

Projectzone— Munsterbilzen

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

14/06/2021



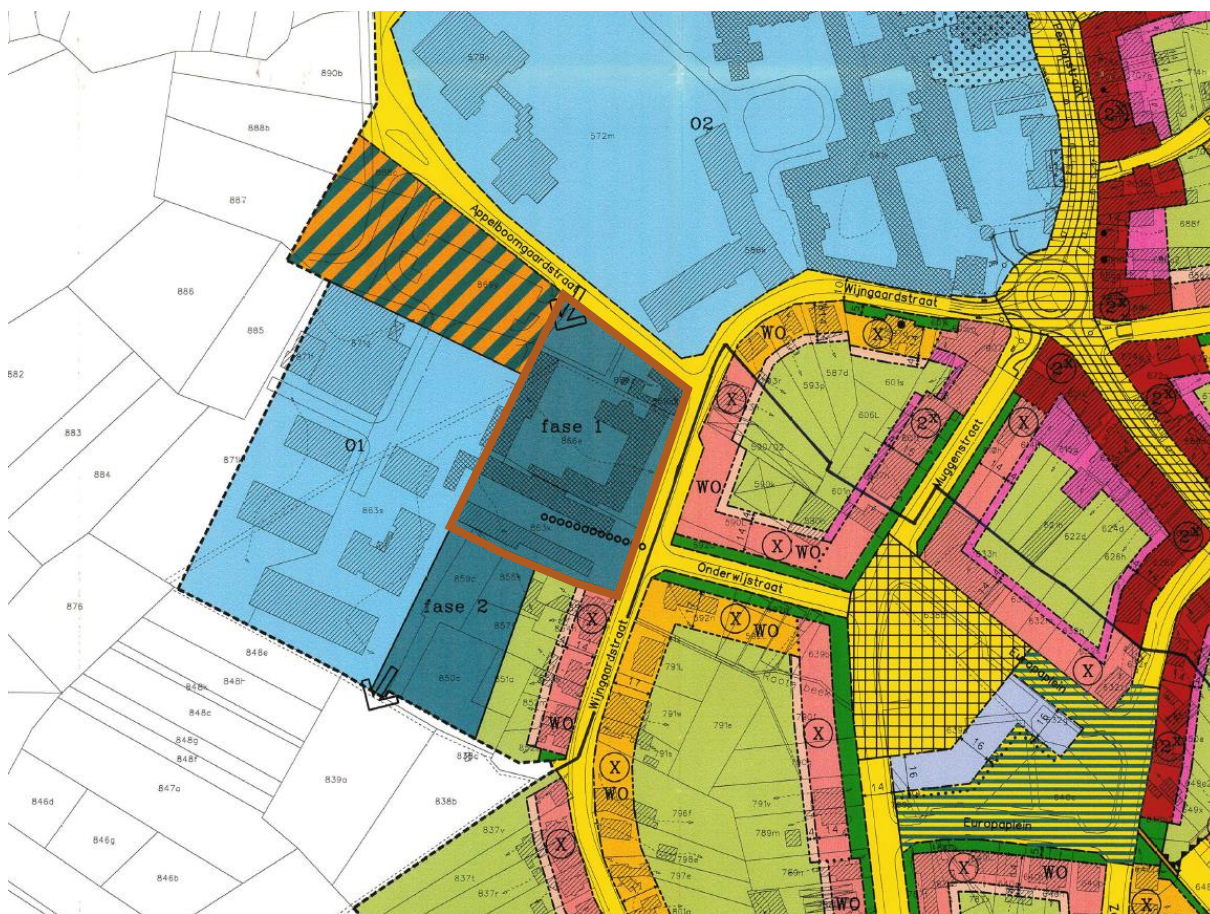
Situering

Op 21 maart 2005 werd het BPA Munsterbilzen – Partiële herziening en uitbreiding door de gemeenteraad definitief vastgesteld. Binnen dit BPA werd er t.h.v. de kruising Wijngaardstraat – Appelboomgaardstraat een zone voor projectgebied Wijngaardstraat voorzien. Dit projectgebied wordt binnen het BPA opgedeeld in 2 fases. Fase 1 wordt begrensd door de Appelboomgaardstraat ten noorden, de Wijngaardstraat ten oosten, bestaande bebouwing met achtertuinen en de projectzone fase 2 ten zuiden en de scholensite van de Provinciale Secundaire School Bilzen ten westen. Fase 2 betreft een gebied tussen de achtertuinen van bebouwing aan de Wijngaardstraat ten oosten en de scholensite van de Provinciale Secundaire School Bilzen ten westen.

In functie van het op de markt brengen van voorliggende projectgrond werd er een algemene visie uitgewerkt voor een ruimer gebied dan het projectgebied Wijngaardstraat. Deze visie neemt namelijk aanpalende percelen mee in overweging waarbij de gronden die op de markt worden gebracht een eerste fase van ontwikkeling van deze visie voorziet.

