

A landscape photograph showing a green field in the foreground, a line of trees in the middle ground, and a blue sky with white clouds in the background. The text is overlaid on the image.

# IMMERZEEL

# AALST

**OPEN OPROEP VOOR DE OPMAAK VAN EEN  
BEELDKWALITEITSPLAN EN EEN GLOBAAL  
INRICHTINGSPLAN VOOR DE OMGEVING VAN DE  
IMMERZEELDREEF TE AALST**

DATUM 17 OKTOBER 2011  
CODE OO 2107 E

**IMMERZEEL**

**AALST**

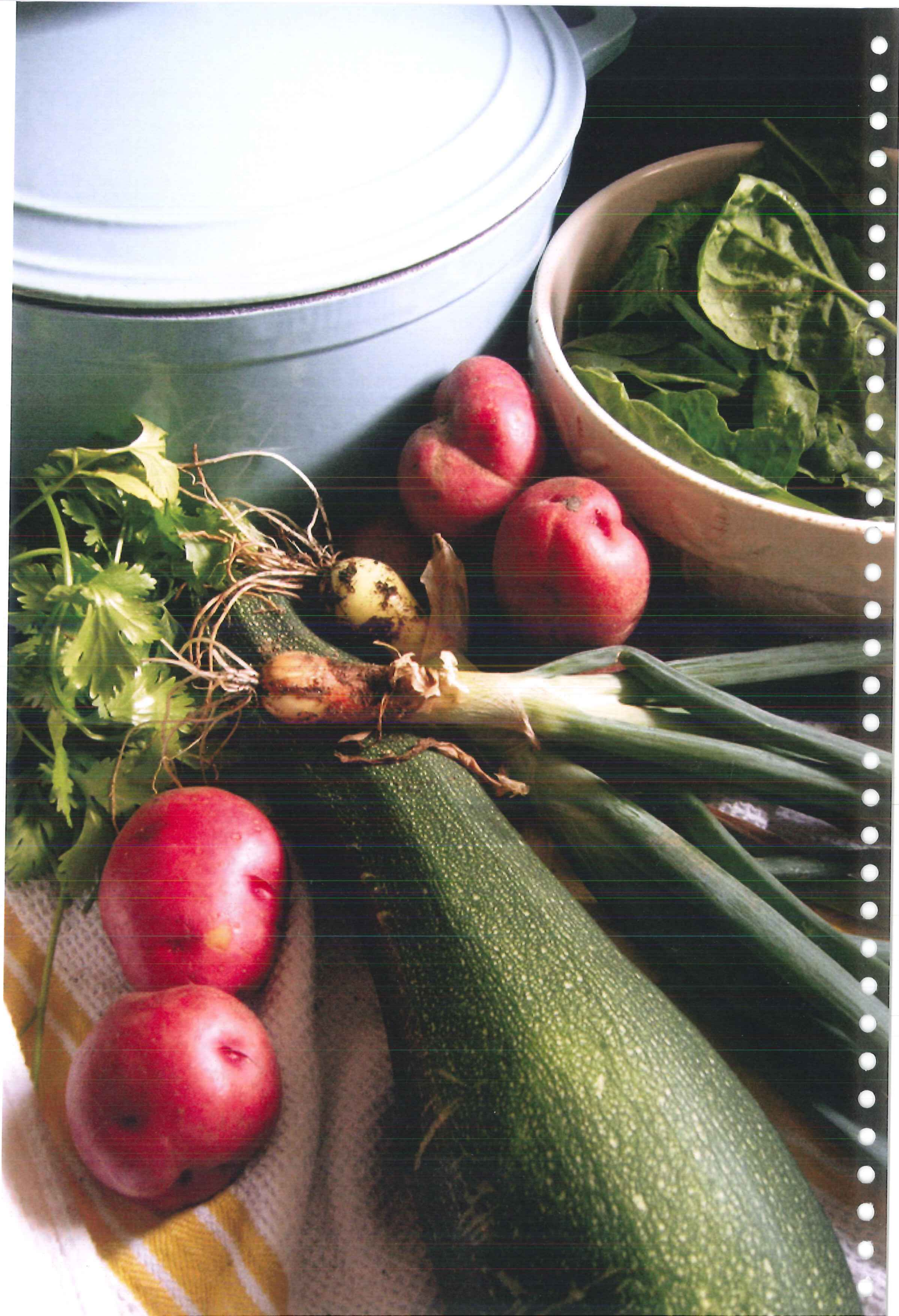
**OPEN OPROEP VOOR DE OPMAAK VAN EEN  
BEELDKWALITEITSPLAN EN EEN GLOBAAL  
INRICHTINGSPLAN VOOR DE OMGEVING VAN DE  
IMMERZEELDREEF TE AALST**

DATUM 17 OKTOBER 2011  
CODE OO 2107 E

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>00</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>09</b>
<b>01</b>	<b>DE WILGEN EN POPULIEREN</b>	<b>11</b>
<b>02</b>	<b>IN DE REEKS VAN GROENE RUIMTES</b>	<b>17</b>
<b>03</b>	<b>EEN BUITENGEWONE BEEKTUIN</b>	<b>19</b>
<b>04</b>	<b>WATERBEHEER</b>	<b>25</b>
<b>05</b>	<b>ONTSLUITING EN MOBILITEIT</b>	<b>27</b>
<b>06</b>	<b>OMWONENDEN</b>	<b>29</b>
<b>07</b>	<b>DE BESTAANDE WONINGTYPOLOGIEËN</b>	<b>31</b>
<b>08</b>	<b>EEN WOONLANDSCHAP OM DE BEEKTUIN</b>	<b>37</b>
<b>09</b>	<b>EEN PLAATS VOOR ELKE BUURT</b>	<b>47</b>
<b>10</b>	<b>EEN KARAKTERISTIEK BEELD</b>	<b>53</b>
<b>11</b>	<b>EEN RIJKE SCHAKERING</b>	<b>55</b>
<b>12</b>	<b>IN DE BEEKTUIN</b>	<b>57</b>

<b>13</b>	<b>FASERING EN EIGENDOM</b>	<b>63</b>
<b>14</b>	<b>COMMUNICATIE STRATEGIE</b>	<b>67</b>
<b>15</b>	<b>PROGRAMMA</b>	<b>73</b>
<b>16</b>	<b>DUURZAAMHEID</b>	<b>75</b>



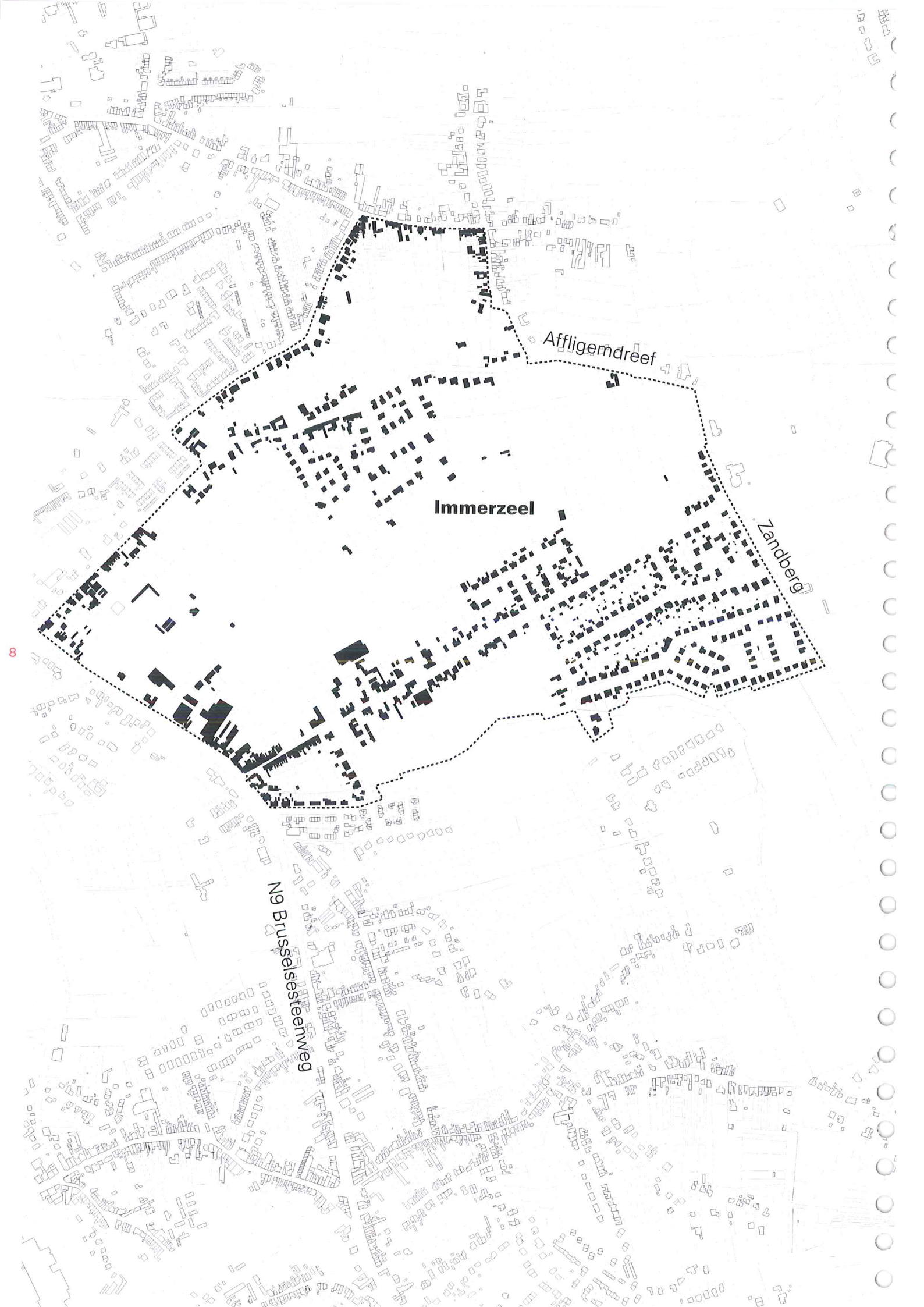
Eens, op een avond.....

*Louis Paul Boon*

De geur van groen gras  
hangt om ons heen.

We spelen buiten in  
de Beektuin. Op blote  
voeten loop ik door  
het water. We moeten  
zo naar huis, mama is  
eten aan het koken.

Courgettesoep, ons  
lievelingsgerecht. Papa  
komt ons vast zo halen.



Affligendreef

Immerzeel

Zandberg

N9 Brusselsesteenweg

8

## 00 INLEIDING

Gelieve dit schetsontwerp als een 'open boek' te willen lezen. Het voorliggend schetsontwerp heeft immers niet de ambitie om als afgerond te worden beschouwd. Dit voorstel heeft tot doel om een aantal denksporen aan te reiken die we graag in de volgende fase in nauw overleg met de opdrachtgever uitwerken en de haalbaarheid aftoetsen bij alle actoren. Het resultaat zal een vernieuwend beeldkwaliteitsplan met inrichtingsplan zijn, gedragen door de stad en haar trotse bewoners.

Graag wil ons multidisciplinair ontwerpteam samen met de opdrachtgever Stad Aalst en de toekomstige gebruikers het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan verder ontwikkelen. De voorschriften van het Gewestelijk RUP "Afbakening regionaalstedelijke gebied Aalst" en Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalst RSA zijn daarbij uitgangspunt.

We zijn ervan overtuigd dat ons team de nodige ervaring en creativiteit in huis heeft. We hopen alvast dat U in dit document de geestdrift en goesting terugvindt waarmee ons team reeds aan dit voorstel werkte.





01\_ De abelen midden in de akkers



02\_ De wilgen



03\_ Akkers



04\_ Achtertuinen van de huizen aan de Immerzeeldreef



05\_ Windsingels van populieren



06\_ Fietspad



07\_ De halfverharde weg langs het kasteel



08\_ Het loofbos rond Kasteel Zomergem



09\_ 'T open land



10\_ De feesttent langs Rerum Novarumstraat



11\_ De vallei van de Zomergembeek



12\_ Het kappelletje aan de Hof Somergem

## 01 DE WILGEN EN DE POPULIEREN

Op een prachtige dag bezochten wij het woongebied Immerzeeldreef. Over de Dender en via de woonbuurten Mijlbeek en Bergekouter verlaten we de stad. De bebouwing verandert van stadswoningen en dichte straatgevels naar vrijstaande woningen in bochtige straten. Kastelen met grote tuinen aan de ene kant, doodlopende straten met woningen en woonerven aan de ander kant.

En dan komen we bij het plangebied. Het is een land met akkers en grasland. Hagen, hoge bomen, windsingels van populieren (*populus nigra*), een groepje abelen (*populus alba*) en een rij van wilgen staan markant in het verder open agrarische gebied. Over de halfverharde Kluisdreef lopen we langs het loofbos waarin Kasteel Zomergem is gelegen. Het loof hangt over de weg en vormt een dichte massa, de kasteeltuin blijft daarmee aan het zicht onttrokken.

De Zetzelbeek en de Mauergracht zijn in het landschap aanwezig als smalle greppels. Zelfs de beplanting geeft nauwelijks aanwijzingen over de aanwezigheid van het water, enkel het getrainde oog raadt de aanwezigheid. Men probeert de beek duidelijk in bedwang te houden, het fascineert ons dat dit niet altijd lukt en de beek af en toe uit zijn oevers treedt. Smalle fietspaden sluiten aan op de Kluisdreef en snijden als kerkenpaden door het open veld. De vergezichten zijn van hieruit prachtig. Vanuit het oosten zie je duidelijk 't land aflopen naar de Brusselsesteenweg en

de achtergelegen Dender. De bewoners die hier rondom wonen hebben veel geluk. Met hun achtertuinen grenzen ze aan deze vallei. Dicht bij de stad wonend, wanend in 't land.

Jammer, maar bij de Zomergembeek kunnen we niet komen. Grote bomen, wilgen, verraden de loop van de rivier. De grasvelden staan vol met dotterbloemen. Anders dan bij de Zetzelbeek is de beekvallei hier minder open door singels van wilgen die dwars op de beek staan. Na de kapel vervolgen we onze tocht naar het Kluisbos.

Wat opvalt is dat de kwaliteit van de beken zeer beperkt worden benut. De openheid van het landschap en de markante bomen, de wilgen en de populieren, zijn duidelijk van waarde, zeker in de reeks met de andere groene ruimtes rond Aalst.

Wij hebben ons de vraag gesteld in hoeverre de nieuwe ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd zonder het landschap onnodig geweld aan te doen. Hoe kunnen wij de waarde van de beekvallei vergroten, de waterproblematiek oplossen en de beken bereikbaar maken. Op zoek naar een nieuwe stedenbouwkundige typologie voor een nieuwe wijk voor Aalst willen we graag de karakteristieke landschappelijke elementen behouden en de nieuwe bebouwing verweven met de bestaande structuur, waarbij de beekvallei wordt verstrekt.



Kaart te behouden landschappelijke elementen van 't land

## TE BEHOUDEN LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN VAN 'T LAND

001\_Windsingels van populieren (populus nigra)

002\_Een groepje abelen (populus alba)

003\_Drie wilgen

004\_Het fietspad

005\_De halfverharde weg land Kasteel Zomergem

006\_De begroeiing (hoofdzakelijk berken) in de achtertuinten van de woningen aan de N9

007\_Wandelpad en de begroeiing aan de rand van de achtertuinten van de woningen aan de Immerzeeldreef

008\_De opstelplaats voor de feesttent aan de Rerum Novarumstraat

009\_Achter de opstelplaats een mix van wilgen en populieren

010\_De wilgen langs de Somergembeek

011\_De wilgenrijen dwars op de Somergembeek

012\_De haag langs de achtertuin van de woningen aan de Immerzeeldreef

013\_Het kappelletje

014\_Beuken en berken aan de Zandberg





Ons tweede bezoek aan het gebied is iets minder plezant. Zoals de gehele zomer is het wederom een regenachtige dag. Goed ingepakt in onze regenoutfits trekken we het gebied in. Na een blubberige fietstocht door de Gerstjes komen we aan bij de N9. We zijn inmiddels hongerig geworden. Helaas, de frituur is dicht. Het tankstation verkoopt geen broodjes. Maar gelukkig is daar nog de Spar waar we dan toch broodjes konden kopen. En hangend tegen de muur voor de Spar schuilend voor de druilerige regen onder de luifel eten we ons broodje op en dromen van een heerlijk cappuccino. We denken bij ons zelf, enkele nieuwe voorzieningen zoals een eet- of lunchcafe zouden zeker een goede aanwinst zijn voor deze buurt.



01\_Kravaalbos



02\_Boshyacinten in het Kravaalbos



03\_Historische foto vliegveld



04\_Kluisbos



05\_Somergembos



06\_Osbroek



07\_Vennen in het Osbroek



08\_Jaagpad langs de Dender



09\_Osbroek



10\_Stadspark



11\_Waterverbindingen



12\_Kastelen Aalst

## 02 IN DE REEKS VAN GROENE RUIMTES

Silva Carbonaria, het kolenwoud, een naam die destijds door Julius Caesar in zijn oorlogsdagboek werd toegekend aan het ondoordringbare woud dat het midden deel van België besloeg. De naam sloeg op het algemeen gebruik van de winning van houtskool. Precies dat gebruik leidde er toe dat grote delen ontbost raakten. De jachtlust van de vorsten en de adel zorgden er tenslotte voor dat toch nog enkele grote bossen overbleven. Het Kluisbos en Kravaalbos ten oosten van het plangebied vormen nog een van de schaarse restanten van dit vroegere woud. In 1994 is het vroegere vliegveld, in het verlengde van de Schietbaan naast het 'oude' Kluisbos, wederom bebost door kinderen van enkele scholen uit de omgeving. Het Somergembos sluit hierop aan en strekt zich uit tot aan de Schietbaan en is onderdeel van een ecologische en recreatieve verbinding tussen Osbroek-Gerstjes en het Kluisbos.

