



Pilootprojecten **Wonen**

Nieuwe vormen van collectiviteit

BWMSTR

3 Pilootprojecten Wonen

Freya Van den Bossche, Vlaams minister
Peter Swinnen, Vlaams Bouwmeester

5 Collectiviteitswinsten voor en door woningbouw

Peter Swinnen, Vlaams Bouwmeester

Ontwerpend onderzoek

8 team_01

De Nieuwe Wijk

20 team_02

Vacante voorstad

30 team_03

Wonen in een collectief landschap

42 team_04

Nieuwe coalities voor het wonen

56 team_05

Het bovenmaats bouwblok

69 Krachtlijnen voor de Pilootprojecten Wonen

Freya Van den Bossche
Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en
Sociale Economie
—
Peter Swinnen
Vlaams Bouwmeester

Pilootprojecten Wonen

3

Tegen 2030 moeten 330.000 bijkomende gezinnen gehuisvest worden. Voor een deel daarvan zullen nieuwe woningen moeten worden gebouwd. Hoe kunnen deze woningen bijdragen tot een beter ruimtelijk beleid in Vlaanderen, dat een verdere suburbanisatie en versnippering van het woonareaal tegengaat? Hoe kunnen we aantrekkelijke en betaalbare woonomgevingen realiseren op een sociaal geïntegreerde wijze? Hoe kunnen we individuele woonwensen opvangen met minder maatschappelijke lasten en kosten? Met welke woonprojecten kunnen we daadwerkelijk een trendbreuk realiseren in de Vlaamse woningproductie?

Dit zijn de urgente kwesties die aan de basis liggen van het traject voor de Pilootprojecten Wonen dat wij, de Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en het Team Vlaams Bouwmeester, samen met het Agentschap Wonen-Vlaanderen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het team Stedenbeleid, hebben opgezet. Het is een traject waarbij ontwerpcapaciteit bewust wordt ingezet 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.

Vijf ontwerpteams hebben de afgelopen maanden via ontwerpend onderzoek het potentieel en de randvoorwaarden scherp gesteld voor deze innovatieve woonprojecten in Vlaanderen. De voorliggende uitdagingen zijn op uiteenlopende manieren en in verschillende ruimtelijke contexten tegen het licht gehouden en aangepakt. Dat heeft bewust geen kant-en-klare plannen opgeleverd – waarvoor de werf als het ware morgen kan worden opgestart, maar wel een aantal duidelijke pistes aangereikt voor het vervolg van dit traject: op welk soort plekken kunnen we op welke manier en met welke partners de ambities van de pilootprojecten wonen realiseren?

Onder begeleiding van een kwaliteitskamer hebben de ontwerpteams formules onderzocht voor een collectief opdrachtgeverschap. Ze hebben mechanismen uitgedokterd voor betaalbare woningen, ruimtelijke concepten ontwikkeld die winsten kunnen genereren in een gedeelde woonomgeving, combinaties getest van wonen met andere functies, manieren uitgedacht om te wonen met aandacht voor het landschap, en strategieën uitgezet die de vraag naar bijkomende woningen vooral opvangen via verdichting en hergebruik van bestaande woningen, in leefbare wijken en een samenhangend woonweefsel.

Deze brochure brengt een synthese van het reeds geleverde ontwerpend onderzoek en licht er de krachtlijnen uit voor het vervolgtraject van de Pilootprojecten Wonen. Ze vormen de inspiratiebron en het toetsingskader voor de vertaling van vernieuwende concepten naar concrete woonprojecten in Vlaanderen. Hiermee gaan we met lokale besturen, private partners en ambitieuze bouwheren aan de slag. Om samen met alle betrokken actoren vijf baanbrekende woonprojecten te realiseren voor Vlaanderen.

Collectiviteitswinsten voor en door woningbouw

Tegen 2030 zal het aantal Vlaamse huishoudens met 330.000 eenheden gestegen zijn, en tegen 2050 telt Vlaanderen 1,2 miljoen extra inwoners. Dergelijke indrukwekkende statistieken vragen om even indrukwekkende ambities. Eerder dan een te lenigen noodzaak kunnen deze voorspellingen gezien worden als een reële opportuniteit voor een maatschappelijke omslag. Kwaliteitsvol wonen is immers de uitdrukking *par excellence* van het functioneren van een samenleving, van het functioneren van een beleid. Vandaag toont het historische gegroeide Vlaamse woonlandschap zich veelal als een optelsom van individuele woonwensen. De woonconcepten die daarbij worden ingezet zijn echter niet meer van deze tijd. Het traditionele wonen vindt geen ruimte meer, en wordt geconfronteerd met nieuwe uitdagingen. Er is dus nood aan een effectieve innovatie binnen de sector, die bewust buiten de individualistisch platgetreden paden treedt, inzet op nieuwe vormen van collectief opdrachtgeverschap en nieuwe woningproviders stimuleert.

De Vlaamse regio bevindt zich, onder meer met de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het Woonbeleidsplan, in een interessant tijdsgewricht op het vlak van ruimtelijke ordening en huisvestingsbeleid. Met een boude, ietwat ongenueanceerde uitspraak zou men kunnen stellen dat de Vlaamse wooncultuur nog maar een eerste ontwikkelingsfase heeft doorgemaakt. Het Vlaamse verkavelde landschap met zijn intussen vaak onaangepaste woningen, is eigenlijk nog niet zo oud. Een aanzienlijk deel ervan kwam tot stand na de tweede wereldoorlog. Om een snelle wederopbouw te faciliteren werd de verwerving of bouw van een eigen eensgezinswoning buiten de stad – via de wet De Taeye, door premies of goedkope leningen met staatswaarborg – van overheidswege aangemoedigd. De gesuburbaniseerde structuur van Vlaanderen is dus het rechtstreeks gevolg van een woon- en ruimtebeleid dat historisch steeds de kaart van het individuele woningbezit heeft getrokken. En dan het liefst nog zo gelijkmatig mogelijk verspreid over het gehele territorium. Het beslag op de ruimte is bijgevolg enorm, en de noodzakelijke investeringen voor weginfrastructuur, openbaar vervoer, rioleringen en andere nutsvoorzieningen disproportioneel groot. Vlaanderen verliest zo nodeloos veel geld door haar inefficiënt nederzettingsspatroon. De maatschappelijke kosten van die verspreide bebouwing resulteren bovendien in het verlies van open ruimte en in een onmogelijke druk op de mobiliteit.

Wonen is binnen onze cultuur altijd iets collectiefs geweest, al is het om de simpele reden dat men door samen te wonen winsten boekt – sociaal, financieel, ecologisch én ruimtelijk. De individualisering van die wooncultuur gedurende de laatste 70 jaar kan beschouwd worden als een project dat heden zijn limieten overschreden heeft. Een fundamentele kwaliteitssprong, die wezenlijk rekening houdt met belangrijke maatschappelijke uitdagingen zoals grondschaarste, betaalbaarheid, milieubescherming, mobiliteit, vergrijzing en gezinsverdunding, kan bijgevolg niet uitblijven. Niets staat een vernieuwd inzicht in de weg dat individuele woonwensen intelligent koppelt aan collectieve maatschappelijke doelstellingen. Een eigen huis is in Vlaanderen nog steeds een belangrijke vorm van pensioensparen, maar de toekomstige leef- en woonpatronen vragen wel om een meer flexibele woonoplossing. De villa op de verkaveling is hier niet langer het antwoord, net zoals het modale kerngezin niet langer de norm is. Daarenbo-

ven wordt de Vlaamse woningmarkt ‘gegijzeld’ door de eigendomsreflex. Liefst 74,4% van de Vlaamse woningen is in eigendom van de bewoners. Huur is daardoor slechts een verschijnsel in de marge. Vandaag zijn er nog zo’n 345.000 onbebouwde percelen voor woongebruik beschikbaar, maar deze zijn voor 84% in handen van particulieren, waardoor gronden moeilijk op de markt komen en de prijzen ongegrond stijgen.

Met de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen moet de kans gegrepen worden om wonen niet langer artificieel op te splitsen in ‘wonen in de stad’ en ‘wonen in het buitengebied’. Daarbij moeten we de stap durven zetten om Vlaanderen in te delen in strategische en inclusieve woon- en leefomgevingen, waarbij over stads- en gemeentegrenzen heen, alsook over sectoren heen, allianties moeten kunnen ontstaan. Vandaag is wonen in het Meetjesland niet fundamenteel verschillend van wonen op de as Brussel-Antwerpen. Of de Kempen, het Hageland of Haspengouw. Alles lijkt omzeggens op elkaar. Indien de economische, ecologische en maatschappelijke verschillen die in het Vlaamse territorium reeds aanwezig zijn, middels het BRV zouden worden versterkt, kan er een zeer slagkrachtig planningsinstrument ontstaan, waar het lokale beleid gestructureerd en actief op kan inspelen. Enkel binnen een dergelijk strategisch kader is er ruimte voor integrale woonvisies, waarbij wonen in synergie wordt ontwikkeld met werken, mobiliteit, energieproductie, landbouw en ontspanning. Ontwerpend onderzoek kan hierbij worden aangewend om de collectieve woondromen van de toekomst te verbeelden en het beleid vanuit die ruimtelijke reflectie te voeden.

Nieuwe collectieve woonvormen kunnen anticiperen op demografische ontwikkelingen, alternatieve samenlevingsvormen en ecologische uitdagingen. Stadsontwikkelingsbedrijven in ondermeer Antwerpen, Kortrijk en Gent leverden de laatste jaren schitterende betaalbare collectieve woonprojecten af, maar hun impact buiten het binnenstedelijk gebied blijft te beperkt. De sociale huisvestingssector dient verder geprofessionaliseerd en versterkt te worden. En initiatieven zoals co-housing, coöperatieve woningbouw en bouwgroepen, waarbij bewoners zich verenigen en als huurder aandeelhouder worden – en dus kunnen wegen op de cruciale beslissingen – moeten vanuit het beleid de ondersteuning krijgen die ze verdienen. Dergelijke collectieve woonvormen kapitaliseren op het delen van functies en bieden hogere garanties voor een aangepast levenslang wonen, zonder dat men daar eigenaar hoeft voor te zijn. Vandaag is in Vlaanderen de ondersteuning voor deze waardevolle en broodnodige alternatieven echter quasi onbestaande.

Vandaar dit initiatief tot de Pilotprojecten Wonen, waarbij het Team Vlaams Bouwmeester samen met de Minister van Wonen en Steden, het Agentschap Wonen-Vlaanderen, het Team Stedenbeleid en de VMSW nieuwe impulsen voor een toekomstgericht en collectief woonbeleid wenst te ontwikkelen. Het traject van de Pilotprojecten Wonen ambieert projecten te ondersteunen en te begeleiden die bewust en toekomstgericht de overslag durven te maken van de individuele kavel naar de gelaagde en collectieve woonomgeving. Ze vormen een oproep naar maatschappelijk geëngageerde publieke en publiek-private bouwheren om in een getrappt traject in te zetten op de ontwikkeling en bouw van sterke voorbeeldprojecten. Om een collectief wonen uit te bouwen met aandacht voor betaalbaarheid, sociale mix en kwaliteitsvolle verdichting.

Is het immers niet meer dan wenselijk dat in de toekomst elke woonvorm privacy en bescherming biedt, maar tevens bijdraagt tot de uitbouw van de publieke ruimte, van het publiek welzijn? Historische voorbeelden hieromtrent zijn legio. Zo kent het centrum van Londen een informeel netwerk van zuurstofgevende 18e-eeuwse wijkparkjes omdat de rijhuizen zo tegen elkaar aan waren gebouwd dat men de tuinen wel moest in de publieke ruimte voorzien. Recenter, maar nog steeds in Londen, bewijst het Barbican Centre zich als een zeer genereuze

stedelijke woon-, werk- en ontspanningscluster. Of het Gentse Hollainhof, waarbij de sociale woningbouw zichzelf en de omliggende wijk voorziet van een meer dan collectieve open ruimte aan de Visserijvaart. Allen zijn dit mooie voorbeelden van sterke architecturale ensembles die dankzij het collectieve woonopzet zoeken naar ruimtelijke en maatschappelijke winsten. Collectiviteitswinsten gaan aldus hand in hand met de woningbouw van de toekomst. Ze kunnen op alle maatschappelijke niveaus geboekt worden:

Collectiviteitswinst #1:

een effectieve vernieuwing van de woningmarkt
De uitdagingen voor de woningbouw moeten aangepakt worden met vernieuwde types van woning-providers, met de ontwikkeling van een reële huurmarkt en met ontwikkelingsmogelijkheden voor collectief opdrachtgeverschap. Voor alternatieve geprofessionaliseerde woninginitiatieven bestaan sterke buitenlandse voorbeelden zoals bouwgroepen, coöperatieven, co-housing, CLT's...

Collectiviteitswinst #2:

betaalbaar wonen
Betaalbaar wonen is een basisconditie, maar niet altijd een realiteit. Betaalbaar wonen kan via collectiviteit mede gerealiseerd worden door wooneenheden intelligent te schakelen, door recurrente functies (zoals tuinen en utilitaire ruimtes) te groeperen en een gedeeld gebruik toe te kennen, door grondverwerving deels of volledig uit te schakelen... De kritische massa van het collectief wonen kan daarenboven het verbruik en de ecologische belasting drastisch reduceren.

Collectiviteitswinst #3:

een gegarandeerd en genereus verblijf
Effectief samen leven in een collectieve woonvorm biedt een grotere garantie op levenslang en aangepast wonen, zonder noodzakelijk eigenaarschap na te streven. Collectief wonen kan zo een van de waardevolle en efficiënte antwoorden vormen op de te verwachten vergrijzingsgolf. Daarnaast kan het de bewoners toegang verschaffen tot gemeenschapsbevorderende faciliteiten die men zich als individueel gezin nooit zou kunnen veroorloven, zoals bijvoorbeeld een collectieve hoogrendement energieinstallatie, een gemeenschappelijke sportinfrastructuur of een grootschalige tuin.

Collectiviteitswinst #4:

getemperde maatschappelijke kosten
Door collectief te wonen, en dus kwaliteitsvol te verdichten, kan de druk op de infrastructurele voorzieningen zoals wegen, rioleringen, nutsvoorzieningen en openbaar vervoer, sterk gereduceerd worden. Vandaag besteedt Vlaanderen meer dan 60% van zijn milieubudget aan de aanleg en het onderhoud van rioleringsnetwerken. Vergelijkbare disproportionele cijfers zijn er voor mobiliteit.

Collectiviteitswinst #5:

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 er voor zorgen dat de zeer lage dichtheid van het Vlaamse bebouwde weefsel opgevoerd wordt, dat woonuitbreidingsgebieden niet zomaar en ongenueanceerd aangesneden worden, en dat landschappen niet letterlijk dicht gebouwd worden. Intelligent collectief wonen produceert immers essentiële publieke ruimte, en zorgt voor de verdere vrijwaring van de reeds fel verkavelde landschappen.

De Pilotprojecten Wonen hebben als doel deze collectiviteitswinsten te helpen verbeelden en realiseren. Het begrip ‘collectiviteitswinst’ moet een standaard betrachting worden voor de woonomgevingen van de toekomst. Collectiviteitswinsten zouden zo moeten kunnen evolueren naar een effectief beleidsmiddel, waarbij de nadruk op de woonbonus van vandaag kan verschuiven naar de collectiviteitsbonus van morgen.



[Dierendonckblanche Architecten](#)
[L.U.S.T. Architecten](#)
[Haerynck Vanmeirhaeghe architecten](#)

team_01

9

Verspreid over Vlaanderen ligt een aanzienlijk patrimonium aan sociale woonwijken. Deze publieke gronden zijn een strategische hefboom van en voor de overheid om sturing te geven aan het woonbeleid. De grootschalige renovaties die zich opdringen kunnen worden aangegrepen om hier met nieuwe visies, en in coalities met publieke en/of private partners, een sterkere sociale menging en een belangrijke verdichting te realiseren.

De Nieuwe Wijk

Het vastgoedpatrimonium in beheer van de Sociale huisvestingsmaatschappijen vertegenwoordigt een aanzienlijk ontwikkelingspotentieel voor Vlaanderen. Dit potentieel schuilt in **(1)** het feit dat deze gronden in één hand zitten, meer bepaald eigendom zijn van de erkende maatschappijen en bijgevolg vatbaarder zijn voor directe sturing vanuit het beleid; in **(2)** de doorgaans goede ligging van deze wijken, grotendeels aansluitend bij en verweven met de bestaande kernen; in **(3)** de mogelijkheid een belangrijke ruggensteun te leveren aan de opwaardering van het bestaande patrimonium; en in **(4)** de marge voor verdichting en collectieve woonvormen die schuilt in het wat achterhaalde woonmodel van geschakelde laagbouw, op individuele leest geschoeid en met een overmaats publiek domein. Het ontwikkelingspotentieel van deze gronden en wijken werd onderzocht via ontwerpstudies op 5 bestaande sociale woonwijken, gevoed door intensieve workshops met private en gemeentelijke ontwikkelaars, en met vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Die ontwerpstudies leveren een aantal heldere ambities en doelstellingen voor de transformatie van dit patrimonium. Ten eerste wordt gestreefd naar een verhoging van de sociale mix in de betreffende wijken door de inbreng van een belangrijk aantal marktconforme entiteiten, al dan niet ontwikkeld door de huisvestingsmaatschappij of een andere ontwikkelaar, particulier of gemeentelijk. Het principe daarbij is dat het aantal sociale woningen op zijn minst op peil blijft. Ten tweede wordt gezocht naar ruimtelijk kwalitatieve modellen die kunnen omgaan met verschillende types wijken, schalen en omgevingen. Ten derde kan geconcentreerde vervangbouw aan hogere dichtheid zorgen voor verhuisrotaties binnen de wijk wat het (energie)renovatieprogramma voor deze wijken vergemakkelijkt. Tot slot



10

11

wordt er betracht de dichtheid van de bestaande wijken in totaliteit gevoelig te verhogen, mét hergebruik van de bestaande structuren en voorzieningen.

Vijf verschillende ruimtelijke strategieën (het dikke gebouw, het gebouwblok, het bouwblok, de ring, de strip) demonstreren daarbij hoe kan worden omgegaan met de diversiteit van het patrimonium van de huisvestingsmaatschappijen. Ze tonen vijf verschillende schalen van ingrepen, met telkens een andere gradatie van collectiviteit en een ander type van gemeenschappelijke voorzieningen. Ze zetten in op de specifieke kwaliteiten van stedelijke, randstedelijke en landelijk gelegen wijken, en formuleren antwoorden op een telkens andere verhouding tussen huur- en koopwoningen binnen het beschikbare patrimonium.

Een eerste model (het dikke gebouw) vertrekt vanuit de logica van het gebouw zelf, waarbij een programma van co-housing wordt gekoppeld aan de zoektocht naar een maximale energieprestatie. Een tweede model (het gebouwblok) ontwikkelt een specifieke strategie van vervangbouw op fragmenten van sociale woonwijken, waarbij woonblokken ontwikkeld rond een collectieve tuin postvatten tussen het bestaande weefsel. Een derde model (het bouwblok) is stedelijk en combineert een hoge dichtheid met een maximale vermenging, zowel van types van appartementen als van functies. Het vierde model (de ring) koppelt de zoektocht naar een duidelijke identiteit voor een wijk aan het levenslang wonen in die wijk. Het vijfde en laatste model (de strip) onderzoekt op een pendellocatie een combinatie van wonen en werken in de ontwikkeling 'per lopende meter' van een gebouw dat beide functies kan opnemen.

Om deze visies voor de herontwikkeling van sociale woonwijken ook daadwerkelijk te realiseren biedt het bestaande beleid reeds een aantal aanzetten voor een operationeel kader: de CBO's (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) gaan uit van een private inbreng van gronden voor de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen, en momenteel wordt de DB-procedure (Design and Build) opgestart waarbinnen private partners sociale woningen bouwen op versnipperde gronden die de de VMSW heeft overgenomen in het kader van de sociale lastregeling. Deze studie wil evenwel inzetten op een uitbreiding van dit instrumentarium om een sociaal en marktconform vermengd woningaanbod te realiseren, gedeeltelijk door vervangbouw, en op strategisch gekozen plaatsen binnen de wijken van de huisvestingsmaatschappijen. Op die manier kan de overheid drie vliegen in één klap slaan: de opwaardering en uitbreiding van haar gebouwd patrimonium, het aanboren van een nieuw ontwikkelingspotentieel voor de te realiseren wooneenheden zonder nieuwe open ruimte in te nemen, én een kosteloze stimulering van de bouw- en vastgoedsector.

De sociale woonwijken zijn steeds laboratoria geweest waarin nieuwe ruimtelijke modellen werden ontwikkeld en gebouwd. Ze kunnen ook nu als breekijzer dienen voor nieuwe kwalitatieve wijkmodellen waarin typologische en sociale vermenging centraal staan. Maar ze zijn tegelijk ook laboratoria voor een nieuwe ruimtelijke ordening en bouweconomie. De logica van deze sociale herontwikkeling kan een belangrijke weerklank krijgen op (clusters van) privaat terrein. Ook daar kan sterker worden ingezet op de koppeling van sociale en marktconforme woningen, waarbij de sociale last van het Grond- en Pandendecreet wordt omgevormd tot een sociale bonus.

SOCIALE OPPERVLAKTEPOTENTIE IN VLAANDEREN

Het schema hiernaast geeft een inschatting van het verdichtingspotentieel op gronden in eigendom van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Als de dichtheid in de bestaande wijken opgedreven wordt naar 45 woningen per hectare en de nieuwe gronden ook aan die dichtheid ontwikkeld worden, dan kunnen in theorie de 330.000 te voorziene nieuwe wooneenheden tegen 2030 op deze gronden gerealiseerd worden. Dit is uiteraard niet wenselijk, maar de oefening toont wel het strategisch potentieel van dit patrimonium. Een veel beperktere verdichting zal ons al een heel eind verder brengen.



