

**Bijlage bij bezwaarschriften Koldamproject Odebrecht  
Openbaar onderzoek 18/05 tot 16/06/2022.**

Bijlage 1: Berekening woonoppervlakte overeenkomstig sociale woonnorm.

Woonoppervlakte

1. Voorschrift RUP kern

In het RUP kern is gesteld dat een minimum netto woonoppervlakte van 60 m<sup>2</sup> moet worden gerespecteerd. Deze voorwaarde is echter niet van toepassing op de projectgebieden. De netto vloeroppervlakte volgens het RUP beperkt zich tot de leefkamer, keuken en slaapkamers. (Niet berging, badkamer, toilet)

Appartementen	Aanta 1	Netto vloeroppervlakte m <sup>2</sup>	Bruto Vloeroppervlakte m <sup>2</sup>	Bruto volume m <sup>3</sup>	Bescheiden woning m <sup>3</sup>
1 slaapkamer	13	30,6 - 41,3	51,3 - 68,5	153,9 - 205,5	< 240
2 slaapkamers	28	47,5 – 65,4	77,4 – 92,2	232,2 - 276,6	< 240
3 slaapkamers	20	55,8 – 105,8	102,7 – 174,4	308,1 – 523,2	< 290

13 + 3 wooneenheden voldoen niet aan de min netto oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>

2. Voorschrift Bescheiden woning

13 +1 wooneenheden voldoen aan het maximum volume van 240 m<sup>3</sup> voor bescheiden woning, dus meer dan de vereiste 20%.