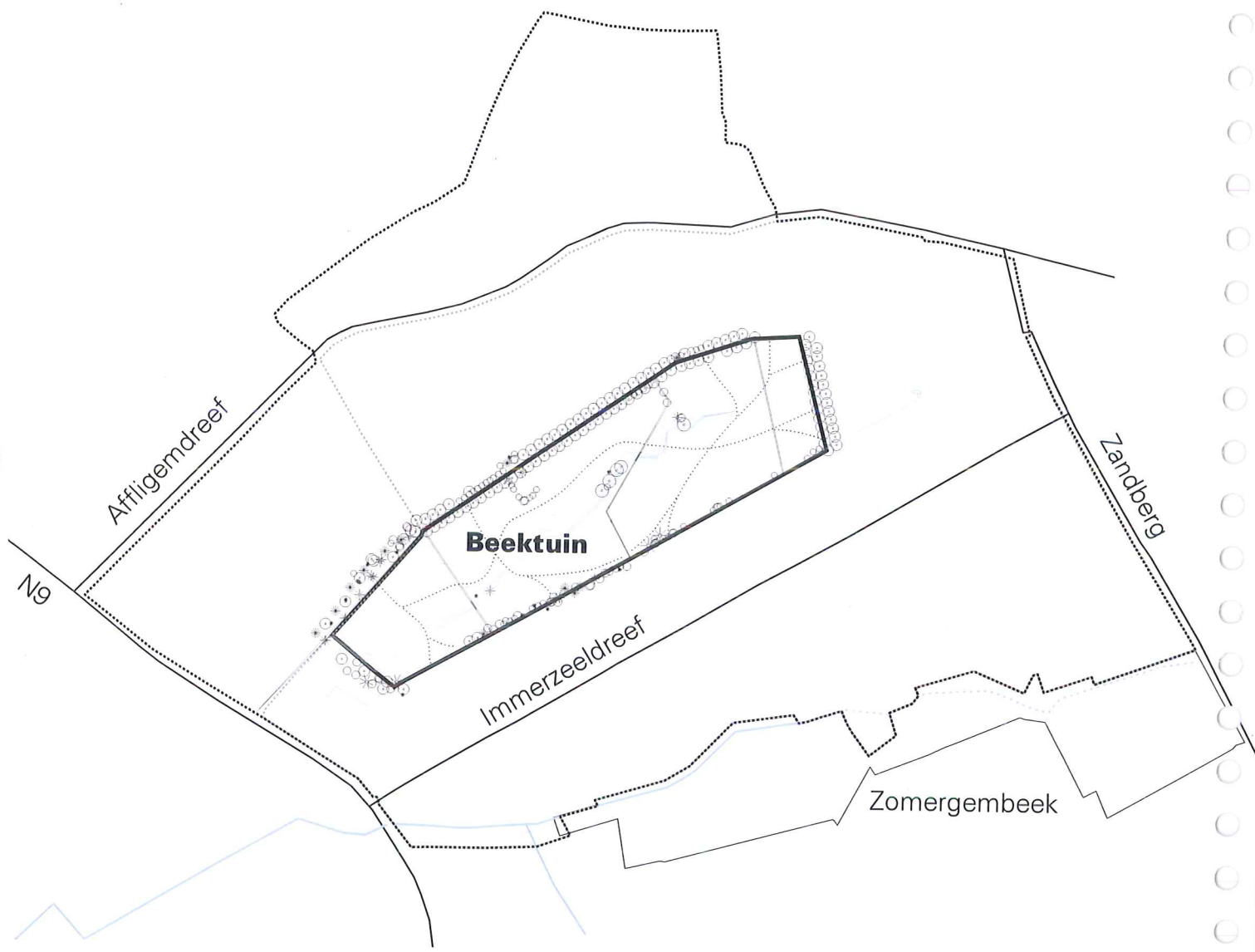
Het Osbroek, van oudsher een slibvlakte, is door een meander van de Dender uitgegraven in de zacht hellende linkeroever, aan de zuidkant van de plek waar later Aalst groeide. Wegens een gebrekkige ontwatering evolueerde dit gebied naar moeras. Een Elzenbroek afgewisseld met populieren. De Gerstjes vormt een groene zone langs de rechteroever van de Dender. Oorspronkelijk was het gebied ook een Elzenbroek dat bij hoog waterpeil van de Dender onder water liep. Als bosgebied is het samen met het Osbroek

en het Stadspark een belangrijke groenvoorziening midden de woonkernen van Groot-Aalst.

Op de reliëfovergang (steilrand) naar de hoger gelegen gronden ligt een lint van kasteeldomeinen, veelal vergezeld van statige dreven. De Aalsterse kastelen volgen elkaar op langs de Brusselsesteenweg. De term kastelen moet hier wel in de ruimste context gezien worden aangezien het hier geen burchten betreft maar eerder lusthoven en buitenverblijven van de grote industriëlen van het einde van de 19e eeuw. Ze waren het buitengoed van de gegoeden die het proletarische Aalst meden. De kasteelparken vormen oriënteringspunten in het landschap en bakens binnen het stedelijke gebied.

De groene recreatieve ruimte wordt in deze reeks gedomineerd door (moeras) bos en beboste ruimten verbonden door een waternetwerk. De vraag van de bewoners van Immerzeeldreef om het behoud van een open landschap is in die reeks gezien heel legitiem. Juist het open karakter van het huidige landschap is een duidelijke aanvulling op de bestaande groenstructuren. De koppeling van structuren kan worden versterkt door in te zetten op een sterk waternetwerk en een fietsnetwerk.





## 03 EEN BUITENGEWONE BEEKTUIN

De stad Aalst beschikt over te weinig diversiteit aan stedelijke woonomgevingen. De stad wil die verscheidenheid versterken door de identiteit van elke bestaande en nieuwe woonomgeving door middel van een heldere en herkenbare ruimtelijke inrichting vorm te geven.

Ons voorstel bestaat uit een Buitengewone Beektuin met een duidelijke begrenzing die zo is gelegen dat alle huidige omwonenden en nieuwe bewoners aan de beek en het open landschap zullen wonen.

De Zetzelbeek krijgt alle ruimte binnen de Buitengewone Beektuin. Zichtbaar meanderend en duidelijk verbonden met haar bron loopt de beek door de tuin naar de Dender. Het hoogteverschil wordt vergroot om meer water in de tuin te kunnen bergen. Omwonenden van de Beektuin worden niet meer geconfronteerd met wateroverlast als de beek uit zijn oevers treedt. Het water blijft netjes binnen de Beektuin. Het water van de nieuwe woningen stroomt via gootjes naar de Beektuin en voedt de beek.

De Zetzelbeek is duidelijk zichtbaar in het landschap. Kinderen spelen in de flauwe oevers van de beek en springen over de stapstenen. Als het regent en de beek zich vult wordt de tuin minder toegankelijk. Het nieuwe reliëf van de beek geeft een grotere diversiteit aan beplanting en meer dynamiek in de ruimtelijke beleving van de Buitengewone

Beektuin. Een rijk begroeide tuin voor iedereen: huidige en nieuwe inwoners van het Woongebied Immerzeeldreef.

Een Beektuin voor de avondwandeling of een buurtfeest. Een tuin waarin gespeeld kan worden. Je kan er visjes vangen vanaf de bruggetjes en spelen met het water uit de beek. Er is plek voor een kinderboerderij, een buurthuis en een lunchcafé voor een lekker broodje en die heerlijke cappuccino. Op je fiets en te voet kom je altijd langs deze bijzondere plekken in de Beektuin.

De Buitengewone Beektuin onderscheidt zich duidelijk van het Somergembos. De tuin is open van karakter. Misschien is het meest in het oog springende kenmerk van de Beektuin is wel de meandering: het kronkelen van de beek. Deze bochten zorgen voor variatie in stroomsnelheid en bodemdeeltjes. In de binnenbocht zet de beek door de lage stroomsnelheid fijner materiaal af dan in de buitenbocht waar het water sneller stroomt. Door deze variatie is er in de beek plaats voor planten en dieren van het stromende en van het bijna stilstaande water. De meandering wordt op natuurlijke wijze in gang gezet door een deel van de Zetzelbeek te blokkeren aan de bronzijde. De opstuwning van water zet een nieuw proces van sedimentatie en erosie in gang. De beek zal zich een nieuwe weg vinden door de tuin.

In de Beektuin tref je een groter scala aan beekgerelateerde flora en fauna. Er zal



01\_Blauwe knoop hooiland



02\_Moeraskartelblad



03\_Beekpunge



04\_Blauwgrasland



05\_Blauwe grasland



06\_Dotterbloemhooiland



07\_Echte Koekoeksbloem



08\_Zeggenmoeras



09\_Sabelsprinkhaan



10\_Bandheibellibel



11\_Ree



12\_Zonnedauw

20

een natuurlijk verschil ontstaan tussen de bron, de middenloop en benedenloop. Op plaatsen waar het water niet gemakkelijk kan wegstromen worden vaak kleine moerasjes aangetroffen. Deze staan bekend als kleine zeggenmoerassen. Ze zijn herkenbaar aan de vele zeggensoorten maar ook aanwezigheid van wateraardbei en waterdrieblad.

Planten zoals waterzuring, valeriaan, moerasspirea, liesgras en beekpunge voelen zich goed thuis langs oevers van voedselrijke beken. Blauwgraslanden en dotterbloemhooilanden zijn de meest in het oog lopende onderdelen van de Beektuin. In het voorjaar is de Beektuin geel gekleurd van de dotterbloemen. Daarna krijgen pinksterbloem, echte koekoeksbloem, boterbloemsoorten, moeras-vergeet-me-niet de overhand. Vanuit het hoger gelegen woonlandschap hebben bewoners een bijzonder uitzicht over de Buitengewone Beektuin.

Behalve een rijke flora komt er in de beektuin ook een rijke fauna voor, zoals diverse sprinkhanen, juffers en libellen. Ook de moerassprinkhaan, een grote veldsprinkhaan vindt er zijn plek. Hij is vrij makkelijk te herkennen, het is de sprinkhaan met "de rode billen". Het mannetje van de moerassprinkhaan maakt een kenmerkend knappend geluid. Vaak wordt gezegd, dat het lijkt op het geluid van tikkend schrikdraad. Alleen bij zonnig weer kun je dit getik horen.

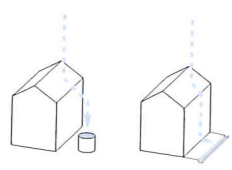
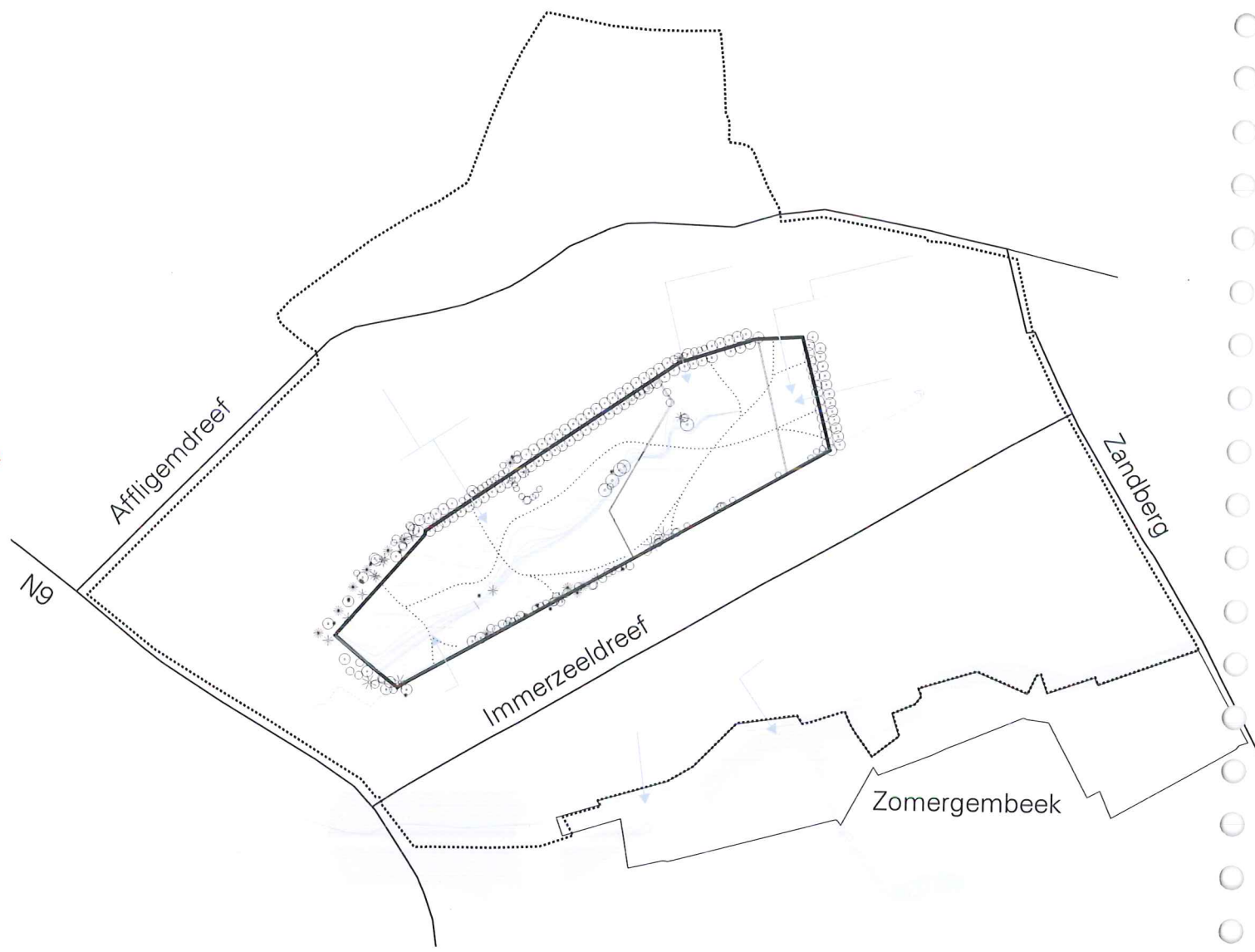
De Beektuin wordt doorkruist door voet-

en fietspaden. Aan deze paden komen in de beek nieuwe voorzieningen voor de wijk. Bestaande paden vanaf de Immerzeeldreef, de Brusselsesteenweg en de Affligemdreef blijven behouden en nieuwe worden toegevoegd.

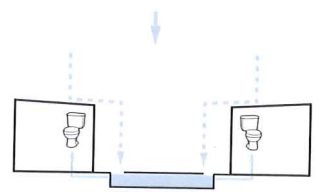


Een Buitengewone Beektuin

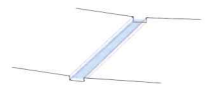




Opvang regenwater en gescheiden afvoeren naar waterton of goot.



Regenwater verzamelen in de straat



Molgoot in de straat



Verzamelen op het plein

Het waterbeheer van de twee valleien en het openbaar gebied

## 04 HET WATERBEHEER

Door de Zetzelbeek meer aandacht en ruimte te geven wordt het waterbergend vermogen vergroot en de waterproblematiek opgelost. Het waterbufferend vermogen wordt verhoogd. Bufferbekken zijn onderdeel van de Beektuin. Vanuit de omliggende wijken (de bestaande en de nieuwe) wordt het gescheiden hemelwater in het zicht naar de Zetzelbeek gevoerd.

Dit proces van opvang en afvoer is duidelijk zichtbaar en aanwezig in de inrichting van de Beektuin en de openbare ruimte.

Het water is zo geen problematiek meer maar een toegevoegde waarde aan de kwaliteit van de Beektuin en de omliggende openbare ruimte.



Naar de Zetzelbeek



01\_Zetzelbeek als waterbuffer



02\_Uitrusten langs de Beek



03\_De molgoot voor zichtbaar afvoeren water

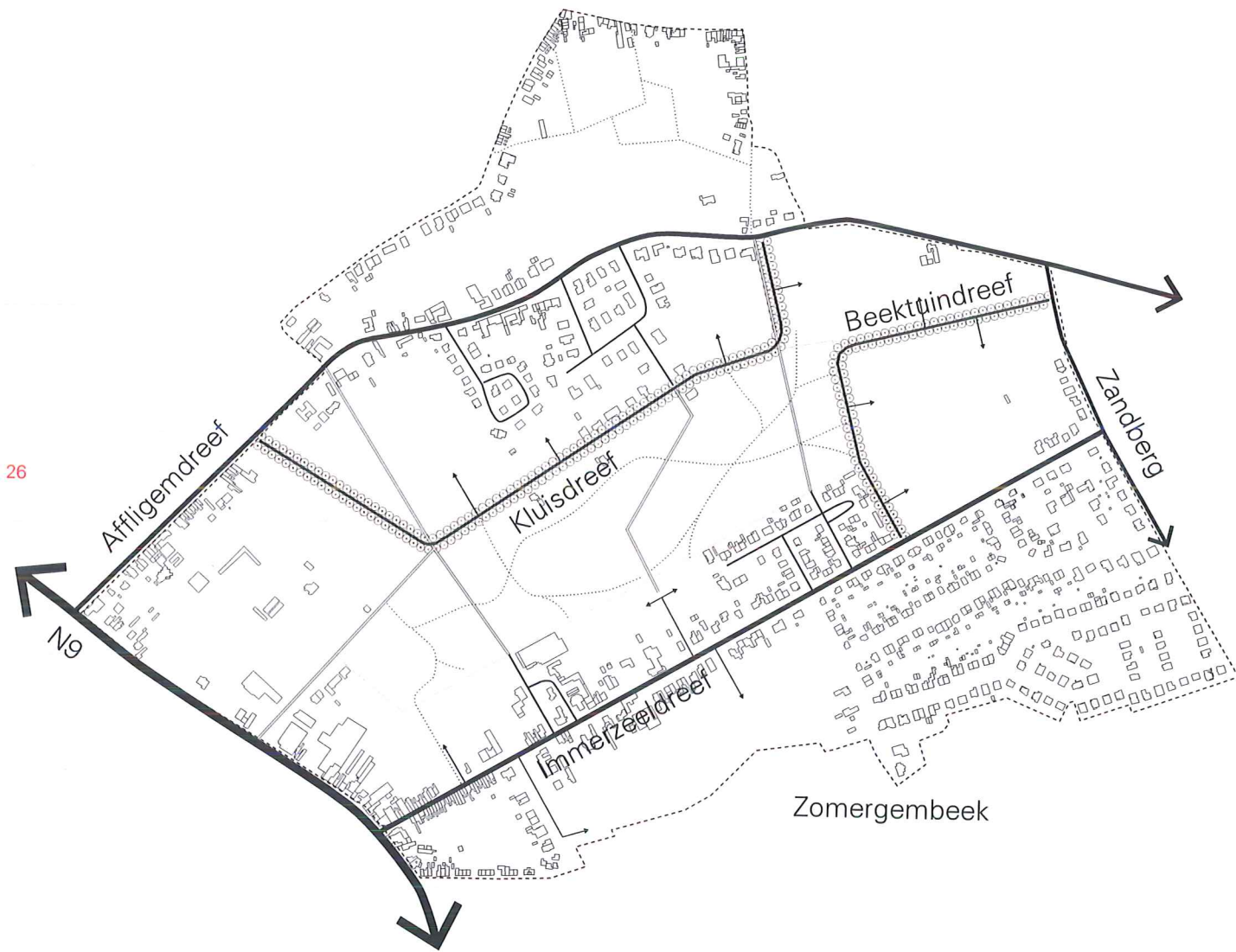



04\_Spelen met het water



05\_Opvang regenwater bij de woning





-  Voetpad
-  Fietspad
-  Naar de nieuwe woningen
-  Bestaande wegen
-  2 nieuwe landwegen

Onsluting via de Kluisdreef en de Beektuindreef

## 05 ONTSLUITING EN MOBILITEIT

Om een optimale spreiding van het verkeer na te streven wordt de ontsluiting voorzien vanaf de N9 (secundaire weg II) vanuit 2 bestaande voorrangsgeregelde knooppunten, enerzijds het knooppunt met de Immerzeeldreef en anderzijds het knooppunt met de Affligemdreef. Hierbij wordt getracht om de nieuwe woonontwikkelingen gelijkmatig (50/50) te spreiden op de bestaande infrastructuur. De Immerzeeldreef en Affligemdreef zorgen als lokale weg voor de verdere ontsluiting van de bestaande en nieuwe woningen.

