

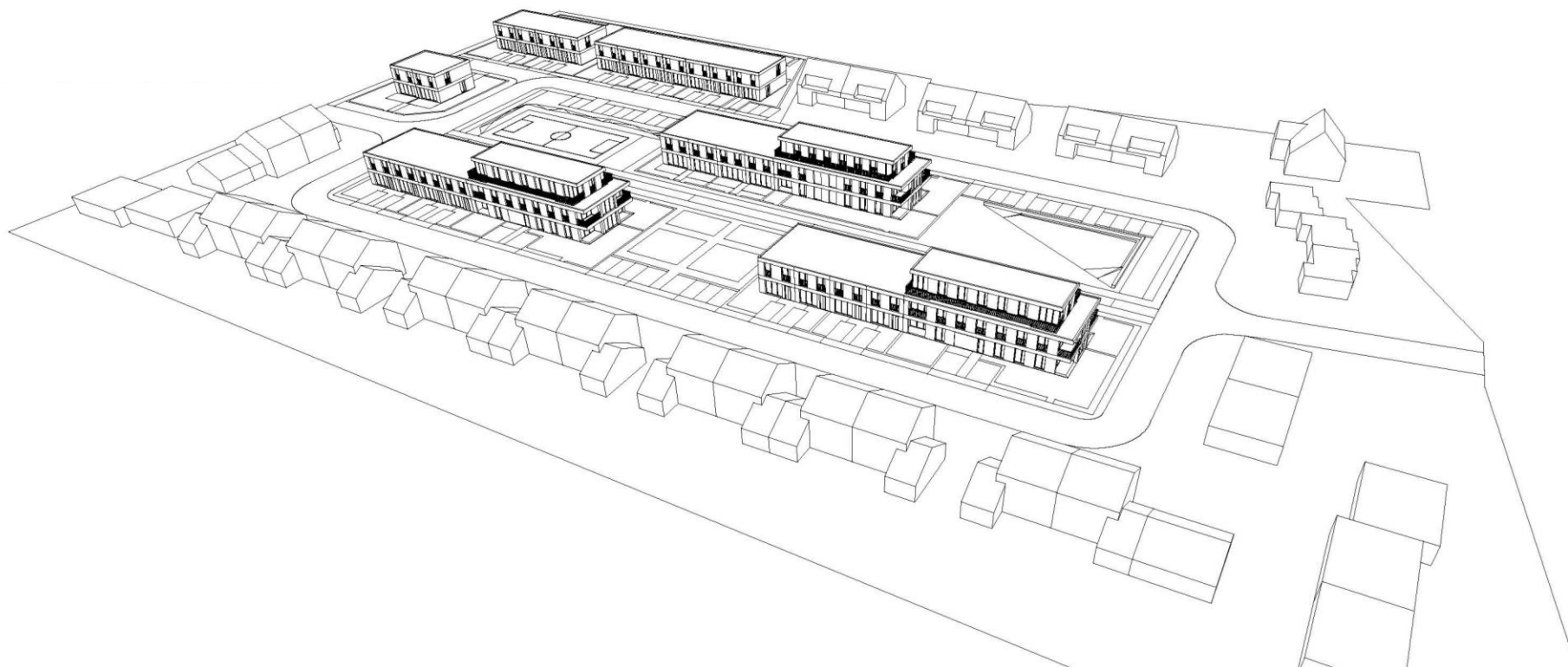


RESPECT

Het werkt perfect
met wat respect



**NINOVE
WELZIJN**



WIJK EVERSEM

HISTORIEK VAN HET PROJECT

- **2013** → aanstellen **ontwerper** Jean Henri Fransman (**schetsontwerp**)
- **2014 – 2015** → indienen van **voorontwerp**
- **2017** → **stopzetting dossier** Jean Henri Fransman
- **2018** → opstarten **procedure** aanstellen nieuwe ontwerpers
- **2019** → gunning **net-architecten (vervangingsbouw)**
→ gunning **STUDIO-72 architecten (renovatie bungalows)**
- **2020** → indienen **schetsontwerp en voorontwerp**
- **2021** → **vervroegde aanvraag sloopvergunning**

HUIDIG BOUWTEAM



Opdrachtgever
SHM Ninove Welzijn cvba
Acaciastraat 1
9400 Ninove



Opdrachtgever
VMSW
Havenlaan 88 - bus 94 (VAC)
1000 Brussel



Ontwerper vervangingsbouw
net architecten
Spinmolenplein 192
9000 Gent

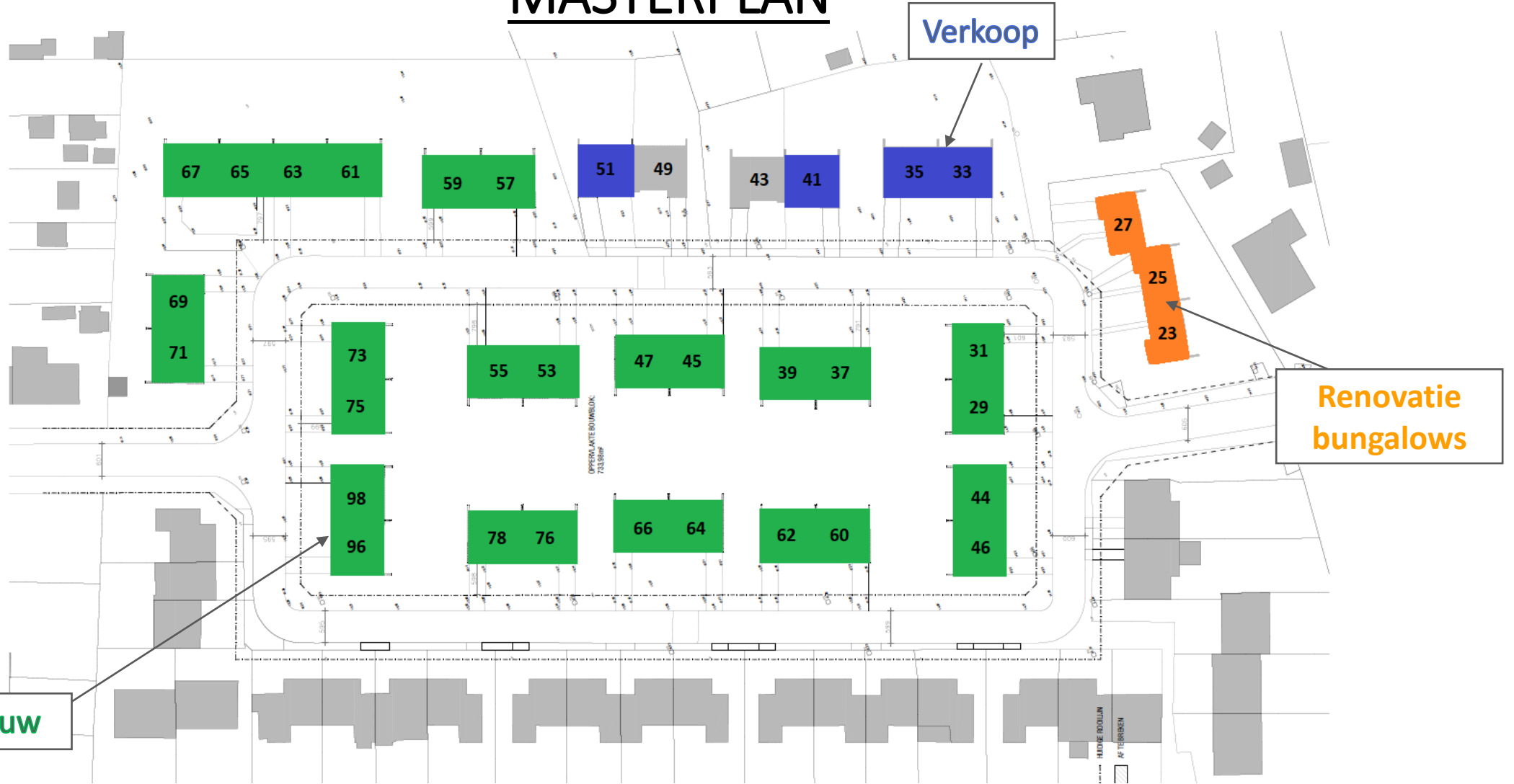
STUDIO72 architectenbureau

Ontwerper renovatie bungalows
STUDIO 72 architectenbureau
Schrijnbroekweg 72
3520 Zonhoven