Concreet werd er een visie uitgewerkt voor gebieden gelegen binnen de volgende zoneringen van het vastgestelde BPA:

- Zone voor projectgebied Wijngaardstraat (art. 11) fase 1 en 2;
- Zone voor wonen – half-open en gesloten bebouwing (art. 2);
- Zone voor aanhorigheden (art. 7);
- Zone voor tuinen (art. 16);
- Zoekzone ontsluiting binnenliggend gebied;
- Langzaamverkeer relatie;



Uitsnede 'BPA Munsterbilzen Partiële herziening' met aanduiding projectgebied

Het projectgebied, betreffende fase 1 van de visie, betreft de kadastrale percelen Bilzen, 3° Afdeling, Munsterbilzen, Sectie A nrs. 863V/deel, 866E, 869A2, 869Y/deel en 869Z. Voor fase 1 zijn de volgende zoneringen van het RUP van toepassing:

- Zone voor projectgebied Wijngaardstraat (art. 11) fase 1 en 2;
- Zoekzone ontsluiting binnenliggend gebied;
- Langzaamverkeer relatie;

Belangrijkste punten uit de voorschriften van het BPA zijn:

- De zone wordt enerzijds ontsloten via de Wijngaardstraat en anderzijds via een nieuw te creëren doorsteek vanaf de Appelboomgaardstraat. Deze dient uitgevoerd als woonerf en ontsluit fase 1 en 2;
- De zone bevat voldoende “groen” onder vorm van semi-publieke ruimte ten behoeve van bewoners;
- In geval van meergezinswoningbouw wordt het parkeren bij voorkeur ondergronds voorzien, de ontsluiting van het parkeren dient te gebeuren vanaf de Wijngaardstraat.
- Na te streven woondichtheid fase 1: min. 45 wo/ha en max. 65 wo/ha; fase 2: min. 20 wo/ha en max. 25 wo/ha;
- Na te streven bebouwingsindex b/t fase 1: 0,40; fase: 2 0,20;
- Maximale vloerindex b/t fase 1: 1,00; fase: 2 0,40;
- Bouwhoogte max. 2 bouwlagen (max. 6,00m met een marge van 1,00m i.f.v. architecturale accenten); plat of hellend dak; bijkomende bouwlaag in hellend dak (max. 40°) toegelaten; in het geval van plat dak is een bijkomende bouwlaag toegelaten binnen het gabarit dat voorzien wordt ingeval van hellende daken.

Type	Toelichting
RUP	Niet gelegen binnen een RUP.
BPA	Gelegen binnen BPA Munsterbilzen Partiële herziening (d.d. 21 maart 2005).
Gewestplan  Gewestplan met aanduiding projectgebied (https://www.geopunt.be/naam?viewer_urls=https%3A%2F%2Fmaps.geopunt.be%2Fresources%2Fgeopunt-naam-geo%2Findex.html%3Furl%3D%2F106766276%2F0176c6c881b015b)	Het projectgebied is binnen het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren gesitueerd binnen enerzijds woongebied en anderzijds woonuitbreidingsgebied. Ten oosten en deels ten zuiden grenst het gebied aan 'woongebieden', ten westen grenst het gebied aan 'woonuitbreidingsgebieden', en ten noorden grenst het gebied aan 'gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'.
Atlas der buurtwegen 	Volgens de atlas der buurtwegen wordt het gebied doorkruist door Sentier nr. 56. Deze Sentier werd binnen het projectgebied reeds deels afgeschaft met het Deputatiebesluit van 28-01-1929. Ten westen is deze verbinding nog van kracht. Ten oosten grenst het projectgebied aan Chemin nr. 3 welke tegenwoordig gekend als de Wijngaardstraat.
Landschapsatlas	Niet van toepassing.
Beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten	Niet van toepassing. Het projectgebied ligt ten zuiden van vastgesteld bouwkundig erfgoed, betreffende 'Abdij van Munsterbilzen'. De vaststelling is geldig sinds 01-02-2018 en wordt als volgt omschreven: "Circa 670 sticht Sint-Landrada een vrouwenklooster, dat circa 880 door de Noormannen wordt verwoest. Reeds in de tweede helft van de 10de eeuw wordt de abdij heropgericht."
Vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing.
Habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing.
Gebieden van het VEN-IVON	Niet van toepassing.
Natuurreservaten	Niet van toepassing.
Herbevestigd agrarisch gebied	Niet van toepassing.
Beschermingszone waterwingebied	Niet van toepassing.
Watertoets	De site wordt grotendeels aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
Erosiegevoeligheid	Het projectgebied wordt beperkt gekarteerd als erosiegevoelig.

