



Wonen in een collectief landschap

INITIATIEFNEMER

Matexi NV, SUID

PROJECTPARTNERS

Gemeente Beveren,
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting

ONTWERPTEAM

Bovenbouw, Labo S (UGent)

EXTERN EXPERT BEHEER COLLECTIEVE DELEN

Stephan Maussen, P3 advies

PROJECTREGISSEUR

Peggy Totté

WOONEENHEDEN

1.100

PROJECTGEBIED

15 ha

DICHTHEID

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

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

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

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

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

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

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

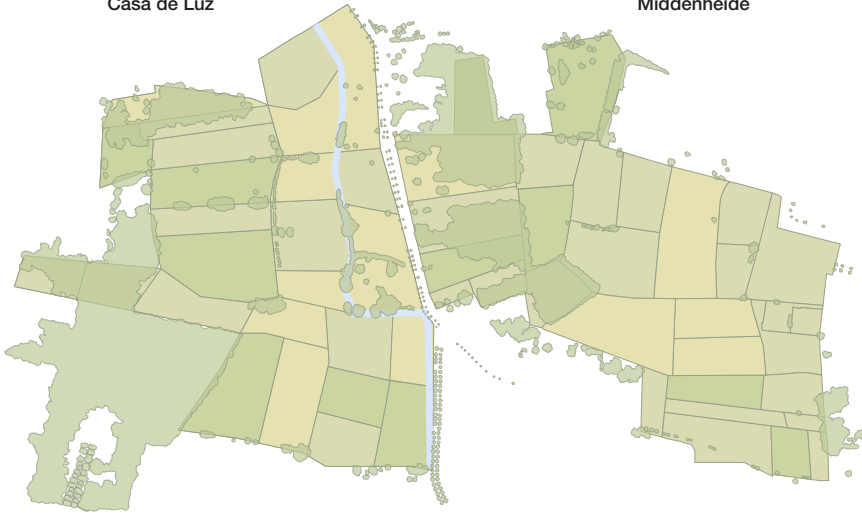
Het masterplan is een landschappelijke compositie van grote bouwblokken die een gemeenschappelijk binnenhof omsluiten. Rond de binnenhoven ligt een mix van diverse woontypes, zodat het project beantwoordt aan de woningvraag van verschillende generaties en gezinssamenstellingen. Grondgebonden en niet-grondgebonden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

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

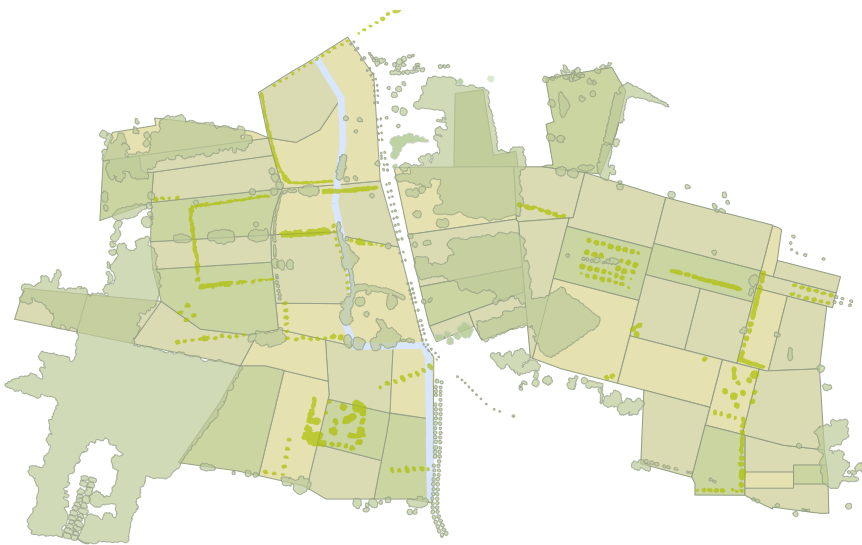
Het Pilotproject zit vandaag in een cruciale fase. Er is een innovatief ontwerp dat een aantal krachtlijnen vastlegt. Er is de wil tot samenwerking tussen de projectontwikkelaar, de gemeente en de provincie. Door de intensieve samenwerking in workshops tijdens het Pilotproject hebben de partijen elkaar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