Ontwerper omgevingsaanleg
D+A Consult
Meiboom 26
1500 Halle

MASTERPLAN



Vervangingsbouw

Verkoop

Renovatie bungalows

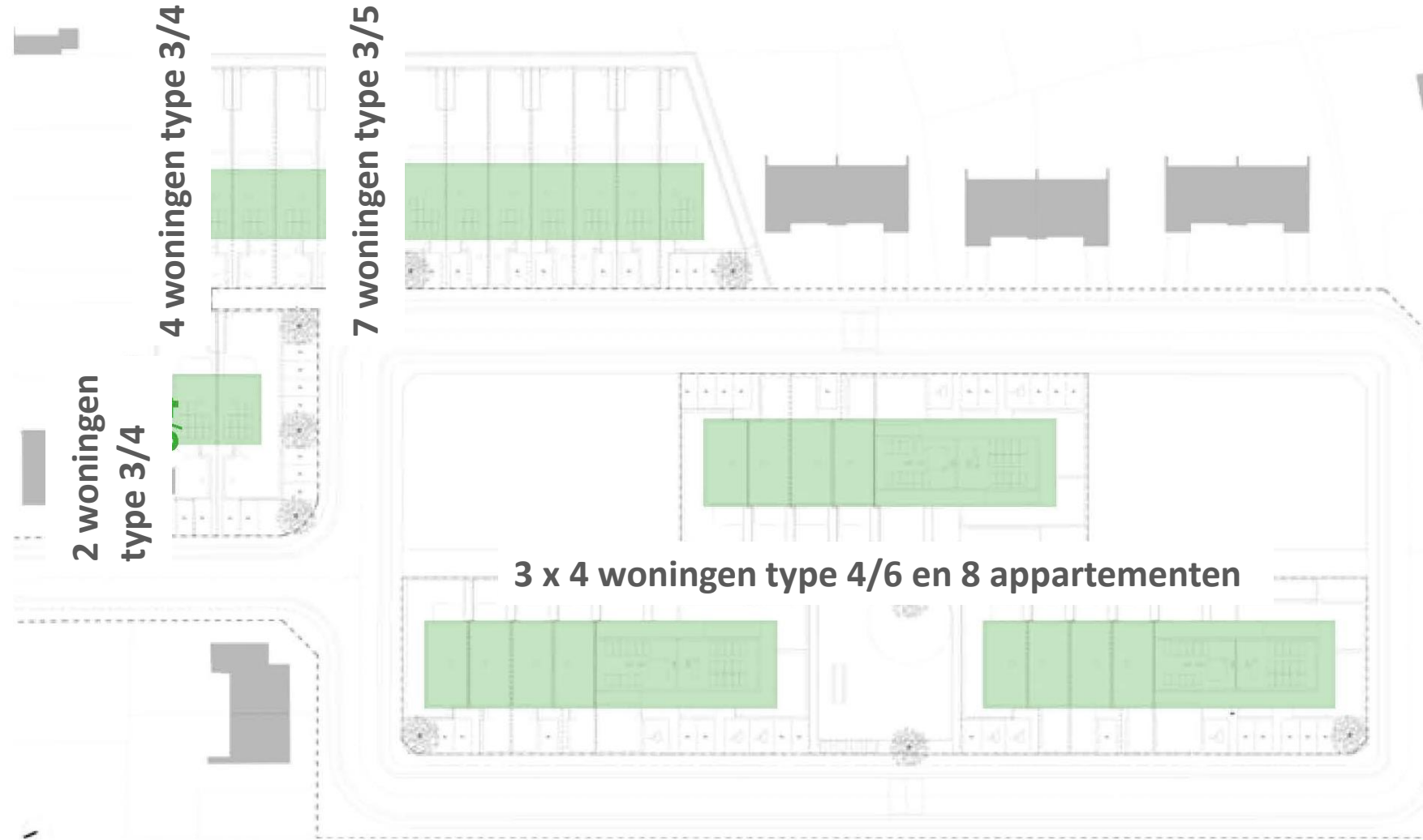
VERVANGINGSBOUW – WAAROM?

- **28 verouderde woningen** met heel wat bouwtechnische problemen (betonrot, vocht,...)
- Onbruikbare tuinzones
- Oriëntatie niet optimaal

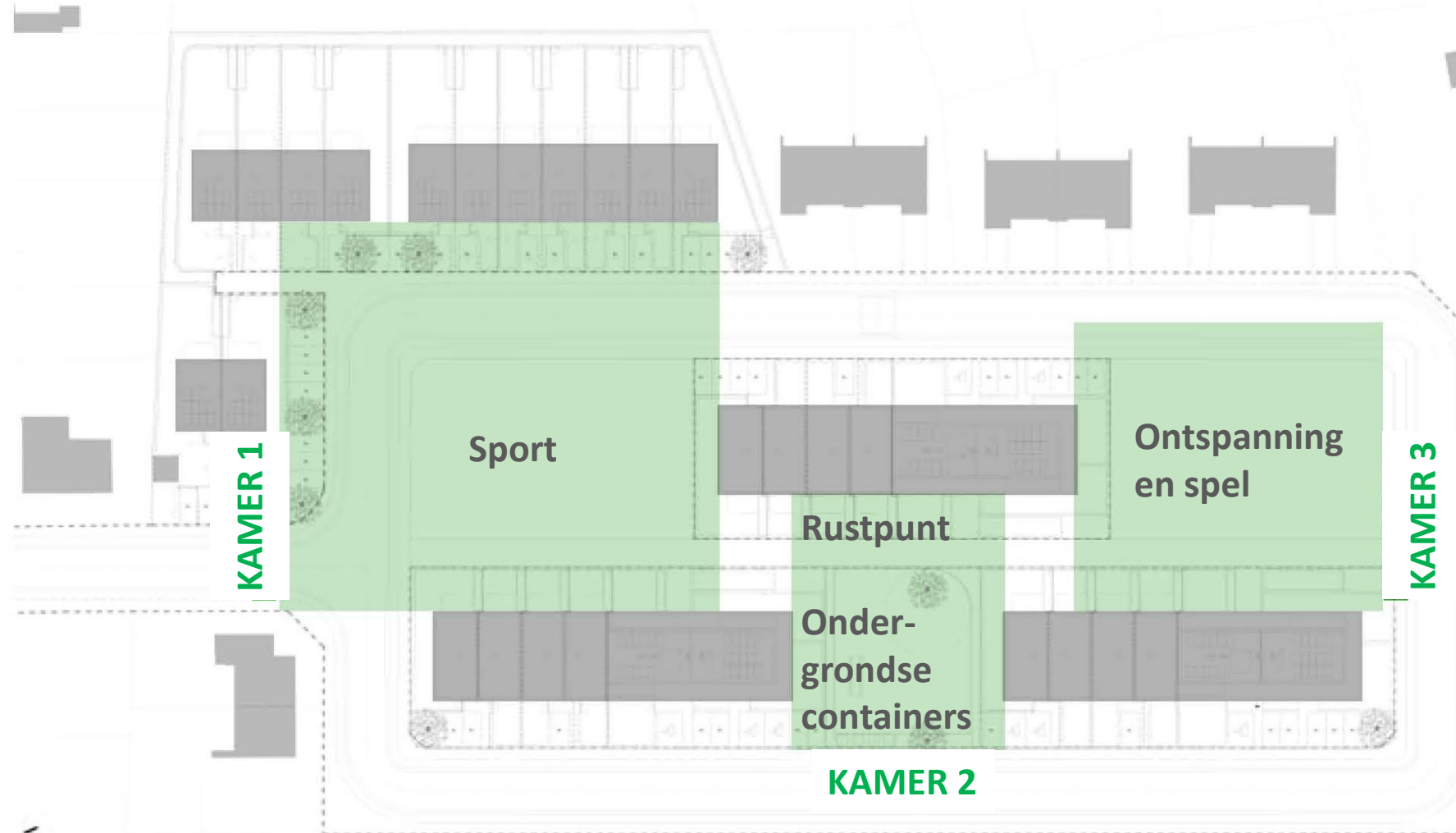


- **49 nieuwe compacte woonentiteiten (25 woningen en 24 appartementen)** die voldoen aan de nieuwe **energienormen (BEN)**
- Beperkte footprint : slimmere inplanting met **meer (gemeenschappelijk) open groen**
- Globale aanpak: toepassen van een gelijke woonkwaliteit in de wijk: **uniformiteit**

