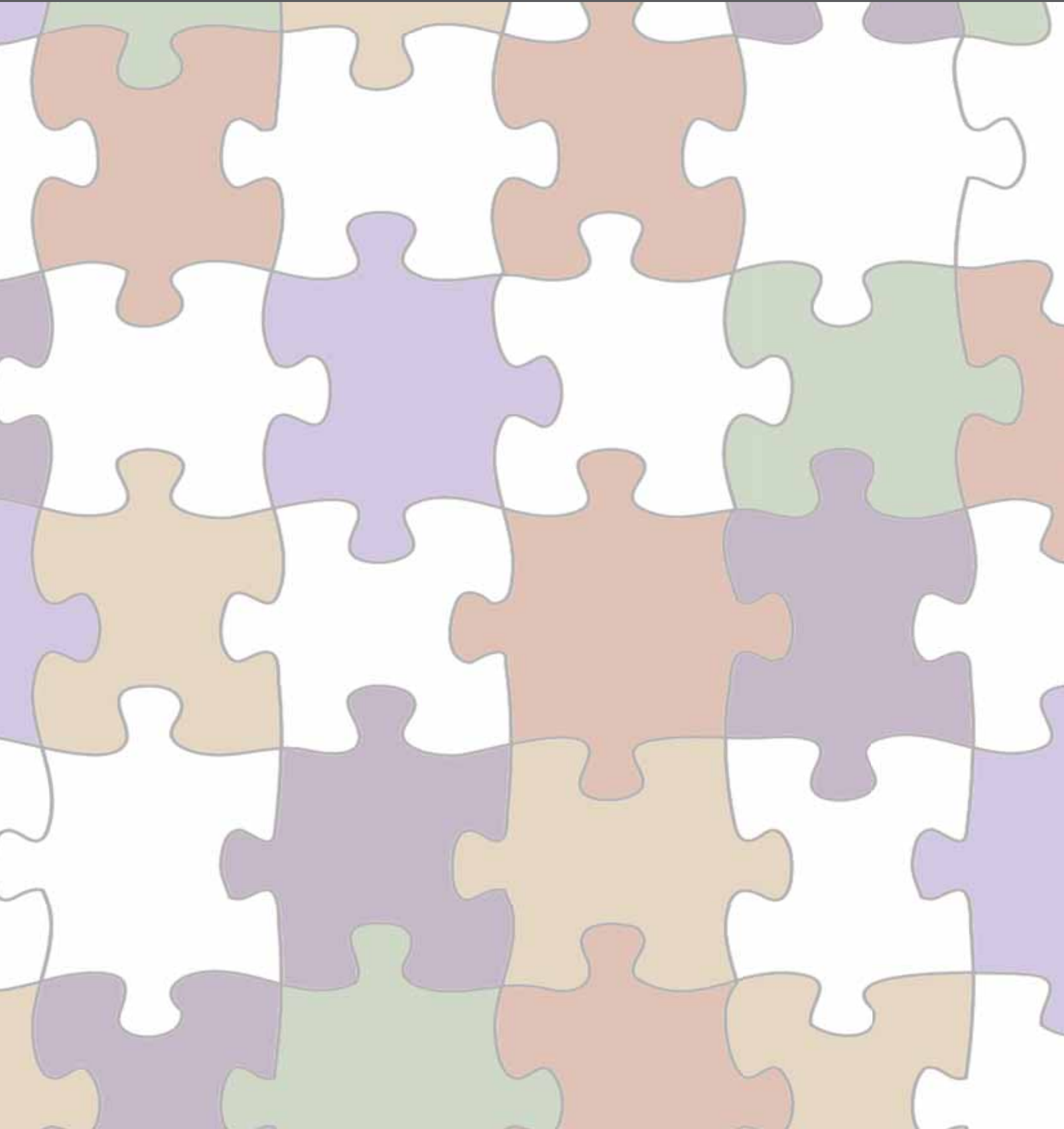
Vb. Eigen project

10.Eigen project

Hiermee wordt bedoeld dat er een oppervlakte vrij blijft waar de bewoners zelf iets kunnen bouwen. Dit kan gaan van een extra moestuin zone tot een hernieuwbare energie project. Dit wordt dan vanuit de vzw van de verkaveling gerealiseerd. Dit om de mensen nog meer samen te brengen en samen iets op te bouwen.

