



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.”

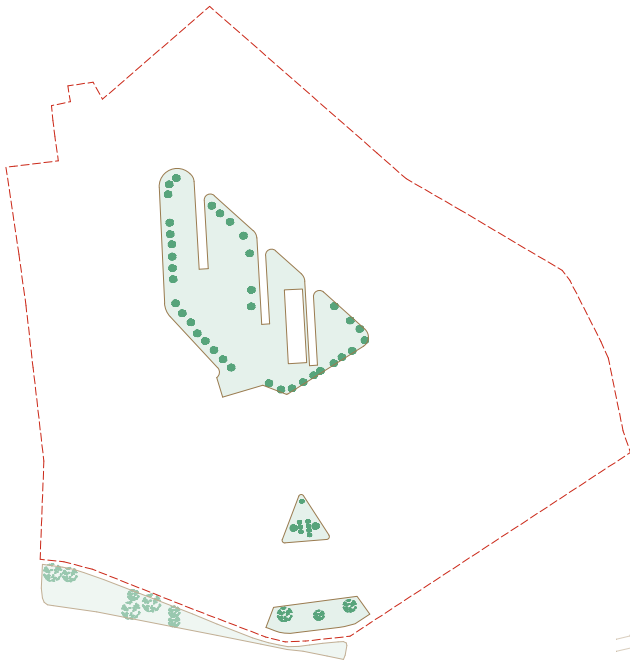
De Ideale Woning zal nu zo snel mogelijk werk maken van de eerste fase. Het groene centrale hart wordt omgevormd tot een plein met een aantal publieke voorzieningen. Een mix van woningtypes in het bouwblok kan de afbraak van de meest erbarmelijke sociale huurwoningen opvangen. Eens de eerste buffer gerealiseerd 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.



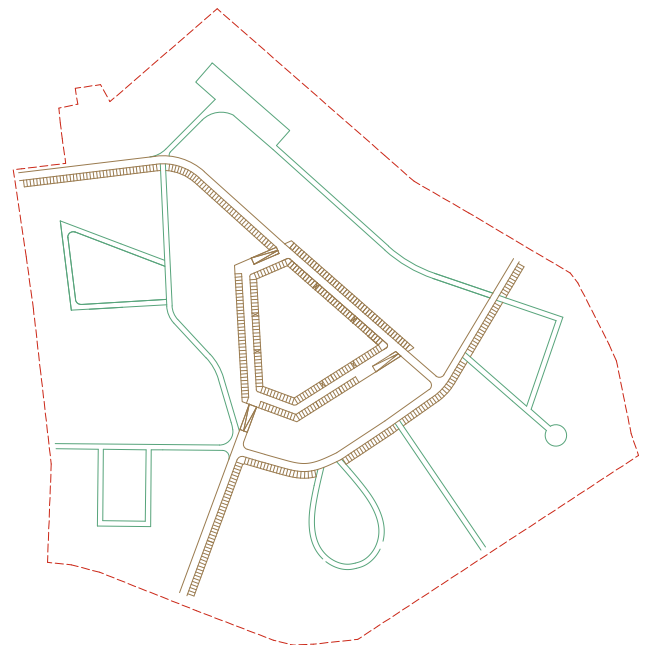
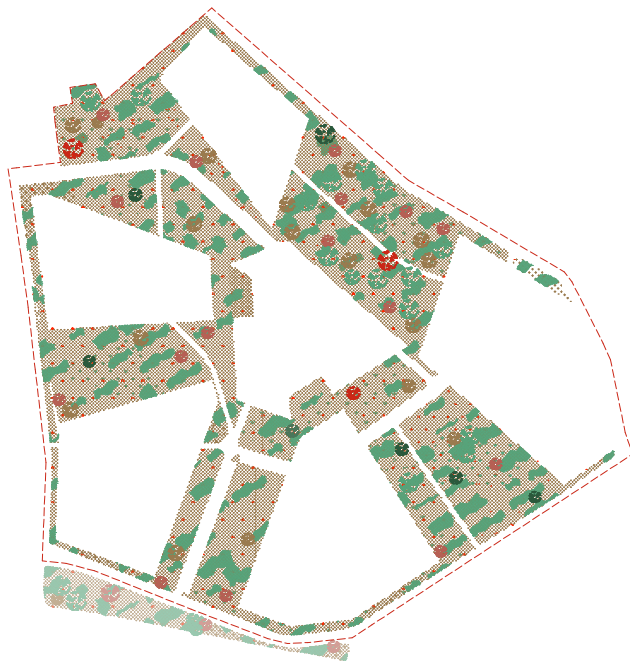
PUBIEK GROEN – HUIDIGE TOESTAND

