

## Vragen en antwoorden zone B-D

### A/ Financieel

#### 1/VRAAG:

Welk type bankdocument verwachten jullie inzake de verklaring af te leveren overeenkomstig P 73 (zie citaat hieronder) van de bundel , bestaat hiervoor een typedocument? .

*“De kandidaat-koper dient tot slot te bewijzen dat hij over voldoende financiële draagkracht beschikt om deze verkoop en de eraan verbonden voorwaarden te realiseren.*

*De kandidaat- koper zal dit minstens bewijzen door middel van een verklaring van een bankinstelling waarbij de kredietwaardigheid van de kandidaat-koper wordt gegarandeerd, rekening houdend met de omvang van diens aanbod.*

*Zoals hoger vermeld zal de laureaat de ondertekening van het recht van opstal een borg moeten stellen aan AG VESPA ter waarde van de voorgestelde grondprijs.*

*De kredietwaardigheid van de kandidaat-koper moet het stellen van deze borg toelaten en de verklaring van de bankinstelling zal hiernaar moeten verwijzen.”*

#### 1/ANTWOORD

Wij hebben hiervoor geen typedocument.

Een brief uitgaande van de bank met de verklaring volstaat.

### B/ Sociale Woningen

#### **Voorafgaande opmerking : actualisering van de regelgeving inzake ontwerp en financiering van sociale woningen!**

Een nieuw procedurebesluit is recent goedgekeurd. Terug te vinden op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)  
Als belangrijkste volgende 2 wijzigingen :

- een nieuwe financieringssysteem (vervanging van FS3) - <https://www.vmsw.be/Home/Ik-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Ontwerp-en-bestek/Simulatietabel>
- nieuwe ontwerprichtlijnen (vervanging van C2008) - <https://www.vmsw.be/normenenrichtlijnen>

#### 2/VRAAG

Het aandeel van sociale woningen/ seniorenflats bedraagt volgens de verkoopbundel 1/3 van de woonunits in het gebied Neerland.

Blijft dit 60 units , ook als binnen B/D meer dan 180 woningen worden gerealiseerd?

#### 2/ANTWOORD

Ja, het aantal sociale woningen/seniorenflats is vastgelegd op 60.

#### 3/VRAAG (voor het nieuw besluit – principes blijven hetzelfde)

De maximale verkoopprijs voor de sociale woningen en de ondergrondse autostaanplaatsen wordt vastgesteld volgens de regelgeving van de VMSW ( FS3 / de simulatietabel enz..).

a/ welke prijs-coëfficiënt dient in rekening worden gebracht

b/ op welke wijze kunnen we de erelonen ( “de bijkomende kosten” ) in rekening brengen? ( volgens de VMSW x 110%)

c/ op welke wijze brengen we de gemeenschappelijke delen in van de seniorieflats ( lift- en trapzalen) ?

d/ dient het forfait “uitgeruste grond” uit de maximale grondprijs om alle bouwrijpmakingskosten” te dekken ?

### 3/ANTWOORD (voor het nieuw besluit – principes blijven het zelfde)

a/ De prijs-coëfficiënt in de FS3-financieringstabel is opgebouwd uit verschillende factoren : basisindex + verhoging centrumstad + verhoging invulbouw + verhoging voor aangepaste woningen. Nu gewijzigd volgens nieuw besluit maar zelfde principes.

b/ Dit klopt. Het principe is gelijkaardig gebleven.

c/De kostprijs van bv. trapzalen, fietsenbergingen, ... dient inbegrepen te zijn in maximale verkoopprijs (totaalkost).

Voor de kostprijs van liften is in de financiering een afzonderlijke kost voorzien

d/ Uitgeruste grond betekent naast bouwrijpmakingskosten ook de aanleg van infrastructuurwerken (wegenis, nutsvoorzieningen). De aanleg van het openbaar domein zal voor het gehele gebied moeten gebeuren door de ontwikkelaar.

### 4/VRAAG

Gaat het om huur- of koopwoningen?

