

Bouwmeester zoekt vijf projecten voor testen van verdichting

# 'Klassieke verkaveling is achterhaald model'

Vlaams bouwmeester Peter Swinnen zoekt samen met Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche tot 31 juli vijf bouwheren die evenveel verdichtingsstrategieën willen testen. Verdichting is volgens Swinnen en Van den Bossche de enige manier om in Vlaanderen open landschap over te houden, de bevolkingsgroei op te vangen en bouwen betaalbaar te houden. Het klassieke verkavelingsmodel is volgens hen helemaal achterhaald.

De bouwmeester liet eerder dit jaar vijf ploegen evenveel verschillende nieuwe strategieën uitwerken inzake verdichting. Dat leverde een reeks soms filosofische, dan weer eerder praktische ideeën op die gebundeld werden in een rijk geïllustreerde brochure van de bouwmeester.

Een eerste ploeg gaat uit van de grondvoorraad van de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen, die wordt geraamd op 75 km<sup>2</sup>. Als de Vlaamse shm's tegen 2030 hun patrimonium verdichten met een factor 2 of 3 kunnen daar 330.000 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden of net zoveel als er gezinnen bijkomen tegen die tijd. Dat die verdichtingsfactor niet zo onrealistisch is, toont de eerste ploeg met liefst vijf voorbeelden. Eén van de besluiten daarbij is dat hoogbouw zal moeten aanvaard worden als onvermijdelijk. Deze ploeg vond in haar zoektocht bovendien nog ruimte voor stadslandbouw. Ploeg 1 bestond uit Dierendonckblancke Architecten, LUST Architecten en Haerynck Vanmeirhaeghe architecten.

## Stadsgordels

Een tweede ploeg richt zich op de voorsteden. Een leuke optie is om de vaak desolate vlaktes tussen woontorens te herverkavelen en te 'vullen' met halfhoge woonblokken. Zo krijgen die een betere invulling dan het klassieke parkeerterrein en zorgen ze voor een kleiner contrast tussen de hoge torens en de omgeving. Deze verdichting brengt zo ook geld in het bakje om de bestaande woontorens te renoveren. Ook in de stadsgordels uit de negentiende en twintigste eeuw wil de tweede ploeg de dominantie van de auto herdenken. De stadsgordels vormen dicht op elkaar gepakte, aaneengesloten rijen laagbouw met een doorgaans weinig aantrekkelijke omgeving: de straten

worden doorgaans ingenomen door geparkeerde wagens. De tweede ploeg stelt voor om de parkeerplaatsen te bundelen in parkeergebouwen en de straten 'door te knippen' zodat doorgaand verkeer ontmoedigd wordt. Dat dient dan als start voor een gerichte renovatie van deze stadsgordels met meer hoogbouw. Ploeg 2 bestond uit de Onderzoeksceel Stadsopontwerp van de Universiteit Antwerpen, BULK Architecten, Collectief Noord, CLUSTER Landschap en Stedenbouw en Sofie Vanderlinden.

## Nieuw landschap

Een derde ploeg, bestaande uit Bovenbouw architectuur en de Labo's A en S van de Universiteit Gent, ziet mogelijkheden in het herontwikkelen van bv. villawijken en lintbebouwing. Zij verdichten dan door bv. vijf vrijstaande woningen op evenveel percelen te vervangen door één woonblok met tien wooneenheden op één perceel. Op de vrijgekomen percelen kan dan 'nieuw landschap ontwikkeld worden' naar het model dat hier al eeuwenlang bestaat: met hagen en kleine bosjes.

Een vierde ploeg zoekt haar heil in nieuwe relaties tussen bouwheer en ontwikkelaar. Collectief bouwheerschap, cohousing, coöperaties, bouwgroepen en de community land trust bieden oplossingen voor de betaalbaarheid, maar zijn ook allemaal bijna per definitie een vorm van verdichting en leiden tot een collectief landschap. Het collectieve bouwheerschap biedt mogelijkheden inzake o.m. het samen produceren van groene stroom, een gezamenlijke fietsenstelpplaats, een speelpleintje, een collectieve wasplaats en zelfs een gezamenlijke productie van voedsel. Deze vierde ploeg bestaat uit o.a. DGMR, V+ en Filip Dujardin.



*"De individualisering van de wooncultuur van de jongste 70 jaar kan beschouwd worden als een project dat heden zijn limieten overschreden heeft", stelt Vlaams bouwmeester Peter Swinnen.*

## Bovenmaats

De vijfde ploeg ten slotte schuift het bovenmaatse bouwblok naar voren als alternatief voor het blijven aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Onafgewerkte, verknippte of gefragmenteerde bouwblokken moeten verdicht en versterkt worden zodat het omliggende landschap kan vrijgemaakt of vrijgehouden worden. Deze ploeg bestond uit Office Kersten Geers David Van Severen, Bureau Bas Smets, Bas Princen, Milica Topalovic, Bart Verschaffel, 3E en Project<sup>2</sup>.

Concepten bedenken is nogal vrijblijvend. "We hebben voorlopers nodig die tonen dat deze concepten werken. Die tonen dat het kan. Dat het betaalbaar is. Dat het aangenaam wonen is. Die tonen dat leefbaarheid niet stopt bij het aantal vierkante meter private tuin", weet minister Van den Bossche. De vijf openbare of private testprojecten die deze trendbreuken in de praktijk willen brengen, zullen aangeduid worden door een kwaliteitskamer. Per geselecteerd project stelt de kwaliteitskamer de projectteams samen en wijst ze een ontwerpteam toe. Daarna fungeert de kwaliteitskamer als klankbord voor de vijf testprojecten en zal ze de ontwikkeling volgen, sturen en evalueren. Eén van de belangrijkste voorwaarden is, naast de motivatie van de opdrachtgever(s), dat de realisatie mogelijk moet zijn tussen 2015 en 2020. De kandidaten kunnen hun projecten tot 31 juli melden bij de Vlaamse bouwmeester. Ook voor inlichtingen kunnen ze daar terecht. – FVDL