De ligging hiervan is vrij te kiezen. Dit zal vooral afhangen van de nog vrije ruimte op de verkaveling en van het soort project die wordt gerealiseerd.

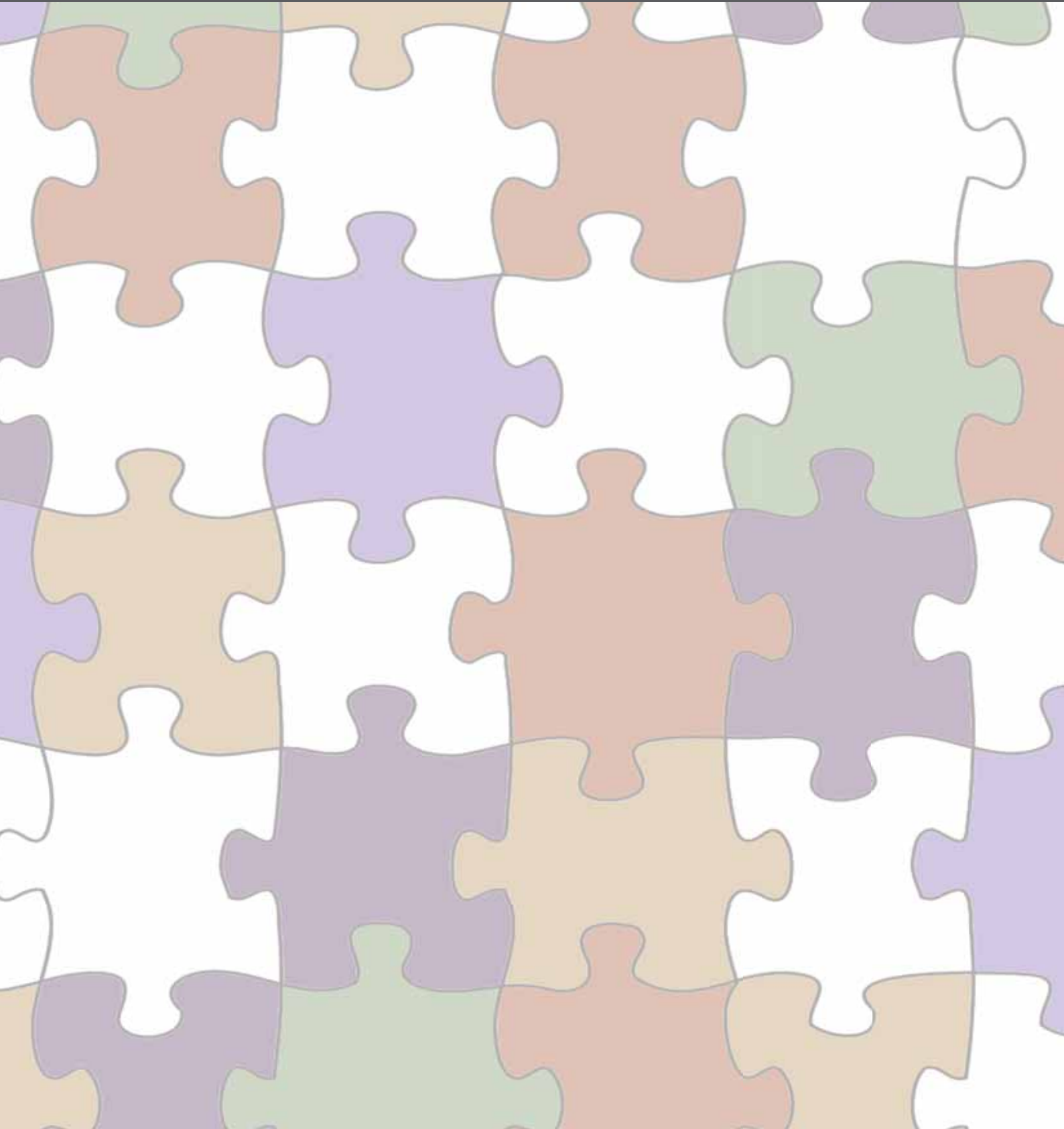
Richtlijnen: Organisatie gemeenschappelijke delen.



Hoe zal de organisatie in goede banen worden geleid bij het gemeenschappelijk gebruik en onderhoud?

