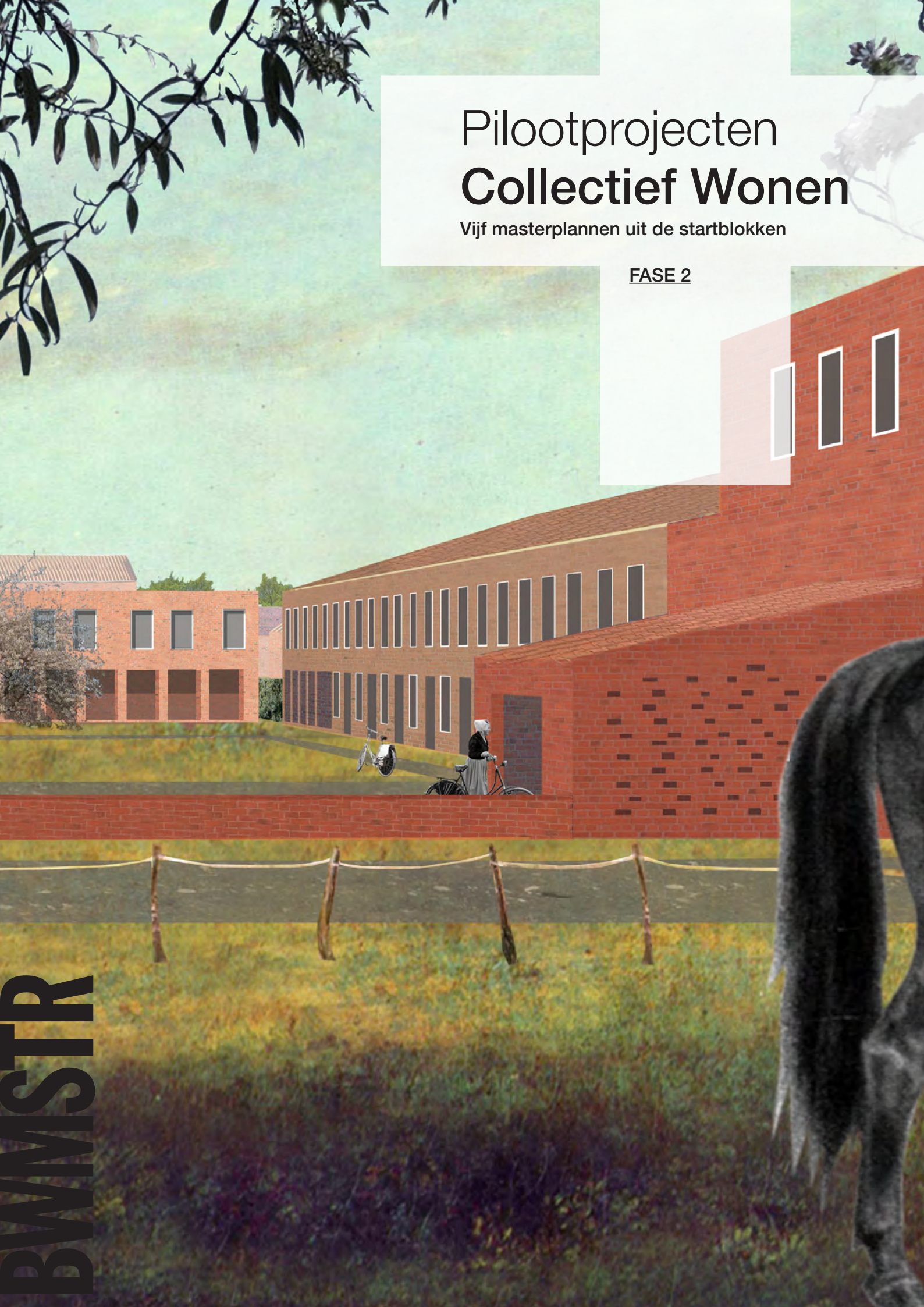


Pilootprojecten Collectief Wonen

Vijf masterplannen uit de startblokken

FASE 2

BWMSTR



3 Voorwoord

Vlaams Minister van Wonen, Vlaams Bouwmeester

5 Pilootprojecten Collectief Wonen

Een tussentijdse tijding

Peter Swinnen, Vlaams Bouwmeester

Vijf masterplannen uit de startblokken

10 Nieuw Hemiksem, Hemiksem

De nieuwe wijk

20 Meulestede Noord, Gent

De vacante voorstad

30 Middenheide, Beveren

Wonen in een collectief landschap

38 Schorvoort, Turnhout

Nieuwe coalities voor het wonen

48 Ter Hoogte, Wilrijk (Antwerpen)

Het bovenmaatse bouwblok

61 Collectiviteitswinsten: een synthese

63 De Kwaliteitskamer aan het woord

Joachim Declerck, Michael Ryckewaert, Peter Swinnen, Patrick Ysebie

Voorwoord

Urgentie omzetten naar een uitnodigend project voor de toekomst. De kritische massa van een immense bouwopgave gebruiken als hefboom voor de verbetering van ons leef- en woonmilieu. Van een noodzakelijke trendbreuk in de woningbouw ook een kwaliteitssprong maken voor onze woonomgeving. Deze opgaven liggen aan de basis van het ambitieuze innovatietraject dat de Vlaams Minister van Wonen en het Team Vlaams Bouwmeester – samen met het Agentschap Wonen Vlaanderen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Team Stedenbeleid – in 2013 hebben aangevat.

Met de Pilotprojecten Collectief Wonen hebben we ontwerpcapaciteit bewust willen inzetten om een toekomstig beleid mee aan te sturen, om mogelijke scenario's en methodieken voor de woningproductie uit te testen en om bakens te verzetten met vijf te realiseren referentieprojecten. De voorliggende uitdagingen zijn tijdens een eerste fase op uiteenlopende manieren en in verschillende ruimtelijke contexten tegen het licht gehouden en aangepakt. Vijf ontwerpteams hebben het potentieel en de randvoorwaarden scherp gesteld voor innovatieve woonprojecten in Vlaanderen: op welk soort plekken kunnen we op welke manier en met welke partners de ambities van de Pilotprojecten Collectief Wonen realiseren?

Het ontwerpend onderzoek van de eerste fase van de Pilotprojecten Collectief Wonen was de inspiratiebron en het toetsingskader voor een oproep naar vooruitstrevende bouwheren. Vijf daarvan hebben in de tweede fase van de Pilotprojecten Collectief Wonen, samen met een ontwerpteam, een projectregisseur en bijkomende experts, een masterplan opgemaakt voor hun site. Vijf Pilotprojecten kregen zo op vier maanden tijd vorm, tijdens verschillende atelierssessies onder begeleiding van een Kwaliteitskamer. Het resultaat ervan vindt u in deze publicatie. De weg naar de verdere uitwerking van de plannen en de uitvoering van de projecten door de vele betrokken partners ligt open.

Samen met lokale besturen, private partners en ambitieuze bouwheren hebben we de laatste maanden een intens traject doorlopen dat een enorme voorsprong heeft genomen in het herdenken en herijken van ons collectief woonkader. Die gedeelde kennis moet nu, getoetst aan de realiteit van het bouwen zelf, een doorslag vinden in een visionair beleid. Het moet de komende jaren eveneens een pak betaalbare woningen opleveren, met een beperkt ruimtebeslag en in gemengde omgevingen waar het goed en aantrekkelijk wonen is.

Een tussentijdse tijding

Wat hier voorligt, is een tussentijdse stand van zaken. We wensen de ruimtelijke en maatschappelijke inzichten van de Pilootprojecten Collectief Wonen publiek te maken. De afgelopen vier maanden hebben we intensief gewerkt aan vijf concrete mastervisies die de toekomst uittekenen van collectieve woonomgevingen in Vlaanderen. Ondanks de korte periode zijn de resultaten helder en ambitieus. Ze zijn bovendien in zeer hoge mate realistisch. Dat is niet onbelangrijk. Het 'testen door effectief te bouwen' is cruciaal voor het instrument van de Pilootprojecten.

UITDAGING

De Pilootprojecten Collectief Wonen worden gestuwd door een uniek samenwerkingsverband tussen de minister van Wonen en Steden, het Team Vlaams Bouwmeester, het Agentschap Wonen Vlaanderen, het Team Stedenbeleid en de VMSW. Met de actieve ondersteuning van de Pilootprojecten delen ze de ambitie om nieuwe impulsen te geven aan een toekomstgericht en collectief woonbeleid.

Tegen 2030 zullen er in Vlaanderen 330.000 nieuwe woningen nodig zijn. Het huidige woningaanbod is gestoeld op verouderde en oneconomische modellen. Het is hoog tijd voor een fundamentele kwaliteitssprong die rekening houdt met belangrijke maatschappelijke uitdagingen zoals grondschaarste, betaalbaarheid, milieubescherming, mobiliteit, vergrijzing en gezinsverdunding.

Stadsontwikkelingsbedrijven in Antwerpen, Kortrijk en Gent realiseerden de voorbije jaren schitterende en betaalbare collectieve woonprojecten. Hun impact buiten het stedelijke gebied blijft echter beperkt. De sociale huisvestingssector dient verder geprofessionaliseerd en versterkt te worden. Initiatieven zoals cohousing, coöperatieve woningbouw en bouwgroepen, waarbij eigenaars-bewoners zich verenigen of als huurder aandeelhouder worden, moeten in de nabije toekomst kunnen wegen op de woninginnovatie in Vlaanderen.

COLLECTIVITEITSWINSTEN

Wonen is altijd al een collectief gebeuren geweest. Door samen te wonen boekt men sociale, financiële, ecologische en ruimtelijke winsten. De voorbije zeventig jaar is de Vlaamse wooncultuur sterk geïndividualiseerd. Het resultaat zijn eindeloze lintbebouwingen en ruimteverslindende verkavelingsmodellen. Het model van individueel wonen heeft vandaag zijn limieten overschreden. De Pilootprojecten plaatsen het 'collectieve voordeel' op de agenda. Het gaat om niets minder dan het opnemen van een cruciale maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Voorafgaandelijk aan de huidige ontwikkelingsfase van de Pilootprojecten Collectief Wonen schoven de minister van Wonen en Steden en de Vlaams Bouwmeester vijf cruciale collectiviteitswinsten naar voren.

Een effectieve vernieuwing van de woningmarkt

We moeten de uitdagingen voor de woningbouw aanpakken met vernieuwde types van woningproviders, de ontwikkeling van een kwalitatief aanbod aan huurwoningen en het faciliteren van ontwikkelingsmogelijkheden voor collectief opdrachtgeverschap. In het buitenland bestaan sterke voorbeelden van alternatieve, geprofessionaliseerde wooninitiatieven zoals bouwgroepen, coöperatieven, cohousingprojecten of CLT's. In Vlaanderen hebben ze nauwelijks ingang gevonden.

Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen is een basisconditie, maar niet altijd een realiteit. Betaalbaar wonen kunnen we realiseren door collectief te bouwen en te wonen. Het intelligent schakelen van wooneenheden, het groeperen of delen van recurrente functies (zoals tuinen en utilitaire ruimtes), het deels of volledig uitschakelen van grondverwerving bij de aankoop van een woning: het zijn allemaal manieren om door middel van collectiviteit de prijzen te drukken en tegelijkertijd een fundamenteel hogere woonkwaliteit aan te bieden. Collectief wonen kan daarenboven, door zijn kritische massa, het energieverbruik en de ecologische belasting drastisch reduceren.

Een gegarandeerd en genereus verblijf

Samenleven in een collectieve woonvorm biedt een grotere garantie op levenslang en aangepast wonen. Daarvoor hoeft men niet noodzakelijk eigenaarschap na te streven. Collectief wonen kan een van de waardevolle en efficiënte antwoorden zijn op de aankomende vergrijzingsgolf. Daarnaast kan het bewoners toegang verschaffen tot gemeenschapsbevorderende faciliteiten die men zich als individueel gezin nooit zou kunnen veroorloven. Denk aan een collectieve hoogrendement energie-installatie, gemeenschappelijke sportinfrastructuur of een grootschalige tuin.

Getemperde maatschappelijke kosten

Door collectief te wonen – en dus kwaliteitsvol te verdichten – kunnen we de druk op infrastructuur en voorzieningen, zoals wegen, rioleringen, nutsvoorzieningen en openbaar vervoer, sterk reduceren. Vandaag besteedt Vlaanderen meer dan 60% van zijn milieubudget aan de aanleg en het onderhoud van rioleringsnetwerken. Vergelijkbare disproportionele cijfers zijn er voor mobiliteit.

Weefselversterkend en landschapssparend

Door zijn kritische massa kan collectieve woningbouw een wezenlijk verschil maken in de ruimtelijke ordening. Het clusteren van wooneenheden (zowel nieuwbouw als reconversie) kan de zeer lage dichtheid van het Vlaamse bebouwde weefsel opvoeren. Woonuitbreidingsgebieden hoeven niet zomaar en ongenueanceerd aangesneden te worden. Landschappen hoeven niet letterlijk dichtgebouwd te worden. Intelligent collectief wonen produceert essentiële publieke ruimte en vrijwaart de nog resterende landschappen.

FASE 1: VERKENNEND ONTWERPEND ONDERZOEK

Tijdens de eerste ontwikkelingsfase van de Pilootprojecten Collectief Wonen vroegen we aan vijf multidisciplinaire ontwerpteam om via ontwerpend onderzoek vijf woonthematieken te ontwerpen die in Vlaanderen reeds veelvuldig aan de orde zijn of zullen zijn. We hebben volgende thema's tegen het licht gehouden: de nieuwe wijk (over nieuwe concepten voor sociale huisvesting), de vacante voorstad (over de 20ste-eeuwse stadsgordel), wonen in een collectief landschap (over landschappelijk verdichting), nieuwe coalities voor het wonen (over coöperatieven, bouwgroepen, community land trusts) en het bovenmaatse bouwblok (over de nieuwe schaal van het wonen).

FASE 2: VIJF VOORBEELDPROJECTEN

Op basis van het verkennend ontwerpend onderzoek lanceerde de minister van Wonen en Steden in 2013 een oproep. We gingen op zoek naar vijf ambitieuze – private

Voor een gedetailleerd overzicht van de vijf ruimtelijke onderzoeksthematieken, zie de publicatie: 'Pilootprojecten Wonen. Nieuwe vormen van collectiviteit'.

Te downloaden op:
www.pilootprojectenwonen.be

of publieke – bouwheren. Elke bouwheer moest over een concrete bouwplaats beschikken. De lokale overheid diende de kandidatuur schriftelijk te ondersteunen. De vijf kandidaat-bouwheren kregen vervolgens een budget toegewezen voor het opstellen van een mastervisie. We voorzagen in een intense begeleiding van experts ruimtelijke ontwikkeling en woonbeleid. Een efficiënte Kwaliteitskamer, die naast de initiatiefnemers kon rekenen op de vertegenwoordiging van Ruimte Vlaanderen, stuurde de vijf Pilootprojecten aan om binnen het zeer compacte tijdsschema uit te groeien van ruw concept tot implementeerbaar project.

De projecten die we hier publiek maken, staan aan de start van hun effectief realisatietraject. Van vrijblijvendheid, of concepten omwille van de concepten, is hier geenszins sprake. De vijf trajecten worden vandaag verder afgetoetst bij de betrokken lokale stakeholders en diensten om een degelijk draagvlak te verzekeren voor een succesvolle realisatie in de zeer nabije toekomst.

Met deze publicatie durven we het aan om work in progress publiek te tonen. Met concrete initiatieven willen we het debat aanzwengelen. Tegelijkertijd willen we ervoor zorgen dat er een maximale capacity building ontstaat bij beleid, bevolking en middenveld. De vijf projecten kunnen zo een echte voorbeeldfunctie vervullen, zowel op het vlak van concept als op het vlak van realisatietraject. Het niet-voltooid statuut van de vijf ontwerpvoorstellen opent interessante opportuniteiten. De projecten mogen en moeten kritisch gewikt en gewogen worden, zodat de toekomstige realisatie des te preciezer en slagkrachtiger kan zijn. De komende maanden zullen dan ook cruciaal zijn voor de Pilootprojecten Collectief Wonen.

Elk project stoot voortdurend op limieten van regelgeving of van culturele en politieke gedragenheid. Het omgaan met deze limieten, ze langzaam trachten open te werken en om te buigen tot nieuwe implementeerbare inzichten, dat is waar het bij de Pilootprojecten uiteindelijk om draait. Het ontwerp is een middel tot dialoog en ontwikkeling, veeleer dan een doel op zich.

NAAR EEN REALISATIE

De aandachtige lezer zal merken dat de vijf verkennende woonthema's en collectiviteitswinsten in elk van de projecten op een andere manier en in andere combinaties aan bod komen. We verwachten dat het project Nieuw Hemiksem nieuwe inzichten rond de herontwikkeling van onderbenutte sociale woonwijken aan het licht kan brengen. Dat het project Gent Meulestede Noord aantoonde dat community land trusts een weldadige en effectieve motor voor stadsontwikkeling zijn. Dat Beveren Middenheide een geschakeerd en rijk antwoord biedt op nieuwe vormen van woonuitbreiding met respect voor het landschap. Dat Turnhout Schorvoort nieuwe juridische vormen van groundbanken implementeert voor een herschikt woonlandschap voorbij de huidige eigendomsrestricties. En dat, tot slot, AG Vespa in Wilrijk Ter Hoogte zichzelf heruitvindt door de knowhow van restpercelen nu ook in de 20ste-eeuwse gordel ingang te doen vinden.

Al deze projecten-in-ontwikkeling zijn schatplichtig aan de intelligentie en strategische – en vaak ook speculatieve – inzichten van een sterke schare ontwerpers en experts. In het bijzonder zijn ze de verdienste van de vijf kandidaat-bouwheren, die onverminderd hun nek durven uitsteken voor bouwprojecten met een ongekend maatschappelijk belang.

Met deze publicatie wensen we de stap in de richting van de concrete realisatie van de vijf Pilootprojecten Collectief Wonen te ondersteunen en blijvend uit te dagen. Of hoe echte innovatie niet enkel verbeeldingskracht nodig heeft, maar ook een vooral realisatiekracht.

Vijf masterplannen uit de startblokken



De nieuwe wijk

INITIATIEFNUMER

De Ideale Woning

ONTWERPTEAM

Dierendonckblancke, L.U.S.T., Haerynck
Vanmeirhaeghe architecten

EXTERN EXPERT PARTICIPATIE

Luk Janssen

PROJECTREGISSEUR

Marc Martens

WOONEENHEDEN

270

PROJECTGEBIED

12 ha

DICHTHEID

22,5 w/ha

De sociale woonwijk Nieuw Hemiksem werd in de jaren 1930 ontworpen als een tuinwijk met grondgebonden rijwoningen in een dubbele ring geplooid rond een centraal groen hart. Het plan werd slechts gedeeltelijk gerealiseerd. Latere bouwfasen in de jaren 1950, 1970 en 1980 leidden tot een onsamenhangende woonwijk met een wirwar van straatjes. De veel te grote tuinen (bedacht als moestuinen om een gezin het hele jaar door te onderhouden) liggen er verwaarloosd bij. Er is een wildgroei aan bijgebouwen en garageboxen. Het publiek domein is afgeleefd.

Nieuw Hemiksem is een sociale woonwijk zoals er vele zijn in Vlaanderen. Een groot deel van de woningen is verouderd. Vooral de energiekosten lopen hoog op. Zelfs grondige renovaties leiden slechts met moeite tot aanvaardbare energieprestaties. We zijn op een punt gekomen dat volledige vernieuwbouw voordeliger is dan renovatie. Een radicale transformatie van de wijk lijkt de enige rationele oplossing.

Een bijkomende moeilijkheid is dat heel wat huurders in de loop der jaren een beroep hebben gedaan op hun inkooprecht. Ze zijn huiseigenaar geworden. Na hun aankoop hadden velen onder hen niet genoeg middelen over om hun woning te onderhouden of aan te passen aan moderne standaarden. Van de 270 woningen die De Ideale Woning in Nieuw Hemiksem bouwde, heeft zij er nog 162 in eigen beheer. De versnipperde eigendomsstructuur bemoeilijkt een grondige vernieuwing van de wijk.

De Ideale Woning diende samen met de gemeente Hemiksem een dossier in voor de Pilotprojecten Collectief Wonen. Het was de start van een ingewikkeld proces, dat vandaag nog niet afgerond is, maar dat een leerschool kan zijn voor tal van vergelijkbare situaties elders in Vlaanderen. Het architectenteam met Dierendonckblancke, L.U.S.T. en Haerynck Vanmeirhaeghe stonden – en staan – voor een immense opgave. Ze moesten niet louter een goed project bedenken, maar boven alles een werkbaar stappenplan uittekenen waar alle betrokkenen – gemeente, sociale huisvestingsmaatschappij, projectontwikkelaars, sociale huurders en particuliere eigenaars – hun voordeel uit kunnen halen.

