



Project Private Projectontwikkeling

Kasper Vercruysse
Henri Baelde
Maud Hamers
Merel Van Dijk

Brugsesteenweg 232-234,
8800 Roeselare

2024-2025

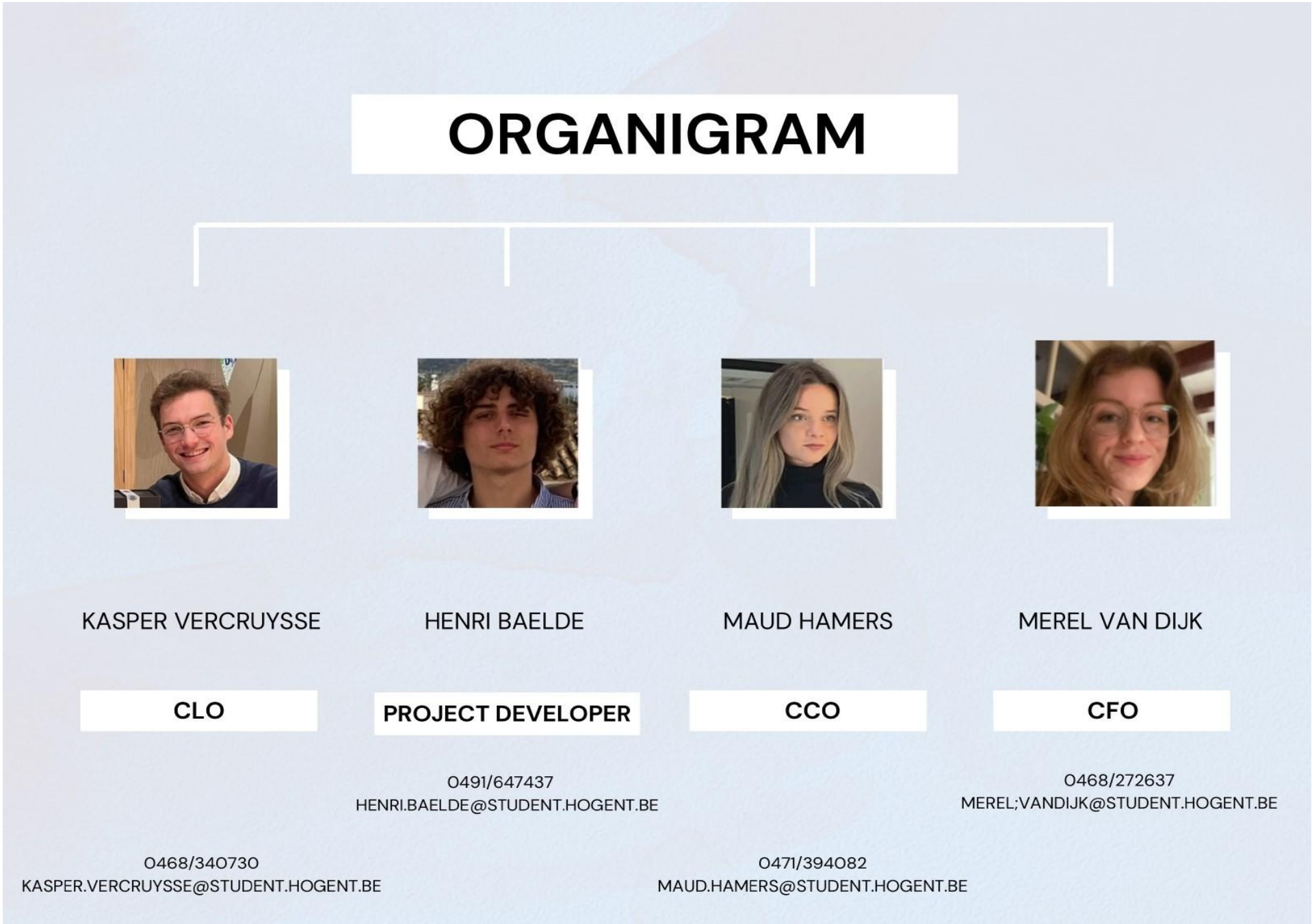
**HO
GENT**

Inhoud

1. Organigram en conceptnota	2
2. Omgevingsstudie	3
2.1. Ligging.....	3
2.2. Bereikbaarheid	3
2.3. Ontsluiting	3
2.4. Morfologie van de gebouwen en de omliggende bebouwing	3
2.5. Densiteit van de bouwblok.....	4
2.6. Historiek en stijlkenmerken van de gebouwen en de omgeving	4
2.7. Voorzieningen in de buurt	4
2.8. Groenvoorzieningen in de buurt.....	5
2.9. Parkeermogelijkheden.....	6
2.10. + en - punten van de buurt	6
3. Studie site en bestaande gebouwen.....	6
3.1. Oppervlakte-en hoogtestudie van de grond	6
3.2. Oriëntatie en bezonning	7
3.3. Niveauverschillen	7
3.4. Bestaande ontsluiting van het terrein	7
3.5. Oppervlakte-en volumestudie van de gebouwen (met vermelding van de niveaus en de verdiepingshoogte)	7
3.6. Bouwfysische toestand van de gebouwen	8
3.7. Architecturale en ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande bebouwingen.....	8
3.8. Bereikbaarheid van gebouwen.....	8
4. Marktstudie van de doelgroep	G
4.1. Marktstudie.....	9
4.2. Analyse van de lokale vastgoedmarkt	10
4.3. De Visie van Stad Roeselare	11
4.4. Onze doelgroep	11
4.5. Concurrentieanalyse	12
4.6. Conclusie	13
4.7. SWOT-analyse van de concurrentie	13
5. Stedenbouwkundige voorschriften	14
5.1. Voorschriften op gewestelijk niveau	14
5.2. Voorschriften op gemeentelijk niveau	14
5.3. Bouwverordeningen gemeentelijk niveau.....	14

6. Wetgeving en normering	15
6.1. Brandveiligheid	15
6.2. Duurzaamheidsaspecten (stedenbouwkundige verordening)	15
6.3. Comfortabel wonen en winkelen (stedenbouwkundige verordening)	16
6.4. Klimaat visie en doelstellingen	17
6.5. EPB.....	18
6.6. Hemelwater	19
6.7. Labels	19
6.8. Akoestische norm.....	19
6.9. Wet Breyne	19
6.10. Archeologie	20
7. Ruimtelijke invulling	21
8. Oppervlaktetabel	25
G. Technieken	26
9.1. Verwarming.....	26
9.2. Warmtepomp	26
9.3. Ventilatie.....	26
9.4. Zonnepanelen.....	27
9.5. waterput.....	27
10. Financieel	28
10.1. Market evidence	28
10.2. Residuele waardebepaling	28
10.3. financiële analyse.....	30
10.4. Mogelijke subsidies	30
11. Projectplanning.....	31
12. Promotiestrategie	32
13. Bronnen.....	34

1. Organigram en conceptnota



Wijswonen is een jong bedrijf dat zich focust op zo duurzaam mogelijk, maar zo goedkoop en kwalitatief mogelijk bouwen. Wij zijn actief doorheen West-Vlaanderen met onze hoofdzetel in Roeselare. We bouwen residentiële woningen op b/c-locaties met gemeenschappelijk groen, en indien mogelijk een combinatie met commerciële doeleinden. Ons moto is dan ook: “Verstandig bouwen voor de toekomst”. Onze USP is voor ons het duurzaam maar betaalbaar bouwen voor iedereen.

2. Omgevingsstudie

De groep zal de omgeving van de projectsite in kaart brengen op niveau van de stad, de wijk en de straat. Dit onderzoek resulteert in een doelgerichte omgevingsstudie. De gegevens die relevant zijn voor de verdere uitwerking van het project worden samengevat en gestructureerd weergegeven in de bundel.

Volgende aspecten worden onderzocht:

- Ligging/ Bereikbaarheid/ Ontsluiting
- Morfologie van de gebouwen en de omliggende bebouwing
- Densiteit van het bouwblok
- Historiek en stijlkenmerken van de gebouwen en de omgeving
- Voorzieningen in de buurt
- Groenvoorzieningen in de buurt
- Parkeermogelijkheden
- + en -punten van de buurt

2.1. Ligging

De adresgegevens van het perceel is Brugsesteenweg 232 in Roeselare.

Roeselare is een centrumstad in de Belgische provincie West-Vlaanderen. De stad telt ruim 66.000 inwoners en ligt centraal in de provincie West-Vlaanderen tussen Brugge en Kortrijk. Roeselare heeft ook drie deelgemeenten: Rumbeke, Oekene en Beveren. Het kanaal Roeselare-Leie start in Roeselare en is een belangrijk onderdeel voor de industrie binnen de stad.

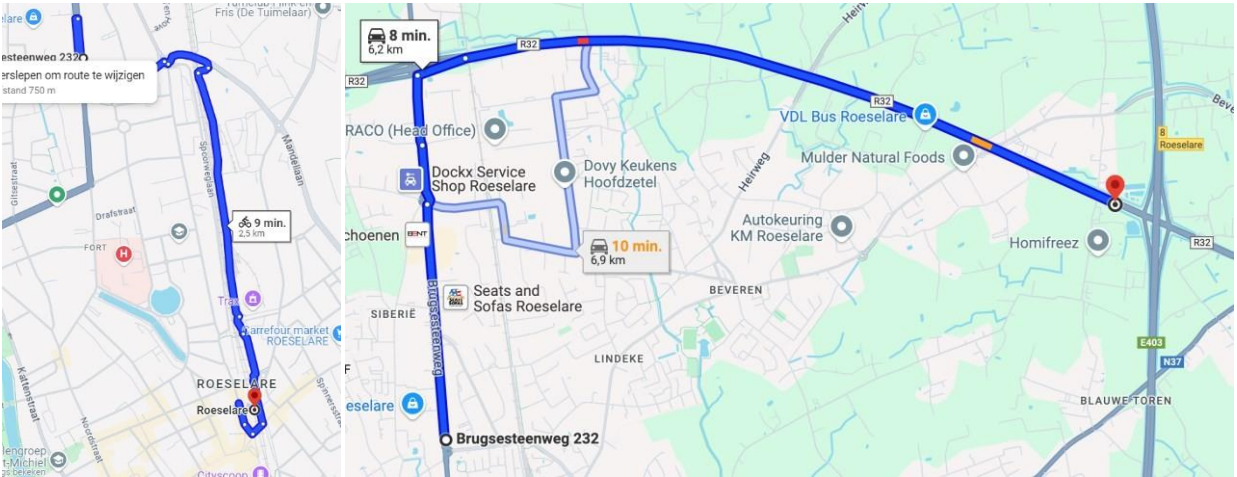
De Brugsesteenweg doorkruist zowel de wijken Waterdam als Biezenhof. Officeel gezien behoort de Brugsesteenweg tot geen enkele wijk binnen Roeselare. Men zou kunnen concluderen dat de Brugsesteenweg door zijn grote en belang voor de stad Roeselare als een eigen ‘wijk’ kan dienen.

De Brugsesteenweg is een belangrijke commerciële zone binnen Roeselare. Deze straat staat bekend om zijn baanwinkels en kantoorruimtes. Verder zijn er hier en daar ook een aantal appartementen voor residentiële doeleinden. Het perceel zelf bevindt zich op een tiental minuten fietsen van het stadscentrum.

2.2. Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van ons perceel kunnen we analyseren aan de hand van de mobi-score. Deze is voor ons perceel 8,9/10. Hier bekijken we eerst de bereikbaarheid van ons pand, de andere voorzieningen die worden gescoord in de mobi-score komen later aanbod bij puntje 2.7 Voorzieningen in de buurt.

Het belangrijkste knooppunt voor openbaar vervoer in Roeselare is het station. Deze is op wandel- en fietsafstand gelegen van ons perceel. Aan de voorkant van ons perceel is ook een bus stopplaats aanwezig. De Brugsesteenweg zelf wordt gezien als een van de belangrijkste invalswegen van en naar Roeselare, dus ook hier geldt een goede bereikbaarheid vanaf ons perceel. De dichtstbijzijnde oprit om de E403 op te rijden bevindt zich op tien minuten rijden met de auto.



Afstand perceel - station

Afstand perceel - oprit E403

2.3. Ontsluiting

Aan de noordkant van ons perceel grenzen verschillende rijhuizen, terwijl er aan de zuidkant van ons perceel er een grote dierenwinkel grenst. Achter ons perceel is er woonzone waar verschillende vrijstaande woningen staan.

Op vlak van ontsluiting van ons perceel is er de mogelijkheid om zowel via de voorkant, langs de Brugsesteenweg, als via de achter kant, via de Zuidforeest, te betreden. We zouden dus zowel een toegangsweg langs de voorkant als langs de achterkant kunnen realiseren.

2.4. Morfologie van de gebouwen en de omliggende bebouwing

Op ons perceel staat momenteel een villa en een hanger. Deze hebben ongeveer een gezamenlijke oppervlakte van 1000 vierkante meter. Deze zouden allebei moeten afgebroken worden. De staat van deze gebouwen kunnen we moeilijk inschatten, maar vanaf de straatkant gezien lijken deze in een slechte staat te zijn. Ook als we via Google Maps bekijken zien we dat de gebouwen en het perceel niet meer zijn veranderd sinds 2013. Natuurlijk kennen we de bestaande toestand aan de binnenkant niet.

Bekijken we omliggende gebouwen dan is er een verschil tussen de gebouwen in de Brugsesteenweg en de gebouwen op de wijk achter ons perceel. Achter het perceel vinden we een wijk terug waar voornamelijk vrijstaande woningen staan in een goede tot zeer goede staat. Bekijken we de woningen aan de voorkant van ons perceel zien we verschillende types. Er zijn rijwoningen aanwezig alsook verschillende vrijstaande woningen. Het merendeel van de bebouwing aan de voorkant van het perceel zijn wel winkels.

Zo is er aan de zuidkant van ons perceel een grote dierenwinkel aanwezig. Het merendeel van de gebouwen aan de Brugsesteenweg verkeren in een goede staat.

Voor kant perceel:



Achterkant perceel:



2.5. Densiteit van de bouwblok

Ons perceel heeft een oppervlakte van 4.672 vierkante meter, waarvan 969 vierkante meter bebouwd is.

2.6. Historiek en stijlkenmerken van de gebouwen en de omgeving

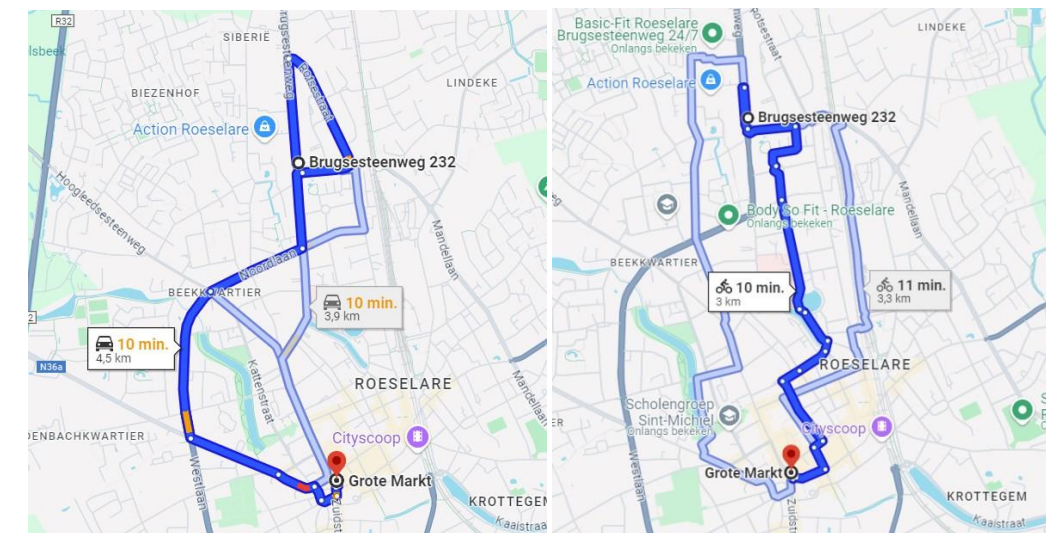
Veel huizen in de straat hebben een zadeldak of een schilddak en bestaan meestal uit drie bouwlagen. Het grootste deel van de gebouwen is gebouwd in baksteen. Verder vinden we vooral handelspanden terug in de omgeving die historisch gegroeid zijn door het belang van de Brugsesteenweg voor Roeselare.

2.7. Voorzieningen in de buurt

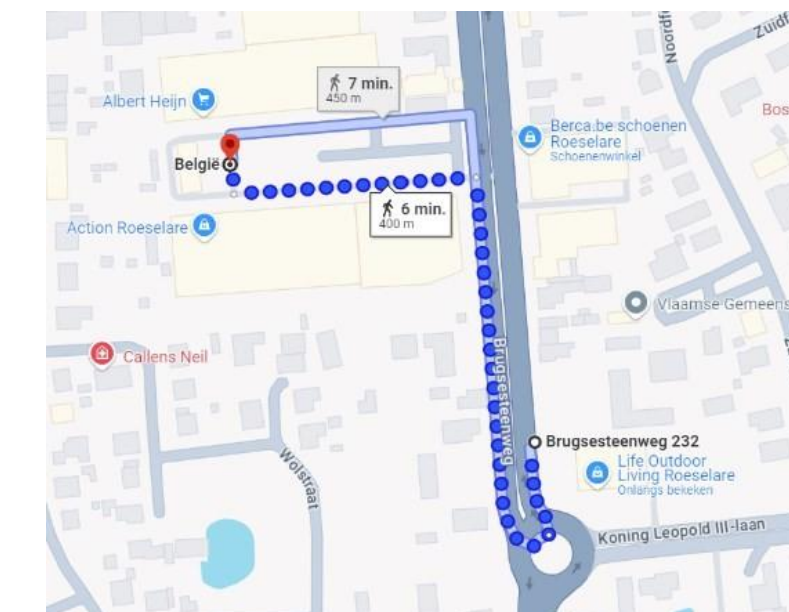
Op vlak van voorzieningen in de buurt kunnen we teruggrijpen naar de Mobiscore waar we 8,9/10 scoren. Het stadscentrum van Roeselare waar de belangrijkste en grootste voorzieningen aanwezig zijn,

ligt op tien minuten rijden met de fiets of met de auto. Door de aanwezigheid van verschillende baanwinkels en een winkelpark langs de Brugsesteenweg, zijn ook deze voorzieningen op wandel- en fietsafstand aanwezig. Het stedelijk ziekenhuis van Roeselare ligt op zes minuten rijden met de wagen. Ook het AZ Delta ziekenhuis in Rumbeke is niet ver gelegen van ons perceel. Op gebied van onderwijs zijn er zowel basis- en middelbare scholen aanwezig op wandel- en fietsafstand. Voor sportvoorzieningen kan men naar de sporthal van de deelgemeente Beveren gaan die op tien minuten fietsen ligt van ons perceel. Voor cultuur kan men terecht in de lokale bioscoop van Roeselare, alsook in het cultureel centrum 'De Spil'.