Voor het goede verloop zal een VZW moeten worden opgericht met alle inwoners van de verkaveling. Hierdoor kan alles in goede banen worden geleid met enkele verantwoordelijken. Deze VZW zal dan ook financieel het onderhoud en dergelijk onder controle moeten houden. Ook kan deze VZW activiteiten voor de inwoners van de verkaveling organiseren.

Voorbeeld ontwerp generatie-verkaveling



Hoe ziet een verkaveling eruit met alle opgesomde elementen?

In dit deel van het werkboek wordt een voorbeeld weergegeven van een uitgewerkt ontwerp van het concept “generatie-verkaveling”. Dit om een duidelijk voorbeeld te stellen hoe dergelijke verkaveling eruit kan zien.

Hierbij worden alle opgenoemde aspecten toegepast op dit ontwerp. Telkens volgens de ligging en uitgelegde werkwijze.

Dit ontwerp is ontworpen op een bestaande verkaveling. In het onderzoek waaruit dit werkboek tot stand is gekomen is er dan ook een vergelijking gemaakt met alle positieve en negatieve verschillen tussen dit ontwerp en de traditionele bestaande verkaveling. Door te werken met een bestaande verkaveling is er onmiddellijk een realistisch ontwerp gekomen.

Dit ontwerp wordt weergegeven aan de hand van een grondplan van de volledige verkaveling samen met enkele sfeerbeelden op verschillende plaatsen op de verkaveling. Hiermee worden de positieve aspecten nog eens aangehaald.





Dit is nog eens een uitvergroting van het grondplan van het ontwerp van de generatie-verkaveling. Dit beeld werd al eerder getoond ter verduidelijking van de ligging van de verschillende gemeenschappelijke buitenruimtes.



Hier is een vogelperspectief weergegeven volgens het ontwerp van de generatie-verkaveling. Hierbij is de volledige verkaveling in beeld gebracht.





Hier is een perspectief op ooghoogte weergegeven volgens het ontwerp van de generatie-verkaveling. Dit beeld is genomen op een van de vele wandelpaden die de verschillende woonblokken verbind.





Hier is een perspectief op ooghoogte weergegeven volgens het ontwerp van de generatie-verkaveling. Dit beeld is genomen vanuit de bestaande straat met zicht op de nieuwe generatie verkaveling.







Hier is een perspectief op ooghoogte weergegeven volgens het ontwerp van de generatie-verkaveling. Dit beeld is genomen vanuit een groenzone tussen de woonblokken met zicht op het centraal gelegen gemeenschappelijke plein.

Nawoord

Op het einde van dit werkboek wordt er nog even aangehaald dat dit werkboek het resultaat is van een bachelorproef onderzoek door Laurens Deprez. De onderzoeksvraag van deze bachelorproef luidde: *“Hoe kunnen we diverse woonunits in functie van een optimale heterogene mix van verschillende generaties die voor elkaar zorgen performant schakelen op een verkaveling in de stadsrand?”*. Het antwoord op deze vraag is in dit werkboek samengevat tot een reeks richtlijnen die het mogelijk moeten maken om in de toekomst de “generatie-verkaveling” uit te kunnen werken.

Ook is de medewerking van verschillende personen en bedrijven belangrijk geweest. Bij deze zijn zij van harte bedankt voor het delen van hun informatie en de kennis over dit onderwerp.

Uit het werkboek “kwaliteitsvol verkavelen” worden hier nog enkele aspecten uitgelegd over wat verkavelen nu juist is en wat er bij komt kijken.

Verkavelen is een werkwoord

Al te veel wordt verkavelen gezien als het indelen van een doorgaans private eigendom met het oog op het realiseren van een aantal percelen voor woningbouw. Verkavelen is veel meer dan dat. Het is in onderling overleg bepalen hoe een bepaalde plek er in de toekomst uit zal zien en hoe dit zal functioneren. Om daar een gepast antwoord op te vinden moeten verschillende partijen een intense dialoog aangaan.

Verkavelen is een publieke opdracht

Los van het eigendomsstatuut van de te verkavelen gronden, moet verkavelen ook gezien worden als een publieke opdracht. Het gaat immers om het toekomstig functioneren van nieuwe huishoudens in een bestaand of nieuw aangelegd, voorzieningen die achteraf in het publiek domein komen: wegen, voetpaden, rioleringen, groene ruimte, en dergelijke. Ontwerpers van verkavelingen hebben dus bij uitstek een publieke opdracht met de bijhorende verantwoordelijkheid voor het publieke belang.

