

VERSLAG INFOSESSIE GEBIEDSONTWIKKELING WOONINBREIDINGSPROJECT 'MARKT EN OMGEVING'

Datum	16 april 2015 - 10u30
Aanwezig	nvt
Verontschuldigd	nvt
Afwezig	nvt
Voorzitter	Lieven Van Laer
Verlaggever	Kitty Provost

1. Korte toelichting

Met deze opdracht heeft het gemeentebestuur als doel om een partner aan te stellen die instaat voor de financiering, realisatie en verkoop van de private woonegelegenheden uit het ontwerp (blokken A, C, D, E, F, G, H, K en L). Voor de benodigde percelen zal een recht van opstal gegeven worden aan betrokken promotor. In totaal zal deze partner dus instaan voor het bouwen en verkopen van 51 woonegelegenheden en bijkomend de scheidingsmuur met garagepoorten en 5 garageboxen. De partner zal ook 1/3 van de kosten moeten dragen van het archeologisch onderzoek. De totale kost voor archeologie wordt geraamd op 40.000€ incl. BTW.

In de ontwikkeling van dit gebied zijn diverse partijen betrokken. Om de inschrijvers toe te laten de uitvoering in te schatten, zijn de partijen hieronder terug te vinden met een omschrijving van hun rol in het project:

- Gemeentebestuur Kruishoutem: eigenaar van de gronden en initiatiefnemer. Het gemeentebestuur zal instaan voor het aanvragen van de verkavelingsvergunning en verlenen van de bouwvergunningen. Ook de aanleg van nutsleidingen en openbare verlichting zal in opdracht van het gemeentebestuur gebeuren.
- Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen: partner van het gemeentebestuur die zal instaan voor het verwezenlijken van het aandeel sociale woningbouw (blokken B, I en J).
- VMSW: staat in voor de infrastructuurwerken van het openbaar domein (rioleringen en bovenbouw). Ook het archeologisch onderzoek zal in opdracht van de VMSW uitgevoerd worden.
- Plantec: ontwerper openbaar domein in opdracht van VMSW.
- THV architectenbureau Jan Maenhout - TRANS Architectuur/stedenbouw: laureaat van de ontwerpwedstrijd. De inschrijver aan wie deze opdracht toegekend wordt moet met deze ontwerper samenwerken en instaan voor het ereloon voor de verwezenlijking van de private woningbouw.

De procedure is een open offerteaanvraag met volgende gunningscriteria:

- Het financieel voorstel bestaande uit een gegarandeerde grondprijs per m² en optioneel een voorstel tot winstdeelname binnen het project.
- De realisatietermijn
- De projectaanpak

De promotor aan wie de opdracht gegund wordt kan in overleg met het gemeentebestuur en de ontwerper nog de plannen bijsturen om de verkoopbaarheid te verhogen. De geest van het ontwerp dient wel behouden te blijven. Het is niet de bedoeling om de gebouwen opnieuw te ontwerpen. Het komt erop neer dat het gemeentebestuur minstens het uitzicht en de vormgeving van het ontwerp wenst te behouden. Om die reden werden ook voor een aantal materialen vooraf stalen ter beschikking gesteld die, wat betreft het uitzicht, dienen gevolgd te worden.

De offertes worden verwacht tegen donderdag 7 mei 2015 om 11u in de schepenzaal van het gemeentehuis.

De richtinggevende timing die voorzien is zou inhouden dan eind 2016 het openbaar domein zou aangelegd zijn en dat dus in de 2^e helft van 2016 de private woningbouw gedeeltelijk kan starten.

2. Beantwoorden schriftelijk gestelde vragen

2.1 WORDT HET EEN VERKAVELINGSDOSSIER OF EEN DOSSIER GROEPSWONINGBOUW ?

Er wordt gekozen voor een verkavelingsdossier.

2.2 OP WELKE WIJZE KAN ER NOG WORDEN GESLEUTELD AAN HET PROJECT. BIJVOORBEELD HERTEKENING VAN BLOK C IN EEN 8 TOT 12-TAL 'KUBIEKE' RIJWONINGEN (DIT OM HET BEOOGDE BEELD-KWALITEITSPLAN TE RESPECTEREN) IPV DE HUIDIGE 8 PLUS 8 WONINGEN ?