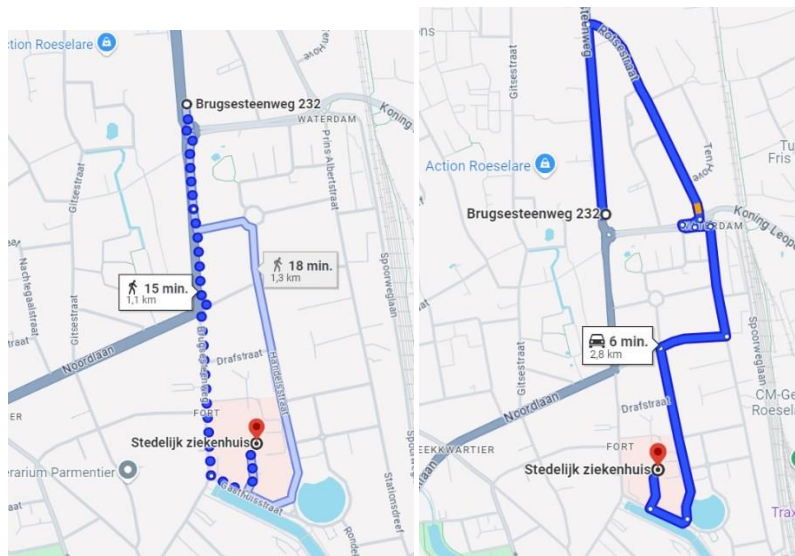
Stadscentrum: op 10min rijden



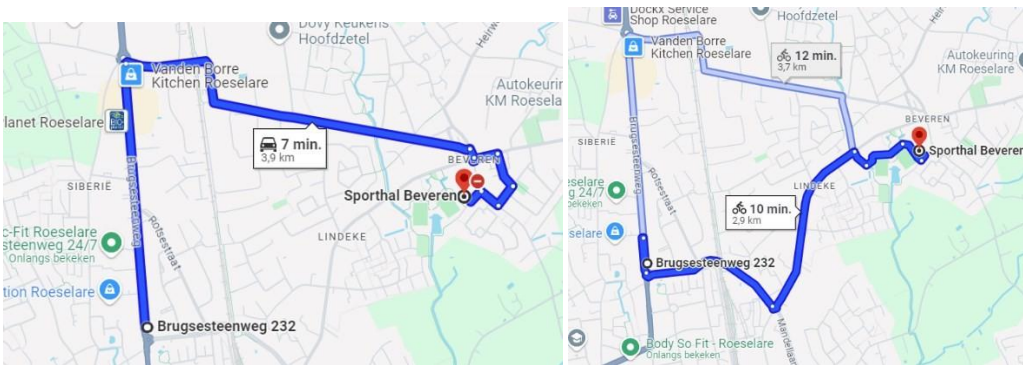
Groothandelszaken: op 6 min wandelen



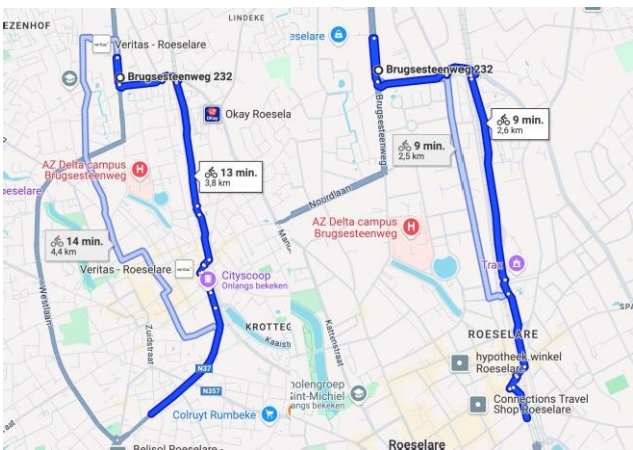
Ziekenhuis: op 15min wandelen en 6min rijden



Sportvoorzieningen: op 7min rijden en 10min fietsen

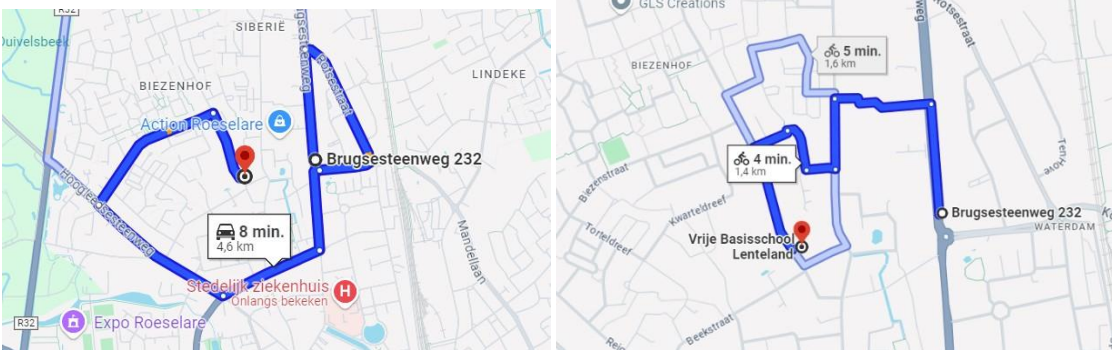


Cultuurvoorzieningen: cultuurcentrum op 13 minuten fietsen, bioscoop op 9 minuten fietsen.

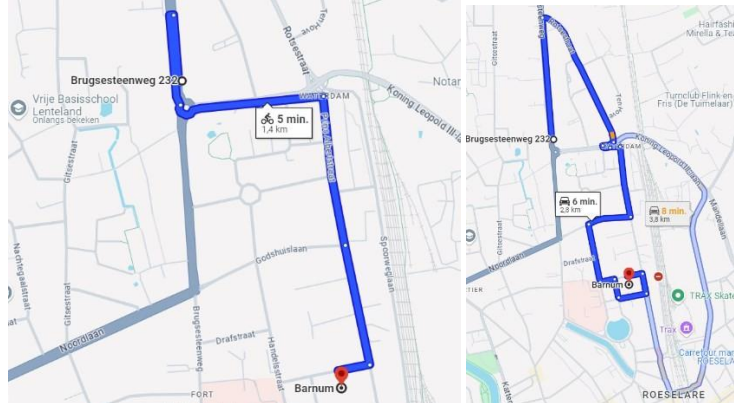


Scholen in de buurt:

Basisschool op 4min fietsen en 8min rijden



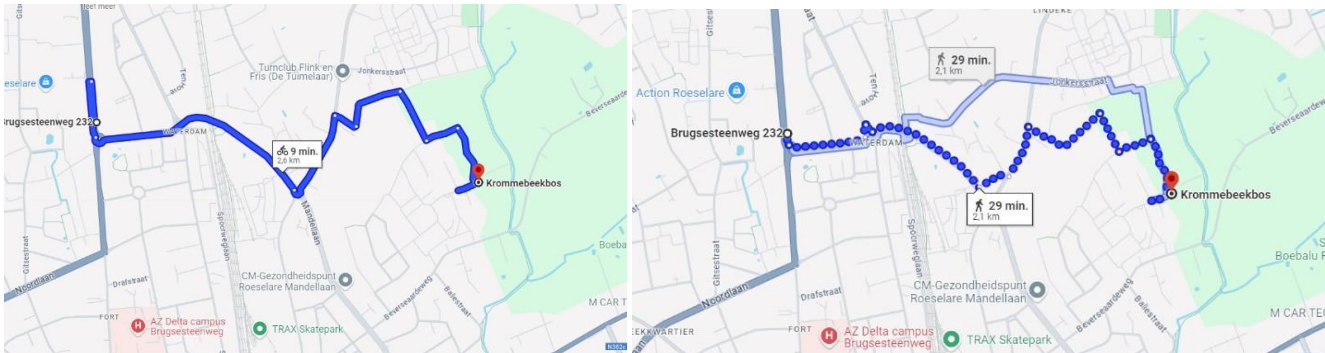
Secundair onderwijs op 5min fietsen en 6min rijden



2.8. Groenvoorzieningen in de buurt

Het stadpark Prinsenhof is de dichtstbijzijnde groenvoorziening voor ons perceel. Deze ligt op zeven minuten wandelen en is ook bereikbaar met de fiets of wagen. Verder is het Krommebeekbos de dichtstbijzijnde grote groenvoorziening, op 30 minuten wandelen van ons perceel. Beide groenvoorzieningen zorgen voor voldoende nabijheid van groen voor ons perceel.

Afstand perceel - krommebeekbos



2.6. Parkeermogelijkheden

Er zijn verschillende parkeermogelijkheden aanwezig in de buurt van ons perceel. Om te beginnen is er langs een groot deel van de Brugsesteenweg een parkeerstrook voorzien. Alle winkels langs de Brugsesteenweg zijn ook voorzien van een grote parking, deze is vaak wel enkel open tussen 6u en 22u of enkel toegankelijk voor klanten van de winkels. Voor elektrische wagens is er binnen de 500 meter van ons perceel een oplaadpunt aanwezig.

2.10. + en - punten van de buurt

Ons perceel kent verschillende pluspunten en ook een aantal minpunten. De minpunten van ons pand zijn voornamelijk de drukke straat waarlangs ons perceel gelegen is en de bebouwing die op ons perceel momenteel nog staat wat een extra kost met zich zal meebrengen.

De pluspunten zijn de aanwezigheid van verschillende handelszaken, de goede bereikbaarheid met zowel de fiets, de auto en het openbaar vervoer, de grote van ons perceel en een extra toegangsweg langs de achterkant van het perceel.

We kunnen concluderen dat we een B/C-locatie hebben voor residentieel wonen en we dus een B-product zullen moeten realiseren. Op vlak van kantoor en retail zitten we wel met een A-locatie.

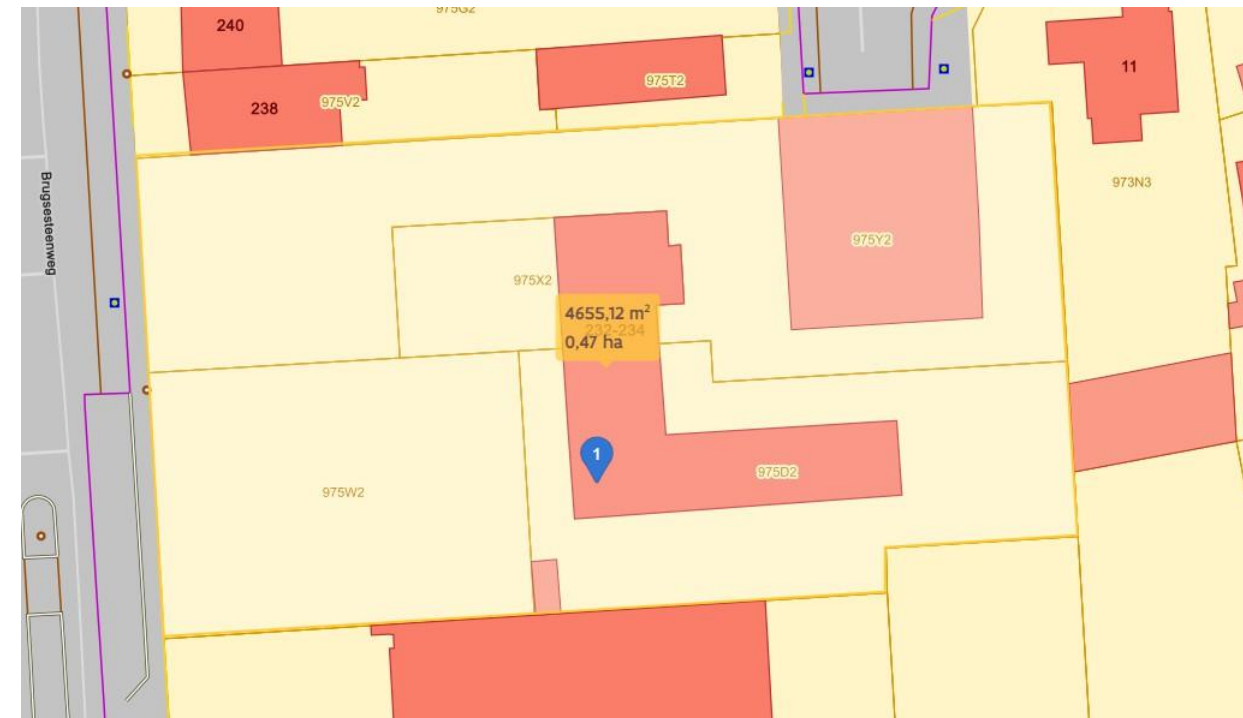
3. Studie site en bestaande gebouwen

Het onderzoek van deze factoren resulteert in een beknopte, gestructureerde samenvatting van de data die relevant zijn voor de verdere ontwikkeling en commercialisering van het project. Hierbij dient ook gebruik gemaakt te worden van eenvoudige plan-en of volumeschema's om de analyse van de grond en gebouwen te illustreren. De groep maakt een gedocumenteerde analyse van het terrein en zijn aanwezige bebouwing (indien aanwezig), vertrekkend van de gegevens die ter beschikking gesteld worden, aangevuld met eigen vaststellingen ter plaatse. Volgende zaken dienen bestudeerd te worden:

- Oppervlakte-en hoogtestudie van de grond
- Oriëntatie en bezonning
- Niveauverschillen
- Bestaande ontsluiting van het terrein
- Oppervlakte-en volumestudie van de gebouwen (met vermelding van de niveaus en de verdiepingshoogte)
- Bouwfysische toestand van de gebouwen
- Architecturale en ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande bebouwingen.
- Bereikbaarheid van gebouwen

3.1. Oppervlakte-en hoogtestudie van de grond

Ons perceel heeft een totale oppervlakte van 4655 vierkante meter of afgerond 0,47 hectare.



Ons perceel ligt verder op normale hoogte zoals deze gekend is in Vlaanderen.

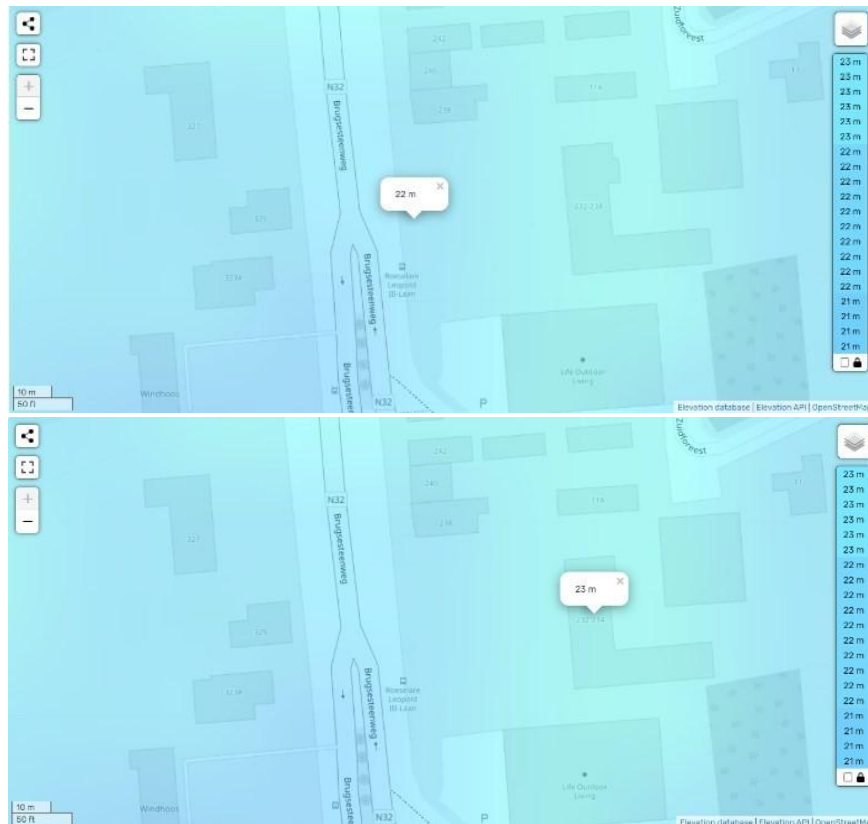
3.2. Oriëntatie en bezonning

De voorkant van ons perceel is west georiënteerd, waardoor de zon opkomt aan de achterkant van ons perceel en de avondzon dus aan de voorkant van ons perceel is.



3.3. Niveauverschillen

Op vlak van niveauverschillen binnen ons perceel, is het enige verschil waarneembaar tussen de voorkant en achterkant, waarbij de voorkant één meter lager ligt dan de achterkant.