* Oppervlakte in eigendom van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen

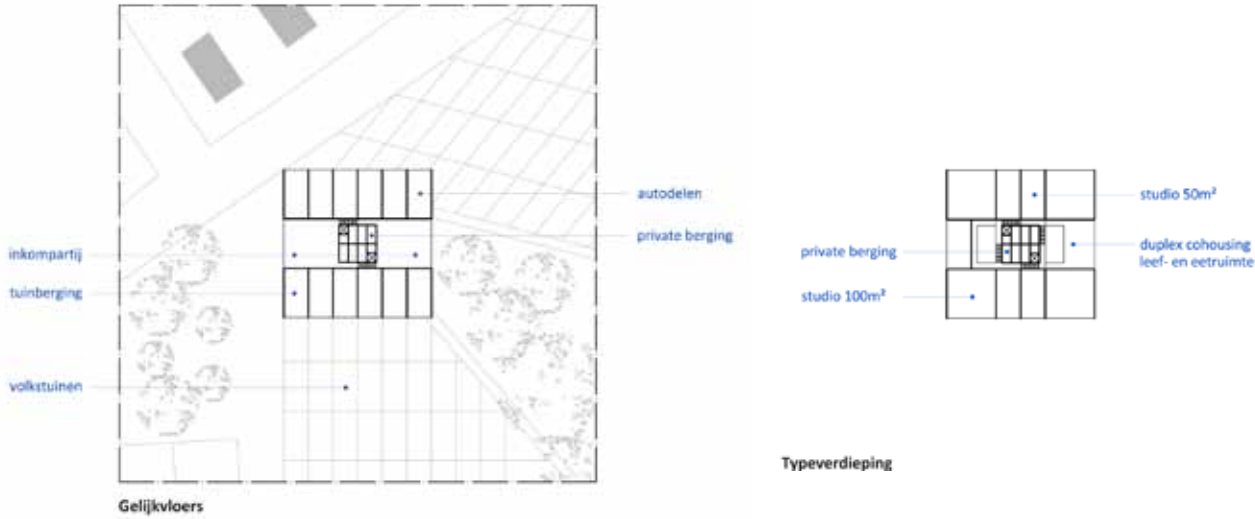
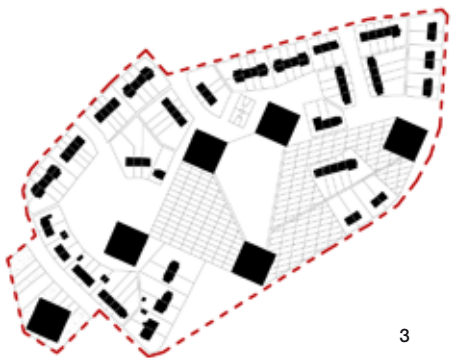
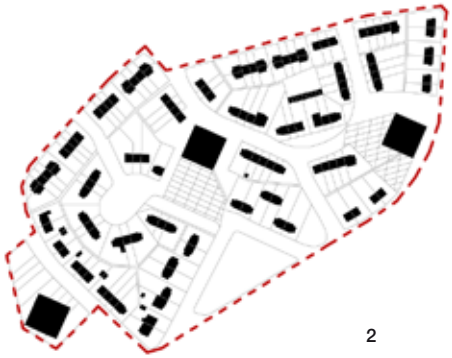
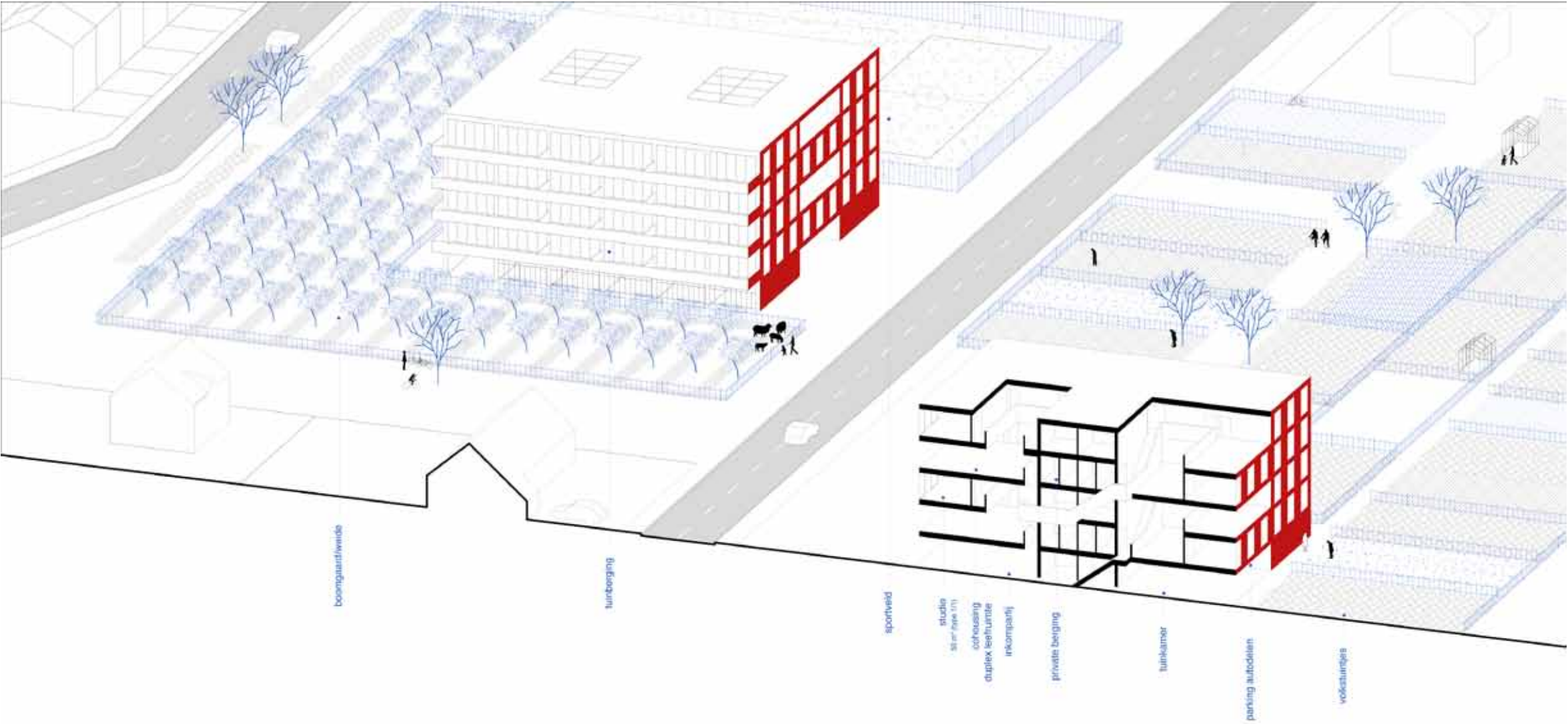
**Oppervlakte van de reservegronden, gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied in eigendom van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen

De oppervlakte ingenomen door bestaande sociale huurwoningen wordt geschat op basis van 20 woningen/hectare
Bronnen: www.vmsw.be/nl/algemeen/statistieken,
<http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/2475.htm>

HET DIKKE GEBOUW

Het dikke gebouw brengt vier clusters van 9 cohousing-woningen samen in één enkel gebouw. Elk gebouw heeft een warmtepomp voor verwarming en koeling. De gebouwen staan ingeplant op de hoeken van de kavels. Elke kavel krijgt een andere invulling: een met asfaltverharding, een tweede als speelgazon, een derde als bos, een vierde als zelfoogstveld en een vijfde als boomgaard of weide.

- (1) **Beginfase**
21,2 woningen/ha
- (2) **Tussenfase (x1,5)**
31,6 woningen/ha
- (3) **Eindfase (x2,0)**
41,9 woningen/ha

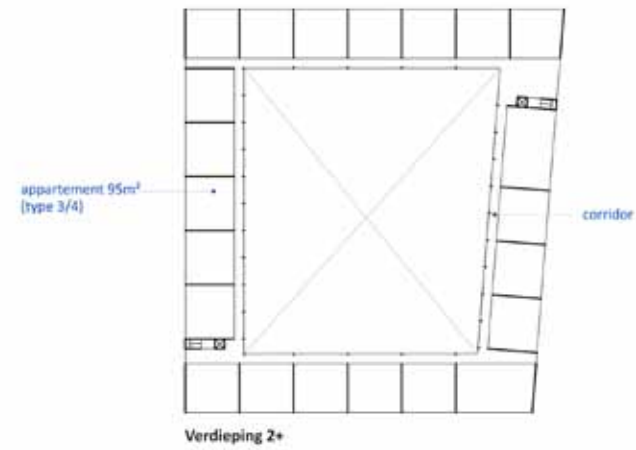
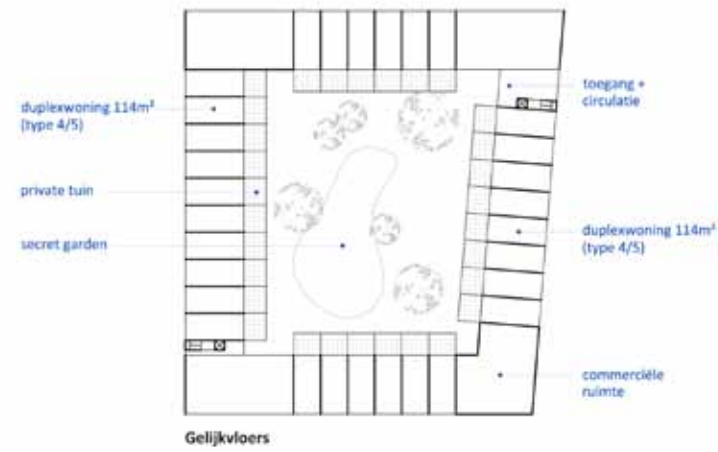




1



2



HET GEBOUWBLOK

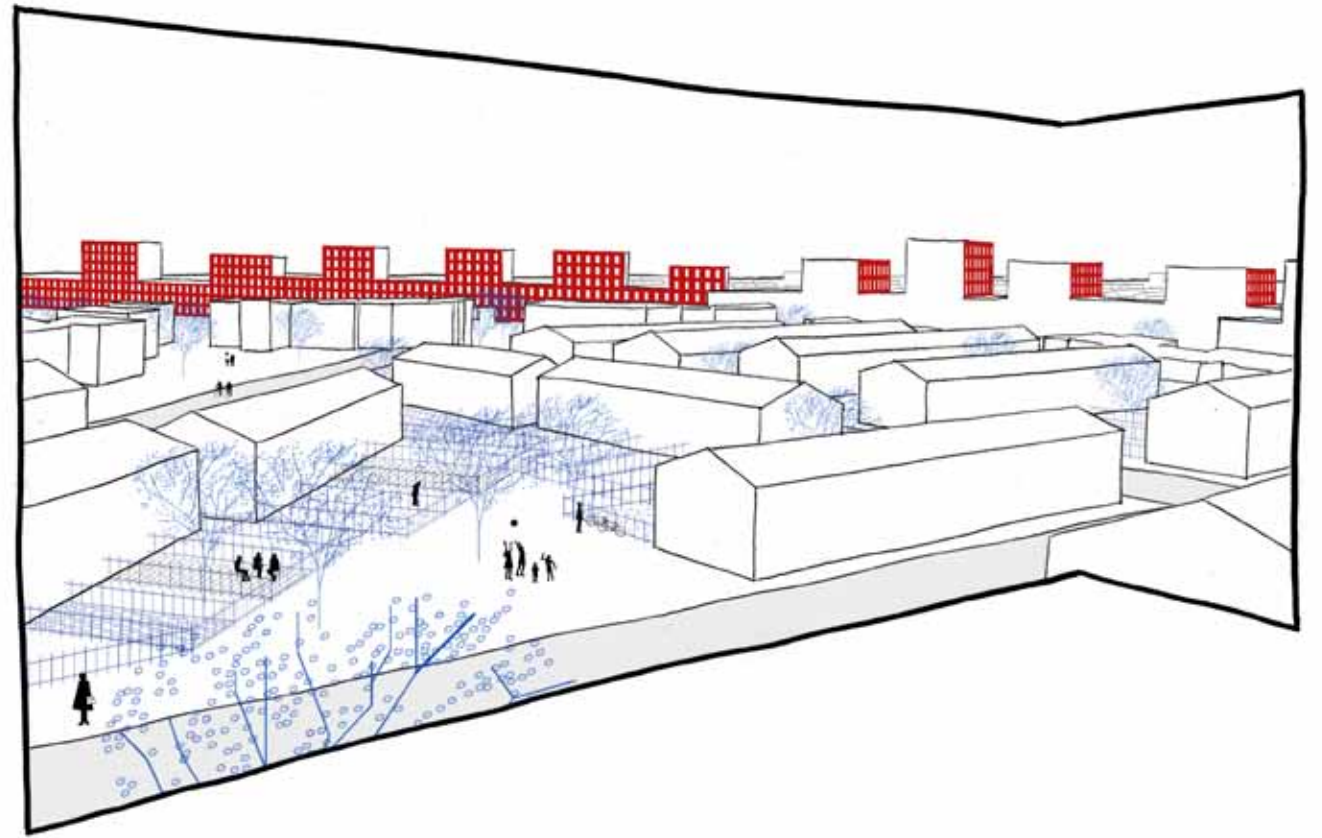
Het gebouwblok is groter dan een gebouw maar kleiner dan een klassiek bouwblok. Het vervangt 6 tot 10 grondgebonden woningen. Het omsluit een 'secret garden' die voorbehouden is aan de bewoners. De gebouwblokken bestaan uit rijwoningen met daarop gestapelde doorzonappartementen. In de sokkel worden hier en daar rijwoningen vervangen door een sport- of feestzaal, of een winkel.

(1) **Beginfase**
22,1 woningen/ha

(2) **Eindfase (x2,7)**
97,0 woningen/ha

14

15



1



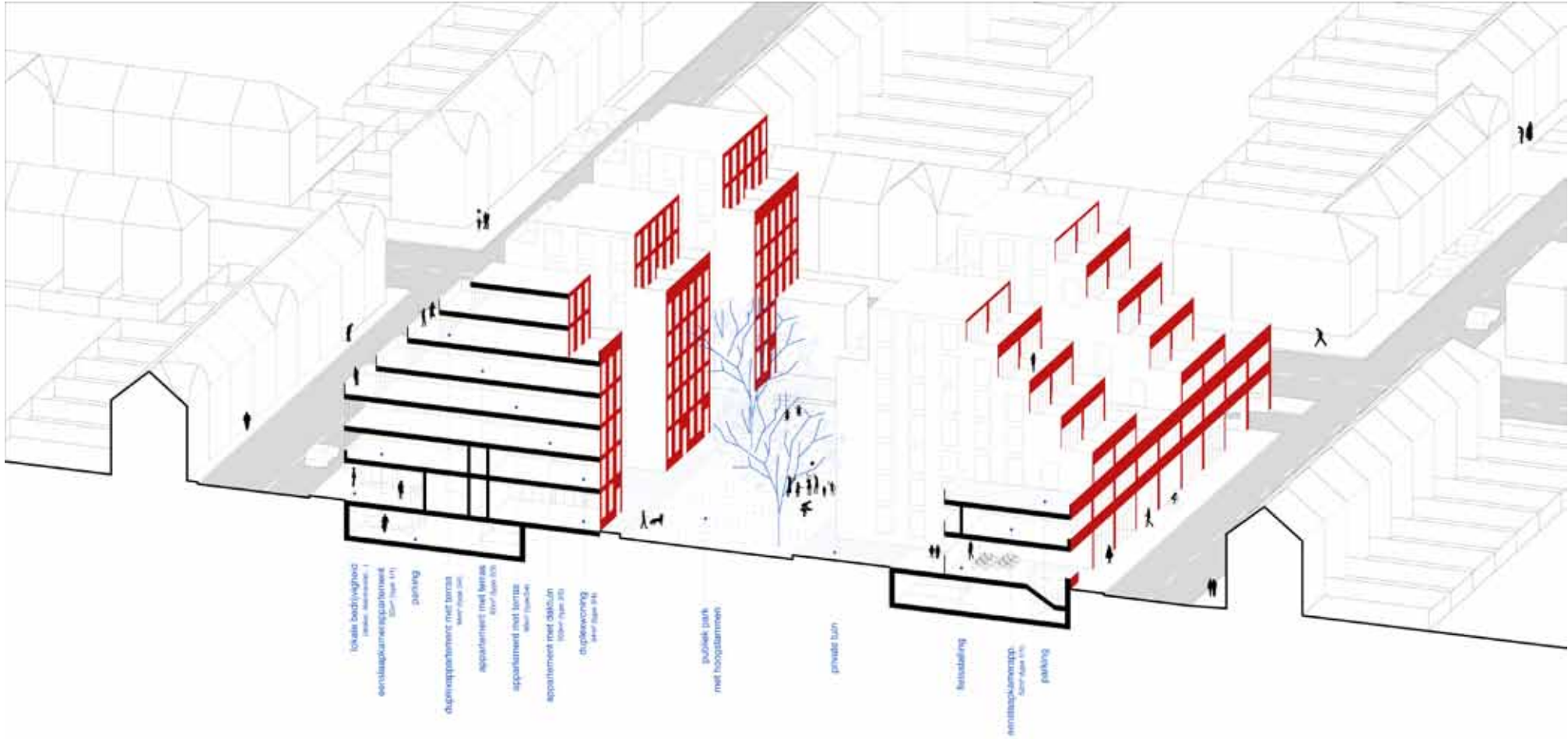
2

DE RING

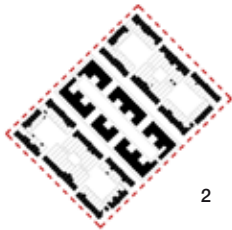
De ring voorziet de sociale woonwijk van een duidelijke identiteit. Kavels met bungalows aan de rand van de wijk worden in een aantal stappen vervangen door een gordel gestapelde woningen. Dit model is gericht op de villabewoners van de verkavelingswijken rondom. Zij zien zich op een bepaald moment geconfronteerd met een te groot huis en een te grote tuin en vinden een aangepaste woonvorm aan de overkant van de straat.

(1) **Beginfase**
44,0 woningen/ha

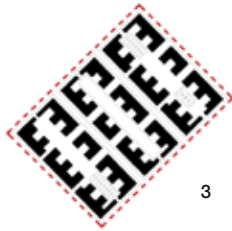
(2) **Eindfase (x3,1)**
135,3 woningen/ha



1



2

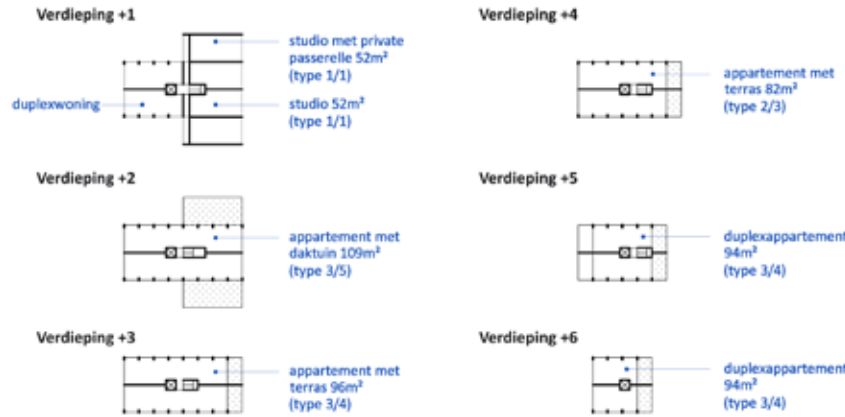
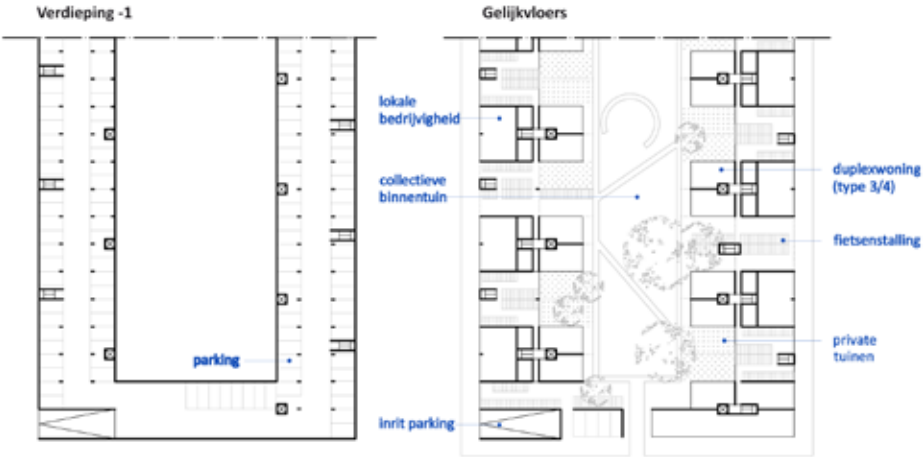


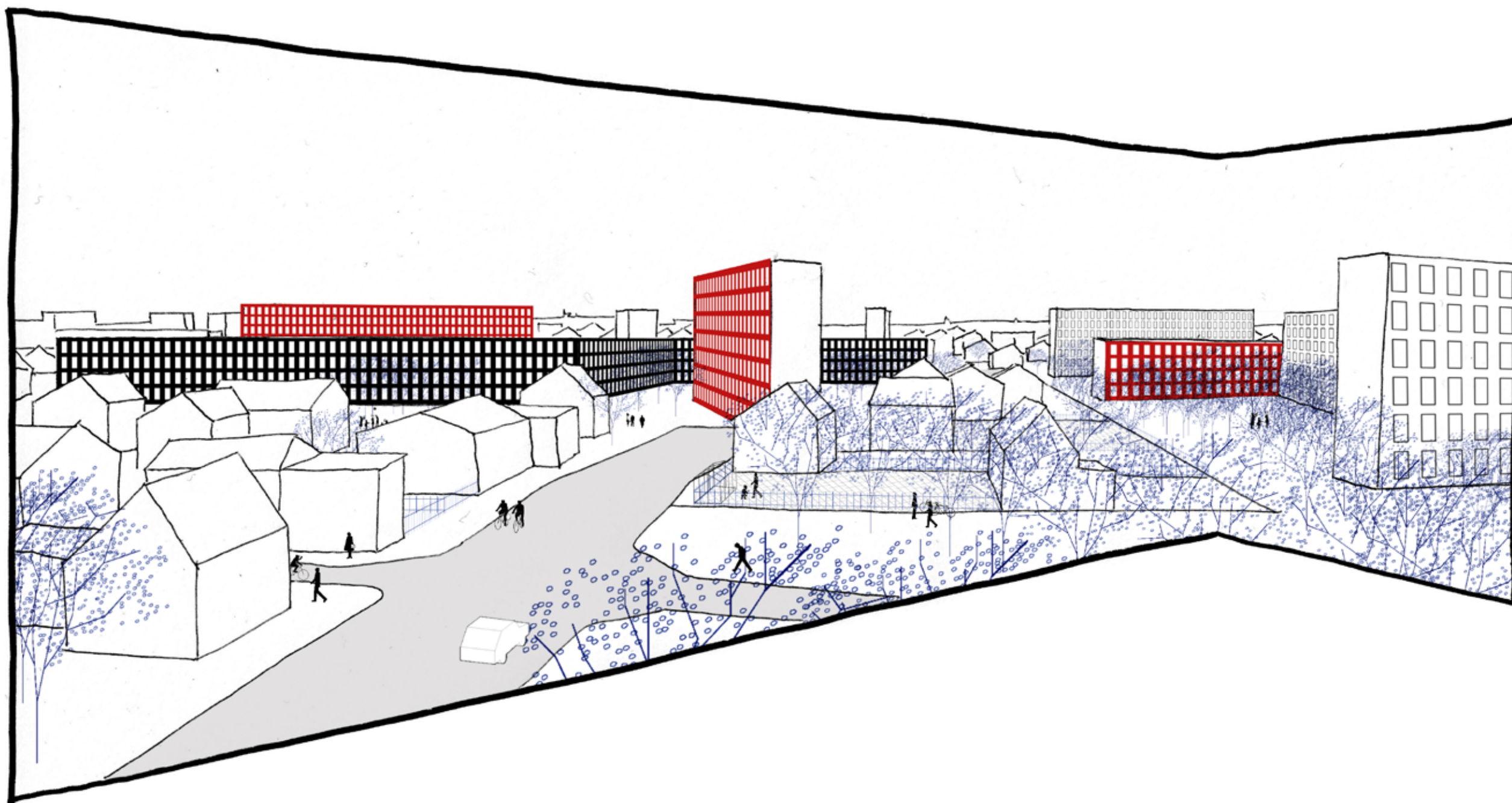
3

HET BOUWBLOK

Het bouwblok turnt de wijk met een klassiek stratenpatroon stapsgewijs om tot een stukje binnenstad. De trapvorm vertrekt van 2 bouwlagen aan de straatkant en klimt op tot 11 lagen. Op een doorlopende sokkel met duplexwoningen en ateliers, worden driegevelappartementen van verschillende grootte geschikt. Het resultaat is een dichte stedelijke wijk met een grote typologische mix.

