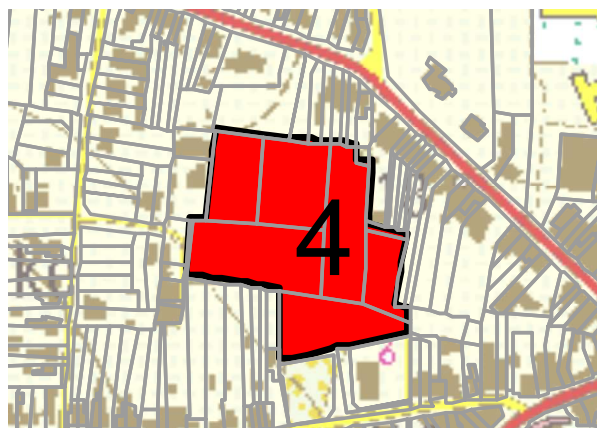


I BINNENGEBIEDEN

Onder 'binnengebieden' verstaan we bouwprojecten die de individuele gebouwschaal overstijgen en die om specifieke ruimtelijke antwoorden vragen. We gaan op zoek naar een methodiek om deze grotere gebieden te ontwikkelen in overeenstemming met de bestaande (on)bebouwde context. In het GRS werd reeds onderzoek gedaan naar de ambities om bepaalde open gebieden in de kernen strategisch te gaan bebouwen of de beslissing te nemen om sites bewust niet te bebouwen. Hieruit werden ook bouwzones met groene en blauwe randvoorwaarden ingetekend, afhankelijk van de groene kwaliteiten of aandacht voor water.



Om het beleid te helpen in het stimuleren van kwalitatieve projecten met een groot draagvlak stellen we **tien principes** op voor het bouwen projecten die de individuele schaal overschrijven. Vervolgens kan elk project geëvalueerd worden op elk principe en wordt visueel getoond op welke punten nog verbeteringen kunnen gebeuren. Daarmee werken we aan een eerder stimulerende tool dan het controleren van elk detail van het project. Een goed project verdient het immers om ruimtelijk meer mogelijkheden te krijgen. Deze projecten combineren de tendenzen van de sterk groeiende woonkern én hedendaagse verdichtingsstrategieën.

Deze tien principes benoemen we kort als volgt:

- 1. aandacht voor de context**
- 2. ambitieus bouwen met zorg voor de open ruimte**
- 3. doorwaadbare site**
- 4. uitnodigende toegang(en)**
- 5. private / collectieve / publieke buitenruimte**
- 6. groepsparkeren**
- 7. typologische variatie**
- 8. contextuele architectuur**
- 9. een duurzaam project**
- 10. een gedragen project**

De tien principes worden hierna uitgebreider uitgelegd en getest aan de hand van enkele voorbeeldprojecten.

1. AANDACHT VOOR DE CONTEXT

Bodembedekking (wei, gras, bos, ...)

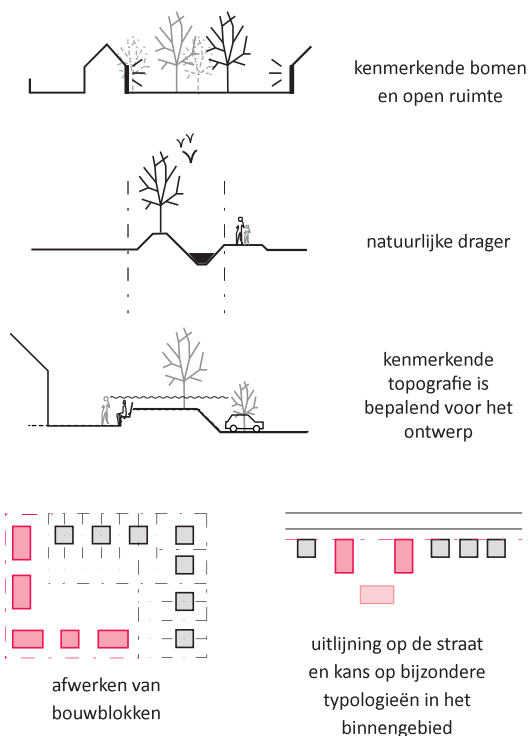
Bijzondere landschappelijke elementen worden behouden en geïntegreerd in de ruimtelijke ordening van het project.

Topografie en water

De infrastructuur en gebouwen nestelen zich in de topografische condities van de site. Op basis van de waterlogica wordt natuurlijke infiltratie voorzien.

Bebouwingspatroon

Het ontwerp gaat om met de ruimtelijke kenmerken van de naburige gebouwen. Nabije kenmerkende infrastructuren en landschapselementen vragen om bijzondere typologieën.



2. AMBITIEUS BOUWEN MET ZORG VOOR DE OPEN RUIMTE

Hedendaags bouwen is ook bouwen met aandacht voor de open ruimte. Het typisch Vlaamse verkavelingslandschap heeft een groot beslag gelegd op het landschap, vandaag zoeken we naar bouw mogelijkheden om hier een halt toe te roepen en indien mogelijk zelfs terug te schroeven.

