

HET DREEFFJE TE KESSEL-NIJLEN



Elke maand stellen we in deze reeks telkens één van de betere sociale huisvestingsprojecten voor. Zoals reeds bij de start van deze 'Sterke Broer' werd gemeld, selecteert de redactie in het begin van het jaar telkens uit het dan beschikbare VHM-architectuurjaarboek. Concreet betekent dit dat alle Sterke Broer-projecten van dit jaar opgeleverd werden in 1999. Ik vermeld dat nog eens uitdrukkelijk, omdat van het geheel van dit project 'Het Dreefje' slechts een deel opgeleverd werd in 1999. De oplevering van de overige fasen gebeurde telkens in een ander jaar. Ik koos ervoor om het geheel van het project voor te stellen in deze 'Sterke Broertje'. 3 fasen, 1 topgeheel : Het Dreefje van 'De Zonnige Kempen' (DZK).

Het Dreefje, 3 fasen

Het Dreefje wordt binnen de sector beschouwd als één van de beste landelijke projecten van de laatste jaren. Toen de eerste fase van 29 diverse woningen klaar was (dat was in 1997), werd het reeds duidelijk dat dit project in vele opzichten een aangename aanwinst was binnen ons sociaal patrimonium : op het vlak van de architectuur, de benadering van het geheel, de omgevingsaanleg, de inspanningen inzake energiezuinig bouwen/wonen, de bouwkwaliteit, de kostprijsbeheersing ...

Er werd een masterplan uitgetekend voor de gehele site, waarbinnen 3 fasen zijn gerealiseerd:

Fase 1 (Kloosterland) met 29 huurwoningen (1997) – bouwprijs 57.827.162 BEF

Fase 2 (Vorst) met 10 koopwoningen (1999) – gemiddelde verkoopprijs per woning bedraagt 3.975.000 BEF (btw en grond inbegrepen)

Fase 3 (Tweebunder) met 18 huurwoningen (2001) – bouwprijs 46.940.994,- BEF.

In het oorspronkelijke plan was er tussen de 2 fasen met huurwoningen nog een laatste project voorzien. Maar recent heeft de SHM beslist dit blokje met sociale woningen niet meer uit te voeren, gelet op het reeds gerealiseerde.

Het Dreefje, 1 concept met 3 fasen

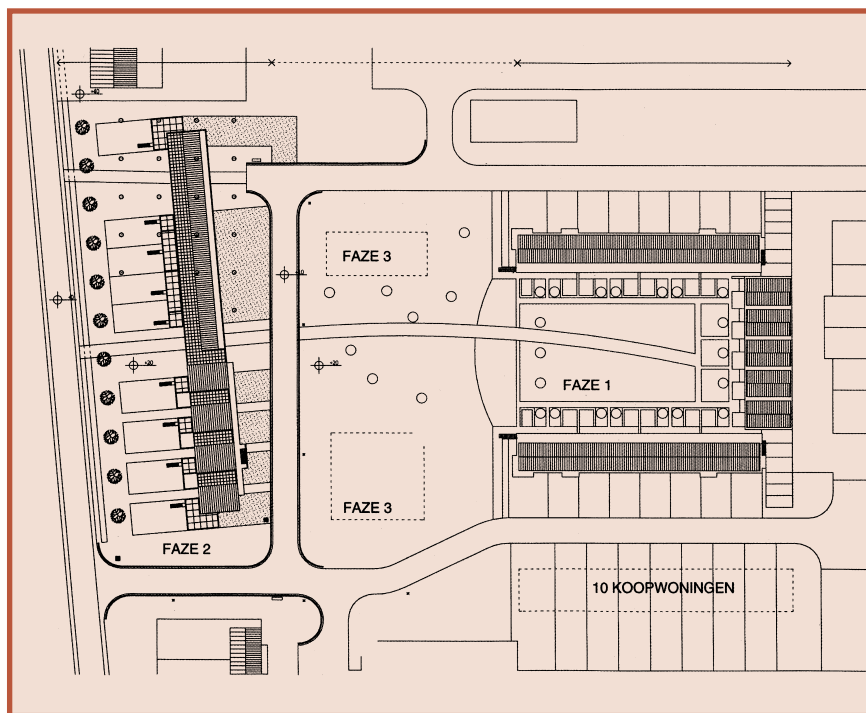
In het interview met ir.-arch. Luc Stijnen (directeur van DZK), stelt deze dat de SHM steeds zoekt naar meerwaarden in haar projecten. "(...) Inderdaad, we zagen al snel in dat er ook op andere domeinen belangrijke meerwaarden konden worden gevonden, en dat steeds ten voordele van de bewoner en de omgeving. Zo streven we telkens naar een hedendaags concept en een kwalitatieve architectuur in onze projecten. Door te werken met een rationele en hedendaagse structuur is het mogelijk om de bouwkost drastisch te

beperken, zonder te vervallen in banaliteit, in tegendeel. (...)" (zie Human Interest – Rndom Wonen nr. 621)