- (1) **Beginfase**
44,0 woningen/ha
- (2) **Tussenfase (x2,3)**
102 woningen/ha
- (3) **Eindfase (x3,1)**
135,3 woningen/ha



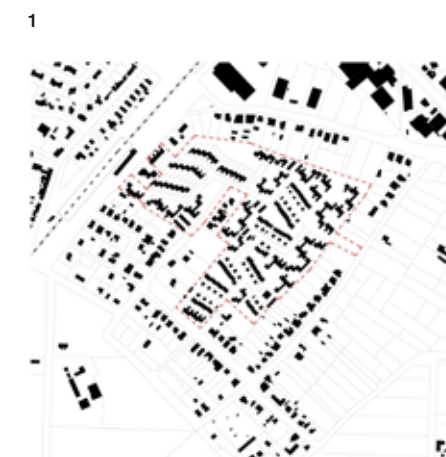


DE STRIP

De strip wordt als een casco ontwikkeld en per lopende meter verkocht of verhuurd. Het casco kan zowel met woningen als werkruimtes ingevuld worden en zorgt voor een woon-werkmix. De strip wordt gebouwd bij stations of vervoersknooppunten. De verdichting vergroot het potentieel voor hoogwaardig openbaar vervoer zodat het autogebruik kan teruggedrongen worden.

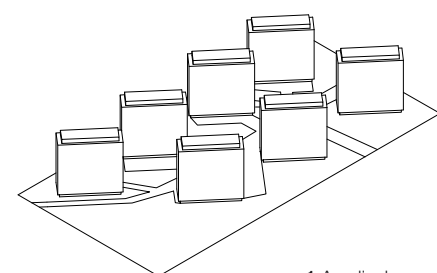
(1) **Beginfase**
19,5 woningen/ha

(2) **Eindfase (x1,8)**
35,0 woningen/ha

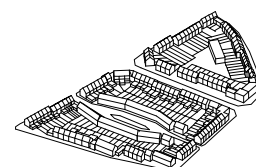




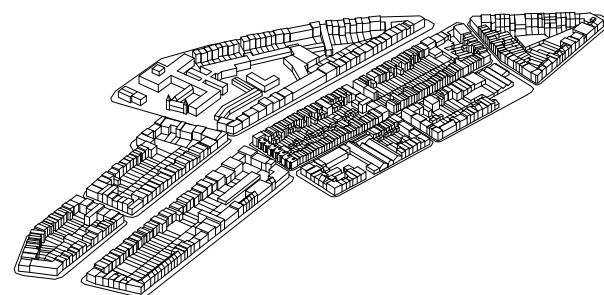
● Amelinckx
 ● Tuinwijk
 ● Nationale werven
 ● Morfologo



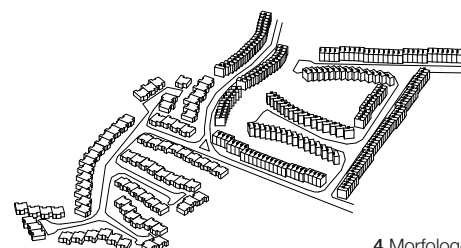
1 Amelinckx



2 Tuinwijk



3 Nationale Werf



4 Morfologo

[Onderzoeksceel stadsontwerp \(OSO, Universiteit Antwerpen\)](#)
[BULK architecten](#)
[Collectief Noord](#)
[CLUSTER Landschap en Stedenbouw](#)
[Sofie Vanderlinden](#)

team_02

21

Tijdens de 20^{ste} eeuw zijn heel diverse woon- en wijkprojecten als losse stukken stad rondom de steden gebouwd. Deze voorsteden zijn vandaag vaak verouderd, maar hun private eigendomsstructuur bemoeilijkt een gestructureerde herontwikkeling. De voorgestelde methodiek probeert dit via een win-win te doorbreken. Per stuk stad wordt een verdichtingsproject ingezet als middel en als financieringsbron om de gedeelde problemen van deze wijken aan te pakken. Zo wordt de vacante ruimte in de Vlaamse voorsteden de voedingsbodem voor een duurzame verdichting.

Vacante voorstad

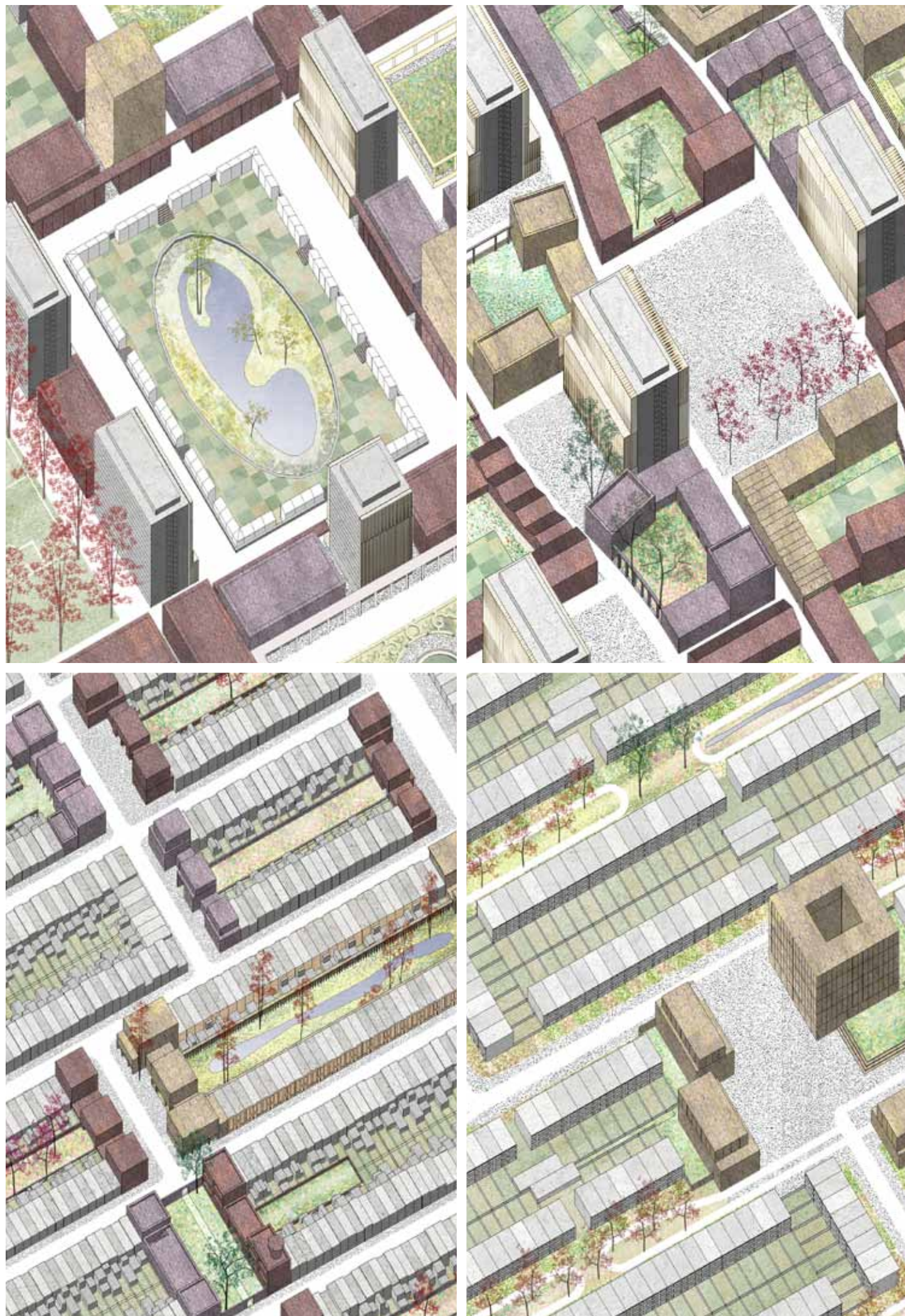
Hoe kunnen we een belangrijk deel van de nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied gerealiseerd

krijgen? Deze vraag staat in deze ontwerpstudie centraal. Er wordt daarbij niet gefocust op de kernstad of de 19^e eeuwse wijken, omdat daarvoor zowel de visies, het beleidsinstrumentarium, als de best practices reeds bestaan. Het is in het bijzonder het gebied rondom onze kernsteden — de voorstad die tijdens de 20^e eeuw is verstedelijkt — die vandaag een onontgonnen terrein blijkt. Hier is de druk van de verstedelijking vaak erg groot, en ligt er nog een groot potentieel voor verdichting. Maar zowel visie als beleidsinstrumenten ontbreken voor de herontwikkeling van dit deel van verstedelijkt Vlaanderen.

RUIMTELIJKE SPREIDING EN OPPERVLAKTE VAN ENSEMBLES IN ANTWERPEN

Er worden 4 types van ensembles geïdentificeerd. 'Amelinckxen' zijn de typische hoogbouwwijken van de jaren 1970. 'Tuinwijken' staan voor coherent ontworpen laagbouwwijken met (half) vrijstaande woningen zowel in hun meer geïnspireerde als hun verwaterde vorm. De 'nationale werven' staan voor woonwijken die onder het gelijknamige programma vanaf 1946 gebouwd werden, maar evengoed voor andere wijken opgebouwd uit een uniforme repetitie van rij- of beletagewoningen uit andere periodes. In de 'morfologo's' herkennen we de bekommernis uit late jaren 1960 en 70 om woonwijken te maken op maat van de mens, zonder de vreemding van de strikte orthogonaliteit van de modernisten.

Via een inventaris van het heterogene voorstedelijke weefsel van Antwerpen werd een canon opgesteld van leesbare en typische ensembles. Het zijn woon- en wijkontwikkelingen die op verschillende momenten, naast en los van elkaar zijn gerealiseerd. Vaak waren ze in oorsprong ideaalvisies voor eigentijdse wijken: hoogbouwwijken, nationale werven, enz. Vandaag zijn ze vaak zwaar verbouwd, en hebben ze een woningenpatrimonium dat in slechte staat is, problematisch qua energieverbruik en comfort. Groenvoorzieningen zijn in verval en onbruik geraakt, de openbare ruimte volledig door de auto ingepalmd. Deze wijken van de Vlaamse voorstad worden vandaag geconfronteerd met een aantal belangrijke



23

uitdagingen. Ze zijn echter versnipperd in vele private percelen en eigendommen waardoor de traditionele stads- of projectontwikkeling er geen vaste grond krijgt. Het prioritair ontwikkelingsgebied van de Vlaamse voorstad lijkt vandaag dus geblokkeerd. Door middel van ontwerpstudies voor een viertal type-wijken wordt een ruimtelijke visie én ontwikkelingsmethodiek getest die de voorstad terug beschikbaar moet maken als potentieel verdichtingsgebied voor Vlaanderen. Per ensemble wordt een herontwikkelingsproject uitgetekend. Daarbij wordt het aanpakken van een aantal gedeelde problemen (energie, publieke ruimte, voorzieningen, parking) mogelijk gemaakt door een collectieve verdichting van het ensemble.

In een typische hoogbouwwijk worden de energetische problemen van de woontorens en de ontwikkelingsmogelijkheden op de onderbenutte open ruimte tussen de torens samen in één project opgenomen. Zo kunnen **(1)** de renovatie- en moderniseringskosten worden gefinancierd via de totale ontwikkeling; **(2)** kan er een verdichtingsslag worden gemaakt rond **(3)** nieuwe en meer kwalitatieve publieke ruimtes; **(4)** groeit het ensemble uit tot een voorzieningen-pool voor de omliggende wijken; en **(5)** wordt het ensemble ook ruimtelijk sterker aangesloten op die wijken.

Via deze ontwerpvoorstellen onthult de voorstad haar potentieel: een groot deel van de bestaande ensembles blijkt gebaat bij een aanzienlijke verdichting. Omdat ze geconfronteerd worden met uitdagingen en problemen die niet kavel per kavel kunnen worden opgelost, is een collectieve transformatie noodzakelijk. Zo worden deze wijken ook plekken waar verdichting gepaard kan gaan met nieuwe vormen van collectiviteit, gedeelde ruimte, waar kringlopen en stadsecologie op een relevante manier vorm kunnen geven aan de voorstad van de toekomst. Door via ontwerp aan te tonen wat gezamenlijk kan worden gerealiseerd - kwantitatief, maar vooral ook als een aantrekkelijker woonmilieu - kunnen individuele actoren worden verleid tot een gezamenlijke herontwikkeling. Daar ligt een rol voor de overheid, én een kans tot een stevige, duurzame verdichting van de Vlaamse voorstad.

VIER STRATEGIEËN

Twee transformatiestrategieën voor hoogbouwwijken worden voorgesteld. In het ene geval wordt door een rij woningen met een kleine private tuin een groot collectief eco-park afgebakend dat het nieuwe centrum van de wijk wordt. In het andere geval wordt er laagbouw toegevoegd tussen een reeks parallel opgestelde torens. Er ontstaat een veel fijnmaziger weefsel, met een afwisseling van kleinschalige bebouwde, geprivatiseerde ruimte en grootschalige open, publieke ruimtes.

Voor het type-ensemble 'nationale werven' wordt in het eerste geval een deel van de private ruimte gecollectiveerd. Nieuwe poortgebouwen openen de binnenzijde van het bouwblok en brengen een andere schaal in het uniforme weefsel. In het andere geval wordt groepswoningbouw toegevoegd die uit het gelid springt en vooruitspringt in het overmaatse publieke domein. Door straten te knippen en de wegenis in te perken kan het publieke domein vergroend worden.



24

25

1



2



3



4



5



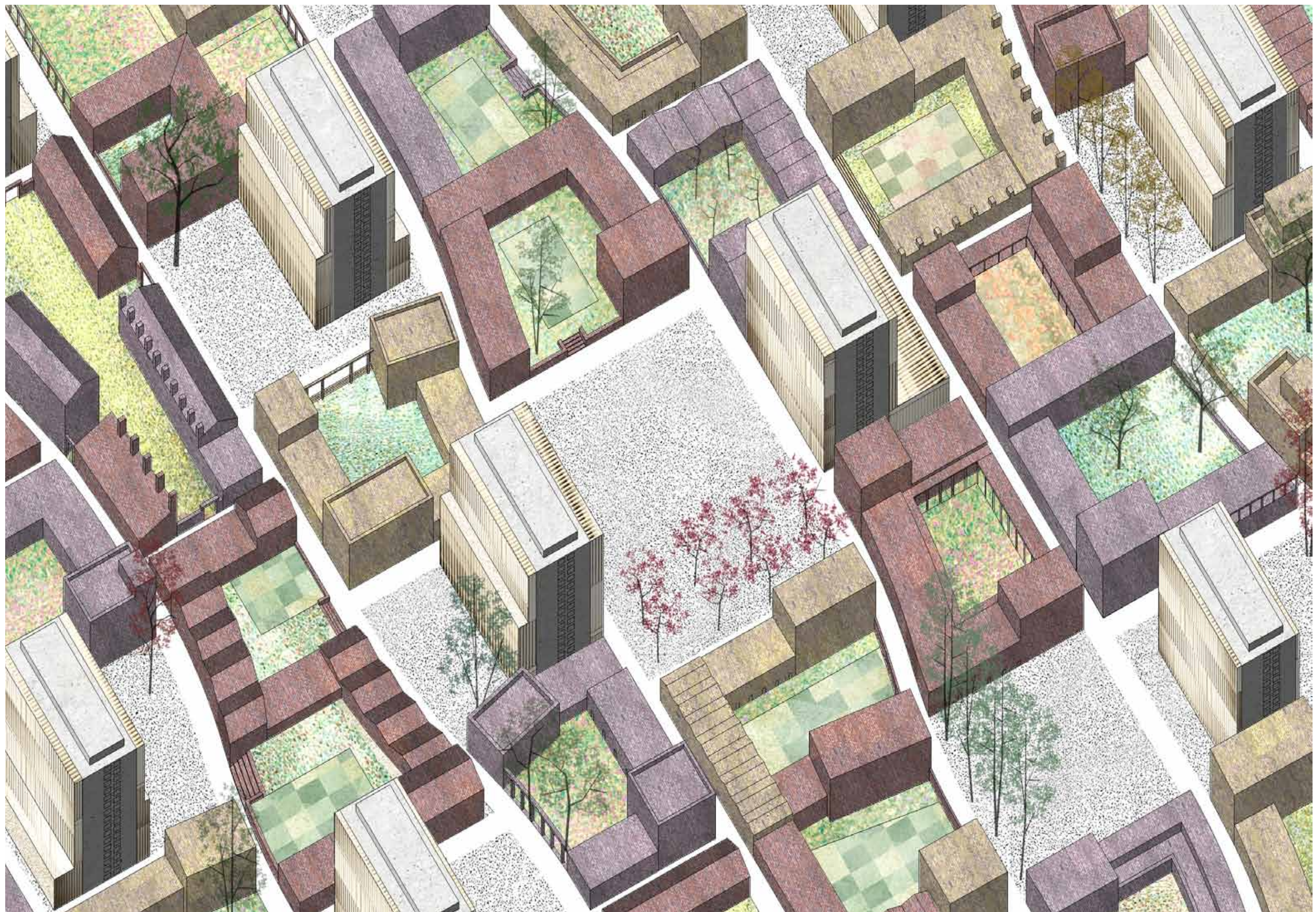
6

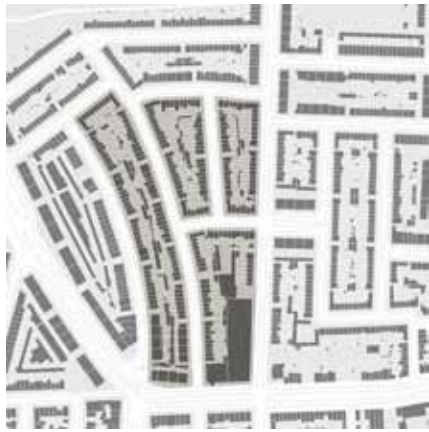


TRANSFORMATIE AMELINCKX
POTVLIETLAAN BERCHEM

- (1) Bestaande toestand
- (2) Herverkaveling van de site
- (3) Voorpleinen in de schaduw van de woontorens
- (4) Overige kavels ingericht als woonhoven met vijftien woningen

- (5) Structuur van de open ruimte voor de transformatie
De parkeerdruk domineert met grote asfaltvlaktes.
 - (6) Structuur van de open ruimte na de transformatie
Tussen het private en het publieke groen verschijnt het collectieve groen van de hoven.
- p. 26-27
Isometrie transformatie Amelinckx
Potvliet





1



2



3

28



4



5



6



7



8

TRANSFORMATIE NATIONALE WERF KWADRAAT VELDEN MERKSEM

- (1) Bestaande toestand
- (2) Een rij verouderde kopwoningen weggeknippt
- (3) Een groot collectief woongebouw wordt als een accent in het weefsel ingevoegd
- (4) Kleinere overgangsgebouwen bakenen een nieuwe centrale publieke ruimte af
- (5) Door straten te knippen ontstaat hiërarchie in de wegenstructuur. De straatprofielen worden heringericht

29

- (6) De weggeknippte straatsecties worden collectieve groenzones
- (7) Structuur van de open ruimte voor de transformatie
Privégroen en parkeren domineren de open ruimte.
- (8) Structuur van de open ruimte na de transformatie
Het accentgebouw markeert een nieuw pleintje voor de wijk. De geknippede straten krijgen het karakter van een woonerf met collectief groen.