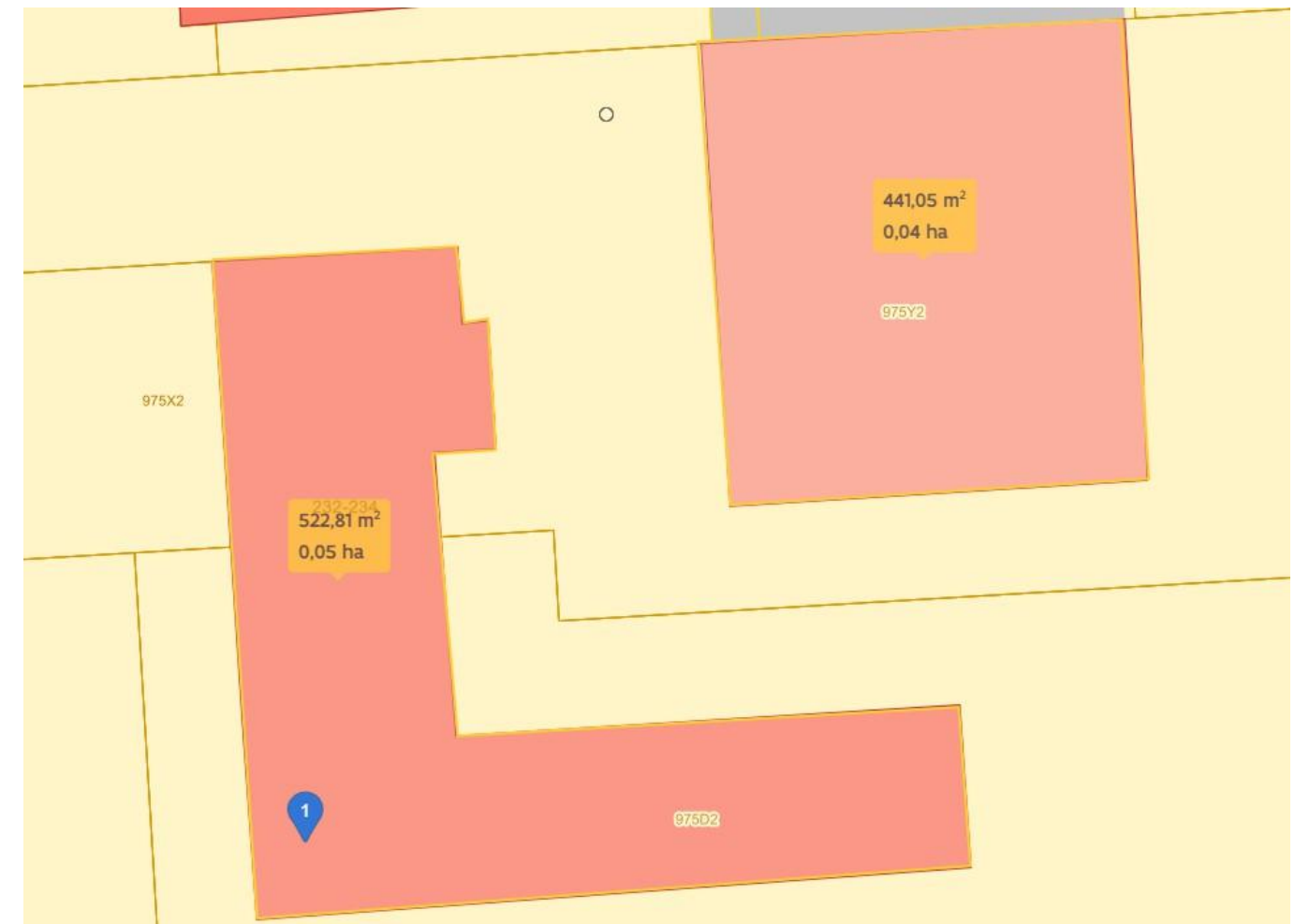
3.4. Bestaande ontsluiting van het terrein

Op vlak van ontsluiting van ons perceel is er de mogelijkheid om zowel via de voorkant, langs de Brugsesteenweg, als via de achter kant, via de Zuidforeest, te betreden. We zouden dus zowel een toegangsweg langs de voorkant als langs de achterkant kunnen realiseren.

3.5. Oppervlakte-en volumestudie van de gebouwen (met vermelding van de niveaus en de verdiepingshoogte)

Zoals eerder vermeld staan er twee gebouwen op ons perceel. Het eerste gebouw is een oude woning met een oppervlakte van 522 vierkante meter. Aangezien we het gebouw niet kunnen betreden, vermoeden we dat het gebouw bestaat uit twee verdiepen, waarvan de beneden verdieping 2,50 meter hoog is en de boven verdieping 2,60 meter hoog is.

Het tweede gebouw, dat volgens ons als werkplaats dient, heeft een oppervlakte van 441 vierkante meter en bestaat volgens ons ook uit twee bouwlagen van beide 2,5 meter hoog.



3.6. Bouwfysische toestand van de gebouwen:

Het perceel is momenteel niet toegankelijk dus baseren we ons op wat we kunnen zien vanaf de straatkant en via Google Maps. Vanaf de straatkant is te zien dat beide gebouwen langs buiten niet in de beste staat verkeren. Via Google Maps kunnen we zien dat het perceel sinds 2013 onaangeroerd is gebleven, wat kan wijzen op een lange periode van leegstand. Indien dit het geval is kunnen we er dus ook vanuit gaan dat de binnenkant van beide gebouwen niet in de beste staat is.

3.7. Architecturale en ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande bebouwingen:

Doordat het perceel niet toegankelijk is, kunnen we ook de architecturale en ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande bebouwingen moeilijk inschatten. Maar gezien het feit dat volgens Google Maps het perceel sinds 2013 niet is veranderd, kunnen we er vanuit gaan dat de kwaliteiten op architecturaal en ruimtelijk vlak relatief klein zullen zijn.

3.8. Bereikbaarheid van gebouwen:

De gebouwen op het perceel zijn bereikbaar via een oprit en poort aan de voorkant van het perceel. De achterkant is bereikbaar via een toegangsweg aan de achterkant.



4. Marktstudie van de doelgroep

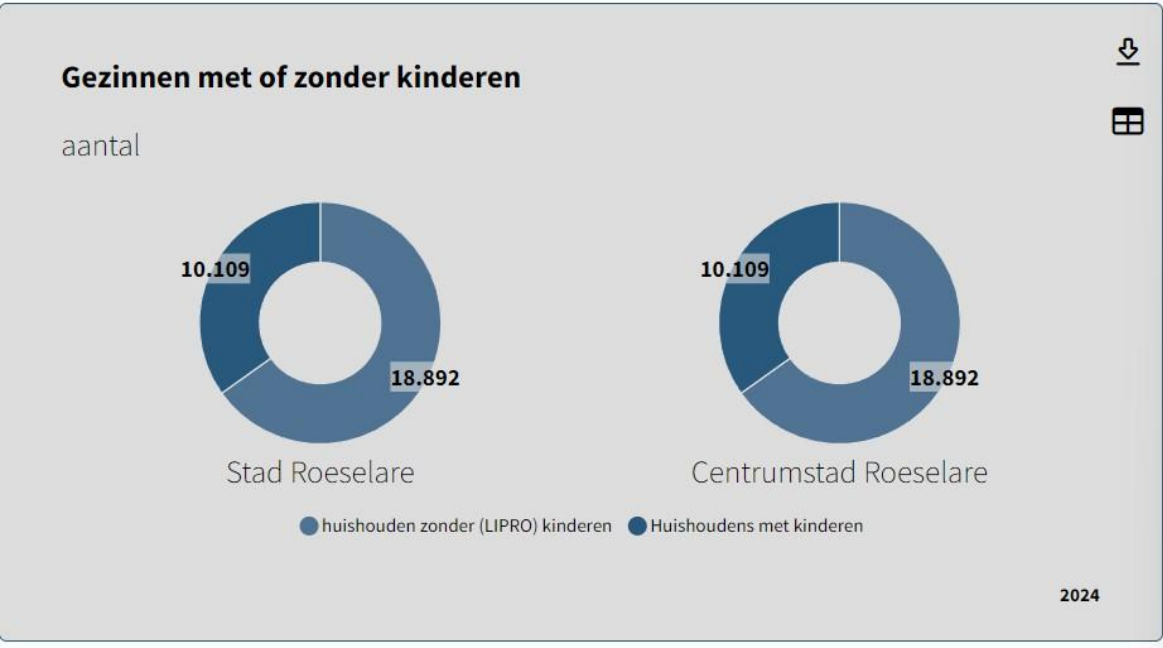
4.1. Marktstudie

inwoners

Roeselare telt **66.545 inwoners** en heeft een bevolkingsdichtheid van **1.102 inwoners/km²**.

Er zijn ongeveer **2G.001 gezinnen** en deze bestaan gemiddeld uit **2,3 personen per gezin**.

Uit onderstaande tabel kunnen we afleiden dat er meer huishoudens zijn zonder kinderen, dan met kinderen.



Gezinnen met of zonder kinderen in Roeselare

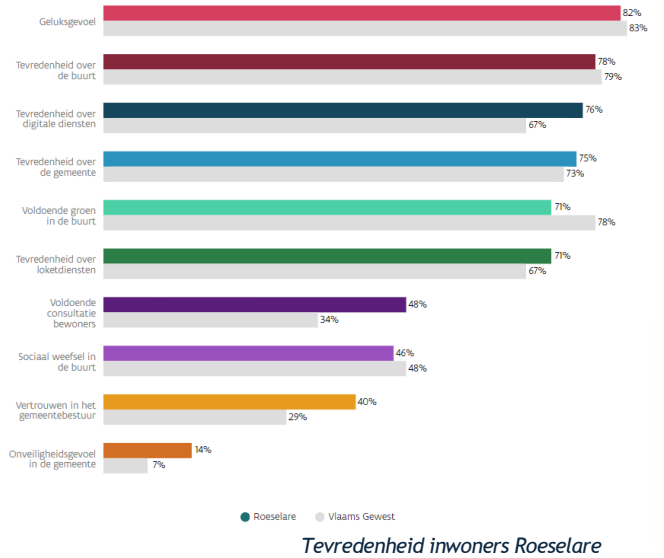
Als we de inwoners indelen in 3 verschillende leeftijdscategorieën bekomen we volgende verhouding. 19,4 % van de inwoners is tussen 0 en 17 jaar, 59,9 % is tussen de 18 en 64 jaar en 20,6 % is 65 jaar en ouder.

Het gemiddelde belastbaar netto inkomen per persoon per jaar bedraagt € 20.519.

De werkloosheidsgraad bedraagt 7,3 %.

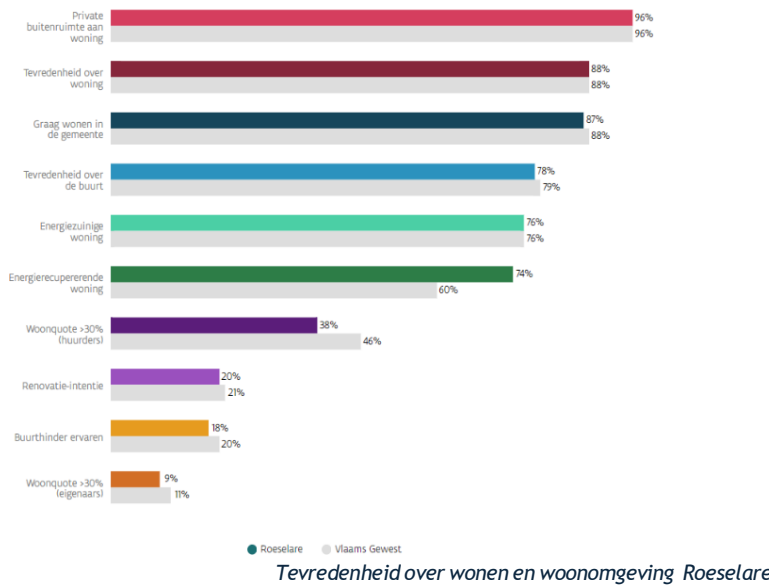
Algemene tevredenheid over Roeselare

Uit bijhorende tabel kunne we afleiden dat de Roeselarenaar zich over het algemeen gelukkig voelt en tevreden is of zijn buurt. Wanneer we de vraag stellen of er voldoende groen aanwezig is zien we dat merendeel tevreden is, maar deze cijfers liggen iets lager dan gemiddeld in het Vlaamse Gewest. Wat wil zeggen dat er ruimte is voor verbetering. Tot slot heerst er een bepaald onveiligheidsgevoel in de Stad.



Tevredenheid over wonen en woonomgeving

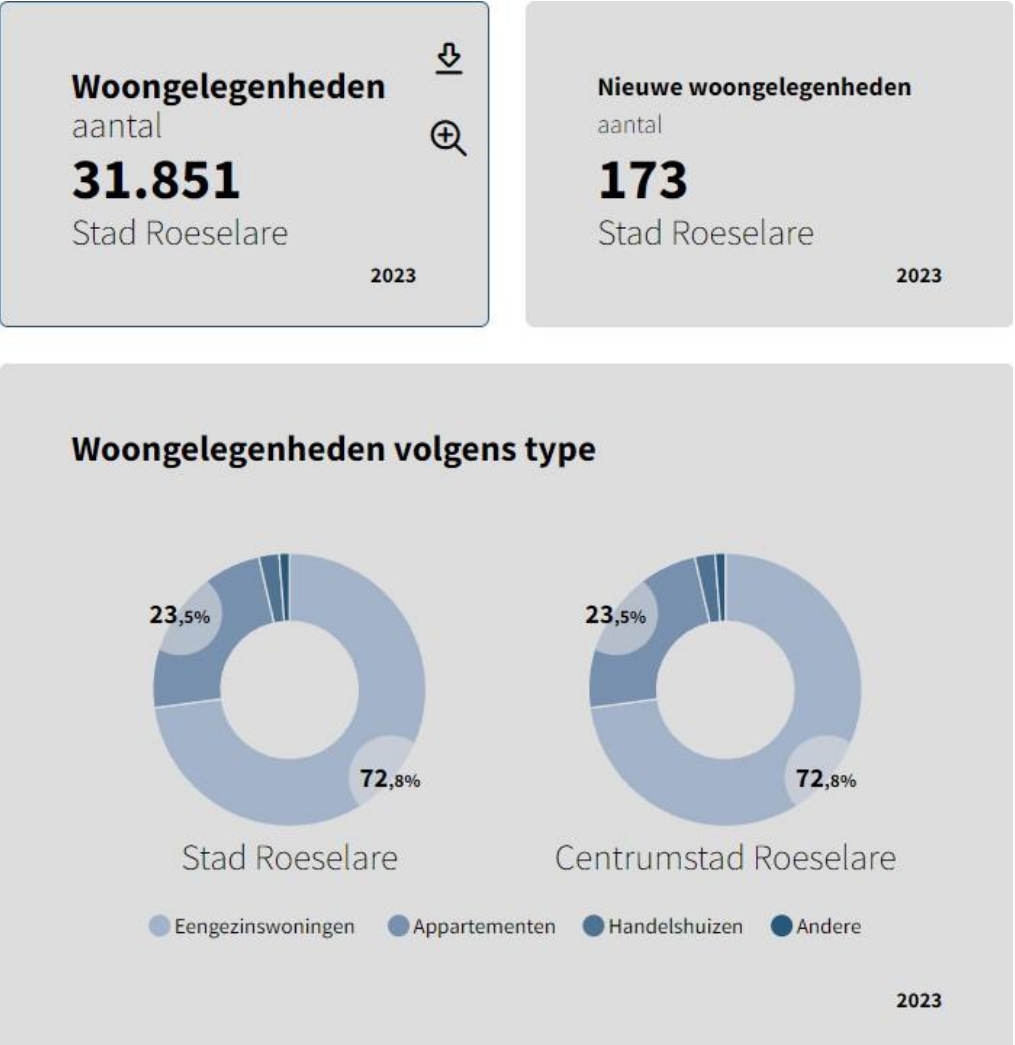
Uit de bijhorende tabel kunnen we aflezen dat het grootste deel van de inwoners tevreden is met hun private buitenruimte aan de woning, ook is 88 % tevreden over de woning zelf. Verder zijn 76 % van de woningen energiezuinig en heeft 74 % een energie recupererende woning. Een 18 % zegt last te hebben van buurthinder, deze cijfers zijn iets lager dan het Vlaams gemiddelde. Tot slot zien we dat 38 % van de huurders een woonquote heeft die meer dan 30 % bedraagt. Bij eigenaars is dat 9%.



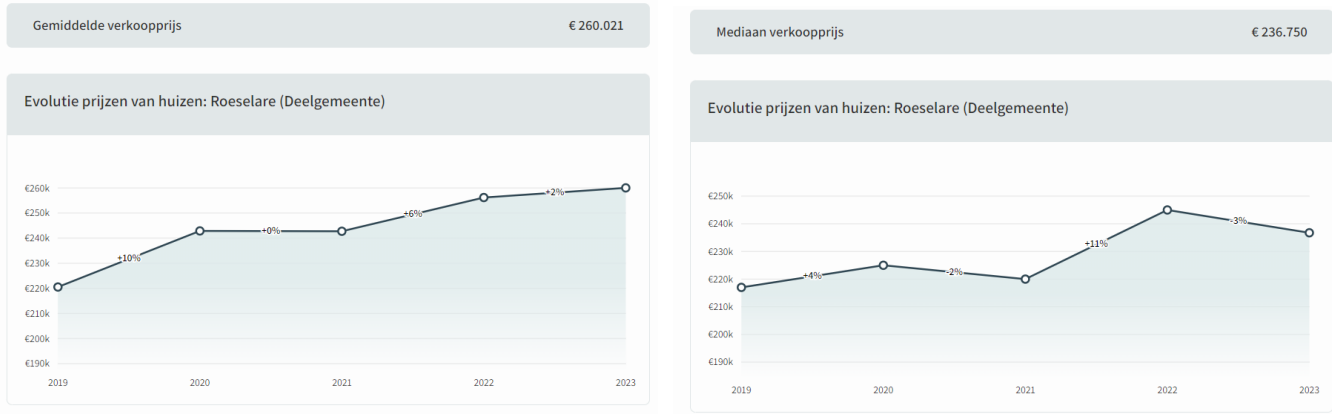
4.2. Analyse van de lokale vastgoedmarkt

Vastgoed trends Roeselare

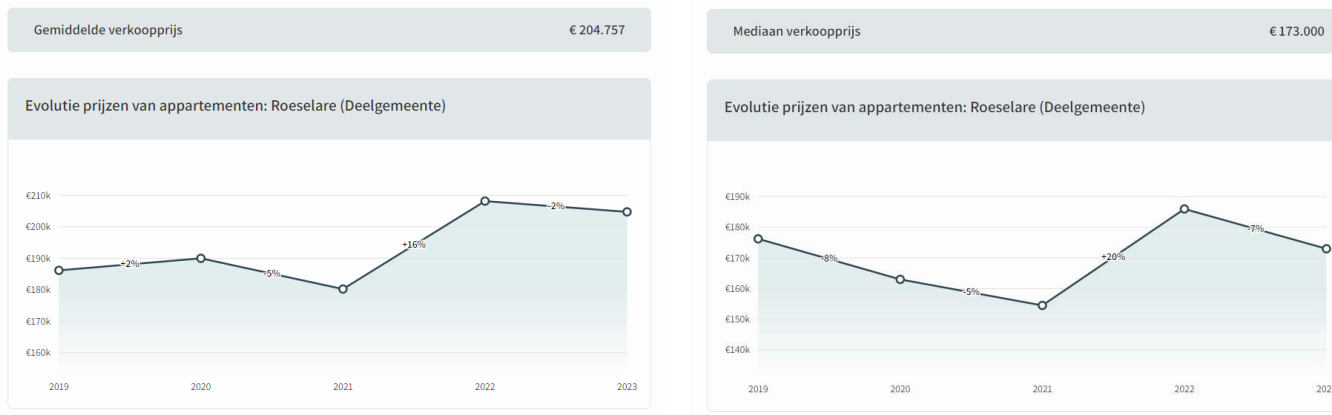
In 2023 telde Roeselare 31.851 wooneenheden, waarvan 173 nieuwbouwen. Het grootste deel bestaat uit eengezinswoningen, met 72,8 %. Verder bestaat 23,8 % van de wooneenheden uit appartementen.