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

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



Huidige situatie



Landschap



Bebouwing



HET LANDSCHAP NEEMT EEN VOORSPRONG OP DE BEBOUWING

Huidige situatie

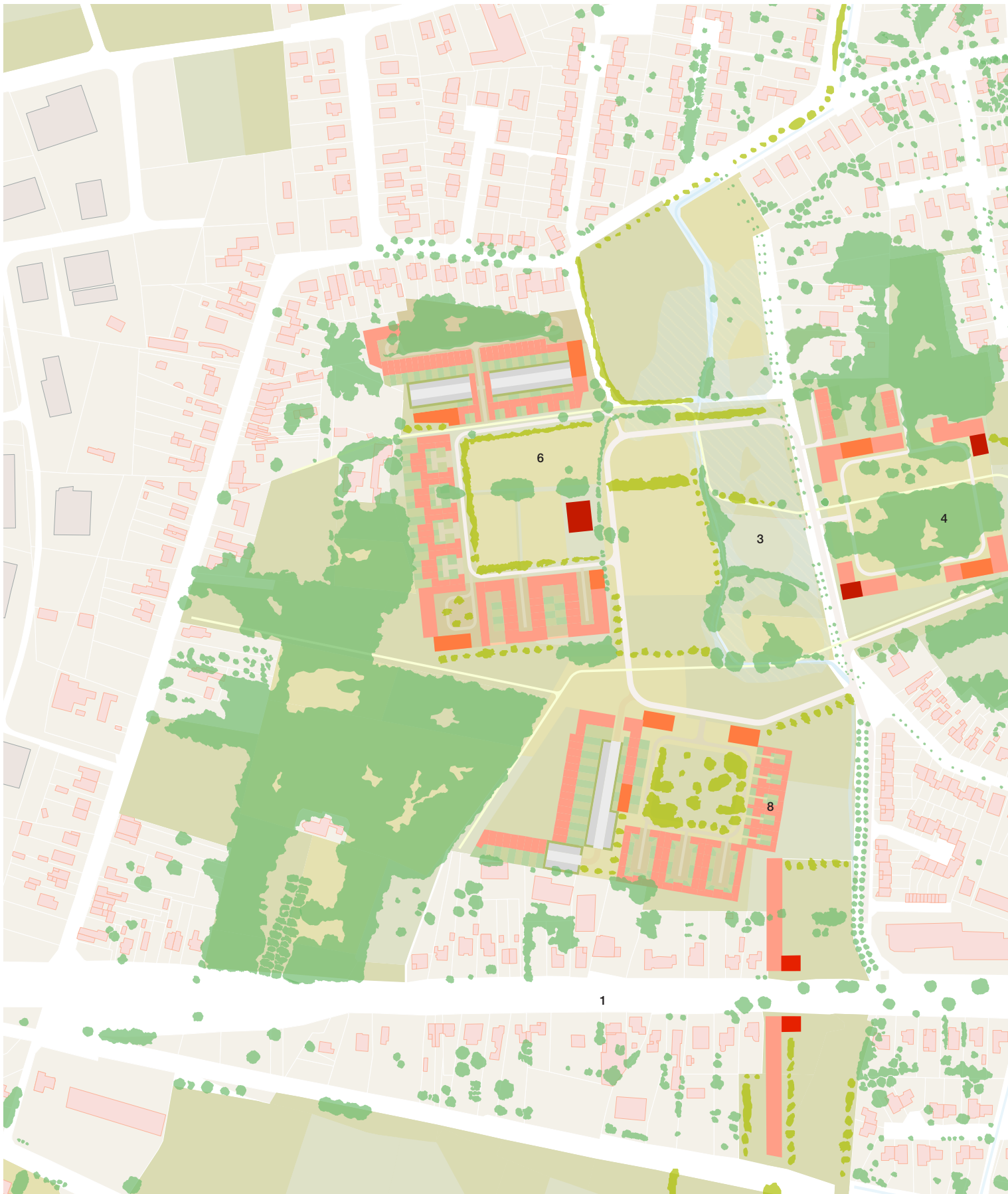
Het oude agrarische rasterlandschap, met akkers en velden afgeboord door bomenrijen en houtkanten, is nog aanwezig, maar sterk verzwakt door het verdwijnen van de opstaande elementen.

