

## Studie-en netwerkevent Future-proofed Wonen Vrijdag 2 juni 2017



Verslagformulier:

Workshop: De Vloei, Ieper  
Spreekers: Hein Lapauw – Duurzaamheidsambtenaar Stad Ieper  
Jan Maenhout – Architect Atelier M

Inleiding De Vloei:

De duurzame wijk De Vloei ligt ten oosten van Ieper. Op een oppervlakte van 10 hectare zullen 250 kavels gerealiseerd worden. Stad is voor 60 % eigenaar samen met WVI, VMSW (sociale huisvestingsmaatschappij). Er worden 50 % sociale woningen voorzien. Eerste fase is gestart.

Het Steunpunt wou dit project graag voorstellen omdat De Vloei rekening houdt met verschillende aspecten van duurzaamheid: sociale, economische, ecologische en procesmatige. Het grondplan van de wijk is groen en open, met passieve en laagenergiewoningen, private en gedeelde tuinen, streekeigen planten en diverse ontmoetingsruimtes. De wijk wordt autoluw, met parkeerhavens per woonblok en smalle erfwegen die kunnen ingericht worden als speel- en leefstraten. De waterhuishouding van de nieuwe wijk is alvast klaar voor de toekomst: een groenblauwe slinger van grachten, buffervijvers en wadi's kunnen al het regenwater lokaal bergen.

Je vindt nog meer info over de Vloei:

<http://devloei.be>

Verslagformulier:

### 1. Duurzame aspecten in de ontwikkeling:

- Innovatieve duurzame woonontwikkelingen, project gestart in 2008 met heel wat workshops o.a. met bewoners. Het doel was om niemand te passeren.
- Hoog ambitieniveau : men wilde de eerste ecologische wijk in Vlaanderen worden. (visie burgemeester) => voor een studie bureau is dit dan ook een zeer dankbare opdrachtgever.

- Project :
  - Autoluwe wijk – autoarm is niet mogelijk in de westhoek gezien het geringe openbaar vervoer.
  - Waterproblematiek kreeg veel aandacht – werken met bovengrondse afvoer, waardoor er moest ingegrepen worden op het reliëf. Landschap werd geplooid met verschillende platforms
  - Veel meer gemeenschappelijke ruimtes : parkeerpleintjes te gebruiken als speelpleintjes, beperkt private tuin versus gemeenschappelijke tuinen en groenassen die linken met het centrum. Feestas voorzien in de grotere groene zones.
  - Energiedaken
  - compactere en zuinigere woningen
  - zoektocht naar duurzame bouwmaterialen.
  - Duurzaamheidsrichtlijnen
  - Tuindelen
  - Groene wijk
- Samenwerkingsovereenkomst werd meermaals verlengd om de duurzaamheidsaspecten verder te kunnen uitwerken.

## 2. Knelpunten in de ontwikkeling:

- 1 projectverantwoordelijke, 1 aanspreekpunt per projectpartner : niet eenvoudig
- Onwetendheid van vele betrokkenen – nood aan informatie, veelvuldig herhalen
- Officiële procedures te weinig gekend
- Programma van eisen ontbreekt in de ambitienota van de samenwerkingsovereenkomst.
- Verdragende factoren :
  - archeologie (3000 stuks gevonden)
  - goedkeuringsbeslissingen
- Overzicht van de doorlooptijd van verschillende processen
- Innovatie stoot op juridische moeilijkheden

## Oplossingen

- Stad grootste eigenaar : dan volgden de projectpartners vrij vlot.
- Overleg met andere duurzame wijken
- Publicaties om het project kenbaar te maken.
- Communicatie : naar inwoners en buurt toe
- Opmaak van bijkomende studies en mogelijkheden tot subsidies.
- Kostprijs : door duurzaam te gaan nadenken van in het begin, infrastructuur 30% goedkoper kunnen voorzien (wegenis, nutsleiding), ... van zonder dit duurzaam project.
- Voorzien van een onthaalpunt : buurthuis quasi gratis door ontwerp van de wijk

## 3. Hoe werd de ontwikkeling in de markt gezet

Door de stad, sociale huisvestingsmaatschappij en WVI. Men is echter nog maar gestart met de eerste fase.

## 4. Vragen uit het publiek:

- Stad Gent : Men stelt dat Gent sceptisch staat tegenover het feit dat er passief sociale woningen worden gebouwd, die niet ten volle als passief woningen worden

benut door het publiek. Vraag is als men ook in leper passief sociale woningen zal bouwen.

- Sociale woningen zullen maximaal BEN woningen zijn, niet het hoogste niveau van sociale woningen.
  - Passief wonen is een bewuste manier van leven, moeilijk om sociale doelgroep hiertoe te bewegen
  - In Brussel zijn er volgens J. Maenhout wel hoogbouw en sociale wijken in passief bouw
  - Verder moet het ook nog een betaalbare wijk worden, zodat passief woningen niet evident zijn.
  - Hein Lapauw stelt dat zij een samenwerking zijn aangegaan met de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) , wat zeker als voorbeeld kan dienen. Prima ! De SHM bouwt altijd met een E- peil lager dan voorzien moet worden. Zij hebben zelf geïnvesteerd in de meerkos, ten goede van sociale huurmarkt. De SHM gaat altijd stapje verder dan nodig te leper.
- Waterverhaal is belangrijk in dergelijke projecten : wat wordt er gedaan voor hergebruik van regenwater ?
- Wettelijk VERPLICHT
  - Hemelwaterput is voorzien (ondergronds), maar kan overlopen in de wadi's
  - Juridisch bewaakt in acte dat deze wadi's vrij blijven.
  - Eerste drie jaar gaat stad het waterverhaal bewaken (ook financieel) zodat het systeem werkt en blijft werken. Eerste jaren gaan de kosten van de eigenaars immers meer naar andere zaken.
  - Vaak al grotere hemelwaterputten dan 5000 m<sup>3</sup>
  - Gemeenschappelijke tuinzones liggen dus iets lager dan privétuinen om waterafvoer naar wadi's te kunnen realiseren.
- Is er rekening gehouden met de verschillende doelgroepen ? Woningen zoals ze zijn voorgesteld zijn toch groot voor alle doelgroepen : is dit wel betaalbaar ?
- Betaalbare vinden we heel belangrijk met de stad
  - Kavelprijs 135 à 165 € per m<sup>2</sup>
  - Kavels die niet verkocht geraken, kijken hoe er mee omgaan.
- Matexi stelt dat kopers weigerachtig staan tov collectieve deel, groepsparkeren bv. Hoe staat men er hier tegenover, hoe werkt men hier ?
- Parkeren wordt hier voorzien bij de woningen, geen groepsparkeren
  - Parkeren ondergronds bij de urban villa's.