Gemiddelde en mediaan verkoopprijs woningen.



Gemiddelde en mediaan verkoopprijs appartementen.



Wanneer we kijken naar de verkoopprijzen van vorig jaar kunnen we zien dat de gemiddelde prijs gestegen is. Wel zien we dat de mediaanprijs is gezakt. Dit wil zeggen dat het dure vastgoed duurder is geworden maar dat er vaker wordt gekozen voor een huis die net iets betaalbaarder is. Ook bij de appartementen zien we die zelfde trend terug komen.

Op lange termijn zal die trend zich verder uitbreiden. Het aantal alleenstaanden blijft stijgen, ook in Roeselare. Wat er voor zorgt dat het kapitaal een stuk kleiner is en vaak niet voldoende voor een ruimere gezinswoning. De meeste alleenstaanden hebben ook geen behoefte aan een grote woning.

Om die redenen zal de vraag naar appartementen en kleinere woningen enkel blijven stijgen.

4.3. De Visie van Stad Roeselare

Door de stad verantwoord te laten groeien willen ze evolueren naar een aantrekkelijke woonstad voor iedereen, waar ook open ruimte en ondernemers hun plaats krijgen en blijven hebben.

Om die reden heeft de stad enkele uitgangspunten voor nieuwe projecten opgezet. Voor elk project dient er rekening gehouden te worden met deze punten en mag er op geen enkele een onvoldoende gescoord worden. Dit dient om tot het best mogelijke plan voor elke specifieke locatie te komen.

De uitgangspunten:

- Versterkt de identiteit van Roeselare
- Creëert kansen voor energie binnen de klimaatswitch
- Zorgt voor een groter aandeel groene en openbare ruimtes via radicale vergroening
- Maakt doordachte mobiliteitskeuzes en zet in op deelmobiliteit en multimodaal transport
- Voegt voorzieningen toe aan de stad en gaat voor een mix van functies
- Draagt bij aan een leefbare cohesie in de stad.

Versterkt de identiteit van Roeselare

Er is nood aan bijkomende woningen in de binnen stad voor alle en diverse doelgroepen. De leidraad bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen omvat streven naar kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Verdichten hoeft niet te leiden tot woontorens, volumes van enkele bouwlagen met een waardevolle binnentuin zijn meer gepast en op maat van Roeselare.

Creëert kansen voor energie binnen de klimaatswitch

Er worden verschillende doelstellingen en ambities op vlak van water, energie, circulariteit en duurzaamheid opgelegd. Projecten moeten dan ook een positieve invloed hebben op hun omgeving. Bij het uitwerken van private projecten moet aandacht gaan naar een lager en duurzamer energieverbruik, meer groene ruimte, verminderen en besparen op natuurlijke en CO2 intensiever bronnen en materialen en een toekomst gericht waterbeheer. Er liggen kansen in het faciliteren en stimuleren van duurzame mobiliteit door aandacht te hebben voor fietscomfort en het realiseren van zachte doorsteken van voetgangers

Radicale vergroening

Om de hittestress in de binnenstad van Roeselare tegen te gaan is het van groot belang dat er groot aandacht wordt besteed aan natuur en groen. Die groene open ruimtes worden meer dan strakke grasvlaktes en worden ingericht als buurtparkjes, volkstuintjes of extensieve groenzones. Bij nieuwe projecten streeft Roeselare naar een ondergrens van 30% publieke toegankelijke open ruimtes. Elementen die de functionele waarde van de zone verhogen, zoals een padenstructuur, beperkte verharding, speelgelegenheid, verharde zone in functie van de brandweer, gemeenschappelijk overdekt buitenterras, beperkte onderkeldering ed., kunnen in deze zone voorzien worden.

Doordachte mobiliteitskeuzes

Een volgende ambitie is het optimaliseren van het autoverkeer in de stad. Want binnen de stad zijn alle voorzieningen immers binnen handbereik wat het aantal gemotoriseerde verplaatsingen beperkt. Laden en lossen voor de deur zou mogelijk moeten blijven, maar het voor de deur parkeren zal niet langer van

zelfsprekend zijn. Roeselare wil het efficiënter aanpakken op vlak van ruimte die ze innemen voor de auto, zowel boven- als ondergronds. Om ruimte te scheppen voor verdichting en vergroening zal de ruimte voor infrastructuur en parkeren krimpen. Verdichting maakt de nood aan een (tweede) auto kleiner. Ze streven naar autoafhankelijke projecten.

Mix van functies

De nabijheid van winkels en andere voorzieningen maakt wonen aantrekkelijk. Om die reden moeten nieuwe ontwikkelingen locaties gemengder maken door het combineren van de verschillende functies. Hoe meer functies in de buurt, hoe aantrekkelijker om de wagen te laten staan.

Verder wil Roeselare verschillende wijken ontwikkelen, die door een verschil in woontypologieën, verschillende mensen aantrekken. De verschillende projecten moeten onderling interessante buitenruimtes gaan creëren, wat op zijn beurt zorgt voor een diversiteit aan publieke, semi-publieke en private buitenruimtes.

Cohesie in de stad

Door collectief te denken kunnen we de levenskwaliteit verhogen en stappen zetten naar denser, anders en kleiner wonen. Door de manier waarop je bouwt kan je ontmoeting stimuleren.

De aard van het project (aantal units, beschikbare ruimte,...) zal mee de ambities moeten bepalen. Zo denken ze bijvoorbeeld aan collectieve afvalophaling, warmtesystemen, deelmobiliteit, groenvoorzieningen en fysiek gedeelde ruimtes.

4.4. Onze doelgroep

Na het analyseren van alle voorgaande punten zijn we tot de conclusie gekomen dat Roeselare nood heeft aan meer huizen voor alleenstaanden en koppels zonder kinderen.

Verder zal het heel belangrijk zijn om in te spelen op de noden van de Roeselarenaar. Deze hechten veel belang aan veiligheid maar ook aan een groene Stad. Met het juiste project denken we op beide punten te kunnen inspelen.

We willen een project creëren waar mensen elk hun eigen thuis hebben maar samen over groene tuinen beschikken, deze kunnen voor het sociale aspect zorgen. Verder is het mogelijk om een bepaald gevoel van veiligheid te bieden wanneer er ook sociale controle heerst.

4.5. Concurrentieanalyse

Durabrik

Honzebroekstraat, 8800 Roeselare

Gemiddelde prijs halfopen woningen: €1.115,89 /m²

Gemiddelde prijs gesloten bebouwing: €1.587,00/m²

Verkavelingsproject op B-locatie

Hoe groter de oppervlakte, hoe goedkoper. De oppervlaktes van de halfopen woningen zijn een stuk groter dan die van de gesloten bebouwingen.



Huysman

Populierstraat Roeselare

Startprijs vanaf €1252,43 /m²

Verkavelingsproject op B-locatie

Halfopen bebouwing

Prijs voor wind- en waterdicht

Mogelijkheid tot all-in woningen,
afwerking zelf te kiezen



Coussée

Domein Beverhof - Beverensteenweg Roeselare/Beveren

2 slaapkamers 102 m² + terras + tuin: €2.326,23 /m²

B-locatie

Ruime appartementen met groot terras aan
zowel living als slaapkamer
gemeenschappelijke tuinen en veel groen



Steenoven C ION

Roelevard - Stationdreef 1 Roeselare

Start-prijzen

1 slaapkamer vanaf 75 m²: €2.733,31 m²

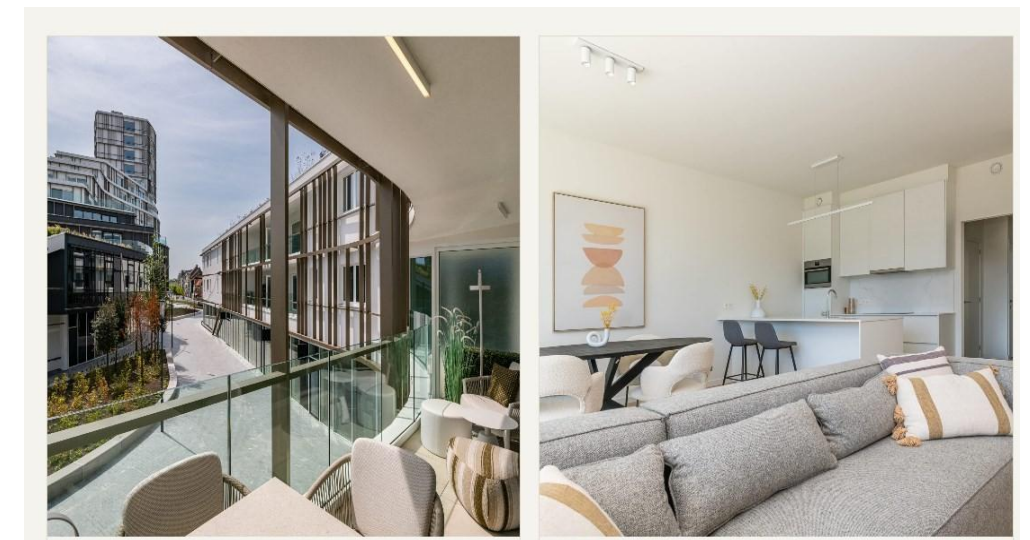
2 slaapkamers vanaf 80 m²: € 2799.63 m²

3 slaapkamers vanaf 123 m² + terras: €3.526,24 m²

A-locatie, middenin centrum

Luxueuze appartementen

Groendaken



4.6. Conclusie

Aan de hand van voorafgaande concurrentieanalyse kunnen we enkele conclusies nemen.

In Roeselare worden vooral in de centrumkern woonprojecten aangeboden, deze vaak met een luxueuze afwerking en de daar bijhorende prijs. Onze site ligt op een B-locatie, op deze b-locaties wordt er vaak gekozen voor verkavelingsprojecten. Op deze locaties worden er weinig woonprojecten aangeboden zoals wij deze voor ogen hebben.

Naar aanleiding van de cijfers over de gezinssamenstelling in Roeselare, alsook met een blik op wat de concurrentie verwezenlijkt, zullen wij hierop inspelen om aan de wensen van de Roeselarenaar te voldoen.

Wij zouden ons graag richten tot alleenstaande, gezinnen met geen kinderen en ouderen. Uiteraard zullen er ook enkele appartementen zijn die de mogelijkheid bieden voor gezinnen met kinderen. We willen inspelen op de vlotte bereikbaarheid en gebruik maken van ons volledige perceel om een groene gemeenschappelijke tuin aan te leggen.

Dit resulteert erin dat onze prijzen lager zullen moeten liggen dan bijvoorbeeld project De Roelevard. Qua afwerking zullen we kiezen voor een basis afwerking in plaats van een luxueuze afwerking.

4.7. SWOT-analyse van de concurrentie



5. Stedenbouwkundige voorschriften

5.1. Voorschriften op gewestelijk niveau

Op gewestelijk niveau is er een gewestplan opgesteld waaruit blijkt dat ons perceel in woongebied is gelegen.

5.2. Voorschriften op gemeentelijk niveau

Op gemeentelijk niveau geldt er een RUP, namelijk het RUP 'Brugsesteenweg Roeselare'. Hieruit kunnen we afleiden dat ons perceel in een kleinhandelsarme woonzone met open en halfopen bebouwing ligt.

Uit het RUP kunnen we nog een aantal voorschriften afleiden die toepasselijk zijn op onze site. De stad Roeselare bepaald dat we maximaal 80% van ons terrein mogen bebouwen, waarbij we een bouwvrije strook van acht meter aan de voorkant moeten hebben en minimaal drie meter van de perceelgrenzen moeten bouwen. Vanaf de rooilijn gemeten mogen we maximaal 48 meter diep bouwen. Bijkomend mogen we maximaal 15 meter hoog bouwen en mag ons gebouw maximaal vier bouwlagen hebben. Alle niet bebouwde delen van ons perceel moeten we inrichten als tuin of openbaar groen. Verder is het toegestaan om een ondergrondse parking te voorzien voor de bewoners.

5.3. Bouwverordeningen gemeentelijk niveau

Er zijn een aantal gemeentelijke bouwverordeningen van. toepassing opgelegd door de stad Roeselare. Als we wensen de bestaande gebouwen op ons perceel te slopen, wordt dit enkel vergund indien aangetoond wordt wat er in de plaats komt en als dit strookt met de visie van de stad Roeselare.

Verdere verordeningen gaan voornamelijk over minimum oppervlaktes en hoogtes van de verschillende ruimtes. De gevelbreedte is minimaal zever meter breed. Op vlak van minimum netto vloeroppervlakte zijn er verschillende regels naargelang het aantal slaapkamers. Voor wooneenheden met één slaapkamer is er een minimale netto vloeroppervlakte van 40m², voor wooneenheden met twee slaapkamers is er een minimale netto vloeroppervlakte van 60m² en voor wooneenheden van drie slaapkamers minimaal 75m². Elke berging moet minimaal drie vierkante meter zijn en per extra slaapkamer wordt deze met een halve vierkante meter vergroot. De hoofdslaapkamer moet minimaal elf vierkante meter zijn, alle overige slaapkamers minimaal zeven vierkante meter. Voor nieuwbouw of vernieuwbouw is er ook een verplichte private, bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 10% van de netto vloeroppervlakte en minimaal tien vierkante meter is, met een minimale breedte en diepte van twee meter.

Voor de hoogte van de entiteiten is er een minimale hoogte van 2,40 meter voor alle woonruimtes en de hal. Alle overige ruimtes (zoals de berging, garage, zolder,...) dienen minimaal 2,20 meter hoog te zijn. Indien er een kruipkelder wordt geplaatst moet deze een minimum hoogte hebben van 60 centimeter. Voor de ruimtes onder het hellend dak geldt dat de helft van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte (te meten vanaf 1,80 meter), een vrije hoogte moet hebben van minstens 2,40 meter. Voor horeca of handelsruimtes is de minimale hoogte 2,60 meter.

Voor lichtinval en luchtafvoer gelden ook specifieke verordeningen. Voor de woonkamer en keuken moet er een lichtdoorlatend oppervlakte worden voorzien van 1/10 van de netto-vloeroppervlakte en is deze minimaal één vierkante meter groot. Voor de slaapkamer moet er een lichtdoorlatend oppervlakte aanwezig zijn van 1/12 van de netto-vloeroppervlakte met een minimale grote van één vierkante meter. Elk lokaal moet minstens ook één te openen gevel- of dakdeel hebben, in verband met de luchtafvoer.

Voor meergezinswoningen vanaf zes entiteiten geldt een extra verordening in verband met de typologieën van de entiteiten. Er geldt een maximum van 30% van de entiteiten die dienen als studio of maar één slaapkamer hebben. Er moeten voor 50 tot 70% entiteiten met twee aparte slaapkamers worden voorzien, alsook tussen 10 en 30% aan entiteiten met drie of meer slaapkamers.

5.4. Conclusie

We kunnen concluderen dat er op meerdere niveaus verschillende voorschriften en verordeningen gelden in verband met ons perceel. Op het gewestelijk niveau is het natuurlijk belangrijk om te weten dat ons perceel in woonzone ligt volgens het gewestplan. Op gemeentelijk niveau zijn de belangrijkste regels vastgelegd in het RUP Brugsesteenweg, verder zijn er nog verschillende aparte bouwverordeningen in verband met slopen, oppervlaktes, hoogtes, lichtinval en luchtafvoer.

6. Wetgeving en normering

6.1. Brandveiligheid

Op vlak van brandveiligheid valt ons gebouw in de categorie van de middelhoge bebouwing. Alle regels die hierna aanbod komen zijn dan ook de regels die van toepassing zijn op middelhoge gebouwen.

Het gebouw dient op elk moment bereikbaar te zijn voor de brandweer via een toegangsweg. Dit wil zeggen dat één van de lange gevels verplicht langs een weg moet liggen en dat de afstand tussen de weg en de gevel tussen de vier en tien meter moet liggen. Elk compartiment heeft minimaal één uitgang indien men niet door het trappenhuis moet om een gevelopeningen te bereiken en de bezetting kleiner is dan 50 personen.

Op vlak van bouwelementen is het vooral belangrijk om te weten dat de wanden tussen de verschillende compartimenten EI 60 bedragen, de trappen R60 en de evacuatie deuren EI 60. Er dient signalisatie en noodverlichting aangebracht worden richting de vluchtwegen. Elk verdiep moet minstens één rookmelder hebben, waarbij ook elk appartement/woonunit een rookmelder moet hebben. Verder is een meldingstoestel ook verplicht bij middelhoge gebouwen.

Alle specifiekere richtlijnen zijn terug te vinden in het Koninklijk besluit van 2 mei 2022 tot wijziging van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen.

6.2. Duurzaamheidsaspecten (stedenbouwkundige verordening)

Op vlak van duurzaamheid ligt de stad Roeselare zichzelf de deadline op om tegen 2050 compleet klimaatneutraal te zijn. Om dit te bereiken verplichten ze bij nieuwbouw een aantal methodes in verband met energie opwekken. Zo wil Roeselare gebruik maken van individuele warmtezones, als ook het stimuleren van zonnepanelen en windturbines, zonneboilers, warmtepompen en het recupereren van restwarmte. Op die manier wil de stad energieverstopping tegen gaan en de energievraag verder verkleinen.

Verordenend deel

□ Art 4. Energievoorzieningen

□ Art. 4.1 Zonnepanelen en zonnecollectoren

Bij de plaatsing van zonnepanelen of zonnecollectoren moet met de volgende inrichtingsprincipes rekening gehouden worden:

- op schuine daken worden zonnepanelen en zonnecollectoren geïntegreerd in het dakvlak of ze worden zo dicht mogelijk tegen en evenwijdig met het dakvlak geplaatst;
- op platte daken mag de ondersteunende constructie geen nieuw hellend dak vormen;
- de zonnepanelen en zonnecollectoren dienen achter elkaar op het platte dak, op hun respectievelijke steunconstructies, geplaatst te worden. De maximale hoogte bedraagt 1,50m, voor zover de afstand naar de dakrand minstens 1,50m bedraagt;
- het is verboden om zonnepanelen of zonnecollectoren te plaatsen op minder dan 0,3m van de perceelsgrens. Hier kan van worden afgeweken indien de installatie naar aanleiding van een gezamenlijke, al dan niet externe, investering doorloopt over meerdere daken.