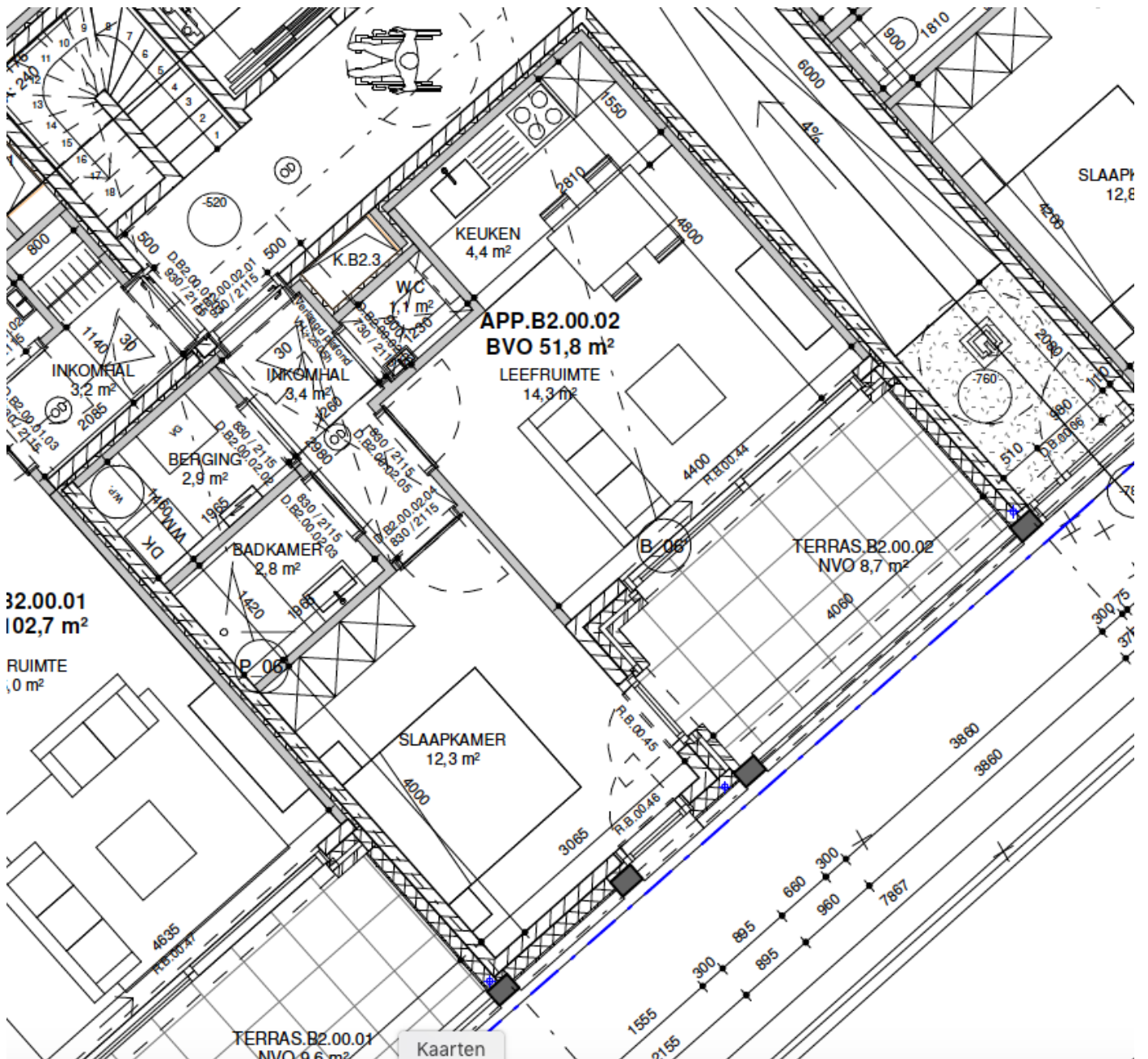
3 Voorschrift sociale woning

De minimum oppervlakte voorwaarden voor sociale woningbouw (Leidraad 2020/1) zijn gerelateerd aan het aantal inwonende personen.

1 slaapkamer appartement

Nemen we voor nazicht appartement B2.00.02 met BVO= 51,8 m<sup>2</sup> en slaapkamer 2 personen.

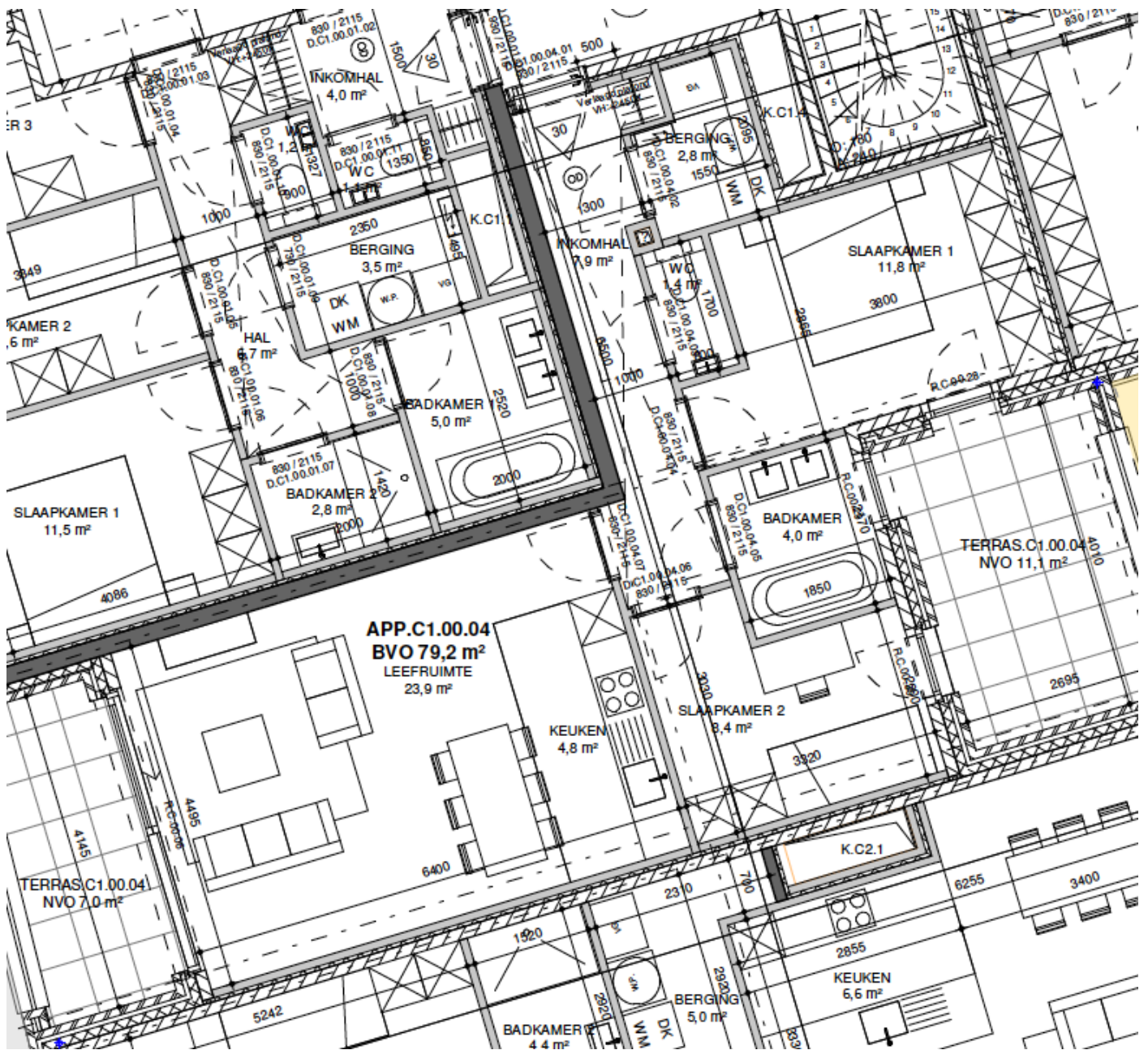
Lokaal	Sociale woning (m <sup>2</sup> )	Appartement B2.00.02(m <sup>2</sup> )
Inkom	2,2	3,4
Leefruimte	22	14,3
Keuken	5	4,4
Slaapkamer 2 p	11	12,3
Toilet	1	1,1
Badkamer	4	2,8
Berging	4	2,9
Totaal	49,2	41,2



## 2 slaapkamer appartement

Nemen we voor het nazicht appartement C1.00.04 met BVO 79,2 m2 en slaapkamer 2 personen + slaapkamer 1 persoon.