### 4/ANTWOORD

Voor zover onze contacten met de sociale huisvestingsmaatschappijen uitwijzen zijn hier huurwoningen gewenst. De ontwikkelaar zal echter een sociale huisvestingsmaatschappij moeten zoeken die afneemt en vervolgens beslist.

### *C/ Stedenbouwkundige Ontwikkelingskost (SOK)*

### 5/VRAAG

Legt de stad hier de stedenbouwkundige ontwikkelingskost op (50 euro/m<sup>2</sup> )?

### 5/ANTWOORD

Neen. Bij zitting van 27 januari 2017, jaarnummer 00832 besliste het college van burgemeester en schepenen om voor de verkoop onder voorwaarden van de projectgebieden B en D Neerland geen stedenbouwkundige ontwikkelingskosten op te leggen gelet op de verplichting tot de realisatie van 60 sociale woningen en de historische dading afgesloten op 6 juni 2006 (gemeenteraad 27 maart 2006, jaarnummer 526).

### *D/ Parkeren*

### 6/VRAAG

Is voor het parkeren het BPA van toepassing of de bouwcode?

6/ANTWOORD

Het BPA voorziet een norm van minimum 1 en geen maximum, meer mag dus en bijgevolg is de norm van de bouwcode van toepassing.

7/VRAAG

Mag de bouwcode zo gelezen worden dat de bezoekersparkings (0,3) inbegrepen zijn in de totale parkeernorm (1,15 /1,35/1,55) ?

7/ANTWOORD

In de norm zit zowel het bewoners- als het bezoekersparkeren vervat : voor een woning van meer dan 90 m<sup>2</sup> is de norm voor bewoners- + bezoekersparkeren dus 1,55.

Maar al het parkeren, bewoners en bezoekers, moet wel op het eigen terrein opgelost worden en kan niet op het openbaar domein afgewenteld worden.

8/VRAAG

Kan de onder bouwblok B aan te leggen parkeergarage deels deze contouren te buiten gaan en onder openbaar domein worden aangelegd?

8/ANTWOORD

Ja, dit is beperkt mogelijk, mits aanleg van een grondlaag van 1,5 meter boven de garage. De parkeergarage situeert zich bij voorkeur wel en voor het grootste deel onder bouwblok B.

9/VRAAG

Mag parkeren voorzien worden op het gelijkvloers van de zone D?

9/ANTWOORD

Neen, alle parkeerplaatsen voor de projectzone B/D worden onder B en omliggend openbaar domein ingericht.

10/VRAAG

Moet de helling van de ondergrondse parking georganiseerd worden binnen de zone B?

10/ANTWOORD

Helling en wachtzone moeten op eigen terrein worden opgelost en niet op openbaar domein.

**E/ Toelatingsvoorwaarden**

11/VRAAG

Mag ook een landschapsarchitect lid van de NVTL, de Nederlandse tegenhanger van de BVTL deelnemen?

#### 11/ANTWOORD

Ja

#### *F/ Ontwerp en inrichting openbaar domein*

#### 12/VRAAG

Voor de zones OW2, OW3 en een groot deel van OW1 (het deel ten westen van bouwzone B1) werd reeds een inrichtingsontwerp opgemaakt. Dienen deze zones te worden aangelegd conform dit ontwerp, of kan voor deze zones een nieuwe ontwerp oefening worden opgemaakt?

#### 12/ANTWOORD

- Het is van belang dat het openbaar domein tussen zone A en B/D wordt beschouwd en ingericht als 2<sup>de</sup> inkom van het park Van Eden. Dat betekent concreet :

° vanop de Krijgslaan moet een voldoende kritische massa groen zichtbaar en beleefbaar zijn als aankondiging van het park

° dat hier ook de aantakking van de fietsroute op een ondubbelzinnige manier duidelijk is en ook leesbaar is voor fietsers en ook voetgangers

° dat de vormtaal die reeds werd toegepast en uitgevoerd voor de 1<sup>ste</sup> inkom (aan de andere zijde van de projectzone) moet gebruikt worden

° de meegegeven tekening is eerder een suggestie en dient uiteraard afgestemd te worden op maat van de beoogde invulling van het gelijkvloers van gebouw B1

Anderzijds is de uitdaging om de materialisering van zone A en zone C ook te gebruiken in de materialisering van de aanleg van het openbaar domein in zones B en D.