Zonnepanelen of zonnecollectoren die rechtstreeks op de grond geplaatst worden, met inbegrip van trackersysteem die automatisch de stand van de zon volgen, kunnen enkel worden toegestaan volgens de volgende criteria:

- er dient een minimale afstand bewaard te worden van 3 m tussen de perceelsgrens en de uiterste grens van de zonnepanelen/zonnecollectoren;
- niet in agrarische gebieden, open-ruimte-gebieden, parkgebieden, bosgebieden en natuurgebieden en de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- niet gesitueerd in de voortuin;
- de totale oppervlakte van dergelijk systeem in woongebieden mag maximaal 20 m² per perceel bedragen;
- de hoogte, installatie + constructie, van zonnepanelen met zonvolgsystemen wordt beperkt tot maximum 3m.

De voorkeur dient gegeven te worden aan het plaatsen van zonnepanelen en zonnecollectoren op een dakconstructie. Mits esthetische inpassing of omwille van technologische evoluties kan hier van afgeweken worden. Zonnepanelen kunnen ook geplaatst worden op carports of andere constructies mits ze voldoen aan bovenstaande normen.

Als op het dak energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of -collectoren, geplaatst worden, kan er afgeweken worden van de normen om een groendak te plaatsen voor de oppervlakte die deze voorzieningen innemen op het dak, wanneer de cumulatieve van beide systemen de draagkracht van het dak onredelijk overschrijdt.

Het is aangetoond dat groendaken het rendement van zonnepanelen verhogen. Indien er geen mogelijkheid is tot het benutten van een dak, is het toegelaten zonnepanelen of zonnecollectoren te plaatsen bevestigd aan een gevel met uitzondering van de straatgevel.

Een ander punt om duurzaamheid te stimuleren is het verplicht plaatsen van elektrische laadpunten voor elektrische wagens om zo het gebruik ervan te stimuleren bij de inwoners.

□ **Art. 4.4 Laadinfrastructuur bij verkavelingen**

Bij het aanleggen van collectieve parkeervoorzieningen dient er voldoende aandacht te zijn voor de laadinfrastructuur van elektrische voertuigen, overeenkomstig de op dit ogenblik geldende regelgeving (energiedecreet en BVR inzake het energiebeleid).

Verder is er ook de verplichte aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte die de nodige (warmte)installaties kan herbergen en die gemakkelijk bereikbaar is vanuit het openbare domein.

□ **Art. 4.3 Centrale ruimte voor warmteproductie en leidingkokers**

Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen vanaf 10 wooneenheden en een gemeenschappelijke verticale circulatie moeten deze gebouwen voorzien zijn van een centrale stookruimte en bijhorende leidingschachten. De grootte van de stookruimte is afhankelijk van het aantal woongelegenheden.

Aantal wooneenheden	Minimale vloeroppervlakte	Maximale lengte langste zijde	Minimale hoogte
15-32	16	4,5	2,5
33-48	20	5	2,5
49-64	24	5,5	2,8
65-80	28	6	2,8
81-96	31	6,3	2,8
97-112	33	6,5	3
113-128	37	6,8	3
129-144	40	7	3

6.3. Comfortabel wonen en winkelen (stedenbouwkundige verordening)

Om de doelstellingen rond comfortabel wonen en winkelen te bereiken, heeft de stad Roeselare zowel een fiets parkeernorm als een autoparkeernorm opgelegd.

De fietsparkeernorm bestaat erin dat er, afhankelijk van welk type woning of bebouwing het is, er een specifiek aantal minimum fietsparkeerplaatsen moet zijn. Als we kijken naar een bouwproject vanaf vijf woonentiteiten, moeten er verplicht twee fietsplaatsen zijn en telkens één extra per bijkomende slaapkamper. Voor bezoekers moet er minstens één fietsparkeerplaats per twee entiteiten zijn.

Functie	Zone centrumgebied 1:	Zone 2: binnen kleine ring	Zone 3: overig
Eengezinswoning* ▪ Standaard ▪ Aaneengesloten bebouwing met gevelbreedte minder dan 7m	Bewoners: Minimum 2 voor de eerste (slaap)kamer, vermeerderd met 1 per bijkomende (slaap)kamer Bezoekers: 0		
Bouwproject* ▪ Per woonentiteit ▪ Vanaf 5 woonentiteiten	Bewoners: Minimum 2 voor de eerste (slaap)kamer, vermeerderd met 1 per bijkomende (slaap)kamer Bezoekers: 0 Bewoners: Minimum 2 voor de eerste (slaap)kamer, vermeerderd met 1 per bijkomende (slaap)kamer Bezoekers: Minimum 1 per 2 woonentiteiten		
* Inclusief sociale koop- en huurwoningen			
Assistentiewoning en woonzorgcentra	0,43 per woonentiteit/kamer		
Studentenkamer	1 per kamer		
Andere of alternatieve woonvormen (bv. co-housing)	Op maat		
Handel* • Nvo < 400m² • Nvo > of gelijk aan 400m²	0 Op maat	2 per 100m² nvo Op maat	2 per 100m² nvo Op maat
* Vrijstelling bij nvo < 150m²			
Reca*	0	2 per 50m² bvo	2 per 50 m² bvo
* Vrijstelling bij bvo < 150m²			
Diensten en kantoren*	1 per 50 m² bvo	1 per 50 m² bvo	1 per 50 m² bvo
* Vrijstelling bij bvo < 150m²			
Industriële en ambachtelijke gebouwen en loodsen	nvt	1 per 50 m² bvo of op maat	1 per 50 m² bvo of op maat
Overige functies	Op maat		

Voor autoparkeerplaatsen gelden er ook specifiek regels afhankelijk van welk type woning of bebouwing je wil plaatsen. Voor een bouwproject van minstens vijf woonentiteiten in een zone die niet in het centrumgebied ligt en niet binnen de kleine ring, moetje 1,33 plaatsen per woonentiteiten voorzien. Vanaf 12 woonentiteiten moet ook een parkeerplaats voor een deelwagen voorzien worden.

Functie	Zone 1: centrumgebied	Zone 2: binnen kleine ring	Zone 3: overig
Eengezinswoning*			
▪ Standaard	0	1	1
▪ Aaneengesloten bebouwing met gevelbreedte minder dan 7m	0	0	1
Bouwproject*			
▪ Per woonentiteit	0	0,8	1
▪ Vanaf 5 woonentiteiten (per woonentiteit)	1	1	1,33
	Bij projecten vanaf 5 woonentiteiten vervalt het recht op een eerste parkeerkaart voor bewoners (zoals voorzien in het retributiereglement 'Parkeren van voertuigen')		
	Bij projecten vanaf 12 woonentiteiten moet er gezorgd worden voor de integratie van deelmobiliteit in de vorm van minimum 1 deelwagen. Hiervoor wordt een financiële last opgelegd.		
* Inclusief sociale koopwoningen			
Sociale huurwoningen			
▪ Per woonentiteit	0	0,33	0,5
▪ Vanaf 5 woonentiteiten	0,33	0,33	0,6
Assistentiewoning en woonzorgcentra (per woonentiteit/kamer)	0,33	0,33	0,43
Studentenkamer (per kamer)	0	0,25	0,33
Andere of alternatieve woonvormen (bv. co- housing)	Op maat		
Handel*			
• Nvo < 400m ² • Nvo > of gelijk aan 400m ²	0 Op maat	1 per 100m ² nvo Op maat	2 per 100m ² nvo Op maat
* Vrijstelling bij nvo < 150m ²			

6.4. Klimaat visie en doelstellingen

Stad Roeselare heeft in de stedenbouwkundige verordeningen ook aandacht besteed aan de klimaat visie en doelstellingen van de stad.

Zo staat er in artikel 5 beschreven dat er bij bouwprojecten in een omgevingsvergunningaanvraag ook een groennota dient toegevoegd te worden. De groennota die opgemaakt wordt door en tuin- of landschapsarchitect bevat:

- Een inventaris en waardebeoordeling van het bestaande en levend groen
- Een plan van de ontworpen toestand, met de nieuwgekozen beplanting

Naast de groennota wil stad Roeselare zo veel mogelijk groen behouden. De bescherming, behoud en integratie van het bestaand groen tijdens de ontwerp- en bouwphase is het uitgangspunt. Indien het niet mogelijk is om het bestaande groen te behouden en mits een grondige motivatie dient er op eigen terrein een volwaardige compensatie voorzien te worden. Stad Roeselare verplicht ook om minstens 30% buiten ruimte te voorzien.

Stad Roeselare stelt ook enkele eisen aan het gebruik van een groendak. Zo dient elke nieuwbouw, herbouw en verbouwing op elk nieuw dakoppervlakte met een hellingsgraad tussen de 0 tot 15 graden voorzien te worden van een groendak. Mits een gemotiveerd verzoek van de aanvrager en het gebruik van een alternatieve hemelwaterbuffer die minstens gelijkgesteld is aan een groendak is een vrijstelling mogelijk.

6.5. EPB

De EPB-eisen en regelgeving verschilt op welk moment je een bouwaanvraag indient.

De Vlaamse regelgeving bij bouwaanvragen voor 2023-2034 geldt het volgende:

- E-peil van elke (woon)eenheid mag maximaal E30 zijn
- Het S-peil van elke (woon)eenheid mag maximaal S 28 zijn. Compensatiemogelijkheid: een S-peil van S29 is toegelaten indien een E-peil van E20 of lager wordt behaald
- De scheidingsconstructies moeten voldoen aan de maximale U-waarden of minimale R-waarden: U-waardentabel
- Het gebouw moet voldoen aan de minimum vereisten voor ventilatie
- Risico op oververhitting dient voor elke wooneenheid beperkt te worden
- Minimum hoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen moet 25 kWh/m². Jaar bedragen. Indien niet aan deze eis is voldaan, verstrengt het E-peil met 15%. -> *Roeselare wenst tegen 2050 klimaatneutraal te zijn.*
- Installatie-eis: centrale verwarming met water als warmteafgiftemedium moet voorzien zijn op lage temperatuur . Een dimensioneringsnota toont aan dat de ontwerpvertrektemperatuur van het warmteafgiftesysteem maximaal 45° is. Indien niet aan deze eis is voldaan, verstrengt het E-peil met 15%.

Vlaanderen
is energie

versie oktober 2022

EPB
1

EPB-eisen vanaf 1 januari 2023

Gekende eisen voor bouwprojecten met stedenbouwkundige vergunningsaanvraag of melding vanaf 1 januari 2023

EPB-eisen (eisen op het vlak van ENERGIEPRESTATIE en BINNENKLIMAAT)		BESTEMMING		
AARD VAN HET WERK		wonen	niet-residentieel	industrie
nieuwbouw (of gelijkwaardig)	thermische isolatie	maximaal S 28 (wooneenheid) en maximale U-waarden	maximale U-waarden	maximaal K 40 (gebouw) en maximale U-waarden
	energieprestatie	maximaal E 30 (wooneenheid)	maximaal E-peil* (in functie van de functionele delen)	-
	binnenklimaat	minimale ventilatievoorzieningen en beperken van risico op oververhitting (wooneenheid)	minimale ventilatievoorzieningen	minimale ventilatievoorzieningen
	hernieuwbare energie	minstens 25 kWh/m ² ·jaar	minstens 35 kWh/m ² ·jaar	
	installaties	verwarming op lage temperatuur	verwarming op lage temperatuur	minimale installatie-eisen
*: voor kantoorgebouwen van publieke organisaties gelden strengere E-peilen				
ingrijpende energetische renovatie	thermische isolatie	maximale U-waarden (voor nieuwe en na-geïsoleerde delen)		-
	energieprestatie	maximaal E 60 (wooneenheid)	maximaal E-peil (in functie van de functionele delen)	volg de eisen bij renovatie
	installaties	-	-	
	binnenklimaat	minimale ventilatievoorzieningen	-	
	hernieuwbare energie	minstens 20 kWh/m ² ·jaar	minstens 20 kWh/m ² ·jaar	-
renovatie	thermische isolatie	maximale U-waarden (voor nieuwe en na-geïsoleerde delen)		
	energieprestatie	-		
	installaties	minimale eisen (voor nieuwe, vernieuwde of vervangen installaties)		
	binnenklimaat	minimale ventilatievoorzieningen (voor bestaande ruimten bij vervanging van vensters en voor nieuwe ruimten)	ventilatie-eisen (voor het nieuw gebouwde/vernieuwde deel)	

De Vlaamse regelgeving bij bouwaanvragen vanaf 2025 geldt het volgende:

- Vergunningsaanvragen vanaf 2025 een gasaansluiting niet langer een optie. De gebouwwerverwarming kan enkel nog via: warmtepomp, warmtenet, biomassaketel of direct elektrische verwarming.
- Vanaf 2025 enkel nog naar de eigen productie kijken, via thermische en fotovoltaïsche zonne-energiesystemen, dus via zonneboilers en zonnepanelen. Via deze zonne-energiesystemen moet een nieuwbouwwoning minstens in 15 kWh/m² aan hernieuwbare energie voorzien worden en een niet-residentiële eenheid aan minstens 20 kWh/m².
- Installatierendement van centrale verwarmingssystemen met water als afgiftemedium moet minimaal 130% zijn. Er zal bij een ketel dus minstens een warmtepomp moeten bijgeplaatst worden.

Vlaanderen

is energie

EPB-eisen vanaf 1 januari 2025

EPB versie juni 2024

Gekende eisen voor bouwprojecten met stedenbouwkundige vergunningsaanvraag of melding vanaf 1 januari 2025

EPB-eisen (eisen op het vlak van ENERGIEPRESTATIE en BINNENKLIMAAT)		BESTEMMING		
AARD VAN HET WERK		wonen	niet-residentieel	industrie
nieuwbouw (of gelijkwaardig) • voor kantoorgebouwen van publieke organisaties gelden strengere E-peilen	thermische isolatie	maximaal S 28 (wooneenheid) en maximale U-waarden	maximale U-waarden	maximaal K 40 (gebouw) en maximale U-waarden
	energieprestatie	maximaal E 30 (wooneenheid)	maximaal E-peil* (in functie van de functionele delen)	
	binnenklimaat	minimale ventilatievoorzieningen en beperken van risico op oververhitting (wooneenheid)	minimale ventilatievoorzieningen	
	hernieuwbare energie	minstens 15 kWh/m² aan zonne-energie	minstens 20 kWh/m² aan zonne-energie	
	installatie	verwarming op lage temperatuur en minimaal installatierendement van 130%		minimale installatie-eisen
ingrijpende energetische renovatie	thermische isolatie	maximale U-waarden (voor nieuwe en na-geïsoleerde delen)		
	energieprestatie	maximaal E 60 (wooneenheid)	maximaal E-peil (in functie van de functionele delen)	volg de eisen bij renovatie
	installatie	minimaal installatierendement van 130%		
	binnenklimaat	minimale ventilatievoorzieningen		
	hernieuwbare energie	minstens 20 kWh/m²		
renovatie	thermische isolatie	maximale U-waarden (voor nieuwe en na-geïsoleerde delen)		
	energieprestatie			
	installatie	minimale eisen (voor nieuwe, vernieuwde of vervangen installaties)		
	binnenklimaat	minimale ventilatievoorzieningen (voor bestaande ruimten bij vervanging van vensters en voor nieuwe ruimten)		ventilatie-eisen (voor het nieuw gebouwde toegevoegde deel)

6.6. Hemelwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater (2023) legt op dat het opvangen van hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

Het opvangen van hemelwater dient maximaal gebruikt te worden voor toepassingen waar geen drinkwater voor nodig is.

De gewestelijke hemelwaterverordening gelden de volgende punten op de site van de Brugsesteenweg

- De verplichting van gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater
- De verplichte plaatsing van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening met vertraagde afvoer.
- Hemelwaterputten:
 - De minimale volumes van hemelwaterputten worden gekoppeld aan de horizontale dakoppervlaktes bij nieuwbouw of herbouw.
 - Er moet maximaal worden ingezet op het gebruik van hemelwater, waar dit mogelijk is. Om dit mogelijk te maken wordt voorzien dat elke hemelwaterput moet worden uitgerust met een operationele pompinstallatie en een of meer aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.
 - Uitzonderingen op de verplichte plaatsing van een hemelwaterput:
 - Groendaken met een te beperkte opvangcapaciteit hebben een veel te beperkte impact op de afwatering bij piekevents. Daarom is het van belang dat enkel groendaken die met een voldoende opvangcapaciteit een gedeeltelijke vrijstelling kennen.

Voor grote verharde oppervlakten gelden er normen inzake infiltratievoorzieningen en buffervolumes. Een uitzondering voor het plaatsen van in een infiltratievoorziening is de aanwezigheid van een groendak en/of de aanwezigheid van een hemelwaterput zoals hierboven beschreven.

Een buffervoorziening is enkel nodig indien een infiltratie voorziening niet mogelijk is.

6.7. Labels

- Circulair bouwen
 - Stad Roeselare wil aan de hand van het CTB (Circular Trust Building) project van de Europese Unie, circulair bouwen en dus het hergebruik van materialen stimuleren.
 - Het project loopt nog tot 31/10/2026

6.8. Akoestische norm

Op gebied van akoestische norm baseren we ons op NBN S 01-400-1 (2022) Akoestische criteria voor woongebouwen. Daaruit kunnen we afleiden dat er drie akoestische klassen bestaan. De norm stelt niet alleen eisen aan de lucht-, contact- en gevelgeluidsisolatie, maar legt ook beperkingen op aan het installatielawaai en de nagalmtijd in gemeenschappelijke ruimten.

