

'Herverkavelingsdialogen'

door Oswald Devisch, Barbara Roosen, Liesbeth Huybrechts

Met slimme verkavelingen alleen komen we er niet

De verkaveling blijft voor heel wat Vlamingen de gedroomde woonomgeving; de burens zitten op een veilige afstand, de kinderen kunnen er proper in de tuin spelen en er is altijd parkeerplaats voor de deur. De vraag is echter hoe lang we als samenleving nog bereid zijn om te blijven betalen voor het in stand houden van dit erg kostelijke woonmodel [1]. De Vlaamse Regering schuift alvast een reeks ruimtelijke principes naar voren om een aantal van deze maatschappelijke kosten te reduceren. Zo stellen ze voor om het ruimtelijk rendement te verhogen en om het ruimtegebruik te verweven en multifunctioneel te maken [2]. Een aantal ontwikkelaars volgt deze principes al en investeert in collectieve woonprojecten of kiest voor een hogere dichtheid. Een voorbeeld van zo'n collectief woonproject is Cohousing Waasland in Sint-Niklaas [3]. Dit project maakt deel uit van het stadsvernieuwingsproject Clementwijk: 'een ecologische en duurzame groene woonwijk met 700 woningen, een stadsdeelpark en een aantal collectieve voorzieningen' [4]. De hoofdbrok van deze nieuwe wijk bestaat uit compacte, maar eerder klassieke verkavelingen. Het Waaslandproject biedt een alternatief: in de plaats van 15 grondgebonden gezinswoningen, zijn hier 18 appartementen gestapeld aangevuld met 4 rijwoningen. Het biedt wel een grote collectieve tuin - mét trampoline, moestuin en glijbaan - en een paviljoen, parking en fietsenstalling. Het is het cohousingproject zoals we dat kennen: de bewonersgroep heeft het heft volledig in handen genomen. Een voorbeeld van een verkaveling aan hoge dichtheid is het woonproject Zilverlaan in Oostende. Onder impuls van het Stadsatelier zijn de projectontwikkelaar Condor, de sociale huisvestingsmaatschappij Woonwel en de vzw Duinhelm aangespoord om geen klassieke verkaveling te bouwen op een laatste grote kavel aan de rand van de stad, maar om in te zetten op meer compacte wooneenheden met collectieve voorzieningen, en vooral om één derde van het terrein te vrijwaren voor een publiek park [5].

De impact van deze 'slimme verkavelingen' blijft echter beperkt omdat collectieve woonprojecten vaak erg naar binnen gericht zijn. Van echte verweving met de omgeving is weinig sprake. En hoe compact de verkavelingen ook zijn, het blijven nog altijd monofunctionele woonomgevingen. Maar vooral omdat het nieuwe verkavelingen zijn en ze dus niets doen aan de bestaande voorraad aan niet-zo-slimme verkavelingen.

Inzetten op herverkavelingsdialogen

Wat als we collectieve (woon)projecten zouden willen ontwerpen die de hoge maatschappelijke kosten van verkavelingen zouden reduceren? Dan moeten we verkavelingsbewoners vinden die open staan voor meer compacte woonvormen en voor meer divers ruimtegebruik, en dat allemaal op hun eigen perceel, want publiek eigendom is er schaars. De vraag is hoe je daaraan begint, als je weet dat dit niet binnen hun woondroom past en dat de Raad van State nu al overuren draait? Een beproefde methode om weerstand en rechtszaken te vermijden, is het tijdig in gesprek gaan met alle actoren die actief zijn in de verkaveling: bewoners én (boven)lokale overheden, maar ook ontwikkelaars, ondernemers, (boven)lokale organisaties, ... Verder weten we uit ervaring dat we zo'n gesprek best beginnen over bestaande, lokale 'goede' verkavelingspraktijken: bewoners die een trage weg over hun perceel dulden; burens die hun tuin openstellen voor burens zonder tuin; of gezinnen die samen een buurthuis beheren in een voormalige wijkbib [6]. Van daaruit kan je het over de toekomst hebben, over de uitdagingen die op ons afkomen: over de woning die stilaan te groot wordt en de tuin die zo veel tijd vraagt; over die regenbuien die onze kelders alsmat vaker onder water zetten, of over dat sluipverkeer dat elk jaar lijkt toe te nemen. Bovendien kan je in de loop van het gesprek over de grenzen van de wijk heen kijken, naar die beek die bij elke zware regenbui in een open riool verandert, naar die lagere school met die veel te kleine speelplaats, of naar die weide waar binnen een aantal jaren

misschien een nieuwe verkaveling zou komen. De optelsom van deze gesprekken noemen wij herverkavelingsdialogen: dialogen die goede - collectieve - verkavelingspraktijken zichtbaar maken, maar die ook durven om kostelijke praktijken te bevragen en te herdenken door samen te kijken naar aanleidingen in de eigen toekomst of net buiten de wijk.