Verkavelen als ontwerpproces

Elke ontwerper van een verkaveling moet zich bij aanvang vele vragen stellen. Deze vragen reiken veel verder dan het kadastraal opdelen van een perceel. Zoals uit het werkboek “Kwaliteitsvol verkavelen” blijkt, hebben deze vragen te maken met inpassing in een bestaande omgeving, met woningtypologie en dus het toekomstige sociale weefsel, met privacy, met publieke domein, met schikking en densiteit van woningen en gebouwen, enzovoort.

De ontwerper moet hier op een creatieve wijze mee omgaan en vooraf ontwerpend onderzoek uitvoeren. Tijdens dit proces kunnen de verschillende partners hun behoefte verwoorden en zo bijdragen tot de uitwerking van specifieke verkavelingsconcepten. De opmaak van stedenbouwkundige voorschriften maakt integraal deel uit van het ontwerpproces.

Verkavelen is samenwerking en overleg

Gezien verkavelen in wezen een publieke opdracht is of moet zijn, komen in een dergelijke opdracht veel aspecten van privaat en publiek belang aan bod. Zowel verantwoordelijken van private instanties als van de verschillende overheidsbesturen worden best bij het ontwerpproces betrokken. Zij worden voor overleg samengebracht. Zo kan iedereen vanuit zijn eigen kennis en ervaring nieuwe en creatieve inzichten inbrengen, wat zeker het ontwerpproces ten goede komt. Dit is cruciaal, want dit overleg geeft uiteindelijk vorm aan de verkaveling.

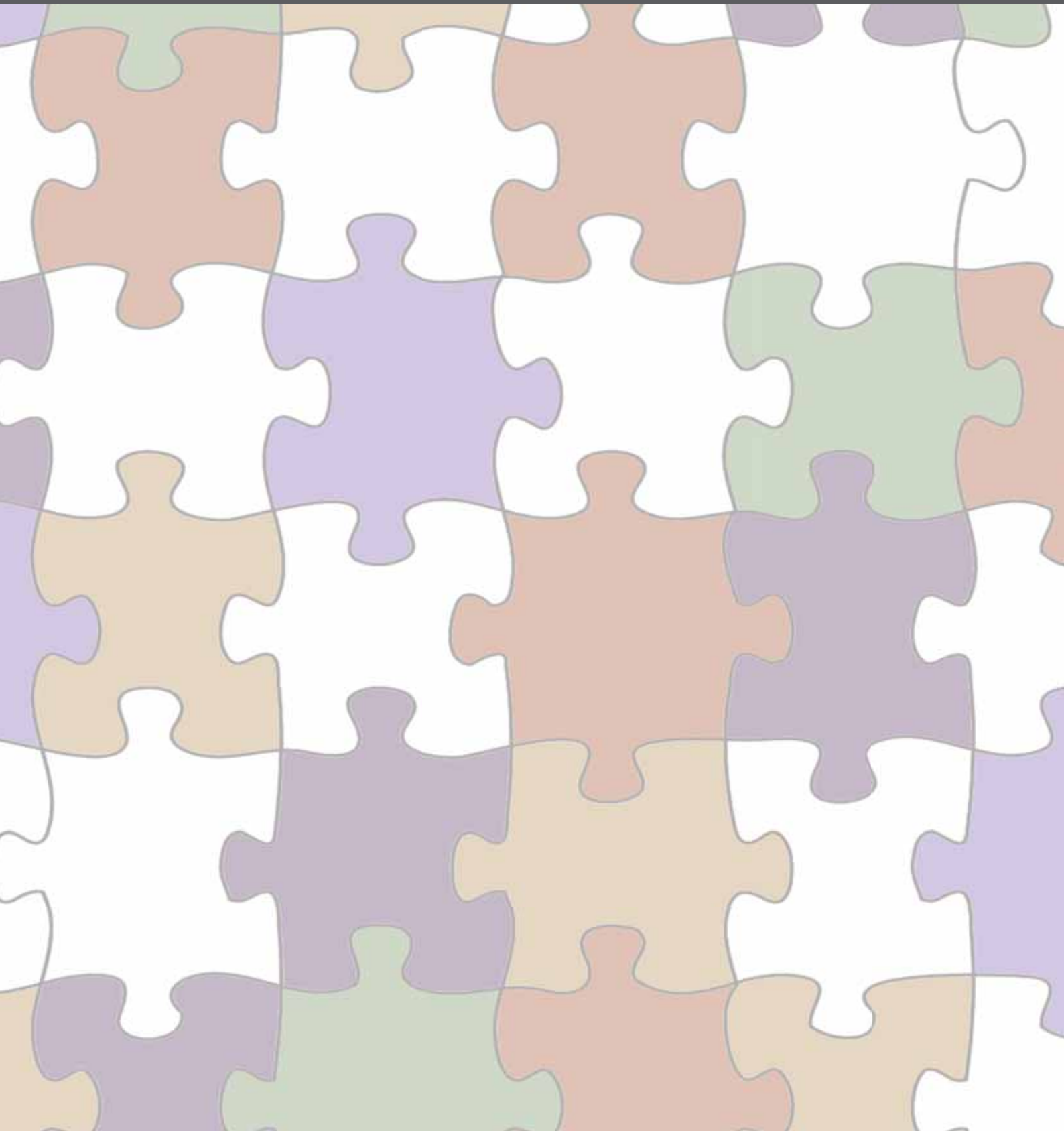
Verkavelen is ieders verantwoordelijkheid