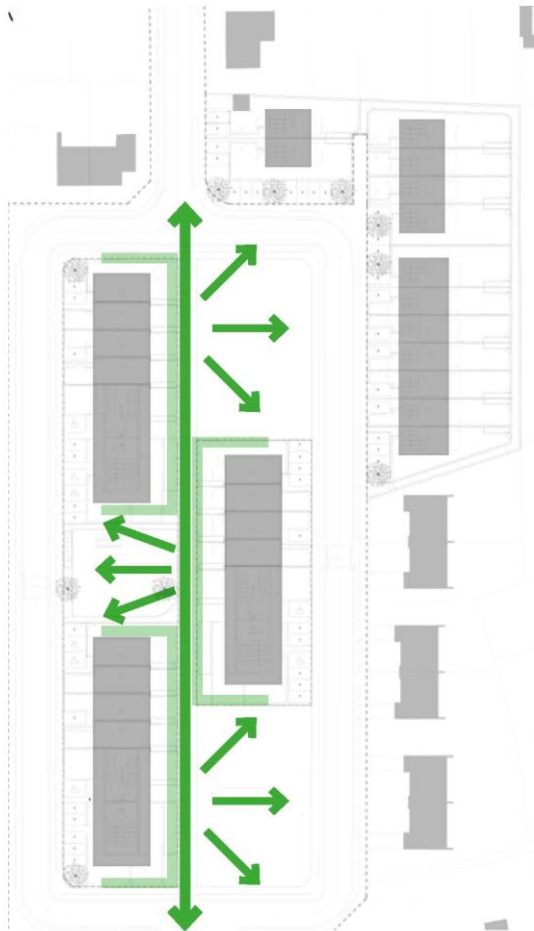
VERVANGINGSBOUW – INPLANTING



VERVANGINGSBOUW – INPLANTING



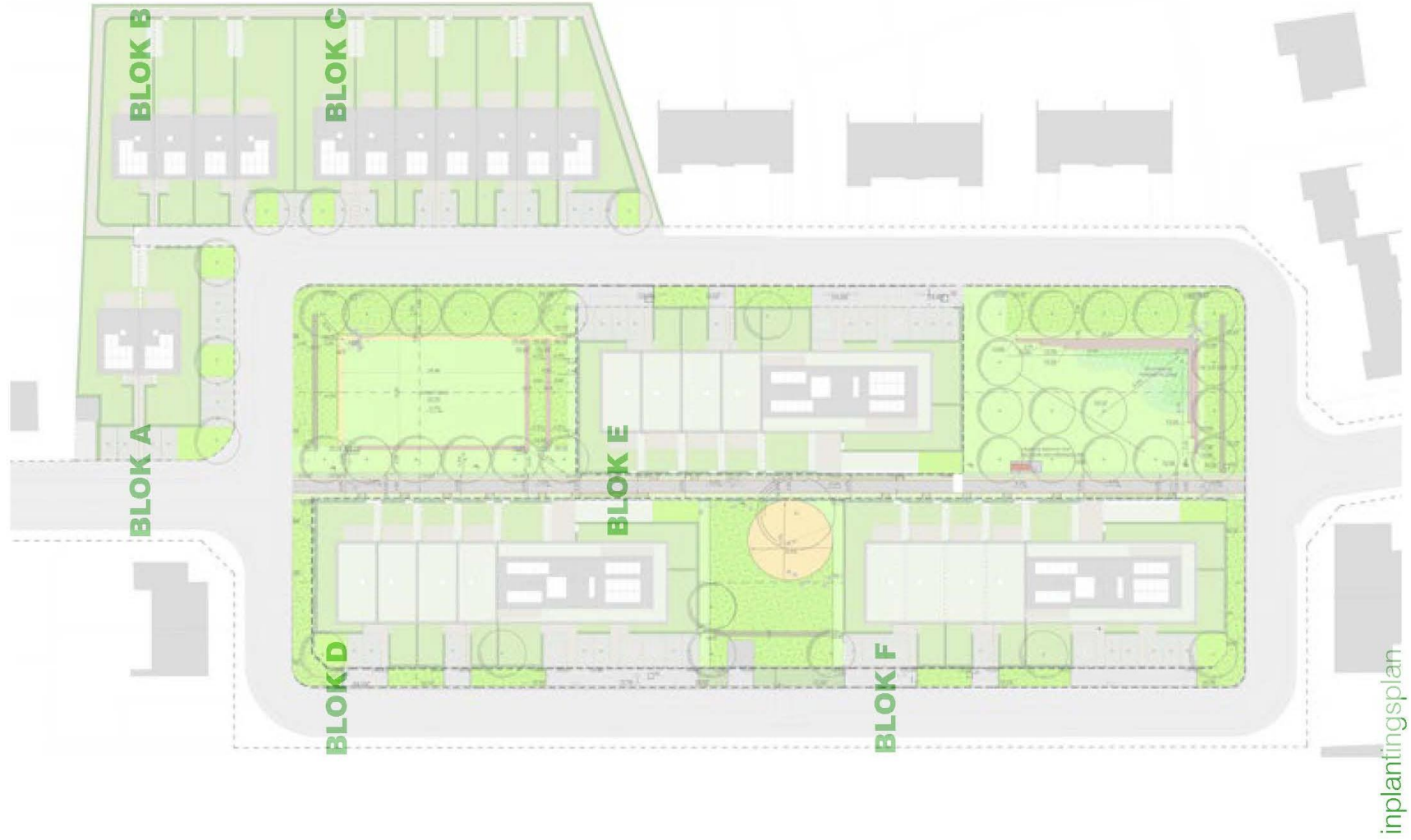
VERVANGINGSBOUW – INPLANTING



ZICHTEN EN RELATIES

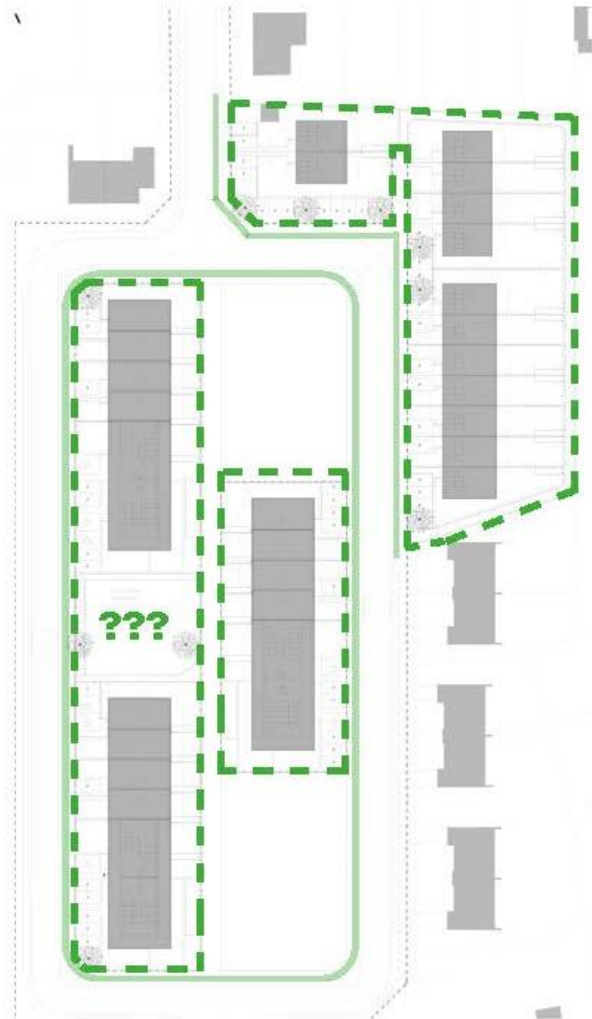
- **Vergezicht** en diepte
- **Schaduwrijk** groen eerder dan gebouwen
- **Variatie**: afwisseling open en gesloten
- Diagonale **doorzichten**