Hellingenkaart	Het projectgebied wordt gekend met een grote verscheidenheid in terreinhelling variërende tussen de < 0,5% en 0,5% -5%
Infiltratiegevoelige bodems	T.h.v. de Wijngaardstraat wordt een beperkte zone aangeduid als infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Deels zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1) en deels weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3).
Biologische waarderingskaart	De site wordt gekarteerd als biologisch minder waardevol.

Bestaande toestand

Het projectgebied wordt begrensd door de Appelboomgaardstraat in het noorden, de Wijngaardstraat in het oosten en de Provinciale Secundaire School Bilzen te westen. Ten zuiden wordt er voor het projectgebied een begrenzing vastgesteld op basis van de uitgewerkte visie waarbij er een fasering wordt voorzien in 2 fases. De begrenzing betreft de overgang naar fase 2.

Binnen het projectgebied staat nog een gebouw dat in gebruik is door de school. Op het aangrenzende perceel van de school staat er tegen dit gebouw een overkapping opgericht. Het bestaande gebouw zal worden afgebroken waarbij de overkapping zal blijven staan.

T.h.v. de Appelboomgaardstraat staat een nutscabine. Deze nutscabine dient te worden verplaatst en geïntegreerd in het geheel.

Het gebied wordt doorkruist door Sentier nr. 56. Tussen het nog bestaande schoolgebouw en de Wijngaardstraat is deze voetweg reeds afgeschaft. Vanaf het schoolgebouw in westelijke richting is deze voetweg vandaag de dag (nog) niet afgeschaft of verlegd geworden. Tevens is deze Sentier nr. 56 t.h.v. de aangrenzende site van de 'Provinciale Secundaire School Bilzen' nog niet afgeschaft of verlegd geworden en doorkruist het een aantal schoolgebouwen.

Op de Atlas der buurtwegen staat langs de grens met de percelen 855R, 855S en 859C een beekje aangeduid. Dit beekje met haar tracé is te herleiden tot het stukje openbaar domein tussen enerzijds de kadastrale percelen 855R, 855S en 859C en anderzijds het kadastraal perceel 863V. Op locatie is deze beek niet waarneembaar of te herleiden.

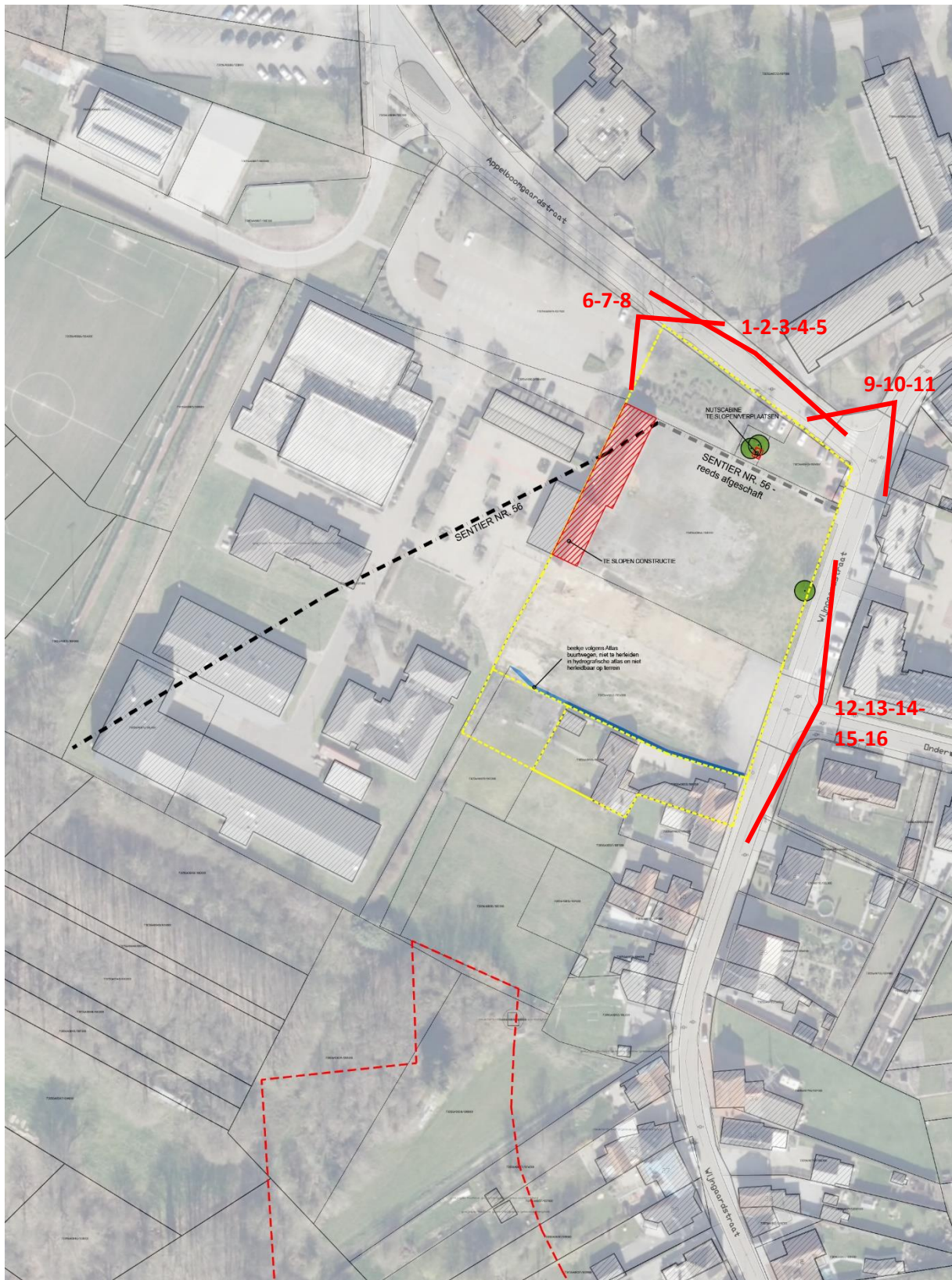
Het terrein is licht hellend van oost naar west.