De bestaande, op de Beektuin doodlopende straten vanuit de huidige woonwijken, worden bewust niet verlengd en niet gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe woningen in het gebied. De bewoners langs deze straatjes worden zo niet geconfronteerd met meer autoverkeer. Wel worden deze straten onderdeel van een recreatieve structuur die door de Beektuin loopt en alle omliggende wijken met elkaar verbindt.

De wegenis wordt opgevat als twee landelijke wegen: de Kluisdreef en de Beektuindreef. De lussen worden direct geënt op de Affligemdreef en de Immerzeeldreef. Beiden lopen langs de Beektuin, zodat je op weg naar huis altijd langs het open land rijdt. De landwegen worden begeleid door bomenrijen die herinneren aan de oude bomenlanen zoals ze nog te zien zijn op historische kaarten. De windsingels van populieren

langs de Kluisdreef en het Steenland worden meegenomen in het profiel en zijn zo weer onderdeel van een rij. Ook de grote abelen, die nu midden in het veld staan, blijven behouden en krijgen een prominente plek langs een van de landwegen.

De landwegen worden ingericht voor tweerichtingsverkeer. Er wordt niet geparkeerd langs deze twee wegen. De profielen zijn smal en landelijk om de snelheid van de auto's laag te houden. De auto's hebben weinig ruimte om elkaar te passeren zodat de lage snelheid blijft gehandhaafd. Vanaf de twee landelijke wegen worden de verschillende nieuwe buurten ontsloten.

De beektuin wordt doorkruist door fiets- en voetpaden die aansluiten op reeds aanwezige doorlopende straatjes en op de bestaande structuur van voet- en fietspaden. De paden worden geïntegreerd in de Beektuin. Bruggetjes en speel- en zitplekken begeleiden deze routes. De bestaande halfverharde Kluisdreef blijft behouden als fietsroute naar de N9.

Zo wordt een denses netwerk verkregen binnen het gebied met aansluiting op de aanwezige voorzieningen (Affligemdreef, N9 Brusselsesteenweg). De voetgangers- en fietsnetwerken sluiten ook aan op de aanwezige haltes van het openbaar vervoer langsheen de Immerzeeldreef (buslijn 2 en 4), Zandberg (buslijn 4), Affligemdreef (buslijn 4) en N9 Brusselsesteenweg (buslijn 212 en 214).



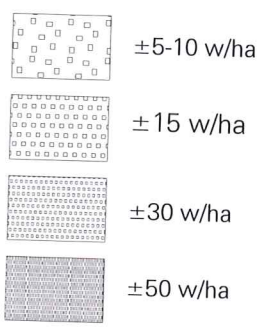
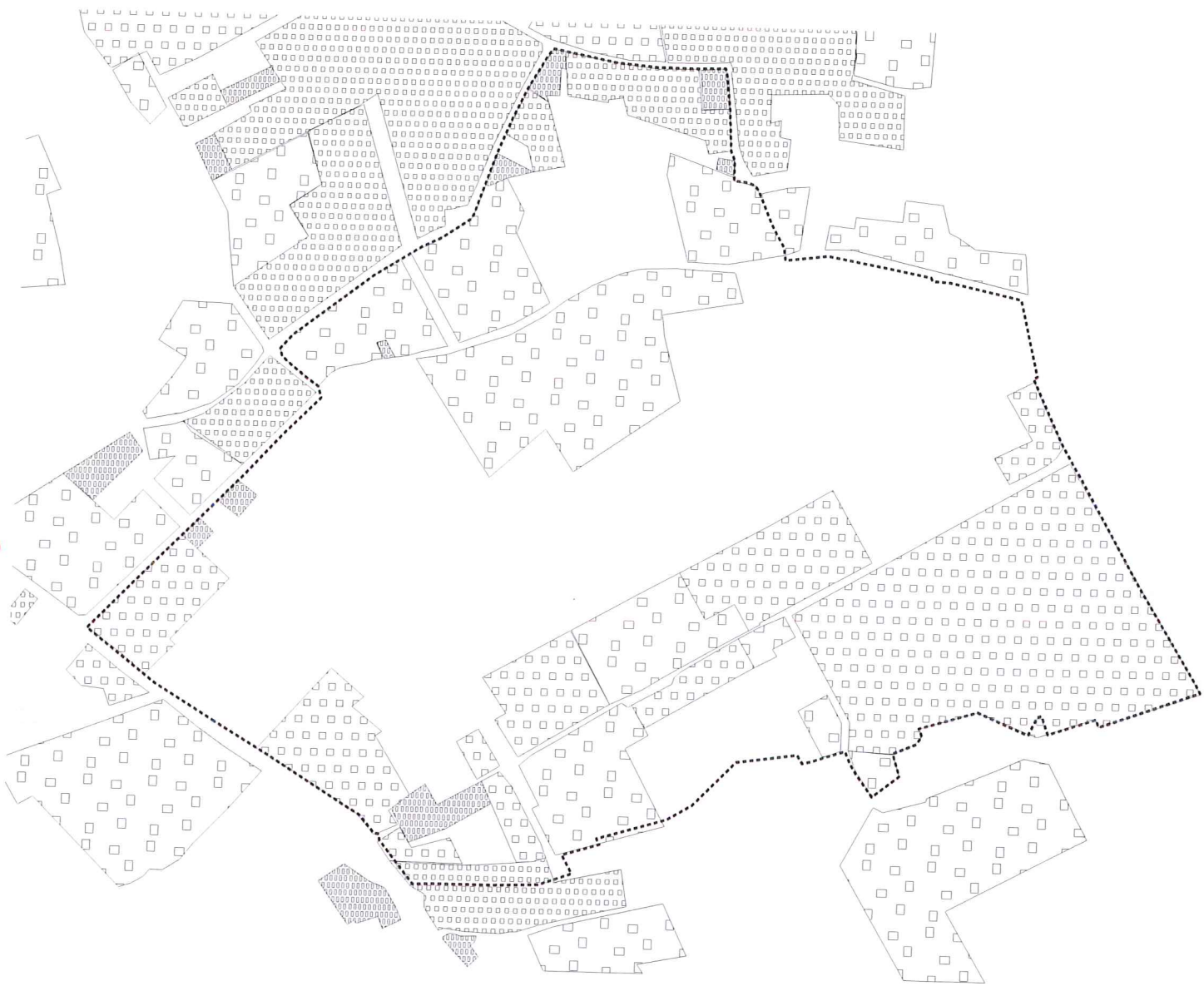
## 06 OMWONENDEN

De bewoners aan het Steenland, de Kluisdreef, De Brusselsesteenweg, Immerzeeldreef, Snoekstraat en de Putbosstraat blijven ook in de toekomst direct zicht houden op het open land. De Beektuin grenst aan hun achtertuinen zodat voor hun ook in de toekomst dezelfde kwaliteit van wonen blijft gegarandeerd.

De nieuwe voet- en fietspaden die direct aansluiten op hun straten maken zelfs de Beektuin beter toegankelijk voor hun.

De ontsluiting van het gebied wordt zodanig georganiseerd dat de omwonenden zo min mogelijk verandering in de verkeersintensiteit door hun straatjes zullen ervaren.

De inrichting van de pleintjes (bij onder andere het Steenland, Snoekstraat, Putbosstraat) kunnen als onderdeel van de fiets- en voetpadenstructuur die de Beektuin doorkruisen worden opgewaarderd.



Dichtheden in de huidige buurten

## 07 BESTAANDE WONINGTYPOLOGIEËN

De woongebieden rondom het stedelijk woongebied Immerzeeldreef bestaan uit vrijstaande woningen, 3-gevelwoningen, rijwoningen en woningen die onderdeel zijn van oude lintbebouwing. Alle woningen hebben een privé tuin.

De wijken en straten met rijwoningen en lintbebouwing hebben een dichtheid tussen 30 en 50 woningen per hectare. De kavelgrootte varieert van 80 - 250 m<sup>2</sup>. Deze woningen liggen direct rondom het centrum van Aalst en aan het begin van de Immerzeeldreef bij het kruispunt met N9.

Direct rondom het stedelijk woongebied Immerzeeldreef bevinden zich vrijstaande woningen en 3-gevelwoningen. Ze zijn geclusterd in wijken van  $\pm \leq 8$  woningen per hectare en  $\pm 15$  woningen per hectare. De kavelgroottes zijn respectievelijk 1.000 m<sup>2</sup> - 3.500m<sup>2</sup> en 500m<sup>2</sup> - 700m<sup>2</sup>.



01\_ Vrijstaande woning Zandberg



02\_ Vrijstaande woning Hakelenberg



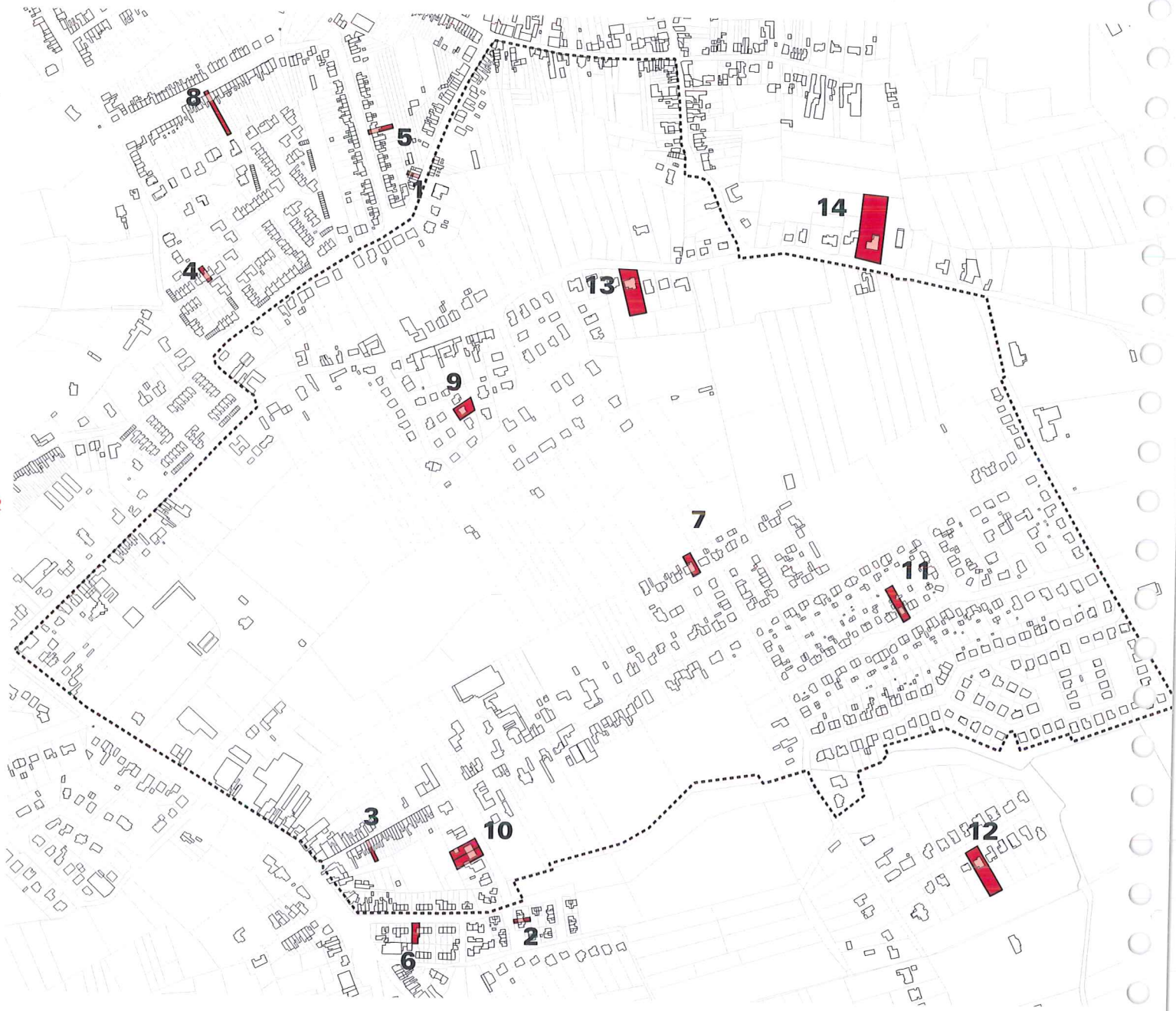
03\_ 3-gevelwoning hof Leeuwergem

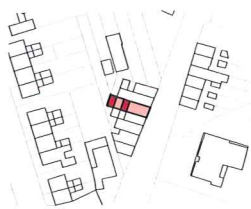


04\_ Rijwoning Ten Berg

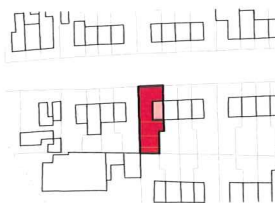


05\_ Lintbebouwing Bergekouter

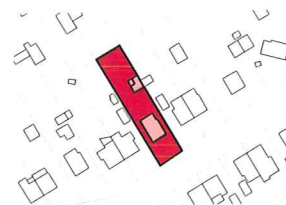




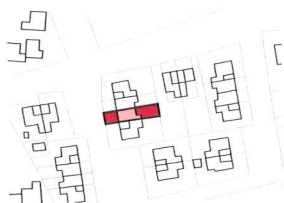
**1 rijwoning**  
 kavelgrootte  
 89 m<sup>2</sup>  
 (4,8m x 18m)  
 dichtheid wijk



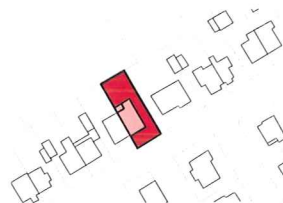
**6 hoekwoning**  
 kavel grootte  
 296 m<sup>2</sup>  
 (10,7m x 27,7m)  
 dichtheid wijk  
 25 won/ha



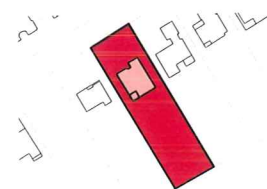
**11 vrijstaand**  
 kavelgrootte  
 641 m<sup>2</sup>  
 (11,6m x 55m)



**2 rijwoning**  
 kavelgrootte  
 125 m<sup>2</sup>  
 (5,0m x 25m)



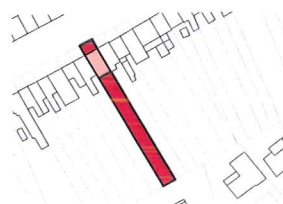
**7 3-gevelwoning**  
 kavelgrootte  
 390 m<sup>2</sup>  
 (11,8m x 33m)



**12 vrijstaand**  
 kavelgrootte  
 1.450 m<sup>2</sup>  
 (20m x 72,5m)



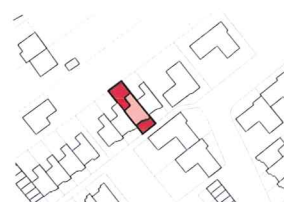
**3 rijwoning**  
 kavelgrootte  
 158 m<sup>2</sup>  
 (4,7m x 33,6m)



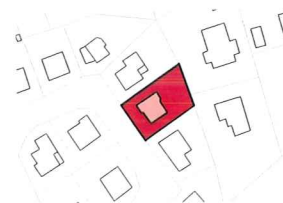
**8 rijwoning**  
 kavelgrootte  
 440 m<sup>2</sup>  
 (6m \* 72m)



**13 vrijstaand**  
 kavelgrootte  
 1.700 m<sup>2</sup>  
 (25m x 68m)



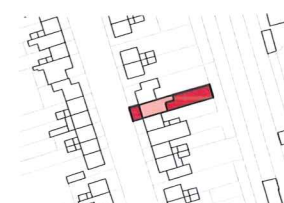
**4 rijwoning**  
 kavelgrootte  
 176 m<sup>2</sup>  
 (7,2m x 24m)



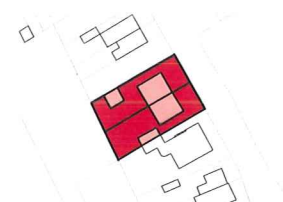
**9 vrijstaand**  
 kavelgrootte  
 545 m<sup>2</sup>  
 (19m x 28,7m)



**14 vrijstaand**  
 kavelgrootte  
 3.500 m<sup>2</sup>  
 (37m x 95m)



**5 rijwoning**  
 kavelgrootte  
 222 m<sup>2</sup>  
 (6m x 37m)



**10 3-gevelwoning**  
 kavelgrootte  
 600 m<sup>2</sup>  
 (14m x 43m)









## 08 EEN WOONLANDSCHAP OM DE BEEKTUIN

Rondom de beektuin wordt gewoon door de huidige en nieuwe bewoners. Een woonlandschap is het uitgangspunt voor het inrichtingsplan van het nieuwe woongebied.

