

Alternatieve stedenbouwkundige visie op sociale huisvesting



Begin 2001 werd een geslaagd project van 12 sociale koopwoningen in Wachtebeke opgeleverd. Het gaat om een project dat gerealiseerd werd door de SHM Het Volk te Gent en waarvan in de eerste plaats het stedenbouwkundig concept de moeite waard is om van nabij te bekijken. De architectuur mag er ook wezen (zeker in de sociale koopsector), maar de nieuwe en alternatieve wijze van verkavelen zeker.

Sociale huisvesting in Wachtebeke – Warandewijk

De geschiedenis van de sociale huisvesting in Wachtebeke begon in 1957, toen de zustermaatschappij Volkshaard in de Warandewijk zo'n 44 sociale huurwoningen gebouwd heeft (8 ervan werden reeds gekocht door de zittende huurders). Maar met de komst van de Sidmar-fabriek veranderde het huisvestingslandschap in Wachtebeke drastisch. Ambitieuze plannen werden gesmeed om van Wachtebeke een voorstad van Gent te maken. Zo ver kwam het gelukkig niet, maar toch bouwde in 1970 de toenmalige Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (één van de rechtsvoorgangers van de VHM) 351 sociale huurwoningen voor de werknemers van de Sidmar-fabriek. Voor de verhuring en het beheer van deze woningen stond (en staat nog steeds) Volkshaard in. Enkele jaren geleden werden deze woningen gerenoveerd.

Intussen werd er ook in de Warandewijk niet stilgezeten. Door de bouwstop in de (sociale) woningbouw ten gevolge van de economische crisis van 1973, werden er in het begin van de jaren '80 geen sociale woningen meer bijgebouwd in de Warandewijk. Gelukkig keerde het klimaat voor de bouw van sociale woningen en zo'n 10 jaar geleden werden er 6 sociale huurwoningen gebouwd. Bij deze woningen werd reeds concreet rekening gehouden met de principes van aanpasbaar bouwen. In 2000 werden er dan ook nog eens 10 sociale huurwoningen bijgebouwd.

12 sociale koopwoningen in de Groenstraat te Wachtebeke

Naast sociale huurwoningen is er ook nood aan betaalbare sociale koopwoningen in Wachtebeke. De bouwgrondprijzen swingen



immers in heel Vlaanderen de pan uit, dus ook in Wachtebeke. Door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden de zones waar nog kan gebouwd worden immers drastisch beperkt. In de Warandewijk in Wachtebeke bezit de SHM Volkshaard nog zo'n 6 ha bouwgronden langs de Groenstraat en Verbeuldestraat. Samen met het architectenbureau Patrick Lefebure werd een plan ontwikkeld door de zustermaatschappij Het Volk om hierop een 100-tal sociale koopwoningen te bouwen. Begin 2001 werd dan de eerste fase van dat grote project, bestaande uit 12 sociale koopwoningen, opgeleverd.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepaalt dat in de niet-stedelijke omgeving de perceelsgrootte maximaal 600 m² mag zijn en in stedelijk gebied 400 m². De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij legde recent de lat nóg hoger en wil een nóg economischer grondgebruik, want zij legde op dat ook in die niet-stedelijke gebieden de percelen niet groter mogen zijn dan 400 m². Het is voor de ontwerpers een hele uitdaging om binnen dat kader aangename woningen te bouwen met voldoende aandacht voor een groene omgeving en privacy.

Architect Lefebure heeft dit op een zeer inventieve wijze opgelost door een alternatieve manier van verkavelen te ontwikkelen. In plaats van klassiek te kiezen voor b.v. één lange pijpenkop of een bijkomende doorgangstraat, heeft de ontwerper telkens 4 woningen gegroepeerd rond een kort doodlopend zijstraatje. Eigenlijk gaat het om een semi-publieke straat. Door de woningen op een andere manier op de percelen (gemiddeld 450 m²) te voorzien, konden de tuinen gegroepeerd worden. Door dit concept heeft elke woning een aangesloten stuk tuin van zo'n 300 m². De koppeling van 4 van deze tuinen geeft een groene onbebouwde ruimte van zo'n 1.200 m². Op die manier worden groene longen gecreëerd in de woonwijk. In de publicatie "Dichter Wonen" van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap is dit project ook opgenomen als voorbeeld van een