Aan de slag in Genk

Hoe verlopen herverkavelingsdialogen? En wat is de rol van ontwerpers in deze dialogen? Op zoek naar antwoorden stappen we in de auto en rijden naar twee verkavelingswijken in Genk: Sint-Martensberg achter het station en Oud-Waterschei naast de tuinwijk van Waterschei. Wat volgt is een verslag van drie herverkavelingsdialogen waar we onderweg in verzeild raakten [7].

Een werkplaats in een verkavelingskerk

Onze eerste stop is de O.L.V. kerk van Oud-Waterschei. De pastoor vertelt ons hoe bewoners in de late jaren zestig naar het bisdom trekken met de vraag naar een eigen parochiekerk. Ze krijgen de toelating maar moeten hun kerk zelf financieren. Hun crowdfunding is een succes en ze beginnen te bouwen. Vandaag is het voortbestaan van de kerk onzeker. Niet alleen vermindert het aantal kerkgangers, het gebouw is ook dringend toe aan een renovatie. De kerkgemeenschap moet, opnieuw, op zoek naar middelen. Ondertussen is de wijk echter heel wat diverser geworden. De pastoor heeft plannen, maar vertelt dat hij onvoldoende partners kan meekrijgen. Ondertussen leren we dat er vroeger heel wat ondernemers in de wijk woonden, die als zelfstandige voor de mijn werkten. We besluiten om een wandeling door de wijk te maken op zoek naar sporen van dit ondernemerschap. We vinden woningen met grote garages en spreken één van de eigenaars aan. Hij vertelt hoe de grote percelen ideaal zijn voor werkateliers en stockageruimtes op maat van kleine bouwondernemingen, kunstenaars en ambachtslui, maar dat de burens niet altijd blij zijn met deze ondernemingszin. Een aantal ondernemers zou zelf al verhuisd zijn naar een bedrijventerrein in de buurt. Omdat dit botst met het principe van verweving nodigen we de man uit bij de pastoor en leggen hen het volgende idee voor: wat als we de kerk zouden herbestemmen als een woon-werkatelier? Deze is tenslotte mee gefinancierd door ondernemers. Het idee vindt aansluiting bij een uitdaging waar we in gesprek met de stadsdiensten op uitkomen. De stad Genk zit al een tijdje verveeld met haar steenwegen, omwille van de leegstand en het versleten patrimonium. Toevallig ligt de kerk aan zo'n steenweg. Wat als we de buitenruimte rond de kerk zouden inrichten als een werkplein, met plaats voor laden en lossen, voor parkeren, maar ook voor markten? Dan hoeven de bestelwagens niet meer in de wijk en krijgt het kerk-woon-werkatelier een unieke vitrine naar toevallige voorbijgangers.

Een wild verkavelingspark

De tweede dialoog start bij een collectief van senioren die een plek zoekt om een cohousingproject op te starten. Ze hebben hun oog laten vallen op een leeg perceel in Sint-Martensberg. Dit past binnen de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes, maar het zou verdomd jammer zijn, want het is zo'n mooi stukje groen. We besluiten opnieuw om de wijk in te trekken. Wat opvalt zijn de grote woningen met grote tuinen met grote beukenbomen. Van de stad vernemen we dat heel wat eigenaars hun woning willen opsplitsen. In principe mag dit, zolang alle wonen grondgebonden blijft. Tegelijkertijd leidt dit tot een verdere versnippering van eigendom en staat zo verweving in de weg. Zou het geen beter idee zijn om de senioren-gemeenschap te vragen om zo'n overmaatse woning te kopen? Of desnoods twee naast elkaar? Dan kan ons mooi stukje groen blijven bestaan. Klus geklaard. We wandelen terug naar onze auto. Die staat geparkeerd bij de voormalige villa 'La Lisière' in de Sint-Martensbergstraat. Hier zitten twee organisaties die jongeren ondersteunen die kampen met een problematische thuissituatie. Ze verblijven er een paar uur na school of wonen er langere tijd. We leren van de directeur dat hun villa in een natuurgebied ligt en dat ze hun terrein samen met Natuurpunt onderhouden. We spreken af om de week erop een workshop te organiseren met de stad en Natuurpunt. We vragen hen waarom een senioren-gemeenschap dit ook niet zou kunnen: zorgdragen voor een natuurgebied? Samen tekenen we een nieuw netwerk van (semi)publieke tuinen en paden door de wijk, onderhouden door de bewoners van collectieve woonprojecten.