VERVANGINGSBOUW – INPLANTING



VERVANGINGSBOUW – INPLANTING

--- perceelgrenzen en rooilijnen
— nutsleidingen



NIEUW TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN

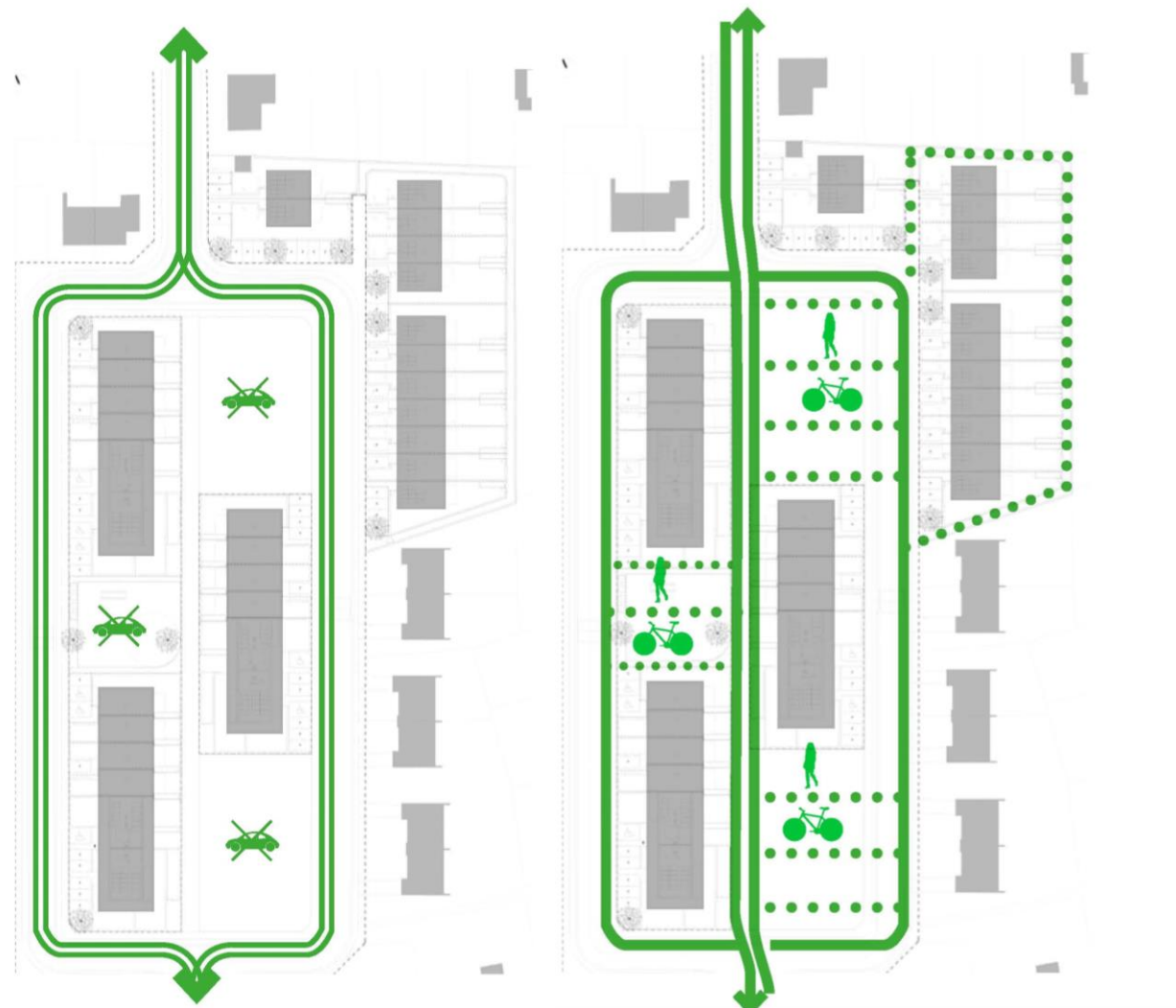
Na de oplevering van het project zullen deze extra groenzones gratis overgedragen worden aan stad Ninove.

VERVANGINGSBOUW – CIRCULATIE

GEMOTORISEERD VERKEER

Na overleg met stad Ninove :

- **geen aanpassing** van de openbare weg vereist
- Wel **optimalisatie mogelijk**

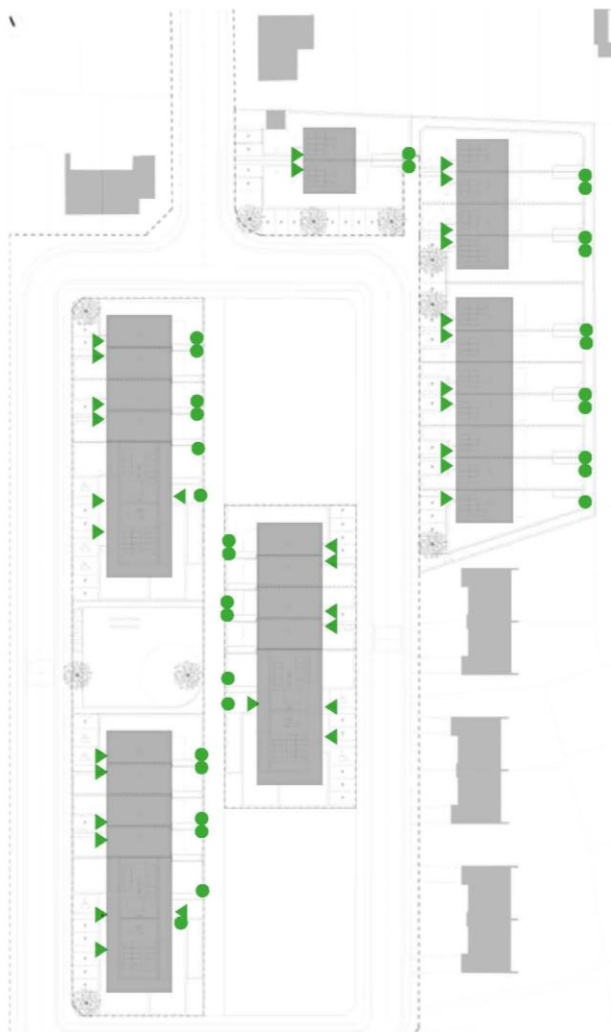


ZACHT VERKEER

- **Doorwaadbaar gebied**
- **Lineaire doorsteek** in de middenzone
- **Kruiwagenpad** achter de woningen
- **Geen 'rotonde' meer**

VERVANGINGSBOUW – CIRCULATIE

- ▶ hoofdingangen
- ingangen gelinkt aan zacht verkeer



TOEGANGEN EN INGANGEN

- **Voorzijde** : vlot bereikbaar met de **auto**.
- Kruiwagenpad **achterzijde**: vlot bereikbaar met **fiets** en **te voet**.
- Veel **interactie** in elk gebied

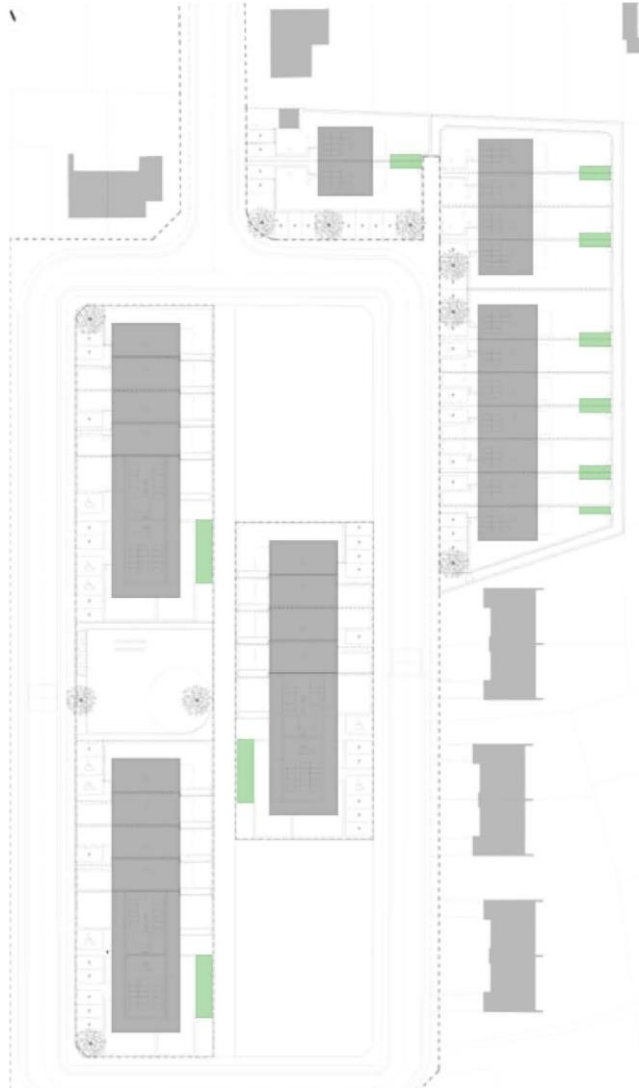
VERVANGINGSBOUW – CIRCULATIE



PARKEREN

- Parkeren **op eigen terrein**
- **Compact** georganiseerd
- Zoveel mogelijk **groen** behouden