Het woonlandschap bestaat uit stedelijke eenheden die bij elkaar horen. Naast de al bestaande vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen rondom de beektuin hebben deze nieuwe eenheden een duidelijke eigen uitstraling. De open bestaande bebouwing, veelal vrijstaande woningen op grote kavels (500m<sup>2</sup> – 3.500 m<sup>2</sup>), wordt aangevuld met stedelijke eenheden: clusters van woningen die samen een bebouwingsvolume vormen.

De bouwvelden voor deze stedelijke clusters hebben afmetingen die een grote vrijheid geven in de mogelijke verkavelingen van de velden. Clusters van rijwoningen, patiowoningen of een configuratie van appartementen en grondgebonden woningen. Een grote differentiatie van woningen naar grootte, schakeling en perceelsgrootte is mogelijk en leidt tot een grote diversiteit aan stedelijke clusters die samen het nieuwe woonlandschap vormen. Een buurt met een uitgesproken identiteit die zich bescheiden voegt in de bestaande structuur.

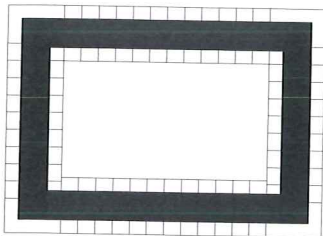
De gemiddelde bouwhoogte is 1-2 verdiepingen eventueel met nog een kap. Op een aantal nader te bepalen plaatsen kan de bouwhoogte eventueel hoger zijn. Langs Beektuin

of langs de twee landwegen kan een appartementengebouw iets boven de bebouwing uitsteken.

De clusters worden ontsloten vanaf de twee 'landwegen'. Op weg naar huis rij je zo langs de prachtige Beektuin en ervaar je de openheid van 't land. Aan de zuidzijde van de Beektuin komen een drietal cluster te liggen die direct vanaf de Immerzeeldreef ontsloten worden. Ten noorden van de Zomergembeek komen een aantal clusters te liggen in de luwte van de grote wilgen langs de beek. Deze clusters worden ontsloten vanaf de Hof Somergem en vanaf de Rerum Novarumstraat.

Het gebied ten noorden van de Affligemdreef ligt buiten het stedelijk woongebied en ligt deels in 'landschappelijke waardevol agrarisch gebied'. Als in de toekomst de woningbehoefte aantooft dat ontwikkeling van deze locatie wenselijk is dan kunnen ook hier een aantal clusters in de bestaande landschappelijke structuur gesitueerd worden en ontsloten worden vanaf de Affligemdreef.

De clusters zijn zo gesitueerd dat bestaande landschappelijke elementen behouden blijven. Bestaande populieren en wilgen worden in de structuur meegenomen. De nieuwe bebouwing van de clusters voegt zich veelal in de rooilijn van de Immerzeeldreef en de Affligemdreef. Een cluster kan ook naar achter uit de rooilijn worden geplaatst,

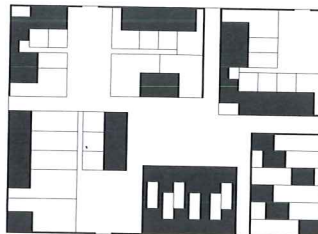


### Cluster A\_1

46 rijwoningen met voor- en achtertuin

Bouwweld 10.320 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 136 m<sup>2</sup>  
(6,5 x 21 m)  
Collectieve tuin 3.430 m<sup>2</sup>

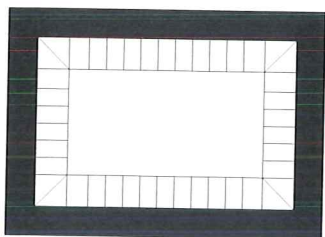
Parkeren vlgs de CROW ASW 2004 op collectief terrein



### Cluster C\_1

39 woningen rond een hofje

Bouwweld 10.320m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte:  
6 patio-woningen, 156 m<sup>2</sup>  
6 vrijstaande woningen, 175,5 m<sup>2</sup>  
24 rijwoningen, 112 m<sup>2</sup>  
2 3-gevelwoningen, 297 m<sup>2</sup>  
1 villa, 325 m<sup>2</sup>  
Parkeren vlgs de CROW ASW 2004 op collectief terrein

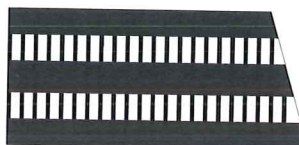


### Cluster A\_2

42 rijwoningen met achtertuin

Bouwweld 10.320 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 149,5 m<sup>2</sup>  
(6,5 x 23 m)  
Collectieve tuin 2.960 m<sup>2</sup>

Parkeren vlgs de CROW ASW 2004 op collectief terrein

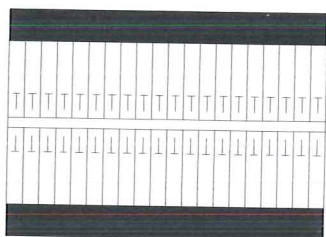


### Cluster D\_1

43 patio-woningen

Bouwweld 5.590 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 130 m<sup>2</sup>  
(5,0 x 26 m)

Parkeren vlgs de CROW ASW 2004 op eigen terrein

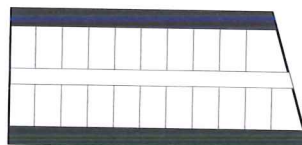


### Cluster B\_1

40 rijwoningen met grote achtertuin

Bouwweld 10.320 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 246 m<sup>2</sup>  
(6,0 x 41 m)  
Gemeenschappelijk achterpad

Parkeren vlgs de CROW ASW 2004 op eigen terrein

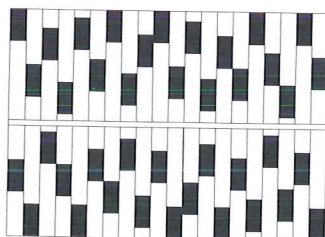


### Cluster A\_1

21 rijwoning met grote achtertuin

Bouwweld 5.590 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 230 m<sup>2</sup>  
(10,0 x 23 m)  
Gemeenschappelijk achterpad

Parkeren vlgs de CROW ASW 2004 op eigen terrein



### Cluster F\_1

40 vrijstaande woningen met tuinmuren

Bouwweld 10.320 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 255 m<sup>2</sup>  
(6,0 x 42 m)  
Gemeenschappelijk achterpad

Parkeren vlgs de CROW ASW 2004 op eigen terrein

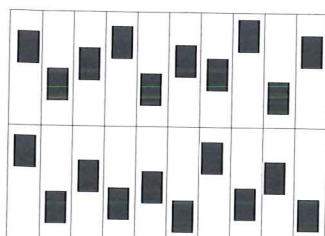


### Cluster D\_2

27 Z-patio-woningen

Bouwweld 5.590 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 160 m<sup>2</sup>  
(5,4 x 25 m)  
Gemeenschappelijk achterpad

Parkeren vlgs de CROW ASW 2004 op eigen terrein

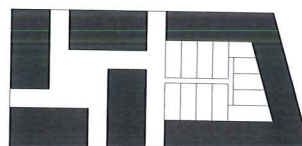


### Cluster F\_2

20 vrijstaande woningen met tuinmuren en hagen

Bouwweld 10.320 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 510 m<sup>2</sup>  
(12,0 x 43 m)

Parkeren vlgs de CROW ASW 2004 op eigen terrein



### Cluster E\_1

36 appartementen en 11 rijwoningen rond binnenplaats

Bouwweld 5.590 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte:  
11 rijwoningen, 150 m<sup>2</sup>  
36 appartementen, 200 m<sup>2</sup>

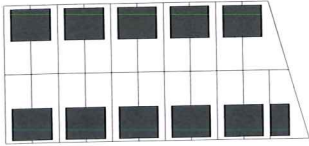
Parkeren vlgs de CROW ASW 2004 op collectief terrein

### Cluster F\_3

21 3-gevelwoningen

Bouwveld 5.590 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 260 m<sup>2</sup>  
(10,0 x 26 m)

Parkeren vlgs de CROW ASV  
2004 op eigen terrein

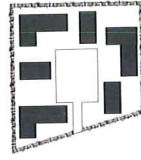


### Cluster F\_4

9 woningen in een tuin met  
groene haag

Bouwveld 2.455 m<sup>2</sup>  
Een grote gemeenschappelijke  
tuin, de woningen hebben een  
prive terras

Parkeren vlgs de CROW ASV  
2004 op collectief terrein



### Cluster E\_2

36 appartements met  
binnenplaats

Bouwveld 2.455 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 100 m<sup>2</sup>  
(10,0 x 10,0 m)

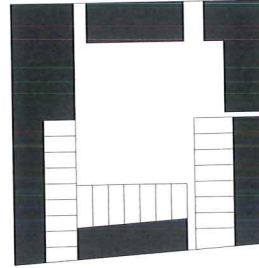
Parkeren vlgs de CROW ASV  
2004 op collectief terrein



### Cluster E\_3

69 woningen rond binnenplaats

Bouwveld 9.130 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte:  
8 rijwoningen, 144 m<sup>2</sup>  
16 rijwoningen, 160 m<sup>2</sup>  
30 appartementen, 100 m<sup>2</sup>  
15 appartementen, 150 m<sup>2</sup>  
Parkeren vlgs de CROW ASV  
2004 op collectief terrein



### Cluster D\_3

9 patiowoningen rond  
gemeenschappelijke hofje

Bouwveld 2.455 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 232 m<sup>2</sup>  
(11,0 x 21,0 m)

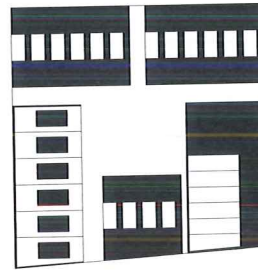
Parkeren vlgs de CROW ASV  
2004 op eigen terrein



### Cluster C\_2

43 woningen rondom een  
binnenplaats

Bouwveld 9.130 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte:  
16 patiowoningen, 225 m<sup>2</sup>  
6 rijwoningen, 180 m<sup>2</sup>  
6 vrijstaande woningen, 260 m<sup>2</sup>  
15 appartementen, 100 m<sup>2</sup>  
Parkeren vlgs de CROW ASV  
2004 op collectief terrein



### Cluster D\_4

9 patiowoningen

Bouwveld 2.455 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 250 m<sup>2</sup>  
(10,0 x 25,0 m)

Parkeren vlgs de CROW ASV  
2004 op eigen terrein

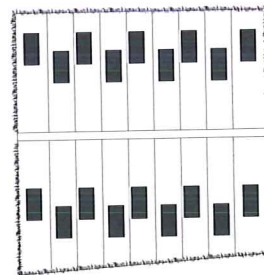


### Cluster F\_5

18 vrijstaande woningen met  
tuinmuren en hagen

Bouwveld 9.130 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 450 m<sup>2</sup>  
(10,0 x 45 m)

Parkeren vlgs de CROW ASV  
2004 op eigen terrein



### Cluster B\_3

16 rijwoning met diepe  
achtertuinen

Bouwveld 2.455 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 144 m<sup>2</sup>  
(6,0 x 24,0 m)  
Gemeenschappelijke achterpad

Parkeren vlgs de CROW ASV  
2004 op eigen terrein

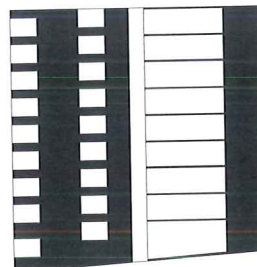


### Cluster D\_5

18 patiowoningen

Bouwveld 9.130 m<sup>2</sup>  
Kavelgrootte 450 m<sup>2</sup>  
(10,0 x 45 m)

Parkeren vlgs de CROW ASV  
2004 op eigen terrein





01\_ Een patiowoning met zicht op de Beektuin



02\_ Een straatje



03\_ Langs de rand van de Beektuin



04\_ Langs de rand van de Beektuin



05\_ Een dubbelhoge woonkamer



06\_ Een woning met een ommuurde tuin



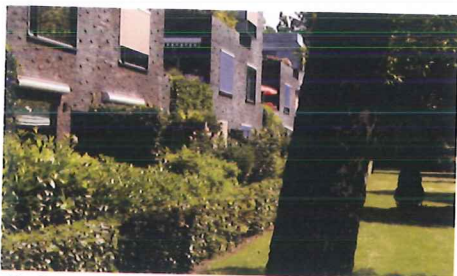
07\_ Een hofje binnenin een cluster



08\_ Een patiowoning



09\_ Langs een reeds bestaande bomenrij



10\_ Aan de Beektuin



11\_ Aan een erf



12\_ Parkeren op eigen erf

zodat aan de dreefzijde ruimte ontstaat voor een bomenrij of diepe voortuinen.

Om een indruk te geven van de diversiteit en de verschillende woningtypes volgt een selectie uit mogelijke clusters. Zie pagina 38-39 voor mogelijke plattegronden van de verschillende clusters.

#### Cluster A

Grondgebonden woningen liggen in een carree-vormig bouwblok rondom een binnenplaats waar elke woning zijn eigen privé-tuin heeft. Middenin ligt een collectieve tuin. Ook kan ervoor gekozen worden de woningen alleen een individueel terras te geven en een hele grote tuin met ruimte voor grote bomen voor collectief gebruikt over te houden. De woningen kunnen eventueel ook een kleine geveltuin hebben aan de buitenzijde van het bouwvolume. Het parkeren is gesitueerd half verdiept onder de bebouwing of midden in de tuin half verdiept onder een collectief dek.

#### Cluster B

De rijwoningen hebben diepe tuinen met tuinmuren. De grote bomen in de tuinen zijn zichtbaar vanaf de buitenzijde rondom het cluster. Met een achterpad zijn de tuinen toegankelijke en kan ook de auto in een garage of onder een carport worden geparkeerd.

#### Cluster C

De woningen liggen rond een gemeenschappelijke hofje. Rijwoningen,

patiowoningen en vrijstaande woningen vormen samen het cluster. Stegen en paden lopen van de rand van het cluster naar het hofje in het midden waar de kinderen van de rondom liggende woningen kunnen spelen. Parkeren gebeurt in parkeerkoffers rondom het hofje.

#### Cluster D

De patiowoningen liggen tegen elkaar. Een daklandschap van verschillende dakvormen, dakterrassen en daktuinen geeft het cluster een karakteristiek aanzicht. Het parkeren gebeurt bij de eigen woning.

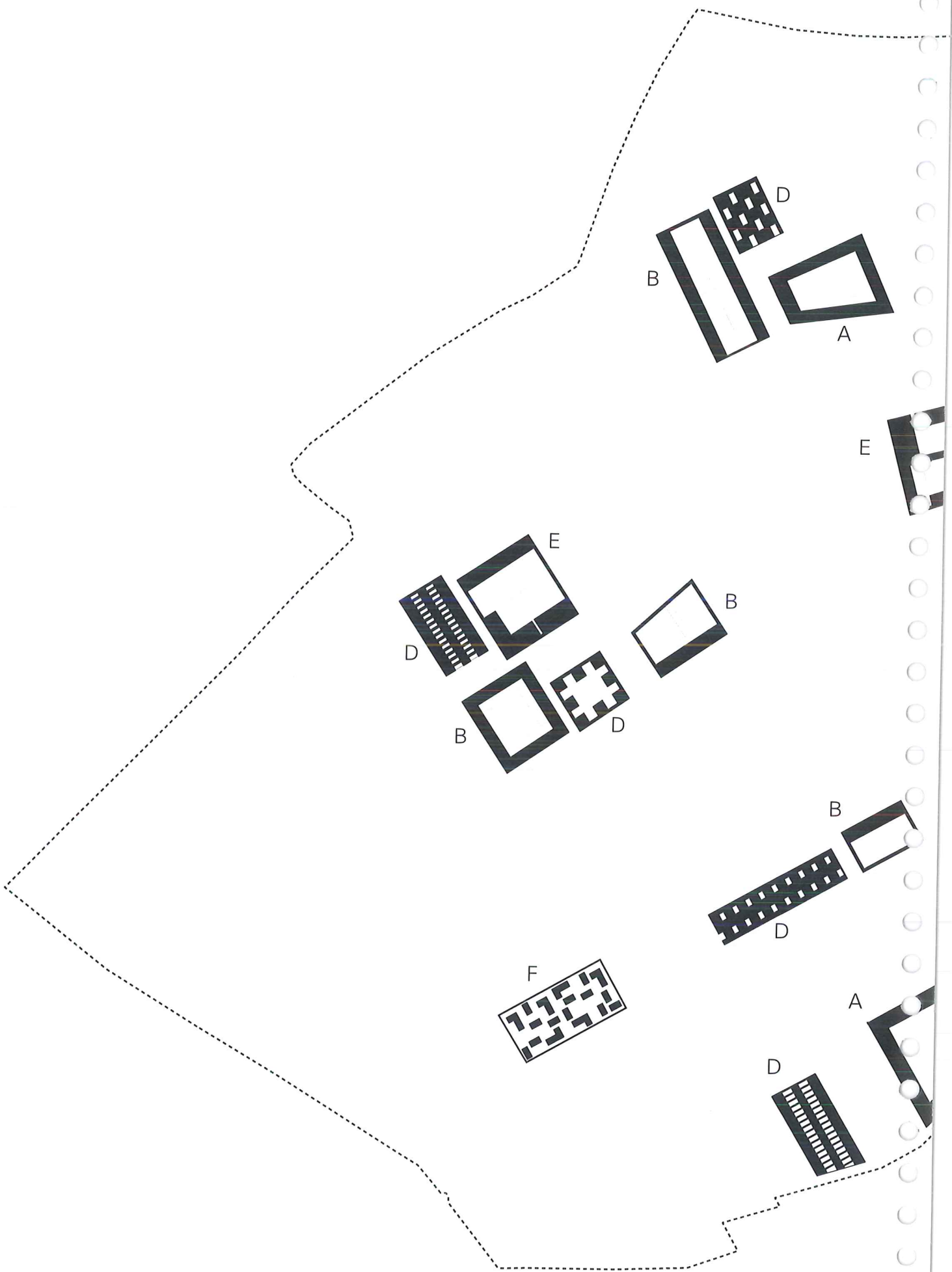
#### Cluster E

Het cluster bestaat uit appartementen en grondgebonden geschakelde woningen met ommuurde tuinen rond een verhoogde binnenplaats. De compositie van dakvormen en de schaalsprong tussen het hogere appartementen gebouw en de lage grondgebonden woningen trekt de aandacht. Het parkeren gebeurt onder de halfverhoogde binnenplaats.