Het resultaat is een ingenieus masterplan. Het keert de wijk binnenstebuiten. De ontwerpers trekken het groene hart, dat opgesloten zit in het centrum van de wijk en weinig toegankelijk is voor de omliggende buurten, naar buiten. Het publieke groen wordt opengetrokken tot aan de randen van de wijk. De oppervlakte van de publieke ruimte wordt drie tot vier keer zo groot. Het park is toegankelijk voor de hele gemeente. Te midden van het groen verrijzen nieuwe bouwblokken met woningen en voorzieningen. Het zijn omgekeerde bouwblokken. Terwijl een klassiek bouwblok aan de buitenkant grenst aan de straat, en zich daar ook de toegangen van de woningen bevinden, liggen de bouwblokken in Nieuw Hemiksem pal in het groen. Ze grenzen niet meer aan de straat. De toegangen tot de woningen bevinden zich in het binnengebied. Het binnengebied bevat een collectieve tuin met volkstuintjes, een boomgaard of speelweiden, en kleine private tuintjes voor de grondgebonden woningen. Het ontwerp breekt

“Het masterplan keert de wijk binnenstebuiten. Het publieke groen wordt opengetrokken tot aan de randen van de wijk.”

met het traditionele beeld van een voor- en achtergevel. Ook de ontsluiting met de auto gebeurt langs de binnenkanten van de bouwblokken. Op die manier is er minder autoverkeer in het park en meer ruimte voor spel en sport.

Opmerkelijk is dat de footprint van de bebouwing in het masterplan nagenoeg dezelfde blijft als vandaag het geval is, terwijl er heel wat meer woningen zijn en de publieke ruimte aanzienlijk groter wordt. Dat is mogelijk gemaakt door de woningen te verdichten in collectieve bouwblokken en de private tuinen in te krimpen. Er zijn ook minder straten en ze zijn bovendien heel wat smaller.

Het wonen rond een collectieve binnentuin vereist dat er op een andere manier wordt nagedacht over mobiliteit. Vooral het parkeren zal anders moeten. Het project voorziet in heel wat parkeerplaatsen rond het centrale bouwblok. Parkeren voor de deur van de woning is niet meer mogelijk.

Het project streeft naar een mix van verschillende woontypes. Het huidige, eenzijdige aanbod van eengezinswoningen wordt aangevuld met eenkamerappartementen, zorgflats voor ouderen of compacte woonunits voor starters. De bouwblokken bevatten zowel sociale als private woningen. Om dit te bereiken wil de sociale huisvestingsmaatschappij in zee gaan met private ontwikkelaars. Om de verkoopprijzen binnen de perken te houden, kunnen de ontwikkelaars een deel van de woningen bouwen met recht van opstal op de grond die in eigendom blijft van de gemeente of de sociale huisvestingsmaatschappij.

Als het masterplan ingenieus is, dan is het dat vooral omwille van zijn fasering. Het plan dat nu voorligt, kan uiteraard niet in één keer worden gerealiseerd. Enkele honderden woningen in één keer toevoegen, zou de lokale vastgoedmarkt ontwrichten en een te grote druk leggen op het verkeer. Maar erger nog, een operatie van die omvang zou honderden gezinnen tijdelijk uit hun huizen zetten. Daarom voorziet elke fase van het project eerst in de bouw van nieuwe woningen, zodat de huidige bewoners kunnen verhuizen. Nadien worden de oude woningen gesloopt en komt er ruimte vrij voor een nieuwe ontwikkeling. In totaal zijn er vijf bouwfasen voorzien, voor een looptijd van twintig tot dertig jaar.

Het stappenplan start met het vrijmaken van wijkdelen waar nog een groot aandeel sociale huurders woont en waar het aantal private eigendommen eerder beperkt is. Deze zones hebben de grootste kans op een snelle ontwikkeling. Elke voorgaande fase is een vliegwiel om de volgende fase in gang te zetten. Hoe verder het project gevorderd is, hoe interessanter de investeringen zullen zijn. Een moeilijkheid waarmee de ontwerpers rekening hielden, is dat het vernieuwen van bepaalde delen van de wijk het functioneren van de wijk in zijn geheel niet in het gedrang mag brengen. Elke tussenfase wordt beschouwd als een eindfase, met haar eigen intrinsieke kwaliteiten.

Tijdens de verschillende fasen moet ook gewerkt worden aan de ontsluiting van het woongebied. Er moet nagedacht worden over bijkomende wegcapaciteit, maar vooral ook over bijkomende mogelijkheden voor openbaar vervoer. Hemiksem is gelegen op de spoorlijn Antwerpen-Puurs. Dat biedt kansen. Het is daarom van belang dat ook de openbare vervoersmaatschappijen in het project betrokken worden.



“Elke tussenfase wordt beschouwd als een eindfase, met haar eigen intrinsieke kwaliteiten.”

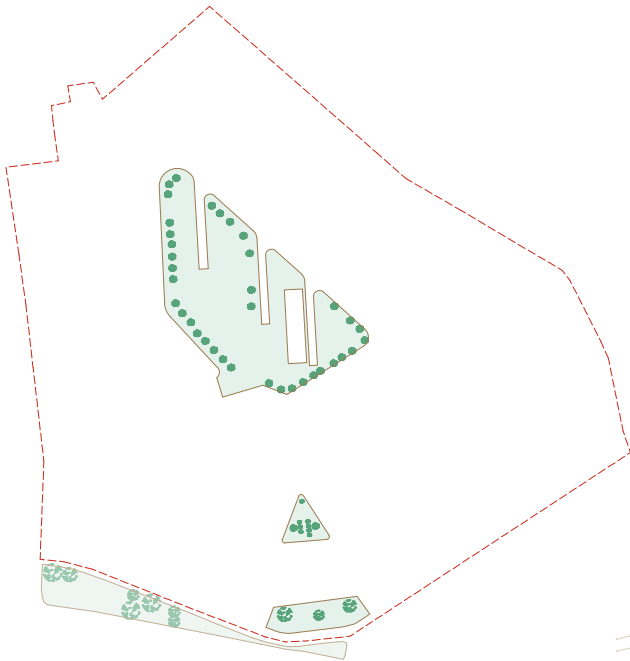
De Ideale Woning zal nu zo snel mogelijk werk maken van de eerste fase. Het groene centrale hart wordt omgevormd tot een plein met een aantal publieke voorzieningen. Een mix van woningtypes in het bouwblok kan de afbraak van de meest erbarmelijke sociale huurwoningen opvangen. Eens de eerste buffer gerealiseerd is, kan begonnen worden met het vrijmaken en bouwrijp maken van de andere zones. Het plan zal eerst nog herwerkt worden om zo min mogelijk private woningen te betrekken.

De grootste uitdaging van het project is het overleg met de wijkbewoners. Het projectteam heeft reeds zeer vroeg in het ontwerpproces een aanzet gegeven tot intensief overleg. Vooral de particuliere huiseigenaars moeten betrokken worden. Het projectteam zal een antwoord moeten kunnen geven op een aantal cruciale vragen. De mensen overtuigen van de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteiten van het project is één ding. De nieuwe woningen moeten ook betaalbaar blijven, zodat de huidige bewoners in staat zijn om in hun eigen wijk te blijven wonen.



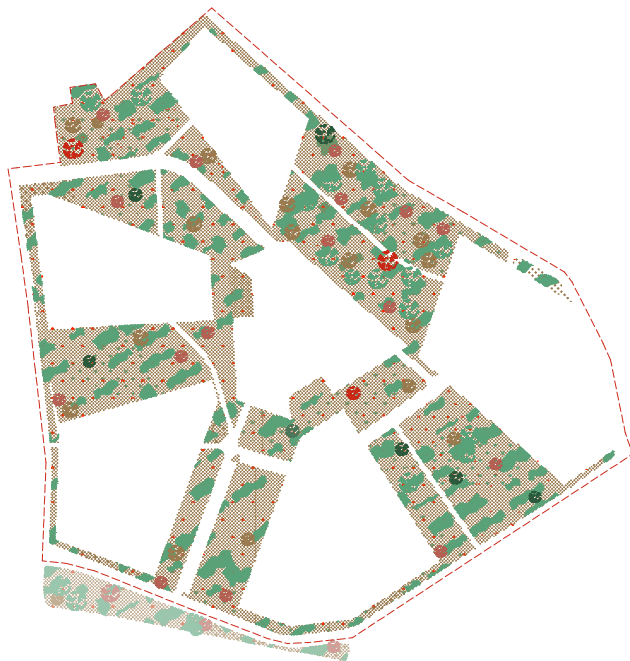
PUBIEK GROEN – HUIDIGE TOESTAND

Nieuw Hemiksem heeft zich concentrisch – van buiten naar binnen – ontwikkeld rond een centrale groenruimte. Het publieke hart van de wijk is volledig ingekapseld door private kavels.



MOBILITEIT – HUIDIGE TOESTAND

De gefragmenteerde bouwgeschiedenis heeft geleid tot een onsamenvhangende wijk met een klun van doorsteken en doodlopende straten.

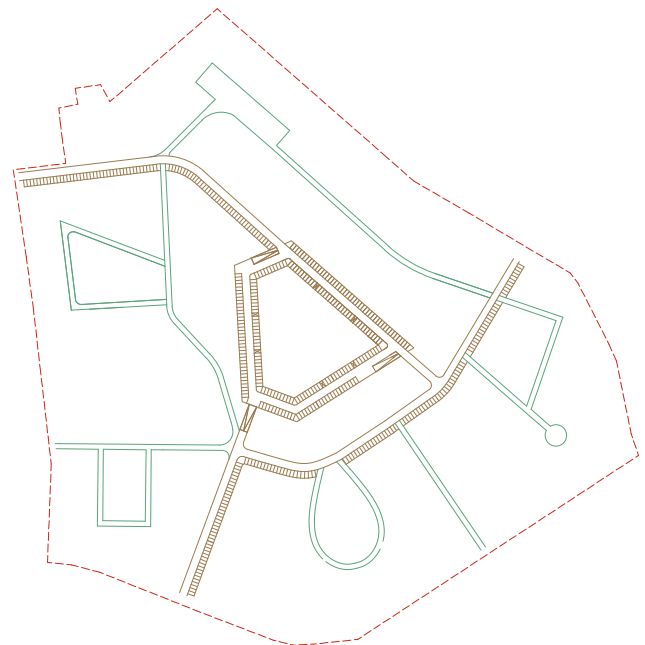


PUBIEK GROEN – NIEUWE TOESTAND

Het ontwerp keert de wijk binnenstebuiten. Het publieke groen wordt aanzienlijk vergroot door het over de wijk te verspreiden.

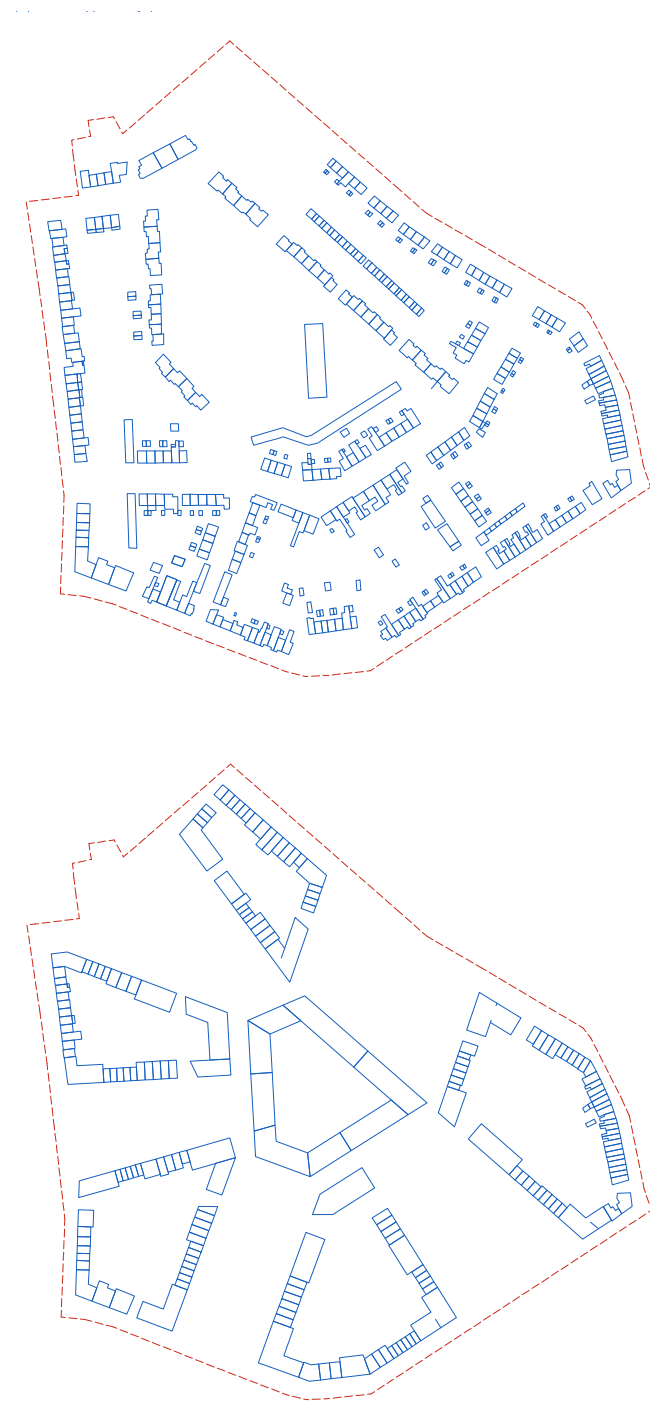
MOBILITEIT – NIEUWE TOESTAND

Het masterplan koppelt de nieuwe gebouwen los van de bestaande wegenis. Drie harde ontsluitingswegen met parkeerplaatsen leiden naar het centrale hart. De zachte wegen zijn een echo van de structuur van de oude wijk.



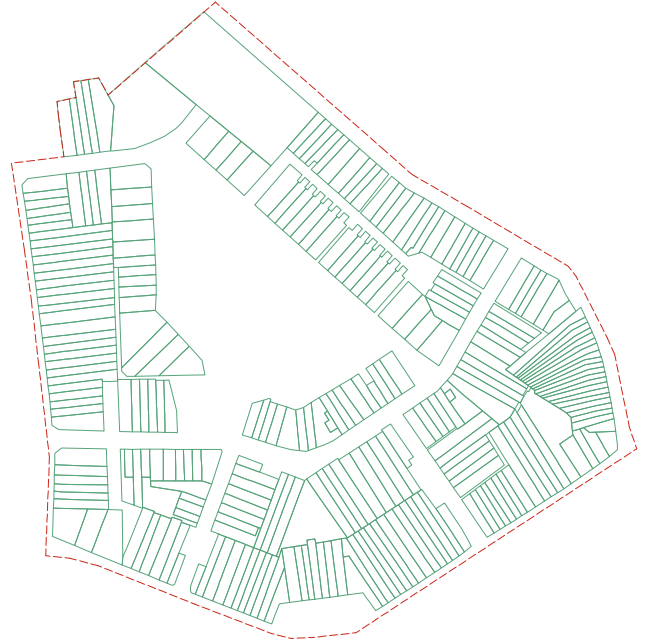
BEBOUWING – HUIDIGE TOESTAND

De bebouwing ligt verspreid over het hele gebied. Centraal in de ruimte staat één bouwblok als getuige van een slechts gedeeltelijk uitgevoerde bouwphase.



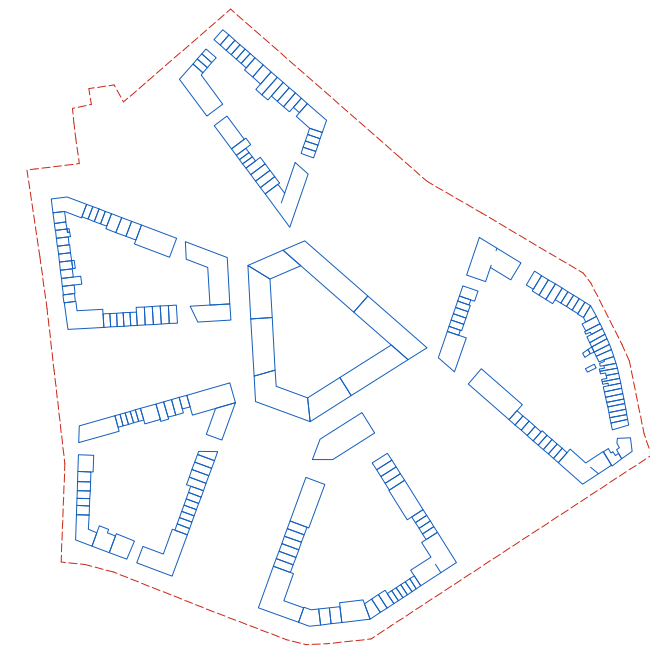
TUINEN – HUIDIGE TOESTAND

Private tuinen nemen het grootste deel van de ruimte in.



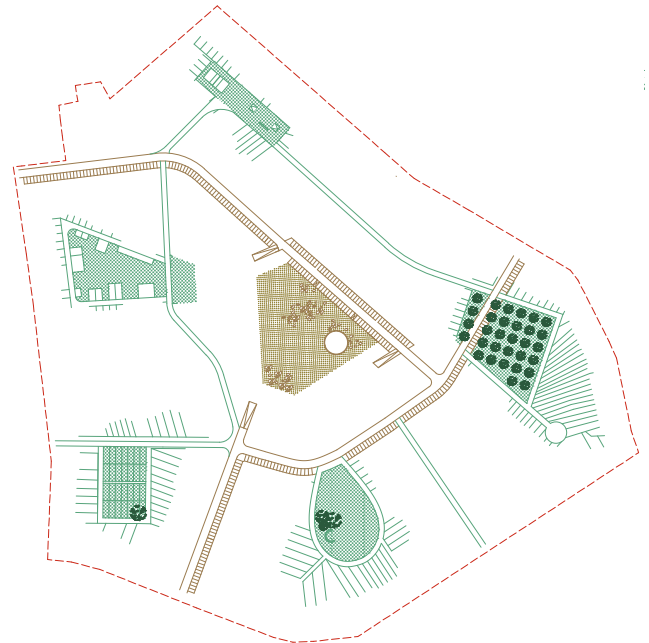
BEBOUWING – NIEUWE TOESTAND

De nieuwe footprint is bijna gelijk aan die van de huidige bebouwing. De open ruimte wordt beter benut door het verkleinen van de private ruimten en het schrappen van de klassieke buffers van het wegprofiel.



TUINEN – NIEUWE TOESTAND

De binnengebieden bestaan uit collectieve tuinen en kleine private buitenruimten. De collectieve tuinen onderscheiden zich van de wildernis of ruigte door hun doorgedreven aanleg en collectief beheer.





COLLECTIEVE TUINEN

Voor- en achterzijde van de woningen worden omgedraaid. De inkom bevindt zich aan de binnenkant van het bouwblok. De voortuin is door een tuinmuur afgesloten van de collectieve tuin. Die bieden plaats aan volkstuinjes, een boomgaard of een zelfoogstveld.

CENTRAAL BOUWBLOK

Het centrale bouwblok is het hart van het project. Rond het plein bevinden zich allerlei voorzieningen, zoals een wassalon, een crèche of een polyvalente buurtzaal. Het bouwblok bevat een aanzienlijk deel kleinere appartementen en serviceflats. Het centrale bouwblok vormt de eerste fase van het project en moet de eerste verhuisbewegingen opvangen.



WILDERNIS

De achterzijde van de woningen geeft uit op de wildernis of ruigte. Het is een groenzone met laag beheer. De ruigte is publieke ruimte bij uitstek: ze wil niets bepalen en laat alles open. Paden ontstaan er spontaan en bij gratie van het gebruik, zoals wandelpaden in bossen of duinen.