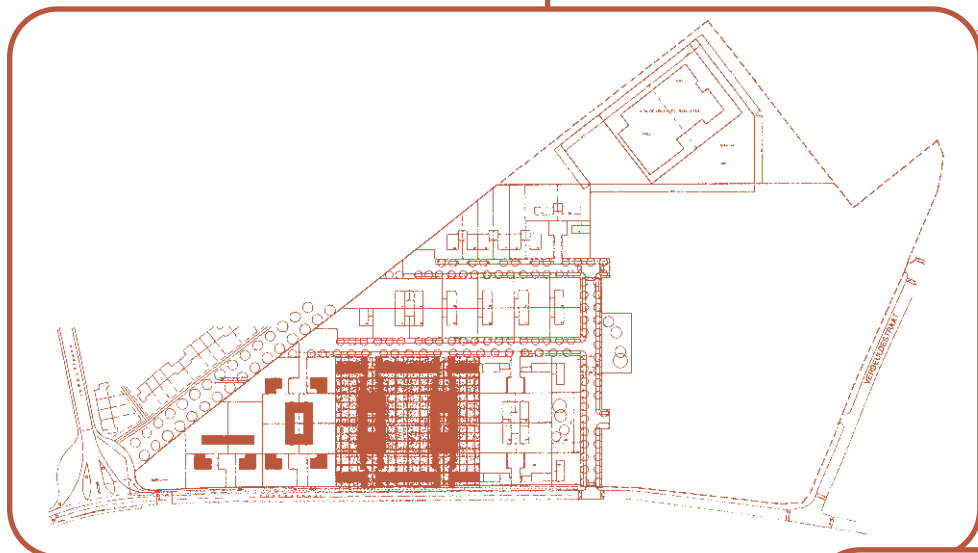
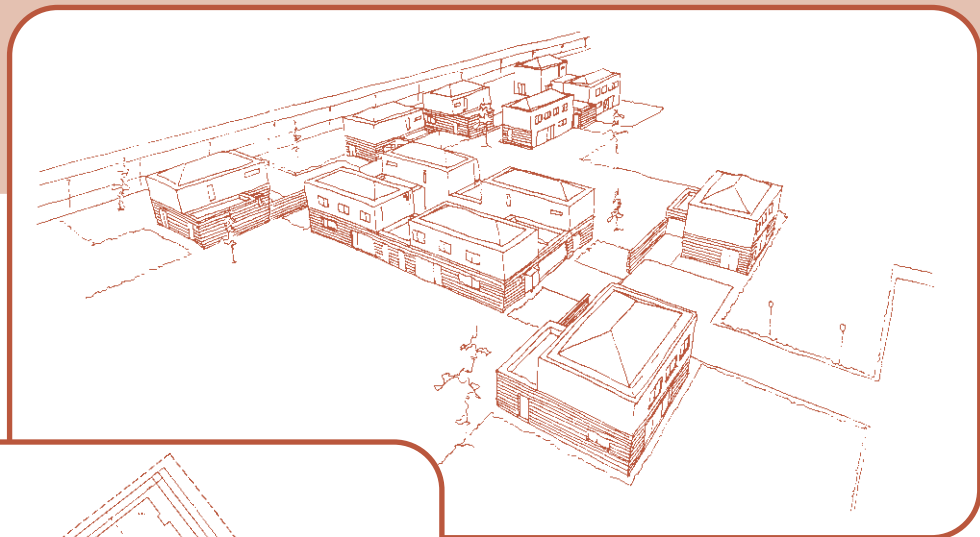
alternatieve wijze van verkavelen. Er staat over dit project onder meer het volgende te lezen : "(...) Deze lay-out biedt het voordeel dat ook de tuinen werden gegroepeerd, waardoor hetzelfde ruimtegevoel is ontstaan als in de vroegere verkavelingen met veel lagere densiteit. Dit is een interessant alternatief voor de klassieke aanschakeling van rijwoningen.(...) De woningen werden zijdelings en ruggelings tot clusters samengevoegd die via een pleintje en een doodlopende straat met de openbare weg zijn verbonden. Een dergelijke gemeenschappelijke oprijlaan voor 4 woningen maakt het mogelijk het aantal vierkante meter verharding te beperken, wat zowel het milieu als de densiteit ten goede komt. (...) Het resultaat is een groen en aangenaam geheel met een optimaal ruimtegevoel. (...)" (bron: "Dichter Wonen" – ministerie van de Vlaamse Gemeenschap).