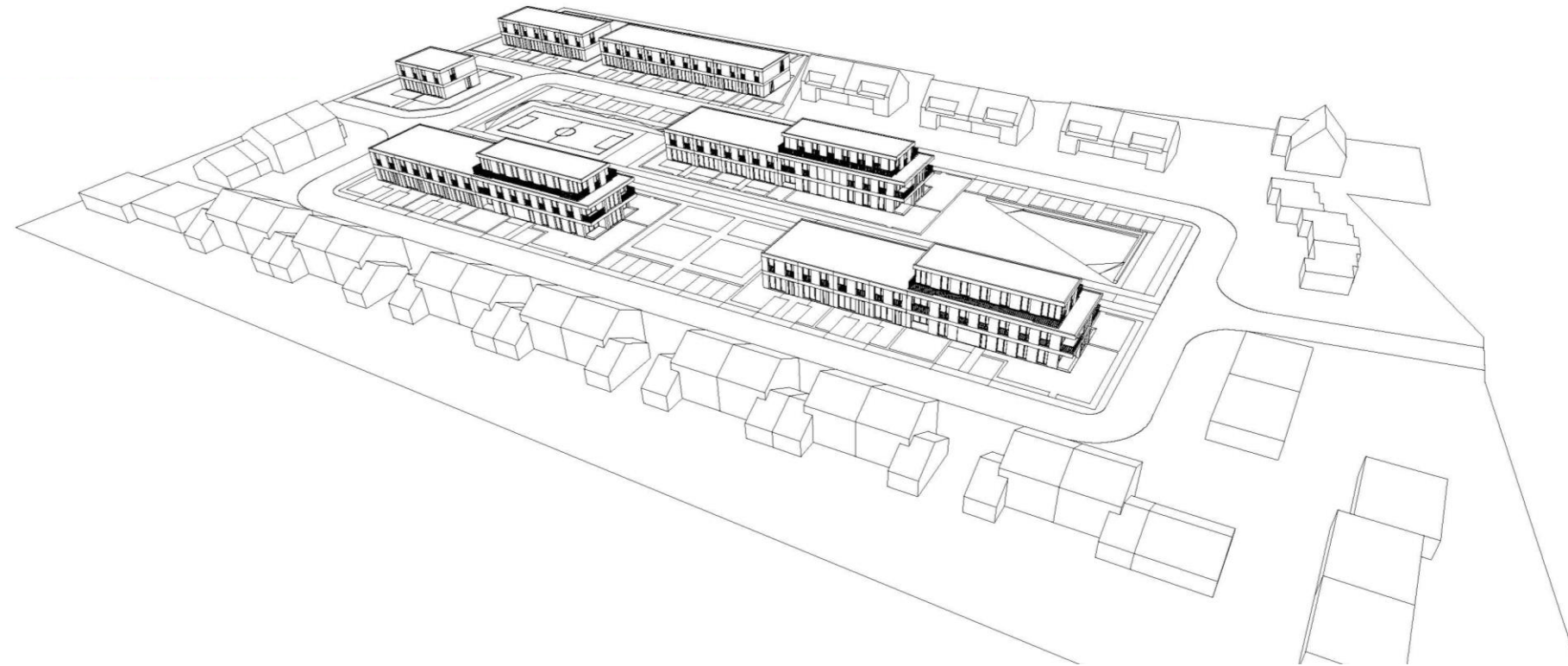
VERVANGINGSBOUW – CIRCULATIE



FIETSEN

- Appartementen en woningen middenplein : **gegroepeerde fietsenstallingen**
- Woningen : **individuele fietsenbergingen in de tuin**

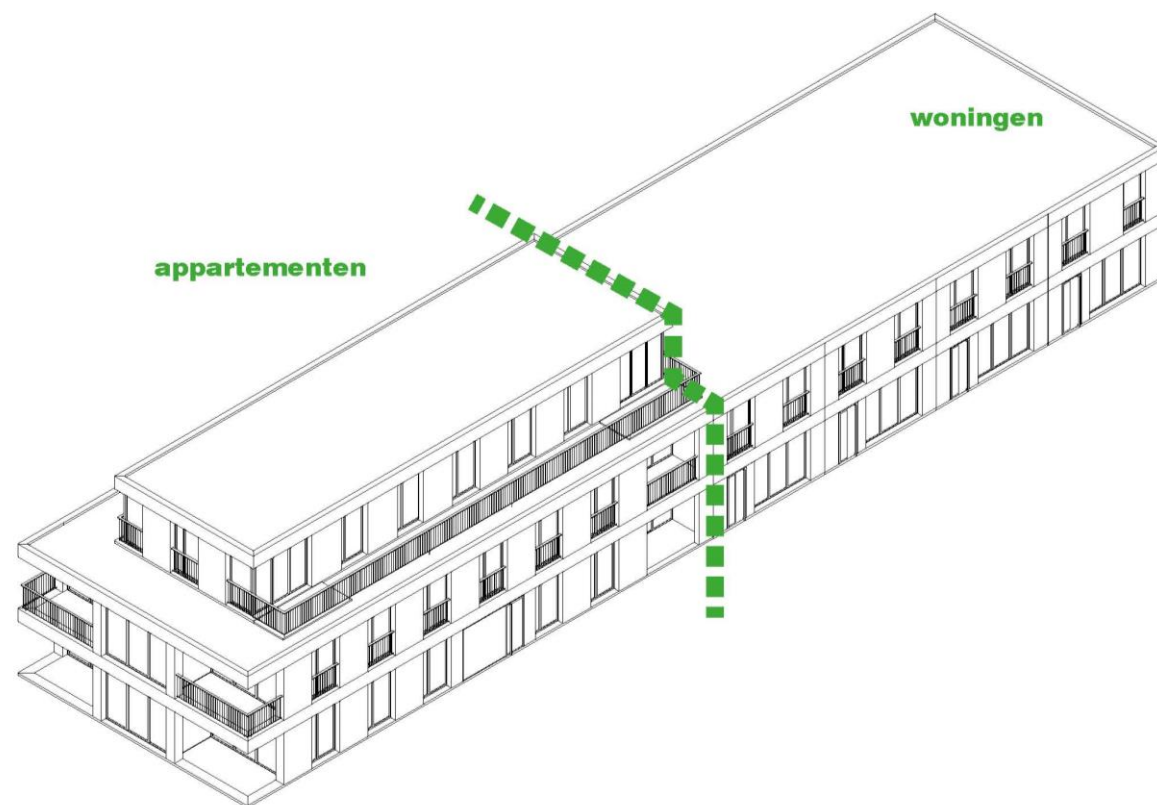
VERVANGINGSBOUW – SCHAALGROOTTE



SCHAALGROOTTE

- Korrelgrootte **bestaande bebouwing**
- **Dorps** karakter
- **Geen nadelige beschaduw**ing en inkijk voor de buurt
- **45° - regel** ruim gerespecteerd
- **Groenbuffers**

VERVANGINGSBOUW – SCHAALGROOTTE



BEPERKEN VAN SCHAAL

- **Woningen** : 2 bouwlagen
- **Appartementen** : 3^{de} teruggetrokken dakverdieping

VERVANGINGSBOUW – INDELING



WONINGEN

- **3 typologiën**
 - Type 3/4: 6 stuks
 - Type 3/5: 7 stuks
 - Type 4/6 : 12 stuks
- **Indeling**
 - Doorzonwoningen
 - Open keuken
 - Bergruimte op de verdieping
 - Oost-west oriëntatie
 - Eigen privétuin

VERVANGINGSBOUW – INDELING



APPARTEMENTEN

- **4 typologiën: levenslang wonen**
 - Type 1/2 : 9 stuks
 - Type 1/2 **aangepast** : 6 stuks
 - Type 2/3 : 6 stuks
 - Type 3/4 : 3 stuks
- **Indeling per blok**
 - 1 trappenhall en lift
 - Ruime gemeenschappelijke bergingen op het gelijkvloers
 - 2 appartementen op de dakverdieping
 - Elk appartement heeft terras (gelijkvloers = privétuin)

VERVANGINGSBOUW – DUURZAAMHEID



MATERIALEN

- Lichtbeige gevelsteen
- Bronskleurig buitenschrijnwerk in aluminium
- Platte daken

VERVANGINGSBOUW – DUURZAAMHEID



Trias Energetica

MATERIALEN

- BEN – woningen
- Hernieuwbare energie
- Ventilatie
- Regenwater wordt opgevangen
- Biodiversiteit