Huidige toestand



Fase 1



Fase 2



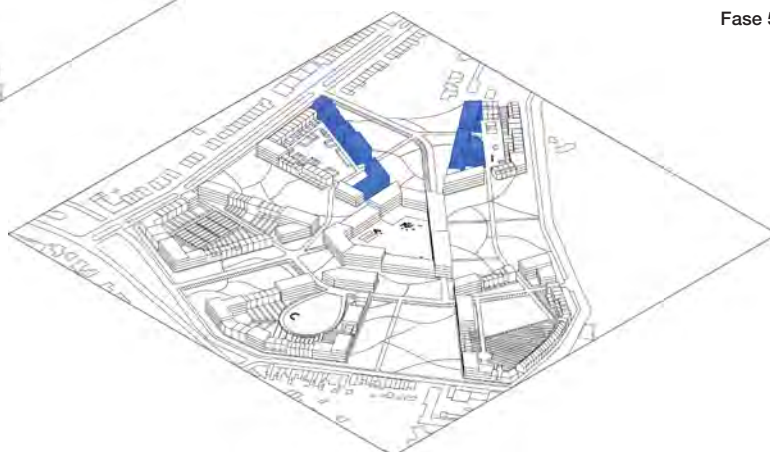
Fase 3



Fase 4



Fase 5



FASERING

De strategie van het 'doorklikken' koppelt de nieuwe bebouwing los van de oude infrastructuuronderlegger. Moot per moot wordt de bestaande bebouwing verworven, gesloopt en vervangen door gevelrijen die terugwijken tegenover de wegenis. Een belangrijk streven in dit project is het werken aan een gemengde wijk. Woningen die nog in goede staat zijn kunnen zich integreren in de nieuwe bouwblokken. Zo ontstaan in elke fase van het plan combinaties van bestaande woningrijen met nieuwbouwstroken. Het masterplan zal nog herwerkt worden om zo min mogelijk private woningen te bezwaren.

Interviews

Marc Martens, Projectregisseur

“Een groot deel van de huurders van Nieuw Hemiksem hebben hun inkooprecht gebruikt. Na hun verwerving hebben ze amper nog de middelen om hun woning te onderhouden, laat staan te upgraden naar een aanvaardbaar energetisch peil. Intussen zijn hun huizen sterk in waarde gedaald. Met het geld van de verkoop zijn ze niet in staat om een nieuwe woning te kopen in de wijk. Een operatie zoals dit Pilootproject kan niet zonder een vorm van sociale correctie. Zo zou je de huiseigenaars in ruil voor de verkoop van hun woning een kwalitatieve sociale woning kunnen aanbieden die ze voor de rest van hun leven kunnen huren. Dat impliceert natuurlijk dat er een groter aandeel aan sociale woningen moet gebouwd worden.”

“Het Pilootproject in Hemiksem legt de essentie bloot van het woningvraagstuk in Vlaanderen. In onze cultuur geldt het bezitten van een eigen woning als het hoogste goed. Het wordt zelfs beschouwd als een van de pensioenpijlers. Ook het beleid stuurt hier op aan, met een fiscaal systeem van woonbonussen en renovatiepremies. De verdienste van het plan voor Nieuw Hemiksem is dat het toelaat hierover grondig na te denken.”

Peter Vande Sompele,
Diensthooft technische dienst SHM
De Ideale Woning

“Het oorspronkelijke projectgebied bevatte enkel het stuk waar De Ideale Woning eigenaar is van 90% van de woningen. Het ontwerpteam heeft de oefening gemaakt om de perimeter te verruimen. Daar hadden ze goede redenen voor, in de eerste plaats omwille van de coherentie van het project. Maar door een groot deel woningen in particulier bezit op te nemen in het project, komt de haalbaarheid in het gedrang. We voeren nu gesprekken met de gemeente en de ontwerpers om de ontwerpopdracht verder te zetten. Het stuk ten zuiden van de Parklaan zullen we niet meenemen in het vervolgetraject.”

“In de portefeuille van De Ideale Woning zitten veel gelijkaardige woonwijken verspreid over het Antwerpse. Het patrimonium is verouderd en er is een mix van private eigenaars en sociale huurders. Wat we leren in Hemiksem, namelijk hoe we een wijk kunnen heroriënteren, kunnen we ook op andere plaatsen toepassen.”

“De fasering is de sterkte van het project. Bij elke fase moeten we opnieuw bekijken wat nodig is. Vandaag kan de perceptie bestaan dat het een kant-en-klaar masterplan is. Dat is helemaal niet de bedoeling. De bouwblokken zijn flexibel genoeg om verschillende woontypes en zelfs publieke voorzieningen toe te laten.”



De vacante voorstad

INITIATIEFNEMER

Samenlevingsopbouw Gent vzw

PROJECTPARTNERS

Stad Gent, SOGent, REScoop vzw

ONTWERPTEAM

Onderzoekscel Stadsontwerp Universiteit Antwerpen (OSO), Bulk architecten, Collectief Noord, Cluster

EXTERN EXPERT STADSONTWIKKELING

Joris Minnen

PROJECTREGISSEUR

Peter Vanden Abeele

WOONEENHEDEN

120

PROJECTGEBIED

± 12 ha

DICHTHEID

± 54 w/ha

Wanneer wij een woning kopen, dan verwerven we niet alleen de woning, maar ook het stuk grond waarop de woning staat. Dat maakt de aankoop van een woning fors duurder. Een strategie om de 'koppelverkoop' van woning en grond te vermijden, zijn community land trusts. CLT's zijn organisaties of die collectieve woningen produceren voor mensen met een lager inkomen. De bewoner koopt enkel de woning. De grond blijft eigendom van de organisatie. De aankoopprijs ligt lager dan een woning op de gewone markt. Bovendien heeft het tot gunstig gevolg dat de grond niet versnipperd in allemaal kleine landeigendommen. Het CLT-concept is in de jaren 1970 ontstaan in de Verenigde Staten. In Vlaanderen heeft het tot nog toe geen weerklank gevonden. In 2012 nam Samenlevingsopbouw Gent vzw het initiatief om CLT op de kaart te zetten en mogelijk te maken in Gent en omgeving. Ze stelden een charter op met de voorwaarden voor de oprichting van CLT's. Een CLT is meer dan een erfpachtconstructie. Het is een verregaand engagement van een groep bewoners om samen te leven en een aantal zaken collectief te organiseren. Voor een eerste CLT-project van 25 woningen in Meulestede verenigden een 17-tal kandidaat-bewoners en een aantal middenveldorganisaties zich in de vzw CLT Gent. Om het project te realiseren, diende Samenlevingsopbouw Gent, samen met de stad Gent, het stadsontwikkelingsbedrijf SOGent (de eigenaar van de grond) en REScoop vzw, een dossier in voor de Pilotprojecten Collectief Wonen. De Kwaliteitskamer van de Pilotprojecten wilde het project selecteren op voorwaarde dat het zijn perimeter zou uitbreiden tot het hele gebied van Meulestede Noord. Zo blijft het Pilotproject niet beperkt tot één vastgoedoperatie, maar neemt het het hele gebied mee in een nieuwe dynamiek. Bovendien zou een ruimere operatie ook de betaalbaarheid van het CLT-project kunnen verzekeren.

Meulestede is een langgerekt schiereiland ten noorden van Gent, ingesloten tussen haven en kanaal. Het gebied bevat fragmenten van een vroeger dorp, 19de-eeuwse rijwoningen, woonblokken en torens met sociale woningbouw uit de jaren 1960 en 1970, te midden van een parkgebied. De globale structuur is in de loop van de jaren zoek geraakt.

De Kwaliteitskamer gaf de ontwerpopdracht aan het ontwerpteam samengesteld uit de Onderzoekscel Stadsontwerp van de Universiteit Antwerpen (OSO), Bulk architecten, Collectief Noord en Cluster landschapsarchitecten. Het ontwerpteam had in de eerste verkennende fase van de Pilotprojecten Collectief Wonen gewerkt rond het thema van de vacante voorstad. In die studie gingen de ontwerpers op zoek naar strategieën voor de verdichting van de 20ste-eeuwse stadsgordels. Ze beschouwen verdichting niet louter als een kwantitatieve toename van woningen, maar eerst en vooral als een middel om de leefkwaliteit van de wijk te verbeteren.

Ook in het ontwerp voor Meulestede Noord stelt het projectteam een verdichtingsoperatie voor. In totaal zullen er zo'n 120 woningen bijkomen. De huidige wijkbewoners tonen hun bezorgdheid tegenover een vastgoedoperatie van die omvang. Dat is niet onbegrijpelijk. Meer woningen betekent immers meer dichtheid, minder ruimte en minder groen. Ze vrezen dat de ontwikkeling kostbare groene ruimte zal opsorpen.

Het ontwerpteam countert de bezwaren en toont aan dat verdichting kwaliteit schept voor de hele wijk. Verdichting hoeft helemaal niet gepaard te gaan met verlies. Het lijkt op het eerste gezicht paradoxaal, maar de verdichting reduceert de open ruimte niet. Integendeel, de publieke en groene ruimte wordt er alleen maar groter op.

De ontwerpers vormen het binnengebied van de enclave om tot een park dat zich uitstrekt over het hele gebied. Vandaag is veel open ruimte in het binnengebied bezet door te brede straten, parkeerplaatsen en onbruikbaar restgroen. Sluipverkeer zorgt voor heel wat overlast. De ontwerpers knippen de wegen door en verschuiven het parkeren naar de rand van het gebied. Zo ontstaat ruimte voor het park. In het park komen paden voor zachte weggebruikers. De adressen van de woningen komen niet meer uit op de straat (met een parkeerplaats voor de deur) maar in het park. Het verlies aan parkeerplaatsen voor de deur vraagt om een omslag van vastgeroeste gewoonten, maar de bewoners krijgen er veel voor in de plaats. Het ontwerp is genereus. De bestaande woningen krijgen niet enkel een groot park, verschillende van de bestaande sociale woningblokken worden omringd door een extra collectieve tuin. Die dient als overgang tussen de private en de publieke sfeer en biedt plaats aan een speelveld, een besloten parkje, volkstuintjes, of een combinatie van dit alles.

De architecten pleiten ervoor dat de aanleg van het publieke domein een voorsprong neemt op de bouw van de woningen. Het vernieuwen van het park, de reorganisatie van het verkeer en de aanleg van de randparking zijn noodzakelijke ingrepen om de verdichting voor de buurtbewoners draaglijk te maken. Ook in de volgende fasen wordt een bouwactiviteit telkens gekoppeld aan een ingreep in het publiek domein. De verdichting heeft onmiddellijk positieve gevolgen voor de bewoners.

Op vijf locaties in Meulestede Noord komen nieuwe collectieve woonvormen. De architecten voorzien in een ruim aanbod van gradiënten van collectief wonen die de ambitie tot samenleven soms heel voorzichtig motiveren en soms heel expliciet organiseren. Collectiviteit mag geen dwang zijn. Het is een keuze of zelfs een engagement. De woningen krijgen telkens een eigen collectieve tuin of daktuin, al dan niet met extra voorzieningen, zoals een washok, een binnenspeelruimte of een fietsenstalling. Een meerderheid van de woningen beschikt bovendien over een kleine private tuin of terras. De gradiënten van collectiviteit gaan van het delen van een tuin en het wonen rond een erf, tot vormen van kangoerewonen en co-housing voor alleenstaanden (studenten, senioren).

Het ontwerpteam had de uitdrukkelijke opdracht gekregen om te onderzoeken hoe betaalbaar wonen mogelijk is. Dat geldt niet enkel voor de woningen binnen het CLT-initiatief, maar ook voor de overige woningen. Die zullen wellicht door middel van een PPS-constructie aanbesteed worden aan private ontwikkelaars. Er zal ook worden bekeken of en waar bijkomende sociale (koop)woningen gerealiseerd kunnen worden. De bedoeling is dat de stad en SOGent, die de gronden in eigendom hebben, met de opbrengst van de ontwikkelingen het CLT-project en een deel van de aanleg van de publieke ruimte kunnen financieren. De CLT zou kunnen intrekken in het O-blok in het zuiden van het gebied.

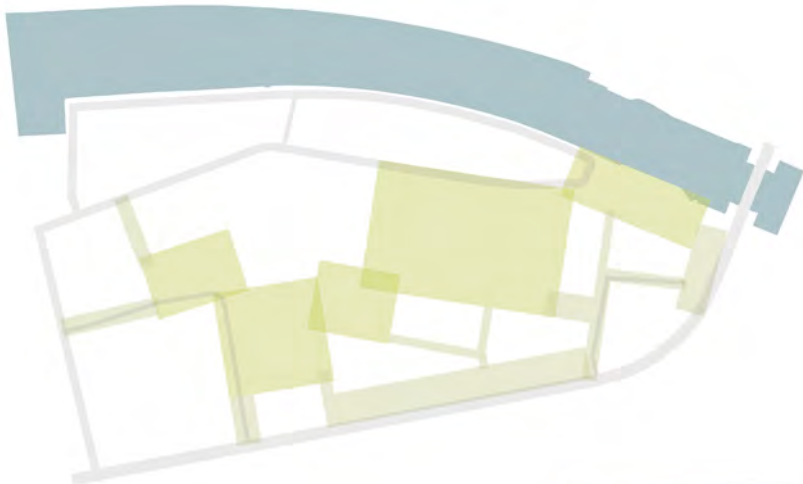
De projectpartners engageren zich om zo snel mogelijk te starten met de bouw van de eerste CLT-woningen. Momenteel zijn er binnen de stad Gent werkgroepen opgericht om tegen september 2014 een gedragen visie uit te tekenen voor de ruimtelijke inplanting en de financiële en juridische aanpak van de vijf bouwkvavels. Het zou interessant zijn te onderzoeken of ook de overige bouwkvavels in aanmerking kunnen komen voor een erfpachtconstructie. Als private partners ook zouden bouwen op gronden die ze niet verwerven, kan de werkwijze gemakkelijker ingeburgerd raken en de nodige erkenning krijgen.

“Verdichting hoeft niet gepaard te gaan met verlies. Verdichting schept kwaliteit voor de hele wijk. De publieke ruimte wordt er alleen maar groter op.”



GROENE KAMERS

Een snoer van groene, publieke kamers verbindt de wijk.



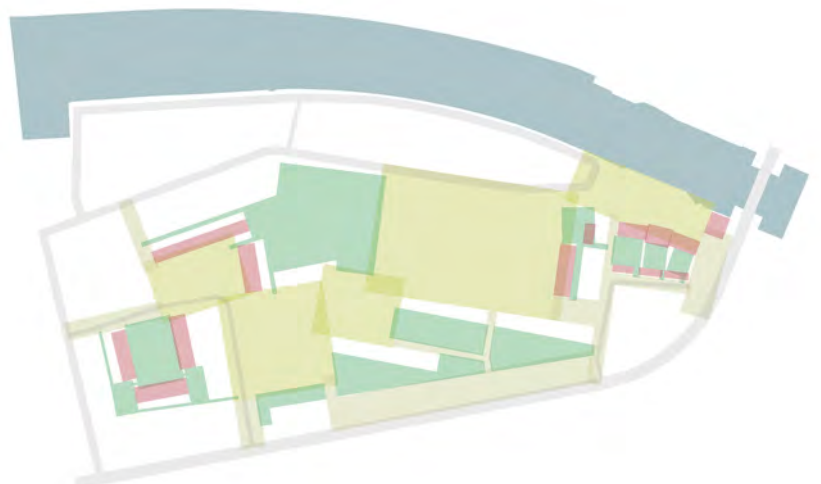
VRIJMAKEN BINNENGEBIED

Het doorgaand verkeer wordt geknipt. Het parkeren concentreert zich aan de randen van het gebied. Het binnengebied is nog slechts toegankelijk voor zachte weggebruikers.



COLLECTIEVE TUINEN

De publieke ruimte wordt aangevuld met collectieve ruimte voor de bestaande en nieuwe woningen.



COLLECTIEF WONEN

Nieuwe woonstempels met collectieve woonvormen verdichten de wijk en trekken nieuwe bewoners aan.

STAPPENPLAN

Het stappenplan koppelt iedere bouwactiviteit aan een ingreep in het publiek domein. De verdichtingsoperatie heeft positieve gevolgen voor de huidige bewoners.



Huidige toestand



Fase 1 – 2

De aanleg van de publieke ruimte neemt een voorsprong op de vastgoedontwikkelingen. De randparking wordt aangelegd en in het park worden bomen geplant. Vervolgens worden de interne wegen opgebroken en krijgt het park een nieuwe padenstructuur.



Fase 3

Bouwweld O schakelt woningen rond een hof. Dit is wellicht het eerste CLT-project.



Fase 4

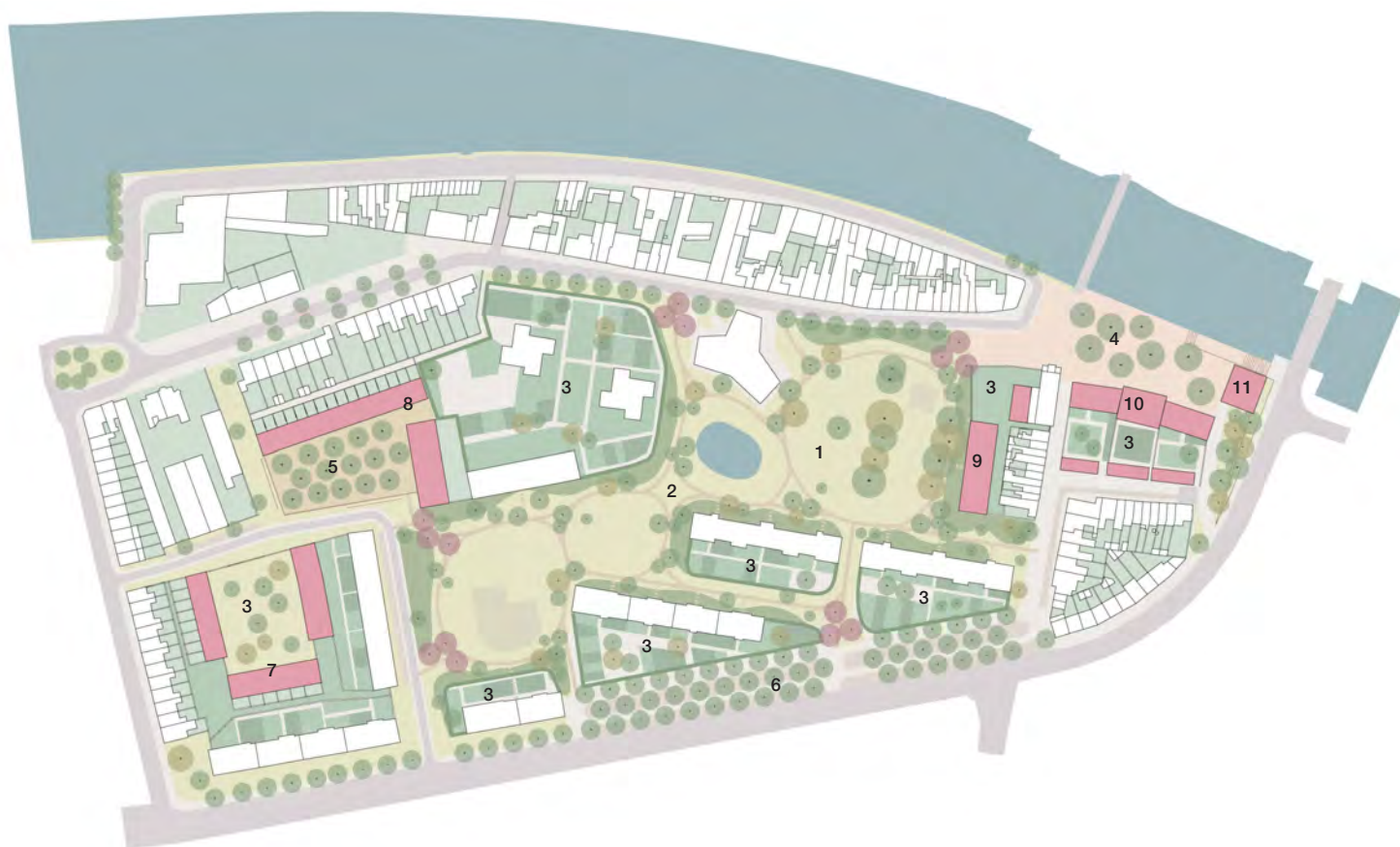
Bouwweld L wordt ingevuld met budgetvriendelijke woningen aan een semipubliek erf. Rond de bestaande sociale woonblokken worden collectieve tuinen aangelegd.



Fase 5 – 6 – 7

Het bouwblok rond de kerk wordt vervolledigd tot woonerf. Op de kop van Meulestede komen de notariswoningen met collectieve tuinen. De wohntoren vormt het eindpunt van het nieuw aangelegde kadeplein.

“Het masterplan is genereus. De wijk krijgt een groot park. Verschillende van de bestaande sociale woningblokken worden omringd door een extra collectieve tuin.”



MASTERPLAN

1. Publiek park
2. Padenstructuur
3. Collectieve tuinen
4. Kadeplein
5. Semipubliek erf met boomgaard
6. Parkeerdreef
7. O-blok
8. L-blok
9. Parkfront
10. Notariswoningen
11. Toren

GRADEN VAN COLLECTIVITEIT

Nieuwe woonstempels verdichten de wijk en bakenen de nieuwe ruimtelijke structuur af. Achter elke woonstempel gaat een collectieve ambitie schuil. Die is telkens anders. Sommige woonstempels vragen om een intense collectieve organisatie, andere hebben een meer vrijblijvende vorm van collectiviteit.