Ook met dit project realiseerde de SHM een aantal van haar belangrijkste meerwaarden. Het basisconcept tekent de SHM zelf uit om dan nadien in dialoog te gaan met haar ontwerpers. In dit geval zijn dat de architecten Feys & Gouwy. Zij hebben op een stedenbouwkundige en architectonische wijze dit project laten verrijzen uit de anonimiteit van de omgeving.

De architectuur van de 3 fasen zijn gelijkwaardig, dwz een strenge lijn, eenvoudige en sobere vormen, een rationeel bouwconcept (zodat de kostprijs kon gedrukt worden), een afwisseling van materialen en kleuren, duidelijke gevelopbouw en een goede planopbouw.

Kloosterland, met de 29 huurwoningen, springt het meest in het oog. "(...) Deze woningen zijn gegroepeerd tot een verweven geheel, in de vorm van een hoefijzer; hierbij zijn de voorgevels van de woningen gericht naar een centraal binnenplein. De zwevende toegangsplatformen tot enkele woningen en de open gaanderijen naar de verdiepingsappartementen haken ruimtelijk in op dit binnenplein en bieden gelegenheid tot sociaal contact. (...) Tegenover de uitgesproken gemeenschapsgerichte inplanting staat de geborgenheid van de groenaanleg die elke bewoner de nodige privacy biedt, zowel aan het gelijkvloerse terras als achter aan de woningen is er ruimte voor bijkomende privé-tuinen. De idee van een eigen identiteit wordt in de architectuur van de voorgevel hard gemaakt door vormelijke accenten zoals cedererkers en gelijkvloerse uitbouwen. Het loont de moeite op dit evenwicht tussen



privé en publiek te balanceren, zodat een bewoner bijna niet anders kan dan zich deel voelen van een aangename leefomgeving. Aangezien de ervaring leert dat een concentratie van garages in een afgelegen hoek van de wijk de leefbaarheid van de buurt aantast, werden, om een verhoogde sociale controle mogelijk te maken, de garages en carports langs de achterkant opgenomen in het bouwvolume. Van bij de carports bereikt men zonder hindernissen de twee aanpasbaar opgevatte hoekwoningen, bestemd voor personen met een handicap. Verder is er een mengvorm van gelijkvloerse bejaardenwoningen, duplexen, eengezinswoningen en studio's. De plannen van de wooneenheden in beide zijvleugels zijn flexibel opgevat zodat zitkamer en eethoek, naargelang de oriëntatie, kunnen omgewisseld worden en zo een optimale bezonning verkregen kan worden. Het project Kloosterland is een goed voorbeeld van het "sneeuwbaaleffect"; door één positieve input krijgt de omliggende buurt een opkikker. (...)" (zie 'Zonne-energie in

sociale huisvesting' – Informatieblad nr. 32)

De basisfilosofie van Kloosterland geldt ook voor de overige fasen. Fase 2 – Vorst, met de 10 koopwoningen, ligt langs de eerste fase en omvat 10 gelijkaardige aan elkaar geschakelde rijwoningen. De architectuur is in dezelfde stijl. Het feit dat





moderne architectuur bij (sociale) koopwoningen niet per se negatief hoeft te zijn, bewijzen onder meer deze woningen. Goede moderne architectuur vindt sowieso gegadigden; dat bewijzen onder meer deze 10 koopwoningen.

Fase 3 – Tweebunder, met de 18 huurwoningen, is recent opgeleverd en is opgebouwd volgens dezelfde principes. Vermeldenswaardig bij deze woningen is dat voor de woningen met 4 slaapkamers gekozen werd voor een flexibele planopbouw. De 4^{de} slaapkamer kan immers via een schuifwand toegevoegd worden aan de leefruimte. In het kader van de (soms wekelijks) wijzigende gezinssituaties is dit een handige oplossing die DZK aanbiedt.