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

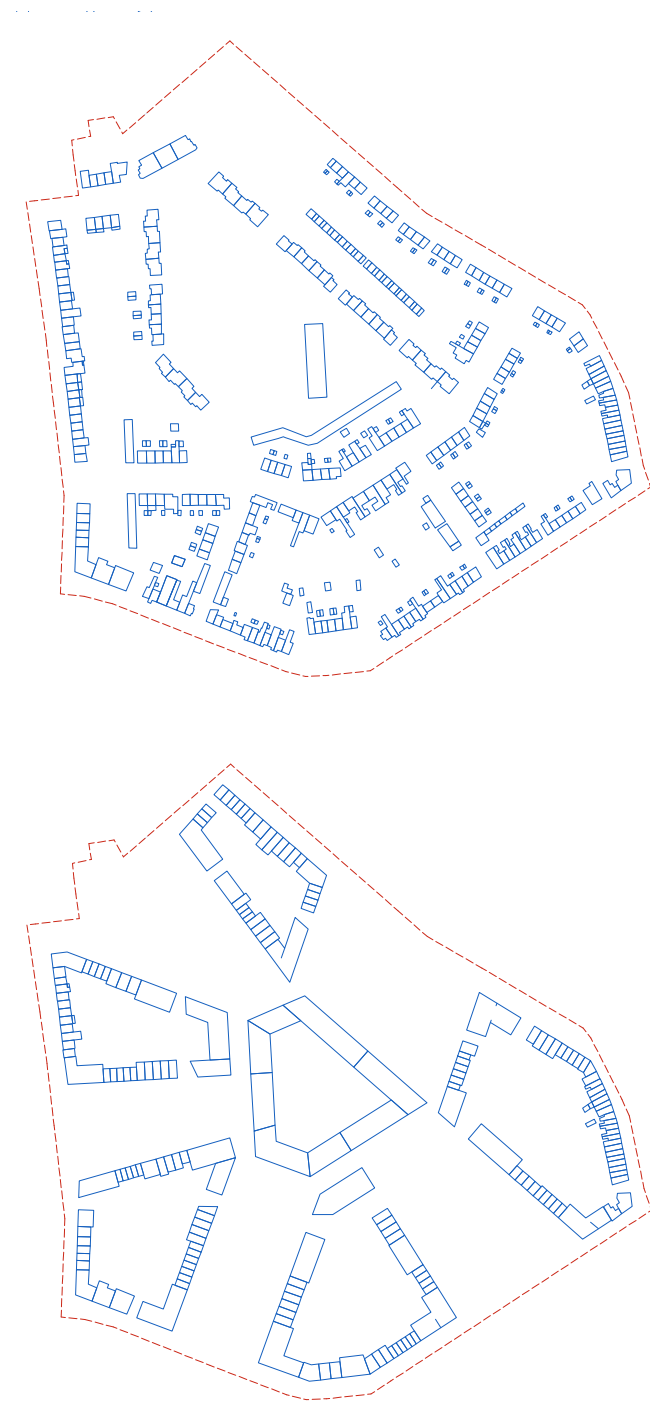
Het ontwerp keert de wijk binnenstebuiten. Het publieke groen wordt aanzienlijk vergroot door het over de wijk te verspreiden.

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.