Een regenwatertuinverkaveling

We rijden opnieuw naar Oud Waterschei. Tijdens één van onze vorige gesprekken vernamen we dat de stad een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) heeft laten opmaken voor één binnengebied: opnieuw een slimme compacte verkaveling die ruimte laat voor groen. Uit een ander traject weten we dat de aangrenzende wijken kampen met een waterproblematiek. De stad wil er inzetten op ontharden en er opnieuw beken introduceren. En dan zouden ze tegelijkertijd in onze wijk open ruimte verstenen? We trekken naar het binnengebied en zien hoe de omliggende woningen opgesplitst zijn, een extra verdieping kregen of getransformeerd zijn tot appartementen. Een week later leggen we ons idee voor aan de stad: wat als we enkel de rand van het bouwblok verdichten, tot op het niveau van het RUP, en het binnengebied open houden voor waterberging. Dezelfde dag zitten we ook samen met de lokale compostmeester. Hij verzamelt en verwerkt groenafval én regenwater van 8 burens in zijn demo-moestuin (op de bouwgrond die hij bewaart voor zijn dochter). Wat als we iets gelijkaardigs zouden introduceren in onze verdichtingsoperatie? Als we bij elke transformatie woningen zouden afkoppelen van de riolering en collectieve regenwaterputten zouden aanleggen die overlopen in een gemeenschappelijke (moes)tuin. Onze gesprekspartners knikken goedkeurend.

Waar zitten de trage ontwerpers?

De Genkse dialogen combineren drie types gesprekken: gesprekken over bestaande verkavelingspraktijken, over mogelijke praktijken die inspelen op toekomstige behoeftes en over mogelijke praktijken die voortvloeien uit externe behoeftes. Al deze gesprekken lopen in elkaar over en vormen één lange herverkavelingsdialoog; één die al bezig was voor wij in onze auto stapten en die niet zal stoppen als wij vertrekken. Elk gesprek brengt verkavelingsactoren samen, maakt uitdagingen in hun huidige verkavelingspraktijken zichtbaar en toont kansen in nieuwe, meer collectieve praktijken. Ten minste dat is het opzet. De vraag is hoe we dit als ontwerpers kunnen stimuleren, in een context waarin bewoners liefst zo weinig mogelijk willen veranderen en waar de meeste gemeenten niet de middelen hebben om iets te veranderen.

Wat de herverkavelingsdialogen duidelijk maken, is dat we in herverkavelingsprojecten niet te vlug naar consensus moeten zoeken – we bouwen onze seniorencohousing op de laatste open kavel -, maar deze consensus juist zo lang mogelijk moeten uitstellen door telkens nieuwe actoren uit te nodigen en nieuwe uitdagingen en kansen op tafel te leggen. Het is een pleidooi voor traag ontwerpen, voor het plezier van het opnieuw beginnen. Wat de dialogen ook aantonen, is dat we niet moeten starten met een visie of een verhaal – over het verstedelijken van een verkaveling - maar met een hele verhalenbundel; een bundel die na elk gesprek dikker wordt. Dat veronderstelt vaardigheden om een gesprek te kunnen sturen: wanneer de interesse afneemt, vertellen we een concreter verhaal, geïllustreerd met sprekende beelden met regenwaterpleinen of woon-werkkerken. Als er spanningen opduiken, kiezen we voor een open verhaal, onderbouwd door feitelijke kaarten over de grote hoeveelheid aan diepe tuinen of de vraag naar woon-werkateliers. Als de gemoederen weer wat bedaard zijn, schakelen we terug over op een concreter verhaal met precieze architectuurtekeningen.

Het resultaat van deze dialogen zijn geen intern gerichte collectieve woonprojecten, maar collectieve woon-werkprojecten die inspelen op de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes die de Vlaamse Regering naar voor schuift, plus ook op die vragen (en dat aanbod) waar Verkavelingsvlaanderen antwoorden op zoekt: onderbenutting en beheer, afwezige voorzieningen en ontmoeten, autoafhankelijkheid en veiligheid, ... Een voorwaarde lijkt wel te zijn dat die dialogen niet enkel vertrekken vanuit ontwerpers en beleid, maar ook durven vertrekken van bestaande, goede verkavelingspraktijken.

[1] Vermeiren et al., 2019. Monetarisieren van urban sprawl in Vlaanderen. Uitgevoerd in opdracht van Departement Omgeving.

[2] Departement Omgeving, 2018. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen: Strategische Visie. <https://www.ruimtevlaanderen.be/BRV>

[3] Een project van BLAF architecten en DENC studio in opdracht van Cohousing Waasland

[4] <http://www.stedenbeleid.vlaanderen.be/clementwijk>

[5] Het deel van Condor Real Estate Development zal uitgevoerd worden door Bovenbouw Architecten en Cluster, landschap en stedenbouw.

[6] Devisch, O. and Custers, L., 2019. Onnozelaars uit de verkaveling, verenigt u!. Ruimte, 40, 40-45.

[7] Deze dialogen vonden plaats binnen het Seminarie Stedenbouw 2018-2019 aan de Faculteit Architectuur en Kunst, Universiteit Hasselt.