Deelnemen aan een overlegproces is niet vrijblijvend, ook niet voor verkavelen. Elke deelnemer, elke afgevaardigde van private of publieke instanties, heeft zijn eigen verantwoordelijkheid en moet vanuit zijn positie zorg dragen voor de kwaliteitsvolle uitvoering van de aangegeven specifieke behoeften. Tijdens het ontwikkelingsproces wordt de ruimtelijke kwaliteit voortdurend bewaakt. Overleg werkt de ruimtelijke kwaliteit in de hand. De gemeentelijke overheid heeft een bijzondere verantwoordelijkheid, want bij de goedkeuring in de gemeenteraad van het zogenaamde ‘tracé van de wegen’, heeft zij een autonome en onaantastbare bevoegdheid.

Stedenbouwkundige voorschriften werken concepten uit

De gangbare praktijk waarbij een batterij van stereotiepe stedenbouwkundige voorschriften als basis werd genomen en al naargelang van het geval een beetje werd aangepast, is voorbij. Verkavelen is de inrichting van publieke en private ruimte op basis van conceptueel ontwerpen. Hoewel stedenbouwkundige voorschriften op het einde van het ontwerpproces de concepten en principes noodgedwongen in een administratief-juridische taal weergeven, moeten ze ook werkbaar en begrijpelijk zijn voor de toekomstige gebruiker. Met name belangrijk is dat het voorbereidende, conceptuele werk overeind blijft en zo nodig versterkt wordt in de voorschriften.

Bronnen



Documenten:

- Kenniscentrum over het belang van thuis. (2013). Financiële crisis verandert onze manier van wonen.
- Stad Roeselare. Info brochure verkaveling
- Traflux. Info brochure afvalstraat
- VMSW. (2008). Planfunctionaliteit & comfort
- Agentschap wegen en verkeer. (2009) Vademecum: toegankelijk publiek domein
- Wedstrijd inzending Huisvesting Herbekeken. (2004). 3 onder 1 dak
- Wedstrijd inzending Huisvesting Herbekeken. (2004). Lt 45 straat
- Matexi. (2014). Naar een woonvorm die delen aanmoedigt
- Brugge. (2011). Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en beplantingen.
- (2013). Nota meergezinswoningen in kernen van het BG. Oppervlakte gemeenschappelijke ruimtes
- Erik Buyst. (2012). Onderzoeks- en vormingsopdracht “vastgoedprijzen en woningaanbod in de centrumsteden”
- Peter Swinnen. (2014). Pilootprojecten collectief wonen, vijf masterplannen uit de startblokken.
- Afdeling bouwen, wonen en milieu .(2013). Nota rond co-housing of samenhuizen in de stad Leuven
- .(2009). Stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning
- .(2012). Aangepast voorstel stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap .(1999). Ontwerpgids levenslang wonen
- .(2011). Stedenbouwkundige voorschriften bij aanvraag tot verkavelingsvergunning
- .(2012). Stedenbouwkundige voorschriften bij aanvraag tot verkavelingsvergunning
- .(2009). Stedenbouwkundige voorschriften bij aanvraag tot verkavelingsvergunning
- Stad Leuven afdeling bouwen, wonen en milieu.(2013).Nota rond co-housing of samenhuizen in de stad Leuven.
- Vlaamse overheid.(2008).Werkboek kwaliteitsvol verkavelen.