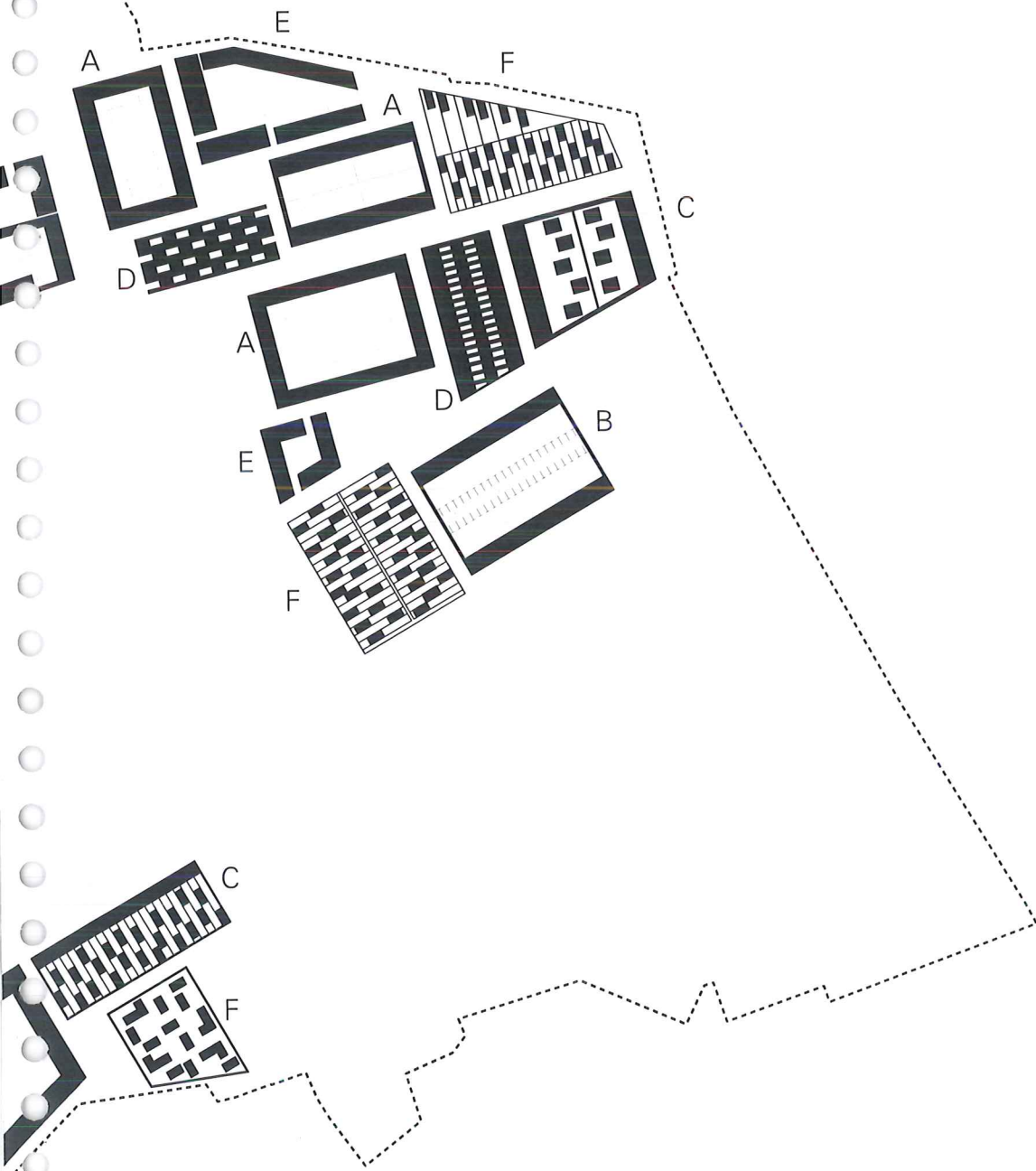
#### Cluster F

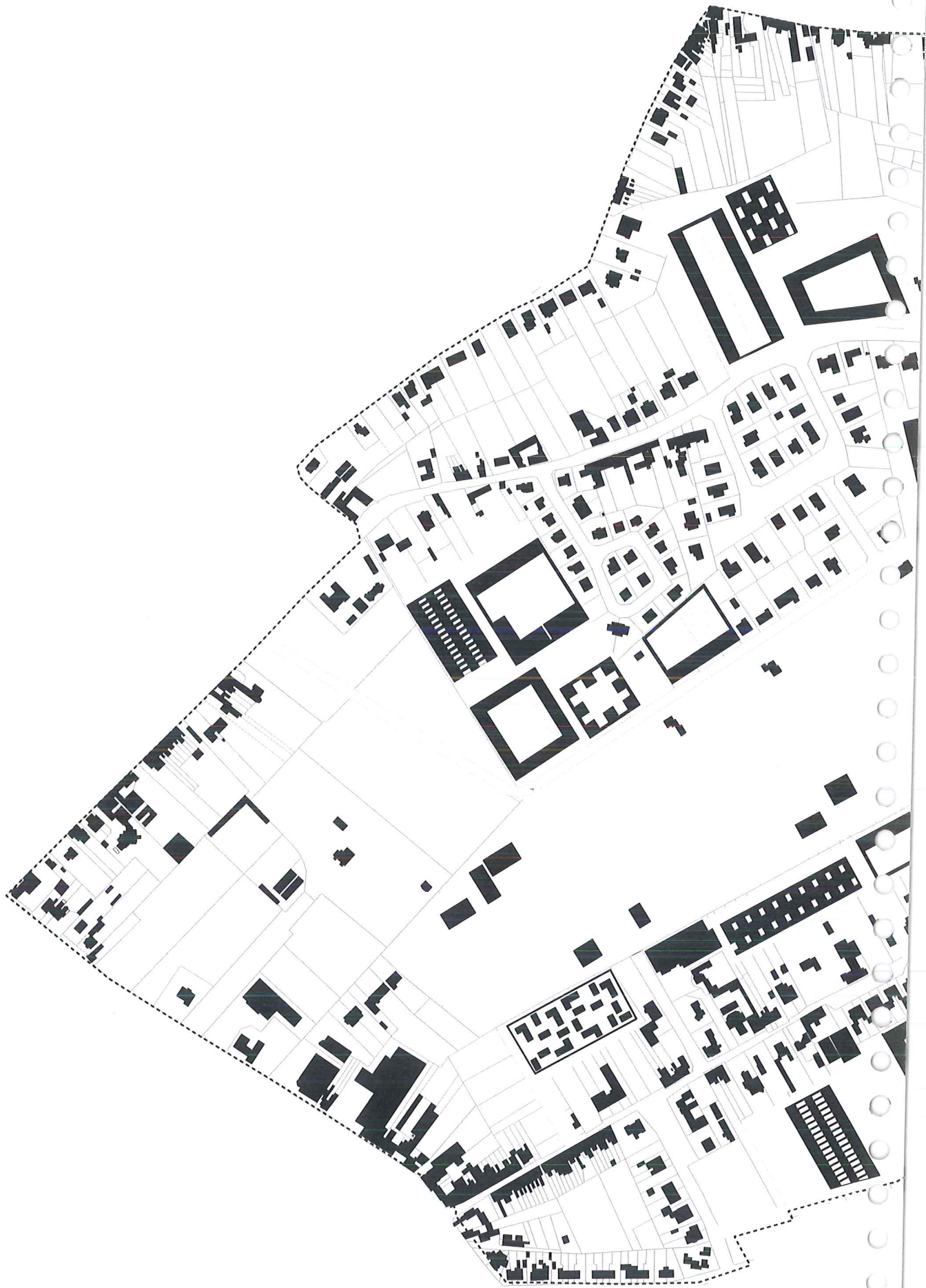
Als in een volkstuinten complex liggen de woningen verspreid door een grote groene tuin. Groene hagen en tuinmuren omkaderen het cluster. Elke woning heeft een grote eigen tuin. Grote bomen en hangende begroeiing over de tuinmuren bepaalt het karakter van dit cluster.

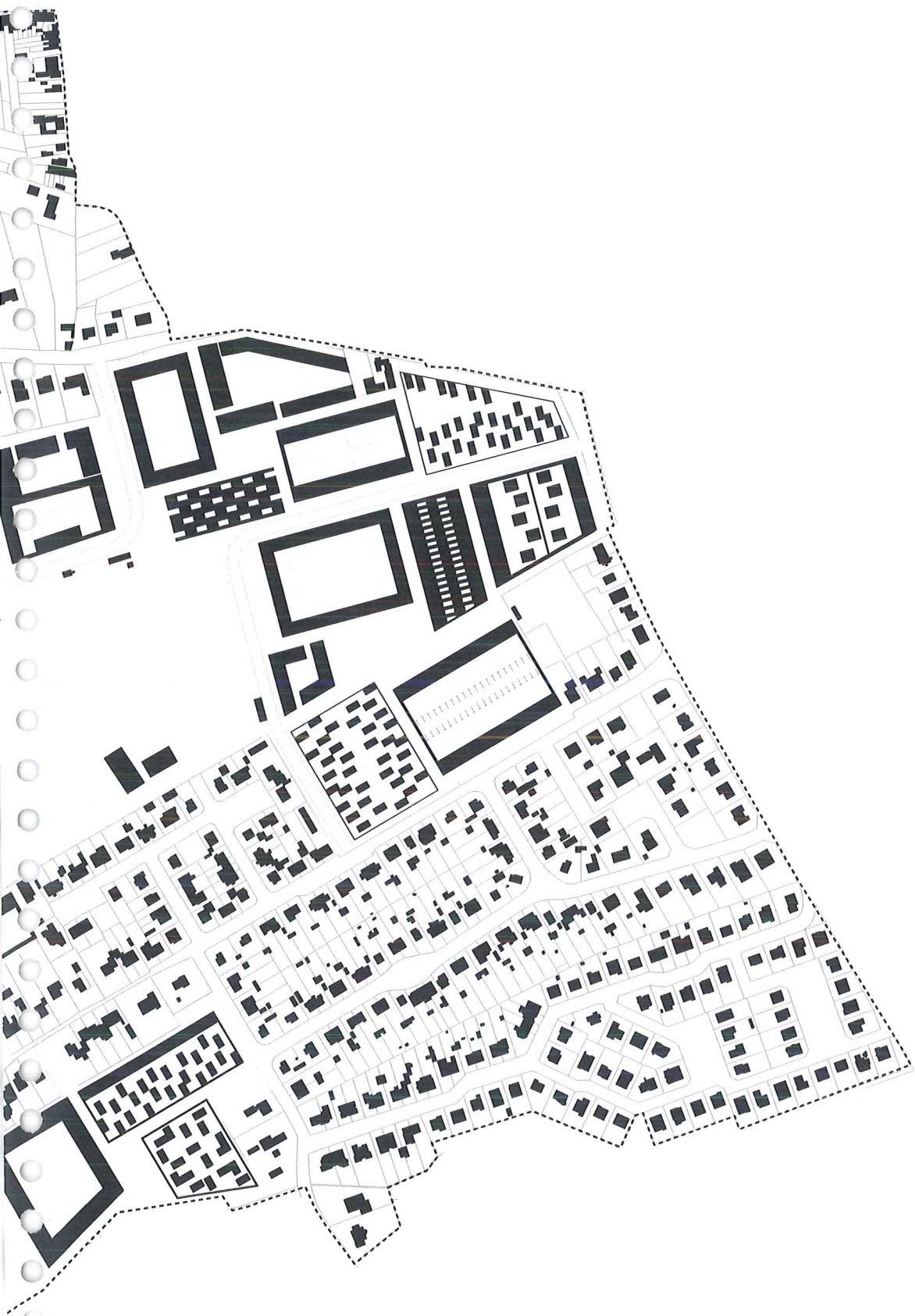


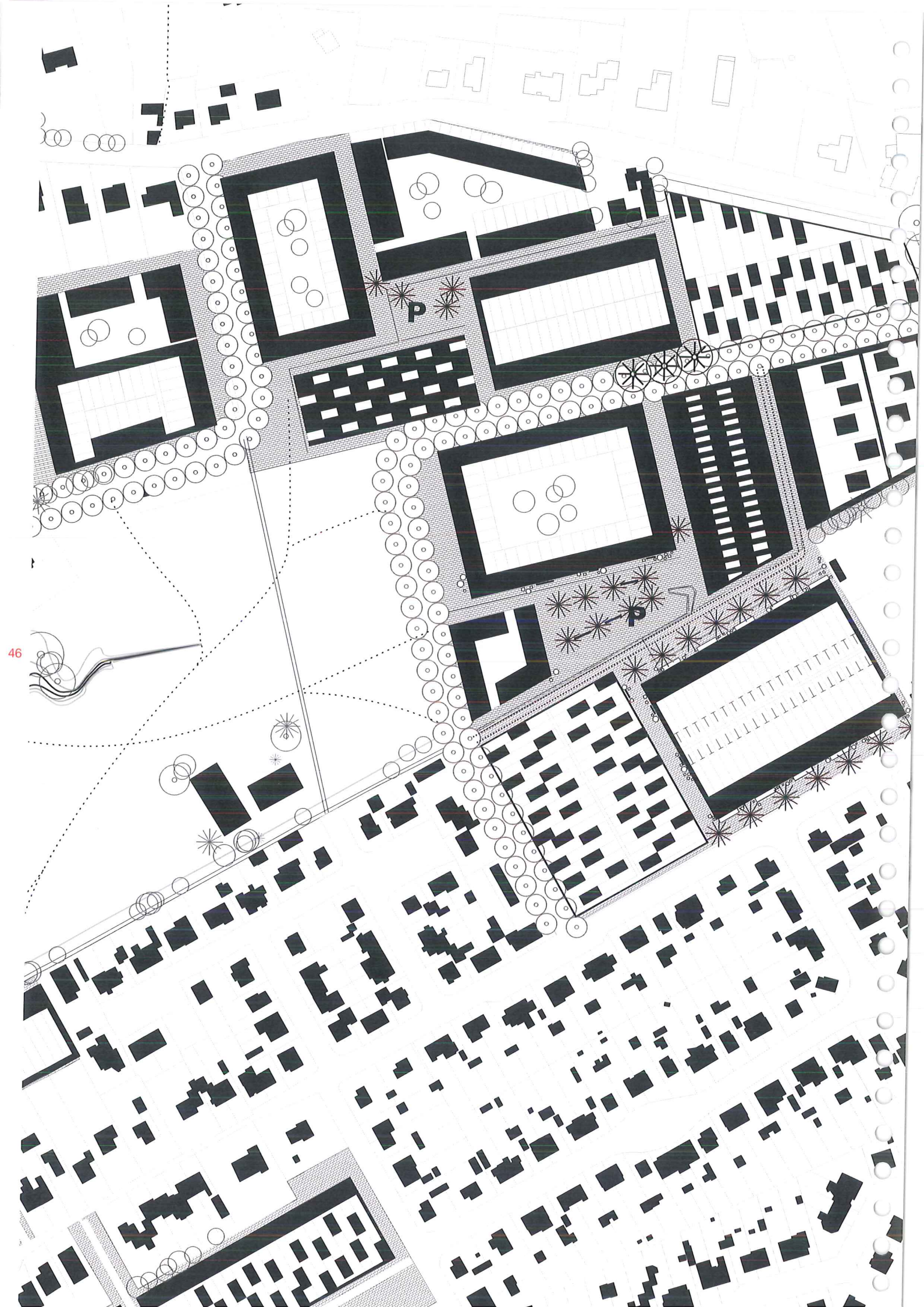


De mogelijke stedelijke clusters in het Stedelijk Woongebied Immerzeeldreef









## 09 EEN PLAATS VOOR ELKE BUURT

De bouwvelden van de stedelijke eenheden zijn zo gesitueerd dat tussen de clusters een openbare ruimte ontstaat van plaatsen, erven, straten en paden. Deze openbare ruimtes staan allen met elkaar in verbinding en maken het mogelijk door de buurt te wandelen. Ze sluiten ook aan op de straten en paden in de reeds bestaande buurten.

Anders dan de groene Beektuin hebben deze ruimtes een stedelijk uitstraling. Klinkers bestraten de plaatsen, pleintjes en erven. De auto's zijn hier te gast. Spelende kinderen, moeders die hun koffie drinken in de ochtendzon en bewoners met hun fiets op weg naar de stad. Zij bepalen het beeld hier, de auto's passen hun snelheid aan en zijn ondergeschikt aan de voetgangers en fietsers.