De drie akoestische klassen zijn:

- **Klasse C** (laagste akoestische-prestatieniveau): omvat de basisprestatie, die een minimale akoestische bescherming biedt aan de gebruikers van de woning. De prestatie-eisen zijn erop gericht om een ruime meerderheid van de gebruikers tevreden te stellen met een akoestische bescherming tegen een 'normale' burengeluidsbelasting
- **Klasse B** (middelste akoestische-prestatieniveau): streeft naar een hoger akoestisch-comfortniveau dan het basis-prestatieniveau van klasse C. De eraan gekoppelde vereisten beogen een verbeterde prestatie voor een bepaalde akoestische eigenschap (bv. gevelisolatie, geluidsisolatie tussen woningen, contactgeluidsisolatie ...) en/of tegen het lawaai van technische installaties
- **Klasse A** (hoogste akoestische-prestatieniveau): biedt een zeer hoge akoestische bescherming aan de gebruikers van de woning. Dit akoestische-prestatieniveau verzekert het comfort, ook wanneer ietwat hogere geluidsniveaus gegenereerd worden (bv. door muziekinstallaties, tv's, muziekinstrumenten ...). Zo hoeft men zelf ook minder te vrezen dat de burens hiervan hinder zouden ondervinden

6.6. Wet Breyne

Als we kijken naar de wetgeving rond projectontwikkeling is de Wet Breyne wellicht de belangrijkste geldende wetgeving. De wet biedt bescherming aan iedereen die een woning laat bouwen, die een te bouwen woning koopt of een woning in aanbouw koopt. De Wet Breyne wordt toegepast op aannemingscontracten voor bouwwerken, sleutel op deurcontracten en verkopen op plan. De wet is enkel voor gebouwen voor residentieel gebruik

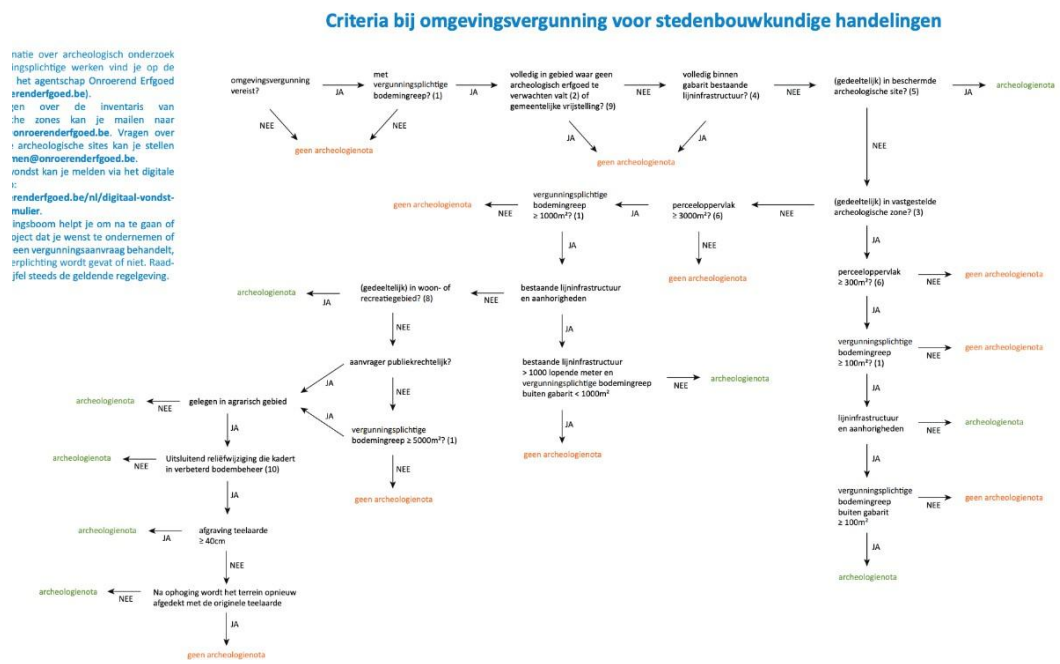
De wet biedt de volgende garanties:

- Het voorschot dat u bij het sluiten van het contract betaalt, mag niet meer dan 5 % van het totale bedrag van het contract bedragen;
- Het saldo moet in schijven worden betaald. Die mogen niet hoger zijn dan de waarde van de verrichte werkzaamheden;
- De totaalprijs wordt vooraf vastgelegd (met de mogelijkheid tot herziening, maar onder bepaalde voorwaarden);
- De verplichting om de woning in twee fasen op te leveren: de [voorlopige oplevering](#) en de [definitieve oplevering](#) (minstens één jaar na de voorlopige oplevering);
- Een verplichte financiële garantie die de toekomstige eigenaar beschermt als de onderneming haar verplichtingen niet nakomt (bv. faillissement);
- Duidelijk omschreven aansprakelijkheden: de onderneming (aannemer of verkoper) is gedurende tien jaar aansprakelijk voor elk ernstig gebrek - zichtbaar of verborgen - dat de stabiliteit of de stevigheid van de woning aantast.

Uiteindelijk zal de niet naleving van de wet Breyne kunnen leiden tot de volledige nietigheid van het contract of tot de nietigheid van een bepaalde clausule in het contract.

6.10. Archeologie

Om te weten of ons perceel rekening moet houden met archeologie, is er een eenvoudig stappenplan dat kan doorlopen worden zoals hieronder afgebeeld.



Volgens de archeologische kaart Roeselare ligt onze site niet in een archeologische zone en is het ook geen gekende archeologische site. We dienen dus geen archeologienota aan te vragen.

6.11. Toegankelijkheid

De regelgeving rond toegankelijkheid is enkel van toepassing bij openbare ruimten. Er moet een vrije en vlakke draairuimte zijn in alle ruimtes en een vrije doorgangshoogte van minimaal 2,30 meter, bij deuren moet dit 2,09 meter zijn. Een lift moet een doorgangshoogte hebben van 90 cm. Bij parkeerplaatsen moet minstens 6% en minstens één parkeerplaats een aangepast parkeerplaats zijn. Vanaf vijf parkeerplaatsen, moeten deze ook voorbehouden zijn.

6.12. Bodem

Een bodemattest moet verplicht aangevraagd worden bij de verkoop van de grond. Bij ons perceel is er momenteel geen kennis van een risico op bodemvervuiling aangezien er geen risicovolle activiteiten plaatsvinden op de site die de bodem zouden kunnen verontreinigen, volgens onze kennis stond er altijd een woning op onze site.

7. Ruimtelijke invulling

7.1. Masterplan

De belangrijkste referentie van hoe ons project zal worden ingevuld is ons masterplan. Na een grondige studie van de bestaande wetgeving en het bestaande RUP Brugsesteenweg zijn we met deze invulling gekomen. Op ons perceel komt een appartementsgebouw van vier verdiepen. De onderste verdieping wordt ingedeeld in twee verschillende kantoorruimtes die afzonderlijk van elkaar verkocht kunnen worden. Dit past binnen het RUP Brugsesteenweg en komt overeen met de omgeving waarbij er meerdere kantoorruimtes aanwezig zijn. Er is een ondergrondse parking voorzien voor de bewoners en bovengronds zijn er tien parkeerplaatsen die de kantoorruimtes kunnen gebruiken. Er is een aparte op- en afrit voorzien. . Aan de rechterkant van ons perceel bevindt er zich een dierenwinkel en aan de linkerkant gewone rijwoningen.

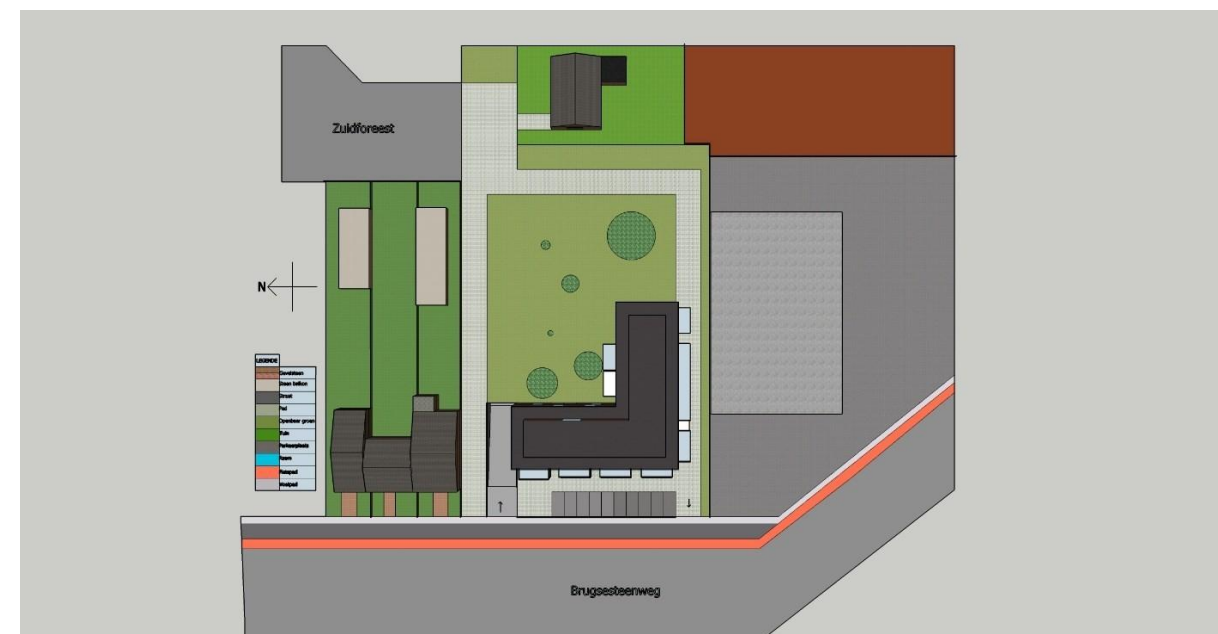


LEGENDE	
	Gevelsteen
	Steen balkon
	Straat
	Pad
	Openbaar groen
	Tuin
	Parkeerplaats
	Raam
	Fietspad
	Voetpad



Op de eerste verdieping is het de bedoeling om zeven appartementen in te richten. Elke appartement beschikt over minstens één terras. Op de tweede verdieping worden er zes appartementen, die ook elk een terras hebben. We hebben ervoor gezorgd dat er voldoende diversiteit zit in de appartementen.

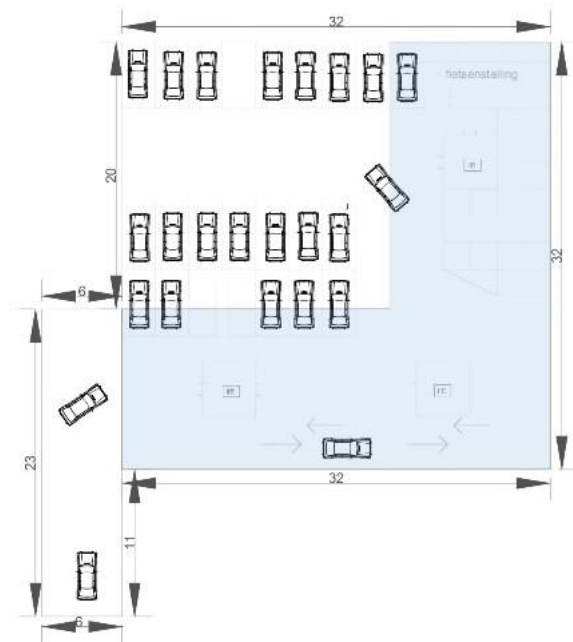
Achter het appartementsgebouw is het de bedoeling een (semi-) openbare tuin in te richten die enkel toegankelijk is voor voetgangers en fietsers. Op het einde van ons perceel richten we nog een stuk bouwgrond in, die apart kan verkocht worden om een gezinswoning op te bouwen. Deze gebruikt dan de Zuidforeest om met de wagen tot aan de woning te raken.



7.2. Grondplannen

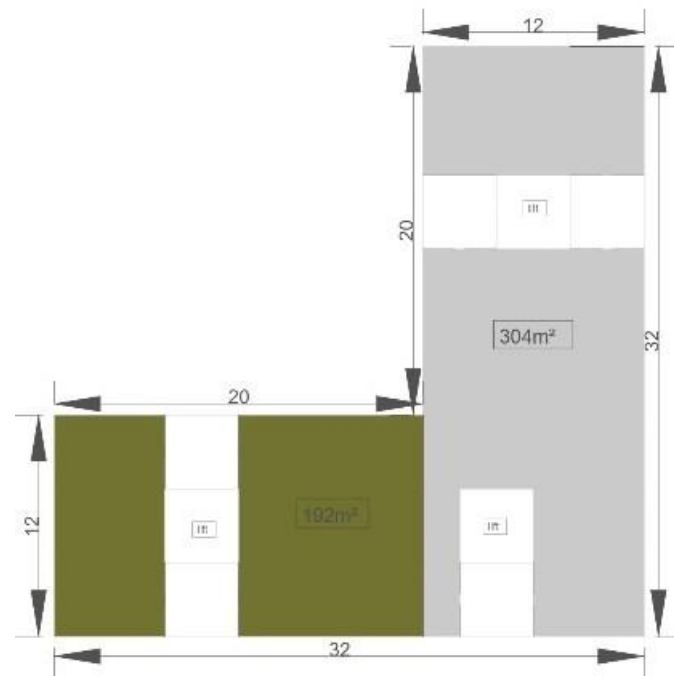
Garage

Als eerste hebben we onze ondergrondse garage. Deze garage is bereikbaar via een in- en uitrit die een hellingsgraad heeft van 20%. De garage heeft een oppervlakte van 1024m². Hij is voorzien van 21 parkeerplaatsen die 5meter lang zijn en 2.5meter breed. Het is voorzien van 15 bergingen, wat neerkomt op 1 berging per appartement. Daarnaast is er ook nog plaats voorzien voor een fietsenstalling. Ook is de garage bereikbaar via de 3 liften van het gebouw.



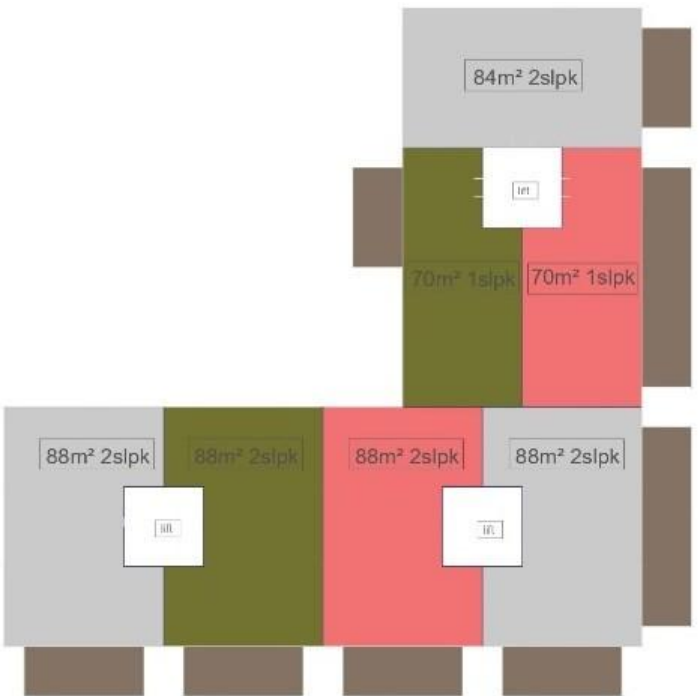
Gelijkvloers

Onze gelijkvloers is ingedeeld in twee handelsruimtes. Een ruimte met een oppervlakte van 162m² en de andere ruimte 304m².



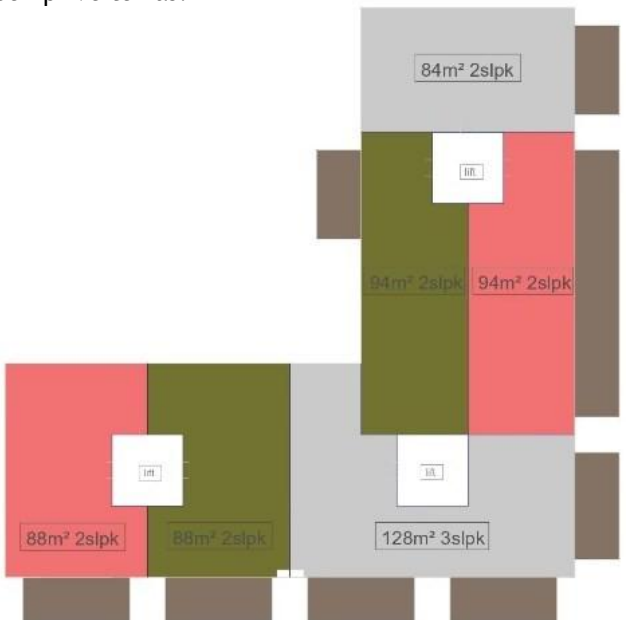
Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat uit zeven appartementen. Variërend van 70m² tot 88m². De 2 appartementen van 70m² hebben elk 1 slaapkamer en de andere 5 appartementen elk 2 slaapkamers. Elk appartement is voorzien van een privé terras.



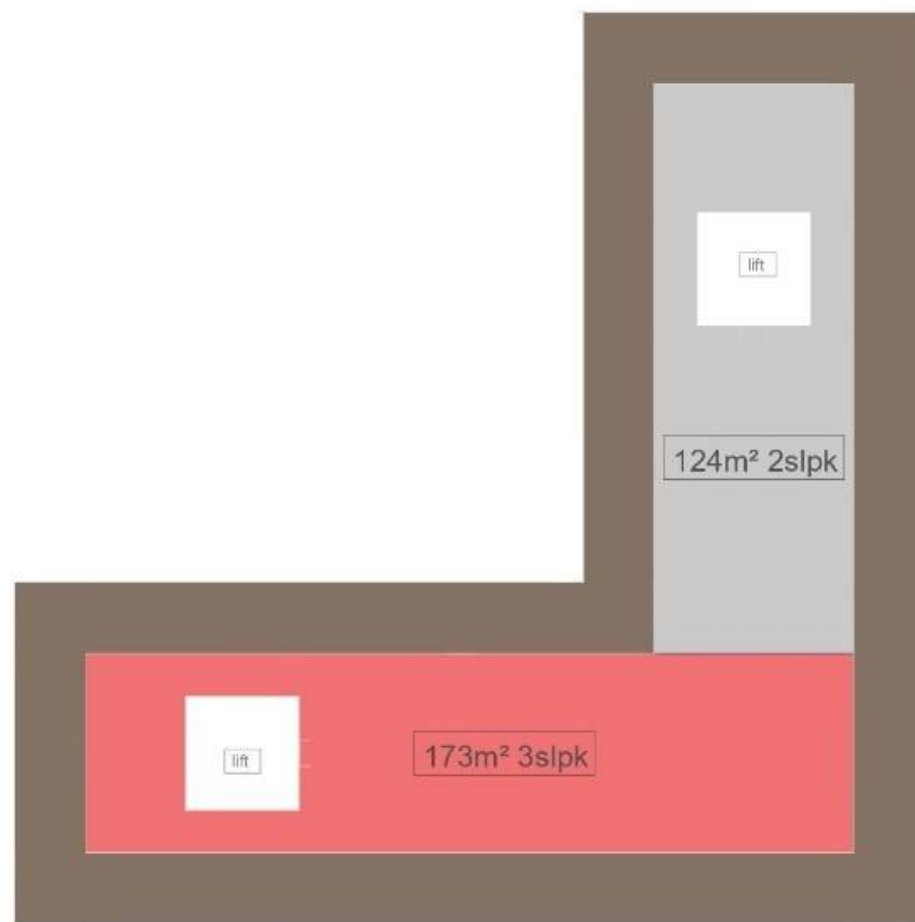
Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich 6 appartementen. Deze variëren van 84m² tot 128m². Hier zijn er 5 appartementen met 2 slaapkamers en het grootste appartement van 128m² heeft 3 slaapkamers. Ook op deze verdieping is elk appartement voorzien van een privé terras.