De bebouwing aan de Wijngaardstraat wordt in zuidelijke richting gekenmerkt door grondgebonden woningen in een mix van open, halfopen en gesloten bebouwingen. Deze bebouwingen staan veelal tegen de rooilijn, hebben een bouwhoogte van 2 bouwlagen en een hellend dak. T.h.v het projectgebied en de Onderwijsstraat gaat de densiteit over naar een mix van grondgebonden en gestapeld wonen. Deze hebben een bouwhoogte van 2 bouwlagen met hellend dak of gebroken dak met plat (mansardedak).

Ten noorden van de Appelboomgaardstraat ligt de campus van het Medisch Centrum Sint-Jozef. T.h.v. de hoek Appelboomgaardstraat-Wijngaardstraat staat een gebouw horende bij deze campus met een bouwhoogte van 4 bouwlagen. Het gebied is naar het voorliggend openbaar domein afgebakend door een stenen muur.

Ten westen grenst het gebied aan de 'Provinciale Secundaire School Bilzen' en de Sporthal Munsterbilzen. Aan de Appelboomgaardstraat liggen tevens de sportvelden van SK Munsterbilzen.

Bijgevoegde foto's geven een impressie van de bestaande toestand.



Uitsnede bestaande toestand met aanduiding van de foto's



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

Voorstel voor mogelijke ontwikkeling

Voor het gebied werd een voorstel voor mogelijke ontwikkeling van het totale projectgebied Wijngaardstraat fase 1 uitgewerkt waarbij tevens gebieden van de aanpalende zones mee in overweging werden genomen (zone voor projectgebied Wijngaardstraat fase 2; zone voor wonen – half-open en gesloten bebouwing; zone voor aanhorigheden; en zone voor tuinen).

Onderstaand schetsontwerp doet een voorstel van een mogelijke ontwikkeling van het gebied dat ruimtelijk inpasbaar is binnen de omgeving. Op basis van dit schetsontwerp is er een fasering van het gebied vastgesteld en zijn de ruimtelijke randvoorwaarde vastgesteld en geconcretiseerd.

Het voorstel voorziet in een straatafwerking aan de Wijngaardstraat. In het verlengde van de Onderwijsstraat wordt er een verbinding het gebied ingetrokken die in een overgang van woontypologie voorziet tussen de afwerking aan de Wijngaardstraat ten noorden van de verbinding en ten zuiden van de verbinding. Ten zuiden wordt er met een mogelijke afbraak van de bestaande woning nr. 9 een afbouw tegen nr. 13 voorzien van 4 grondgebonden woningen. Ten noorden van de nieuwe verbinding wordt er een bouwblok in meergezinswoningen voorzien. Dit is een gelijke overgang als aan de overzijde van de Wijngaardstraat waar vandaag de dag ten zuiden van de Onderwijsstraat ook alleen grondgebonden woningen staan terwijl ten noorden er meergezinswoningen staan opgericht.

De verbinding die vanaf de Wijngaardstraat het gebied in wordt voorzien is een ontsluiting voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer die wordt doorgetrokken tot bijna tegen de site van de Provinciale Secundaire School Bilzen. Deze verbinding geeft vanaf de Onderwijsstraat en Wijngaardstraat een zichtrelatie naar deze school. De verbinding zal gaan aansluiten op een noord-zuidverbinding die langs de grens van het gebied komt te liggen en in een ontsluiting van voetgangers en fietsers voorziet vanaf de Appelboomgaardstraat ten noorden naar 'art. 11 zone voor projectgebied Wijngaardstraat fase 2' ten zuiden.