Vermeldenswaardig is ook het feit dat DZK een beroep gedaan heeft op een ontwerpbureau voor de omgeving. Zij schakelt ook voor haar andere ontwerpen een apart ontwerpbureau in. Voor dit project heeft het ontwerpbureau 'Lijn-in-landschap' het ontwerp van de directe omgeving gemaakt. Een niet te verwaarlozen meerwaarde voor Het Dreefje maar ook voor de omgeving.

Deze projecten hebben een uiterst gunstige prijs-kwaliteitsverhouding. De kostprijs ligt vaak ver onder het VHM-maximum.

Het Dreefje, energiezuinig bouwen/wonen

DZK voert reeds enkele jaren een intensievere politiek inzake energiebesparende maatregelen en duurzaam bouwen en

wonen, dan wettelijk verplicht is. Zo wordt er dikkere muurisolatie voorzien in haar nieuwe woningen. Dat is niet anders bij Het Dreefje. Maar met de eerste fase gaat de SHM een belangrijk stapje verder.

"(...) Bij het bedenken van gegroepeerde woongelegenheden hoort ook het voorzien van collectieve voorzieningen. Logischerwijze is een collectief CV-systeem hierbij één van de denkpijlers. Hoogrendementsinstallaties worden enkel betaalbaar als ze voor meerdere gezinnen tegelijk werken. Hetzelfde geldt voor zonneboilers en zonnecollectoren. De zonnepanelen konden in de middenvleugel (van fase 1) pal zuidwaarts georiënteerd worden op het dak van een houten bovenbouw. Door het hoefijzerige plan is een eenvoudige verbinding mogelijk tussen de woongelegenheden en de centrale stookplaats, dit door gebruik te maken van de door de dakconstructie gevormde zolder.

Hoogrendementsinstallatie en zonne-energie betekenen energie besparen. Dat geeft een daling van de maandelijkse vaste kost van de huurder. Om elke huurder een individuele energierekening te kunnen aanbieden, afhankelijk van zijn werkelijk verbruik, was een energiebeheerssysteem nodig. Hierbij werd geopteerd voor een systeem waarbij elke bewoner in zijn eigen woning de meterstanden kan aflezen, kwestie van hem te informeren en te sensibiliseren.

Dat dit alles betaalbaar is gebleven, blijkt uit een prijsetiket van 57 miljoen frank voor het hele bouwproject, dat wil zeggen gemiddeld 1.970.000 fr. per woning. De meerkost van het gebruikte CV-systeem met zonnepanelen ten opzichte van een klassiek CV-systeem bedraagt in dit project 22.850 fr. per woning. De terugverdientijd voor deze extra investering wordt bij middel van besparing op de energierekening

berekend op 8 jaar.

De realisatie van dit project was enkel en alleen mogelijk met de steun en de begeleiding van een werkgroep bestaande uit VITO, VHM, KUL en Zonnige Kempen zelf, die de ingenieur-architecten Feys en Gouwy en studie bureau Johan Daenen ondersteunden in de ontwerpfase. Financiële ondersteuning werd verkregen van de plaatselijke energiemaatschappij VEM-Nijlen. (...) (zie 'Zonne-energie in sociale huisvesting' – Informatieblad nr. 32)

Dit project Het Dreefje is voor de SHM geen eindpunt in haar zoektocht naar duurzaam en energiezuinig bouwen/wonen. Inmiddels zette ze reeds een stap verder in deze discipline met haar project Waterstraat te Hulshout-Houtvenne. Het betreft 23 sociale-woongelegenheden die ondertussen reeds bewoond zijn. In dit project zijn ook opnieuw zonnecollectoren toegepast, maar ook supplementaire toepassingen op het vlak van isolatiepeil van de woningen, condensatietechnieken, duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik en recuperatie van regenwater. Het project Waterstraat maakt deel uit van een Europees uitwisselingsproject, "European Green Cities" genaamd (Green staat voor "Global Renewable Energy and Environmentally Responsible Neighbourhoods"). (...) (zie 'Zonne-energie in sociale huisvesting' – Informatieblad nr. 32)

Het Dreefje, meer dan de moeite waard om het van dichtbij te gaan bekijken en om kennis te maken met het verhaal erachter.

DE REDACTIE