Derde verdieping

Als laatste hebben we de bovenste verdieping. Deze verdieping bevat 2 penthouses. Een van 124m² met 2 slaapkamers en een ander van 173m² met 3 slaapkamers. De beide appartementen zijn rond om rond omringd door een terras. Ze zijn bereikbaar via de lift.



8. Oppervlaktetabel

	BINNENRUIMTE															BUITENRUIMTE												
	kelder			gelijkvloers			eerste verdieping			tweede verdieping			derde verdieping			samenvatting		op volle grond			terras uitpandig			terras inpandig			samenvatting	
categorie	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	totaal
privatief - commercieel																												
kantoor				1	496,0	496,0										496,0												
privatief - residentieel																												
APP 1.01							1	88,0	88,0							88,0							36,1				124,1	
APP 1.02							1	88,0	88,0							88,0							36,1				124,1	
APP 1.03							1	96,0	96,0							96,0							36,1				132,1	
APP 1.04							1	80,0	80,0							80,0							36,1				116,1	
APP 1.05							1	70,0	70,0							70,0							36,1				106,1	
APP 1.06							1	70,0	70,0							70,0							36,1				106,1	
APP 1.07							1	84,0	84,0							84,0							36,1				120,1	
APP 2.01										1,0	88,0	88,0				88,0							36,1				124,1	
APP 2.02										1,0	88,0	88,0				88,0							36,1				124,1	
APP 2.03										1,0	128,0	128,0				128,0							36,1				164,1	
APP 2.04										1,0	94,0	94,0				94,0							36,1				130,1	
APP 2.05										1,0	94,0	94,0				94,0							36,1				130,1	
APP 2.06										1,0	84,0	84,0				84,0							36,1				120,1	
APP 3.01													1	173,0	173,0	173,0							36,1				209,1	
APP 3.02													1	124,0	124,0	124,0							36,1				160,1	
gemeenschappelijk- residentieel																												
PARKEERRUIMTE	22	13,0	286,0																									
INKOM/TRAFFHALL	3	16,0	48,0																									
FIETSENBERGING		48,0	0,0																									
BERGING VUILNIS	15	4,0	60,0																									
TELLERLOKAAL	1	8,0	8,0																									
TOTAAL	402,0			496,0			576,0			576,0			297,0			1.945,0		0,0			541,1			0,0			1.990,1	
totaal ondergronds	402																											
totaal bovengronds (BYO)	1.945,0																											
totaal buitenruimte	541,1																											
aantal units	15																											
gemiddelde opp/unit	97,26																											
oppervlakte terrein	4998																											
V/T	0,38916																											
woningen/hectare	29																											

6. Technieken

6.1. Verwarming

Als verwarming hebben we gekozen voor vloerverwarming. Dit doordat deze tot wel 20% minder verbruikt dan de normale radiatoren. Het rendement van vloerverwarming is dus zeer gunstig Dit doordat de cv-ketel minder hoge temperaturen moet leveren. Dankzij de gelijkmatige warmteverdeling die vertrekt vanaf de grond bereikt men sneller een comfortgevoel.

Voordelen

- Gelijkmatige warmte zorgt voor meer comfort
- energiezuinig
- Gezond systeem, weinig stof, perfect voor mensen met allergieën
- Op blote voeten lopen zonder het koud te hebben
- Ideaal voor grote vertrekken en ruimten met hoog plafond
- Weinig onderhoud
- Combinatie met andere verwarmingssystemen mogelijk

Nadelen

- Duurdere installatie dan bij een systeem met radiatoren.
- Reageert traag als hogere/lagere temperatuur wordt ingesteld
- Vooral geschikt voor nieuwbouw en bij ingrijpende renovatie
- Niet geschikt voor elke vloerbekleding
- Verhoogt de vloer

6.2. Warmtepomp

Wij kozen voor lucht-water warmtepompen, doordat deze zeer goed te combineren valt met vloerverwarming. Er wordt warmte onttrokken uit de lucht en deze gaat dan via het watercircuit naar de woning .

Voordelen

- Energiezuinig
- Milieuvriendelijk
- Toepasbaar op vrijwel alle soorten vloer
- Aangename warmte
- Compact toestel
- Eenvoudig en snel te installeren

Nadelen

- Hoge aanschaffingsprijs. Tussen €7.500-12.000
- Enkel meerwaarde bij goed geïsoleerde woningen
- Langere opwarmtijd
- Het rendement ligt in de winter lager door de koude buitenlucht

6.3. Ventilatie

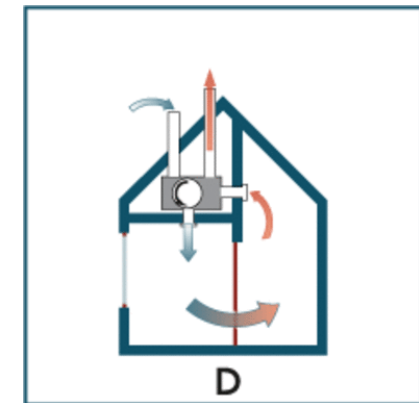
Wij kozen voor systeem D, mechanische toevoer en afvoer. Hierbij is er een mechanische toevoer van verse lucht via elektrische ventilatoren in de droge ruimten. De afvoer van vervuilde lucht, uit de natte ruimtes, gebeurt mechanisch door elektrische ventilatoren. De doorstroming van lucht verloopt langs rooster in binnenwanden of -deuren, of langs spleten onder de binnendeuren.

Voordelen

- Bij dat systeem kunt u extra investeren in warmteterugwinning. Een groot deel van de warmte van de afgevoerde lucht wordt gerecupereerd en hergebruikt om de (koude) toevoerlucht voor te verwarmen. Zo kunt u minimaal en gecontroleerd ventileren met 70 à 90 % minder energieverlies (afhankelijk van het rendement van de warmtewisselaar).
- Het systeem geeft minder problemen met over- of onderdruk.
- Het systeem haalt beter de normen in alle weersomstandigheden.
- Er is meer keuze in de plaats van de toevoer- en afvoeropeningen.
- Het systeem kan gebruikt worden voor korte, intensieve ventilatie door het debiet van de ventilatoren tijdelijk te verhogen.

Nadelen

- Let er op dat de warmteterugwinning kan worden uitgeschakeld tijdens de zomer, als de buitentemperatuur te hoog oploopt.
- Let op hoger energiegebruik door de ventilatoren: kies voor energiezuinige ventilatoren.



6.4. Zonnepanelen

Voor de zonnepanelen kozen we voor de polykristallijn zonnepanelen. Deze hebben een goed rendement en zijn ideaal voor grotere oppervlaktes. Ze zijn ook goedkoper dan de monokristallijn zonnepanelen. Doordat wij ervoor kiezen om het rendement enkel te gaan gebruiken in onze gemeenschappelijke ruimtes, leken deze ons de beste keuze.

De polykristallijn panelen zijn te herkennen aan hun typische blauwe kleur



Voordelen

- Goedkoper dan monokristallijn zonnepanelen
- Minder restafval tijdens productie, beter voor het milieu
- Ideaal voor grote oppervlaktes
- Rendement groot genoeg om zelfvoorzienend te kunnen zijn
- Wanneer de oriëntatie van het dak niet ideaal is, kan deze (mede door de voordelige prijs) een betere keuze zijn

Nadelen

- Stuk minder rendement dan monokristallijnpanelen
- Meer zonnepanelen nodig voor zelfde rendement
- Door lager rendement meer tijd nodig om terug te verdienen
- Rendement bij hete zomerdagen is lager, beste rendement is onder de twintig graden met veel zon.

6.5. waterput

Wij kozen voor drie betonnen regenwaterputten van elk 10.000 liter.

Voordelen

- Goedkoper dan de kunststoffen variant
- Minder gevoelig voor opwaartse druk
- Worden kant-en-klaar geleverd
- Neutraliseren het zurige regenwater

Nadelen

- Iets minder duurzaam
- Zwaar en moeilijker aan te leggen

10. Financieel

10.1. Market evidence

03.

Market evidence

HO
GE

bestemming		afwerkingsgraad	bouwkost /m²	verkoopwaarde /m² *	omschrijving
RESIDENTIEEL	woonfunctie	casco	€ -	€ -	
		sociaal	€ -	€ -	
		bescheiden			
		marktconform	€ 1.800,00	€ 3.500,00	
		luxe	€ 2.000,00	€ 3.600,00	
	buitenruimte	residentieel - andere	€ -	€ -	
		terras op volle grond	€ -	€ -	
		terras, inpandig	€ -	€ -	
		terras, uitpandig	€ -	€ -	
		balkon	€ 300,00	€ 900,00	
	annex	privatieve tuin	€ -	€ -	
		parkeerplaats, infra	€ 1.900,00	€ 30.000,00	
		garagebox	€ -	€ -	
		parkeerplaats, bovengrond	€ -	€ -	
		fietsenstalling	€ -	€ -	
	gemeenschappelijk	berging	€ -	€ -	
		circulatie	€ 350,00		
		infra	€ 94.800,00		40 zonnepanelen
technische ruimte		€ -			
COMMERCIEEL	studentenhuisvesting	student - standaard	€ -	€ -	
	handelsruimte	casco - handel	€ -	€ -	
		standaard - handel	€ -	€ -	
		handel - andere	€ -	€ -	
	kantoorruimte	casco - kantoor	€ -	€ -	
		standaard - kantoor	€ 1.250,00	€ 2.150,00	
		kantoor - andere	€ -	€ -	
	industrieel	KMO	€ -	€ -	
		logistiek	€ -	€ -	
		industrieel - andere	€ -	€ -	
	andere	andere	€ -	€ -	
	OMGEVINGSAANLEG		wegenis, gebruiksklasse <: €	-	
	wegenis, gebruiksklasse ≥: €	-			
	groenaanleg, gemeenschap	€ 150,00			
	infiltratiebekken	€ -			
VOORBEREIDENDE WERKEN			kostprijs EP /m³	kostprijs totaal	
afbraak bestaande opstallen			€ 32,00	€ 32.112,96	
afbraak bestaande verhardingen			€ 12,00	€ 15.342,24	
nivelleren terrein			€ 3,00		

10.2. Residuele waardebepaling

04. Berekening residuele waarde

1. INKOMSTEN: BRUTO VERKOOPWAARDE OBJECT					
bestemming	type	aantal	oppervlakte	EP	subtotaal
woonfunctie	casco		0 m²	€ -	€ -
	sociaal	0	0 m²	€ -	€ -
	bescheiden	0	0 m²	€ -	€ -
	marktconform	0	1.024 m²	€ 3.500,00	€ 3.584.000,00
	luxe	0	435 m²	€ 3.600,00	€ 1.566.000,00
	residentieel - andere	0	0 m²	€ -	€ -
	annex				
	parkeerplaats, infra	20	13 m²	€ 30.000,00	€ 375.000,00
	garagebox	0	0 m²	€ -	€ -
	parkeerplaats, bovengronds	0	0 m²	€ -	€ -
	fietsenstalling	0	0 m²	€ -	€ -
	berging	0	0 m²	€ -	€ -
studentenhuisvesting	student - standaard		0 m²	€ -	€ -
handelsruimte	casco - handel		0 m²	€ -	€ -
	standaard - handel		0 m²	€ -	€ -
	handel - andere		0 m²	€ -	€ -
kantoorruimte	casco - kantoor		0 m²	€ -	€ -
	standaard - kantoor		496 m²	€ 2.150,00	€ 1.066.400,00
	kantoor - andere		0 m²	€ -	€ -
industrieel	KMO		0 m²	€ -	€ -
	logistiek		0 m²	€ -	€ -
	industrieel - andere		0 m²	€ -	€ -
andere	andere		0 m²	€ -	€ -
buitenruimte					
	terras op volle grond		0 m²	€ -	€ -
	terras, inpandig		0 m²	€ -	€ -
	terras, uitpandig		0 m²	€ -	€ -
	balkon		541 m²	€ 900,00	€ 486.900,00
	privatieve tuin		0 m²	€ -	€ -
ALGEMEEN TOTAAL INKOMSTEN UIT VERKOOP					€ 7.078.300,00

2. UITGAVEN

BOUWGERELATEERDE KOSTEN

constructiekosten	type	aantal	oppervlakte	EP	subtotaal
woonfunctie	casco		0 m²	€ -	€ .
	sociaal		0 m²	€ -	€ .
	bescheiden		0 m²	€ -	€ .
	marktconform		1.024 m²	€ 1.800,00	€ 1.843.200,0
	luxe		435 m²	€ 2.000,00	€ 870.000,0
	residentieel - andere		0 m²	€ -	€ .
gemeenschappelijk	circulatie		128 m²	€ 350,00	€ 44.800,0
	infra		1 m²	€ 94.800,00	€ 94.800,0
	technische ruimte		0 m²	€ -	€ .
annex	parkeerplaats, infra	20	13 m²	€ 1.900,00	€ 23.750,0
	garagebox	0	0 m²	€ -	€ .
	parkeerplaats, bovengronds	0	0 m²	€ -	€ .
	fietsenstalling	0	0 m²	€ -	€ .
	berging	0	0 m²	€ -	€ .
studentenhuisvesting	student - standaard		0 m²	€ -	€ .
handelsruimte	casco - handel		0 m²	€ -	€ .
	standaard - handel		0 m²	€ -	€ .
	handel - andere		0 m²	€ -	€ .
	casco - kantoor		496 m²	€ 1.250,00	€ 620.000,0
	standaard - kantoor			€ -	€ .
	kantoor - andere		0 m²	€ -	€ .
industrieel	KMO		0 m²	€ -	€ .
	logistiek		0 m²	€ -	€ .
	industrieel - andere		0 m²	€ -	€ .
andere	andere		0 m²	€ -	€ .
buitenruimte	terras op volle grond		0 m²	€ -	€ .
	terras, inpandig		0 m²	€ -	€ .
	terras, uitpandig		0 m²	€ -	€ .
	balkon		541 m²	€ 550,00	€ 297.550,0
	privatieve tuin		0 m²	€ -	€ .
infrastructuurwerken:	afbraak bestaande opstallen				€ 32.112,9
	afbraak bestaande verhardingen				€ 15.342,2
	nivelleren terrein		4.998 m²	€ 3,00	€ 14.994,0
	wegenis, gebruiksklasse <3			€ -	€ .
	wegenis, gebruiksklasse ≥3		125 m²	€ -	€ .
	groenaanleg, gemeenschappelijk		1.760 m²	€ 150,00	€ 264.000,0
	Hemelwaterput (/stk)		3,00	€ 3.500,00	€ 10.500,0

Subtotaal constructiekosten: € 4.131.049,2

Subtotaal constructiekosten: € 4.131.049,20

Studiekosten:

Erelonen architecten @ % van de constructiekosten			€ -
Erelonen ingenieurs @ % van de constructiekosten		3%	€ 123.931,48
Erelonen veiligheidscoördinator @ % van de constructiekosten		0%	€ 18.589,72
Erelonen EPB-rapporteur @ prijs per eenheid	15 units	€ 700,00	€ 10.500,00

Verzekeringen:

Polis 'Alle bouwplaats risico's' @ % van de constructiekosten en de studiekosten	0,80%	€ 34.272,56
Polis 'Decennale aansprakelijkheid' @ % van de constructiekosten en de studiekosten	1,50%	€ 64.261,06

WERKINGSKOSTEN

Consulting:

Erelonen advocaten	€ 5.000,00
Erelonen accountants	€ 5.000,00

Marketing en verkoopbemiddeling

Marketing @ % van de verkopen	0%	€ 21.234,90
Commissies vastgoedmakelaars @ % van de verkopen	2,00%	€ 141.566,00

Onvoorziene kosten

Risicomarge in % van de constructiekosten en de studiekosten	5%	€ 214.203,52
--	----	--------------

FINANCIËLE KOSTEN

Interesten

	LTV = 69%	€ 4.769.608,44 = ko
	kredietrente = 3,90% /jaar	
	looptijd = 30 maand	

Interesten op het ontleend bedrag (annuïteitenlening): € 168.385,21

Interesten op het ontleend bedrag (bullet): € 320.875,41

ALGEMEEN TOTAAL UITGAVEN € 4.937.993,65

3. RENDEMENTVERWACHTING (R.O.I.)

Resultaat als % van de kosten (Return On Investment) 16%

4. RESIDUELE GRONDWAARDE

Investeringswaarde: € 1.163.989,11

10.3. financiële analyse

Op basis van onze financiële analyse en een return on investment (ROI) hebben we de investeringswaarde berekend op €1.163.989,11 om de grond te kunnen kopen dienen we rekening te houden met 4% registratierechten die wij dienen te betalen bij de aankoop van de grond, de residuele grondwaarde komt dan neer op €1.119.220,30.

Totaal inkomsten uit verkoop

Uit de verkoop van 15 appartementen; waarvan 3 luxe afgewerkt en 12 marktconforme appartementen komt de verkoopwaarde neer op €5.150.000. De verkoopwaarde van de standaard kantoorruimtes komt neer op €1.066.400,00. Naast de verkoop van van de appartementen en kantoren beschikt de site ook over een ondergrondse parking, de verkoopwaarde van deze parkeerplaatsen bedraagt €375.000,00. Dit brengt ons totaal aantal inkomsten uit de verkoop op €7.078.300,00.

Totaal constructiekosten

Voor onze marktconforme appartementen rekenen we een constructie eenheidsprijs van €1.800 per m² voor alle marktconforme appartementen komt dit op een kost van €1.843.200,00. Deze appartementen beschikken over een uitpandig terras met een bouwkost van €550,00 per m² en een totale kost van €297.550,00. Naast marktconforme appartementen hebben we ook 3 luxe afgewerkte appartementen, die constructiekost bedraagt €2.000,00 per m² met een totaal kostprijs van €870.000,00. Behalve woonruimte beschikt onze residentie ook over 2 kantoorruimtes, deze worden casco opgeleverd met een constructie kost van €1.250,00 per m² wat inhoudt dat de totale kost voor deze kantoorruimtes met 496m² €620.000,00 kost.

De gemeenschappelijke constructiekosten bestaan uit de kosten voor de infrastructuur zoals de 3 liften, 40 zonnepanelen etc. Dit is een bouwkost van €94.800,00. Voor de circulatie hebben we met een eenheidsprijs van €350,00 per m² gerekend, dit kost ons in totaal €44.800,00.