Aan weerszijde van de nieuwe verbinding vanaf de Wijngaardstraat zal een afbouw worden voorzien. Ten zuiden wordt er een afbouw met geschakelde grondgebonden woningen en een parkeercluster ingetekend terwijl ten noorden een blok met meergezinswoningen wordt voorgesteld.

Het voorstel voorziet de mogelijke ontwikkeling van 36 meergezinswoningen en 10 grondgebonden wooneenheden. De appartementsblokken betreft blokken van 2 bouwlagen waarbij er beperkt een 3^e bouwlaag wordt voorzien (oppervlakte 3^e bouwlaag bedraagt max. oppervlakte binnen gabarit dat voorzien wordt ingeval van hellende daken met dakhelling van max. 40°). De grondgebonden woningen hebben een gabarit van 2 bouwlagen met hellend dak aan de Wijngaardstraat. Hiermee dient er een afbouw gelijk aan de bestaande woning te worden voorzien. De woningen aan de nieuw op te richten insteek kunnen als hellend of plat dak worden uitgevoerd zolang er qua architectuur een samenhang is tussen de woningen.

Het bewonersparkeren wordt ondergronds voorzien. Deze ondergrondse parking zal via een hellingbaan worden ontsloten met een ontsluiting via de nieuwe verbinding.

Voor het bezoekersparkeren wordt er aan de Appelboomgaardstraat een parkeercluster voorzien. Dit parkeercluster wordt ingegroend en aangelegd in het verlengde van en in relatie tot het parkeercluster voor de school.

De niet bebouwde ruimte tussen de blokken met meergezinswoningen zal worden ingegroend als een centrale groene ontmoetings- en verblijfplek welke in noordelijke richting een open relatie geeft naar de Appelboomgaardstraat en de Wijngaardstraat.



Schetsontwerp betreffende een voorstel voor mogelijke ontwikkeling van het gebied t.h.v. de Wijngaardstraat – Appelboomgaardstraat met een opdeling van de ontwikkeling in 2 fases zijnde fase 1 meergezinswoningen en ontsluiting (rode stippellijn) en grondgebonden woningen (gele stippellijn)

Het voorstel voor ontwikkeling voorziet 2 fases. De eerste fase betreft de realisatie van de meergezinswoningen, de nieuw aan te leggen ontsluiting en het bezoekersparkeren. Fase 2 voorziet in de realisatie van de grondgebonden woningen. Het achterliggend gebied voor de mogelijke uitbreiding van de Provinciale Secundaire School Bilzen wordt binnen voorliggende visie buiten beschouwing gelaten. Echter dient er een trage verbinding naar dit gebied te worden gegarandeerd.

	Totale gebied	Fase 1 (rode stippellijn)	Fase 2 (gele stippellijn)
Opp. conform GRB	91a 34ca	62a 19ca	29a 15ca
Aantal wooneenheden	46 we.	36 app.	8 woningen
Woondichtheid	50,4 won/ha	57,9 won/ha	27,4 won/ha
B (bebouwingsindex)	2837m ²	1845 m ²	797 m ²
b/t	0,311	0,297	0,273
V (vloerindex)	6038 m ²	4251 m ²	1436 m ²
v/t	0,661	0,684	0,493

