

'Common Ground'

Bovenbouw, Zilverlaan, Oostende
door Stefan Devoldere

In de rafelrand van Oostende, waar de verkavelingswijken van de kuststad overgaan in het krekenslandschap van de polders, wordt gesleuteld aan het traditionele verkavelingsmodel en de bijhorende vastgoedlogica. Een collectief woonproject speelt er bewust met de grenzen tussen kavel en landschap, tussen publieke en private ruimte, tussen individuele en gemeenschappelijke woonwensen, tussen een traditioneel verdienmodel en het rendement van collectieve meerwaarde.

Een vaste prijs

Het perceel in de Zilverlaan wordt in 2016 door de stad te koop aangeboden onder begeleiding van het Stadsatelier Oostende, een expertengroep die de stad onder meer ondersteunt in haar ambitie om innovatieve woonprojecten te ontwikkelen voor jonge gezinnen. Collectiviteit en betaalbaarheid zijn daarbij sleutelbegrippen. Ze moeten worden waargemaakt door niet enkel op regelgeving, maar ook op het productieproces te sturen. Een deel van de beschikbare grond wordt verkocht aan Duinhelm, een vzw die mensen met een beperking ondersteunt op vlak van wonen, werken en vrije tijd. De resterende anderhalve hectare komt op de markt tegen een vaste prijs. De kandidaat-kopers moeten bieden met een ontwerpvoorstel waarvoor het Stadsatelier een kader heeft opgesteld.

Dat ontwerp kader maakt de koppeling met de buurpercelen van Duinhelm en de sociale huisvestingsmaatschappij WoonWel, die beide meestappen in de ambitie om samen één woonbuurt te maken. Er wordt een perceelsoverschrijdende visie gevraagd voor een gedeeld landschap, met een dreef langs de Zilverlaan die de toegang vormt tot de drie woonprojecten, een belangrijke groenzone op het perceel zelf en een publieke doorsteek naar het achtergelegen sportpark. Daarnaast moet het project inzetten op het collectief gebruik van infrastructuur en ruimte: ondergronds parkeren voor de bewoners, compact en geclusterd wonen, collectieve nutssystemen en gedeeld groen voor de woningen.

Een park voor de buurt

De grond wordt gegund aan ontwikkelaar CONDOR met een voorstel van Bovenbouw Architectuur en landschapsarchitect Cluster. Hun alternatief voor de klassieke verkaveling schikt 37 grondgebonden woningen en 32 appartementen rond een omsloten collectieve buitenruimte. Alle voordeuren, de liften van twee appartementsblokjes, de fietsbergingen en een polyvalente ruimte met keuken komen uit op dit autovrije woonerf. Vanuit de Zilverlaan kom je binnen via de dreef waar een aantal deelauto's staan geparkeerd en een poortgebouwtje dat alle postbussen verzamelt. Eén garagepoort geeft toegang tot de ondergrondse parkeergarage. Elke rijwoning heeft een kleine private achtertuin.

Door de compacte footprint van het woonhof blijft één derde van het perceel onbebouwd. Hier grazen de schapen en wordt de waterbuffering van de woningen geregeld. Indien de burens van WoonWel hetzelfde doen, ontstaat tussenin een 'polderpark' van zestig meter breed dat de nieuwe woningen een fantastisch uitzicht garandeert, en zich mooi inpast in de landschappelijke structuur van de omgeving. Het plan bouwt zo een gradatie op van afgesloten naar publiek groen, op maat van de kinderen: de peuters spelen in het eigen tuintje, de jongens op het binnenplein, en de pubers hangen rond in het polderpark.

Een duurzame samenwerking

Het plan van CONDOR inspireert. WoonWel en Duinhelm, die de ingezonden voorstellen mee jureren, beslissen om hun grond onderling te ruilen en de landschapsvisie van de private ontwikkelaar over te nemen. Ze ondertekenen een samenwerkingsprotocol dat de

krijtlijnen voor een gezamenlijk masterplan vastlegt en afspraken maakt voor de verdere opvolging van de bouwprojecten. De zone aan de Zilverlaan zal uniform worden ingericht als parkeerdreef. Elke partner stelt bovendien 28% van het eigen terrein ter beschikking om een publiek park te realiseren dat over de verschillende eigendommen heen loopt. Aan Cluster wordt gevraagd om het plan verder uit te werken.

In dat park ontwikkelt elke partner zijn woonveld. Ampe.trybou architecten tekent voor Woonwel een ensemble van 8 sociale koopappartementen en 52 sociale koopwoningen, waarvan 11 via een CLT-formule zullen worden verkocht zonder grondaandeel. Duinhelm schuift naar de uiterste hoek van het terrein en vindt een ontwerper via de Open Oproep. Raamwerk ontwerpt er twee gekrulde woonvolumes voor telkens twintig bewoners. Tussen de volumes door loopt een publieke doorsteek naar de Steense Dijk en het productief landschapspark De Tuinen van Stene.

Voor de uitvoering van het gezamenlijke park worden de projecten – met zeer verschillende randvoorwaarden naar toewijzing en financiering – geregeld in onderling overleg afgestemd. De samenwerking tussen de stad, een sociale huisvestingsmaatschappij, een vzw uit de zorgsector en een private ontwikkelaar blijkt daarbij niet altijd evident, maar ze toont aan dat een ontwikkelingsvisie die zowel de perceelsgrenzen als de klassieke opdeling in huisvestingssectoren overschrijdt, winsten oplevert voor de bewoners én voor de buurt. Door ruimte te delen krijgt elkeen meer dan hij binnen de grenzen van het eigen perceel kan realiseren.