

GEMENGD PROJECT VOOR HUISVESTING EN LANDBOUW IN EEN STEDELIJK MILIEU KWARTELLAAN, GESTEUUND DOOR DE BGHM

Verslag van de participatieve workshop van 24 mei 2022 met als thema de inplanting van de gebouwen en open ruimten.

Aantal ingeschreven burgers: ongeveer 30

Aantal aanwezige burgers: ongeveer 45

Aanwezigheid van de 5 kandidaat-ontwerpers

Algemeen verloop van de workshop:

- Inleiding door Alexandre Lefebvre over de context en het onderwerp van de bijeenkomst.

>> Doelstellingen van de workshop: samen nadenken over de inplanting van de gebouwen en open ruimten, binnen het door het memorandum van overeenstemming gegeven kader: Wat zijn de uitdagingen, aandachtspunten, mogelijkheden voor de inplanting van gebouwen en open ruimten in zone 1 (oppervlakte voor gebouwen = 3.000 m² en omgeving van gebouwen = 4.500 m²).

- Toespraak door de DCE om achtergrondinformatie te verstrekken, gevolgd door een vraag- en antwoordsessie.

- Herinnering aan het kader dat door het beschermingsbesluit wordt gegeven: Toespraak van de heer Thierry Wauters, Directeur Cultureel Erfgoed:

>> Rechtstoestand: Het gaat om een terrein dat 100% bouwgrond is. De site is uitdrukkelijk opgenomen in een beschermingsbesluit. Het doel is er woningen te bouwen in lijn met de taal van de tuinstreek (geïllustreerd door bijvoorbeeld: eengezinswoningen, steegjes, openbare ruimten, voortuintjes, privé- en gemeenschappelijke tuinen achteraan, kleine gebouwen zoals de Eggerickx-gebouwen, sierhagen, productieve privétuinen, fruitbomen, spelen, ambiguïteit tussen het openbare, collectieve en private...).

- Vraag- en antwoordsessie:

V: Wat betekent een gebouw op 10% en 70 woningen op het vlak van bouwhoogte?

A: De bouwhoogte zou ongeveer als volgt zijn: BV+2,5. Het gaat om een theoretische bouwhoogte bij benadering.

V: Ligt de uitsplitsing van de verschillende woningtypes vast?

A: Ja, deze wordt bepaald in het bestek.

V: De « friet » in zone 1 strekt zich uit over het perceel van de boomkwekerij. Kan deze zone worden gebruikt?

A: Deze « friet », die momenteel door de boomkwekerij wordt gebruikt, maakt deel uit van het kadastrale perceel dat aan Le Logis-Floréal toebehoort.

V: Het programma voorziet in 30% grote woningen, terwijl werd aangegeven dat er juist behoefte is aan kleine woningen?

A: De programmering stemt overeen met de vastgestelde behoeften van de kandidaten op de wachtlijst.

V: Wat wordt er verstaan onder verdichting? Wat is de verhouding van de dichtheid in zone 1 en zone 2? En in vergelijking met andere wijken? Hebben we het over dichtheid in termen van mensen of van aantal woningen op een bepaalde oppervlakte?

A: De geraamde bebouwingsdichtheid op perceelsniveau is lager dan in de omliggende wijken waarvoor dichtheidsgegevens beschikbaar waren.

V: Wat zijn de landschappelijke kenmerken (van het besluit / van de tuinwijk)?

A: Wat het landschap betreft, zijn er de voor- en achtertuinen, de steegjes, de openbare ruimten, de ambiguïteit privé/collectief/openbaar, de typologie van het eengezinshuis, de Eggerickx-blokken, ... die de uitdrukking van het landschap, de taal van Le Logis-Floréal vormen.

V: Mensen komen van over de hele wereld om La Ferme du Chant des Cailles te zien. Zou het mogelijk zijn dat mensen uit de hele wereld komen kijken naar het bouwproject (door woningen te bouwen die voorbeeldig en innovatief zijn op het vlak van duurzaamheid...)?

A: De voorbeeldigheid van het project zit ook in het complementaire karakter van een project dat huisvesting combineert met landbouw.

De tuinwijk wordt ook bezocht. Het is echter niet de bedoeling om van de tuinwijk een museum te maken. Het is vooral een plaats om te wonen.

V: In de inleiding zei u dat er niet veel regels in het besluit staan, maar in de Kwartellaan zou de bouwhoogte maximaal BV+4 moeten zijn?

A: De beperkingen worden opgelegd door een andere partij dan degene die de vergunningen zal afleveren. Als een gebouw BV+5 wordt voorgesteld, is er geen BBP dat het zou blokkeren. De GSV en het GBP zijn van toepassing.

Er zijn weinig beperkingen in die zin dat het om een braakliggend stuk grond gaat. Er zijn natuurlijk wel beperkingen die door het beschermingsbesluit worden bepaald (specifiek met betrekking tot de bestaande gedeelten).

▪ Uitwisseling per 3 tafels: Verdeling in 3 subgroepen waarin de burgers om de beurt de uitdagingen in verband met het gebouw konden bespreken en vervolgens hun ideeën naar voren konden brengen.

▪ Plenair terugkeermoment waarbij een burger per groep het resultaat van de uitwisselingen deelde. De resultaten van de 3 groepen zijn samengevat in onderstaande tabel:

Deze compilatie is een optelsom van de in de 3 groepen verzamelde individuele ideeën en houdt rekening met het voor de workshop voorgestelde werkkader.