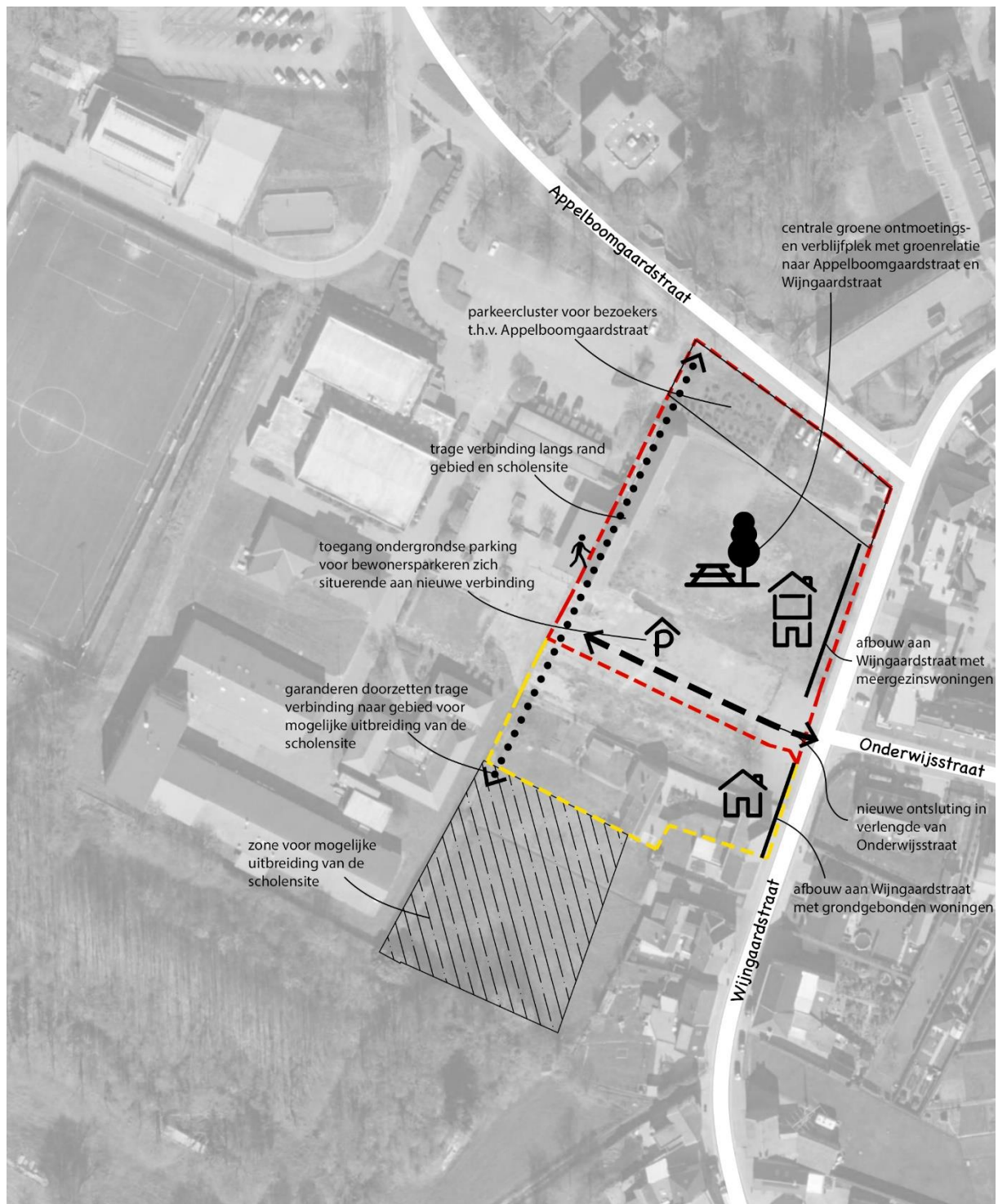
Ruimtelijke randvoorwaarde

Het gebied valt op te delen in 2 deelgebieden. Het betreft een eerste fase voor meergezinswoningen met ontsluiting en bezoekersparking (de met rode stippellijn aangeduide zone) en een tweede fase met grondgebonden woningen (de met gele stippellijn aangeduide zone). Fase 1 zal op de markt worden gebracht. Het staat de inschrijver vrij om een (aangepaste) visie mee te geven voor fase 2 en de begrenzing mee te verschuiven zolang een kwalitatieve 2^e fase kan worden gegarandeerd. Indien er geen visie voor fase 2 wordt meegegeven geldt de vastgestelde begrenzing en dient de ontwikkeling van fase 2 zoals voorgesteld in “voorstel voor mogelijke ontwikkeling” te worden gegarandeerd.

Voor het gehele gebied zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- Binnen fase 1 kunnen grondgebonden meergezinswoningen worden opgericht. Binnen fase 2 zijn er enkel grondgebonden woningen toegelaten;
- Het oprichten van tuinen is enkel toegelaten bij grondgebonden woningen. Voor meergezinswoningen is het realiseren van kleine private tuintjes niet toegelaten;
- Op te richten bebouwing t.h.v. de Wijngaardstraat dient een voorkant te vormen naar de Wijngaardstraat. De op te richten bebouwing dient te voorzien in een afwerking van het straatbeeld;
- Op te richten bebouwing heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen met een beperkte 3^e bouwlaag;
- De beperkte 3^e bouwlaag mag worden verschoven i.f.v. het creëren van accenten;
- Er dient een ontsluiting van het gebied te worden gerealiseerd. Deze ontsluiting dient te komen t.h.v. de kruising Onderwijsstraat – Wijngaardstraat. De ontsluiting dient qua inrichting gericht te zijn op voetgangers en fietsers. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is mogelijk maar ondergeschikt. Auto's dienen maximaal uit het straatbeeld te worden genomen;
- Er dient een trage verbinding langs de oostelijke grens van het gebied te komen. Dit betreft een verbinding vanaf de Appelboomgaardstraat in zuidelijke richting die kan worden doorgetrokken binnen “zone voor projectgebied Wijngaardstraat (art. 11) fase 2”. Deze verbinding is voor voetgangers en fietsers. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten met uitzondering van prioritaire voertuigen en mogelijke verhuisbewegingen. De verbinding dient een functionele verbinding te hebben met de nieuw aan te leggen verbinding vanaf de Wijngaardstraat;
- Parkeren voor de meergezinswoningen dient ondergronds te worden gerealiseerd a rato van 1,3 pp/app. In het geval van grondgebonden woningen is het toegelaten het parkeren op maaiveldniveau op te richten a rato van 1,3 pp/app;
- Ondergrondse parkings waarboven geen bebouwing wordt opgericht dienen op maaiveldniveau te worden ingericht als groenzone. Er dient een voldoende dikke substraatlaag te worden voorzien die een kwalitatieve inrichting van deze groenzone garandeert;
- Alternatieve vervoersmethodes kunnen worden aangedragen. Zo dient er te worden nagedacht over de mogelijkheid tot het (in de toekomst) oprichten van elektrische laadpunten voor auto's. Ook een deelauto behoort tot de mogelijkheid. Het duurzaam aanbieden van 1 deelauto met standplaats vervangt 5 mogelijk op te richten parkeerplaatsen conform de gestelde parkeernorm.