De verstedelijking en verkaveling van het Vlaamse territorium kent nog steeds een sterke dynamiek. Langs de Vlaamse wegen zoeken steeds grootschaliger woonontwikkelingen de nabijheid van het landschap op. Maar binnen het huidige planningskader leidt meer woningbouw tot steeds minder landschap. Door de spelregels nét iets te wijzigen, kan de bestaande dynamiek meebouwen aan een nieuwe alliantie tussen wonen en landschap. Compact en collectief wonen bouwt zo mee aan een kwalitatief, collectief landschap.

Wonen in een collectief landschap

De afgelopen eeuw is het wonen in Vlaanderen langzaam van het landschap losgeweekt. Het verband tussen wonen en landschap is vandaag meestal anekdotisch of parasitair — vaak zelfs de beide tegelijkertijd. Het Vlaamse territorium kent op vele plekken een peri-urbaan karakter. Het zijn omgevingen waar de stad nabij is, waar de verstedelijkingsdruk hoog is en waar grote delen van het landbouwareaal dreigen te worden omgezet in woongebied.

Deze ontwerpstudie beoogt een nieuwe alliantie tussen het Vlaamse landschap en het wonen in dat landschap. Het landschap wordt daarbij niet als een abstract of technisch gegeven benaderd. Het betreft niet de open ruimte als ideale, mentale constructie, noch een of andere ecologische of hydrologische structuur. Het zijn niet de openheid en de grootschalige landschappelijke gehelen die het verstedelijkte Vlaanderen kenmerken of structureren. Het is via de zintuiglijke waarneming en het lage standpunt dat het Vlaamse landschap haar kwaliteiten en potenties onthult.

Vanuit dat lage standpunt zien we een landschap van coulissen. Net als het picturale landschap is diepte daarbij bepalender voor de beleavingskwaliteit, dan de openheid of leegte. We leren dat dreven, houtkanten en hagen het Vlaamse landschap dieptewerking verlenen, maar ook een zekere structurerende robuustheid. Zo krijgen de bebouwing en het wonen een plaats in de modules waarmee het rurale landschap is opgebouwd. We bekijken en bewonen het landschap als een pittoreske compositie. De plekken waar het patroon van het landschap de



32

33

bebouwing van een achtergrond en context voorziet, zoals in de kolonies van Merksplas en Wortel, zijn de pittoreske prototypes van dit robuust 'coullissen-landschap'.

Om deze nieuwe, betekenisvolle verhouding tussen het landschap en de architectuur te construeren, laten we de module van het agrarische raster opnieuw maatvoerend zijn. In plaats van het wonen verder te laten parasiteren op de bestaande, post-rurale wegen-infrastructuur, wordt de onderliggende, agrarische module het raamwerk voor elke toekomstige ontwikkeling én voor een secundair netwerk van langzaam verkeer. Zo houdt het wonen het landschap open, raakt dat open landschap beter ontsloten, en ontstaat er een attractief alternatief voor de gesatureerde steenweg.

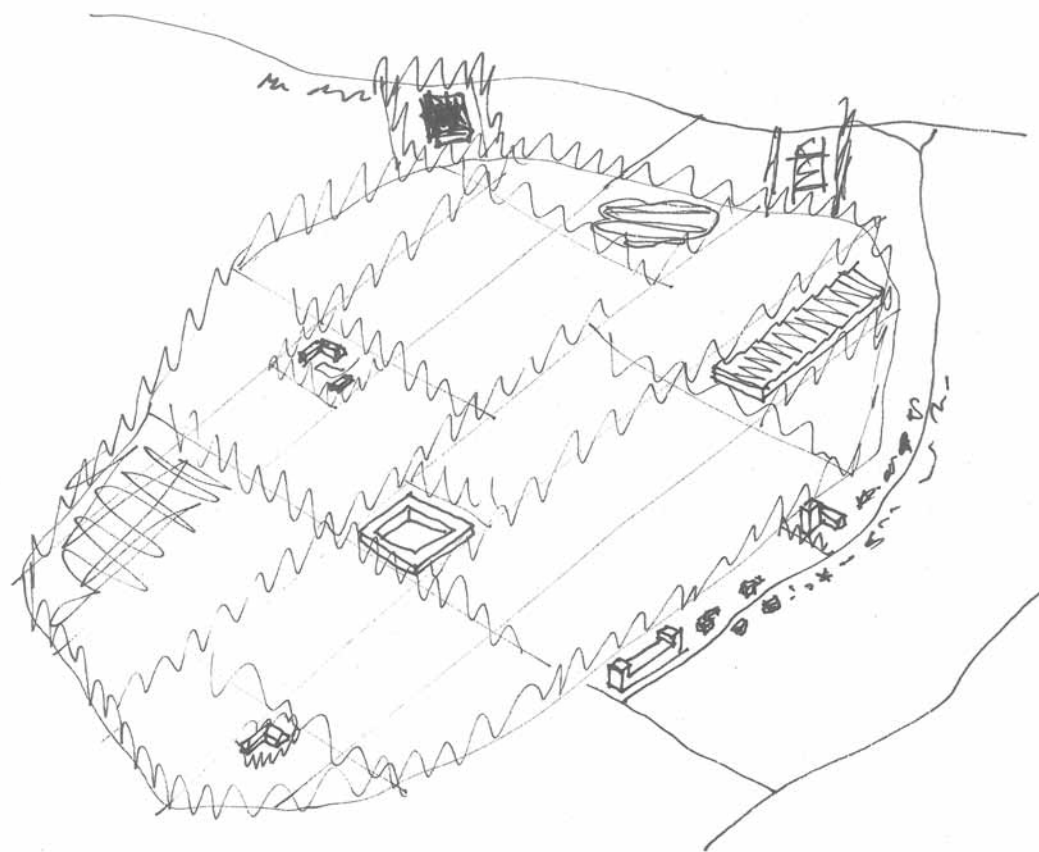
Het voorstel wil systemisch van aard zijn. Eerder dan een visie die haaks op de huidige woningbouwproductie staat, moet de beoogde omslag in de ontwikkeling zich op een eenvoudige, kleinschalige manier kunnen voltrekken. Daarom enten de nieuwe, alternatieve ontwikkelingen zich op de kleinschalige kavelstructuur die dit peri-urbane landschap kenmerkt. De voorgestelde collectieve woningbouwprojecten schrijven zich in de speculatieve mechaniek in. Net als veel hedendaagse vastgoedoperaties, viseert de alternatieve modellencatalogus de wat lagere dichtheden van de nevelstad. Grote verouderde villa's, bungalows met grote tuinen, flarden vrije kavels, achtergebleven binnengebieden en in onbruik geraakte boerderijen zijn de aanknopingspunten die voor het grijpen liggen. Ze vormen het 'laaghangend fruit' van de tussenstad.

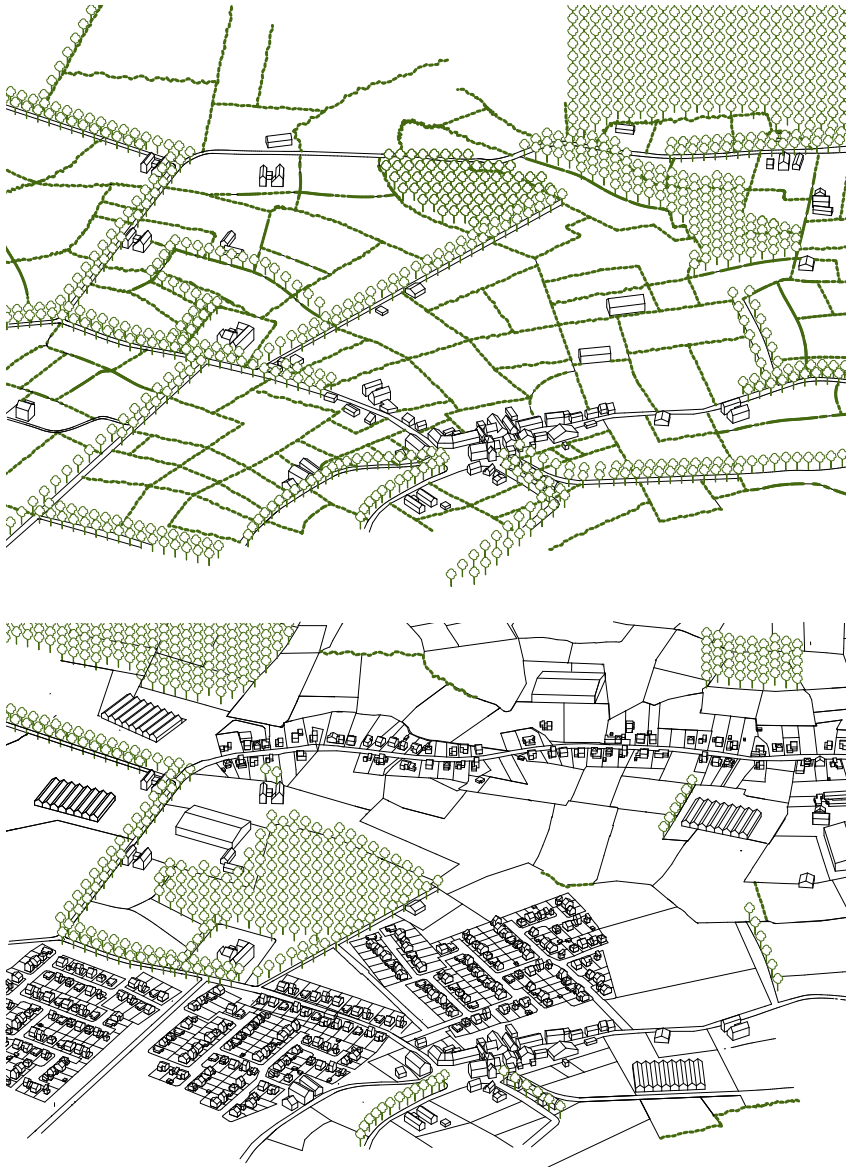
Zes figuren of types schetsen een alternatieve manier om met deze potenties om te gaan. Hun alternatieve logica is driedig: **(1)** de alternatieve figuren beschrijven steeds een open ruimte, wiens maat een verband houdt met de agrarische kavelstructuur (cfr. Ferraris); **(2)** de alternatieve figuren hanteren een speculatieve logica waarbij de meerwaarde van een hogere densiteit grotendeels ingezet wordt om het aanpalende landschap op te waarderen. Daarbij staat een gewestplandieet voorop: niet meer, maar net minder rood gebied moet de uitkomst zijn van de herontwikkeling; **(3)** de alternatieve figuren interioriseren de ruis die het suburbane wonen loskoppelt van het landschap: private tuinen, parkings en opritten worden deel van een totaalfiguur die een waardige tegenhanger van de open ruimte is.

Alle figuren mikken op het schaalvoordeel van het collectief: compactere gebouwen met performantere parkeeroplossingen, een bredere waaier aan buitenruimtes, potenties voor duurzamer waterbeheer en efficiëntere manieren van energie-opwekking. Het systemische karakter van het voorgestelde alternatief wil stapsgewijs bijdragen aan een attractiever en performanter bewoond landschap. De agrarische dambordstructuur, die het bijproduct wordt van de nieuwe woonontwikkelingen, bouwt aan een bijkomende capaciteit van het peri-urbane weefsel. Nu de lineaire logica van de suburbane verdichting haar saturatiepunt bereikt heeft, kan een alternatieve rasterlogica overnemen. Dit dambord laat toe om stapsgewijs te verdichten en om het landschap weer met het wonen te verbinden.

COULLISSENLANDSCHAP

Het vlakke Vlaamse landschap is geen systeem van open ruimtes die het territorium structureren, en die zich op een landkaart of luchtfoto helder aftekenen. Zoals in het 'Sneeuwlandschap' van schilder Jean Brusselmans laat het landschap zich eerder vanuit het lage standpunt lezen. Waar het Vlaamse landschap nog sterk aanwezig is, biedt het een context (midden en achtergrond) voor de bewoning (voorgond). Zoals afgebeeld in de schets wordt het rurale grid van bomenrijen en haagkanalen gereconstrueerd als een 'coullissen-landschap' (schets Merksplas).

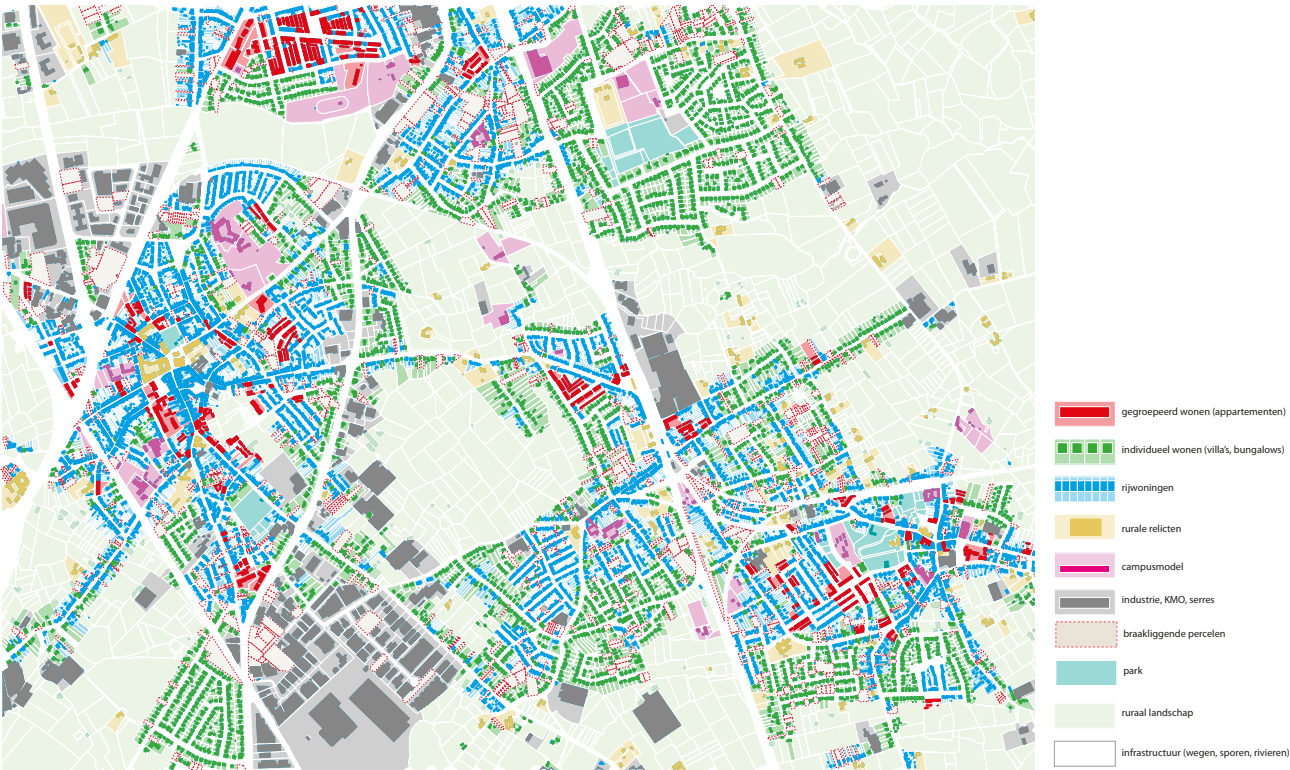




RURALE ONDERLEGGERS

De Ferrariskaart uit 1777 toont ons het rurale patroon dat onder de Vlaamse verstedelijking ligt. Landschappelijke elementen maken een tekening, een raster met een bepaalde maatvoering dat structuur geeft aan het territorium. Zij vormen de modules waaruit Vlaanderen is opgebouwd.

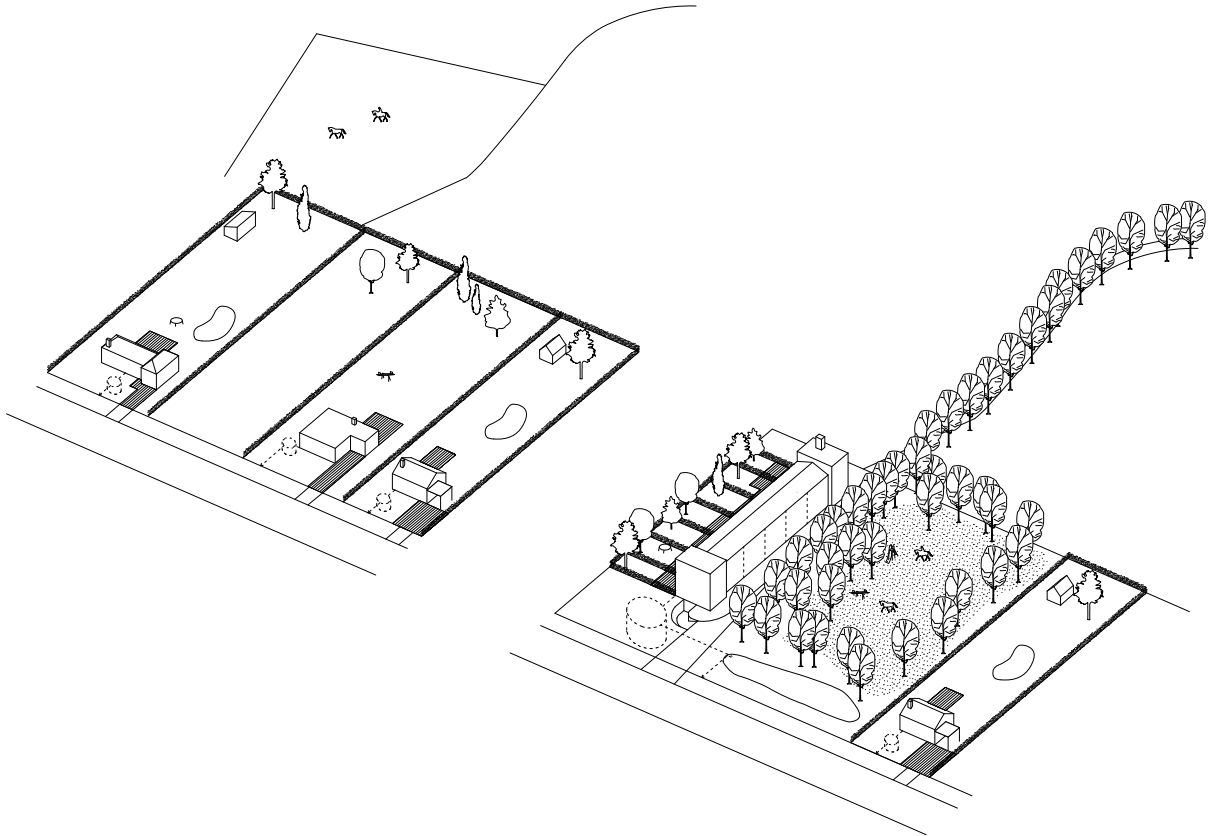
De rurale onderlegger is het kader waarbinnen en waarlangs de verdere verstedelijking heeft plaatsgevonden, soms als een lineaire ontwikkeling, soms door het volbouwen van de modules.



NEVELSTAD VANDAAG

Vlaanderen is bekend, ook internationaal, om zijn verspreide bebouwing en zijn suburbaan landschap. De bebouwing is sinds 1777 gegroeid als een parasitaire ontwikkeling op de rurale onderlegger. De wens om in en bij het landschap te wonen heeft de landschappelijke structuur reeds sterk ondermijnd.

De potentiekaart voor herontwikkeling toont de nevelstad vandaag als een geheel van gebouwen en structuren uit verschillende periodes. Deze verschillende onderdelen en woontypes in de nevelstad hebben elk hun eigen problemen (energie, staat van de woningen, enz.), die telkens ook aanleiding en kans zijn om de nevelstad te herontwikkelen.

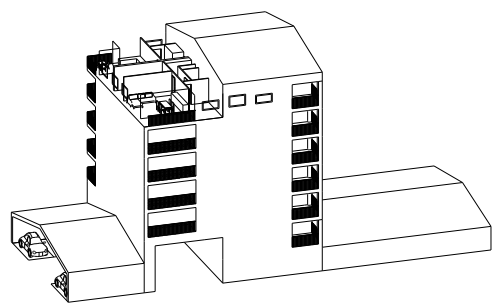


TRENDSCENARIO NEVELSTAD

Onder een aanhoudende verstedelij-
kingsdruk en ondersteund door de be-
staande regelgeving, worden bestaande
typologieën zoals de boerderij, de ver-
ouderde villa, of de bungalow met grote
tuin, stuk per stuk getransformeerd.
Woningen op een kavel of gestapelde
woningen nemen op die manier de
bestaande ruimte verder in. Als we deze
trend in de toekomst doorzetten, dan
slibt het landschap verder dicht en komt
het wonen feitelijk steeds verder van het
landschap te staan.