Communicatief:

- Voorstelling presentatie Matexi ‘Naar een woonvorm die delen aanmoedigt’
- Intercommunale Leiedal

Internet:

- Bouwen aan een zorgzaam netwerk. Geraadpleegd op 14 februari 2015 via <http://www.cubigo.com/>
- Vlaams expertisecentrum toegankelijkheid. Geraadpleegd op 14 februari 2015 via <http://www.entervzw.be/>
- Kameleonwoningen: betaalbaar en flexibel wonen. Geraadpleegd op 14 februari 2015 via <http://www.kameleonwonen.be/index51.asp?menuId=403>
- Levenslang wonen. Geraadpleegd op 15 februari 2015 via <http://www.levenslangwonen.info/levenslangwonen/public/nl/default.asp>
- 2 op 3 Belgen bereid tuin te delen met buur. Geraadpleegd op 7 februari 2015 via <http://www.matexi.be/>
- Structuur van de bevolking volgens huishoudens: per jaar, gewest en grootte. Geraadpleegd op 28 februari 2015 via http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/bevolking/structuur/huishoudens/jaar_gewest_grootte/
- Belg bouwt steeds kleiner. Geraadpleegd op 7 maart 2015 via http://www.standaard.be/cnt/dmf20150217_01533832
- Huisvesting Herbekeken. Geraadpleegd op 21 maart 2015 via <http://www.vmsw.be/nl/professionelen/architectuur/prijzen-nominaties-en-wedstrijden/huisvesting-herbekeken/hh1-2004/hh1-waardevolle-ideeen>
- Ontwerpgids meegroeiwonen. Geraadpleegd op 21 maart 2015 via <http://www.meegroeiwonen.info/>
- Handboek toegankelijkheid publieke gebouwen. Geraadpleegd op 21 maart 2015 via <http://www.toegankelijkgebouw.be/>
- Vmsw. Geraadpleegd op 7 maart 2015 via <http://www.vmsw.be/>
- Wonen in de toekomst, geraadpleegd op 23 maart 2015 via <http://www.sterkervlaanderensterkerland.be/artikel/wonen-in-de-toekomst-kopenhagen-5-7-maart-15>
- Zorgwonen of kangoeroewonen, geraadpleegd op 15 april 2015 via <http://www.vlaanderen.be/nl/gezin-welzijn-en-gezondheid/handicap/zorgwonen-kangoeroewonen>
- Ruimtelijke ordening, geraadpleegd op 15 april 2015 via <https://www.ruimtevlaanderen.be/>
- Sociale contacten, geraadpleegd op 23 mei 2015 via <http://www.gentgezondestad.be/gezondheid-cijfers/cijfers-rond-fysieke-en-sociale-omgeving/sociale-contacten>

- Tekort aan bouwgronden in Vlaanderen, geraadpleegd op 23 mei 2015 via <http://www.inspirerend-wonen.be/sleutel-op-de-deur/tekort-bouwgrond-vlaanderen-oplossingen-gezocht.html>
- Waarom we steeds kleiner bouwen in Vlaanderen, geraadpleegd op 23 mei 2015 via <http://www.quackels.com/kleiner-bouwen-in-vlaanderen/>

Referentie projecten:

- Eva lanxmeer project. Geraadpleegd op 15 februari 2015 via <http://www.eva-lanxmeer.nl/over/ontstaan/ontwerp-stedenbouwkundig-plan>
- Cohousing projects. Geraadpleegd op 21 februari 2015 via <http://www.cohousingprojects.be/index.php/vinderhoute-fase-2>
- Laureaat cohousing waasland. Geraadpleegd op 22 februari 2015 via http://www.dencstudio.be/nl/nieuws/laureaat-cohousing-waasland_45.aspx
- 12-0477-COHW. Geraadpleegd op 22 februari 2015 via <http://www.blaf.be/projects/detail/12-0477-cohw>