De uitdaging van de ontwerper openbaar domein zit hem erin om net op die plek, maar ook in de ganse inrichting van het openbaar domein in zones B en D die 2 vormentalen te combineren tot een logisch en kwaliteitsvol geheel.

#### 13/VRAAG

Waar moeten de sorteerstraatjes komen?

#### 13/ANTWOORD

De exacte locatie van de sorteerstraatjes zal met de stedelijke diensten worden afgesproken bij de opmaak van het ontwerpplan voor de aanleg van het openbaar domein. Inzake de sorteerstraatjes verwijs ik u ook naar de bijlagen op onze website.

#### 14/VRAAG

Zijn de fietspaden aanwezig in het park uitgerust als brandwegen waar wij eveneens gebruik kunnen maken voor de brandveiligheid van ons projectsite te kunnen garanderen.

Of dienen wij zelf onze site van aparte brandwegen te voorzien?

#### 14/ANTWOORD

Het centrale fietspad (Gallaitlaan) is ook voorzien als brandweg, voor het overige zijn de brandwegen op eigen terrein af te handelen, dus niet in het park.

#### 15/VRAAG

Kunnen de fietspaden ook gebruikt worden voor verhuisbewegingen ?

#### 15/ANTWOORD

Dit zal alleszins nooit kunnen zonder specifieke vergunning. In deze fase is het moeilijk hierop vooruit te lopen.

#### 16/VRAAG

Voor de bouwblokken D 1 en D 4 is er een zone tussen de bouwcontouren en het fietspad. Is dit openbaar domein of behoort dit toe tot het projectgebied. Hoe zijn deze zones aangelegd ? Verhard of groenzone ?

#### 16/ANTWOORD

Volgens het inrichtingsplan van het park is dit groen en ook zo te behouden, het blijft bij het park behoren.

#### 17/VRAAG

Kan een deel van de zone OW4 (ter hoogte van de versmalling) gebruikt worden als mogelijke brandweg?

#### 17/ANTWOORD

Ja. OW4 hoort bij de projectzone.

#### 18/VRAAG

Mogen de voordeuren van de wooneenheden uitgeven op de parkzone?

#### 18/ANTWOORD

Er mogen geen voordeuren (ook geen achterdoorgangen) rechtstreeks op de parkzone uitkomen. Voordeuren op eigen terrein gericht naar de parkzone kan wel maar dan heb je geen voordeur die uitgeeft op openbaar domein.

#### **G/ Plannen**

#### 19/VRAAG:

Kunnen de plannen als DWG bezorgd worden?

#### 19/ANTWOORD

Ja, worden op verzoek per e-mail bezorgd. Deze via de website downloadbaar maken blijkt niet mogelijk.

#### 20/VRAAG

Als het plan van de parkinrichting en het plan van de projectzone over elkaar worden gelegd klopt dit niet.

#### 20/ANTWOORD

Dit werd nagekeken door de landmeter : dit is inderdaad zo maar wordt veroorzaakt doordat de noordpijl op het opmetingsplan van de projectzone niet exact juist blijkt te staan. Op het plan van het park staat deze wel juist, hierin werd ook de bouwzone ingetekend.

#### 21/VRAAG

Bestaat er een plan met de hoogtematen?

#### 21/ANTWOORD

De hoogtematen staan op het inrichtingsplan van het park.

#### 22/VRAAG

Is er een plan beschikbaar van de aangelegde nutsvoorzieningen/riolering?

#### 22/ANTWOORD

Voor het park staan deze op het inrichtingsplan van het park.  
Voor de Krijgslaan wordt dit op verzoek via “wetransfer” bezorgd.  
Bij aanvang van de werkzaamheden zal alleszins nog een KLIP aanvraag moeten gebeuren, er kunnen tussentijdse wijzigingen zijn.