ALTERNATIEF, LANDSCHAPPELIJK
SCENARIO

Deze ontwerpstudie suggereert een
reeks beperkte aanpassingen aan het
bestaande vergunningenkader, en wil
zo de bestaande ontwikkelingsdyna-
mie in zetten om wonen en landschap
op elkaar af te stemmen. Net als in de
typische verlinting en verkaveling, gaat
dit scenario uit van een accumulatieve
ontwikkeling van Vlaanderen. Niet een
groot plan voor het Vlaamse landschap,
maar wel projectmatige transformaties
met collectieve woontypes kunnen het
landschappelijke dambord reconstrue-
ren en toegankelijk maken.



wooneenheid



landschap

38



bestaand



trend



nieuw



39



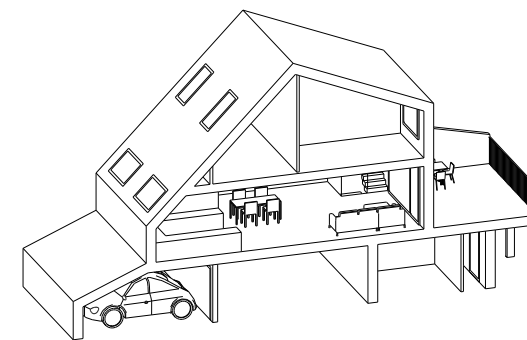
bestaand



trend

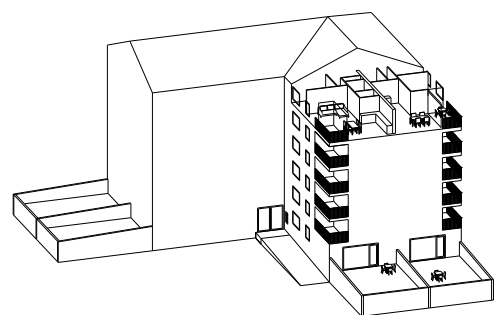


nieuw



landschap

wooneenheid



wooneenheid



landschap



bestaand



trend



nieuw



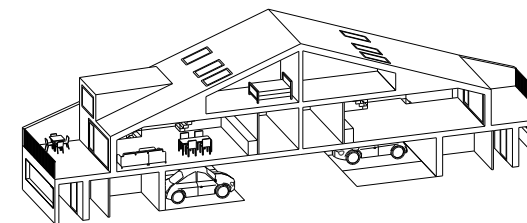
bestaand



trend



nieuw

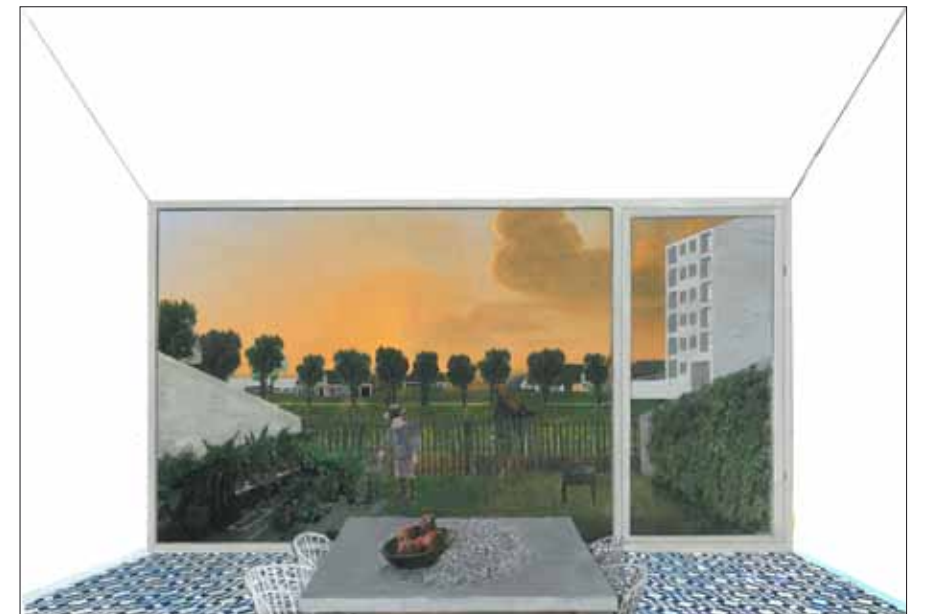


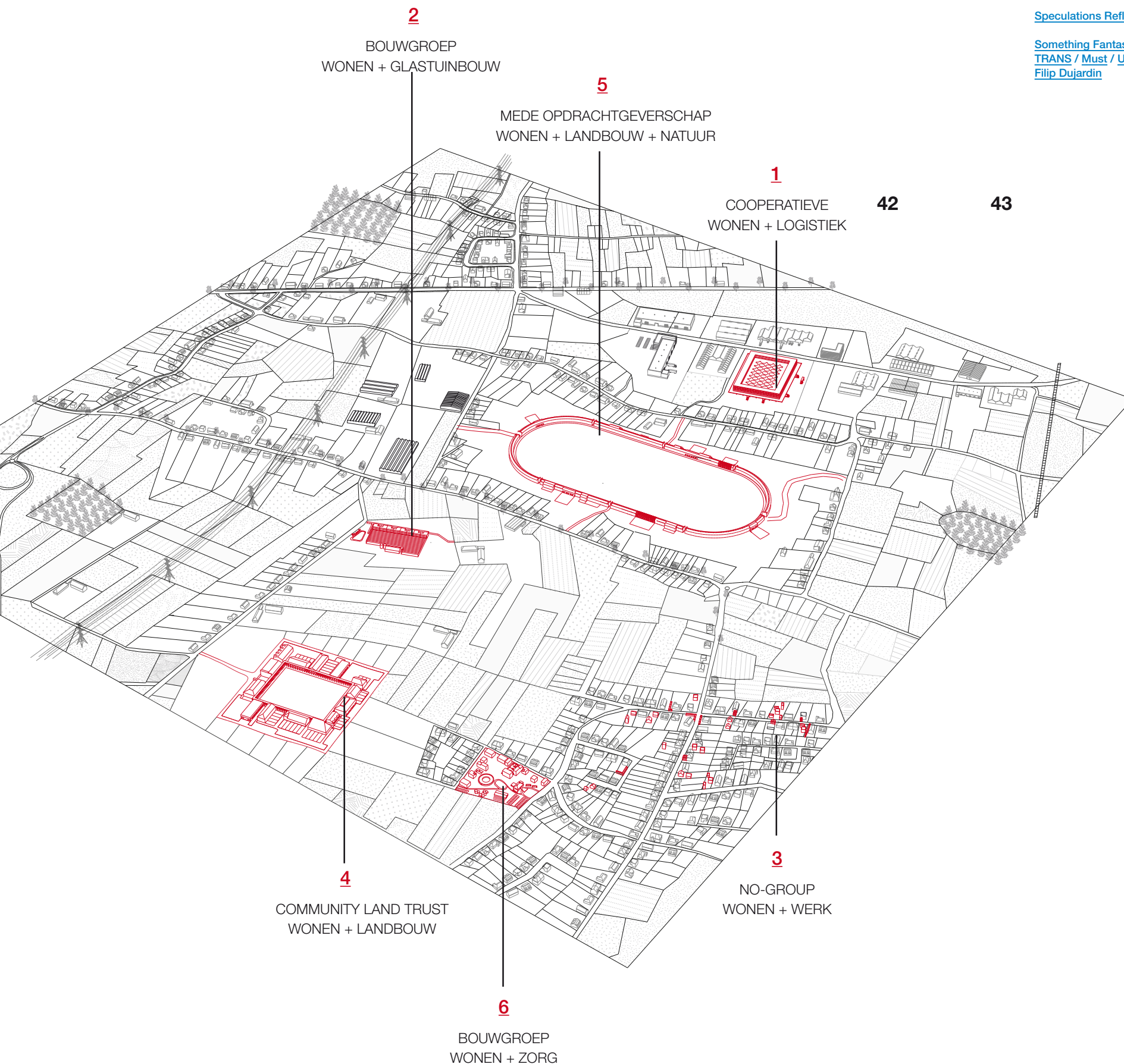
landschap

wooneenheid

EEN WEEFSEL MET CAPACITEIT

—
De collectieve ontwikkeling herstelt de directe relatie tussen het wonen en het landschap, en brengt de rurale onderlegger terug als een netwerk voor langzaam verkeer. In plaats van de laatste beschikbare kavels langs linten in te vullen, en als alternatief voor de transformatie van het gebouwde patrimonium tot nieuwe verkavelingen, ontplooit zich via deze strategie een nieuw weefsel. Een landschappelijk, bewoond weefsel dat mogelijkheden doet ontstaan voor toekomstige ontwikkelingen: het coulissenlandschap als onderlegger voor een steeds veranderende maatschappelijke dynamiek.





In een verzadigd landschap van individuele bouwheren bieden ‘de bouwgroep’, ‘de community-land-trust’ en ‘de coöperatieve’ een valabel alternatief voor het opdrachtgeverschap in Vlaanderen. Deze ‘coalities’ zetten de collectiviteit niet louter in als een dogma of als een instrument van verdichting, maar koppelen bewonersbelangen bewust aan ondernemerschap en marktdenken. Persoonlijke en collectieve voordelen worden zodoende vertaald naar een gedeelde en kwalitatieve woonvisie.

Nieuwe coalities voor het wonen

Om tot een trendbreuk in de Vlaamse woonproductie te komen, is het nodig om ook het statuut en de achterliggende structuur van het opdrachtgeverschap te herdenken.

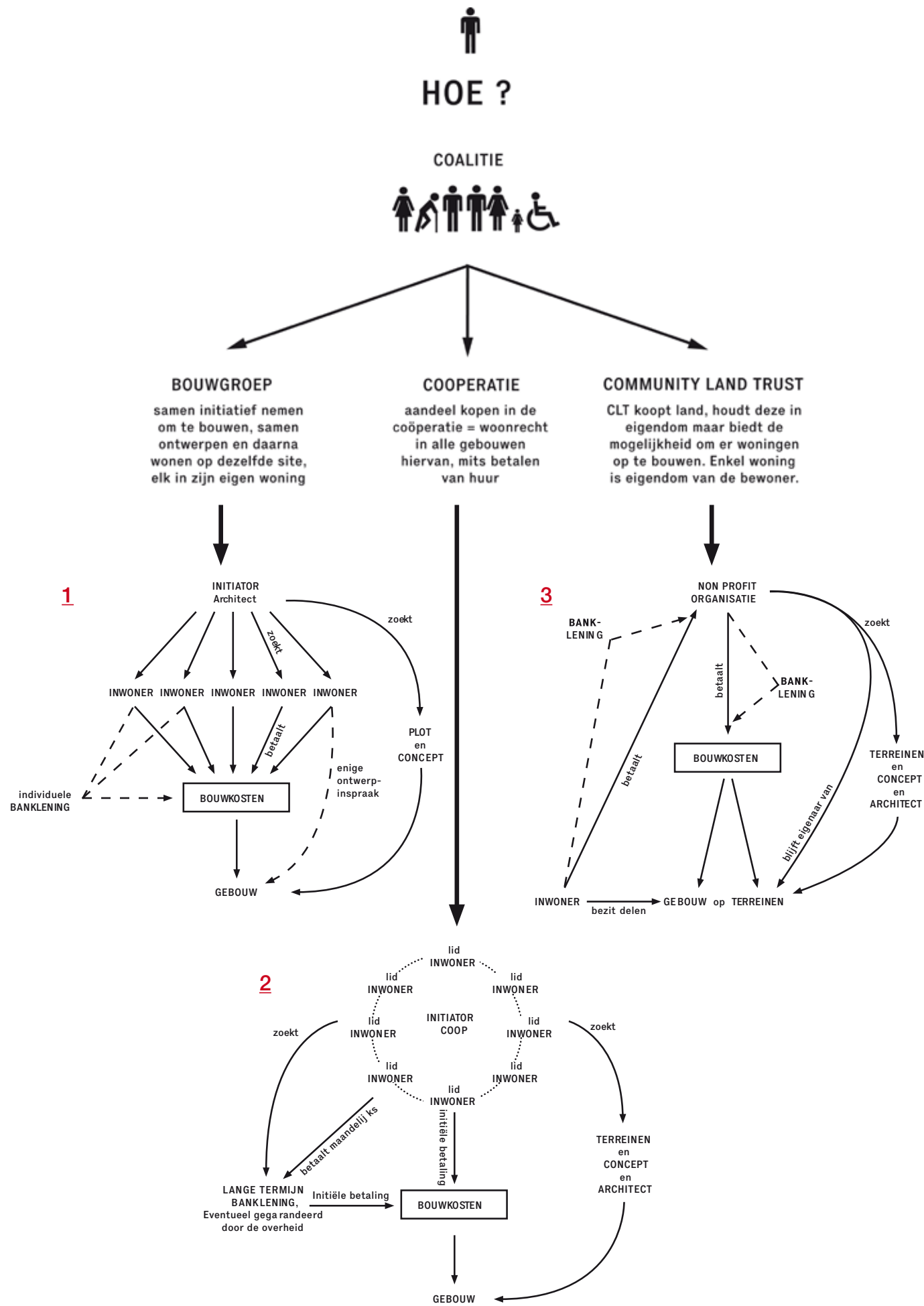
Het huidige dominante model van opdrachtgeverschap in Vlaanderen is dat van de individuele opdrachtgever: een individu of gezin zoekt een bouwperceel, vindt financiering en realiseert een woning. De opdrachtgever wordt hierbij geruggesteund door een canon van ingeburgerde woontypes, met de ‘villa’ als meest courante voorbeeld van een op persoonlijke voordelen gerichte woonvorm. Verder wordt dit bouwproces gefaciliteerd door een wetgevend kader, dat dit ontwikkelingsmodel via de gepaste bestemmingsplannen, verkavelingsvoorschriften, enz. mogelijk maakt.

Groepswoningbouwprojecten met een traditionele ontwikkelaar als opdrachtgever zijn vaak geen uitzondering op dit model. Het garanderen van het persoonlijke voordeel van de bewoner, zonder al te veel interferentie met medebewoners, is voor de ontwikkelaar een voorwaarde voor commercieel succes. Hij bundelt en faciliteert hooguit het realisatieproces van de individuele woonwens, eerder dan op zoek te gaan naar de mogelijke meerwaarde van het samen-wonen van diverse bewoners en gebruikers.

Het huidige bestel maakt dus weinig ruimte voor het inzetten op de collectieve voordelen die de woonproductie voor bewoners en samenleving kan realiseren. Meer zelfs, het dominante model van onze woningbouw verbruikt ruimte, energie, middelen en tijd op een niet duurzame wijze.

ZES CASE STUDIES

—
Vormen van opdrachtgeverschap die in het buitenland gebruikelijk zijn, worden vertaald en getransformeerd naar de Vlaamse context.



44

45

Geïnspireerd door buitenlandse ‘best practices’ wordt in dit onderzoek het model van de ‘individuele’ opdrachtgever verlaten ten voordele van een ‘collectieve’ opdrachtgever. Het onderzoek legt daarbij buitenlandse modellen van collectief opdrachtgeverschap neer in de Vlaamse context en gaat na of ze meteen inzetbaar zijn of aanpassingen vragen. De schaal van de voorbeelden en de nadruk op een private financiering zijn vaak vergelijkbaar met deze van een traditionele ontwikkeling en bieden daarom perspectieven voor Vlaanderen.

Collectieve opdrachtgevers voor het wonen in Vlaanderen zijn in eerste instantie toekomstige bewoners. De uitzonderlijke nabijheid en heterogeniteit van activiteiten in het Vlaamse territorium bieden echter kansen om die collectieve opdrachtgevers ruimer te definiëren. Vanuit een overtuigde ‘win-win’-strategie wordt het wonen verbonden met activiteiten die nu ‘elders’ en ‘sectoraal’ worden ondergebracht. Het wonen gaat zo bondgenootschappen aan met landbouw, logistiek, productie, zorg en natuur. De term ‘wooncollectief’ wordt daarbij ingewisseld voor de term ‘coalitie’: een collectief waarbinnen elke participant ijvert voor persoonlijk voordeel, maar waarbij ook het collectieve voordeel wordt verzekerd. Coalities halen het wooncollectief uit de hoek van het idealisme en brengen ondernemerschap en marktdenken in beeld.

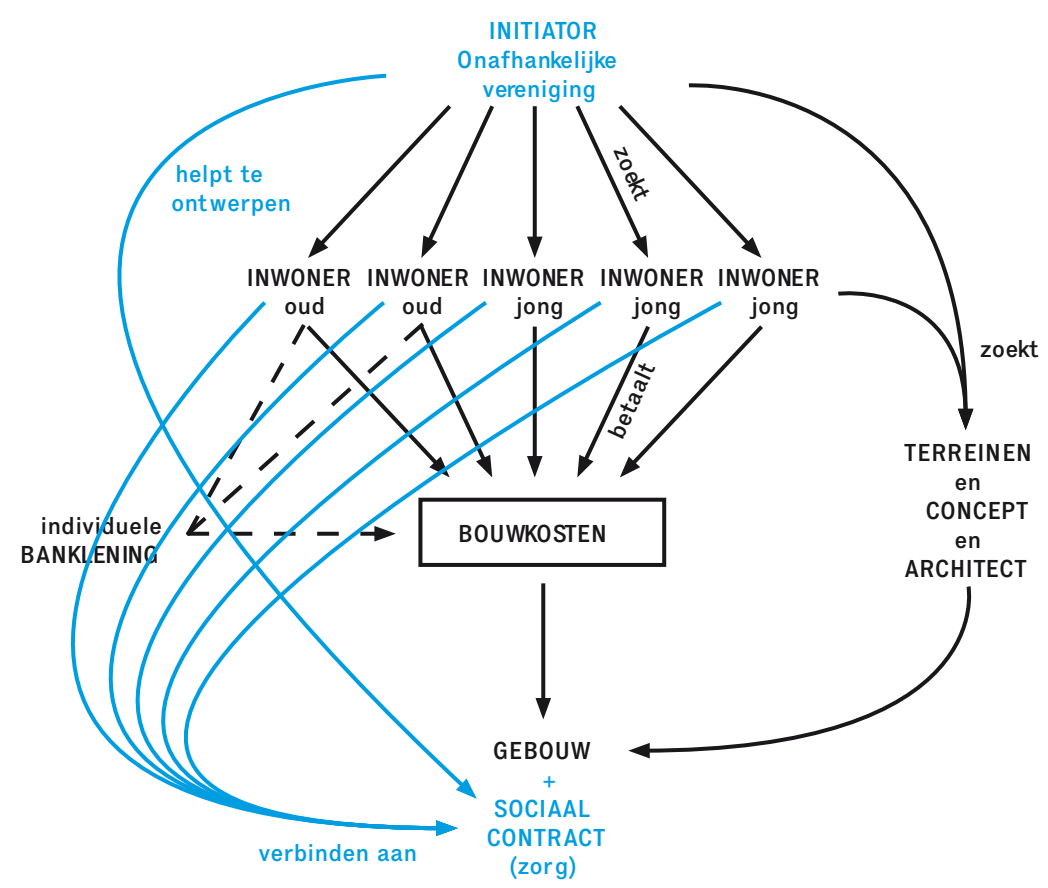
Coalities kunnen binnen diverse structuren tot stand komen: binnen dit onderzoek worden ‘de bouwgroep’, ‘de community-land-trust’ en ‘de coöperatieve’ getest.

Centraal staat het voordeel, de meerwaarde die het model genereert. De individuele opdrachtgever zal zijn positie slechts aanpassen als daarmee voordeel kan gedaan worden. De hypothese die het onderzoek volgt, is dat de stimuli die een verandering in de wooncultuur teweeg kunnen brengen, vandaag niet enkel kwantitatief (financieel) van aard zijn, maar in toenemende mate kwalitatief: door toenemende gezinsverdunding neemt de vraag naar zorg zoals kinderopvang of mantelzorg toe; door steeds kleiner wordende percelen neemt de vraag naar ruimte toe; door toenemende immobieliteit neemt de vraag naar woon-werkomgevingen toe, enz. Het onderzoek schetst de mogelijkheden die het collectief opdrachtgeverschap biedt om aan die groeiende noden en nieuwe woonwensen tegemoet te komen.

Als kader voor de tests wordt een fictieve maar herkenbare context vooruitgeschoven. Op zes concrete sites worden diverse opdrachtgeverstructuren uitgewerkt. De nadruk ligt hierbij op het proces eerder dan op de architecturale uitwerking, die slechts een hypothetische vertaling is van dat proces. Dit onderzoek heeft als ambitie de condities en kansen van ‘collectief opdrachtgeverschap’ in Vlaanderen voor het voetlicht te plaatsen. Het presenteert de collectiviteit niet louter als een dogma (collectief is beter dan individueel), of als een instrument van verdichting (kwantitatief), maar als een sterk middel om bestaande wensen en problemen te beantwoorden. De coalities verbinden daarbij in essentie persoonlijke en collectieve voordelen en vertalen die naar een kwalitatieve woonvisie.

DRIE MODELLEN VAN COLLECTIEF OPDRACHTGEVERSCHAP

—
Bouwgroepen, coöperaties, en Community Land Trusts, maken op verschillende manieren een koppeling tussen persoonlijke en collectieve voordelen, en maatschappelijke winsten.



BOUW GROEP: WERKMODEL

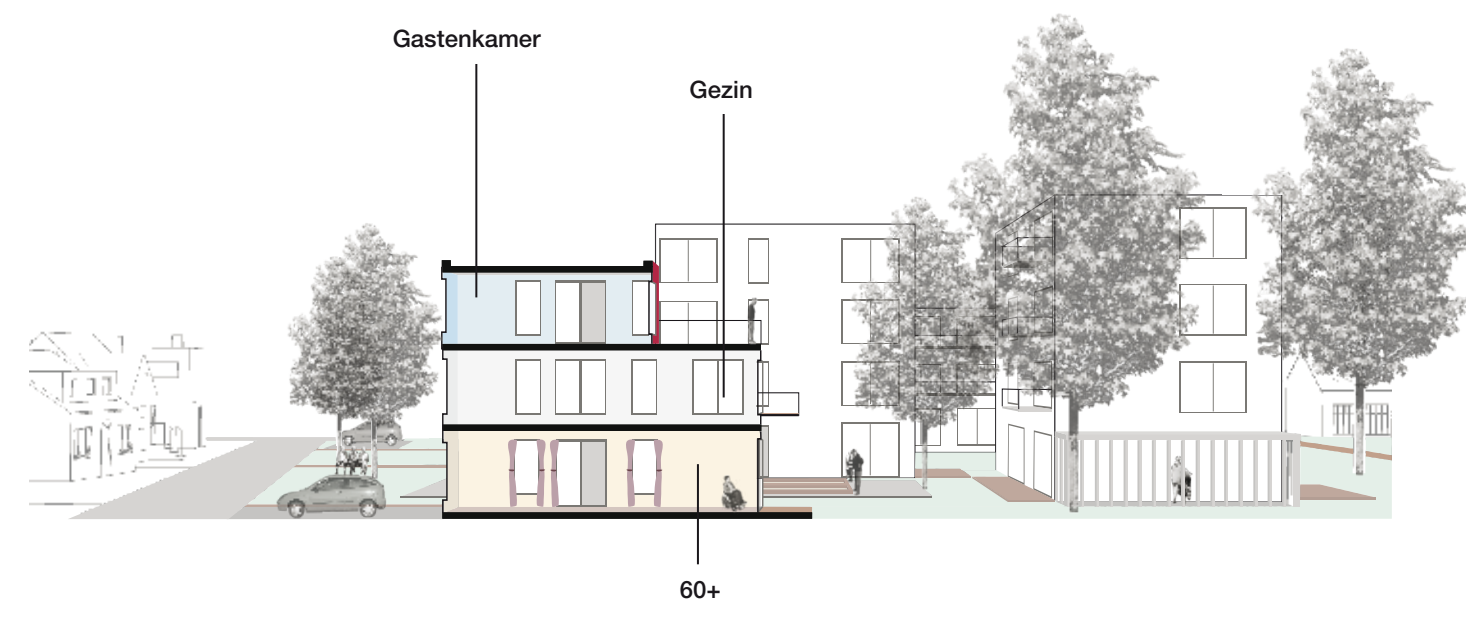
In een bouwgroep zijn het de toekomstige bewoners die samen het woningbouwproject initiëren en coördineren. In het buitenland zien we dat één van hen (vaak de architect) het proces aanjaagt en coördineert. In dit voorstel voor de Vlaamse context is het een onafhankelijke vereniging die een groep bewoners van diverse leeftijden samenbrengt en assisteert. Zo behoudt de woonontwikkeling ook na zijn realisatie een sociale dimensie, als een plek voor levenslang wonen (zorg).