Met koperen markering worden de routes voor fietsers en auto's aangegeven. Esdoorns maken onderdeel uit van de inrichting van deze openbare ruimtes. In een lijn langs een straat of een aantal bij elkaar op een plaats. Langs de erven en straten kunnen bezoekers hun auto parkeren. De bewoners hebben hun parkeerplaats binnen de stedelijke clusters.

De plaatsen zijn de meest publieke ruimte van de buurt: de ontmoetingsplaats voor de bewoners. Grote bomen markeren deze plek en geven schaduw in de zomer. Vanaf bankjes onder de bomen kan je het leven op de plaats gade slaan. Je kan er

jeu-de boules spelen of een buurtfeest geven.

In het woonlandschap wordt bij ieder huis schoon hemelwater verzameld. Het water loopt zichtbaar vanaf de daken via regentonnen naar de tuin of goten in de openbare ruimte. De regentonnen en de tuinen bergen zoveel als mogelijk het water. Het teveel aan water verlaat de tuin en vervolgt zijn weg in een verschillende gootjes richting de beektuin.

Onderweg verbreden en versmallen de goten zich zodat er binnen de openbare ruimte bijzondere plekken ontstaan. Een plek om te spelen met het water of lekker te zitten aan het water. Het water wordt zoveel als mogelijk vastgehouden binnen het woonlandschap.

Er bestaat ook de mogelijkheid om dit te bufferen voor een grijswater systeem, waarbij het water wordt gebruikt als tweede watervoorziening. Water verbindt alle de woningen met de Beektuin, de beek wordt voelbaar in het gehele plangebied.

De openbare ruimte wordt begeleid door gevels, tuinmuren en groene hagen. De clusters hebben een representatief karakter naar het openbare gebied.

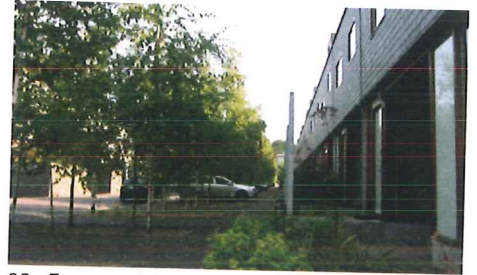
De voorzijde van de woningen is gericht op deze ruimtes. Voordeuren, stoepjes, trappen en keukens liggen aan deze openbare ruimtes. De overgang tussen de publieke ruimtes en het privé huis is



01\_ Een bankje en plantenpotten voor je huis



02\_ Veranda terrassen aan de straat



03\_ Een overdekte entree met berken voor de deur



04\_ Een trapje naar je woning



05\_ Een geveltuin aan de straat



06\_ Een openbare ruimte met een stedelijk karakter en grote bomen



07\_ Onder de grote boom



08\_ Markering voor de auto's



09\_ Water op de plaats



10\_ Een stedelijke uitstraling



11\_ Geveltuinen



12\_ Spelen voor de deur

gevarieerd. Met grote ramen, trapjes, nissen, inpandige terrassen, overstekken, stoepjes en plateaus voor plantenbakken verbijzonderen de overgang tussen openbaar en privé.

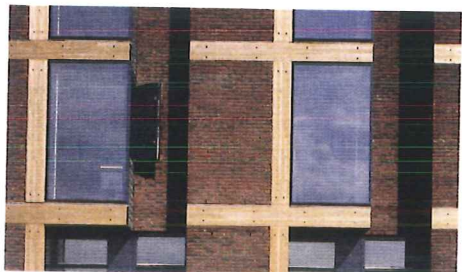
De openbare ruimtes tussen de stedelijke clusters langs de Zomergembeek zijn veel groener ingericht. Ze liggen direct aan het groengebied van de Zomergembeek en vergroten zo deze groenstructuur.





Een plaats tu... met zicht op de Beektuin





01\_ Gevels met een representatief karakter



02\_ Overwegend bakstenen gevels



03\_ Markante silhouet



04\_ Bakstenen gevels



05\_ Soms een ander materiaal



06\_ Markante dakvormen



07\_ Houten gevels binnen in de clusters



08\_ Glas, balkons en loggia's



09\_ Begroeide gevels



10\_ Houten gevels



02\_ Gevels binnenzijde clusters



12\_ Gevels binnenzijde clusters

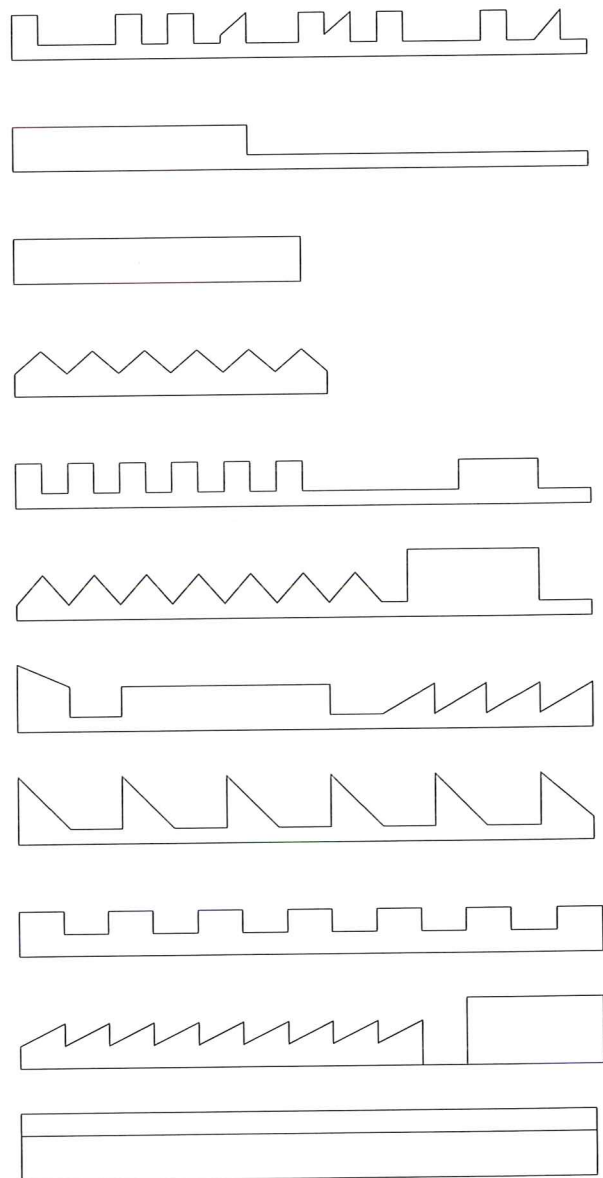
## 10 EEN KARAKTERISTIEK BEELD

Binnen een cluster is de architectuur van alle woningen familie van elkaar. Een architectuur en materiaal met bijbehorende detaillering bepaalt het beeld.

Langs de openbare ruimtes hebben de stedelijke clusters een representatief karakter. De overwegend bakstenen gevels hebben een karakteristieke uitstraling. Gevels bepalen het beeld van de openbare ruimte, afgewisseld met tuinmuren, hagen en de er achterliggende tuinen. De gescheiden wateropvang is onderdeel van de beeldkwaliteit, bij de architectuur van de gevels als in de openbare ruimte.

De binnengevels van de clusters langs de privé tuinen en de gemeenschappelijke ruimtes kunnen ook bestaan uit hout, glas en plaatmateriaal. Binnen de clusters is de uitstraling van de woningen minder formeel. Tuinen, patio's, hofjes, houten tuinpoorten, auto's en fietsen bepalen hier het beeld.

De clusters hebben markante dakvormen. Platte daken zijn afgewisseld met dakkappen, sheddaken en grote dakkapellen. De woningen hebben soms dubbele hoge ruimtes en ruime woonkamer onder deze gevarieerde dakvormen. Zo ontstaat een mooi silhouet van de nieuwe woningen langs de rand van de Beektuin.



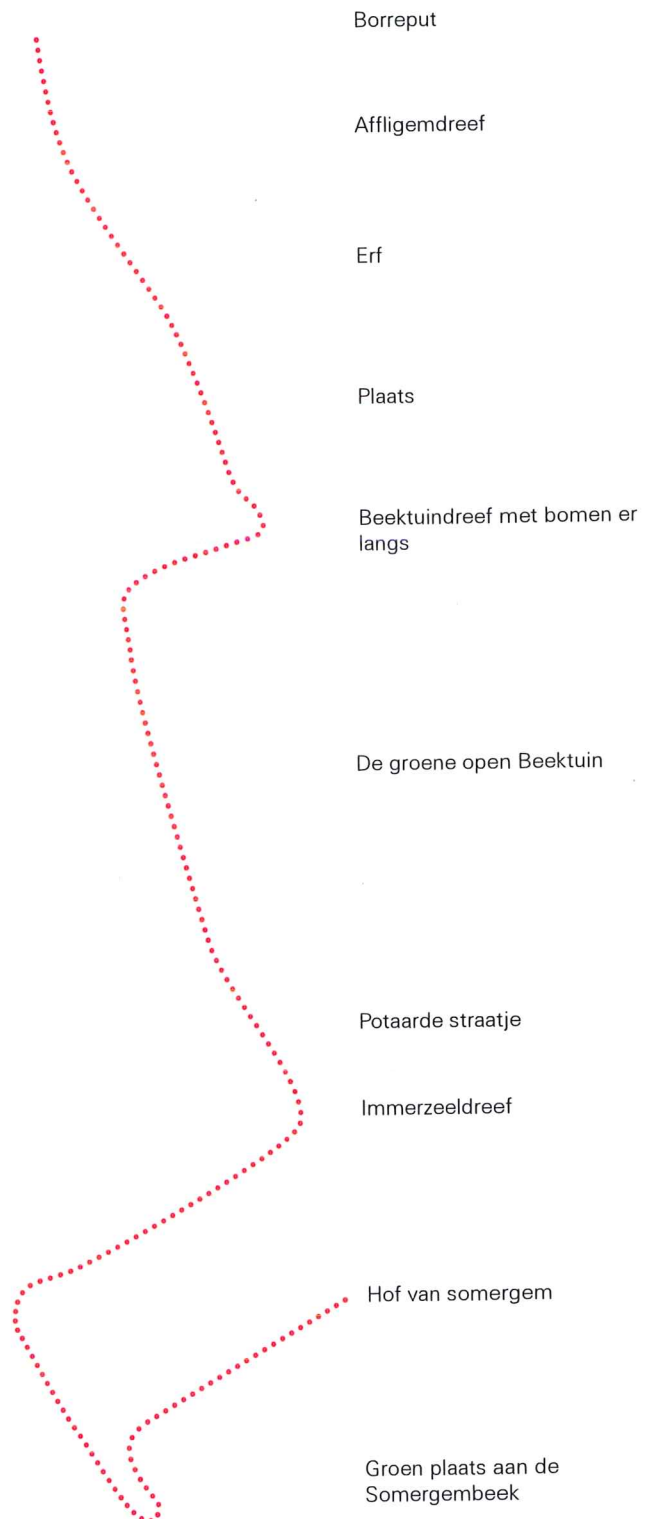
Mogelijke silhouet van de stedelijke clusters



# 11 EEN RIJKE SCHAKERING

De rijke schakering aan verschillende openbare ruimtes creëert een buurt met een eigen identiteit die verweven is met de bestaande structuur. De overgang tussen privé en publiek is heel divers en kent vele gradiënten daartussen. Verschillende vormen van toegankelijkheid, openbaarheid en schakeling worden gecombineerd met een verscheidenheid aan materialen, beplanting en inrichting. Doorzichten naar de Beektuin, grote bomen en plaatsen zijn bewust geconstrueerd en onderdeel van de wandeling door de buurt of de rit met de auto naar het werk.

De grote groene Beektuin, de twee landwegen langs de Beektuin, de plaatsen tussen de clusters, de erven, straten en paden staan op verschillende manieren met elkaar in verbinding en vormen een buurt waar je doorheen kan dwalen.





56

## 12 IN DE BEEKTUIN

In de Beektuin is ruimte voor een aantal voorzieningen voor de bewoners van de omliggende woningen. Een schooltuin, een speelplaats of een kinderboerderij kunnen van toegevoegde waarde zijn voor het gebruik van de Beektuin. Langs de nieuwe fiets- en voetpadenstructuur kan een buurthuis, een kinderopvang of een school zijn plek vinden.

Let wel, er moet onderzocht worden hoeveel bouwmassa de openheid van de Beektuin aan kan. Het gaat dus om 'lichte bebouwing' van 1 tot misschien 2 bouwlagen, paviljoens voor de huisvesting van een aantal voorzieningen in de Beektuin. Voorzieningen die de Beektuin tot een ontmoetingplaats maken voor alle bewoners rondom. Een groene publieke ruimte met een open karakter omsloten door bomen en woningen, toegankelijk voor iedereen!

De markante silhouetten van de nieuwe woonclusters aan de rand, de paviljoens met voorzieningen in de tuin en een zee van bloemen en grassen maken deze Beektuin tot het middelpunt van het woongebied Immerzeeldreef.



01\_Schooltuin



02\_Speeltuin



03\_Kinderopvang



04\_Samen in de Beektuin

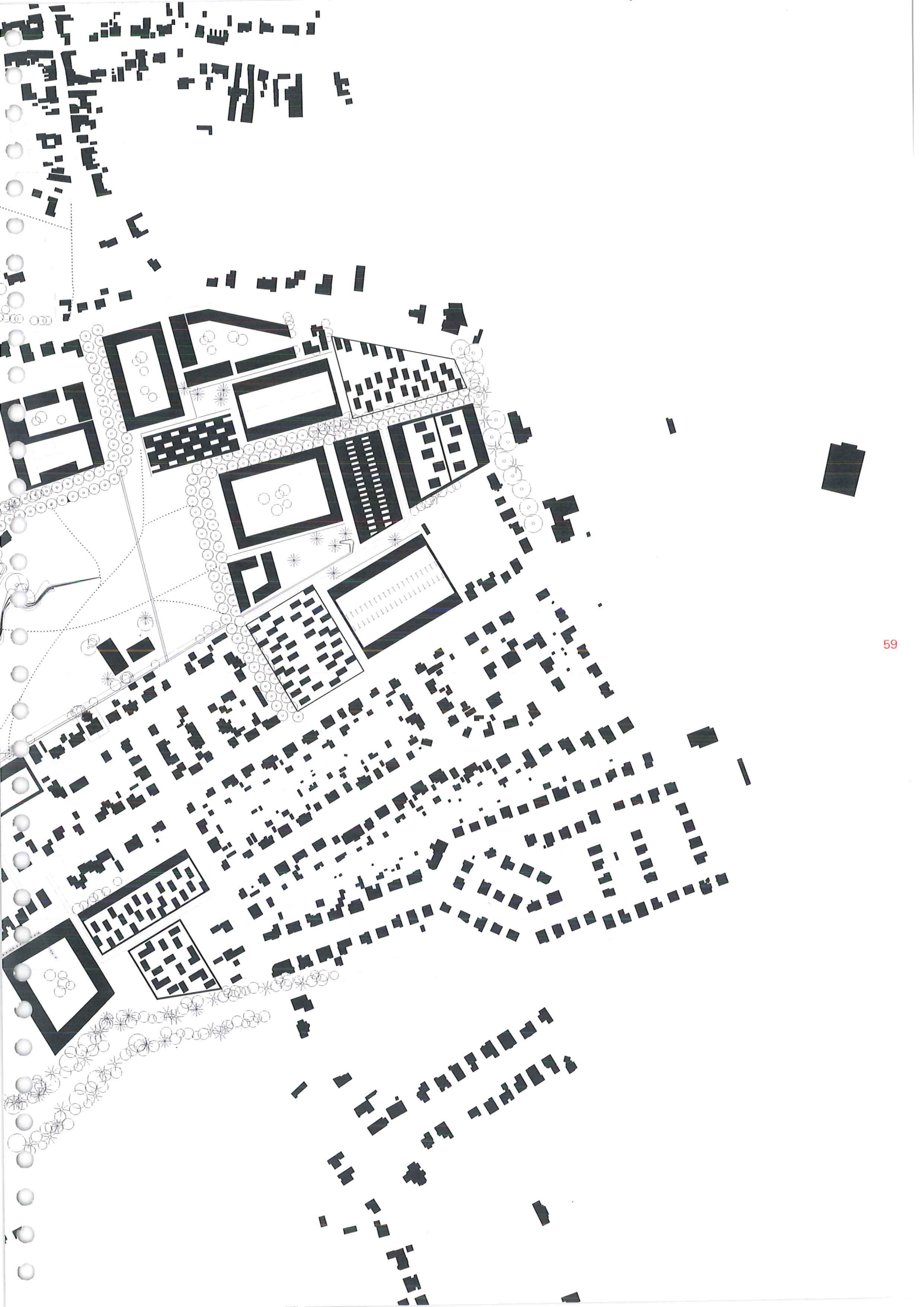


05\_Het buurtfeest, de langste eettafel





Mogelijke plankaart voor het Stedelijk Woongebied Immerzeeldreef zonder het gebied ten noorden van de Affligemdreef





De warme lucht voerde vlagen bloemengeur aan die als welriekende baldakijen bleven hangen. Allebei hadden ze hoogstens een paar wilde bloemen verwacht, wat er in de moderne tijd nog over was van de rijke groei die Shakespeare had gezien of Morris had geschilderd. Maar dit was overvloed, dit was groei, dit waren bergen glanzend geurend leven.