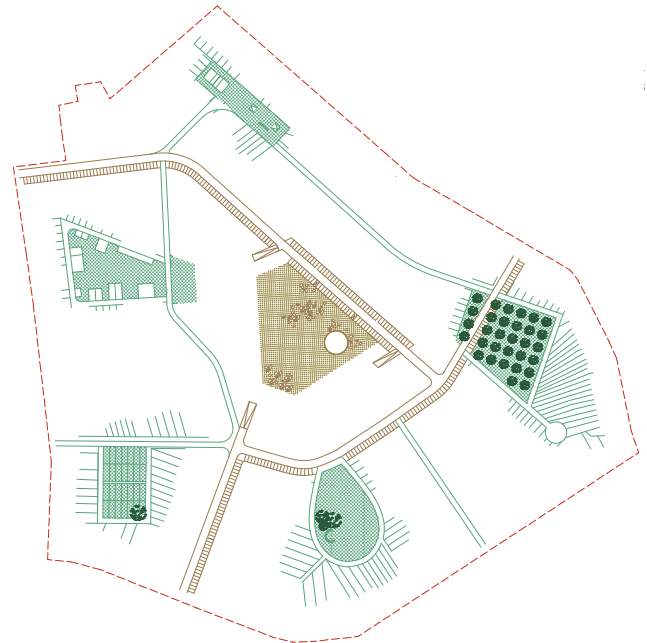
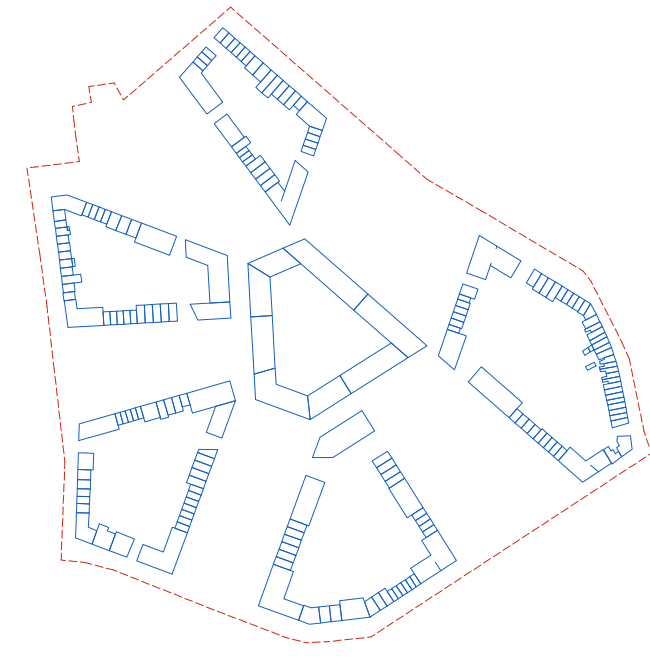
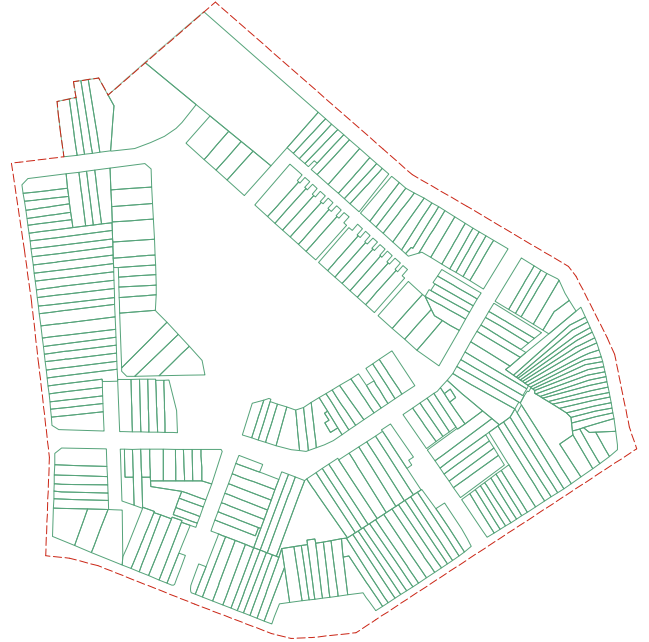
BEBOUWING – HUIDIGE TOESTAND

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



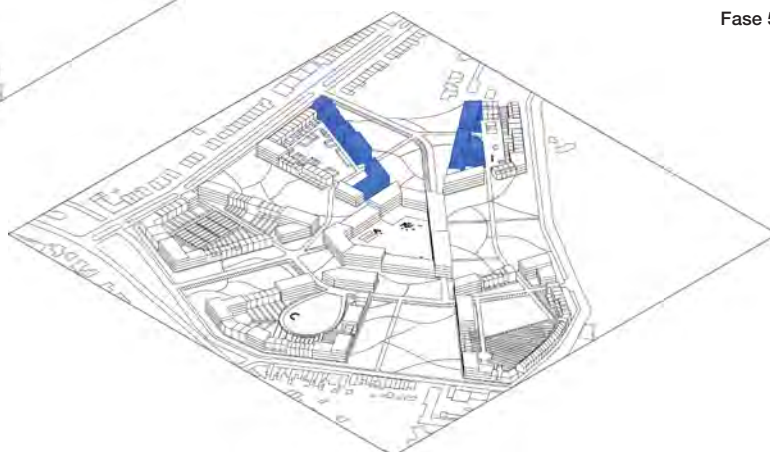
Fase 3



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 Pilotproject 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 Pilotproject 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 vervolgtraject.”

“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.”