BOUW GROEP: CASE STUDY

De bouwgroep ontwikkelt een alternatief voor de verkaveling of appartementsbouw in de voormalige parktuin van een notariswoning in een randstedelijk gebied. Daardoor kunnen de parktuin en de bestaande villa worden behouden als kwalitatieve context voor een verdichte woonontwikkeling. Verschillende typologieën van gebouwen en van woningen, toegankelijk voor de initiatiefnemers van verschillende generaties, schakelen zich rond en tussen gedeelde ruimtes en programma's.



- 01 randparking
- 02 gelijkvloerse seniorenunits
- 03 centraal wonen
- 04 petanqueveld
- 05 kinderopvang
- 06 verharde buurtpleinen
- 07 speeltuin
- 08 sportveld
- 09 collectief gebouw
- 10 collectief park
- 11 zorgpunt
- 12 moestuin en serre
- 13 co-housing
- 14 zwembad
- 15 mix woningtypes



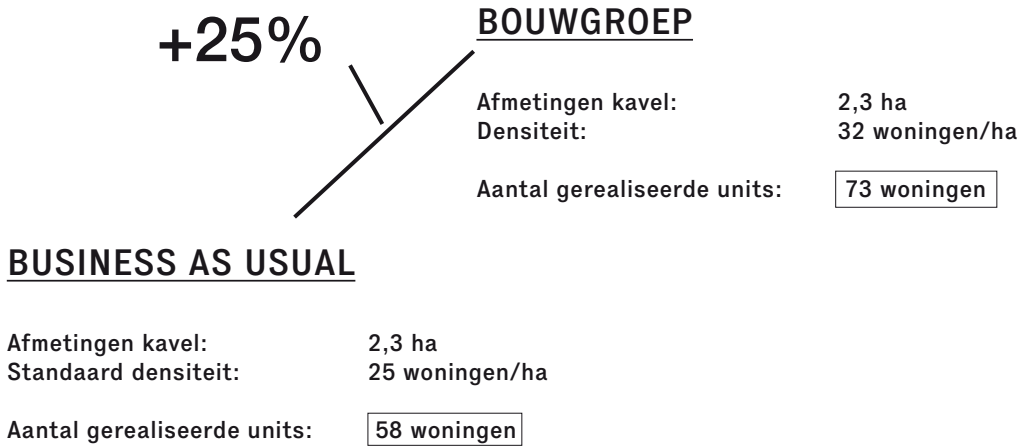


BOUWGROEP: COMPACT, BETAALBAAR EN INTER-GENERATIONEEL WONEN

— De geschetste ontwikkeling is de directe, fysieke vertaling van de woonwensen van haar toekomstige bewoners. De bouwgroep laat daarenboven toe om een dichtheid te realiseren die hoger ligt dan 25 woningen per hectare (door het beleid vooropgesteld). Daardoor kan ook een belangrijk deel sociale en betaalbare woningen worden gerealiseerd.

mix bewoners	type 	sociaal	betaalbaar	ruim
50 % jonge gezinnen 	3/4	3	12	8
	4/5	2	8	6
30 % kleine gezinnen 	1/1	4	4	/
	2/2	3	4	1
	3/4	3	4	1
20 % senioren 	1/1	2	3	1
	1/2	2	2	3

EEN STIJGING IN DENSITEIT

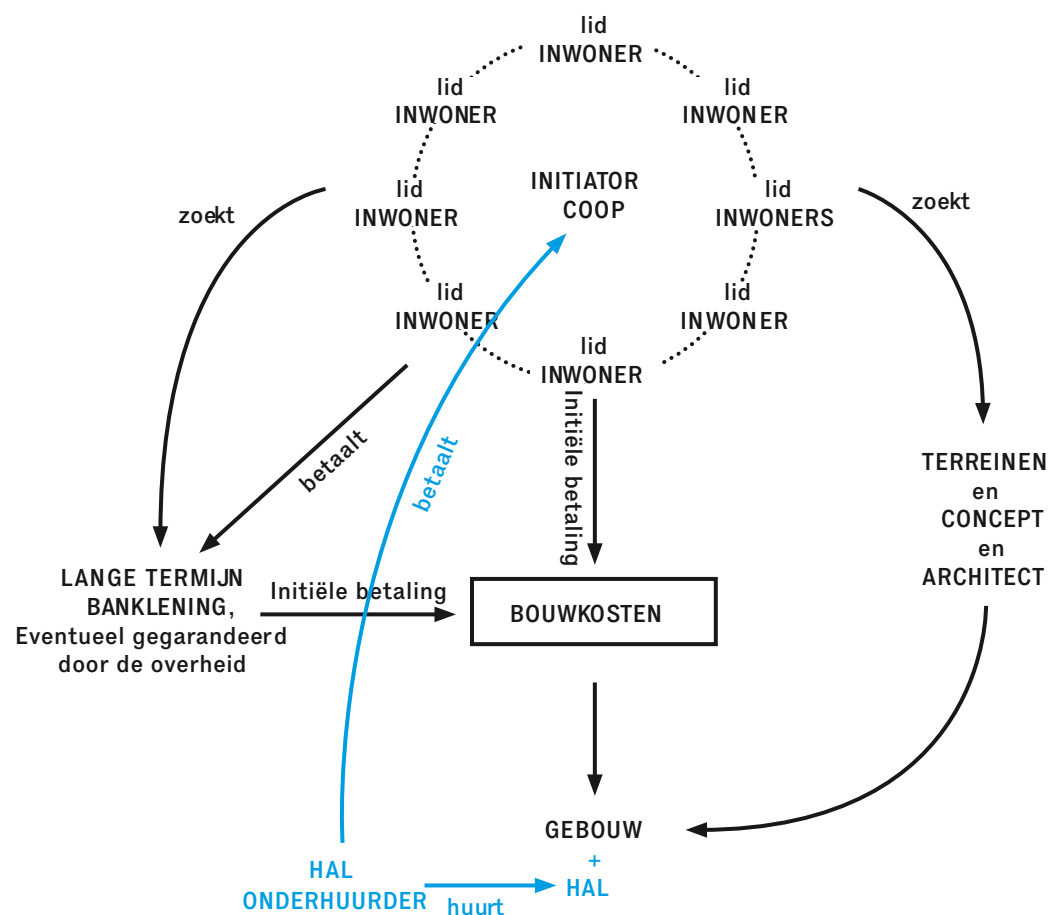


COÖPERATIE: WERKMODEL

De coöperatie is een rechtspersoonlijkheid die inwoners als 'leden' heeft, en die als organisatie het ontwikkel- en bouwproces coördineert. In de Vlaamse context kan de coöperatie als een performante actor optreden om gronden van andere actoren (bedrijven, landbouwers, enz.) te transformeren tot gemengde woonprojecten.

COÖPERATIE: CASE STUDY

Een logistieke hal, gelegen op de rand van een industrieterrein en een landbouwgebied, wordt door de coöperatie samen met de eigenaar ontwikkeld als een project met gemengd programma. Via deze alliantie kunnen woningen worden verweven met bedrijvigheid en andere functies, én worden meer utilitaire gebieden stapsgewijs getransformeerd tot bewoonde werk-omgevingen.



50

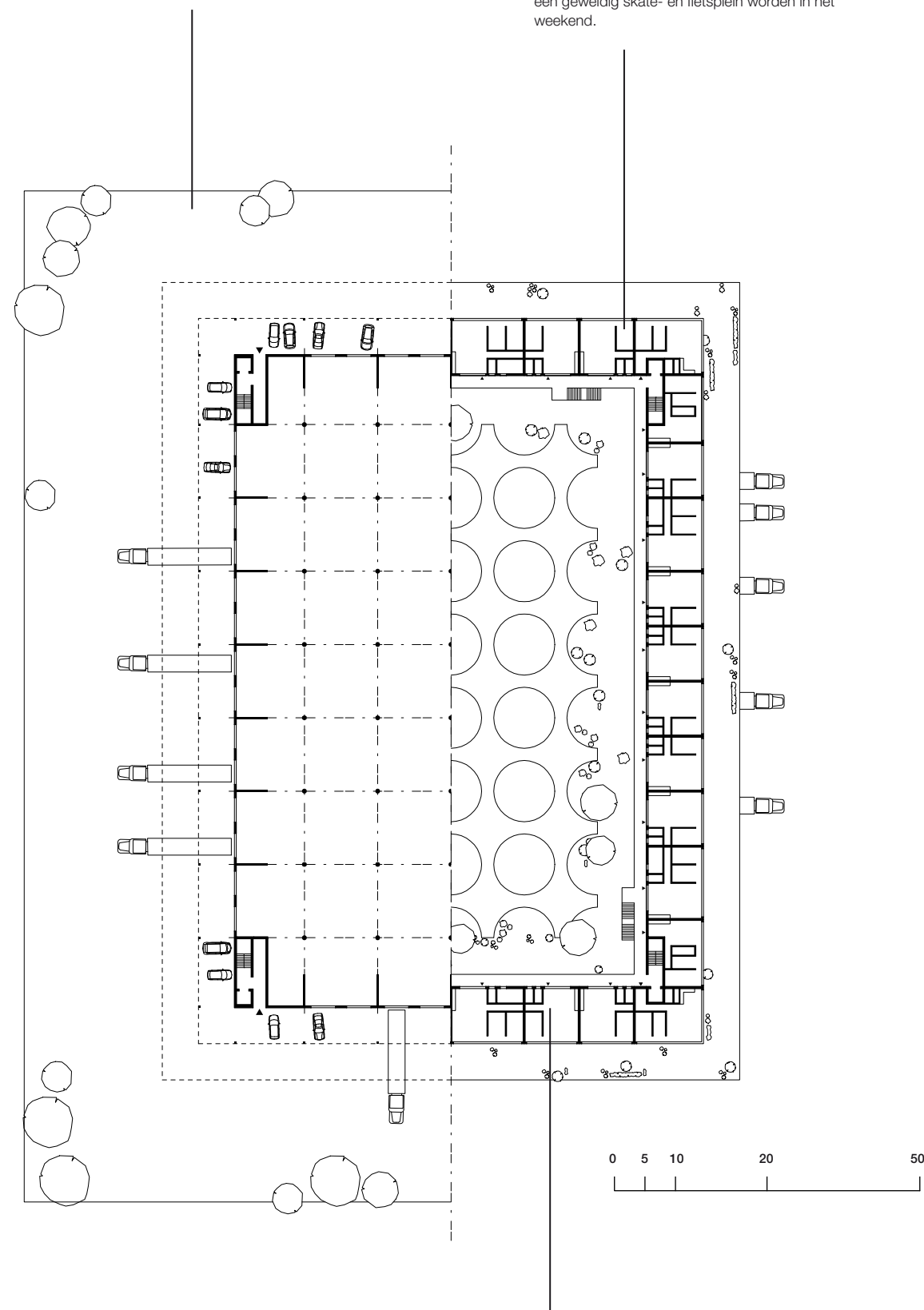
51

COLLECTIEVE VOORDELEN

- hogere densiteit
- eventuele opwaardering van restructuimtes
- duurzame en efficiëntere bedrijvigheid door de nabijheid van wonen

COLLECTIEVE VOORDELEN

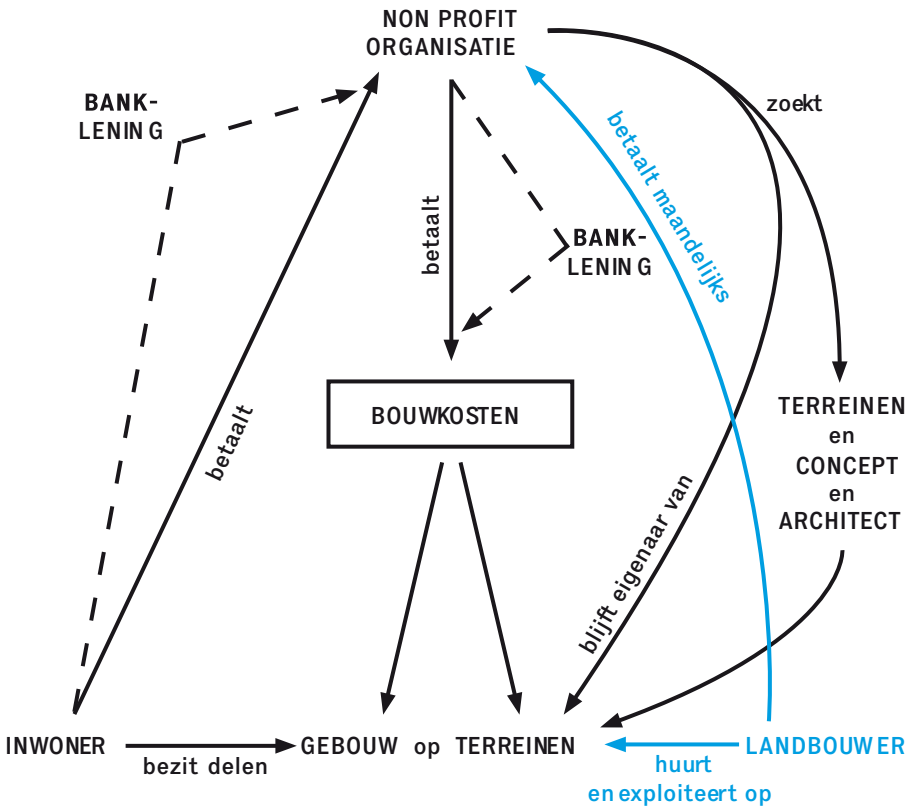
De bewoners delen een groot, gemeenschappelijk balkon met een open zicht naar het binnengebied. Het grote, betonnen oppervlak, dat gewoonlijk industriële hallen omgeeft, kan een geweldig skate- en fietsplein worden in het weekend.



PERSOONLIJKE VOORDELEN

- huurinkomsten voor de coöperatie
- betaalbare woningen voor bewoners

52



COMMUNITY LAND TRUST: WERKMODEL

Terwijl de gebouwen eigendom worden van de bewoners en ondernemers, blijft de grond in de Community Land Trust (CLT) eigendom van de gemeenschap. Daardoor kunnen verschillende grondgebruiken als deel van één ensemble worden ontwikkeld, én kan die synergie ook na de bouw worden beheerd door de gemeenschap van eigenaars en gebruikers. De CLT is een sterk instrument voor non-profit organisaties die woningbouw willen koppelen aan het behoud en versterken van andere facetten van het verstedelijkte Vlaamse territorium, zoals natuurlijke systemen of voedselproductie.

COMMUNITY LAND TRUST: CASE STUDY

De gedeelde eigendom van de grond laat toe om de synergie tussen verschillende gebruikers duurzaam te beheren. Private voordelen (wonen met landschap, landbouwactiviteit) worden en blijven zo steeds gekoppeld aan collectieve gedeelde ruimtes en winsten (open ruimte, voedsel...).

53

COLLECTIEVE VOORDELEN

Landbouw is intrinsiek onderdeel van het ensemble. Er is diversiteit in gebruik en gebruikers.

PERSOONLIJKE VOORDELEN

Betaalbare gezinswoning in een rijk landbouwgebied. Winkels, gemeenschappelijke kantoorruimte, kinderdagopvang

COLLECTIEVE VOORDELEN

Ruimte voor collectieve moestuinen.

COLLECTIEVE VOORDELEN

Intensivering gedeeld vervoer.

PERSOONLIJKE VOORDELEN

Woningen kennen verschillende grootten om een antwoord te geven op thema's als vergrijzing, gezinsverdunning en mantelzorg.

PERSOONLIJKE VOORDELEN

Ensemble huisvest diverse functies als winkels, een kinderdagopvang etc. en ruimten voor bijeenkomsten. De variatie van functies zorgt voor meer nabijheid.

Bestaande toestand



Trendvolgend scenario



Speculatie



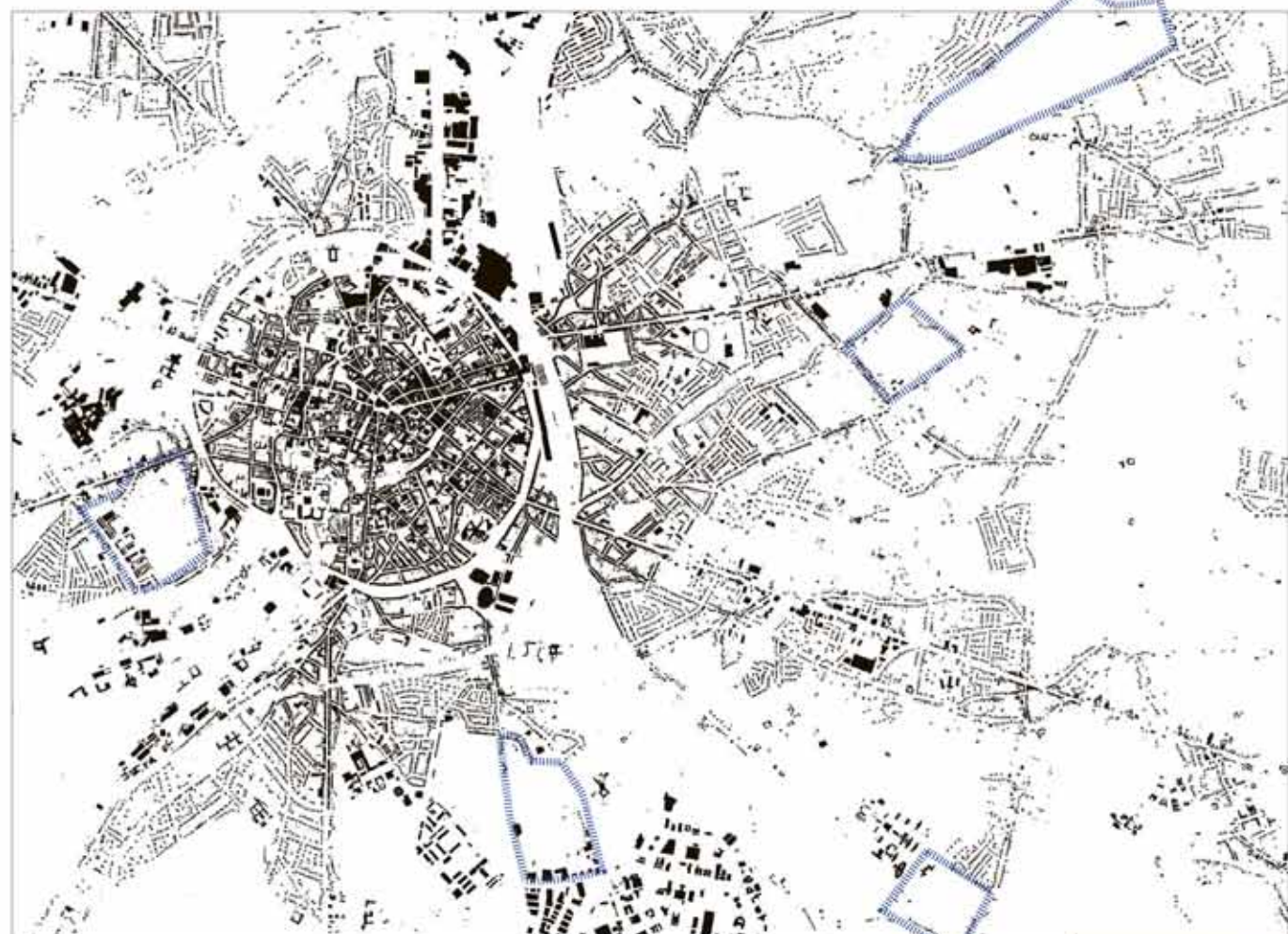
COMMUNITY LAND TRUST:
ALTERNATIEF VOOR VERKADELING

Door de landschappelijke ontwikkeling in synergie met de woningbouw te realiseren, kan het dichtslibben van de open ruimte worden vermeden. Zo maakt de CLT het mogelijk om een specifieke woonkwaliteit te realiseren, als een sterk alternatief voor de verdere verkaveling van Vlaanderen. Rond de centrale gedeelde ruimte of erf worden de woningen en collectieve voorzieningen georganiseerd, terwijl de open ruimte daarrond open en productief blijft.





Woonuitbreidingsgebieden rond Leuven



Latente vormen rond Leuven

OFFICE Kersten Geers David Van Severen
Bureau Bas Smets
Bas Princen
Milica Topalovic
Bart Verschaffel
3E
Project²

56

57

team_05

De Vlaamse verstedelijking bestaat uit een ongebreidelde aaneenschakeling van onvoltooide bovenmaatse bouwblokken. Dit voorstel zet de toekomstige woningbouw in om deze bestaande verstedelijking én de onderliggende landschappelijke structuren te recupereren binnen een regionale en landschappelijke strategie. Een aantal overmaatse bouwblokken worden afgewerkt en zuigen de demografische groei op. Hun compacte woonontwikkelingen omsluiten een stuk gedeeld landschap, terwijl ze het omliggende landschap van verdere verstedelijking vrijwaren. Het landschap wordt zo vertrekpunt voor een nieuwe vorm van collectiviteit.