O-blok

De O-blok is het eerste CLT-project. Het verzamelt een dertigtal woningen rond een collectieve tuin. De bewoners engageren zich voor een intensieve vorm van samenleven. Ze staan zelf in voor het beheer van de collectieve tuin. Een deel van de ruimte voorziet in een gemeenschappelijke fietsenberging, werkhuis, wasruimte en leefruimte. Eén vleugel bestaat uit grondgebonden woningen voor grotere gezinnen, een tweede uit kangoeroewoningen en een derde uit toegankelijke flats voor oudere alleenstaanden.



L-blok

De L-blok bevat 28 woningen verdeeld over een appartementsblok en een strook rijwoningen. De private tuinen zijn beperkt ten gunste van een semipubliek erf. De woningen en appartementen worden individueel verkocht. Het initiatief tot collectiviteit ligt bij de bewoners.



Parkfront

Een kleine steeg voegt een tiental nieuwe woningen en eventueel een publieke functie zoals een kinderdagverblijf toe aan de bestaande woningenrij. De woningen hebben een adres aan de steeg, maar zijn met een buitenruimte gericht op het park. Naast de kerk komt een bar en dienstzone, zodat de kerk gebruikt kan worden voor culturele en wijkgebonden activiteiten.



Notariswoningen

De notariswoningen vormen een front langs het kadeplein. Tussen de kadevolumes en het achterhuis ligt een collectieve tuin. De drie stempels zijn opgevat als een casco waar verschillende woonvormen een plaats kunnen vinden. Afhankelijk van ambities van de bewoners kunnen de collectieve tuin en de gelijkvloerse ruimten gebruikt worden als gemeenschappelijke ruimte.



Toren

Op de kop van het nieuwe plein komt een landmark met acht bouwlagen. Het gelijkvloers is geschikt voor een grotere wijkwinkel (stadssupermarkt) of een wijkgebonden publieke functie. In de woonlagen zijn woonvormen denkbaar met een hoge graad van collectiviteit, zoals het samenwonen van alleenstaanden (studenten, bejaarden) met een gemeenschappelijke leefruimte. Op het dak brengt een collectieve serre of daktuin de hele bouwgroep samen.

Interviews

Frank Vandepitte,
Samenlevingsopbouw Gent vzw

“Dit is het eerste CLT-project dat in Vlaanderen op de rails wordt gezet. Het Pilootproject was belangrijk om CLT echt van de grond te krijgen. Het kan ertoe bijdragen dat CLT als woonvorm erkenning krijgt in de Vlaamse Wooncode en de reglementering van de sociale huisvesting. De huidige reglementering zegt niet dat het niet kan, maar zegt ook niet hoe het wel kan. We moeten stap voor stap een nieuw juridisch en financieel-technisch model ontwikkelen.”

Peter Vanden Abeele,
Projectregisseur

“Het oorspronkelijk ingediende project was een concrete vraag om een CLT-project te realiseren. Het was zowel een uitgesproken collectief woonproject, als een vastgoedmechanisme om betaalbaar wonen mogelijk te maken. De Kwaliteitskamer heeft terecht opgemerkt dat dit niet de juiste schaal is om voldoende maatschappelijke meerwaarde te boeken voor de wijk en de bewoners. Wat begon als een collectief vastgoedproject is opengetrokken naar een meer omvangrijke schaal met veel grotere collectiviteitswinsten.”

Tom Balthazar, Schepen van
Stadsontwikkeling, Wonen en
Openbaar Groen, stad Gent

“Ik was blij verrast toen ik het masterplan voor de eerste keer zag. Het plan verbindt enkele minder gebruikte groenzones met elkaar. Er ontstaat een groter park waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Verdichten leidt hier niet tot minder maar net tot meer open ruimte. Vooral meer bruikbare ruimte. Ik vind het een heel knap ontwerp. Dit is niet zomaar intelligent verdichten, dit is creatief verdichten.”

Joris Minnen, Extern expert
projectontwikkeling

“Meulestede Noord is een vrij groot gebied dat bijna helemaal in het bezit is van SOGent en huisvestingsmaatschappijen. Als de stad hier iets wil ontwikkelen, zal ze moeten starten met het herstructureren van het publieke domein. De investering kan ze nadien gedeeltelijk recupereren door gronden te verkopen aan private ontwikkelaars. Ook bij een verkoop kan de stad nog haar randvoorwaarden opleggen, zodat het masterplan en de CLT-idee door de private ontwikkelaars gerespecteerd blijven. De gronden zijn voorheen echter nooit op de markt gebracht. Er is dus heel weinig kennis van hun marktwaarde.”



Wonen in een collectief landschap

INITIATIEFNEMER

Matexi NV, SUID

PROJECTPARTNERS

Gemeente Beveren,
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting

ONTWERPTEAM

Bovenbouw, Labo S (UGent)

EXTERN EXPERT BEHEER

COLLECTIEVE DELEN

Stephan Maussen, P3 advies

PROJECTREGISSEUR

Peggy Totté

WOONEENHEDEN

1.100

PROJECTGEBIED

15 ha

DICHTHEID

38,4 w/ha (Middenheide);
45, 7 w/ha (Casa de Luz)

Indien we de nog resterende open ruimte in Vlaanderen willen vrijwaren, zullen we opnieuw moeten nadenken over hoe we het wonen organiseren. Dat betekent in de eerste plaats: verdichten van de bestaande verstedelijkte ruimte en geen bijkomende open ruimte aansnijden. Het Pilotproject Middenheide in Beveren lijkt op het eerste gezicht niet helemaal te passen in dit plaatje. Middenheide, het terrein waarvoor projectontwikkelaar Matexi zich samen met de gemeente kandidaat had gesteld, is vandaag namelijk een onbebouwd binnengebied. Het is een nog bijna ongerept, agrarisch gebied in de vallei van de Beverse Beek.

Toch waren er degelijke argumenten om de Kwaliteitskamer te overtuigen dit Pilotproject te selecteren. Of hoe innoveren ook risico's nemen is. Vooreerst ligt het gebied vlak naast de gemeentekern van Beveren. De mogelijke verlenging van de tramlijn van Antwerpen – via Zwijndrecht – naar Beveren kan van Middenheide een woongebied met een groot potentieel maken. Duurzame woonvormen worden immers het best geconcentreerd langs de grote assen van het openbaar vervoer. Daarnaast was er de belofte van ontwikkelaar Matexi om resoluut in te zetten op een ander verkavelingsmodel en het eigen onderzoek naar vormen van delend wonen ook hier in de praktijk te brengen.

In Middenheide ligt een kans voor het grijpen om een alternatief te creëren voor de klassieke verkaveling. De uitdaging bestaat erin een nieuw model uit te tekenen dat zuiniger omspringt met de open ruimte, dat niet alle ruimte versnipperd in private percelen en waar huizen en appartementen op een ongedwongen manier met elkaar gecombineerd zijn. Door compact te bouwen en collectief te wonen komt ruimte vrij die omgevormd kan worden tot een genereus, collectief landschap ten behoeve van de bewoners en de omliggende woonkernen. Wonen in een collectief landschap: dat moest het uitgangspunt worden van dit Pilotproject.

Het woonuitbreidingsgebied is op enkele percelen na volledig in eigendom van projectontwikkelaar Matexi. Naast Middenheide ligt nog een ander woonuitbreidingsgebied: Casa de Luz. Hier is de eigendomsstructuur sterk versnipperd, maar heeft de Waase Landmaatschappij een aanzienlijk deel in eigendom. De Waase Landmaatschappij wil hier een nieuwe verkaveling met sociale woningen bouwen. Mocht dit gebeuren volgens het model van de klassieke verkaveling, dan zou dat een zware hypotheek leggen op het principe van het wonen in contact met het landschap. De Kwaliteitskamer en de gemeente Beveren konden de provincie Oost-Vlaanderen overtuigen om de opdracht uit te breiden en het aangrenzende gebied mee op te nemen in het Pilotproject. De Kwaliteitskamer wees de ontwerpopdracht toe aan Bovenbouw en Labo S. In de eerste fase van de Pilotprojecten maakte het ontwerpteam – zij het voor andere locaties – de oefening om te kijken hoe het open landschap kan functioneren als een genereuze, collectieve ruimte ten dienste van het wonen. In de voorgestelde scenario's is vastgoedontwikkeling niet langer een bedreiging voor de open ruimte, maar net een garantie om het landschap te bewaren en zelfs te versterken.

Wonen in een collectief landschap vergt een omslag van de vastgeroeste woonidealen. In het masterplan voor Middenheide en Casa de Luz krijgen de woningen slechts een beperkte private buitenruimte. Ter compensatie beschikken de bewoners over een uitgestrekt publiek domein en collectieve tuinen. Meer nog dan in een klassieke verkaveling mogelijk is – waar het landschap niet verder reikt dan de afgebakende private tuin – krijgen de bewoners hier een veel authentieker gevoel van landelijk wonen.

Centraal op het terrein, in de vallei van de Beverse Beek, sparen de architecten een groene ruimte uit, waarop niet wordt gebouwd. Met die geste geven ze ruimte aan water, natuur en recreatie. Het vrijwaren van de vallei biedt meteen ook een oplossing voor de overstromingsproblematiek. Een nieuwe fietsverbinding van oost naar west ontsluit het natuurgebied voor alle inwoners van de gemeente.

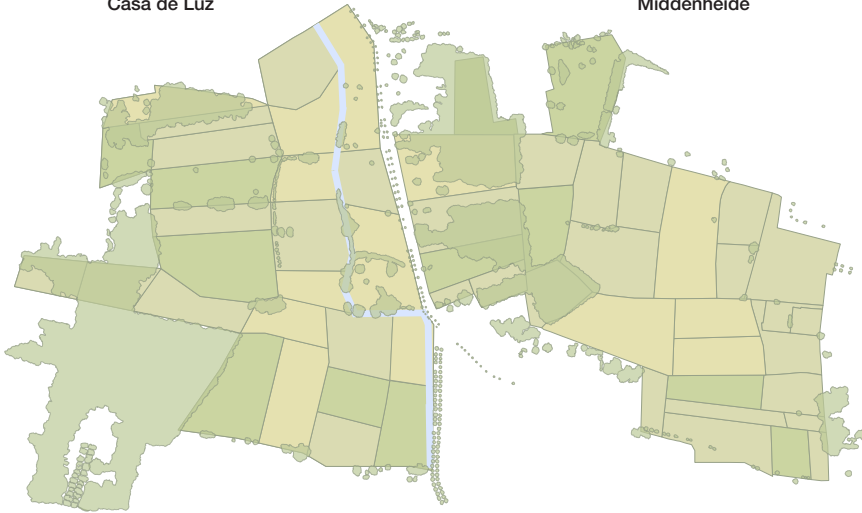
Het masterplan is een landschappelijke compositie van grote bouwblokken die een gemeenschappelijk binnenhof omsluiten. Rond de binnenhoven ligt een mix van diverse woontypes, zodat het project beantwoordt aan de woningvraag van verschillende generaties en gezinssamenstellingen. Grondgebonden en niet-grondgebonden woningen zijn geclusterd tot één architecturaal geheel. Het beheer van de binnenhoven is in handen van de gemeenschap van eigenaars. De clusters zijn toegankelijk langs een toegangspoort met gemeenschappelijke fietsenberging, brievenbussen en parkeergarages. Het binnengebied is autovrij. De maat van de woonclusters, de graden van collectiviteit en de verhoudingen tussen grondgebonden en gestapelde woningen spelen in op de ambitie van Matexi om het delend wonen te introduceren in nieuwe projecten.

Gezien de beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer (in afwachting van de nieuwe tramlijn), blijven toekomstige bewoners sterk gericht op de auto als belangrijkste vervoersmiddel. Goede fiets- en voetgangersverbindingen naar het station en het centrum van Beveren kunnen enig soelaas brengen, maar een voldoende aantal parkeerplaatsen blijft noodzakelijk. Om het landschap niet te verstoren, streven de architecten naar een groot aantal ondergrondse parkeerplaatsen en parkeerhavens in open lucht aan de rand van de bouwvelden.

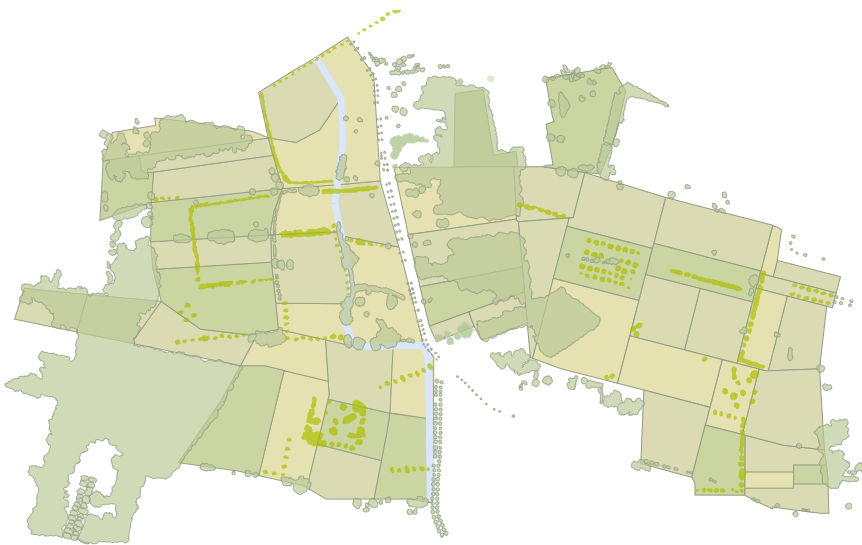
Het Pilotproject zit vandaag in een cruciale fase. Er is een innovatief ontwerp dat een aantal krachtlijnen vastlegt. Er is de wil tot samenwerking tussen de projectontwikkelaar, de gemeente en de provincie. Door de intensieve samenwerking in workshops tijdens het Pilotproject hebben de partijen elkaar beter leren verstaan. Er is een stevige basis gelegd voor de verdere onderhandelingen.

Het projectteam moet nu een aantal volgende stappen zetten. De gemeente moet gesprekken aanknopen met AWW (Agentschap Wegen en Verkeer) en De Lijn om de ontsluiting van het gebied te verzekeren. Daarnaast moet ze onderzoeken of de site ook plaats kan bieden aan publieke voorzieningen zoals een school of een crèche. Dat zou een belangrijke meerwaarde kunnen betekenen voor het woongebied.

Voor het projectgebied Casa de Luz worden op korte termijn de eerste gesprekken met de verschillende grondeigenaars opgestart. Het vrijwaren van de beekvallei vraagt om een procentuele herschikking van de versnipperde grondeigendom. Hiervoor moeten nieuwe juridische modellen ontwikkeld worden. De meest aangewezen oplossing is dat de eigenaars hun gronden inbrengen in een groundbank. Vooral de particuliere eigenaars zullen overtuigd moeten worden van de maatschappelijke maar zeker ook van de financiële meerwaarde, ook al wordt hun grondoppervlakte in absolute cijfers kleiner.



Huidige situatie



Landschap



Bebouwing



HET LANDSCHAP NEEMT EEN VOORSPRONG OP DE BEBOUWING

Huidige situatie

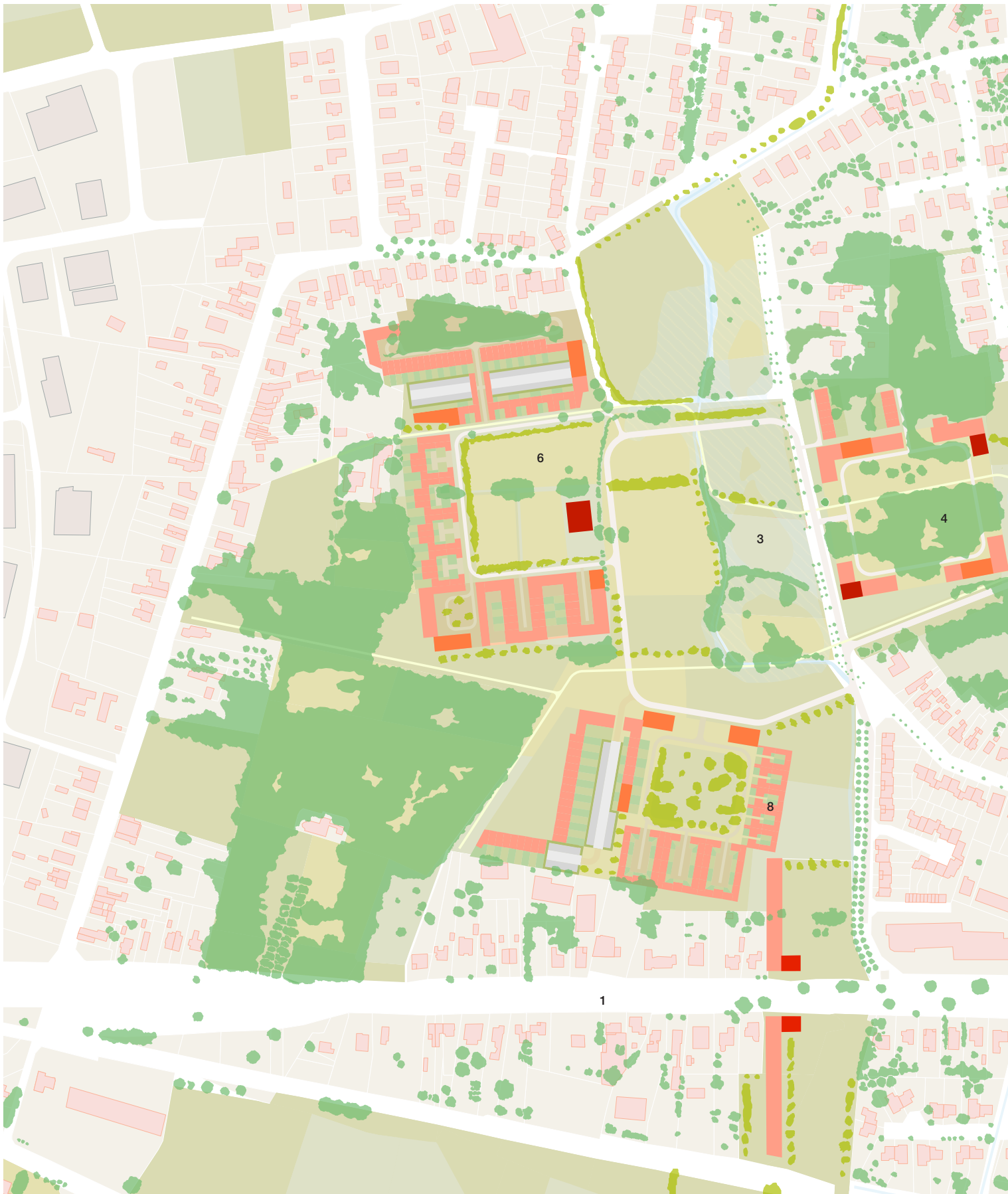
Het oude agrarische rasterlandschap, met akkers en velden afgeboord door bomenrijen en houtkanten, is nog aanwezig, maar sterk verzwakt door het verdwijnen van de opstaande elementen.