Lokaal	Sociale woning (m2)	Appartement C1.00.04(m2)
Inkom	2,2	7,9
Leefruimte	24	23,9
Keuken	5,5	4,8
Slaapkamer 2 p	11	11,8
Toilet	1	1,4
Badkamer	4,5	4
Berging	4,5	2,8
Totaal	52,7	56,6



Een aantal wooneenheden voldoen niet aan de norm voor sociale woningbouw.

## Bijlage 2: Impact op oppervlakte van de appartementen bij vermindering van 61 naar 55 conform parkeernorm RUP.

Er kunnen 83 parkingplaatsen worden gecreëerd. Hieruit volgt dat er maximum  $83/1,5 = 55$  woningen mogen gerealiseerd worden om aan de parkingnorm te voldoen

Stel dat men het bouwvolume niet wenst te wijzigen ( footprint (B/T) en bruto vloeroppervlakte BVO (V/T) blijven behouden, dan betekent dit dat men de oppervlakte van de appartementen zal moeten vergroten.

We gaan hierna uitzoeken welke de impact is van de vermindering van 61 naar 55 woningen en of dit realistisch en verdedigbaar is !

- BVO niveau 00 = 1419,2 m<sup>2</sup> voor 16 woningen - gemiddelde grootte woning BVO :  $1419,2/16 = 88,7$  m<sup>2</sup>
- BVO niveau 01 = 1645,7 m<sup>2</sup> voor 19 woningen - gemiddelde grootte woning BVO :  $1645,7/19 = 86,6$  m<sup>2</sup>
- BVO niveau 02 = 1645,7 m<sup>2</sup> voor 19 woningen - gemiddelde grootte woning BVO :  $1645,7/19 = 86,6$  m<sup>2</sup>
  
- BVO niveau 03 = 1019,6 m<sup>2</sup> voor 7 woningen - gemiddelde grootte woning BVO :  $1019,6/7 = 145,6$  m<sup>2</sup>

Niveau 03 (dakappartementen) heeft ruimere appartementen met 2 en 3 slaapkamers wat zich ook weerspiegelt in een veel grotere BVO van de appartementen.

We brengen de 6 woningen in mindering van de drie andere bouwlagen, dus 2 woningen in mindering per niveau.

De gemiddelde verhoging van de BVO van de appartementen wordt dan:

Niveau 00: de gemiddeld grootte woning BVO=  $1419,2/14 = 101,4$  m<sup>2</sup> een toename van  $101,4/88,7 \times 100 = 11,4$  %

Niveau 01/02 : de gemiddelde grootte woning BVO =  $1645,7/17 = 96,8$  m<sup>2</sup> een toename van  $96,8/86,6 \times 100 = 11,2$  %

We weten dat een aantal woningen (vnl 1 slaapkamer appartementen) niet voldoen aan de minimale afmetingen van sociale woningen.

Indien we uitgaan van een mediaan van BVO van 55 m<sup>2</sup> voor een 1 slaapkamer appartement dan wordt bij een verhoging van 12 % de BVO =  $55 \text{ m}^2 \times 1,12 = 61,6$  m<sup>2</sup>. Dit is nog steeds een bescheiden woning aangezien  $61,6 \text{ m}^2 \times 3,05 \text{ m} = 187,9$  m<sup>3</sup> en dus nog ruim onder de grens van 240 m<sup>3</sup> voor een bescheiden woning.

### BESLUIT:

- \* Men had ook minder appartementen kunnen voorzien in het voorliggende bouwvolume van de twee appartementsgebouwen.
- \* Minder appartementen geeft de mogelijkheid om de te kleine appartementen op te schalen naar de sociale woonnorm
- \* Bij aanpassing naar de sociale woonnorm blijft men nog voldoende onder de volume limiet voor bescheiden woning.
- \* Er is geen dwingende materiële reden om van de parkeernorm af te wijken, integendeel appartementen die niet voldoen aan de minimale oppervlakte van de sociale woningen dragen niet bij een kwalitatief en duurzaam woonproject.

Hoeilaart, 13 juni 2022

De burgerwerkgroep "Hoeilaart een Dorp"