Het bovenmaats bouwblok

Het Vlaamse verstedelijkte territorium wordt gekenmerkt door een agrarisch ontsluitingspatroon dat is 'versteend' tot 'bovenmaatse bouwblokken'. Zowel

de 20ste-eeuwse gordels rondom onze steden als het verstedelijkte tussengebiet hebben zich geënt op dat patroon, bij gebrek aan eigen adequate stedenbouwkundige modellen. Het bovenmaats bouwblok is dus alomtegenwoordig en vormt de conditie bij uitstek om nieuwe vormen van collectief wonen in en met het landschap te onderzoeken.

Deze ontwerpstudie herkent een aantal 'latente vormen' in het tussengebiet die een alternatief kunnen bieden voor het bouwen in de onaangesneden woonuitbreidingsgebieden rond steden en dorpen, en stelt voor om een aantal er van op strategische plekken in het landschap (voedselproductie in stadsrand, overstromingsgebied, enz.) te verdichten.

Door deze onafgewerkte, verknipte of gefragmenteerde bouwblokken te verdichten en te versterken, wordt nieuw landschap aangemaakt en wordt omliggend landschap vrijgemaakt. Het stuk landschap binnenin het bovenmaats bouwblok wordt collectief door de bestaande landschapsstructuren te versterken, en door een 'casco' te ontwikkelen dat het landschap tot een collectieve voorziening of programma transformeert. Hier worden sportterreinen, landbouwactiviteiten

VERDICHEN VAN LATENTE VORMEN

Rond en tussen de compacte stadskernen zien we dat Vlaanderen is verstedelijkt door langs en tussen landelijke wegen te bouwen. De dense bouwblokken in de binnenstad dijen uit tot overmaatse bouwblokken in het verstedelijkte landschap. Deze ontwerpstudie onderzoekt hoe de aanstormende demografische groei en verdichting zich verhoudt tot deze latente vormen van de bestaande verstedelijking.

HET BOVENMAATS BOUWBLOK
ALS STRATEGIE

Daar waar de verstedelijking zo ver is gevorderd dat een latente vorm ontstaat, wordt het bovenmaats bouwblok een ontwikkelingsstrategie. Als een deel van het verstedelijkte landschap biedt het mogelijkheden voor verdere verdichting, voor de organisatie van een lokaal warmtenetwerk, voor lokale voedselproductie, en voor een hoogwaardige ontspanningsinfrastructuur.

Het bovenmaats bouwblok koppelt woonontwikkeling aan het maken van landschap. De gerichte verdichting van de bestaande verstedelijking maakt een stuk landschap tot centrale, collectieve en recreatieve ruimte, én vrijwaart het omliggende landschap van verdere verstedelijkingsdruk.

58

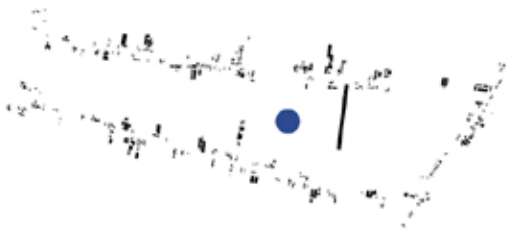
59

A
De latente vorm als vergelijkbaar element in het landschap maar met meer potentieel



180 woningen à 2,5 woningen/ha
uitbreidbaar tot 1500

B
1500 woningen als minimummaat voor een lokaal warmtenetwerk

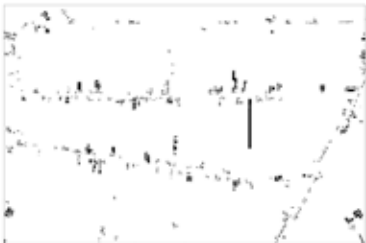


C
Verbouwbare landbouwgrond als toekomstig potentieel voor biomassacentrales



220 ha is voldoende voor 1500 woningen

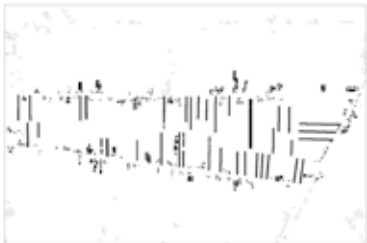
D
Ontspanningsinfrastructuur op maat



bestaande bebouwing



te realiseren verdichting



toekomstige bebouwing



waterhuishouding



landschap en landbouw



landschappelijke structuur



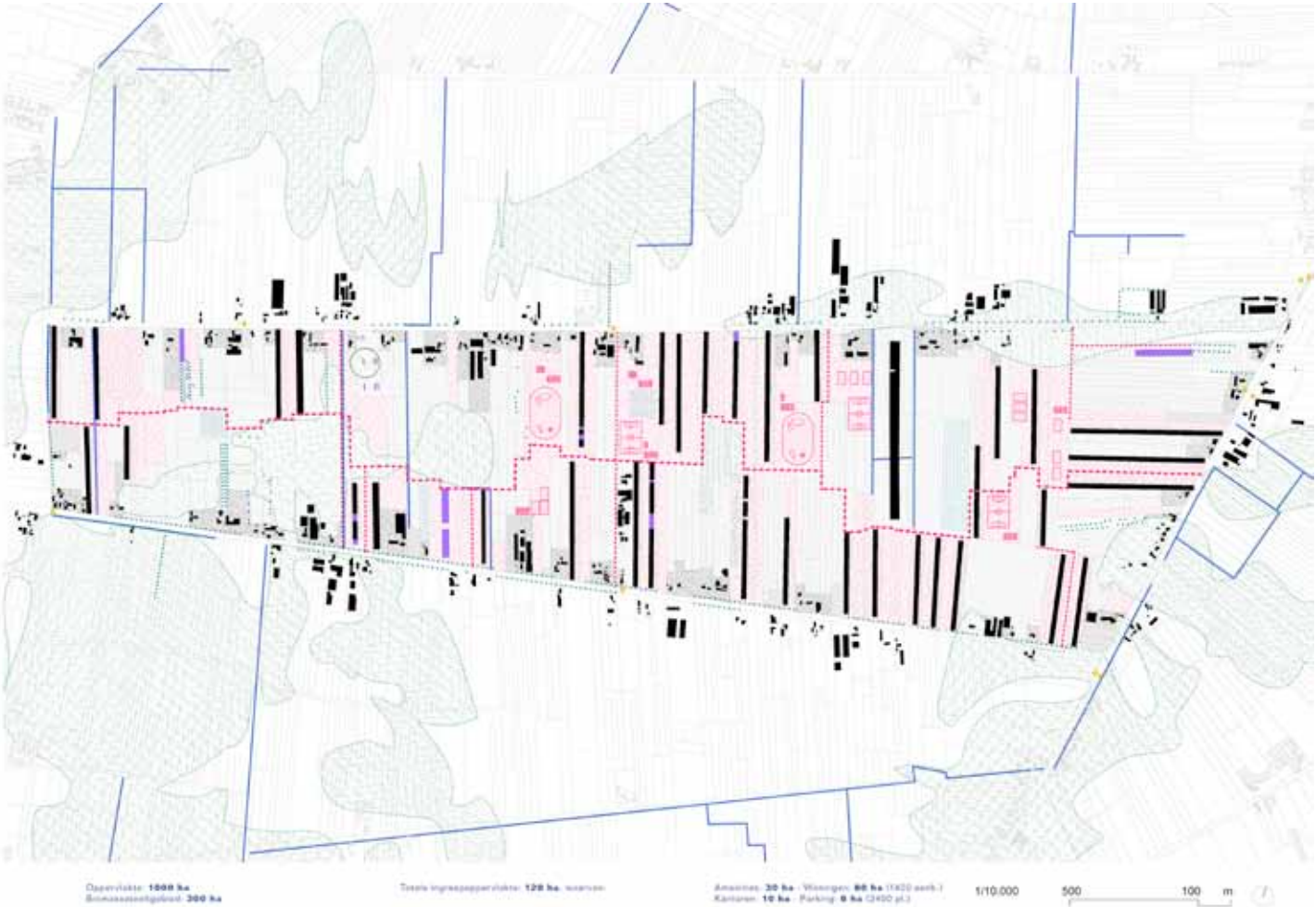
bestaande paden



nieuwe voorzieningen



plan voorzieningen toekomst



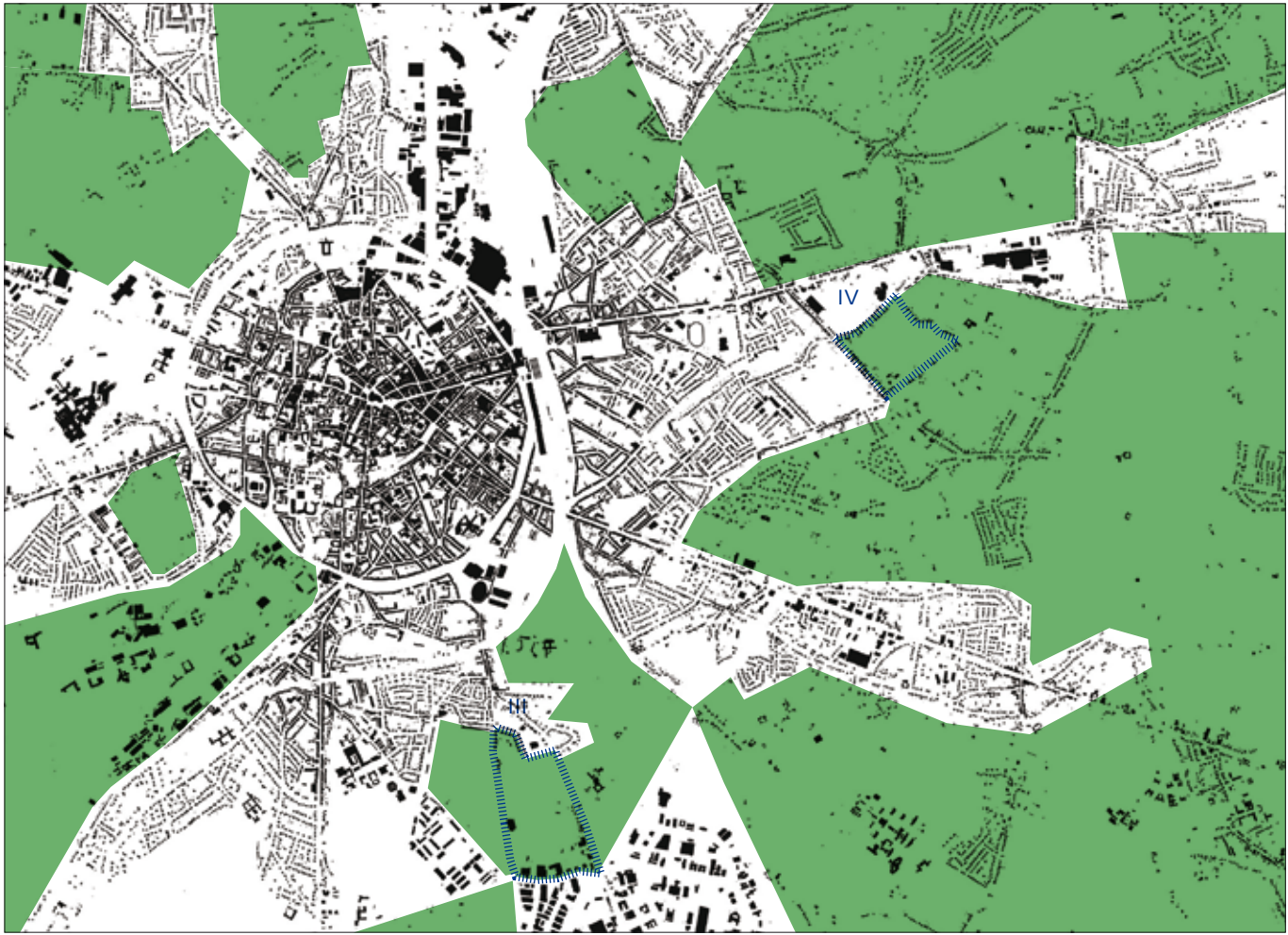
Oppervlakte: 1000 ha
Biomassaproductie: 300 ha

Totale ingespeperde oppervlakte: 120 ha, waarvan:

Aanbouw: 30 ha - Woningen: 80 ha (1000 won.)
Kantoren: 10 ha - Parking: 0 ha (2400 p.)

1/10.000

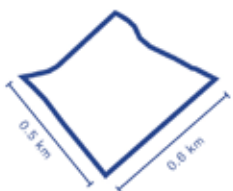
500 100 m



Representatief stedelijk gebied Leuven



1



2

POTENTIES OPZOEKEN

In de rand van Leuven bevinden zich locaties waar lokale voedselproductie een sterke opgang kent, terwijl de verstedelijking op een andere plek de open ruimte nog steeds bedreigt. In plaats van te willen kiezen tussen stad en landschap, vragen deze plaatsen om een nieuwe synergie tussen stad en landschap.

(1) Het bovenmaats bouwblok huisvest vandaag 50 wooneenheden, en heeft het potentieel voor 250 wooneenheden extra.

(2) Het bovenmaats bouwblok huisvest vandaag 50 wooneenheden, en biedt ruimte voor 150 extra wooneenheden.

60

61

en natuurlijke structuren op elkaar afgestemd en toegankelijk gemaakt via een recreatief netwerk van wegels en paden, geënt op bestaande water- en groen-structuren.

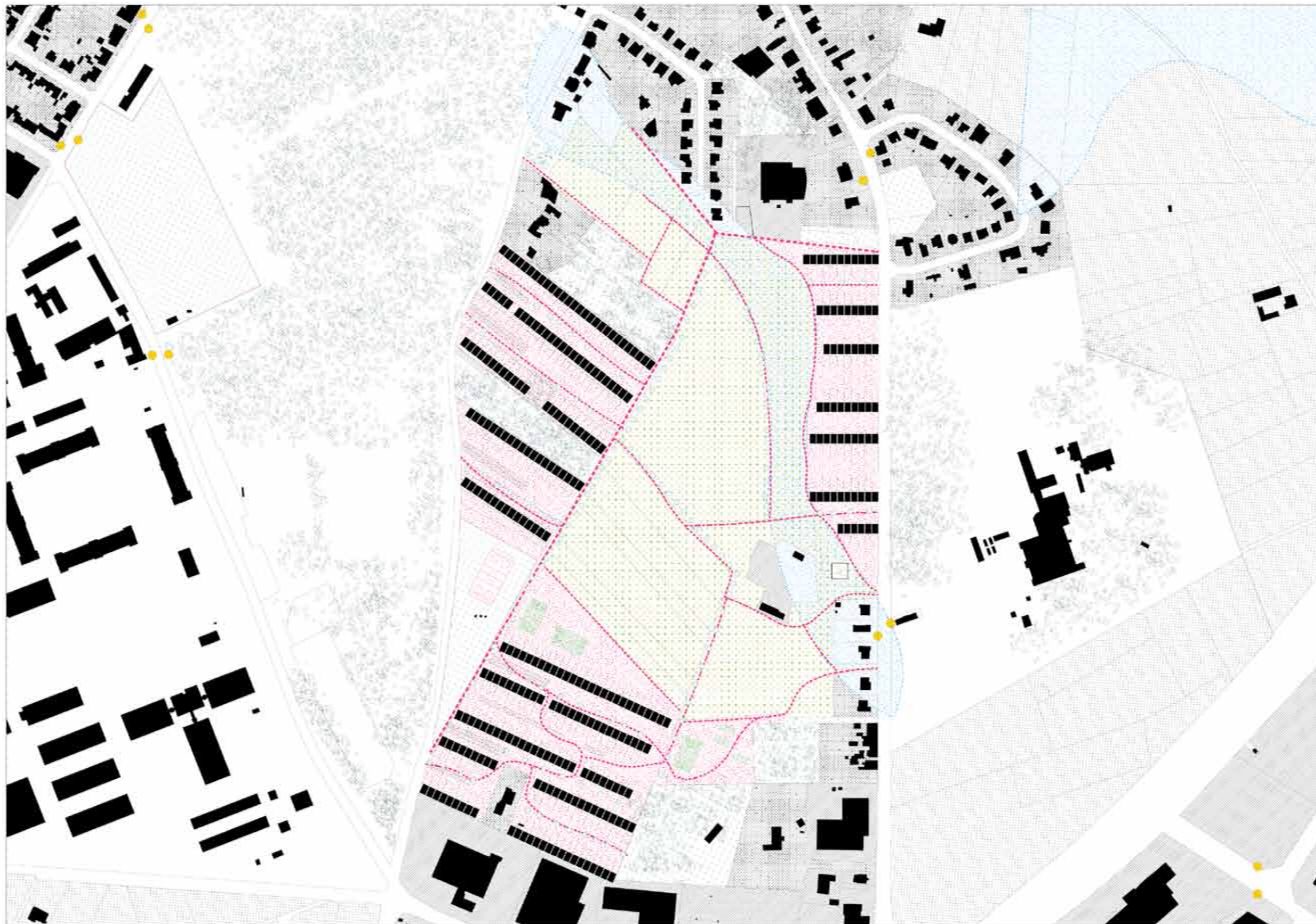
Deze typisch landelijke, gedeelde ruimtes, 'wegels' en 'erven', vormen het raamwerk voor een sterke verdichting. Ze zijn een alternatief voor een openbare ruimte die volledig is afgestemd op de auto, en voor de gekende openbare ruimte van de stedelijke kernen. Ze vormen een collectieve ruimte die is aangepast aan het wonen in het landschap en krijgen in het bovenmaats bouwblok een hernieuwd belang als veilig netwerk voor voetgangers en fietsers.

Verschillende typologieën van verdichting zijn mogelijk binnen het overmaats bouwblok. In een eerste versie worden de percelen achter de bestaande woningen ontsloten en ingericht als een veld voor individuele bouwvolumes. Ze vormen een collectief erf dat aantakt op de wegelstructuur. In een ander voorstel wordt de bestaande perceelstructuur gebruikt om geschakelde rijwoningen te ontwikkelen, dwars op de hoofdweg en ontsloten via een eigen wegel. Ook worden hogere dichtheden met geschakelde en gestapelde types ontwikkeld, terwijl het parkeren wordt gegroepeerd in parkeerhavens in het gedeelde gebied.

Met de verdichte bovenmaatse bouwblokken worden ook energetisch efficiënte woonprojecten gerealiseerd. Een gemeenschap van 1500 woningen blijkt de ideale maat om de energievoorziening te centraliseren en de energieproductie te optimaliseren ten opzichte van de vraag. De buurtboiler verwarmt door middel van een lokaal warmtenet de nieuwe woningen op korte, en ook de bestaande woningen op lange termijn. De biobrandstof wordt lokaal geteeld als grassen, riet, wilgen of populieren.

De principes van het bovenmaats bouwblok – woonverdichting en het maken van een collectief landschap waarin recreatie, productie en waterberging hand in hand gaan leiden – tot het vrijwaren van een landschappelijkheid die in gangbare verkavelingsmodellen volledig geconsumeerd wordt. De stad blijft zo in contact staan met het landschap waarin ze is ingebed. Er ontstaat een stedelijk woonmilieu dat de hang naar groen vertaalt van de eigen tuin naar een gedeeld landschap. Ook wordt ingezet op synergieën. Energie en warmte kunnen uitgewisseld worden met een aanliggende kmo- en bedrijvenzone. Wie een woning betreft in de nieuwe wijk participeert ook in de 'zelfplukboerderij', een boerenbedrijf met lokale bewoners als aandeelhouders die zelf hun eigen groenten komen oogsten. Eerder dan een steriel park wordt het landschap een domein voor actieve recreatie en lokale voedselproductie.

Elk van deze ingrepen realiseert een nieuwe vorm van collectiviteit, en maakt de structuur van het Vlaamse landschap opnieuw toegankelijk. Het collectief maken van de binnengebieden en het vrijwaren van het omgevende landschap zijn hierbij de sleutels. Het bovenmaats bouwblok neemt zo zijn verantwoordelijkheid op ten opzichte van het landschap. Op termijn zouden enkele goed geschakelde bovenmaatse bouwblokken de geprojecteerde woonbehoefte van een hele regio kunnen opvangen, waarbij bestaande woon(uitbreidings)gebieden rondom kernen gevrijwaard zouden kunnen worden en de 'verappartementing' van het dorp tegengegaan. Het maken van een collectief landschap op maat van de 21ste eeuw laat op die manier ook toe het cultuurlandschap van dorp, wegel, erf, weide en akker in een stedelijke context terug op te waarderen.