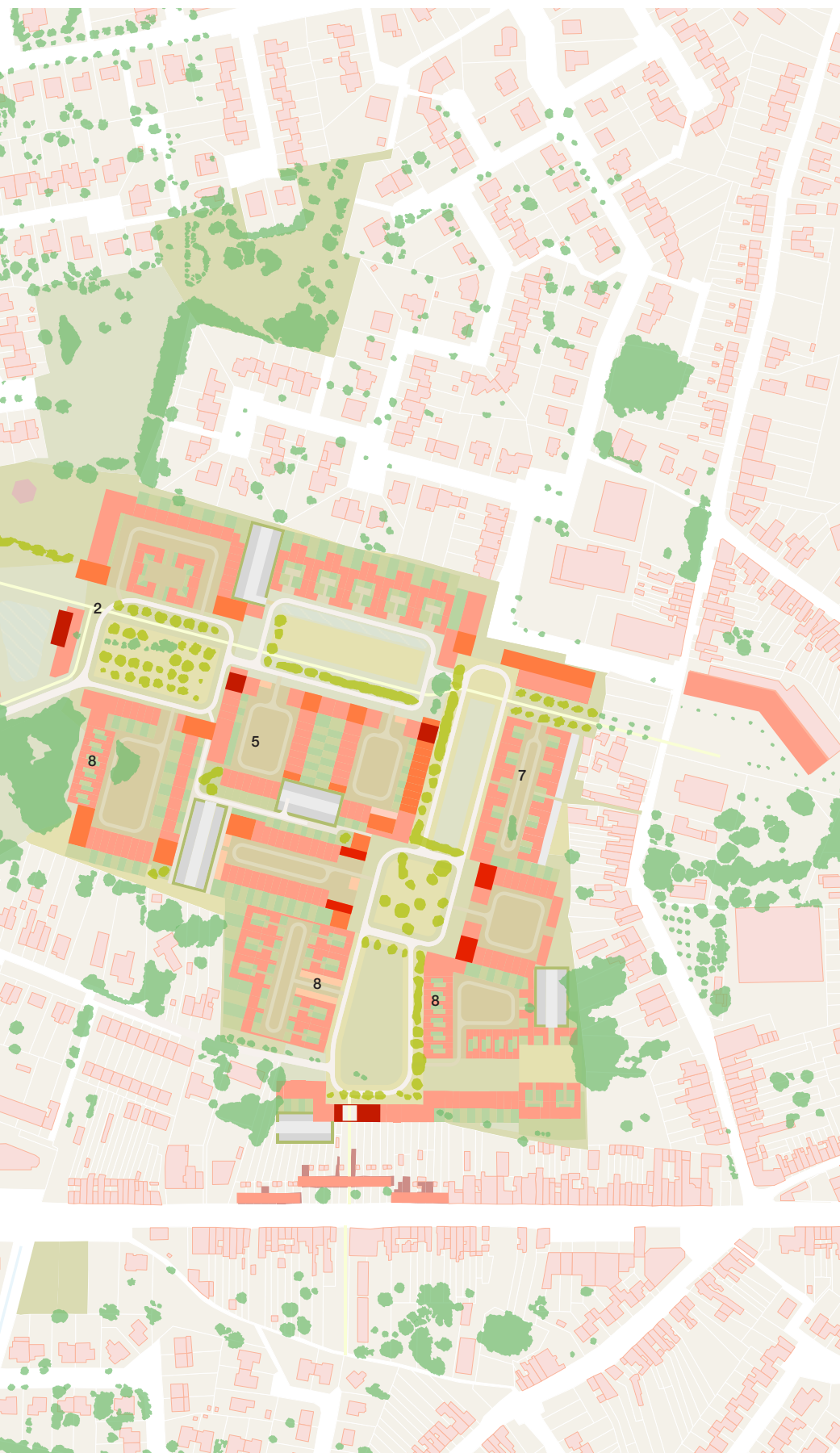
Landschap

In een eerste fase wordt het zwakke raster hersteld door enkele kavels te herschikken en nieuwe bomen aan te planten langs de oude kavels. Er ontstaat een reeks van landschapskamers. Het landschap neemt een voorsprong op de bebouwing.

Bebouwing

De structuur van de binnenhoven in het oostelijke deel volgt de structuur van de landschapskamers. De grotere schaal van hoven in het westelijke gedeelte zoekt een verhouding met het waterrijke landschap van de beekvallei.





“Door compact te bouwen en collectief te wonen ontstaat een genereus landschap ten behoeve van de bewoners en de omliggende woonkernen.”

MASTERPLAN

Een variatie van hofstructuren vormt de ruggengraat van het plan voor Middenheide. De reeks van publieke hoven maakt een verbinding tussen oost en west. Een fietspad ondersteunt de verbinding. In Casa de Luz blijft die logica behouden. Alleen de schaal wordt groter. Twee grote figuren omvatten een collectieve ruimte met voldoende schaal om de verhouding tot de vrijgehouden beekvallei aan te kunnen. Op het grote, collectieve hof sluiten intiemere hoven aan.

1. Gentssteenweg
2. Fietspad
3. Beverse Beek met waterrijk landschap
4. Speelbos
5. Collectief binnenhof
6. Collectief woonerf met intieme hoven
7. Kamfiguur (rijwoningen)
8. Patiowoningen

“Wonen in een
collectief landschap
vergt een omslag
van de vastgeroeste
woonidealen.”



Interviews

Bart Aerts, *Matexi*

“De tijdsspanne tussen concept en realisatie van een project bedraagt minstens vijf jaar. Als ontwikkelaar willen wij nog verder kijken. We zijn niet enkel geïnteresseerd in wat gisteren goed in de markt lag, maar ook en vooral hoe de markt van morgen eruit zal zien. De Pilotprojecten zijn een hefboom om de vernieuwing te onderzoeken en te versnellen.”

“Het proces is razendsnel verlopen. Dat heeft zeker nadelen. Over bepaalde zaken, zoals mobiliteit, betrokkenheid van omwonenden, projectstructuur en waterhuishouding is nog onvoldoende nagedacht. Toch is het resultaat heel waardevol. De uitdaging is om de dynamiek in het proces te houden en de goede procesaanpak in de toekomst verder te zetten.”

“Het Pilotproject is een radicaal project. In de volgende fase zullen we het verder moeten verfijnen. Helemaal niet voor de eigen huisdeur kunnen parkeren, zal voor praktische problemen zorgen. We menen bovendien dat niet iedereen openstaat voor dezelfde mate van collectiviteit. We zullen dus ook een aandeel traditionele woningen moeten voorzien. Onze finaliteit met het Pilotproject is de realisatie en de verkoop. Daarom moet het project marktconform zijn. De klant moet het lusten.”

“Na de opmaak van de structuurschets voor het totale gebied willen we snel de volgende fase aanvatten, waarin we kunnen toepassen wat we hebben geleerd uit het begeleidend onderzoek.”

Boudewijn Vlegels, *Schepen van Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*

“Het masterplan is een heel belangrijk plan. Het is een oefening om bepaalde zaken die moeilijk met elkaar verzoenbaar zijn, samen te brengen. Het combineert publieke ruimte, hoge dichtheid en landschap. Het concept van collectiviteit is baanbrekend. We moeten hier op voortbouwen. De grote lijnen zullen we zeker bewaren, maar we moeten creatief omspringen met de invulling.”

Peggy Totté, *Projectregisseur*

“Het masterplan is zeer ambitieus. Het is gedragen door alle projectpartners. Het is nu belangrijk om het stedenbouwkundige raamwerk vast te leggen. Er moeten afspraken gemaakt worden voor de komende twintig jaar. Kwaliteitsbewaking is noodzakelijk. De gemeente Beveren heeft hierin een belangrijke rol te spelen.”

“De provincie heeft groen licht gegeven voor de ontwikkeling van het gebied onder voorwaarde dat er een oplossing komt voor de waterproblematiek. Met andere woorden: als men hier wil bouwen, moet men ruimte geven aan het water. Zonder de waterproblematiek zou het terrein waarschijnlijk al lang verkaveld zijn geweest. In de volgende fase moet uitgeklaard worden wie moet instaan voor de aanleg en het beheer van het landschap. Is dat een taak van de private of van de publieke sector?”

“Een van de hete hangijzers die verder onderzocht moeten worden, is de mobiliteit. In afwachting van de verlenging van de tramlijn – en het is niet helemaal zeker of die er ook komt – moet er goed nagedacht worden over de ontsluiting van het gebied en de toegelaten parkeernorm. We spreken over een duizendtal bijkomende woningen. De N70, die het gebied ontsluit, is nu al verzadigd.”



Nieuwe coalities voor het wonen

INITIATIEFNEMER

De Ark NVSO

ONTWERPTEAM

Trans, Something Fantastic, Monadnock, Marleen Goethals

PROJECTPARTNERS

OCMW Turnhout, Stad Turnhout, BVBA Bergbeemden, Fam. Verstraelen

JURIDISCH EXPERT (EXTERN)

Wim Rasschaert, advocaat

PROJECTREGISSEUR

Bruno De Meulder

PROJECTGEBIED

22 ha

WOONEENHEDEN

+600

DICHTHEID

25 w/ha

Vlaanderen heeft een diepgewortelde traditie van individueel wonen. Een eigen stuk grond met daarop een eigen huis. Het gevolg is een voortschrijdende verkaveling van het territorium. De versnippering van de grond zet een rem op de vernieuwing van het wonen. Het bemoeilijkt initiatieven van collectief wonen en collectief opdrachtgeverschap. Modellen die elders in Europa of de wereld hun waarde hebben bewezen, zoals grondbanken, land trust communities (CLT's) of bouwgroepen, zijn zeldzaam of zelfs onbestaande in Vlaanderen. Er bestaan nauwelijks precedentes om zulke juridische constructies binnen de Vlaamse context in goede banen te leiden. We zijn beland in een vicieuze cirkel waaraan het moeilijk ontsnappen is. Het ideaal van het individuele wonen heeft de grond versnipperd en de versnippering van de grond bestendigt de traditie van het individuele wonen.

We staan dus voor de uitdaging om de dwang van de kavel – als het kwantum of de kleinste ondeelbare eenheid van de ruimte – te neutraliseren, of tenminste voor even tussen haakjes te plaatsen. Op die manier kan een kaveloverschrijdend project ontstaan. Dat is precies de inzet van het Pilotproject Schorvoort in Turnhout.

Schorvoort is een typische suburbane woonwijk. Ze ligt even ten zuiden van Turnhout, geprangd tussen de ring, de autosnelweg en een invalsweg. In de eerste helft van de vorige eeuw was het nog een landbouwgehucht in de vruchtbare vallei van de Aa. Vanaf de jaren 1960 viel het gebied ten prooi aan de verkavelingsdrift. De Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting (vandaag SHM De Ark) kon de hand leggen op goedkope gronden en bouwde er twee sociale woonwijken: een klassieke verkavelingswijk (de Witte Wijk, 1965-1979) en een opmerkelijk experiment waarbij woningen als een hoefijzer zijn geschakeld rond een collectieve binnentuin (Den Brandt, 1974). In het kielzog van de sociale woningbouw ontstonden velden van private verkavelingen en generieke lintbebouwing.

Vandaag is Schorvoort een onsamenvangende woonwijk. Het is een enclave die door de weginfrastructuur afgesneden is van de stad. De bevolking veroudert, maar er zijn weinig of geen voorzieningen, zorgaanbod of aangepaste woningen om de vergrijzing op te vangen. Velen vrezen dat ze hun vertrouwde wijk zullen moeten verlaten wanneer ze niet meer goed te been zullen zijn. Er is nog heel wat groene, open ruimte, maar die is vaak ontoegankelijk voor de bewoners. De Aa is niet enkel weggestopt in ondergrondse kokers, de vroegere levensader van het gehucht is ook verdwenen uit het collectieve geheugen van de bewoners.

Het Pilotproject moet niet van nul beginnen. De stad Turnhout is reeds ettelijke jaren bezig met een denk- en planningsproces dat een nieuwe toekomst uittekent voor de wijk. Ze werkte hiervoor samen met de onderzoeksgroep Planning en Ontwikkeling van de KU Leuven. Het plan Schorvoort Morgen (2011) kiest resoluut voor de zachte aanpak. Het is geen klassiek masterplan, maar een tienpuntenplan dat tot stand kwam na een intensief participatie- en inspraaktraject met de bewoners. Speerpunten

van het plan zijn het terug herstellen van de Aa-vallei, het toegankelijk maken van het natuurgebied, het aanleggen van een netwerk voor zachte verbindingen, het opnieuw aanhechten van de wijk bij het stadscentrum, het toevoegen van nieuwe publieke voorzieningen zoals sport- en speelterreinen en zorgfuncties, en het diversifiëren van het woningaanbod. Schorvoort Morgen is geen plan van het grote stedenbouwkundige gebaar, maar een stapsgewijze ‘veredeling’ van heel wat slapend potentieel.

Het Pilotproject gaat verder op de ingeslagen weg. Initiatiefnemers zijn SHM De Ark, de stad Turnhout, het OCMW en enkele private grondeigenaars. Samen bezitten ze drie grote bouwvelden die in aanmerking komen voor ontwikkeling. Alle gronden zijn gelegen in een woonzone en de eigenaars hebben bouwrecht. In totaal bieden de percelen plaats aan meer dan 600 nieuwe woningen.

De projectpartners sloegen de handen in elkaar. Elk van hen heeft immers een aantal ambities die ze niet alleen kunnen waarmaken, maar die wel mogelijk zijn door samen te werken. De stad wil haar tienpuntenplan realiseren en de publieke ruimte en voorzieningen versterken, maar beschikt over weinig grond. De Ark is eigenaar van een terrein van zes hectare, maar vindt het geen goed idee om in Schorvoort nog eens een sociale enclave te bouwen. In plaats van een concentratie van sociale woningen streeft ze naar een aanbod dat vermengd is met de wijk. Het OCMW wil sterker aanwezig zijn, maar zijn gronden liggen vooral aan de rand van Schorvoort, niet meteen de meest strategische plek voor een dienstencentrum. De particuliere grondeigenaars van hun kant, willen hun investeringen graag ten gelde maken, maar ook hun gronden zijn versnipperd en zijn in veel gevallen niet ontsloten door infrastructuur, grenzen aan de achtertuinen van andere woningen of liggen in de drassige Aa-vallei.

Net zoals Schorvoort Morgen is ook het Pilotproject geen klassiek masterplan. Weliswaar zetten de ontwerpers de lijnen uit van een stedenbouwkundig en landschappelijk masterplan en geven ze de aanzet tot het ontwerp van enkele initiërende projecten, toch is dat niet de essentie van het plan. Het Pilotproject is in de eerste plaats een procesbenadering.

Het team nam het advocatenkantoor Rasschaert Advocaten onder de arm. Rasschaert stelde een juridisch model op voor een zogenaamde ‘grondcoalitie’. Dat is een contractuele variant op het model van de grondbank. Anders dan de grondbank worden de gronden geen collectief eigendom. Elke eigenaar houdt zijn eigen grond in eigendom. De grondcoalitie maakt abstractie van de perceelsgrenzen. Op die manier kan een collectieve visie ontstaan voor het ganse projectgebied. Eenmaal het masterplan is goedgekeurd, berekent een financieel bureau de vermeerdering van de residuele grondwaarde. Vervolgens beslissen de grondeigenaars om over te gaan tot een gezamenlijke dan wel individuele ontwikkeling en tot een mogelijke onderlinge ruiloperatie van de kavels op basis van de nieuwe residuele grondwaarden. Bij een gezamenlijke ontwikkeling wordt het projectgebied opgedeeld in verschillende ontwikkelingslijnen, die telkens de drie projectzones omvatten.

Voor de eerste ontwikkelingslijn werkten de ontwerpers drie referentieprojecten uit. Ze omvatten een 150-tal woningen aangevuld met diensten. De ontwikkeling heeft een belangrijke impact op de hele wijk. Het voorzien van voldoende seniorenwoningen en een dienstencentrum in het centrum van de wijk moet leiden tot een duurzame demografische transformatie. Ouderen kunnen in de wijk blijven wonen, terwijl hun te ruime woning op de markt komt voor jonge gezinnen. Het patrimonium, zowel het publieke als het private, wordt opnieuw geactiveerd. Ook de verouderde woningen van De Ark krijgen een tweede leven. Door nieuwe sociale woonprojecten te bouwen, verspreid in de wijk, kunnen de bewoners uit de verouderde woningen verhuizen en kunnen ze gerenoveerd of vernieuwd worden. De concentratie van sociale woningen neemt af en er komt plaats vrij voor nieuwe ontwikkeling.

Het idee om een soort grondbank op te richten, leeft al langer bij de vier projectpartners. Dankzij de Pilotprojecten is het plots heel concreet geworden. Het project is in een stroomversnelling terechtgekomen. Tussen de grondeigenaars werd een heldere samenwerkingsovereenkomst opgemaakt. De coalitie van eigenaars heeft intussen ook beslist om in de volgende ontwerpfase verder te werken met het huidige ontwerpteam. Tegelijkertijd worden de eerste ruimtelijke modellen voorgelegd aan de wijkbewoners. Dankzij het traject van Schorvoort Morgen hebben zij zich goed kunnen organiseren en staan ze sterk in hun schoenen. Dat is een goede zaak. Ze hebben zich intussen een beeld gevormd over wat ze willen en wat noodzakelijk is. Het is nu zaak om de referentieontwerpen verder uit te werken tot concrete projecten die gedragen worden door alle coalitiepartners en de wijkbewoners.



HUDIGE SITUATIE SOCIALE WONINGBOUW

De sociale woningbouw van De Ark is geconcentreerd op twee grote velden: een verkaveling in het westen (Witte Wijk, 1965-1979) en groepswoningbouw rond een collectief binnenplein in het oosten (Den Brandt, 1974).

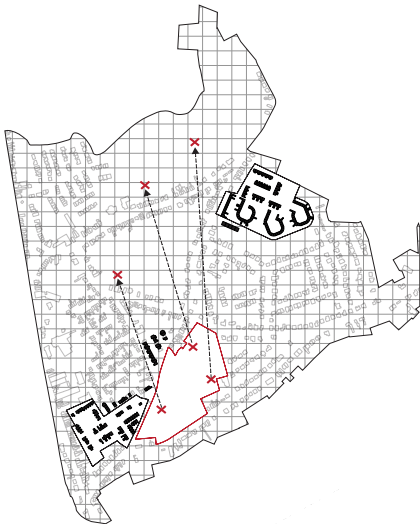


HUDIGE SITUATIE PRIVATE WONINGEN

Private opdrachtgevers bouwen één woning op hun kavel, zonder relatie met de omgeving. Zonder een overkoepelende visie dreigen ook de nog onbebouwde percelen verkaveld te worden.

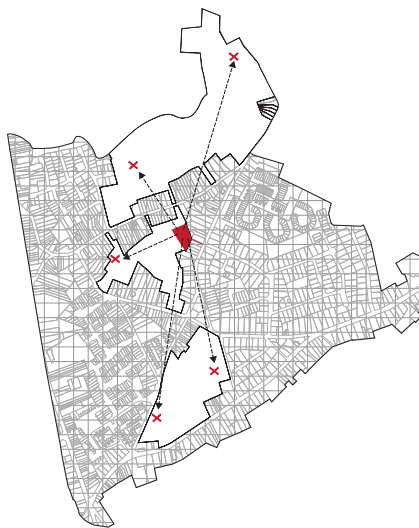
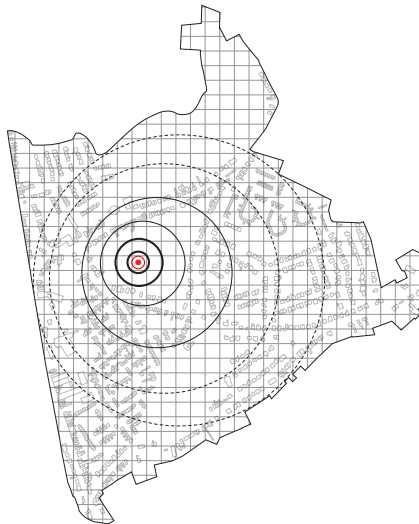
INCENTIVES SOCIALE HUISVESTINGS- MAATSCHAPPIJ

Het bestaande patrimonium van SHM De Ark is toe aan renovatie. De Ark heeft de ambitie om het aanbod aan sociale woningen te spreiden over heel Schorvoort. Ze wil bovendien een grotere variatie aan woningtypes aanbieden. Ze heeft echter slechts één grote locatie in eigendom waar ze een nieuw project kan realiseren.



INCENTIVES OCMW

Het OCMW wil aanwezig en bereikbaar zijn in de wijk. De eigen percelen in de Aa-vallei, in het noorden van Schorvoort, zijn niet centraal genoeg gelegen voor de inplanting van een dienstencentrum.



INCENTIVES PRIVÉ

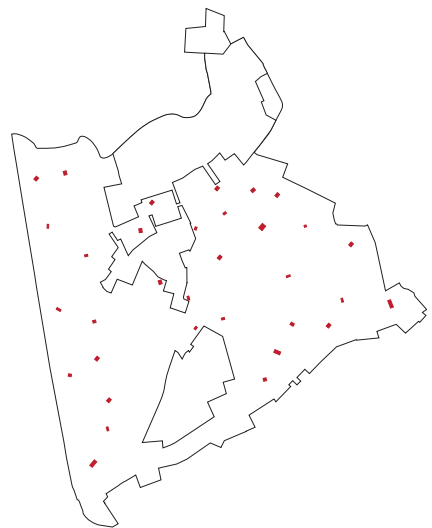
De percelen in de Aa-vallei hebben een versnipperde eigendomsstructuur. Ze zijn moeilijk te bereiken vanaf de straat. Als de private eigenaars willen ontwikkelen, moeten ze eerst onderhandelen met de burens.

INCENTIVES STAD

De stad wil voortbouwen op het tienpuntenplan 'Schorvoort Morgen'. Dat legt een aantal principes vast over de aanleg van zachte infrastructuur, het herstellen van de Aa-vallei, een verhoging en diversificatie van het woningaanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de publieke ruimte en voorzieningen. De stad heeft echter weinig gronden in eigendom.