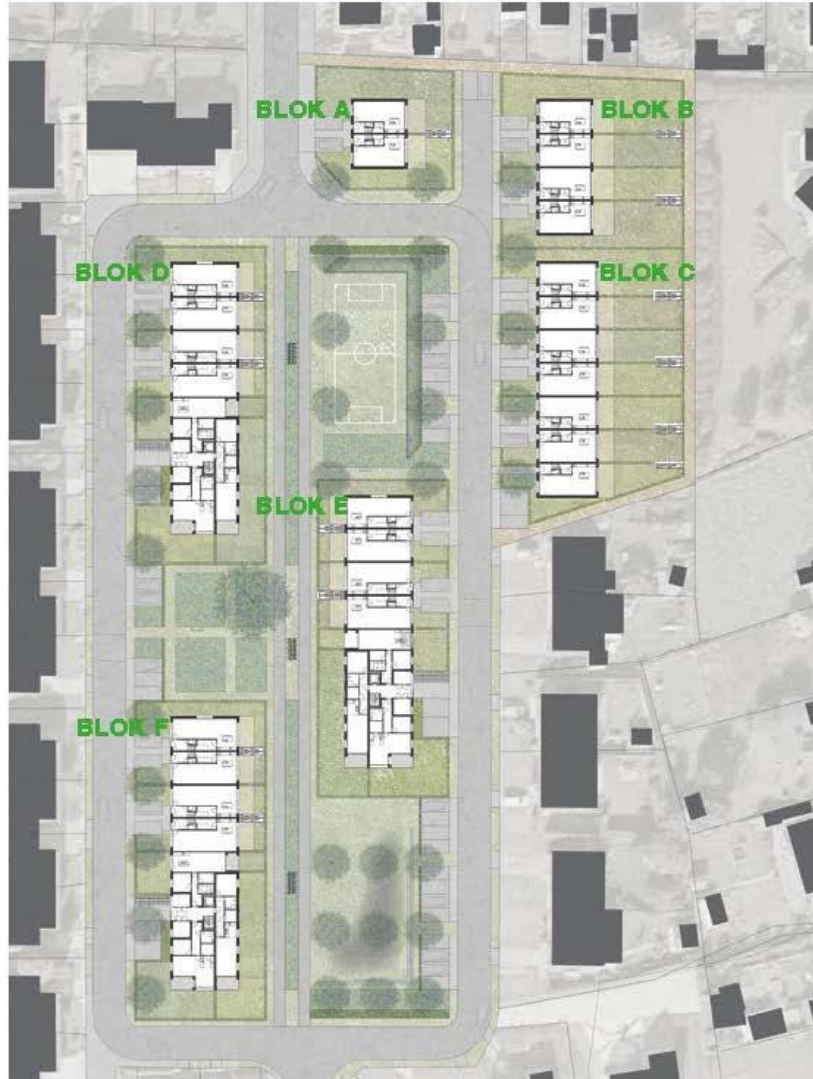
VERVANGINGSBOUW – IMPRESSIES



VERVANGINGSBOUW – IMPRESSIES



OMGEVINGSAANLEG



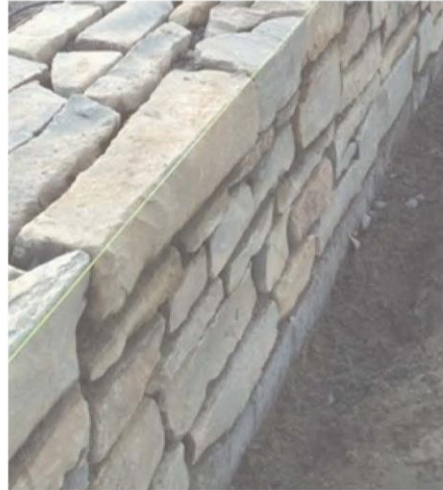
KENMERKEN OMGEVING

- **Trage verbinding**
- **Extensief gemaaid gras: bloemenweide, hooiland**
- **Intensief gemaaid gras: sport en spel, ...**
- **Wadi: opvang regenwater**
- **Bomengrid van populieren**

OMGEVINGSAANLEG



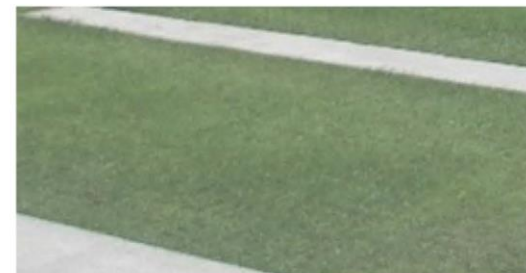
CCentrale pad



KKeermuur sportveldje



Zittrappen verzonken groenzone



TToegangen naar tuinen en parkeerzones

MATERIALEN

- **Onderhoudsvriendelijke materialen**
- **Centraal pad** in beton
- Groene **taluds**
- Betonnen **zittrappen**
- **Waterdoorlatende** betonstraatstenen en betontegels

OMGEVINGSAANLEG



MATERIALEN

- **Zitbanken** in beton en hout = zit- én speelelement
- **Petanque** in kamer 2
- Dubbele **haagstructuren** om grenzen te verzachten

OMGEVINGSAANLEG – IMPRESSIES



OMGEVINGSAANLEG – IMPRESSIES



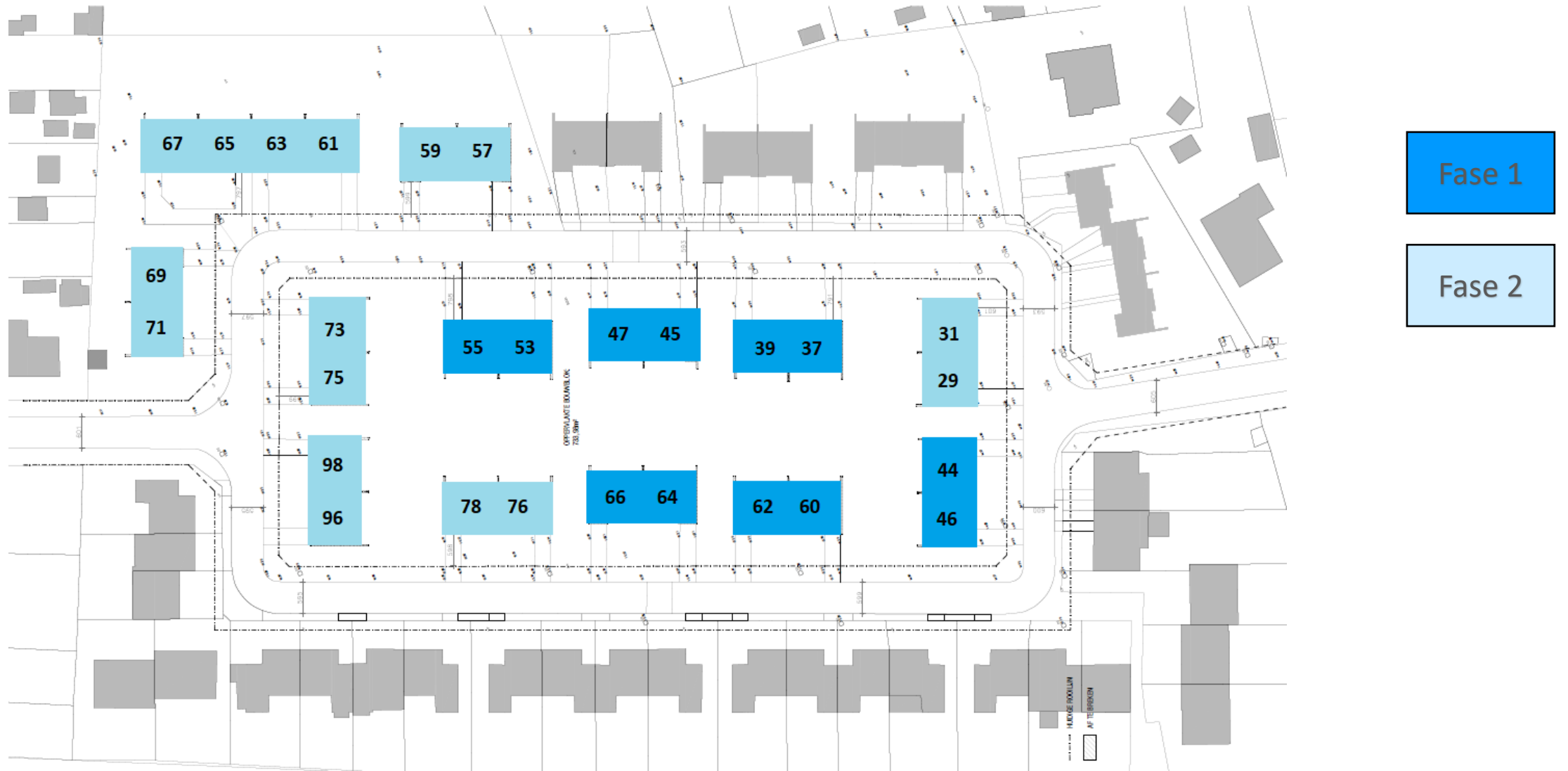
OMGEVINGSAANLEG – IMPRESSIES



VERVANGINGSBOUW – FASERING

- Sloop en opbouw zal **in 2 fasen** gebeuren
- Bewoners bepaalden deze fasering

VERVANGINGSBOUW – FASERING



VERVANGINGSBOUW – PLANNING

- **Nu** → (vervroegde) **omgevingsaanvraag sloopdossier** lopende
 - **voorontwerp gebouwen** ingediend bij VMSW
 - **voorontwerp omgevingsaanleg** ingediend bij VMSW + plenair overleg
- **Begin 2022** → **start openbare aanbesteding** sloopdossier
 - **omgevingsaanvraag** gebouwen
- **Midden 2022** → **sloop eerste fase** woningen
 - **start openbare aanbesteding** gebouwen
- **Einde 2022** → **start** van de bouwwerken

RENOVATIE BUNGALOWS



RENOVATIE – WAAROM?