Er moet geen rekening worden gehouden met de volgorde. Deze ideeën worden niet gewogen of samengevoegd om convergentie na te streven.

Uitdagingen	Ideeën
Ligging van de gebouwen/inrichting van de ruimten	<ul style="list-style-type: none"> • Bij voorkeur de constructies optrekken op de plaats waar vroeger de oude vuilstortplaats was (geen gezond landbouwgebied) (friet) en het groen behouden • Vlakbij de bestaande weg hoger bouwen om de visuele impact en de impact op de bezonning tot een minimum te beperken • Voldoende ruimte laten voor de ontwikkeling van pedagogische en socialesamenhangprojecten • Zorgen voor toegangen voor voertuigen aan de straatkant • De landbouwlokalen centraal plaatsen • De Japanse kerselaars in de Kwartellaan behouden • De bestaande installaties in een algemene inrichting integreren • De voortuintjes verwijderen • Overlapping van de opslagruimten van Ferme du Chant des Cailles in zone 1 • De hoogte van het gebouw integreren in de hellingsgraad van het terrein (hoger bouwen op lage punten van het terrein) • Droge toiletten inrichten • Zoveel mogelijk grenzen • Het bos en het terrein van de boomkwekerij in zone 1 behouden • 4000m² aan weiland behouden • De bloemenzone verplaatsen • Zich inspireren op de ruimte Aartshertogen Zuid voor een evenwichtige verhouding privé/publiek • Gebouw op het laaggelegen gedeelte van het veld • Een burger stelde voor om gebouwen op te trekken met dezelfde hoogte als de gebouwen in de Kwartellaan 66, 68 en 70, en dit zoveel mogelijk onderaan het terrein, zodat er een samenhangend geheel ontstaat van gebouwen met dezelfde hoogte die in spiegelbeeld tegenover elkaar staan. • * Ruimte innemen op de rijweg
Gebouwtypes	<ul style="list-style-type: none"> • Afwisselen tussen eengezinswoningen en kleine gebouwen om ruimte tussen de woningen te laten • Privétuinen vermijden • Behoeftte aan privacy voor zowel tuinders als bewoners • Een maximum aan gegroepeerde huisvesting om het ruimtebeslag te beperken (intergenerationele woningen of andere gemeenschapsprojecten) • De voorkeur geven aan seniorenwoningen met 1 slaapkamer en 1 slaapkamer extra die door 2, 3 of 4 woningen wordt gedeeld • Recycleerbare architectuur (bijv. hout) • *Het aantal woningen beperken tot 60 • *De weg gebruiken om te bebouwen • * Voorzien in woningen voor kunstenaars

Energie-impact	<ul style="list-style-type: none"> • Een wijkenergieproject opzetten om energie te delen: roterende voltaïsche panelen Tritomas • Systeem van netwerken om energie te delen (smart grids) • Ondergrondse leidingen en warmtepompen voor de distributie van warmte en elektriciteit naar de bewoners
Integratie in het landschap	<ul style="list-style-type: none"> • Een plan opstellen van het te beschermen natuurlijke erfgoed (landschapsarchitectuur)
Hinder beperken	<ul style="list-style-type: none"> • Een afstand bewaren ten opzichte van de tuinbouwgebieden (lawaai, werk, privacy)
Schaduw beperken	<ul style="list-style-type: none"> • De zonsondergang op het veld behouden
Sociale samenhang	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzien in gemeenschappelijke tuinen en moestuinen: er bestaat al expertise • Voorzien in ruimtes voor gezelligheid en diversiteit en gedeelde uitrusting (tuinen, speelpleinen, wasruimtes, repair café, gereedschapsbibliotheek, enz.) • Voorzien in de inrichting van voorzieningen voor personen met beperkte mobiliteit
De verharding/ondoor- dringbaarheid van de bo- dem beperken	<ul style="list-style-type: none"> • De aanleg van bijkomende wegen vermijden
Visuele opening	<ul style="list-style-type: none"> • Oog hebben voor verre uitzichten die zeldzaam zijn in de stad
Betrokkenheid van de be- woners	<ul style="list-style-type: none"> • Ervoor zorgen dat zij betrokken zijn bij en zich inzetten voor landbouwparticipatie en het collectieve project
Fokkerij	<ul style="list-style-type: none"> • Meer fokkerij • De schapen(fokkerij) behouden • De schapenweide behouden => belangrijk voor het pedagogische project dat uitbreiding neemt en invloed heeft op de kinderen
De biodiversiteit, de stadslandbouw behou- den/stimuleren	<ul style="list-style-type: none"> • Gevels, muren, groendaken • Niet te veel moestuinen toevoegen, er zijn er al voldoende
Ruimte voor kinderen	<ul style="list-style-type: none"> • Het speelterrein in zijn geheel bekijken • De kwestie van de fruitbomen als educatieve ruimte voor kinderen integreren
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Deelvoertuigen, geen nieuwe voertuigen • Een groene en doorlaatbare voetgangerszone maken • Geen eigen parkeerplaats • De parkeerplaatsen schrappen • Ondergrondse parkeerplaatsen • Alleen personen met een handicap toegang tot de auto's geven

Collectief wijkproject	<ul style="list-style-type: none">• De band met de verenigingen nieuw leven inblazen
------------------------	--

**Buiten het kader van de workshop*