De buiteninfrastructuur en afbraak werken kosten ons in totaal €336.949,20. De afbraakwerken van de bestaande opstallen en verharding kost ons €47.455,20 om vervolgens het terrein van 4.998 m² te nivelleren heeft dit een kost van €14.994,00.

Naast de afbraak werken en het nivelleren van het terrein zitten daar ook de volgende kosten in. De plaatsing van 3 hemelwaterputten met elk een eenheidsprijs van €3500 per stuk, de aanleg van de 1.760m² gemeenschappelijke tuin met een totaal van €264.000,00.

Deze kosten samen komen uit op €4.131.049,20 aan constructiekosten.

Studiekosten en verzekeringen

Naast de constructiekosten zijn er ook studiekosten en verzekeringskosten aan verbonden, deze komen op een totaalprijs van €251.554,82. De studiekosten bestaan uit de 3% (van de constructiekosten) ereloon van de architect en de ingenieurs wat neer komt op €123.931,48, het ereloon van de veiligheidscoördinator van €18.589,72 gerekend met 0,45% van de constructiekosten en de opmaak van de EPB-attesten door de EPB-rapporteur aan €700 per stuk en dit keer 15 voor het aantal units, wat ons €10.500,00 kost.

De verzekeringskosten voor de polis 'alle bouwplaats risico's' bedraagt 0,80% van onze totale constructiekosten wat wil zeggen dat dit ons €34.272,56 kost. De polis 'Decennale aansprakelijkheid' kost ons 1,50% van de constructiekosten en dit bedraagt €64.216,06.

Werkingskosten

De werkingskosten zijn ingedeeld in 3 categorieën; consulting, marketing en verkoopbemiddeling en de onvoorziene kosten, dit alles bedraagt €387.004,42.

Voor de consulting rekenen wij €5000 aan ereloon voor de advocaten en €5000 aan het ereloon voor de accountants. Ons marketingbudget wordt geschat op € 21.234,90 en het budget voor de verkoopbemiddeling bedraagt €141.566,00.

Voor de onvoorziene kosten hebben we een risico marge van 5% van de constructiekosten, dit komt neer op €214.203,52.

Financiële kosten

Naast onze eigen inbreng dienen wij ook een lening af te sluiten bij de bank met een LTV van 69% voor een looptijd van 30 maanden met een kredietrente van 3,90%. De interesten die op dit ontleende bedrag (annuïteitenlening) betaalt dienen te worden bedragen €168.385,21.

De algemene totale uitgaven komen hier mee op €4.937.993,65.

10.4. Mogelijke subsidies

Hiervoor raadpleegden we de site van de Vlaamse Overheid. Na de simulatie te hebben ingevuld zou er een mogelijkheid tot € 28 850 aan subsidies zijn

Deze zijn te verkrijgen voor volgende premie categorieën:

- Dak isolatie
- Buitenmuur isolatie
- Vloer isolatie
- Ramen en deuren
- Warmtepomp
- Zonneboiler

Wij hebben nergens in onze berekeningen rekening gehouden met dit bedrag als extra inkomst. Wanneer deze zouden worden toegekend, zal dit uiteraard een mooie extra zijn.

11. Projectplanning

De projectplanning is opgedeeld in 6 verschillende fases. De totale duur van het project zit tussen de 25 en 37 maanden. Deze planning is een richtlijn, er kunnen altijd onvoorziene omstandigheden gebeuren die de bouw van de residentie doen vertragen. Denk aan onvoorziene weersomstandigheden, archeologische vondsten op de site, niet tijdig verkrijgingen van de vergunning; denk aan buurtbewoners die eventueel in beroep kunnen gaan waardoor de procedure nog langer kan duren of de vergunningen worden geweigerd, het niet beschikbaar zijn van de nodige bouwmaterialen en een slechte voorverkoop.

Fase 1: voorbereiding en vergunningen

Fase 1 bestaat uit 3 categorieën namelijk de projectvoorbereiding, de vergunningen aanvragen en de voorbereidende werken. Tijdens de projectvoorbereiding worden de architect en ingenieurs ingeschakeld, het ontwerp gemaakt en verfijnd en wordt er een bodemonderzoek uitgevoerd.

Vervolgens worden de vergunningen aangevraagd, in het ideale scenario duurt dit tussen de 3 en 6 maanden.

De voorbereidende werken worden ook gestart, de site wordt tijdelijk omheind, er komt een voorlopige weg en de nutsvoorzieningen worden tijdelijk afgesloten.

Voor deze eerste fase rekenen we op zo'n 6 tot 9 maanden indien er geen onvoorziene omstandigheden zijn.

Fase 2: voorverkoop en sloopwerkzaamheden

In de tweede fase wordt de voorverkoop van de woningen gestart om dit te bemoedigen realiseren we een lanceringsevenement om de site bekend te maken, potentiële kopers aan te trekken en informatie te verlenen. Naast dit lanceringsevenement wordt er tijdens deze fase ook voor gezorgd dat de site bouw klaar is. De huidige woning wordt gesloopt, eventuele bomen worden tijdelijk verwijderd en de grond wordt egaal gemaakt voor de volgende fase. Deze fase duurt 1-2 maanden.

Indien de voorverkoop tegenvalt kunnen we ervoor kiezen om de bouwklare grond met vergunning te verkopen aan een ander projectontwikkelaar die er wel een rendabel project kan realiseren. Op deze manier hebben wij geen negatieve kosten moeten maken.

Fase 3: bouw van de ondergrondse garage

Fase 3 bestaat uit de bouw van de ondergrondse garage. Er wordt gestart met het uitgraven en stabiliseren van de grond, daarna wordt de fundering en de kelderconstructie geplaatst. Zodra dit gedaan is kan de ruwbouw fase van de parkeergarage beginnen. De wanden, vloer en dak van de ondergrondse parkeergarage worden geplaatst, daarnaast wordt er ook voor de waterdichting en drainage gezorgd.

Mits goed weer en geen onvoorziene omstandigheden wordt voor deze fase zo'n drie maanden gerekend.

Fase 4: ruwbouw van het gebouw

De ruwbouw fase van het gebouw duurt tussen de 8 en 11 maanden. De ruwbouwfase is in 3 kleinere fases verdeeld. De eerste fase is de ruwbouw van de begane grond met de kantoorruimtes en de gang.

Vervolgens in fase 2 start de bouw van de verdiepingen. De dragende structuur voor de appartementen wordt gebouwd evenals de installatie van traphuizen, liften en ander structurele elementen. Vervolgens de laatste fase van de ruwbouw is de dakafwerking, De dakconstructie en isolatie wordt geplaatst waarna de 40 zonnepanelen geplaatst kunnen worden.

Fase 5: afwerking interieur en technieken

Fase 5 bestaat uit de afwerking interieur en de plaatsing van de technieken. De nutsvoorzieningen worden aangesloten en geïnstalleerd, denk hierbij aan de electra, sanitair, ventilatiesystemen, verwarming door middel van de warmtepomp etc. Daarnaast worden de binnenmuren, ramen en deuren geplaatst. De vloeren, muren en plafonds worden afgewerkt naar de wensen van de kopers, en als laatste worden ook de op voorhand gekozen keukens en badkamers geplaatst. Deze fase neemt vijf tot zeven maanden in beslag.

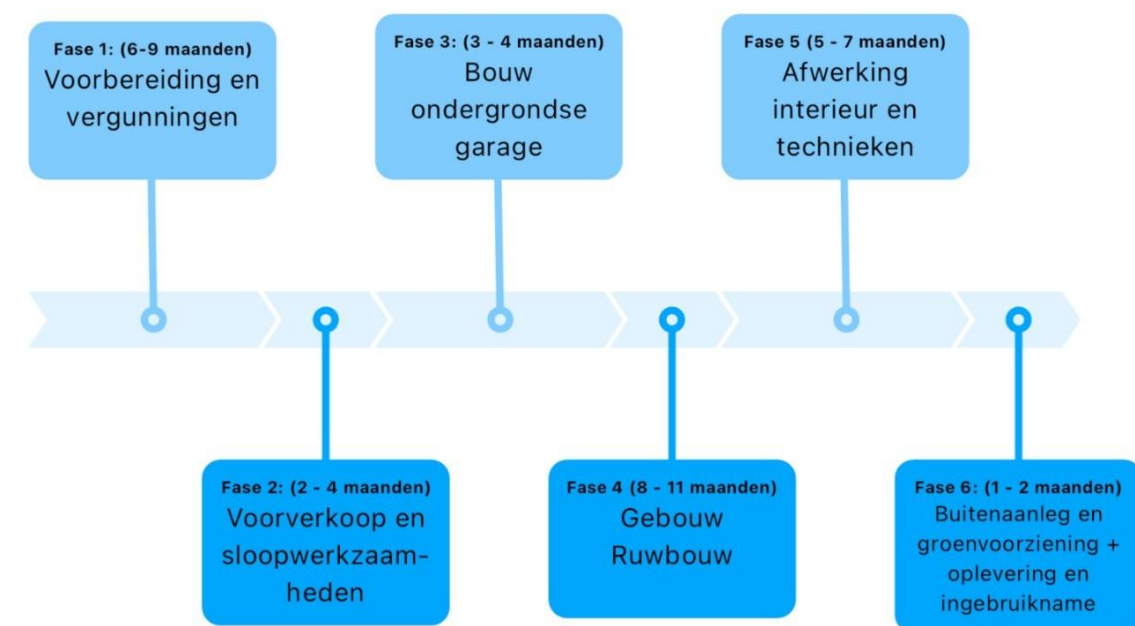
Fase 6: buitenaanleg, groenvoorzieningen en oplevering van de appartementen

Fase 6 bestaat uit 2 delen; enerzijds de buitenaanleg en groenvoorziening en anderzijds de oplevering. Deze delen overlappen elkaar, zodoende kunnen de kopers de woning al in gebruik nemen nog voor de buitenaanleg en groenvoorziening volledig is afgerond.

Van zodra de toegangspaden, de bouwtechnische controle, de certificaten voor brandveiligheid, energie-efficiëntie en bouwkwaliteit zijn uitgevoerd start de oplevering en worden de sleutels overhandigd. Ondertussen wordt de gemeenschappelijke groenvoorziening afgerond, bomen, struiken en het gazon wordt aangeplant.

Omdat de buitenaanleg en oplevering gelijktijdig plaatsvindt wordt hier 1 tot 2 maanden voor gerekend, mits geen onvoorziene omstandigheden.

De bouwplanning in het ideale scenario: tussen de 25 en 37 maanden.



12. Promotiestrategie

Voor onze marketing hebben wij een marge van 0,40% gerekend op onze totale investering wat resulteert in een marketingbudget van € 21.234,90. We kiezen er ook voor samen te werken met een makelaar, wat ons de mogelijkheid biedt om de marketing te gaan verdelen.

De makelaar zal instaan voor de emailmarketing, de zichtbaarheid op portaalwebsites en verder zal deze ook instaan voor de helft van de online marketing.

Vanaf dat de mogelijkheid er is om bezoeken ter plaatse te houden zal ook de makelaar hiervoor instaan.

Voor onszelf hebben we volgende budgetten gerekend.

Online marketing (google adds, social media)	€ 3000 - € 4000
Website	€ 4000 - € 5000
Reclame in lokale media (kranten en magazines)	€ 1000 - € 1500
Flyers en brochures	€ 5000 - € 10 000
Lanceringsfeest	€ 3100
Reclamebord langs site	€ 1100

Dit wil zeggen dat we in totaal aan marketing tussen €17.200 en € 24 700 zullen uitgeven. Doordat we samenwerken met een makelaar is het mogelijk bepaalde zaken door te spelen om zo ons te beperken tot ons budget.

We zullen starten vanaf de vergunningen verkregen zijn met een reclamedoek langs de volledige voorzijde van onze site. Ook zullen we vanaf dan via sociale media, lokale media en folders mensen oproepen en warm maken voor ons lanceringsfeest. Hier zullen de eerste geïnteresseerden al een brochure kunnen ontvangen.

WWW.WIJSWONEN.BE
+32 471 39 40 80

STARTPRIJS VANAF

€ 245.000

RESIDENTIE



Burgerssteenweg



1-3 SLAAPKAMERS



RUIM TERRAS



ONDERGRONDSE
PARKING



70 M² - 173 M²

DUURZAAM WONEN

IN DE STAD

Op deze uitstekende ligging in Roeselare bieden wij 15 units aan op een ruim en groen perceel. Elk appartement voorzien van een eigen ruim terras.



WijsWonen

VERSTANDIG BOUWEN VOOR DE TOEKOMST



13. Bronnen

Studie site en bestaande gebouwen

Geopunt | Digitaal Vlaanderen. (z.d.). <https://www.geopunt.be/>

Google Maps. (z.d.). Google Maps.

https://www.google.com/maps/@50.9613546,3.1209871,3a,15y,93.53h,92.62t/data=!3m6!1e1!3m4!1sMG29udfU-Jd8nnLp-3yVhg!2e0!7i16384!8i8192?coh=205409Centry=ttuGg_ep=EgoyMDI0MTAwOS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Topografische kaart Roeselare, hoogte, reliëf. (z.d.). Topografische Kaarten. <https://nl-be.topographic-map.com/map-351nh/Roeselare/?center=50.96123%2C3.12128Czoom=19Cpopup=50.96125%2C3.12182>

VEKA. (z.d.). <https://apps.energiesparen.be/zonnekaart>

Woning zoeken? Mobiscore checken! - Mobiscore. (z.d.). <https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/>

Marktstudie

Betaalbaarheidsindex Roeselare. (z.d.). multimedia.tijd.be. https://multimedia.tijd.be/betaalbaarheidsindex/roeselare?_sp_ses=f75eb1d8-7620-4d9a-b0df-56eaf7fd8b4a

Dashboard - Bevolking - Roeselare. (z.d.). <https://roeselare.inciijfers.be/mosaic/dashboard/bevolking>

Provincies.inciijfers.be - databank. (z.d.). https://provincies.inciijfers.be/databank/report/?id=rapport_economieCinput_geo=gemeente_36015

Roelevar | Nieuwbouw appartementen te koop in Roeselare | Steenoven. (z.d.). <https://www.steenoven.be/residentieel/roelevar-appartementen-roeselare>

Roelevar - Appartementen te koop in Roeselare centrum. (2024, 11 oktober). Roelevar Roeselare. https://www.roelevar.be/?_gl=1%2A_jymny%2A_up%2AMQ..Cgclid=CjwKCAjwpbi4BhByEiwAMC8JnWg6HWual9M_TCIolXZio9rRy_8oW71-MX8TveGNKGdcjGWtDebpeRoC0kUQAvD_BwE

Stadsmonitor Roeselare. (z.d.). Gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be. <https://gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be/gemeente-vogelvlucht?gemeente=Roeselare>

Unknown. (z.d.). BOUWEN IN ROESELARE. In *Unknown*. https://www.roeselare.be/sites/default/files/bijlage/Bouwen_in_Roeselare.pdf

Wetgeving

Stad Roeselare. (z.d.). *Herziening algemene gemeentelijke reglementen en verordeningen*. <https://www.roeselare.be/stad-bestuur/bestuur/reglementen-en-verordeningen/herziening-algemene-gemeentelijke>

Akoestische isolatie tussen woningen. (z.d.). Buildwise. <https://www.buildwise.be/nl/publicaties/technische-voorlichtingen/281/>

Archeologie in Roeselare. (2022, 19 mei). Stad Roeselare. <https://www.roeselare.be/vrije-tijd/cultuur/erfgoed/archeologie-roeselare>

Circular Trust Building. (2024, 3 september). Stad Roeselare. <https://www.roeselare.be/stad-bestuur/gesubsidieerde-projecten/circular-trust-building>

EPB-eisen bij bouwaanvraag/melding in 2023 en 2024. (z.d.). Vlaanderen. <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-in-2023-en-2024>

EPB-eisen bij bouwaanvraag/melding vanaf 2025. (z.d.). Vlaanderen. <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-vanaf-2025>

EPB-Wegwijzer 2023 | VEKA. (z.d.). https://apps.energiesparen.be/uw-resultaat/prd_epb_wegwijzer_2023/183215

Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken Algemene Directie Civiele Veiligheid - Brandpreventie. (1994). Koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen. In *Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken Algemene Directie Civiele Veiligheid - Brandpreventie* (Nr. 1/275; v3.0). https://www.civieleveiligheid.be/sites/default/files/1994-07-07kb_basisnormen.pdf

Herziening algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. (2024, 6 september). Stad Roeselare. <https://www.roeselare.be/stad-bestuur/bestuur/reglementen-en-verordeningen/herziening-algemene-gemeentelijke>

Toegankelijkheid publieke gebouwen - Overige Werken - Ruimtelijke. (z.d.). <https://omgeving.vlaanderen.be/toegankelijkheid-publieke-gebouwen-overige-werken-ruimtelijke-ordening>

Vlaamse Codex > Zoeken > Document. (z.d.). <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1038166¶m=inhoudCref=searchCAVIDS=>

Warmtezones. (2024, 3 januari). Klimaatswitch #VANRSL. <https://www.klimaatswitch.be/warmtezones>

Wet Breyne. (z.d.). FOD Economie. <https://economie.fgov.be/nl/themas/consumentenbescherming/bouwen/wet-breyne>

Financieel

Excel document verkregen via de casestudie van meneer Stiltén

Borderel van eenheidsprijzen 2020 https://chamilo-downloads.hogent.be/Chamilo/Libraries/Resources/Javascript/Plugin/PDFJS/web/viewer.html?file=https%3A%2F%2Fchamilo-downloads.hogent.be%3Fapplication%3Dchamilo%255Ccore%255Crepository%26go%3DDocumentDownloader%26object%3D8502574%26DownloadHost%3D1%26security_code%3Ddafaeebcb620c2b47c9bbccc673c52be3a99751f%26display%3D1%26saveName%3Dborderelvanee-nheidsprijzen2020.pdf

Planning

Lessen projectmanagement van mevrouw Haentjes

Technieken

DPG Media Privacy Gate. (z.d.). <https://www.demorgen.be/beter-leven/hoe-kies-je-de-perfecte-regenwaterput-om-de-droogte-tegen-te-gaan~bf73496a/>

Vloerverwarming: prijzen, soorten en voor- en nadelen. (2020, 2 september). ENGIE. <https://www.engie.be/nl/blog/verwarming/vloerverwarming-voordelen-nadelen/>

Zonne-Energiegids.Be, C Zonne-Energiegids.Be. (2023, 28 december). *Soorten zonnepanelen.* zonne-energiegids.be. <https://www.zonne-energiegids.be/soorten-zonnepanelen>