- Ter hoogte van de Appelboomgaardstraat dient er een parkeercluster voor bezoekersparkeren te worden opgericht. Deze dient in relatie te staan tot het aangrenzend parkeercluster op kadastraal perceel 869Y. Het parkeren dient landschappelijk te worden verweven en doormiddel van groenelementen uit het zicht te worden genomen;
- Bezoekersparkeren dient a rato van 0,5 pp/app. te worden gerealiseerd.
- Binnen de site staat t.h.v. de Appelboomgaardstraat een nutscabine. Deze dient landschappelijk te worden geïntegreerd binnen het project waarbij de toegankelijkheid van de cabine dient te worden gegarandeerd (eventueel verweven met het parkeercluster). Eventueel is het mogelijk om i.f.v. de voorziene ontwikkeling de bestaande nutscabine te verplaatsen. Deze dient bij verplaatsing landschappelijk te worden geïntegreerd binnen het projectgebied of geïntegreerd op het gelijkvloers binnen een van de op te richten bouwvolumes.
- Binnen de niet bebouwde ruimte dient een centrale groene ontmoetingsplek- en verblijfplek met groenrelaties te worden ingericht waarbij te denken aan een speelzone, bankjes, picknickplek, bbq-plek, ...;
- Per wooneenheid met 1 of 2 slaapkamers moet er een fietsstalplaats voorzien worden voor minimaal 2 fietsen. Per bijkomende slaapkamer moet er 1 extra fietsstalplaats voorzien worden. Iedere woning moet beschikken over een gesloten bergruimte van min. 4m² die voldoende verlucht is en bestemd is voor het stallen van de fietsen en het selectief bergen van afvalstoffen. Indien het stallen van de fietsen collectief gebeurt, wordt de minimale afmeting van de afvalberging beperkt tot 2m². De berging en de fietsenstalling moeten gemakkelijk toegang geven tot het openbaar domein, d.w.z. zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te moeten gaan. De vrije breedte van de toegangsweg tot de berging moet min. 90cm zijn.
- Hemelwaterbuffering dient landschappelijk te worden geïntegreerd en dient een multifunctioneel gebruik te krijgen (te denken aan speelplek, ontmoetingsplek,...);
- Reliëfwijzigingen zijn toegelaten i.f.v. hemelwaterbuffering en landschappelijke elementen. Meerwaarde dient te worden aangetoond;
- Mogelijkheden tot het collectief inzamelen van afval dienen te worden bekeken en zo mogelijk mee opgenomen.



Schetsmatige aanduiding ruimtelijke randvoorwaarde

Naast een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarde zijn er tevens randvoorwaarden betreffende beplanting en straatmeubilair. De randvoorwaarden voor beplanting zijn als volgt:

- Bomen:
 - Bomen maximum van categorie 2: bomen tot 15 meter;
 - De kruin diameter max 6-8 meter;
 - Bomen dienen vruchteloos te zijn;

- Bomen in verharding dienen voorzien te zijn van een ondergronds doorwortelbaar oppervlakte van 40m² per boom;
- Dit ondergronds doorwortelbare oppervlak dient afgeboord te zijn met wortelwering;
- De bomen in verharding dienen ingeplant te zijn onder het tweede maaiveld;
- Er moet zuurstof in het tweede maaiveld kunnen komen;
- Bomen in plantvakken van 40 m² of meer dienen geen extra doorwortelbaar oppervlakte te krijgen, wel dienen de plantvakken aan de randen afgeboord te worden met wortelwering;
- Bij plantvakken minder dan 40m² dient er wel extra doorwortelbaar oppervlakte voorzien te worden. Hierbij dienen ook de nodige wortelgeleiding en wortelwering voorzien te worden. Eveneens moet het mogelijk zijn dat er zuurstof in het tweede maaiveld kan;
- Bodembedekkende beplanting:
 - De planten moeten onderhoud extensief zijn;
 - Ze moeten goed bodembedekkend zijn;
 - Bij de aanleg dient er steeds boomschors gebruikt te worden (geen wortelhoutsnippen!);
 - Indien mogelijk bloemrijke planten voor het versterken van onze bijen en vlinderpopulaties (in kader van Bilzen vlinderstad).