De beeldkwaliteit dient behouden te blijven alsook het aantal woongelegenheden om enerzijds de bouwdichtheid niet te wijzigen en anderzijds de kostprijs van de woongelegenheden niet onnodig te verhogen. Uiteraard wil het bestuur ook rekening houden met de verkoopbaarheid, eventuele aanpassingen dienen in dat geval vooraf goedgekeurd te worden door het bestuur in overleg met de ontwerper (THV Maenhout-TRANS).

Zie ook de bepalingen hierrond in punt 2.1 van het bestek:

Het inrichtingsplan, planopzet, volumetrie en invullingen moeten gerespecteerd worden. Het uitzicht van de verschillende wooneenheden is bepalend voor het gebied, om die reden dient de Inschrijver dan ook te bevestigen dat hij kennis heeft genomen van de materiaalkeuze (hierna toegelicht en verder ter inzage bij het gemeentebestuur) en deze nauwgezet zal volgen.

Het staat de inschrijver vrij om zelf een voorstel te doen naar de binnenaafwerking en de opbouw van de dragende constructies voor zover deze de beeldkwaliteit niet beïnvloeden.

Eventuele planaanpassingen of andere kosten ten gevolge van wijzigingen blijven ten laste van de Inschrijver.

2.3 KUNNEN DE PLEINWONINGEN WORDEN HERTEKEND IN 'KLASSIEKERE' APPARTEMENTEN WAARBIJ OOK HET BEGRIP 'LIFT' WORDT GEÏNTRUCED IN HET ONTWERP ?

Het bestuur wenst de pleinwoningen niet om te vormen tot klassieke appartementen. Toevoegen van elementen die de toegankelijkheid verbeteren zoals een lift zijn wel mogelijk in onderling overleg.

3. Vragenronde

Tot donderdag 23 april 2015 kunnen nog schriftelijke vragen ingediend worden.

- Waar situeert zich de scheidingsmuur en de garageboxen?

De scheidingsmuur komt aan de achterzijde van de percelen met als adres W. Churchillstraat 18 t.e.m. 32. In deze muur worden uitsparingen voorzien voor garagepoorten. De aangelanden

kunnen vervolgens via de promotor (tegen betaling) een garagepoort laten plaatsen. De overige uitsparingen worden nadien dicht gemetst.

De garageboxen komen achter het gemeentehuis te liggen naast de parkeerplaatsen en zijn terug te vinden op het voorontwerp van Plantec. De box het dichtst bij het gemeentehuis dient kosteloos overgedragen aan het bestuur. De overige 4 boxen moeten verkocht worden waarbij de eigenaars van W. Churchillstraat 16, 14, 12 en 10 een voorkooprecht krijgen. De 2 boxen waar nog parkeerruimte in grasdallen voor ligt zullen inclusief de omliggende grond verkocht worden aangezien deze geen algemeen nut meer heeft nadien. Voor de 2 boxen die grenzen aan de parkeerplaatsen zal enkel de oppervlakte van de box zelf mee verkocht worden.

- Wat is het idee achter de woontypologie van de pleinwoning?

Hiervoor kan contact opgenomen worden met de ontwerper.

- Hoe moeten de bouwvergunningen aangevraagd worden en door wie?

Er moet verplicht samengewerkt worden met de ontwerper (THV Maenhout-TRANS). Indien van de bouwvergunningen kan gebeuren in fases.

- Welke mogelijkheden zijn er om aanpassingen te doen indien een blok niet verkocht geraakt?

Dit risico dient ingeschat door de inschrijver. Daarom wordt de promotor ook reeds vroeg bij het project betrokken en is er mogelijkheid tot inspraak. Indien zich een dergelijke situatie zou voordoen zal er overleg tussen de betrokken partijen voorzien worden.

- Indien de realisatietermijn niet wordt gehaald moet dat deel dan ingekocht worden?

Ja, zie ook de bepalingen hierrond in het bestek en het model van de samenwerkingsovereenkomst.