Uit: "Obsessie" door  
A.S. Byatt

0

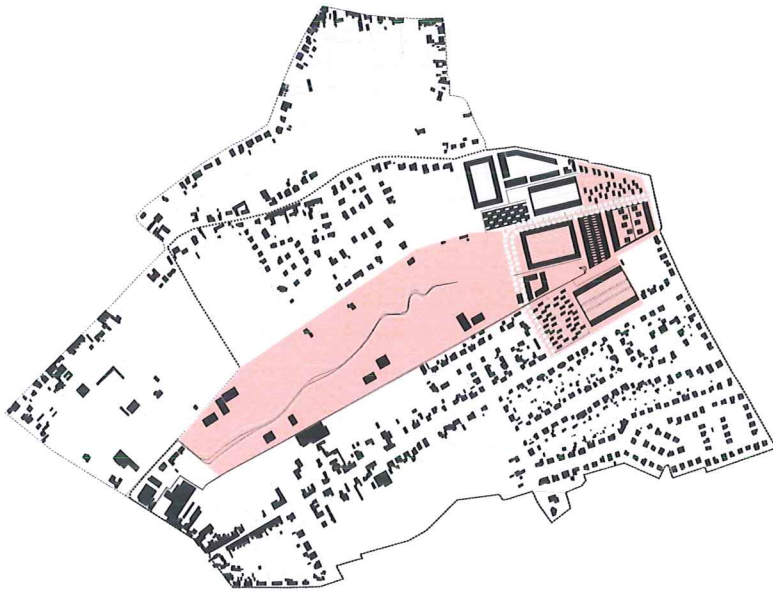


62

1



2



## 13 FASERING EN EIGENDOM

De slaagkansen om het gebied binnen een redelijke termijn te ontwikkelen zijn afhankelijk van verschillende en soms complexe factoren.

- De eigendomstructuur
- Waterberging hemelwater
- Woonbehoefte op korte en middellange termijn
- Vraag en aanbod op de woningmarkt
- De economische situatie
- ....

Een aantal werkinstrumenten en methoden kunnen misschien positief bijdragen tot een soepele en flexibele aanpak.

### PROJECTBEHEER

We denken hierbij aan een gedelegeerde opdracht van de opdrachtgever.

Een autonoom gemeentebedrijf lijkt ons een mogelijk instrument om deze opdracht uit te voeren. Ze heeft een eigen rechtspersoonlijkheid, kan snel en kort op de bal spelen en is voldoende transparant. De kosten van de eigendomsverwerving, ontwikkeling en aanleg van het openbaar domein worden buiten de stedelijke begroting gehouden. De inkomsten uit de verkoop van bouwvelden kunnen rechtstreeks aangewend worden om de publieke kosten van volgende fases te financieren ( STOLP principe vraagt een analytische boekhouding). De stad en het OCMW zouden voor de opstart van de eerste fase de reeds verworven gronden als patrimonium kunnen inbrengen, deze operatie is registratie neutraal.

63

### FASERING

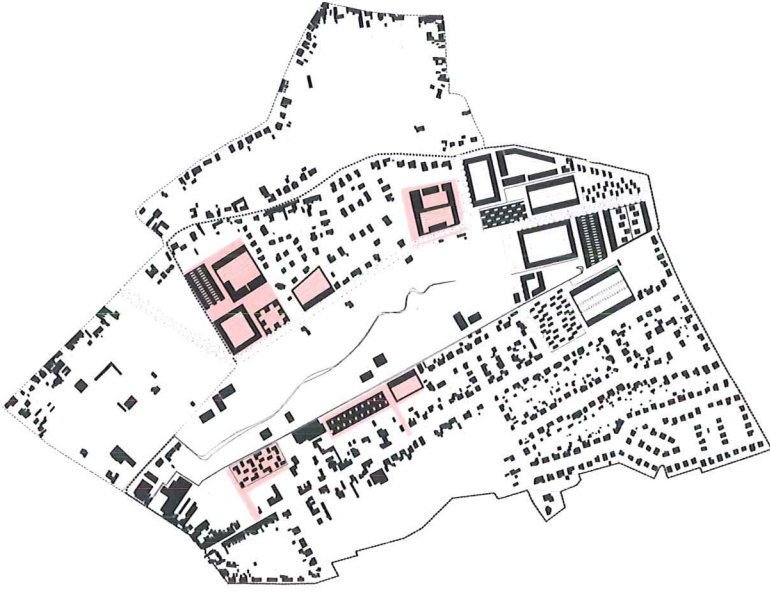
Noodzakelijk om een antwoord te kunnen bieden aan vragen met betrekking tot de huidige eigendomstructuur, de overstromingsproblematiek en de noodzaak van een marktconforme ontwikkeling in functie van de economische realiteit.

De fasering van de ontwikkeling, de valorisatie van de bouwvelden met de daaraan gekoppelde bebouwingsverplichting voor de kopers en de aanleg van het openbaar domein dienen daarom goed op elkaar afgestemd te worden.

#### FASE 1

De bouwvelden zijn rechtstreeks gesitueerd aan de Affligemdreef, er dienen geen ontsluitingswegen gepland te worden. Beperkte investering voor het openbaar domein. De gronden zijn grotendeels in het bezit van de opdrachtgever.

3



4



5



Een ideale situatie om een strategisch voorbeeldproject te realiseren.

De gegenereerde inkomsten kunnen aangewend worden om de start van een volgende fase mogelijk te maken.

#### FASE 2

De 'Beektuin' zal eerst aangelegd moeten worden om het waterbergend vermogen te verhogen conform de resultaten van de watertoets. Pas dan kunnen de bouwvelden van deze fase ontwikkeld worden. Het valt te overwegen om ook de realisatie van de Beektuin in fases uit te voeren, de padenstructuur zou in functie van de ontwikkeling van omliggende bouwvelden uitgebreid kunnen worden. Hierdoor wordt tevens de druk op jonge aanplantingen, gras en bloemenweides beperkt.

#### FASE 3

Verschillende bouwvelden met diverse woontypologieën worden ingepland langsheen het Beektuin. De Kluisdreef wordt hiervoor ingericht als ontsluitingsweg.

#### FASE 4

Pas te realiseren na uitvoering van voorgaande fases.

#### FASE 5

Het gebied ten noorden van de Affligemdreef ligt buiten het stedelijk woongebied en ligt deels in 'landschappelijke waardevol agrarisch gebied'. Als in de toekomst de woningbehoefte aantoont dat ontwikkeling van deze locatie wenselijk is dan kunnen ook hier als laatste fase een aantal clusters gerealiseerd worden.



# 14 COMMUNICATIE STRATEGIE

## ALGEMEEN

In samenspraak met de opdrachtgever willen we een uitgebreid overleg- en infotraject uitstippelen. Naast overleg met diverse stedelijke diensten zijn ook heel wat externe actoren met het project gerelateerd. Naar het brede publiek toe zijn niet alleen de huidige buurt bewoners een belangrijke belangengroep ook de beoogde doelgroep van toekomstige bewoners dient vanaf de start aangesproken te worden. Een promotiemoment naar eventuele ontwikkelaars van de toekomstige bouwvelden lijkt ons ook wenselijk. Workshops, plan- en infodagen zijn de meest voor de hand liggende instrumenten om met diverse actoren te communiceren. Uiteraard blijft de opdrachtgever in hoofde van de projectleider de initiatiefnemer voor alle contacten.

## COMMUNICATIE MET PROJECTLEIDING OPDRACHTGEVER

Zowel tijdens de opmaak van het beeldkwaliteitplan als tijdens de verdere uitwerking van het concept in een globaal inrichtingsplan is een intensief overlegparcours noodzakelijk met de door de opdrachtgever aangestelde projectverantwoordelijke(n). Naast een startvergadering waarop de werkwijze en timing besproken worden voorzien we per deelopdracht de nodige werkvergaderingen en workshops. Voorafgaande aan de oplevering van het beeldkwaliteitplan en de oplevering van het globaal inrichtingsplan wordt een presentatiemoment met het opdrachtgevend bestuur wenselijk geacht.

## COMMUNICATIE MET ANDERE STEDELIJKE DIENSTEN

Bij de verfijning van het wedstrijdconcept tot een beeldkwaliteitsplan en een globaal inrichtingsplan zullen bepaalde diensten geconsulteerd worden. Elementen welke op korte en of lange termijn een belang hebben in de ontwikkeling van de site dienen geïnventariseerd. Naast het esthetisch aspect van het ontwerp maken wij ons ook sterk om een duurzaam en beheerbaar concept op te leveren. Diensten welke wij aan de hand van het voorliggend ontwerp kunnen inventariseren voor raadpleging door middel van Workshops:

Dienst Mobiliteit	verkeersafwikkeling omliggende straten / openbaar vervoer / aansluiting N9
Dienst Nutsvoorzieningen	diverse leidingen en rioleringen( zie ook nutsvoorzieningmaatschappijen)
Dienst Werken	ontwerp / aanpassing aanpalende straten / openbare

Dienst Verkeer	verlichting / watertoets
Dienst Stadsreiniging	aanpassing verkeerssignalisatie
Brandweer	organisatie vuilophaling / locatie papiermanden
Groendienst	toegankelijkheid buurt en deelgebieden / brandkraantappunten
	concept Beektuin / groen openbaar domein
Dienst Toerisme	onderhoudsvriendelijkheid ontwerp / opzet beheersplan
	aansluiting op netwerk wandel- en fietspaden

### **COMMUNICATIE MET ANDERE OVERHEDEN**

Wegen & verkeer	de aansluiting van de Immerzeeldreef en de Afflighemdreef met de gewestweg N9
Bos & Groen	concept Beektuin

### **COMMUNICATIE MET BETREKKING TOT NUTSVOORZIENINGEN**

In overleg en na consultatie van de stedelijke dienst bevoegd voor de coördinatie van de nutsvoorzieningen zal alvast overleg nodig zijn met volgende externe partijen om de diverse nutsvoorzieningen te stroomlijnen. Dit kan best door direct overleg.

INTERGEM	Gas en elektriciteit
TMVW	Drinkwatervoorziening
Stad Aalst	rioleringen
BELGACOM	telefoon / distributie
TELENET	telefoon / distributie
DE LIJN	route en stopplaatsen buslijnen
.....	

### **COMMUNICATIE MET BUURTBEWONERS / EIGENAARS**

Buurtbewoners zou men in twee groepen kunnen indelen. De inwoners welke nu reeds in het gebied een woning betrekken of personen welke er eigendom hebben en de toekomstige bewoners welke het stadsbestuur wenst te overtuigen.

#### Huidige buurtbewoners / eigenaars

De eerste groep is niet echt vragende partij en ziet de toekomstige ontwikkeling eerder als een bedreiging. Ze vrezen overlast en vermindering van leefkwaliteit. Wij zijn

ervan overtuigd dat met een goed uitgebalanceerd ontwerp, goede oplossingen met betrekking tot mobiliteit en correcte communicatie velen overtuigd kunnen worden dat het door ons voorgesteld concept een meerwaarde oplevert. Kaveleigenaars zullen voornamelijk hun eigendom zo gunstig mogelijk willen valoriseren.

#### Communicatie initiatieven

- Klankbordgroep : een beperkte groep van bewoners en aan de buurt gerelateerde actoren ( vb buurtschool, jeugdbeweging,...), welke zich willen engageren om het traject intensief op te volgen. Deze groep kan een adviserende rol hebben omtrent planvorming en procesaanpak. Een klankbordgroep wordt dikwijls de beste ambassadeur van een project. Vergaderingen met de klankbordgroep worden georganiseerd op maat van de voortgang van het project.

- Nieuwsbrieven: deze geven op regelmatige tijdstippen een stand van zaken, data van infomomenten en coördinaten van contactpersonen.

- Infodagen: een eerste infodag zou georganiseerd kunnen worden onder de vorm van een tentoonstelling van het gekozen ontwerp. Andere infodagen kunnen gepland worden na de oplevering van het beeldkwaliteitplan en het globaal inrichtingsplan.

- Plandagen: hebben als doel om welafgebakende inhoudelijke keuzes te toetsen aan de opmerkingen van een grotere groep bewoners dan de klankbordgroep. Een eerste plandag werd reeds georganiseerd op 16 maart 2011. Een volgende plandag zou kunnen georganiseerd worden naar aanleiding van de opmaak van het globaal inrichtingsplan.

- Projecthuis: de ervaring leert dat 'een voet aan de grond' in de onmiddellijke projectomgeving het communicatie proces positief beïnvloedt. Wellicht kan op de site een werk- en info ruimte georganiseerd worden. Hier kan niet alleen het projectteam (projectleiders/ontwerpers) elkaar vinden. Op vastgestelde tijden kan het team hier ook beschikbaar zijn voor het publiek. Kleine praktische problemen, persoonsgebonden vragen kunnen dikwijls makkelijk opgelost worden door direct overleg en actie. Hierdoor wordt een escalatie van ergernis en ontevredenheid vermeden en goodwill gecreëerd.

Het ontwerpteam engageert zich om in overleg met de opdrachtgever hiervoor de nodige personeelscapaciteit te voorzien.

#### Doelgroep toekomstige bewoners

Ruimte voor ca. 600 kwalitatief hoogstaande wooneenheden moeten hun weg vinden naar de doelgroep; tweeverdieners met jonge kinderen. Ook hiervoor zal de stad een promotie strategie moeten uitwerken. Troeven te over! Wie wenst er niet te wonen



ervan overtuigd dat met een goed uitgebalanceerd ontwerp, goede oplossingen met betrekking tot mobiliteit en correcte communicatie velen overtuigd kunnen worden dat het door ons voorgesteld concept een meerwaarde oplevert. Kaveleigenaars zullen voornamelijk hun eigendom zo gunstig mogelijk willen valoriseren.

#### Communicatie initiatieven

- Klankbordgroep : een beperkte groep van bewoners en aan de buurt gerelateerde actoren ( vb buurtschool, jeugdbeweging,...), welke zich willen engageren om het traject intensief op te volgen. Deze groep kan een adviserende rol hebben omtrent planvorming en procesaanpak. Een klankbordgroep wordt dikwijls de beste ambassadeur van een project. Vergaderingen met de klankbordgroep worden georganiseerd op maat van de voortgang van het project.

- Nieuwsbrieven: deze geven op regelmatige tijdstippen een stand van zaken, data van infomomenten en coördinaten van contactpersonen.

- Infodagen: een eerste infodag zou georganiseerd kunnen worden onder de vorm van een tentoonstelling van het gekozen ontwerp. Andere infodagen kunnen gepland worden na de oplevering van het beeldkwaliteitplan en het globaal inrichtingsplan.

- Plandagen: hebben als doel om welafgebakende inhoudelijke keuzes te toetsen aan de opmerkingen van een grotere groep bewoners dan de klankbordgroep. Een eerste plandag werd reeds georganiseerd op 16 maart 2011. Een volgende plandag zou kunnen georganiseerd worden naar aanleiding van de opmaak van het globaal inrichtingsplan.

- Projecthuis: de ervaring leert dat 'een voet aan de grond' in de onmiddellijke projectomgeving het communicatie proces positief beïnvloedt. Wellicht kan op de site een werk- en info ruimte georganiseerd worden. Hier kan niet alleen het projectteam (projectleiders/ontwerpers) elkaar vinden. Op vastgestelde tijden kan het team hier ook beschikbaar zijn voor het publiek. Kleine praktische problemen, persoonsgebonden vragen kunnen dikwijls makkelijk opgelost worden door direct overleg en actie. Hierdoor wordt een escalatie van ergernis en ontevredenheid vermeden en goodwill gecreëerd.

Het ontwerpteam engageert zich om in overleg met de opdrachtgever hiervoor de nodige personeelscapaciteit te voorzien.

#### Doelgroep toekomstige bewoners

Ruimte voor ca. 600 kwalitatief hoogstaande wooneenheden moeten hun weg vinden naar de doelgroep; tweeverdieners met jonge kinderen. Ook hiervoor zal de stad een promotie strategie moeten uitwerken. Troeven te over! Wie wenst er niet te wonen



ervan overtuigd dat met een goed uitgebalanceerd ontwerp, goede oplossingen met betrekking tot mobiliteit en correcte communicatie velen overtuigd kunnen worden dat het door ons voorgesteld concept een meerwaarde oplevert. Kaveleigenaars zullen voornamelijk hun eigendom zo gunstig mogelijk willen valoriseren.

#### Communicatie initiatieven

- Klankbordgroep : een beperkte groep van bewoners en aan de buurt gerelateerde actoren ( vb buurtschool, jeugdbeweging,...), welke zich willen engageren om het traject intensief op te volgen. Deze groep kan een adviserende rol hebben omtrent planvorming en procesaanpak. Een klankbordgroep wordt dikwijls de beste ambassadeur van een project. Vergaderingen met de klankbordgroep worden georganiseerd op maat van de voortgang van het project.

- Nieuwsbrieven: deze geven op regelmatige tijdstippen een stand van zaken, data van infomomenten en coördinaten van contactpersonen.

- Infodagen: een eerste infodag zou georganiseerd kunnen worden onder de vorm van een tentoonstelling van het gekozen ontwerp. Andere infodagen kunnen gepland worden na de oplevering van het beeldkwaliteitplan en het globaal inrichtingsplan.

- Plandagen: hebben als doel om welafgebakende inhoudelijke keuzes te toetsen aan de opmerkingen van een grotere groep bewoners dan de klankbordgroep. Een eerste plandag werd reeds georganiseerd op 16 maart 2011. Een volgende plandag zou kunnen georganiseerd worden naar aanleiding van de opmaak van het globaal inrichtingsplan.

- Projecthuis: de ervaring leert dat 'een voet aan de grond' in de onmiddellijke projectomgeving het communicatie proces positief beïnvloedt. Wellicht kan op de site een werk- en info ruimte georganiseerd worden. Hier kan niet alleen het projectteam (projectleiders/ontwerpers) elkaar vinden. Op vastgestelde tijden kan het team hier ook beschikbaar zijn voor het publiek. Kleine praktische problemen, persoonsgebonden vragen kunnen dikwijls makkelijk opgelost worden door direct overleg en actie. Hierdoor wordt een escalatie van ergernis en ontevredenheid vermeden en goodwill gecreëerd.

Het ontwerpteam engageert zich om in overleg met de opdrachtgever hiervoor de nodige personeelscapaciteit te voorzien.