- Bebouwing
- Landbouwgebied
- Weerterf
- Lokaal landbouwgebied
- Lokale landbouw woning
- Bestaande sportinfrastructuur
- Nieuwe sportinfrastructuur
- Bomen
- Recent overstroomd gebied
- Bushaltes

Leuven Heverlee 1/5.000

250 50 0 m

Oppervlakte: **160 ha**
Lokale landbouw: **9 ha**
Totale ingreepoppervlakte: **14 ha**, waarvan
300 woningen

Versie geschakelde woningen



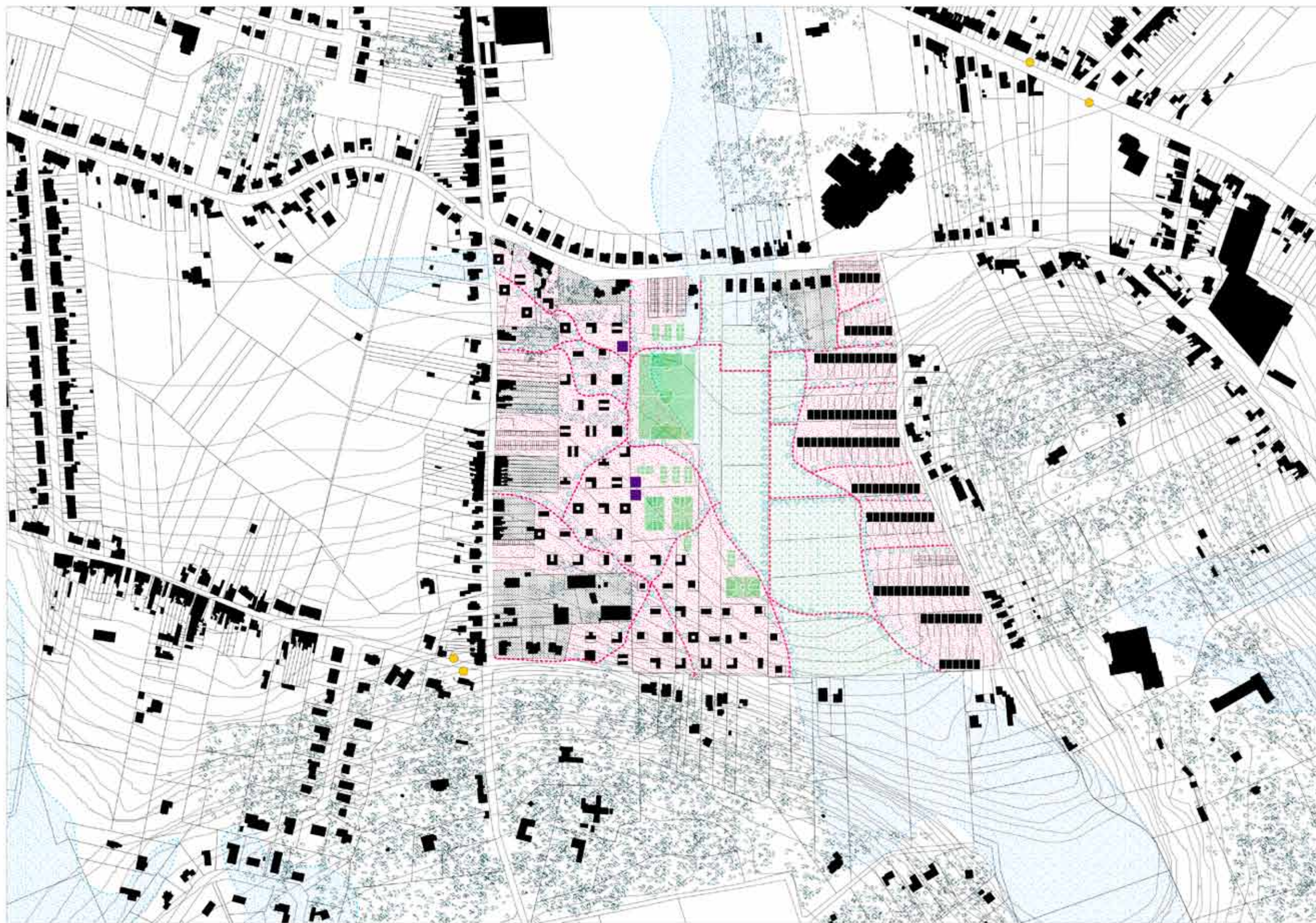
LANDSCHAP MAAKT VERDICHING MAAKT LANDSCHAP

Het defensief beschermen van landschappelijke structuren, overstroomingsgebieden of gebieden voor lokale voedselproductie tegen de verstedelijkingsdruk, is in de recente geschiedenis weinig succesvol gebleken. Vanuit het landschap inzetten op verdichting en een gerichte verstedelijking kan de open ruimte vrijwaren. Zo kan het collectief wonen een deel van het landschap tot interieur maken, om wat er buiten ligt in zijn waarde te versterken.

p. 62-63
Bovenmaats bouwblok Leuven
Heverlee
—
p. 66-67
Bovenmaats bouwblok Leuven
Kessel-Lo



zicht versterkt door
voetganger en fietsen



- Bebouwing
- Niet-gegroespeerd
- Biomassa energ
- Kantoorruimte
- Wegels
- Bomen
- Sportinfrastructu
- Recent overstroom
- Biomassateeltgebi
- Bestaande verkan
- Landbouwgebied
- Parking
- Wateroppervlakke
- Bevoelingskanale
- Bushaltes

Leuven Kessel-Lo 1/5.000

Oppervlakte: **160 ha**
 Lokale landbouw: **6 ha**
 Totale ingreepoppervlakte: **13 ha**, waarvan
160 woningen

250 50 0 m
 Combinatie van urban villas en geschakelde woningen

Krachtlijnen voor de Pilotprojecten Wonen

68

69

De woningmarkt vernieuwen door collectief opdrachtgeverschap

Collectief opdrachtgeverschap betekent:

- ✕ samenwerkingsverbanden tussen publieke bouwheren als sociale huisvestingsmaatschappijen, intercommunales of autonome gemeente-bedrijven en private ontwikkelaars, kortom vormen van publiek private samenwerking
- ✕ groepen van particulieren, eventueel ondersteund door vzw's of in samenwerking met andere organisaties of actoren die gezamenlijk een woonproject willen realiseren als bouwgroep
- ✕ vennootschappen of verenigingen die als bouwheer optreden met als doel woningen ter beschikking te stellen in een vorm van gezamenlijk beheer, via formules van mede-eigendom, huur of participaties van bewoners in coöperaties of Community Land Trusts

Coöperatieve woningbouw, Community Land Trusts en bouwgroepen zijn formules van gezamenlijk opdrachtgeverschap die in het buitenland hun merites bewezen hebben. [team_04](#) stelt dat deze formules niet zonder meer in Vlaanderen zijn toe te passen. Een doorbraak kan volgens hen gevonden worden door een externe actor te betrekken bij de ontwikkeling van het woonprogramma: een landbouwer die gronden huurt van de Trust en zo extra inkomen genereert, of een zorginstelling die als professionele partij de initiator kan zijn

voor een bouwgroep die woningen, zorgwoningen en voorzieningen combineert. De voorstellen van [team_01](#) laten private actoren aan de slag gaan met het publieke patrimonium in sociale woningbouw wijken. Het is een aanpak die innovatieve samenwerkingsvormen tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en private ontwikkelaars vraagt. Cruciaal is dat de publieke partner die zijn patrimonium inbrengt mee over de kwaliteit kan waken. Eigendomsformules zoals erfpacht of opstalrecht, en duidelijke afspraken en ambities die op ba-

sis van een masterplan kunnen vastgelegd worden zijn daarvoor nodig. Pilotprojecten die op deze ambitie zouden inzetten, zijn eigenlijk niet veel meer dan een grootschaliger toepassing van bestaande PPS-formules van private inbreng bij de realisatie van sociale woningen zoals de CBO-procedure, Design & Build formules of de realisatie van een sociale last. Door het schaalvoordeel wordt de sociale last een sociale bonus.

Slim ontwikkelen voor betaalbaar wonen

70

71

Betaalbare woningen zijn mogelijk door:

- ✗ via verdichting op eigen terrein de kosten voor grondverwerving deels uit te schakelen
- ✗ het aandeel van de grondprijs in de woningkost te minimaliseren
- ✗ kosten te reduceren voor nutsvoorzieningen, infrastructuur en onderhoud
- ✗ schaalvergroting en kritische massa

Gedeelde ruimtes en voorzieningen voor een gegarandeerd en genereus verblijf

Gedeelde ruimtes en voorzieningen zijn:

- ✗ wijktuinen, boomgaarden, rozentuinen, ‘secret gardens’, een stuk wildernis of een speelbosje, een wadi of moestuin
- ✗ het erf als gezamenlijke ‘inkom’ van een groep woningen
- ✗ een cafetaria, gezamenlijke eetplaats of keuken
- ✗ buurtparkings, gezamenlijke parkeergarages of -havens
- ✗ sportterreinen en speelplekken
- ✗ wijkwinkels, kinderopvang en scholen
- ✗ ouderenzorg

Het ontwerpend onderzoek levert verschillende pistes op om betaalbare woningen te realiseren. Stijgende grondprijzen zijn een belangrijke component in de kost van woningen. Wellicht het meest radicale, maar tegelijk ook realistische antwoord hierop wordt geformuleerd in het voorstel van **team_01**, waar de factor ‘grondverwerving’ wordt uitgeschakeld door verdichting en herbouw binnen bestaand patrimonium. Uiteraard dienen sloopkosten mee in rekening gebracht te worden, maar daar staan hogere dichtheden tegenover, besparing op dure renovatiekosten (zeker met het oog op hoge energieprestatie-eisen) en een (veel) betere energieprestatie. Een andere strategie om hoge bouwgrondprijzen te counteren is het minimaliseren van het particuliere grondaandeel in de woningkost. De schema's gepresenteerd door **team_03** geven aan hoe een be-

perkte private tuin gecombineerd met een gezamenlijk door de bewoners beheerde speelweide (waarvan de grondprijs veel lager is) wonen betaalbaar houdt. Een derde strategie reduceert de kostprijs van infrastructuur, nutsvoorzieningen en onderhoud door een efficiënter gebruik ervan. Bij **team_05** is de verdichting van een overmaats bouwblok afgestemd op het delen van een warmtenet. Deze strategie stelt ook een alternatief in het vooruitzicht waarbij verspreide bebouwing en linten – die gebruik maken van een dure want onderbenutte infrastructuur – op termijn kunnen vervangen worden door één compactere landelijke woonfiguur, op maat van het landschap. Waterbeheer- en zuivering kunnen in die figuur lokaal geregeld worden. In de projecten voor de naoorlogse woonwijken van **team_01** of de verdichte hoog-

bouw van **team_02** wordt onderbenut en overmaats en onbestemd publiek domein geprivatiseerd tot gedeelde en dus beter door de bewoners toegeëigende, beheerde en onderhouden buitenruimtes. Tenslotte biedt schaalvergroting mogelijkheden voor efficiënter en goedkoper bouwen. **team_05** stelt een landschappelijke woonvorm voor die gegroepeerd kan gerealiseerd worden, eventueel in gestandaardiseerde vorm. De projecten van **team_01** gaan eveneens uit van groot-schalige operaties die de nodige kritische massa bereiken. Ze bieden een model om op een substantiële manier een gemengd woonaanbod met zowel private als sociale woningen te realiseren, en als dusdanig het realiseren van het sociaal objectief te versnellen.

Gedeelde ruimtes zijn onderdelen van het woonprogramma die niet meer voorzien worden voor elk huishouden op zich, op elke individuele kavel, maar voor een groep bewoners ter beschikking staan. In zijn meest eenvoudige vorm gaat het om gezamenlijke parkeeroplossingen zoals de parkeergarages bij **team_01**, die in sommige voorstellen ook voor de buurt ter beschikking worden gesteld, bijvoorbeeld als pendelparking. In andere gevallen gaat het om gebundelde parkeerhavens. Collectieve tuinen, boomgaarden, een gedeelde rozentuin of ‘secret garden’ (**team_01**), een revitalisatie van het oude concept van het boeren erf als gedeelde ruimte voor een groepje bewoners

(**team_03** en **team_05**), zijn alternatieven voor de eigen tuin waar de Vlaming zo naar lijkt te snakken. Er wordt gewezen op de winsten: liever onderhoudsmateriaal en -taken delen dan elk voor zich op te draaien voor de wekelijksse maaibeurt, of zelf voorzien in de eigen energie- of voedselproductie. In de projecten van **team_01** en **team_04** die wonen met zorg combineren, zijn de zorgvoorzieningen aanleiding om gedeelde ruimtes toe te voegen, zoals een klein buurtcentrum of een cafetaria. Ook in andere voorstellen zijn een gedeelde (buiten) keuken of eetplaats denkbaar als logisch complement bij de individuele woonruimte.

In de grootschaliger woongebouwen die **team_01** invoegt in bestaande wijken, worden bijzondere plekken zoals de gelijkvloerse verdieping of de hoeken ingenomen door buurtvoorzieningen, winkels, een kindercrèche of als parkeervoorzieningen. Deze voorzieningen reiken verder dan het eigen project en staan ten dienste van de hele wijk. Ze vormen zelfs de interface en het bindmiddel die het nieuwe project met zijn omgeving verbinden. **team_05** herdenkt het bovenmaatse bouwblok tot een nieuw dorp op maat van de 21ste eeuw. Door de kritische massa van de ontworpen figuur ontstaat in het landelijk gebied opnieuw draagvlak voor buurtwinkels, kinderopvang en school.

Maatschappelijke kosten temperen door verdichting, hergebruik en lokale productie

72

73

Het woonweefsel en het landschap versterken door een nieuw publiek domein

Innovatieve Pilootprojecten Wonen:

- ✗ worden prioritair gerealiseerd als verdichting en hergebruik van bestaand woningpatrimonium, van bestaande weefsels en wijken
- ✗ steunen op compacte woontypes
- ✗ schuwen geen hoogbouw
- ✗ kijken niet op een bouwlaag meer
- ✗ zoeken naar intelligente schakelingen en stapelingen van woningen
- ✗ geven plaats aan de productie van voedsel en/of energie
- ✗ zorgen voor lokaal waterbeheer

Dit nieuw publiek domein krijgt vorm door:

- ✗ een betere structurering van ongedefinieerde en ongestructureerde open ruimte in 20ste-eeuwse wijken
- ✗ een vocabularium te ontwikkelen voor publiek domein in het vernevelde Vlaanderen
- ✗ een hedendaagse interpretatie te geven aan de weg, de laan, de dreef, het park als autoluw verkeersnet
- ✗ perspectieven en zichten op het landschap te openen
- ✗ landschappen te ontsluiten
- ✗ nieuw landschap aan te maken

Alle voorstellen van het ontwerpend onderzoek nemen bestaande weefsels en wijken als hun actieterrein. Verdichting tempert maatschappelijke kosten omdat een deel van de nieuwe woningen tot stand komt zonder veel bijkomende ruimte in te nemen. Verdichting betekent echter meer dan dat. De ontwerpers grijpen de opgave naar meer wooneenheden aan om een kwaliteitssprong te maken in bestaande wijken. De renovatie van verouderde groeps-woningbouw vormt de centrale insteek van **team_01**. Cruciaal in die strategie is dat het aantal gerealiseerde woonunits substantieel wordt verhoogd, en dat er dus ook van dichtere en hogere woongebouwen gebruik wordt gemaakt: 'dikke gebouwen', 'gebouwblokken', 'ringen' en 'strips', gestapelde terugspringende volumes... Deze ontwerpen brengen in beeld hoe dichtere woontypes een stedelijke densiteit

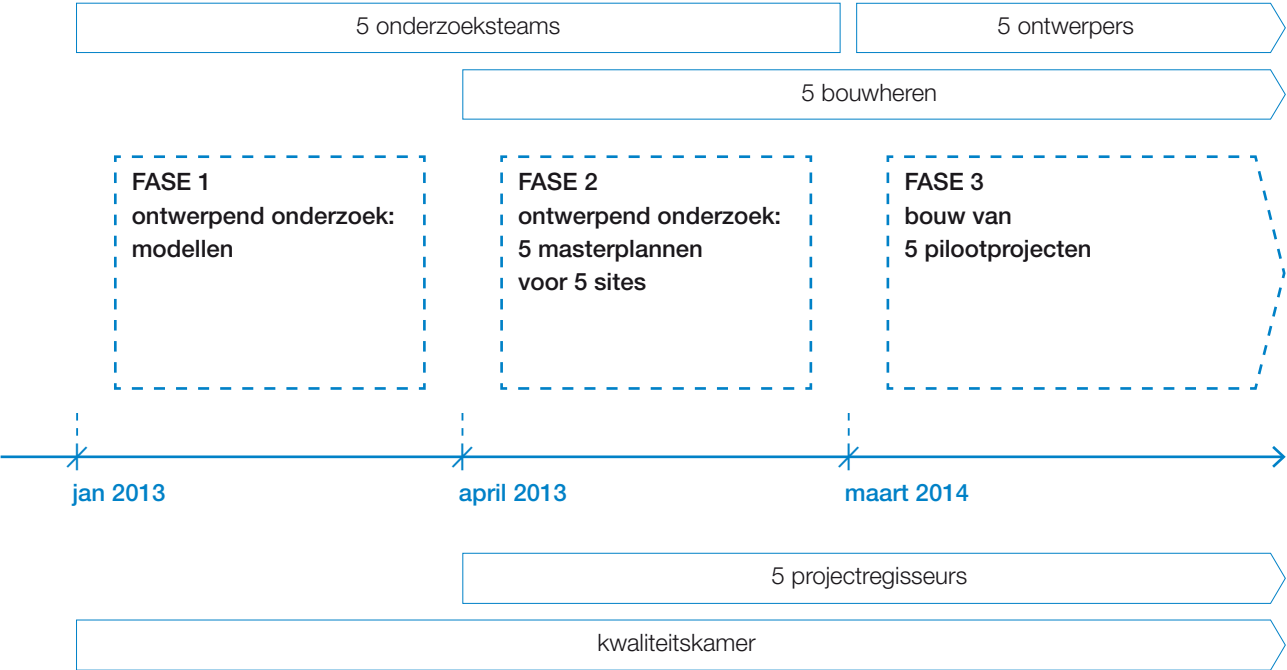
en kwaliteit kunnen introduceren. In zekere zin 'verstedelijken' ze de eerder suburbane woonmodellen waar de oudere groepswo-ningbouw van uit ging. **team_02** volgt gelijkaardige strategieën, door in het ene geval laagbouw toe te voegen aan de Amelinckx hoogbouwwij-ken, en door anderzijds hogere volumes als accenten in het 'grijze' weefsel van de 'nationale werven'-wijken met hun uniforme rij- of beletage woningen aan te brengen. In meer landelijke gebieden bestaat de oefening vaak uit het vinden van een woon-vorm op maat van dorp en landschap. Verschillende ontwerpers zoeken naar rea-listische tussenvormen waarin de Vlaming de eigen woning met tuin herkent, maar die veel compacter zijn. Daarbij is de rijwoning niet toevallig het ijkpunt, als compact individueel woontype *par excellence*. Door bijkomende stapeling of het groeperen van toegangen ontstaan collectieve varianten

zoals strokenbouw of ('gehalveerde' of 'gevierendeelde') bouwblokken. Door wonen te combineren met andere functies, zoeken verschillende ontwerp-teams naar maatschappelijke winsten op vlak van energieproductie, zoals in de voorstellen van **team_03**, **team_04** en **team_05** die biomassateelt, voedselpro-ductie, landbouw- en serreteelt, of zelfs logistiek met wonen samenbrengen. Dit samenbrengen van functies levert ef-ficiëntie en kostenreductie op, ondermeer door kortere afstanden tussen productie en consumptie van zowel energie als voedsel. In het voorstel van **team_05** wordt de productieruimte bepaald door het watersysteem. Waterbeheersing is gebundeld met recreatie en sportvoorzie-ningen, in een soort van 'central park' voor het nieuwe dorp, maar ook voor de ruimere regio rondom.

De 20ste-eeuwse stadsrand en het verne-velde tussengebiet kennen een publieke-ruimtedeficit. De historische binnensteden en 19de-eeuwse gordels steunen op een stevige publieke armatuur van historische markt- en stadspleinen, formele stadsaan-leg, boulevards en avenues. Deze armatuur is in verschillende steden versterkt en opgewaardeerd, onder meer door het stelselmatig terugdringen van de auto. De 20ste-eeuwse (nevel)stad ontbeert een echte publieke ruimte of als die ruimte er al is, is ze vooral op haar verkeersfunctie afgestemd. Verschillende ontwerpvoorstellen gaan op zoek naar een nieuwe betekenis voor de publieke ruimte in de 20ste-eeuwse stads-rand of het tussengebiet. De voorstellen van **team_01** en **team_02** zetten in op het

reduceren van overmaatse en slecht gede-finieerde open ruimte, het terugdringen van de auto uit het straatbeeld, het opnieuw geleiden en structureren van het publiek domein en het opladen van dat publiek domein met voorzieningen. Dit nieuwe pu-bliek domein injecteert een dosis stedelijke cultuur in de 20ste-eeuwse gordel die tot dusver nooit kon kiezen of ze nu stedelijk dan wel landelijk wilde zijn. In de 'tussengebieden' van de rafelige Vlaamse nevelstad, dreigt het verder vollo-pen van de (op het gewestplan) aanwezige bouwgrondreserves alle maatschappelijke kwaliteit te consumeren. Er ontstaat een sterke nood om woonprojecten te maken die dat landschap behouden en verster-ken. Vooral **team_03** en **team_05** grijpen de woonopgave aan om landschap te

'maken'. In het ene geval gaat het om het reactiveren van oude perceelstructuren en herstellen van landschapskamers. In het andere geval worden de drassige gronden als basis genomen voor een nieuw park. De projecten gaan op zoek naar manieren om delen van het landschap tot publiek domein te maken door het zichtbaar en toegankelijk te maken. Ze reactiveren tra-ditionele landelijke ruimtes, zoals de weg, de laan en de dreef of herinterpreteren formele publieke ruimtes zoals de 'Close', het Engelse landschapspark of het 'Central Park' op maat van het hedendaagse Vlaamse landschap. Dit nieuwe publieke domein vervult een rol in het opzetten van een zacht verkeerssysteem, los van het autowegennet.



Partners Pilotprojecten Wonen

Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

Team Vlaams Bouwmeester

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Agentschap voor Binnenlands Bestuur, Team Stedenbeleid

Kwaliteitskamer Pilotprojecten Wonen

Peter Swinnen, Patrick Ysebie, James Van Casteren, Greet Paulissen, Koen Spitaels, Paul Claus, Monique De Ceuster, Isabelle Loris, Sylvianne Van Butsele, Anne Malliet, Mario Deputter, Stefan Devoldere, Joachim Declerck (extern expert) en Michael Ryckewaert (extern expert)

Teams ontwerpend onderzoek

- . Dierendonckblanke Architecten + L.U.S.T. Architecten
+ Haerynck Vanmeirhaeghe architecten
- . OSO (Universiteit Antwerpen) + Collectief Noord + BULK architecten
+ CLUSTER Landschap en Stedenbouw + Sofie Vanderlinden
- . Bovenbouw architectuur + Labo S (Ugent) + Labo A (Ugent)
- . Speculations Reflections: Something Fantastic + Manodnock + V+ + TRANS
+ Must + Urban Solutions + DGMR + Filip Dujardin
- . OFFICE Kersten Geers David Van Severen + Bureau Bas Smets + Bas Princen
+ Milica Topalovic + Bart Verschaffel + 3E + Project2

Redactie en productie
Joachim Declerck, Michael Ryckewaert en Stefan Devoldere

Vormgeving
www.gestalte.be

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

www.vlaamsbouwmeester.be