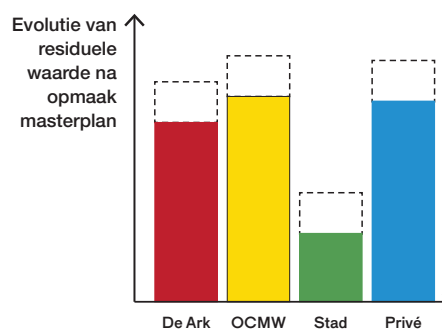
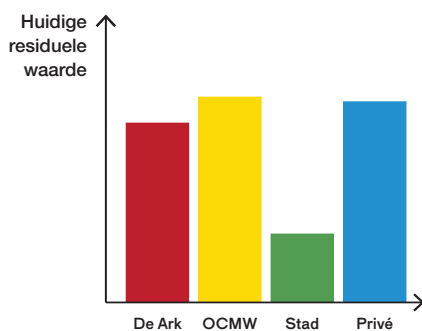
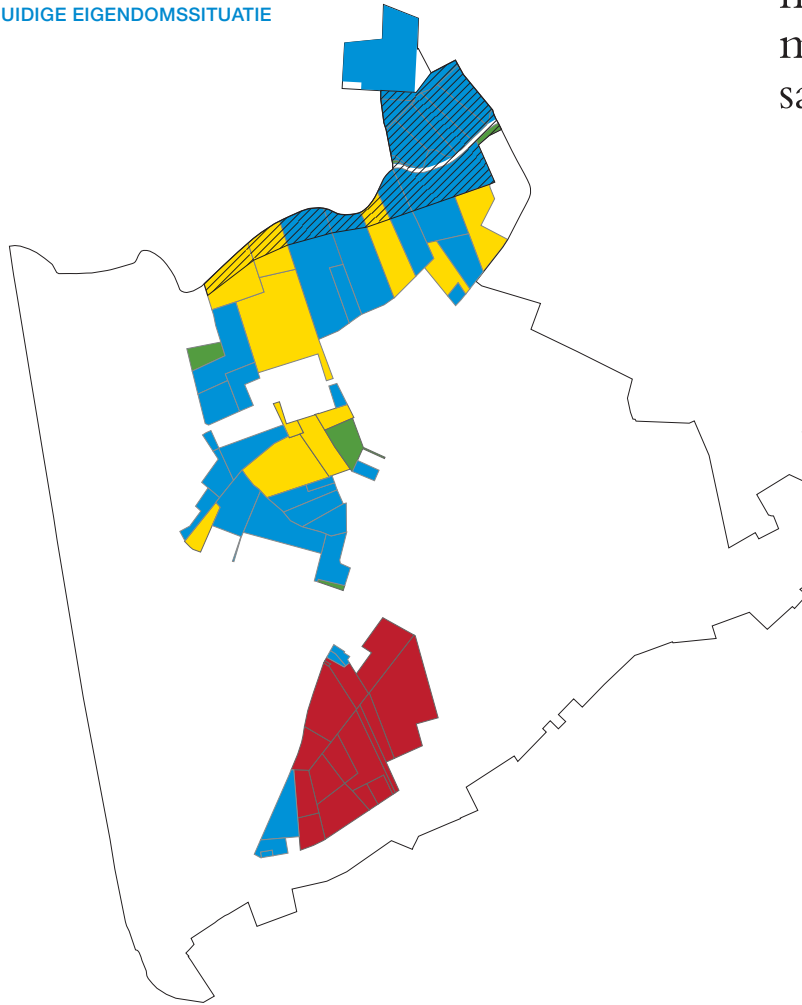
INCENTIVES WIJK

De bewoners willen graag in de wijk blijven wonen wanneer ze ouder worden, maar er is momenteel een veel te klein aanbod aan zorgvoorzieningen en aangepaste woningen. De bestaande wijkstructuur is weinig leesbaar en vormt geen coherent geheel. Ze ervaren de verbinding van de wijk met de omgeving en de stad als problematisch.



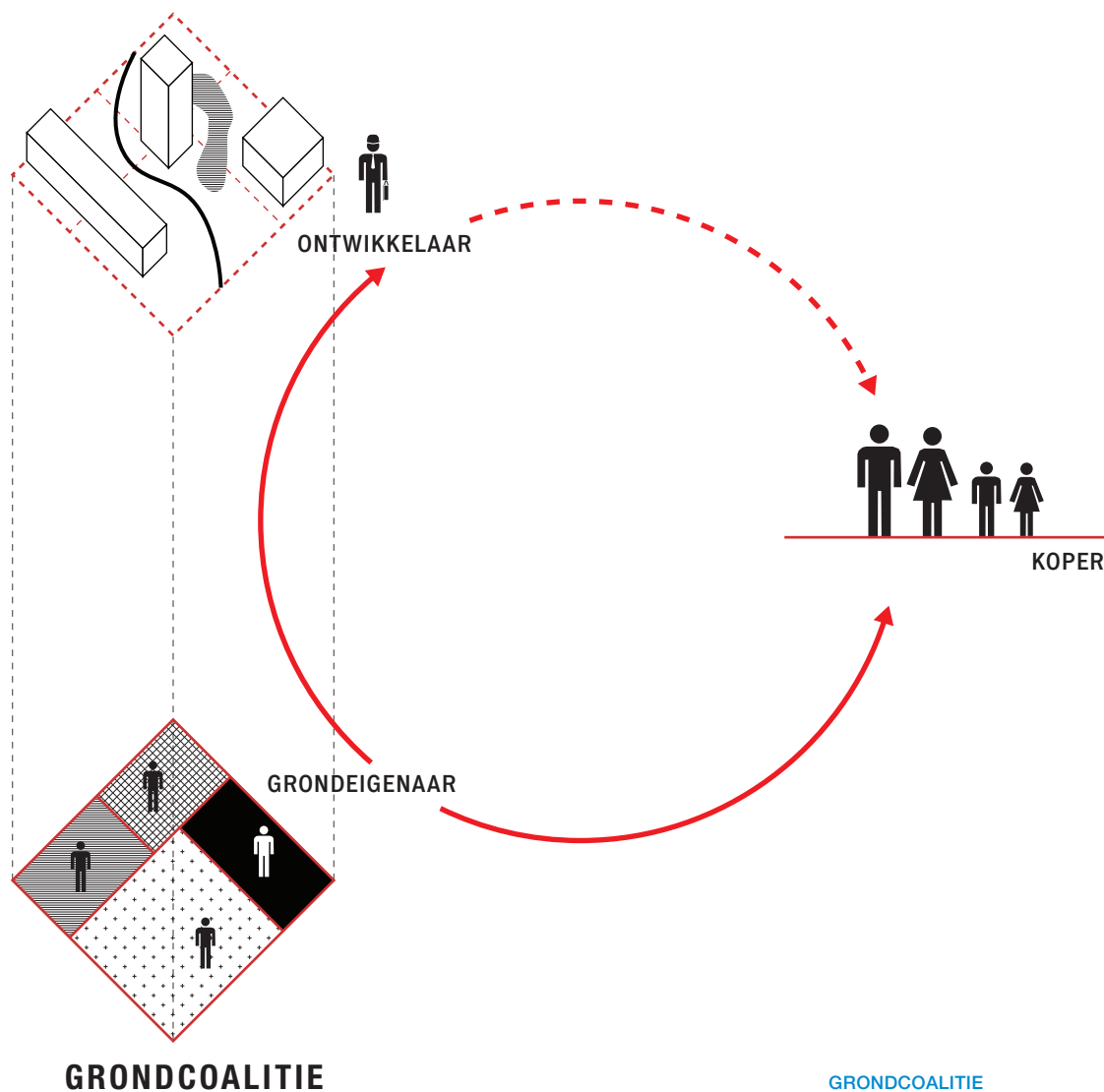
“Elk van de projectpartners heeft ambities die ze niet alleen kan waar-
maken, maar die wel mogelijk zijn door
samen te werken.”

HUDIG EIGENDOMSSITUATIE



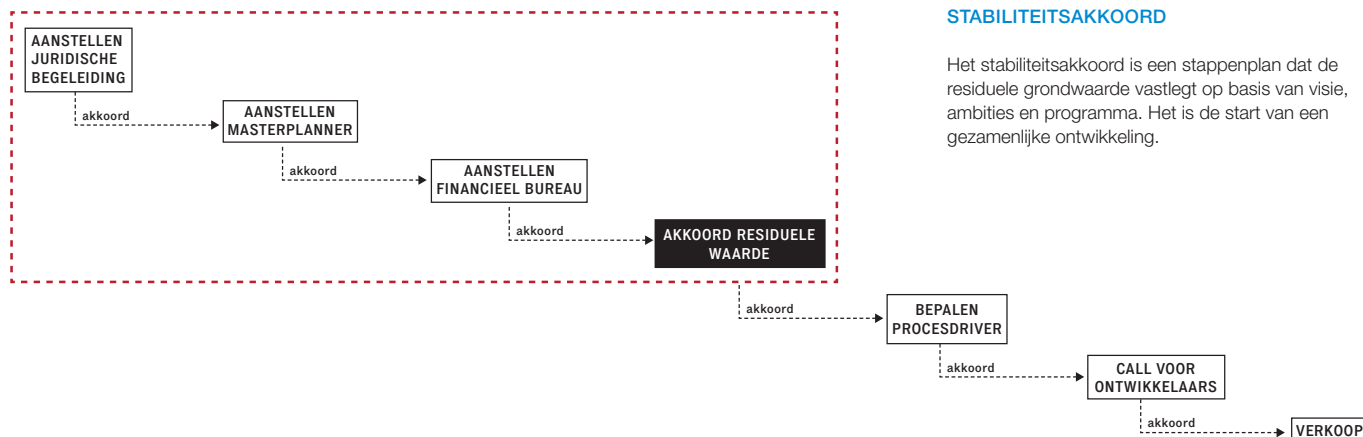
RESIDUELE WAARDE

Een financiële studie legt de residuele waarde vast van elke grondeigendom. De eigenaars brengen hun grondaandeel in in een grondcoalitie, die abstractie maakt van de perceelsgrenzen. Na opmaak van het masterplan bepaalt een tweede studie hoe de grondwaarde is geëvolueerd. Alle partijen genieten van een even grote procentuele stijging van de residuele waarde.



GRONDCOALITIE

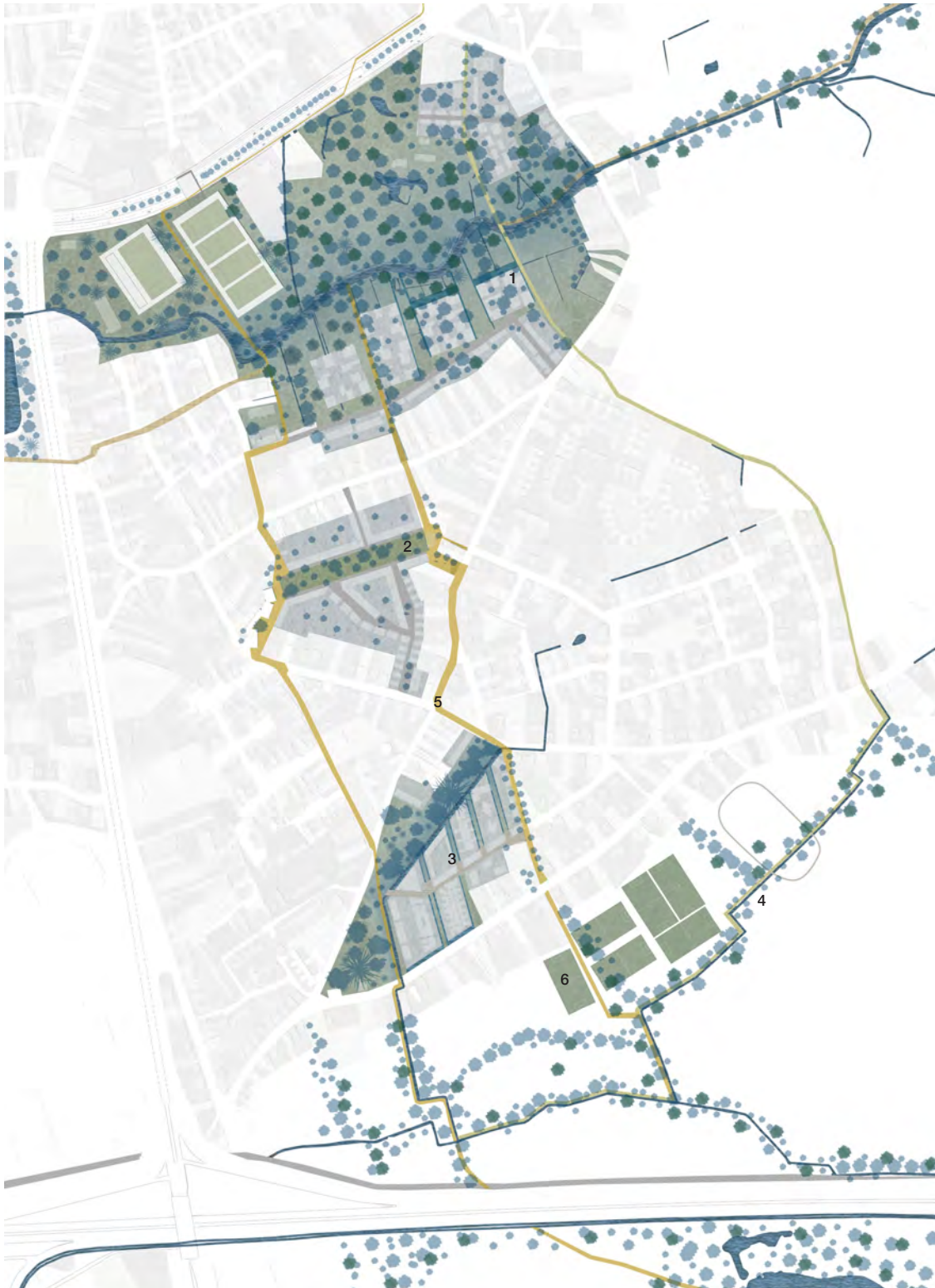
De perceelsgrenzen worden niet uitgegomd, maar slechts tijdelijk bevroren om een collectieve visie te kunnen ontwikkelen. De gronden blijven eigendom van de coalitieleden tot de verkoop.



STABILITEITSAKKOORD

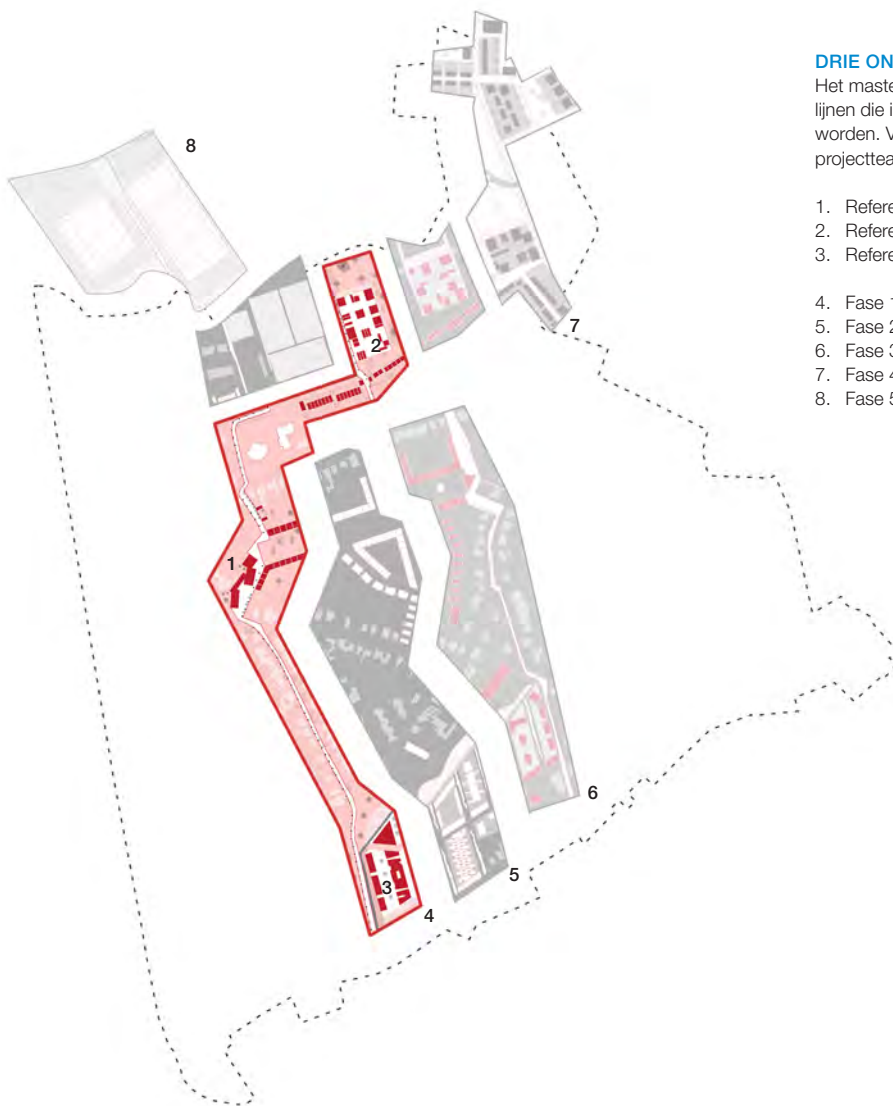
Het stabiliteitsakkoord is een stappenplan dat de residuele grondwaarde vastlegt op basis van visie, ambities en programma. Het is de start van een gezamenlijke ontwikkeling.

“De grondcoalitie
neutraliseert de
perceelsgrenzen.
Zo kan een collec-
tieve ontwikkelings-
visie ontstaan.”



**MASTERPLAN
(WATER EN LANDSCHAP)**

1. Valleigebied, wonen in contact met het water
2. Nieuw hart voor de wijk met voorzieningen en woningen voor senioren
3. Waterpark met buffering
4. Parkkraag als buffer tussen wijk en snelweg
5. Zacht netwerk dwars over de bestaande wegenstructuur
6. Collectieve woonvormen



DRIE ONTWIKKELINGSLIJNEN

Het masterplan is opgedeeld in drie ontwikkelingslijnen die in verschillende fasen uitgevoerd kunnen worden. Voor de eerste ontwikkelingslijn tekende het projectteam drie referentieprojecten uit.

1. Referentieproject 1
2. Referentieproject 2
3. Referentieproject 3

4. Fase 1
5. Fase 2
6. Fase 3
7. Fase 4
8. Fase 5



REFERENTIEPROJECT 1 – MONADNOCK

Een cluster met woningen, dienstencentrum en ontmoetingscentrum realiseert de belangrijkste ontbrekende schakel van de zachte noord-zuidverbinding. Dankzij de bouw van assistentiewoningen in de nabijheid van diensten en zorg kunnen senioren zelfstandig en in de wijk blijven wonen en komt het bestaande patrimonium in de rest van de wijk vrij voor jonge gezinnen.



REFERENTIEPROJECT 2 – TRANS

Nieuwe, compacte groepswooningen nestelen zich in de waterrijke vallei van de Aa. Door geconcentreerd te bouwen blijft er voldoende ruimte vrij voor een open natuurgebied met kanalen, terpen, grachten en wadi's. Het waterbergend vermogen van de ontwikkeling verlost de lagergelegen gebieden stroomafwaarts van de steeds terugkerende wateroverlast.



REFERENTIEPROJECT 3 – SOMETHING FANTASTIC

SHM De Ark wil samen met een groep mensen die samengebracht zijn via Samenhuizen een woonensemble realiseren met zowel private als sociale koop-, en huurwoningen. Het referentieproject schakelt collectieve woningen rond een gemeenschappelijk, overdekt veld.

Interviews

Peter Vanommeslaeghe,
Directeur De Ark

“Het Pilotproject heeft geleid tot zeer belangrijke resultaten. Eerst en vooral staat er een juridisch sluitende tekst op papier voor de grondcoalitie. Je kan het onder elkaar wel principieel eens zijn, op een dag moet je de samenwerking ook formaliseren. Hiervoor bestond echter geen precedent.”

“Nu we beschikken over de grote lijnen van een masterplan, hebben we de volgende fase opgestart. De coalitie heeft een budget vrijgemaakt om het plan verder uit te werken met hetzelfde ontwerpteam. De bedoeling is nu om de rooijlijnen vast te leggen, zodat we een berekening kunnen maken van de nieuwe residuele waarde.”

“We zijn dankbaar dat we hebben kunnen deelnemen aan de Pilotprojecten. De resultaten zijn positief. Het korte tijdsbestek waarmee gewerkt moest worden, is een voordeel gebleken. Resultaten worden snel afgetoetst bij de betrokkenen. Ik merk ook dat de snelheid van werken het draagvlak bij de bevolking verstevigt. Er is op korte tijd heel wat input door hen geleverd en wederzijds vertrouwen opgebouwd.”