- **3 identieke bungalows** die niet meer voldoen aan de hedendaagse comfort-eisen
- Reeds **dakrenovatie** gedaan in 2014



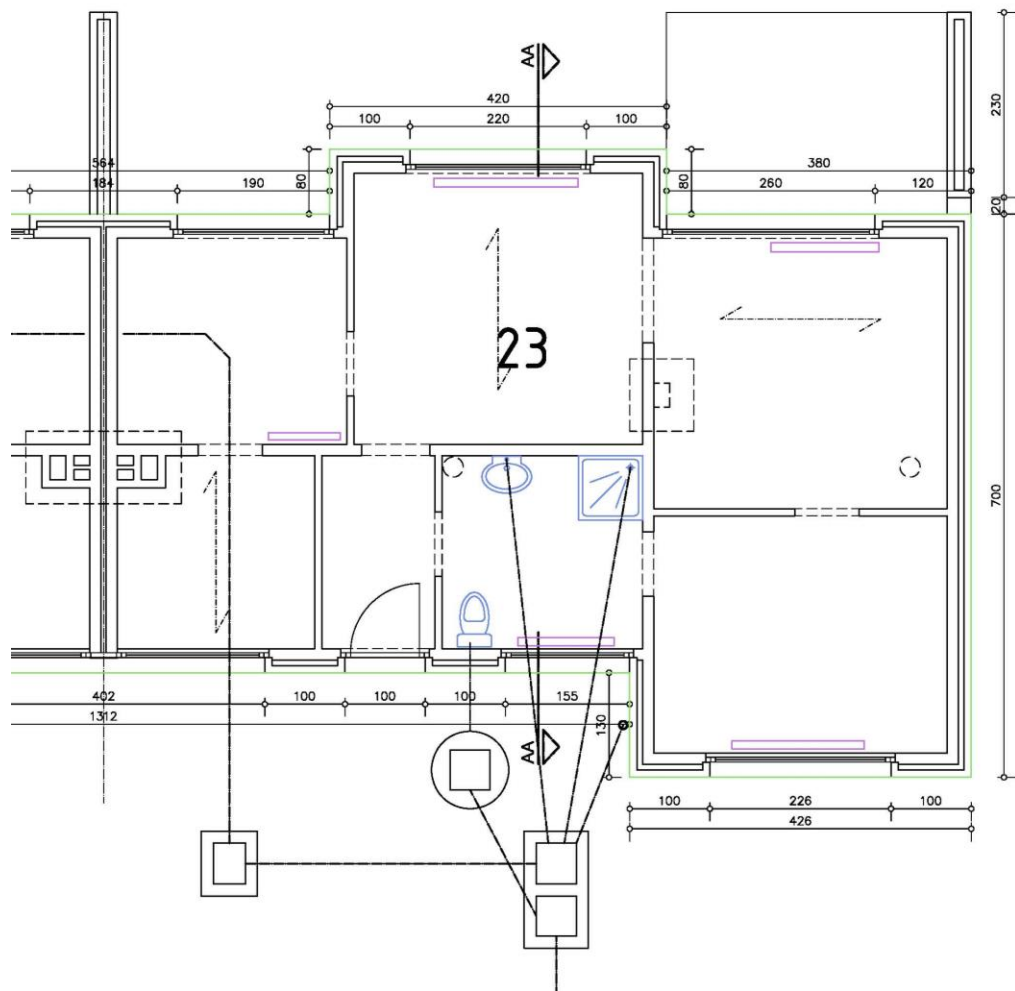
- Gevelsteen blijft behouden + **gevelisolatie en steenstrips** aanbrengen
- Vervangen **buitenschrijnwerk**
- **Akoestisch isoleren** tussen de woningen onderling
- Vernieuwen van **elektriciteit / sanitaire leidingen / Cv-installatie**
- Voorzien van mechanische **ventilatie**
- Vervangen van soepele vloerbekleding door **stenen vloeren + vloerisolatie**
- Vervangen van de **keukens** (incl dampkap/kraanwerk, faience...)
- Vervangen van de **badkamer**
- Nieuwe **binnendeuren**
- **Buitenaanleg**
- **Regenwaterrecuperatie** : toilet en dienstkraan
- Controleren en eventueel herstellen/aanpassen van de **riolering**

RENOVATIE BUNGALOWS – INPLANTING

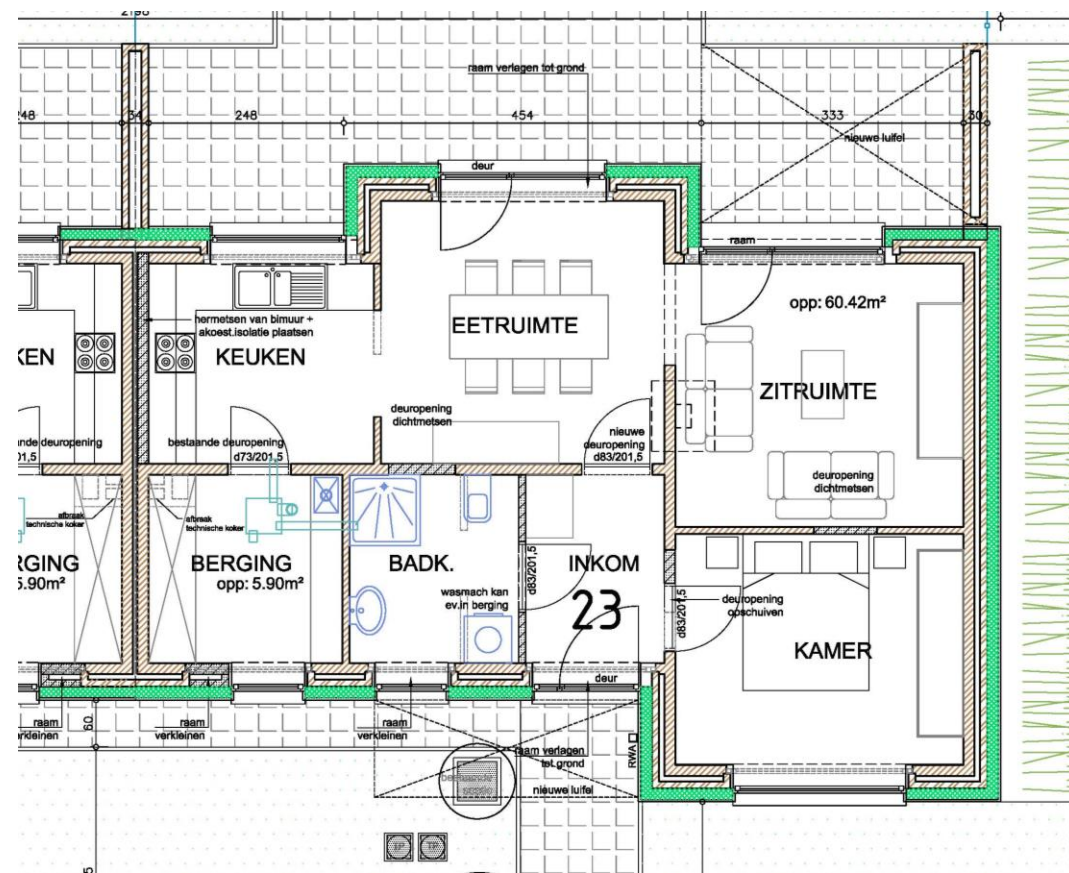


- Toegangspad achter de bungalows zodat middelste bungalow ook ontsluiting heeft via de tuin
- Nieuw tuinhuis / fietsenberging
- Extra parkeerplaatsen in de voortuin: parkeren op eigen terrein (bovenop reeds 7 bestaande parkeerplaatsen)