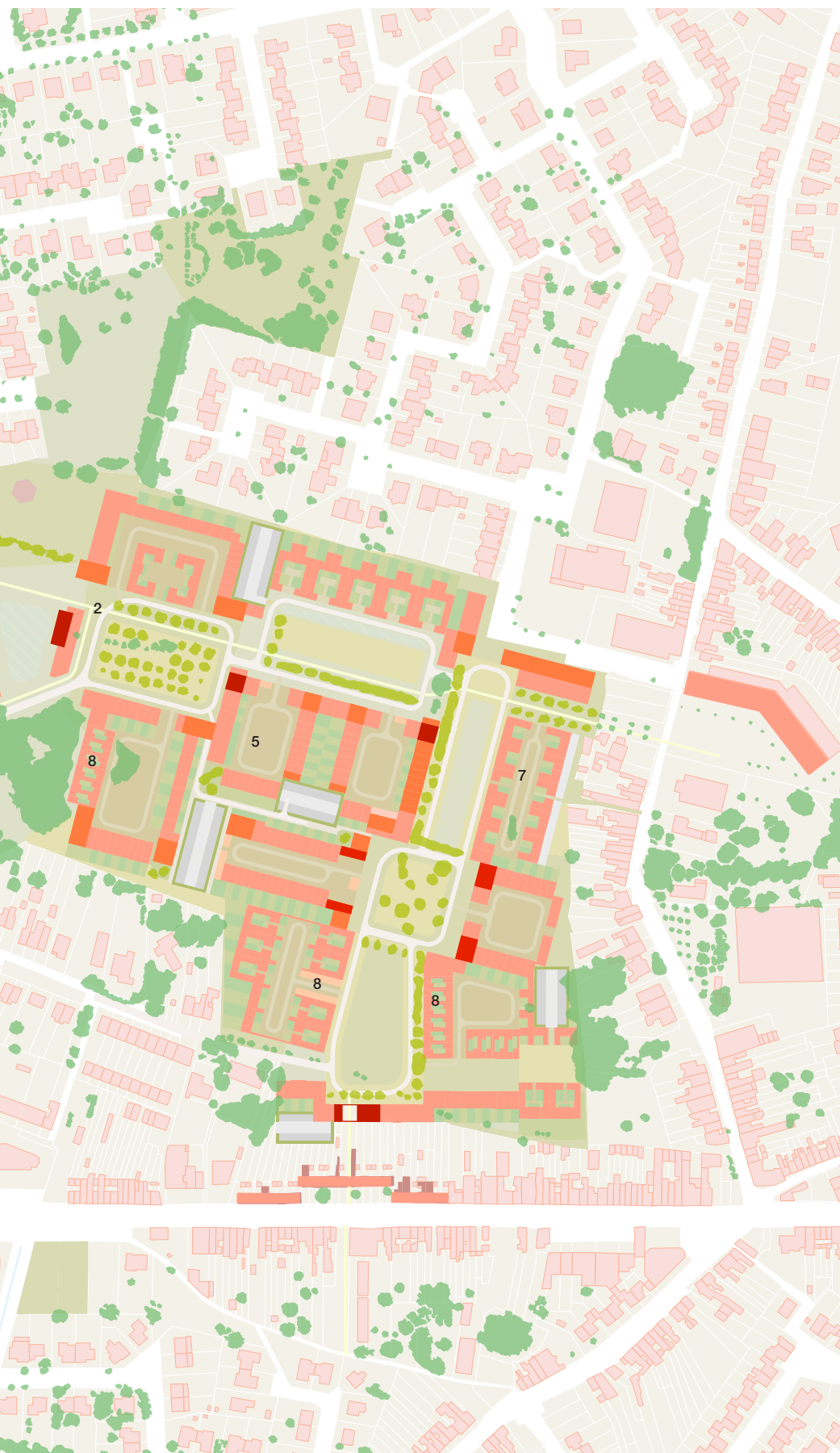
Landschap

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

Bebouwing

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





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

MASTERPLAN

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

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

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



Interviews

Bart Aerts, *Matexi*

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

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

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

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

Boudewijn Vlegels, *Schepen van Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*

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

Peggy Totté, *Projectregisseur*

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

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

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