Wim Rasschaert, Juridisch expert

“Het juridische model voor Schorvoort is geen grondbank onder de vorm van een afzonderlijke projectvennootschap. Hiertegen bestonden juridische en praktische bezwaren. Zo is in de regelgeving met betrekking tot OCMW's en de huisvestingsmaatschappijen de oprichting van dergelijke vennootschappen niet voorzien. Met een grondbank is het ook moeilijk om individuele ontwikkelingen binnen het projectgebied toe te laten. De particuliere eigenaars ervoeren dit als een hinderpaal. In ons model van een contractuele grondbank blijft de mogelijkheid tot afzonderlijke ontwikkeling behouden, weliswaar tegen een gezamenlijke masterplanvisie. De perceelsgrenzen worden slechts tijdelijk opgeheven.”

“Vandaag hebben alle eigenaars in het projectgebied bouwrechten. Een aantal percelen zouden zelfs nu al ontwikkeld kunnen worden op basis van de huidige ruimtelijke bestemming. Het is dus in het belang van het project om de verschillende partners rond de tafel te houden en de meerwaarde van een gezamenlijke aanpak blijvend te onderbouwen. Gelukkig zijn alle partners op dit moment heel enthousiast over het project. Veel hangt natuurlijk af van de financiële waarderingsoefening die nu wordt opgemaakt in opdracht van alle eigenaars. Het uitgangspunt is dat geen eigenaar verarmt tegenover zijn huidige situatie. Indien op een perceel onevenredige publieke lasten rusten, moet dit financieel gecorrigeerd worden. Wij gaan er alvast van uit dat de gezamenlijke waarde van het projectgebied zal stijgen.”

“Er is een financieel model op maat in opmaak. De juridische samenwerking is opgenomen in een heldere en leesbare samenwerkingsovereenkomst waarin verschillende evaluatiemomenten zijn ingebracht. Niet alle beslissingen moeten nu genomen worden. Dit maakt de overeenkomst toegankelijk voor alle betrokkenen.”

Bruno De Meulder,
Projectregisseur

“De transformatie moet stapsgewijs en met het nodige respect voor de omgeving worden gerealiseerd. Grootschalige ingrepen of andere radicale breuken staan niet op de agenda en zouden overigens grote weerstand oproepen bij de bewoners. Transitie, optimalisatie en veredeling zijn eerder aan de orde van de dag.”



Het bovenmaatse bouwblok

INITIATIEFNEMER

AG VESPA

ONTWERPTEAM

Office Kersten Geers
David Van Severen, Bureau Bas Smets,
Bart Verschaffel, Bas Princen,
Milica Topalovic

EXPERT ENERGIE

Karel Bauwens, Marianne Lefever, 3E

EXPERT MOBILITEIT

Eveline Staelens, Buro Move

EXTERN EXPERT AKOESTIEK

Paul Mees, Daidalos-Peutz

PROJECTREGISSEUR

Els Vervloesem

WOONEENHEDEN

120

PROJECTGEBIED

2,5 ha

DICHTHEID

± 40 w/ha

Bijna het hele grondgebied van Vlaanderen is verstedelijkt. Dat wil natuurlijk niet zeggen dat heel Vlaanderen stad is geworden. De oude stad, met haar middeleeuwse kern en 19de-eeuwse gordel, verschilt wezenlijk van de 20ste-eeuwse voorstad of van het tussengebied. De verdichting van de voorstad vraagt dan ook om een heel andere ruimtelijke aanpak dan die we gewend zijn voor de stad.

In de eerste fase van de Pilootprojecten Collectief Wonen wees het team rond Office Kersten Geers David Van Severen en Bureau Bas Smets het 'bovenmaatse bouwblok' aan als een van de belangrijke kenmerken van de voorstad. Het bovenmaatse bouwblok is de versteende versie van het oude agrarische ontsluitingspatroon. Terwijl de klassieke middeleeuwse en 19de-eeuwse stad opgebouwd zijn als een puzzel van relatief kleine en verdichte bouwblokken en (zowel qua vorm als gebruik) duidelijk gedefinieerde publieke ruimten, zijn de bouwblokken in de voorstad niet alleen een pak groter, maar vaak ook onafgewerkt, gefragmenteerd en versnipperd. De meest diverse functies liggen er chaotisch naast elkaar. De publieke ruimte wordt grotendeels in beslag genomen door de auto. De voorstadgebieden zijn dan ook zeer goed bereikbaar met de wagen. Tegenover de geasfalteerde publieke ruimte staan de groene binnengebieden van de bovenmaatse bouwblokken, met hun garageboxen, loodsen, kleine bosjes, hondenweiden, volkstuintjes, speel- en sportvelden en wegeltjes. Het is een onbestemde, semipublieke ruimte die door de omwonenden vaak op een heel informele manier wordt toegeëigend.

Nu de capaciteit van de 19de-eeuwse gordel stilaan haar verzadigingspunt bereikt, biedt de relatief lage woondichtheid van de voorstad kansen om de voorspelde demografische groei op te vangen. Ook de nakende vergrijzingsgolf, die zich hier sterker manifesteert dan in de stad, is een opportuniteit voor nieuwe vormen van collectiviteit. De verdichting van de bovenmaatse bouwblokken kan bovendien een hefboom zijn om een nieuw elan te geven aan het rommelige landschap van de voorstad. De uitdaging bestaat erin om de troeven van de voorstad – zoals de goede bereikbaarheid en de onbestemdheid van het groene binnengebied – naar waarde te schatten en zelfs te versterken.

'Ter Hoogte' in Wilrijk is zo'n bovenmaats bouwblok in de 20ste-eeuwse gordel van Antwerpen. De projectsite is gelegen in de driehoek tussen de stedelijke autosnelweg A12 en de R11. Het vastgoedbedrijf van de stad Antwerpen, AG VESPA, is er de eigenaar van een terrein van 2,5 hectare in het binnengebied. De randen van het bouwblok zijn ingenomen door rijwoningen, appartementen, wijkvoorzieningen en een mix van meer grootschalige commerciële en logistieke functies. Hoewel veel van de woningen gelegen zijn langs drukke straten, genieten ze toch van heel wat rust. Aan de achterzijde kijken ze uit op een uitgestrekt, groen binnengebied. Delen van het binnengebied worden gebruikt als hondenweide, speel- of sportterrein of volkstuintjes. Andere delen zijn ontoegankelijk.

Een van de grote moeilijkheden van de projectsite is dat ze in tweeën wordt gesneden door de Dokter Veeckmanslaan, die in een tunnel onder de A12 duikt. Het is een drukke en gevaarlijke weg. Te voet oversteken is bijna onmogelijk. Een voor de hand liggende ontwerpoplossing zou zijn om de drukke weg de rug toe te keren en beide helften van het bouwblok als afzonderlijke delen te verdichten. Het ontwerp van Office verrast. In plaats van zich af te keren van de drukke laan, ondernemen de ontwerpers een verzoeningspoging. In het binnengebied voegen ze een tweede perimeter toe. Zo ontstaat een bouwblok in het bouwblok. Het is een langgerekt bouwvolume van drie bouwlagen met enkele strategisch gepositioneerde hoge accenten van zes bouwlagen. Het gebouw kan plaats bieden aan zo'n 120 woningen. Het omarmt de infrastructuur. De laan vormt voortaan de hoofdtoegang tot de site en zal – zij het in gewijzigde vorm – de wijk opnieuw verbinden in plaats van verdelen.

De nieuwe perimeter deelt het voormalig onbestemde binnengebied op in twee soorten publieke ruimte, elk met hun eigen karakter en gebruik. Aan de binnenkant van het nieuwe bouwblok ontstaat een stedelijk park voor de hele buurt. Tussen de achtertuinten van de bestaande woningen en het nieuwe bouwblok ontstaat een meer informele 'wegelkosmos'. Hier is plaats voor collectieve moestuinen, speelruimte of ontmoetingsruimte. Het is de gedeelde 'achterkant' van de bestaande en nieuwe woningen. Bijzonder aan het ontwerp is dat, ondanks de verdichting, de oppervlakte aan beschikbaar en toegankelijk groen een pak groter wordt.

De inplanting van het bouwblok in het bouwblok biedt heel wat voordelen, onder meer op het vlak van verkeersafwikkeling en geluidsoverlast. Vandaag zorgen de A12 en de Dokter Veeckmanslaan immers voor heel wat lawaaihinder in het binnengebied. De tweede perimeter werkt als een geluidsscherm. Het tussengebied met de achtertuinten en de wegelkosmos wordt heel wat rustiger en stiller. Het ontwerp van het stedelijk park in het binnengebied door Bureau Bas Smets verzacht de breuk van de Dokter Veeckmanslaan en verhoogt de oversteekbaarheid. Bovendien legt het ontwerp een nieuwe, zachte verbinding met twee andere wijkpleintjes in het bouwblok. In het stedelijk park, dus aan de voorkant van de nieuwe woningen, zal weliswaar nog wel wat straatlawaai te horen zijn, maar dat zal, dankzij het stedelijke karakter, veel minder als hinderlijk ervaren worden. Het geruis van de straat maskeert als storend ervaren geluid van bijvoorbeeld spelende kinderen of geblaf van honden.

Momenteel blijven er nog enkele open vragen, die de komende maanden verder onderzocht moeten worden. Een heikel punt is het wegverkeer in de Dokter Veeckmanslaan. Als het project wil slagen, zal het sowieso getemperd moeten worden. Dat zal gevolgen hebben voor de hele buurt. De architecten stellen enkele varianten voor om de laan te heroriënteren zonder ze te verleggen. Veel zal afhangen van de durf en het ambitieniveau van de stad. Gesprekken moeten uitwijzen wat haalbaar en wenselijk is. Ook op het vlak van energievoorziening liggen kansen voor het grijpen.

Het nieuwe bouwblok zal zo'n 120 nieuwe woningen bevatten. Dat is een voldoende kritische massa voor een collectieve warmteproductie met bijvoorbeeld een warmtekrachtkoppelingscentrale, een biomassaketel of een geothermische installatie. Het is zelfs niet ondenkbaar om in een tweede fase het hele bouwblok aan te takken op dit principe.

Een andere open kwestie is het programma van het nieuwe bouwblok. Het gebouw is ontworpen als een casco dat flexibel genoeg is voor verschillende invullingen. Zo is bijvoorbeeld de nabijgelegen Rozenkransschool geïnteresseerd in een uitbreiding. Het gebouw zou ook plaats kunnen bieden aan een deel serviceflats, kleinere zorgwo-



“Het bouwblok in het bouwblok definieert twee heel verschillende publieke buitenruimten, elk met hun eigen karakter en gebruik: een stedelijk park en een wegelkosmos.”

ningen of alternatieve woonvormen zoals cohousing of kangoeroewonen. Zulk een aanbod zou de oudere bewoners uit de wijk kunnen aantrekken. De gezinswoningen die dan opnieuw op de markt komen voor jonge gezinnen, kunnen dan versneld gerenoveerd en aangepast worden aan hedendaagse woon- en energiestandaarden. Een centrale coördinatie van de interne verhuisbewegingen zou kunnen bijdragen aan een optimaal gebruik van het woningenbestand.

Een van de belangrijkste opdrachten bestaat erin om de huidige bewoners van het bouwblok warm te maken voor het project. Het ontwerp schept heel wat voordelen voor de bewoners. De beschikbare en toegankelijke groene ruimte wordt aanzienlijk vergroot, en de lawaaihinder zal sterk afnemen. De uitdaging is nu om initiatieven en wensen van de buurt voor het gebruik van de tussenruimte op te sporen en aan te moedigen. De wegelkosmos is er voor de bewoners en moet ook door hen opgeëist worden. Het is de bedoeling dat de kost voor de gemeente minimaal is. Er moet dan ook onderzocht worden in hoeverre de buurtbewoners ingeschakeld kunnen worden voor het onderhoud en het beheer van dit stuk gedeeld domein.



HUIDIGE SITUATIE

Het binnengebied gunt de omwonenden een aangenaam uitzicht op het groen en nodigt uit tot allerlei informeel gebruik. Slechts een kwart van de open ruimte is toegankelijk (6.800 m² op een totale oppervlakte van 28.700 m²). De Dokter Veeckmanslaan met tunnel onder de A12 snijdt het bouwblok in twee. Het is gevaarlijk of zelfs onmogelijk om over te steken.

1. Dokter Veeckmanslaan
2. Ontoegankelijk groen 13.000 m²
3. Moestuinen 3.500 m²
4. Geitenweide 1300 m²
5. Moestuinen 1.600 m²
6. Open veld 3.500 m²
7. Trapveldje 1.400 m²
8. Hondenloopweide 1.900 m²



MASTERPLAN

Het gebouw tracht de twee delen van het bouwblok met elkaar te verzoenen. Het bouwblok in het bouwblok definieert twee heel verschillende publieke buitenruimten: een stedelijk park en een wegelkosmos. De publiek toegankelijke groene ruimte wordt een pak groter (van 6.800 m² tot 18.400 m²).

9. Stedelijk park
10. Wegelkosmos



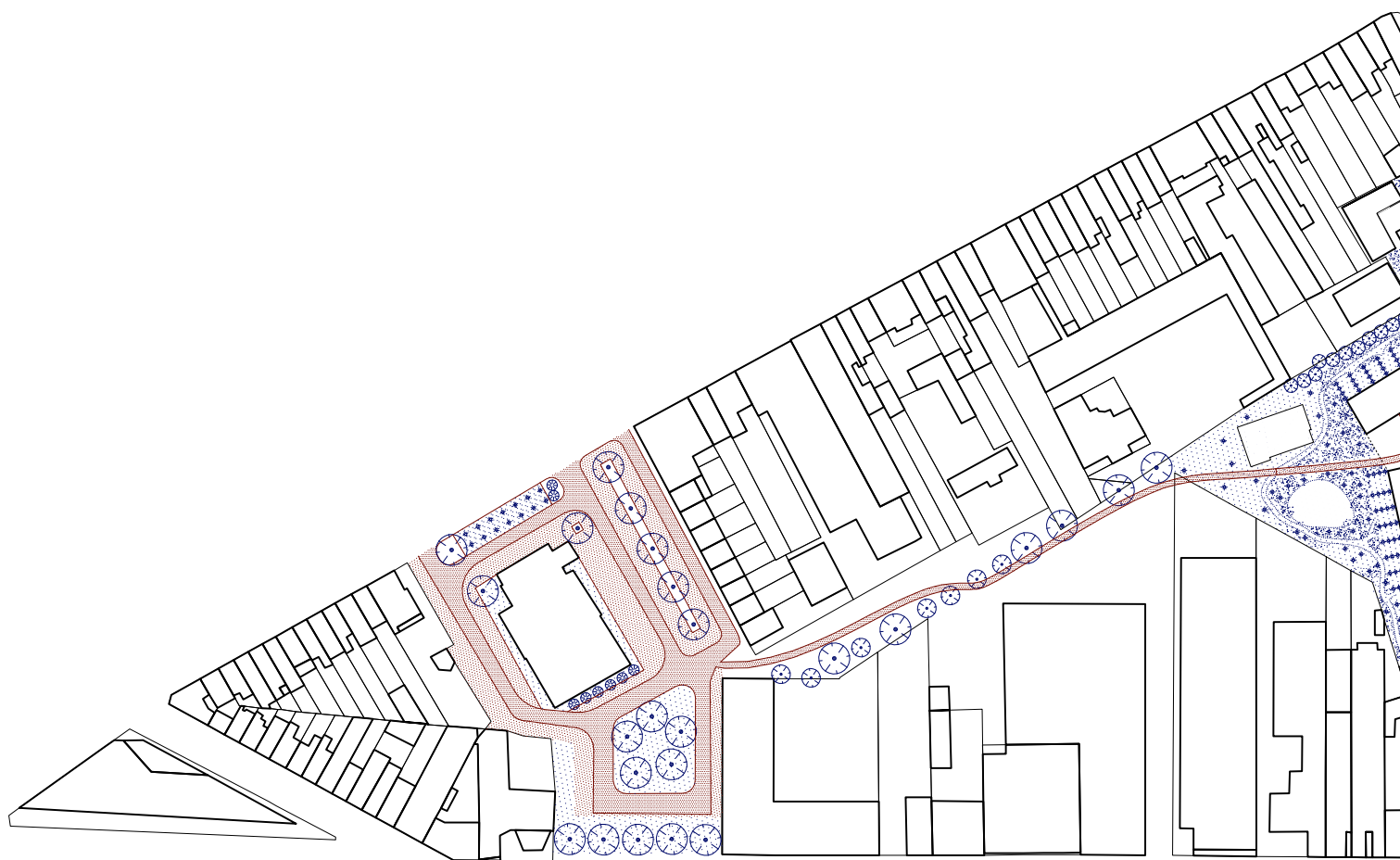


BEBOUWING

De randen van het bouwblok zijn ingevuld met rijwoningen en enkele grotere commerciële en logistieke functies. De nieuwbouw bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen van drie bouwlagen, met enkele accenten van zes bouwlagen. De voorgevels bevinden zich aan de binnenzijde van het bouwblok. De achtergevels kijken uit op het informele netwerk van wegsels.

LANDSCHAP – BUREAU BAS SMETS

Het park in het binnengebied is een publieke, stedelijke ruimte. Aan één zijde ligt een stedelijk platform, waar men kan fietsen en tijdelijk de wagen parkeren. Het informele netwerk van paden verbindt de achtereindes van de bestaande woningen met elkaar. Langs het netwerk ontstaan restruimtes waar plaats is voor het gemeenschappelijk engagement van de buurt.

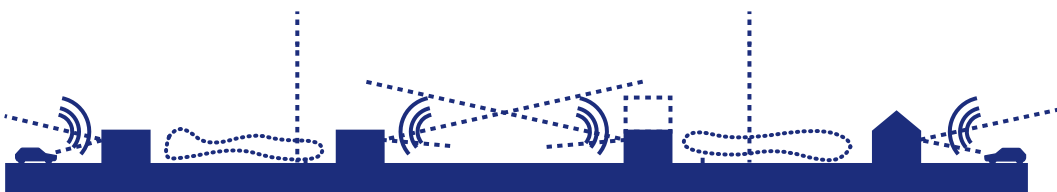
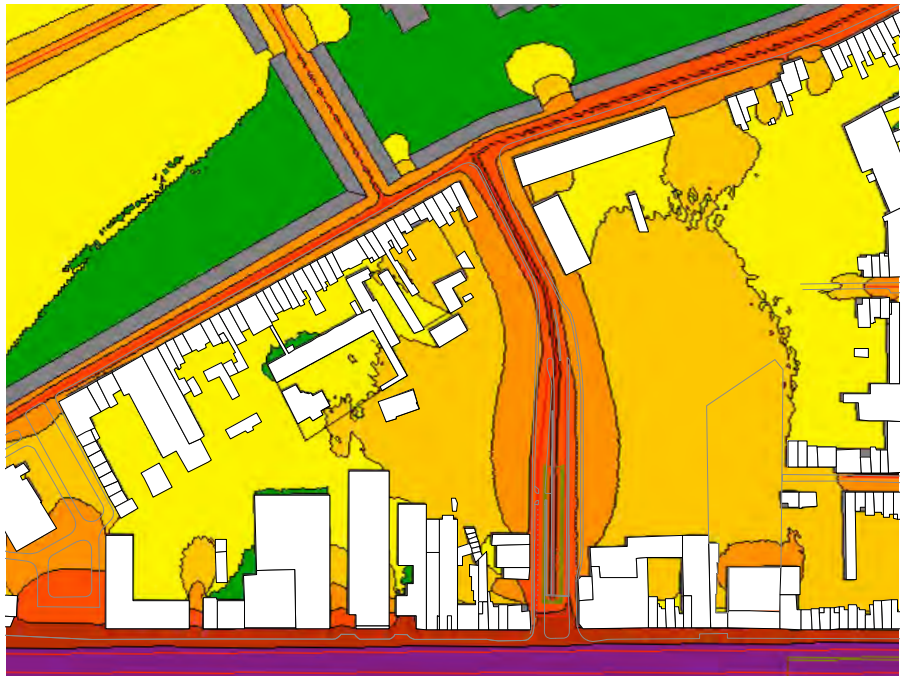




“De wegelkosmos is er voor de bewoners en moet ook door hen opgeëist worden. Het is de bedoeling dat de kost voor de gemeente minimaal is.”

AKOESTIEK – DAIDALOZ-PEUTZ

De positionering van het bouwblok binnen het bouwblok heeft een aantal akoestische voordelen. De nieuwe bebouwing schermt de wegelkosmos en de achtertuinen van de bestaande woningen af van het lawaai van de Dokter Veeckmanslaan. In het binnengebied van het nieuwe bouwblok is nog steeds heel wat lawaai, maar de akoestische situatie is vergelijkbaar met andere straten: een rumoerige voorgevel en een rustig achterliggend gebied.