Woningtype – voor- en nadelen

De woningen zelf ogen modern en eigentijds. Het zijn frisse toevoegingen aan de omgeving. Er werden 10 woningen met 3 slaapkamers en 2 met 4 slaapkamers gebouwd. Er kunnen echter kanttekeningen geplaatst worden bij enkele aspecten van deze woningen, met name het grote circulatieverlies zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Dat heeft te maken met de keuze voor een rechte steektrap. Verder zijn er de hellende dakjes die als het ware op en in de woning zijn gezet. Het nadeel daarbij is een dakgoot die op de muur ligt. Ideaal is dat niet. Een ander probleem zijn de discussiepunten over enkele uitvoeringen met de aannemer, Bouwcentrale Modern.

Deze sociale woningen werden verkocht voor gemiddeld zo'n 85.500 euro (all in, maar excl. BTW) en de grond aan 40,28 euro/m² voor percelen met een oppervlakte van max. 420 m² en tegen 21 euro/m² voor het gedeelte boven de 420 m².

Eerste fase: 12 woningen



Fase 1 en fase 2

Het unieke geheel

Een voordeel voor de uitwerking van dit project is het feit dat zowel het stedenbouwkundig plan als het ontwerp en de concrete inplanting van de woningen door dezelfde architect zijn ontworpen. Dat heeft zeker een gunstige invloed gehad op het gehele ontwerp. Uiteraard komt ook het feit dat de gehele verkaveling door dezelfde opdrachtgever werd ontwikkeld de eenheid en de kwaliteit ten goede.

Dit verkavelingsconcept biedt duidelijk een meerwaarde op het gebied van :

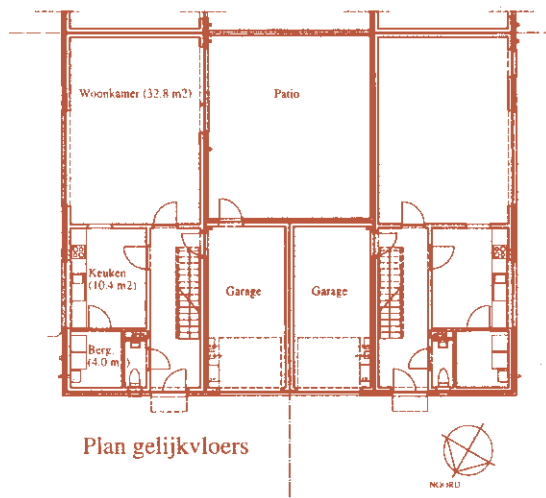
- Schakeling van de woningen;
- Rationeler gebruik van bouwvrije zones en tuinen;
- Ruimte- en groengevoel;
- Privacy.

In een volgende fase worden er nog eens 8 sociale koopwoningen voorzien, met een mogelijke uitbreiding naar 15. Het concept van de inplanting en de woningen blijft gelijk. Maar ondanks het geslaagde verkavelingsconcept wordt aan de inplanting van de woningen nog iets verbeterd. Er werd vastgesteld dat in de 'voor'tuinen van de woningen aan de straatzijde vaak tuinhuisjes worden geplaatst of andere 'praktische constructies'. Die ontsieren het straatbeeld. In de volgende fase zullen daarom deze woningen volledig aan de straatzijde geplaatst worden zodat er duidelijke voortuinen ontstaan aan de straatzijde en achtertuinen aan de groene long.

SHM HET VOLK I.S.M. DE REDACTIE

Woning type 1a in spiegelbeeld

Woning type 1b in spiegelbeeld

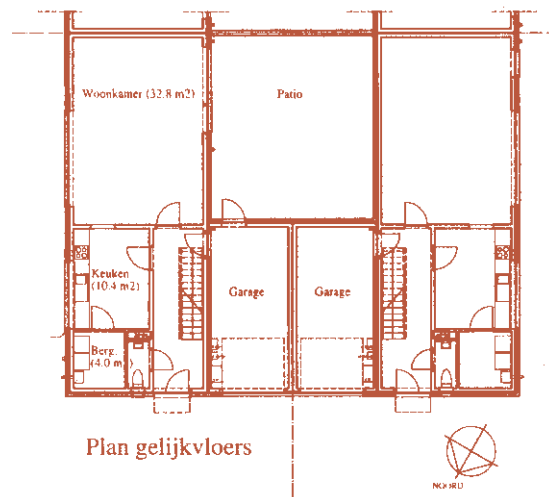


Plan gelijkvloers

NO-Z-RED

Woning type 1a in spiegelbeeld

Woning type 1b in spiegelbeeld



Plan gelijkvloers

NO-Z-RED