#### 23/VRAAG

Bestaan er plans met de contouren van de verschillende bouwblokken?

#### 23/ANTWOORD

De contouren van de bouwblokken staan – richtinggevend, bij wijze van voorbeeld – in de tekeningen opgenomen in het BPA.

### **H/. Bouwvolumes**

#### 24/VRAAG

Hoe worden de bouwvolumes berekend?

#### 24/ANTWOORD

Om de toepassing van de open terrein (O/T) index toe te lichten volgend voorbeeld mbt het bouwveld B

Oppervlakte perceel : 3130 m<sup>2</sup>

O/T = 0,33 dwz 33% van het terrein mag niet bebouwd worden

De niet bebouwbare grondoppervlakte is 3.130 m<sup>2</sup> x 0,33 = 1033 m<sup>2</sup>

De bebouwbare grondoppervlakte : 3130 m<sup>2</sup> x 0,67 = 2097 m<sup>2</sup>

V/T = 2,75 (is over het gehele terrein van 3130 m<sup>2</sup> te nemen)

3.130 m<sup>2</sup> x 2,75 = 8.607 m<sup>2</sup> (maximaal te realiseren vloeroppervlakte)

Er mogen maximaal 5 bouwlagen gerealiseerd worden, dwz maximaal 1.721 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per bouwlaag.

Hierdoor kan de O/T van maximaal 2097 m<sup>2</sup> gerespecteerd worden binnen het maximale bouwvolume.

Uitzonderlijk (bouwblok D4) is dit niet het geval : aangezien de O een minimum is zal dit ook het maximale bouwvolume in vloeroppervlakte kunnen beperken.

#### 25/VRAAG

Een paar perceelsoppervlaktes (voor D1, D2, D3, D7) kloppen niet met de tekst van het BPA, ze kloppen wel met de afmetingen die op het plan van het BPA zijn gegeven, dus misschien zijn de perceelsoppervlaktes uit de tekst van het BPA verkeerd ? (zie tabellen blz 30 en 36 in de voorschriften van het BPA)

#### 25/ANTWOORD

Dit klopt inderdaad niet voor de aangegeven percelen. Dit betreft een materiële fout in de tekst, we moeten hier uitgaan van de werkelijke perceeloppervlaktes zoals de percelen er liggen. Dit zou samen een resultaat van + 63 m<sup>2</sup> tegenover de tekst geven.

#### 26/VRAAG

Als men de maximale oppervlakte verrekenet over het aantal verdiepingen, komt men voor een paar percelen (D2 en D4) in de problemen op het gelijkvloers, waardoor we in praktijk minder kunnen bouwen dan de opgegeven V/T om de open ruimte index niet te overschrijden.

#### 26/ANTWOORD

Hier zal men de maximale volumes niet kunnen bouwen : de V is een maximum, de O is een minimum.

#### 27/VRAAG

Als men gemiddeld 100 m<sup>2</sup> per appartement rekent en 140 m<sup>2</sup> per woning, dan kom ik aan 199 appartementen en 41 grondgebonden woningen. 240 units in totaal – is dat aanvaardbaar of zit dat te ver boven de opgegeven 200 units ? Verder klopt ook de verhouding 1/3e grondgebonden / 2/3e appartementen niet.

#### 27/ANTWOORD

Het betreft hier bruto vloeroppervlaktes , men kan bijvoorbeeld in de 8600 m<sup>2</sup> van B1 nooit 86 appartementen van 100 m<sup>2</sup> bouwen. De gemene delen nemen ook m<sup>2</sup> in. Door deze berekening wordt ook grotendeels het verschil verklaard tussen uw 240 en onze +/- 200 woningen, door de configuratie van de bouwvelden opgelegd door het BPA gaat men ook moeilijk het maximum BVO halen.

De 200 units zijn niet bindend, het mogen er binnen een verantwoord plan ook meer of minder zijn, evenmin de 1/3de – 2/3de , die voor het geheel van het gebied Neerland gelden.