Scenario 1



MOBILITEIT – BURO MOVE

De Dokter Veeckmanslaan snijdt het bouwblok middendoor. De verbinding tussen beide helften moet hersteld worden. Dit heeft tot gevolg dat het verkeer op de Dokter Veeckmanslaan getemperd moet worden.

Scenario 1 – De ventwegen worden afgesloten en omgelegd langs de binnenrand van het bouwblok. Voetgangers en fietsers moeten enkel nog het verkeer van de tunnel kruisen. Afremmende ingrepen zijn nog nodig voor de tunnel, waar de snelheid momenteel te groot is.

Scenario 2



Scenario 2 – Het meeste blijft bewaard zoals nu is. Ter hoogte van de tunnelmond wordt er een oversteekstrook voorzien, die mogelijk gevaarlijk zal zijn. Men moet de toegang tot de parking (boven- en ondergronds) in dit geval elders organiseren.

Scenario 3



Scenario 3 – De tunnel wordt afgesloten voor privaat gemotoriseerd verkeer. Hij is dan enkel nog toegankelijk voor publiek verkeer (bussen, politie, ambulance), fietsers en voetgangers. Daardoor valt de druk weg en wordt een 'shared space' mogelijk. Dit is een verkeerszone waar voorrang wordt verleend aan zachte weggebruikers. De afgedwongen lage snelheid moet doorgaand verkeer ontmoedigen.



Dokter Veeckmanslaan



Stedelijk park



Wegelkosmos

Interviews

Steven Decloedt, *Directeur Bouw,*
AG VESPA

“De problemen van de 19de-eeuwse gordel zijn gekend. Niet dat daar geen werk meer is, maar het actiegebied verschuift. Hoe zou het grond- en pandenbeleid er uitzien in de 20ste-eeuwse gordel? De complexe situatie en de veel grotere schaal vragen om een heel andere aanpak. Het Pilootproject was voor ons een kans om die complexe sites aan te pakken. Het heeft een nieuwe dynamiek doen ontstaan.

“De korte tijdsspanne van het Pilootproject – ongeveer een half jaar – was geen handicap maar veeleer een kwaliteit. De snelheid van het proces zet druk op de ketel. Dat heeft ervoor gezorgd dat we grote stappen hebben kunnen nemen. Ik vind dat we vandaag heel ver staan. Voor een gelijkaardig project van dezelfde omvang zou het proces drie tot vier keer zo lang duren.”

“Wij zijn er voorstander van om in het project ook publieke voorzieningen of assistentiewoningen op te nemen. We zijn gesprekken gestart met de naburige school en met het Zorgbedrijf, een dochteronderneming van het OCMW. Een lokaal dienstencentrum zou kunnen functioneren als een polyvalente zaal die niet enkel openstaat voor senioren maar voor alle bewoners.”

“We hebben de opdracht van het ontwerpteam uitgebreid. Office moet een belangrijke rol spelen in het vervolgtraject. Een beeldkwaliteitsplan is cruciaal om de architecturale en landschappelijke eenheid van het project te verzekeren.”

Els Vervloesem, *Projectregisseur*

“Het pilootproject in Wilrijk toont de mogelijkheden van een verdichtingsstrategie die in principe herhaalbaar is in de rest van Vlaanderen. Vooraleer het zover is, moeten we ons de vraag durven stellen of Vlaanderen hier klaar voor is. Dit gaat over meer dan het creëren van een draagvlak alleen. Dit gaat evengoed over het installeren van projecten waar de inbreng van de buurt serieus wordt genomen en waar de toegevoegde waarde voor de directe omgeving zichtbaar kan worden aangetoond. Is er een tweerichtingsverkeer mogelijk, waarbij de belangen en bezorgdheden van omwonenden worden meegenomen? Waarbij geanticipeerd wordt op lokale kennis en gewerkt wordt aan het opbouwen van een duurzame vertrouwensrelatie met de buurt?”

Collectiviteitswinsten: een synthese

PPW01 _ Nieuw Hemiksem, Hemiksem

Een effectieve vernieuwing van de woningmarkt

Nieuwe sociale woonwijk met private ontwikkeling op grond in publieke handen.

Een gegarandeerd en genereus verblijf

Wonen is georganiseerd rond collectieve tuinen met boomgaarden, volkstuintjes en speelweiden.

Weefselversterkend en landschapssparend

Stappenplan vormt de verkavelingsstructuur om tot een compacte woonwijk.

Verdichting vrijwaart grootschalig recreatief landschap.

PPW02 _ Meulestede Noord, Gent

Een effectieve vernieuwing van de woningmarkt

Ontwikkelen van een nieuw model van eigenaarschap waarbij de grond in publieke handen blijft (community land trust).

Betaalbaar wonen

Goedkopere koopwoningen door het loskoppelen van grond- en woningeigendom (CLT).

Een gegarandeerd en genereus verblijf

Samenwonen rond collectieve tuinen met collectieve voorzieningen (wasplaats, fietsenstalling, polyvalente ruimten).

Een mix van woningtypes laat verschillende graden van collectiviteit toe.

Weefselversterkend en landschapssparend

Verdichting creëert kwalitatieve kwalitatief park voor de hele buurt.

Clusteren van parkeerplaatsen aan de rand van de wijk maakt ruimte vrij voor een publiek park.

PPW03 _ Middenheide, Beveren

Een gegarandeerd en genereus verblijf

Mix van woningtypes en collectieve voorzieningen (tuin, parkeerhavens) draagt bij tot sociale interactie.

Door het clusteren van parkeerplaatsen ontstaat een kindvriendelijke omgeving.

Getemperde maatschappelijke kosten

Bewoners staan in voor het beheer van de collectieve tuinen.

Weefselversterkend en landschapssparend

Door compact te wonen ontstaat een wijds natuurlandschap met waterbergend vermogen.

PPW04 _ Schorvoort, Turnhout

Een effectieve vernieuwing van de woningmarkt

Grondcoalitie (grondbank) tussen verschillende grondeigenaars laat toe een collectieve visie te ontwikkelen die de perceelsgrenzen overschrijdt.

Een gegarandeerd en genereus verblijf

Integratie van zorgvoorzieningen en woningen voor senioren in de wijk.

Weefselversterkend en landschapssparend

Vrijwaren van de Aa-vallei en creëren van een waterbergend landschap.

Grondcoalitie is een instrument tegen de versnippering van de grond.

PPW05 _ Ter Hoogte, Wilrijk (Antwerpen)

Een gegarandeerd en genereus verblijf

Mogelijke integratie van woningen voor senioren, assistentiewoningen en zorgvoorzieningen.

Getemperde maatschappelijke kosten

Mogelijkheid tot collectieve energievoorziening.

Weefselversterkend en landschapssparend

Verdichting van bovenmaats bouwblok in 20ste-eeuwse voorstad versterkt het landschap en schept meer bruikbare publieke ruimte (formele of informele).



Peter Swinnen, Vlaams Bouwmeester
Patrick Ysebie, Raadgever Wonen, kabinet van
de Minister van Wonen
Michael Ryckewaert, docent Vrije Universiteit
Brussel en onderzoeker Steunpunt Wonen,
KU Leuven
Joachim Declerck, AWB

“Wonen is de motor van ruimtelijke ontwikkeling”

De uitdaging van het wonen

Joachim Declerck _ Tegen 2030 moeten we in Vlaanderen 330.000 bijkomende woningen bouwen. Dat stelt ons voor een kwantitatieve, maar vooral ook een kwalitatieve uitdaging.

Als we het wonen blijven organiseren zoals vandaag – en we beschikken over de instrumenten om dat toe te laten – dan weten we wat de gevolgen zijn op het vlak van ruimtegebruik, landschap, milieu, mobiliteit, water, enzovoort.

Peter Swinnen _ Het verhaal van de 330.000 bijkomende woningen is een schrikwekkende manier van voorstellen. We kunnen daar niet meteen een antwoord op formuleren. Ik stel het liever zo: het wonen plaatst ons voor een aantal zeer concrete uitdagingen. Wonen staat niet op zichzelf. Het raakt aan een breed spectrum van maatschappelijke en ruimtelijke kwesties zoals mobiliteit, grondschaarste of milieu. Wonen is een van de belangrijkste motoren van de ruimtelijke ontwikkeling. Als we een omslag kunnen bewerken in het wonen, kunnen we een aantal van die problemen oplossen.

Michael Ryckewaert _ Bij elk van de vijf Pilotprojecten zijn we gestoten op de meest diverse thema's. Mobiliteit, ruimtelijke ordening, landschap, klimaat, regelgeving, juridische eigendomsformules: ze zijn allemaal nauw verbonden met het wonen. Wonen is een van de meest sturende factoren van onze ruimtelijke ordening.

Patrick Ysebie _ Bij de eerste aanzetten tot de opmaak van het een Woonbeleidsplan Vlaanderen 2050 hebben we ons de vraag gesteld of wonen niet de basis kan vormen van het ruimtelijk beleid. Dat is een andere manier van denken dan bijvoorbeeld het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat het grondgebied verkavelt in groen, landbouw, industrie, wonen, enzovoort. Maar als we van wonen de motor willen maken van het ruimtelijk beleid, dan moeten we onze manier van wonen fundamenteel veranderen. Zolang het ideaal van het individuele wonen blijft domineren, kan je dat moeilijk waarmaken.

Peter Swinnen _ Het ideaal van het individuele wonen is de voorbije zeventig jaar bepalend geweest voor de ruimtelijke ordening in Vlaanderen. Toch ben ik ervan overtuigd dat collectief wonen vervat zit in het West-Europese DNA. We hebben het verleerd, maar het DNA is nog steeds, zij het sluimerend, aanwezig. Het is een kwestie van de juiste sleutels te vinden om het opnieuw aan te wakkeren. Door het wonen collectief te organiseren, kan je winsten boeken. Het verhaal van collectief wonen is een verhaal van winsten. Het is een positief verhaal.

“Het korte tijds-
bestek creëert een
positieve druk.
Zonder de tijdsdruk
zou men de pro-
jecten nooit zo ver
hebben kunnen
brengen.”

Patrick Ysebie

Michael Ryckewaert _ Vandaag zien we op de woningmarkt reeds een tendens naar meer collectieve vormen van wonen. Noodgedwongen, als een gevolg van de demografische groei en de grondschaarste. Dat uit zich in de bouw van standaardappartementen in de stad of jumbofermettes in het dorp. Ook dat zijn vormen van collectief wonen, maar met slechts geringe collectiviteitswinsten. Het is bouwen voor het snelle gewin. We zijn de rijkdom en de kwaliteiten van collectief wonen uit het oog verloren. De uitdaging bestaat erin om kwaliteit te brengen in die evolutie naar meer collectieve woonvormen.

Testen van mogelijkheden

Joachim Declerck _ De Pilootprojecten gaan voorbij aan een al te gemakkelijke discussie die vandaag nog te veel gevoerd wordt. Het is een discussie tussen twee

uitersten: aan de ene kant het verkavelingsmodel, aan de ander kant het collectieve, verdichte, stedelijke wonen. De conclusie van die discussie is dat we een radicale omslag moeten maken van het ene naar het andere. Dat zal echter nooit lukken. We moeten daarentegen op zoek naar tussenvormen.

De stedelijke woonvorm is nooit de enige collectieve woonvorm geweest. Er hebben altijd andere, veel zachtere en landelijke vormen van collectiviteit bestaan. De Pilootprojecten hebben het besef doen ontstaan dat er tussen die twee extremen andere vormen bedacht moeten worden om slimmer om te gaan met het ruimtegebruik.

Michael Ryckewaert _ Het is dan ook geen toeval dat de vijf Pilootprojecten zich niet in de klassieke stad situeren. Sinds enkele decennia werken we met succes aan de verdichting en de leefbaarheid van de stad. De Pilootprojecten verleggen het actierein. We zijn daartoe verplicht. Je kan de fundamentele problemen van de stad niet oplossen als je niet ook het weinig duurzame wonen van het buitengebied aanpakt. Het verrijkende aan de Pilootprojecten is dat ze zich niet laten meesleuren in de strijd tussen stad en niet-stad. De Pilootprojecten bieden een positief alternatief.

Peter Swinnen _ De Pilootprojecten ontsnappen aan het negatieve en gefrustreerde discours dat vandaag sterk leeft. We klagen niet aan wat misloopt in de ruimtelijke ordening. Dat slaan we bewust over. We gaan meteen over naar de mogelijkheden. Het testen van mogelijkheden: dat is wat bij de Pilootprojecten op het spel staat.

“Je kan de fundamentele problemen van de stad niet oplossen als je niet ook het weinig duurzame wonen van het buitengebied aanpakt.”

Michael Ryckewaert

“De Pilootprojecten zijn een instrument waarmee het beleid, in plaats van louter te reguleren, ook kan stimuleren.”

Joachim Declerck

Perspectief van realisatie

termijn grote doorbraken kunnen forceren. Op nauwelijks zes maanden tijd moesten we resultaten bereiken. Het korte tijdsbestek heeft onmiskenbaar nadelen, maar het maakt ook veel mogelijk. In een regulier proces zou je nooit zo gemakkelijk de juiste mensen rond de tafel kunnen krijgen. Er kunnen snel beslissingen genomen worden. Meningsverschillen komen sneller boven water, maar worden ook sneller opgelost.

Patrick Ysebie _ Het korte tijdsbestek heeft inderdaad veel positieve druk gecreëerd. Men durfde stappen nemen die in een normale procedure niet mogelijk zouden zijn. Zonder die tijdsdruk had men de projecten nooit zo ver kunnen brengen.

Peter Swinnen _ Wellicht koesterden we bij aanvang van de Pilootprojecten iets te optimistische verwachtingen over de realisatie. We hebben geleerd – en ik beschouw dat niet als een compromis – om gaandeweg een aantal dingen bij te stellen. We weten nu bijvoorbeeld dat we in fasen zullen moeten werken. Het is niet realistisch om de plannen in één keer uit te voeren. Het is al zeer waardevol om op korte termijn een eerste fase te realiseren.

Joachim Declerck _ Het perspectief van realisatie en de strakke deadlines – ik noem dat de ‘pressure cooking’-methode – is cultuurvormend. Het installeert nieuwe manieren van ontwerpen, ontwikkelen en beleidvoeren. Het perspectief van realisatie dwingt alle partijen om ernstig te spreken over grond, financiën, juridische kwesties, timing, regelgeving en programma’s. Iedereen die ertoe doet, zit mee aan tafel.

De cultuuromslag vindt plaats in alle geledingen: bij de administraties en overheden op verschillende niveaus, bij organisaties en instellingen zoals sociale huisvestingsmaatschappijen, bij de projectontwikkelaars, maar ook bij de ontwerpers. De ontwerpteams van de Pilootprojecten moesten, zeker in het begin, nog zoeken naar welke rol ze konden spelen. Het gaat hier niet om het ontwerpen van een welomschreven vraag, vastgelegd in een bestek. Het is ontwerpen en tegelijk creatief omspringen met cijfers, grondwaarden, juridische modellen en reglementeringen.

Ook de ontwikkelaars worden geconfronteerd met een nieuwe marktlogica. De Pilootprojecten stimuleren nieuwe vormen van opdrachtgeverschap. Ze herdefiniëren de markt. Het beleid, ten slotte, krijgt een instrument in handen waarmee het, in plaats van louter te reguleren, ook kan stimuleren, faciliteren en aanjagen. Het cultuurvormende is belangrijker dan het feit of het project al dan niet gerealiseerd wordt. De vraag is nu hoe je die kwaliteit van samenwerken krachtiger in het beleid kan brengen.

Peter Swinnen _ De Pilootprojecten zijn geen vrijblijvend ontwerpend onderzoek. Ze streven naar realisatie. Dankzij het perspectief van realisatie hebben we op heel korte



Van Pilootproject tot Beleidsprogramma

Peter Swinnen _ We zijn vandaag in een fragiele fase beland. Het traject met de Vlaams Bouwmeester is in principe beëindigd. De projectpartners en de lokale besturen hebben zich geëngageerd om de projecten te realiseren. Nu zullen ze het moeten waarmaken. En ook al is de wil tot realisatie sterk aanwezig, het ontbreekt vaak aan de juiste regelgeving of een juridisch kader. Ik denk dat de Kwaliteitskamer in staat moet zijn om de Pilootprojecten te blijven ondersteunen, uitdagen en bijsturen.

ten waarmaken. En ook al is de wil tot realisatie sterk aanwezig, het ontbreekt vaak aan de juiste regelgeving of een juridisch kader. Ik denk dat de Kwaliteitskamer in staat moet zijn om de Pilootprojecten te blijven ondersteunen, uitdagen en bijsturen.

Joachim Declerck _ We zijn daartoe in zekere zin verplicht. Realisatie is cruciaal. De plannen die nu voorliggen, zijn geen allesomvattende masterplannen. Het zijn ontwikkelingsschema's die de grote krijtlijnen uitzetten. Een aantal zaken zijn reeds getoetst, andere niet. Niet alle partijen zijn reeds betrokken in het proces. Er is nog veel werk te doen. Dat is een collectieve verantwoordelijkheid en geen lokale.

Niet enkel de projecten zelf, ook het initiatief van de Pilootprojecten als zodanig heeft nood aan opvolging. We hebben een methode ontwikkeld en een pad uitgestippeld. Van dat pad moeten we een snelweg maken. We zouden de Pilootprojecten kunnen herhalen en op die manier de dynamiek introduceren op andere locaties en bij andere besturen en organisaties. We zouden ook een stap verder kunnen zetten en van de Pilootprojecten een heus beleidsprogramma maken om de cultuurumslag op een structurele manier een brede ingang te doen vinden.

“Het verhaal van
collectief wonen is
een verhaal van
winsten. Het is een
positief verhaal.”

Peter Swinnen

Patrick Ysebie _ De Stadsvernieuwingsprojecten van het Vlaams Stedenbeleid bestaan nu twaalf jaar. In die periode zijn ze erin geslaagd om een nieuwe beleidscultuur tot stand te brengen in de steden. Er is intussen heel wat gerealiseerd. De steden zijn vandaag in staat om op eigen kracht het werk verder te zetten. Dat is het resultaat van de ‘capacity building’ van de Stadsvernieuwingsprojecten. Dat is wat ook kan gebeuren met de Pilootprojecten.

Joachim Declerck _ De Stadsvernieuwingsprojecten zijn een goed voorbeeld van de omslag naar een aanbodgericht beleid. Ze reiken inhoud aan. Ze lokken een bovenlokaal gesprek uit over een lokale stedelijke opgave. Ze creëren een klimaat voor vernieuwing.

Peter Swinnen _ Toch denk ik niet dat het een goed idee is om de Pilootprojecten te ‘verambtelijken’ naar het model van de Stadsvernieuwingsprojecten. Waar ik van droom, is dat de Pilootprojecten kunnen uitgroeien tot een beleidsprogramma. Daaronder versta ik een structureel en legislatuuroverschrijdend instrument waarbij het ruimtelijk ontwerp een middel kan zijn om de maatschappij te maken. Ik ben ervan overtuigd dat een beleid gevoerd moet worden in realisatiegerichte, piloterende ontwikkelingsprogramma’s, vergelijkbaar misschien met IBA in Duitsland.

Partners Pilootprojecten Collectief Wonen

Vlaams Minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
Team Vlaams Bouwmeester
Agentschap Wonen Vlaanderen
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
Team Stedenbeleid, Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Kwaliteitskamer Pilootprojecten Collectief Wonen

Peter Swinnen, Vlaams Bouwmeester (voorzitter)
Patrick Ysebie, Kabinet Minister van Wonen
James Van Casteren, Greet Paulissen, Agentschap Wonen Vlaanderen
Greet Paulissen, Agentschap Wonen Vlaanderen
Koen Spitaels, Paul Claus, VMSW
Monique De Ceuster, Team Stedenbeleid
Luc Lehouck, Sylvianne Van Butsele, Ruimte Vlaanderen
Anne Malliet, Mario Deputter, Stefan Devoldere, Team Vlaams Bouwmeester
Joachim Declerck, AWB (extern expert)
Michael Ryckewaert, VUB en KU Leuven, Steunpunt Wonen (extern expert)

Redactie en productie

Joeri De Bruyn, Anne Malliet

Vormgeving

www.gestalte.be

Fotografie 'Kwaliteitskamer aan het woord'

Tim Van de Velde

Luchtfoto's

GDI-Vlaanderen

VU: Peter Swinnen, Vlaams Bouwmeester, Grasmarkt 61, 1000 Brussel

www.vlaamsbouwmeester.be

www.pilootprojectenwonen.be