RENOVATIE BUNGALOWS – INDELING

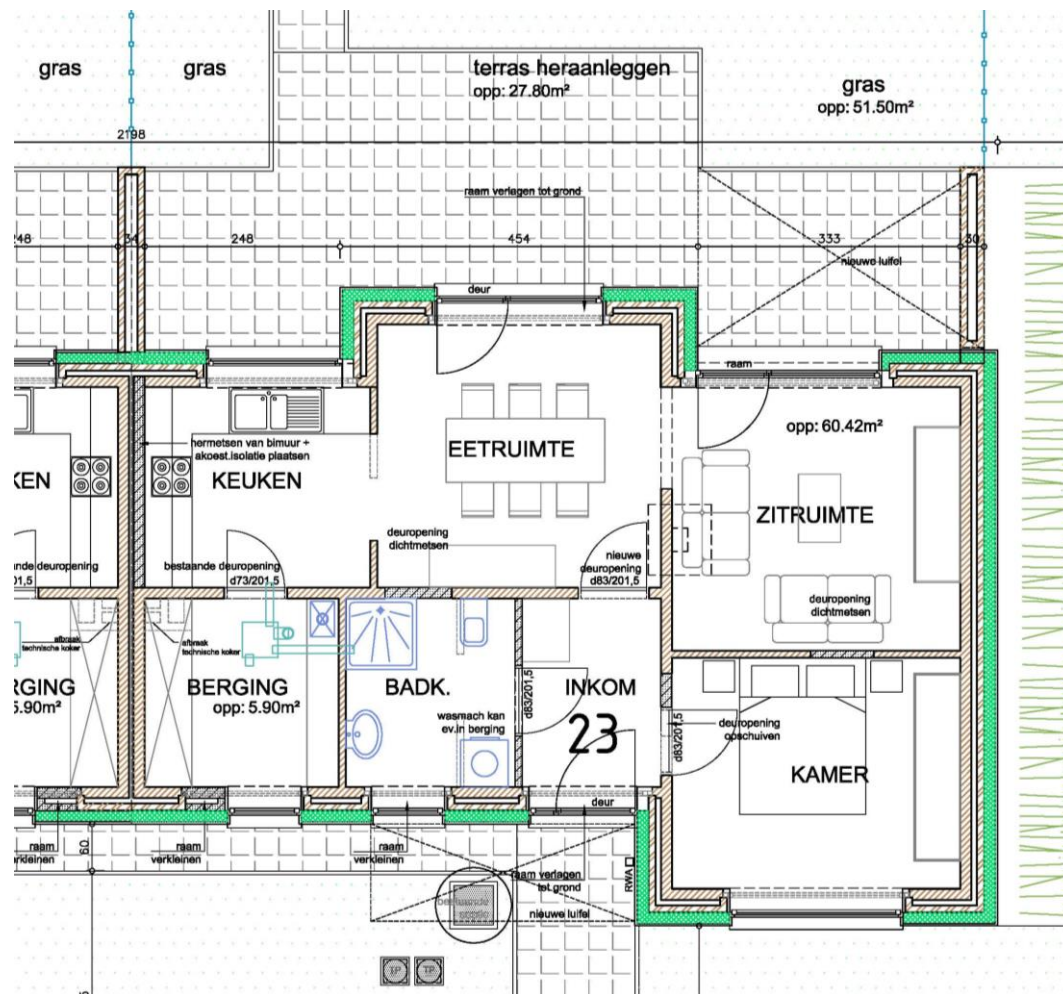


BESTAAND



NIEUW

RENOVATIE BUNGALOWS – INDELING



WIJZIGINGEN

- **Wisselen van badkamer en inkomhal:** slaapkamer wordt toegankelijk vanuit de inkomhal.
- **Raam in eethoek tot op de grond:** betere toegankelijkheid naar terras.
- **Doorgang eetruimte en keuken wordt breder →** toegankelijkheid voor mindervaliden
- **Luifel** aan de voordeur en overdekt terras
- Meer **keukenkasten**

RENOVATIE BUNGALOWS – IMPRESSIE



RENOVATIE BUNGALOWS – IMPRESSIE






RENOVATIE BUNGALOWS – IMPRESSIE



RENOVATIE BUNGALOWS – PLANNING

- **Nu → openbare aanbesteding lopende**
- **9 november 2021 → ontvangen offertes aannemers**
- **Januari 2022 → gunning**
- **Voorjaar 2022 → start van de werken**
- **Voorjaar 2023 → einde van de werken**

KOSTENPLAATJE - RAMING

VERVANGINGSBOUW INCL. SLOOP	OMGEVINGSAAANLEG	RENOVATIE BUNGALOWS
6.723.371,68€ excl. BTW	705.759,91€ excl. BTW	319.953,35€ excl. BTW
		
<ul style="list-style-type: none">- Volledig aandeel NW- Leningen (geen subsidies)	<ul style="list-style-type: none">- Incl. deel stad NINOVE- Incl. subsidies VMSW	<ul style="list-style-type: none">- Volledig aandeel NW- Leningen (geen subsidies)

WEETJES EN VERGEET-MIJ-NIETJES

- Enkele **leegstaande panden** in de wijk worden verhuurd aan andere organisaties. Vanuit maatschappelijk oogpunt en in oorsprong ook om zo weinig mogelijk leegstand te hebben:
 - **OCMW Ninove** voor crisissituaties => aanwezig en staan ter beschikking voor alle vragen
 - **CAW** voor crisissituaties
 - **Levenslust vzw** voor autonoom wonen

WEETJES EN VERGEET-MIJ-NIETJES

- Elke bewoner krijgt kans om te **verhuizen** binnen het patrimonium van NW
 - Er kan **tijdelijk** verhuisd worden (ook buiten het patrimonium)
 - Er kan **definitief** verhuisd worden
- De bewoners van **fase 2** die nu nog in de wijk wonen, kunnen verhuizen naar de woonentiteiten van **fase 1**
- De bewoners van de **verkoop** verhuizen op **eigen tempo** (hetzij naar fase 1 of naar fase 2, afhankelijk van gezinssamenstelling)
- De bewoners van de **renovatie** kregen de kans om naar hun bungalow terug te keren (rationele bezetting klopt)

WEETJES EN VERGEET-MIJ-NIETJES

BELANGRIJKE UITZONDERINGEN BIJ VERPLICHTE VERHUISBEWEGING:

- **Huurders met maximumhuurprijs kunnen mee verhuizen.**
→ Zij zouden zich nu niet meer kunnen inschrijven wegens inkomensgrens
- **Elke bewoner die verplicht moet verhuizen, krijgt een nieuw huurcontract van onbepaalde duur.**
→ Een K-H die nu een woning krijgt toegewezen tekent een huurovereenkomst voor 9 jaar

WEETJES EN VERGEET-MIJ-NIETJES

- **NW sponsort de verhuisbeweging via een verhuisfirma**
 - Elke bewoner krijgt **verhuismeter of –peter** toegewezen van NW
 - **Inventaris** van inboedel wordt opgemaakt
 - **Dozen** en **labels** worden geleverd
 - Onze eigen **technieker helpt** bij afhalen en ophangen van lusters en kaders (+ eventueel installeren van elektrisch kookfornuis)
 - ...
- Hulp bij doorgeven en **opnemen meterstanden, doorgeven domicilieadres, ILVA container, ...**

WEETJES EN VERGEET-MIJ-NIETJES

- **Keuze appartement of woning?**
 - We gaan **op voorhand kijken** (telkens onder begeleiding van iemand van NW)
 - Keuze zal afhangen van jouw plaats op **wachtlijst**
 - Je ontvangt een **plannetje** van jouw toekomstig appartement of woning
- **Huurprijs?**
 - **Huurprijs** zal **wijzigen** t.o.v. nu (woningkenmerken, ...)
 - **Huurlasten** zullen ook **wijzigen** (zonnepanelen, ventilatiesystemen, ...). Wel **BEN** woning in de plaats
 - **Waarborg** kan aangevuld worden met huidige waarborg (opleg mogelijk + in schijven afbetalen)

GOUDEN TIP: BLIJF NIET MET JE VRAGEN ZITTEN EN CONTACTEER ONS!

VRAGEN?



VAN HARTE
BEDANKT VOOR
UW AANDACHT!