Compacter bouwen betekent ook hoger bouwen dan de traditionele 2 bouwlagen met dakvolume. De discussie over het aantal bouwlaag mag echter de kwaliteit van het bouwproject niet in de weg staan. Bouwvolumes staan in verhouding tot de open ruimte die ze vrijwaren en zijn steeds afhankelijk van hun ligging, bijvoorbeeld in de dorpskern, langs het spoor, aan belangrijke landschappen,...

Een goed project verdient daarom volgens BKP al eens een extra bouwlaag indien het goed gemotiveerd wordt.

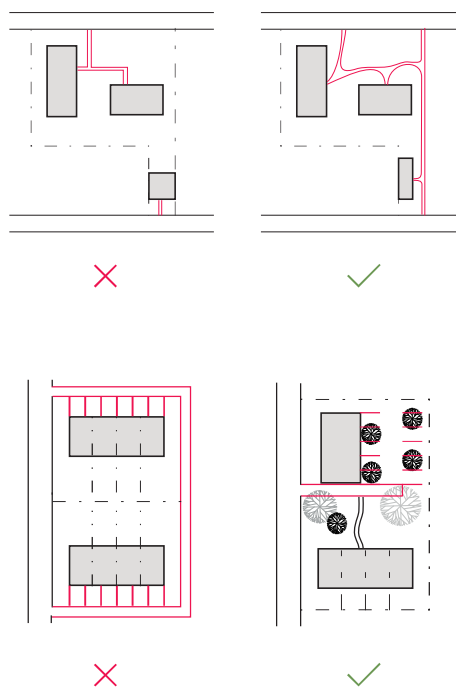


3. DOORWAADBARE SITE

We streven naar een mindset waarbij nieuwe ontwikkelingen vertrekken vanuit een groene structuur waarin gebouwen en infrastructuur zich nestelen.

De ontwikkeling verweeft zich met het traag netwerk waarbij fietsenstallingen dicht bij de ingangen van de woningen worden geplaatst. De fiets is het eerste vervoersmiddel dat de bewoner tegen komt, pas daarna de auto.

Indien de kern van het gebied autovrij of autoluw kan gemaakt worden is dat een pluspunt voor het verblijfskarakter en veiligheid voor de spelende kinderen.

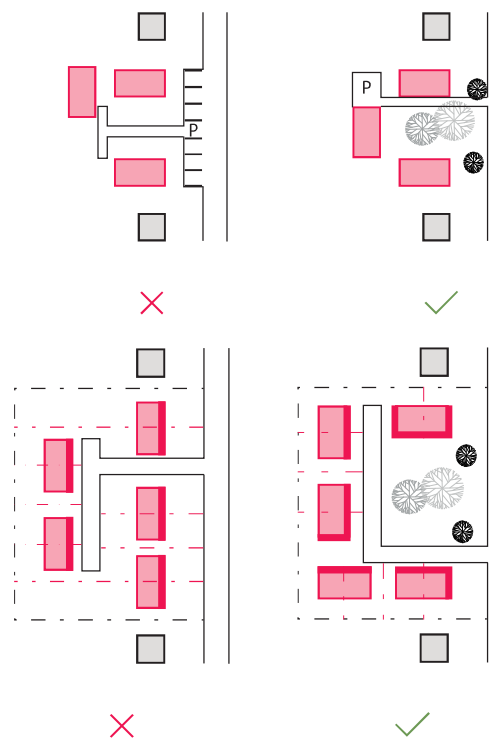


4. UITNODIGENDE TOEGANG(EN)

De ontwikkeling vertrekt van een integrale visie op het groene openbare domein als drager van het bouwprogramma.

De groene voorkanten voegen een collectieve sfeer toe aan de context van individuele woonontwikkelingen.

Uitnodigende toegangen vragen ook om een collectieve uitstraling van het project. Dit kan door met de voorgevels en voordeuren naar elkaar toe te bouwen met een centrale groene ruimte.

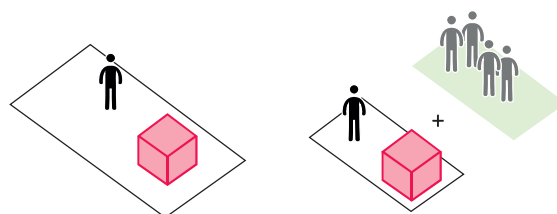
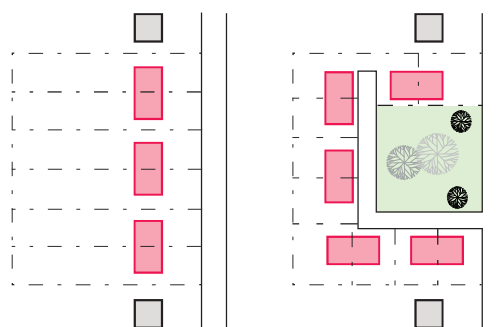


5. PRIVATE / COLLECTIEVE / PUBLIEKE BUITENRUIMTE

Kleinere percelen betekenen niet per definitie minder open/groene ruimte.