De randvoorwaarden voor straatmeubilair zijn als volgt:

- Zitbanken:
 - De zitbanken dienen van het type centrumbanken te zijn (momenteel is dit Velopa camino met rugleuning);
 - De kleur van de banken dienen zwart of antraciet (RAL 7016) te zijn met houten zit en rugvlak;
 - Banken dienen verankerd te zijn;
 - Indien banken in een grasvlakte of plantvak staan dient er onder de bank een betonplaat te liggen van 1 meter op 2 meter. Hierop dient de bank verankerd te worden.
- o Vuilbakken:
 - Dienen van het Traflux Pillar te zijn (type SA/AB/05);
 - Kleur dient standaard grijs te zijn;
 - De vuilbakken moet goed bereikbaar zijn voor het ledigen ervan.

Beoordelingscriteria

Beoordelingsaspect	Weging	Score
Prijs	3	.../30
Architecturaal ontwerp en inpassing van woonontwikkeling binnen de omgeving	3	.../30
Landschappelijke en functionele inrichting niet bebouwde ruimte in aansluiting tot de omgeving	2	.../20
Duurzaamheid, innovatie en collectiviteit	2	.../20
Totaalscore		.../100

Prijs

Regel van drie; Score offerte = (prijs laagste offerte / prijs offerte) * gewicht van het criterium prijs

Architecturaal ontwerp en inpassing van woonontwikkeling binnen de omgeving

Het ontwerp zal worden beoordeeld op de architecturale waarde en hoe de wooneenheden zich inpassen in de omgeving. De inpassing in de omgeving, de beleving aan de nieuw op te richten ontsluiting, de toegepaste materialisatie, de samenhang tussen de bouwvolumes, schakelementen, bijgebouwen en afsluitingen, als tevens het garanderen van de onderlinge privacy als naar de directe omgeving dient te worden aangetoond door de inschrijver. Het ontwerp dient te voldoen aan de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

Volgende punten komen overeen met de verschillende waardeoordelen:

Zwak: 0 punten – matig: 7,5 punten – goed: 15 punten – zeer goed: 22,5 punten – uitstekend: 30 punten

Landschappelijke en functionele inrichting niet bebouwde ruimte en ontsluiting in aansluiting tot de omgeving

De inrichting van de niet bebouwde ruimte zal worden beoordeeld op de inrichting van de niet bebouwde ruimte zoals gedefinieerd onder de ruimtelijke randvoorwaarden. Er zal worden beoordeeld hoe de visie kwaliteit garandeert naar de op te richten wooneenheden; een landschappelijke verweving en meerwaarde heeft naar de directe omgeving; welke (functionele) verbindingen er gelegd worden en worden verweven met het bestaand netwerk; en hoe hemelwater als landschappelijk element wordt geïntegreerd.

Volgende punten komen overeen met de verschillende waardeoordelen:

Zwak: 0 punten – matig: 5 punten – goed: 10 punten – zeer goed: 15 punten – uitstekend: 20 punten

Duurzaamheid, innovatie en collectiviteit

De inschrijver geeft een visie betreffende duurzaamheid, innovatie en collectiviteit. Aspecten die hierin aan bod dienen te komen zijn onder meer duurzame woningtypes, hernieuwbare energie (zonnepanelen, warmtepomp, ...), duurzame vervoersmethodes (zoals deelauto's en (toekomstige) oplaadpunten voor auto's), groendaken, omgang met hemelwater en waterbuffering, efficiënt ruimtegebruik, ontharding, collectiviteit (waarbij te denken aan gemeenschappelijke fietsenstalling, gemeenschappelijke berging, deelauto, (elektrische) deelfietsen, ...).

Zwak: 0 punten – matig: 5 punten – goed: 10 punten – zeer goed: 15 punten – uitstekend: 20 punten

Minimaal aan te leveren informatie ter beoordeling van de gunningscriteria

Volgende elementen dienen minstens te worden aangeleverd ter beoordeling. Het staat de inschrijver vrij om bijkomende stukken aan te leveren om aan de gestelde criteria te voldoen.

- Inplantingsplan met inrichting niet bebouwde ruimte en ontsluiting;
- Groenplan woonproject, niet bebouwde ruimte en ontsluiting;
- 3D visualisatie / artist impression van de site;
- Ontwerpplattegronden en gevelaanzichten van de op te richten volumes (geen plannen voor vergunningsaanvraag of uitvoering);
- Optioneel: bijgestuurde visie voor fase 2.