#### Doelgroep toekomstige bewoners

Ruimte voor ca. 600 kwalitatief hoogstaande wooneenheden moeten hun weg vinden naar de doelgroep; tweeverdieners met jonge kinderen. Ook hiervoor zal de stad een promotie strategie moeten uitwerken. Troeven te over! Wie wenst er niet te wonen





ervan overtuigd dat met een goed uitgebalanceerd ontwerp, goede oplossingen met betrekking tot mobiliteit en correcte communicatie velen overtuigd kunnen worden dat het door ons voorgesteld concept een meerwaarde oplevert. Kaveleigenaars zullen voornamelijk hun eigendom zo gunstig mogelijk willen valoriseren.

#### Communicatie initiatieven

- Klankbordgroep : een beperkte groep van bewoners en aan de buurt gerelateerde actoren ( vb buurtschool, jeugdbeweging,...), welke zich willen engageren om het traject intensief op te volgen. Deze groep kan een adviserende rol hebben omtrent planvorming en procesaanpak. Een klankbordgroep wordt dikwijls de beste ambassadeur van een project. Vergaderingen met de klankbordgroep worden georganiseerd op maat van de voortgang van het project.

- Nieuwsbrieven: deze geven op regelmatige tijdstippen een stand van zaken, data van infomomenten en coördinaten van contactpersonen.

- Infodagen: een eerste infodag zou georganiseerd kunnen worden onder de vorm van een tentoonstelling van het gekozen ontwerp. Andere infodagen kunnen gepland worden na de oplevering van het beeldkwaliteitplan en het globaal inrichtingsplan.

- Plandagen: hebben als doel om welafgebakende inhoudelijke keuzes te toetsen aan de opmerkingen van een grotere groep bewoners dan de klankbordgroep. Een eerste plandag werd reeds georganiseerd op 16 maart 2011. Een volgende plandag zou kunnen georganiseerd worden naar aanleiding van de opmaak van het globaal inrichtingsplan.

- Projecthuis: de ervaring leert dat 'een voet aan de grond' in de onmiddellijke projectomgeving het communicatie proces positief beïnvloedt. Wellicht kan op de site een werk- en info ruimte georganiseerd worden. Hier kan niet alleen het projectteam (projectleiders/ontwerpers) elkaar vinden. Op vastgestelde tijden kan het team hier ook beschikbaar zijn voor het publiek. Kleine praktische problemen, persoonsgebonden vragen kunnen dikwijls makkelijk opgelost worden door direct overleg en actie. Hierdoor wordt een escalatie van ergernis en ontevredenheid vermeden en goodwill gecreëerd.

Het ontwerpteam engageert zich om in overleg met de opdrachtgever hiervoor de nodige personeelscapaciteit te voorzien.

#### Doelgroep toekomstige bewoners

Ruimte voor ca. 600 kwalitatief hoogstaande wooneenheden moeten hun weg vinden naar de doelgroep; tweeverdieners met jonge kinderen. Ook hiervoor zal de stad een promotie strategie moeten uitwerken. Troeven te over! Wie wenst er niet te wonen



in een omgeving met hedendaagse architectuur, direct aansluitend aan het 'Beektuin' en op korte afstand van diverse landschappelijk en ecologisch waardevolle gebieden (Zomergembos, Kluisbos, Faluintjes, de Gersten...). De wandel en fietsontsluiting van de site geeft rechtstreeks toegang tot diverse bekende wandel- en fietsroutes. Ook voor sportieve recreatie heb je geen auto nodig.

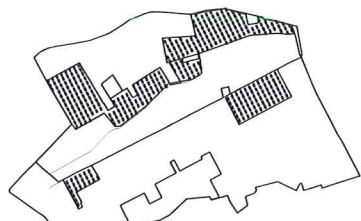
Scholen zijn makkelijk bereikbaar, lagere scholen zelfs via het Beektuin. Voor middelbaar onderwijs te Aalst neem je veilige fiets- of busverbindingen.

Communicatie initiatieven

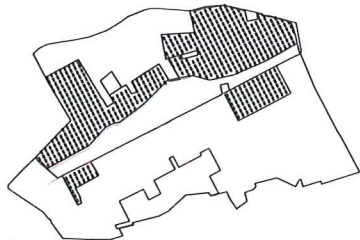
- Info weekends : Voor deze promotie stellen we twee info weekends voor, het eerste om het beeldkwaliteitplan toe te lichten en een tweede bij de voorstelling van het globaal inrichtingsplan best in combinatie met de voorstelling van het voorbeeldproject.

- Projecthuis : lokaal infopunt waar op vastgestelde momenten informatie beschikbaar is.

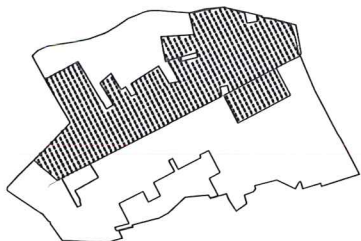
- Projectbrochure : folder in combinatie met infodag globaal inrichtingsplan



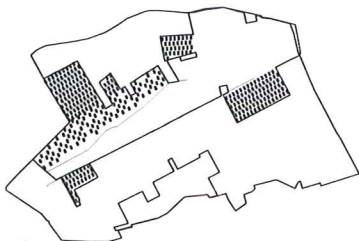
25 woningen/ha:  
400 woningen, 16 ha bebouwd



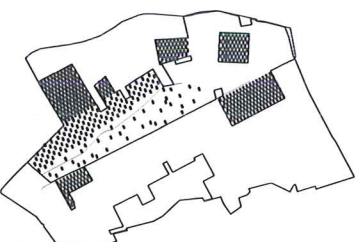
25 woningen/ha:  
600 woningen, 24 ha bebouwd



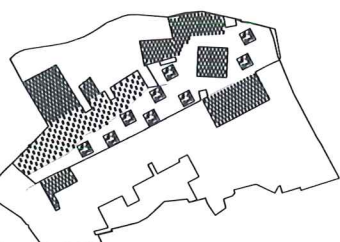
25 woningen/ha:  
800 woningen, 32 ha bebouwd



2  
mix van dichtheden: 400 woningen

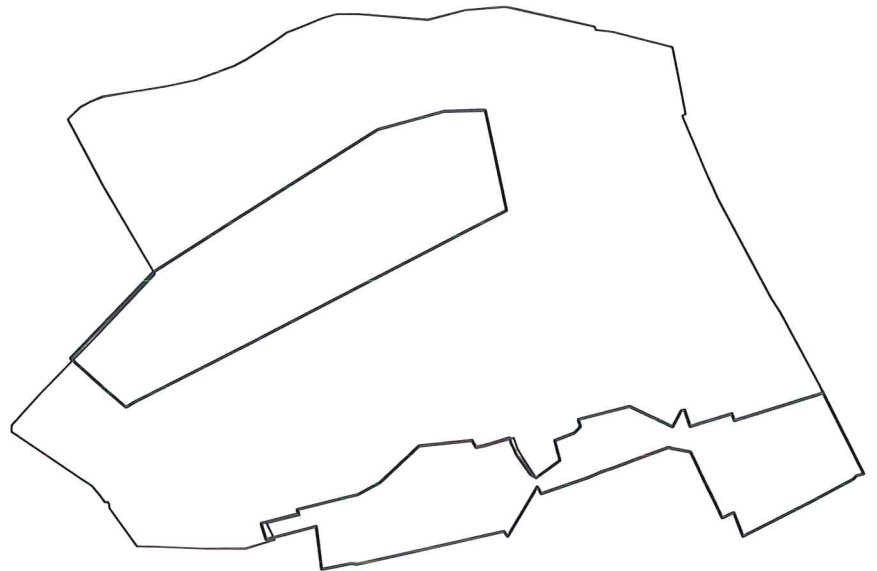


mix van dichtheden: 600 woningen

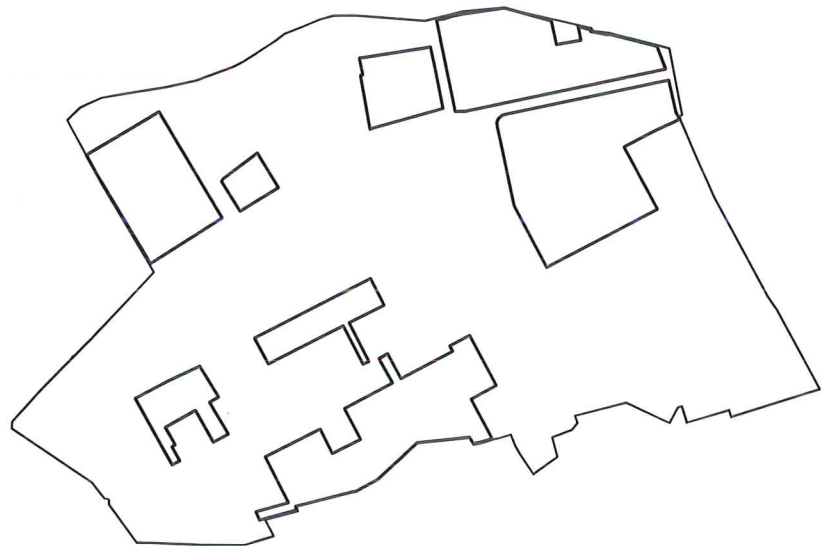


ix van dichtheden: 400 woningen

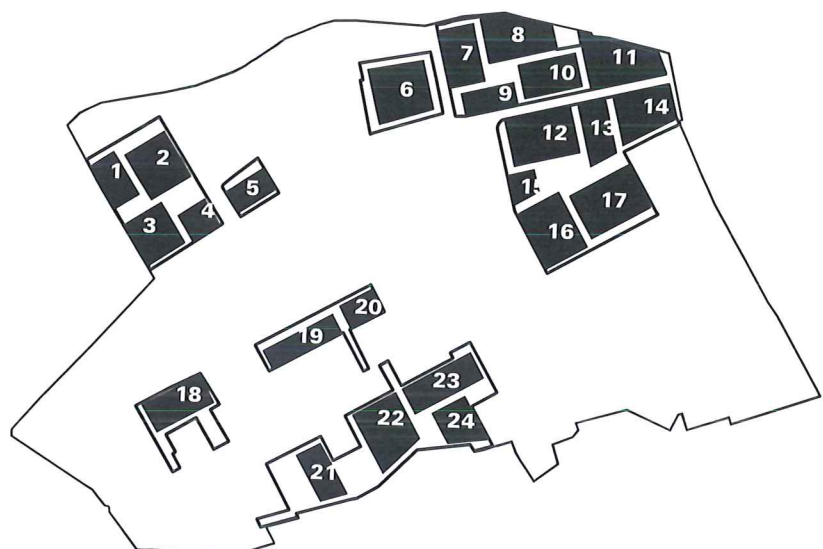
selectie gedane studies naar dichtheid



De beektuin en het woongebied Immerzeeldreef



De te bebouwen gebieden: 24,2 ha



De bouwvelden voor de stedelijke clusters

## 15 PROGRAMMA

Stedelijke Woongebied Immerzeeldreef  
41,7 ha

Beektuin inclusief voorzieningen  
16,1 ha

Woongebied (Stedelijke Woongebied  
Immerzeeldreef minus Beektuin minus  
reeds bebouwde kavels minus 2  
landwegen)  
24,2 ha

24,2 ha x 25 woningen/ha  
= **600** won

Uitgeefbaar terrein is 65% van 24,2 ha

### Groote bouwvelden

Bouwveld 1	4.460 m <sup>2</sup>
Bouwveld 2	7.790 m <sup>2</sup>
Bouwveld 3	6.400 m <sup>2</sup>
Bouwveld 4	3.160 m <sup>2</sup>
Bouwveld 5	3.630 m <sup>2</sup>
Bouwveld 6	9.770 m <sup>2</sup>
Bouwveld 7	6.890 m <sup>2</sup>
Bouwveld 8	8.750 m <sup>2</sup>
Bouwveld 9	3.995 m <sup>2</sup>
Bouwveld 10	6.595 m <sup>2</sup>
Bouwveld 11	9.325 m <sup>2</sup>
Bouwveld 12	10.430 m <sup>2</sup>
Bouwveld 13	5.585 m <sup>2</sup>
Bouwveld 14	7.842 m <sup>2</sup>
Bouwveld 15	2.460 m <sup>2</sup>
Bouwveld 16	9.570 m <sup>2</sup>
Bouwveld 17	10.320 m <sup>2</sup>
Bouwveld 18	6.475 m <sup>2</sup>
Bouwveld 19	5.020 m <sup>2</sup>
Bouwveld 20	2.950 m <sup>2</sup>

Bouwveld 21	4.840 m <sup>2</sup>
Bouwveld 22	9.300 m <sup>2</sup>
Bouwveld 23	7.080 m <sup>2</sup>
Bouwveld 24	4.990 m <sup>2</sup>

Totaal uitgeefbaar 157.630 m<sup>2</sup>

### Aantal woningen

Aantal woningen bouwveld 1 t/m 4  
+/- 95 woningen

Aantal woningen bouwveld 5  
+/- 15 woningen

Aantal woningen bouwveld 6  
+/- 50 woningen

Aantal woningen bouwveld 7 t/m 11  
+/- 140 woningen

Aantal woningen bouwveld 12 t/m 17  
+/- 160 woningen

Aantal woningen bouwveld 18  
+/- 25 woningen

Aantal woningen bouwveld 19 t/m 20  
+/- 30 woningen

Aantal woningen bouwveld 21  
+/- 15 woningen

Aantal woningen bouwveld 22 t/m 24  
+/- 70 woningen

---

Totaal woningen **600**

Aantal woningen bouwvelden noorden  
van de Affligemdreef  
+/- 50 woningen

## 16 DUURZAAMHEID

Stedelijk Woongebied Immerzeeldreef is een proeftuin voor integrale ontwikkeling van duurzaamheid. Er ligt een (ruimtelijke) basisstructuur met een basis missie (beeldkwaliteit). Er zijn volop kansen om optimale duurzaamheid te realiseren op o.a. energie, water, materiaalgebruik, biodiversiteit, inrichting en beheer, sociale cohesie en leefbaarheid. Het predicaat 'proeftuin' geeft aan dat hier gestreefd wordt naar innovatie op het gebied van duurzaamheid. De inzichten kennis en toepassingsmogelijkheden ontwikkelen zich snel. We streven naar het toepassen van de nieuwste mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid binnen de integrale kaders van het inrichtingsplan. Om de ambities kracht bij te zetten stellen we voor te starten met de ontwikkeling enkele betaalbare energieneutrale voorbeeldwoningen.

### **Duurzaam ontwikkelen**

Duurzaamheid heeft niet alleen betrekking op energie consumptie en opwekking. Duurzaam ontwikkelen is het verantwoord gebruik maken van ruimte en grondstoffen. Grondstoffen die aanwezig zijn op de locatie (bodem, water en lucht) en grondstoffen die op de locatie gebracht gaan worden (bouwmaterialen en energie). Duurzaam ontwikkelen heeft ook betrekking op het toekomstig gebruik van datgene wat gebouwd is.

In het Immerzeeldreef biedt de ruimtelijke structuur maximaal contact van woonprogramma met landschap en groen/blauwe ruimte. Er zijn relatief veel woningen aan of dicht bij het groen. Het concentreren van bebouwing, groen en water levert een maximaal rendement. De gekozen groenstructuur biedt goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van biodiversiteit. De waterhuishouding met waterpeilfluctuaties en mogelijkheden tot natuurlijke zuivering in de Beektuin is functioneel en geeft extra belevingswaarde en ecologische waarde. Waterberging en het bufferen van water ten gunste van het benutten voor spoelwater en sproeiwater in droge tijden is één van de thema's die goed kunnen worden uitgewerkt.

In het kader van de proeftuin status is het wenselijk verschillende vormen van energie-uitwisseling in uiteenlopende omvang toe te passen. Het plan is ruimtelijk zo opgezet dat er ontwikkel eenheden ontstaan met een omvang die uitnodigt tot sociale cohesie en gebruik van de directe leefomgeving. Bij de invulling van het programma kunnen de mogelijkheden voor het bereiken van optimale betrokkenheid van de directe leefomgeving nog verder worden uitgebreid. Te denken valt aan werken aan huis, collectieve gebruik en beheer van buitenruimten en gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen zoals, kassen, tuinen, kinderboerderij, wijkgebouw, eetgelegenheden, seizoensgerichte markten en speelvoorzieningen.

## **Energievisie**

Immerzeel moet een duurzame woonwijk worden. Energie en comfort is daarin een belangrijk thema. De volgende ambities zijn opgenomen in de ambitiekaart onder het thema energie en comfort:

- EPC 0,0 - 0,4
- Uitstekende isolatie
- Lage temperatuur verwarming
- Zonneboilers Gebouwen, ramen en ruimtes optimaal op zon georiënteerd
- Ramen kunnen open
- Natuurlijke ventilatie

Wij streven naar betaalbare energienotaneutrale woningen.

## **Individuele of collectieve energievoorzieningen**

Zowel individuele of collectieve energievoorzieningen zijn mogelijk. Er wordt vooraf geen keuze gemaakt voor een energiesysteem omdat de verwachting is dat investeringen in individuele systemen terugverdiend kunnen worden met de besparing van de energielasten. Daarmee lijkt het erop dat steeds meer mensen individuele energiesystemen kunnen aanschaffen. Het voordeel voor de eigenaar is dat hij volledig vrij is in de keuze van het energiesysteem en onafhankelijk is van derden. Bij collectieve systemen zullen er altijd afspraken zijn met mede eigenaren of energie service bedrijven die de collectieve systemen beheren.

## **Duurzaam bouwen**

Voor alle bouwvelden geldt het streven om duurzame materialen toe te passen. Duurzame materialen zijn natuurlijke materialen die weinig of geen milieuproblemen opleveren, niet in de productiefase en niet in afvalfase. De materialen die gebruikt worden hebben daarnaast een natuurlijke uitstraling en kleur. Te denken valt aan hout, riet, natuursteen, leem, stucwerk, glas.

Ook kunnen begroeide gevels, groene daken, daken en/of gevels met nestmogelijkheden voor b.v. vogels, vleermuizen etc., tuindaken ingepast worden. Deze opties geven een versterking van de bestaande biodiversiteit, een beter wateropvang/afvoer, geeft een invulling aan het begrip meervoudig ruimtegebruik en past goed in de groene omgeving.