Private buitenruimte is nog steeds mogelijk maar wordt aangevuld met collectieve ruimte. Omheinen van de private grond gebeurt met natuurlijke erfafscheidingen. Liefst onder ooghoogte om het geheel visueel te ondersteunen.

Er dient dus extra aandacht te gaan naar de relatie tussen private - collectieve en publieke buitenruimte.



6. GROEPSPARKEREN

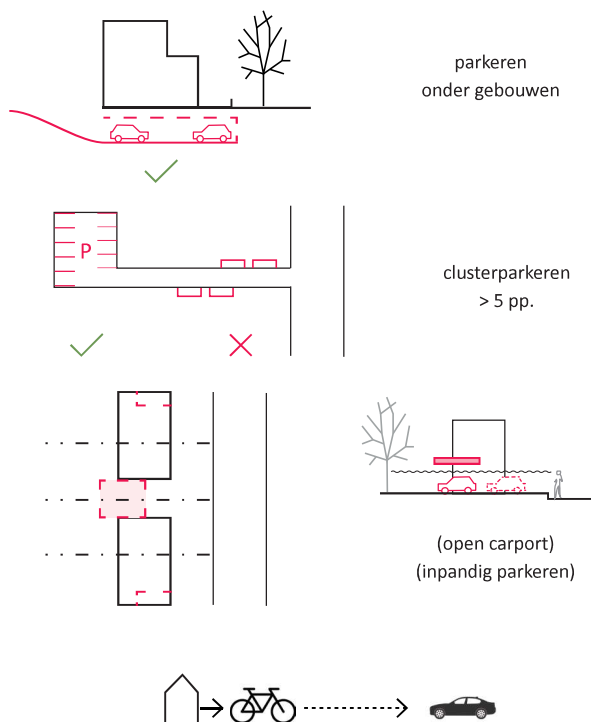
Parkeren wordt opgelost vanaf de toegang van de site.

1. Parkeren voor bewoners gebeurt bij voorkeur ondergronds.

2. Maaiveldparkeren los van de woonvolumes gebeurt steeds geclusterd in groepen van min. 5 plaatsen met maximale groene integratie. Initiatieven die autodelen stimuleren scoren extra goed.

3. Bewonersparkeren kan eventueel onder carports met minimale verticale ondersteuning (transparantie) en terugspringend t.o.v. de voorgevels. Ook inpandig parkeren is een mogelijkheid indien de garagepoort niet meer dan 1/3 van de gevelbreedte in neemt.

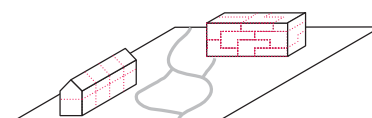
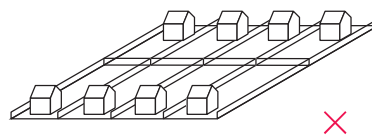
4. Een extra principe voegt de fiets toe als eerste vervoersmiddel dat je tegen komt vanuit de woning. Als bewoners neem je dus makkelijker de fiets dan de auto (mentaliteitsverandering).



7. TYPOLOGISCHE VARIATIE

Bij een ontwikkeling van meer dan 5 eengezinswoningen is een diversiteit in het woonaanbod gewenst.

Onder diversiteit verstaan we woningen met een variatie van 2-3-4-5 slaapkamers, maar ook typologische variaties zoals kangoeroewoningen, assistentiewoningen, levenslang wonen, starterswoningen, ...



8. CONTEXTUELE ARCHITECTUUR

Dit soort ontwikkelingen vraagt om een specifieke architecturale aanpak, zowel in de schaal en compositie van de volumes als in de uitdrukking van de voorgevels.

De architectuurtaal uit zich in een coherente uitstraling van het project en is contextueel. Dit vertrekt van een lokaal gebonden materiaalgebruik en een beperking van het aantal materialen.

9. EEN DUURZAAM PROJECT

1. Duurzaamheid start met een goed begrip van de specifieke condities van de site en hoe het ontwerp hiermee omgaat (oriëntatie, natuurlijke condities, ...). Zowel voor de site zelf, zijn inpassing in de omgeving maar ook nabijheid (mobiliteits-score) zijn cruciaal.

2. Een duurzaam project is een robuust project met een lange levensduur en is tevens aanpasbaar aan nieuwe gebruikers.

3. Technologische innovatie heeft ook zijn invloed op de duurzaamheidsbeoordeling maar is niet allesbepalend. Warmtewinst door natuurlijke bronnen dient optimaal ingezet te worden.

4. Ruimte voor de toekomst. Indien er braakliggende terreinen grenzen aan de projectsite voorziet het ontwerp in toekomstige aansluitingsmogelijkheden.

10. EEN GEDRAGEN PROJECT

Omdat een goed project ook een gedragen project is, dat vooraf is afgetoetst bij de burens, kennen we ook een score toe voor de mate waarin het project op voorhand werd gecommuniceerd.

Hiermee stimuleren we bouwheer en architect om een open communicatie te voeren over de invloed van het project op de omgeving en kan het zo misschien zelfs voorzien in lokale behoeften van de buurt.

