

“Wonen met en in de natuur”

CREATIEF TEAM DENKT NA OVER ONTWIKKELING WOONGEBIED AAN FABIOLALAAN

OOSTKAMP ◊ Tijdens een designworkshop in 't Roodhof werd nagedacht over de ontwikkeling van het nog te verkavelen deel van het woongebied aan het tweede deel van de Fabiolalaan. Naast de bouwontwikkelaars, was er ook een team van ontwerpers aanwezig dat gedurende de hele week in contact kwam met het beleid, de omwonenden en andere betrokkenen. Vrijdag werd het resultaat voorgesteld.



Projectregisseur Youri Vandenberghe met de opdrachtgevers en het ontwerp- en expertenteam dat een hele week werkte aan de plannen voor het bouwproject langs de Fabiolalaan. (Foto PH)

DOOR PIET HIMPENS

Voor de ontwikkeling van het woongebied aan de Fabiolalaan, ter hoogte van de autosnelweg E40, opteerde het schepencollege voor een kwalitatief project dat optimaal rekening moet houden met de bezorgdheden van alle betrokkenen. Daarom werd niet gekozen voor een klassiek ontwerpproces, waarbij een bureau een verkaveling ontwerpt en het voor goedkeuring indient bij het gemeentebestuur.

PROJECTREGISSEUR

De gemeente koos voor een totaal ander concept. Youri Vandenberghe van ontwerp bureau VONT werd als projectregisseur aangesteld en betaald door de gemeente. Het was zijn taak om een team samen te stellen dat gedurende een week rond dit project werkte. Naast Bart Dewilde, Jan Hamerlinck, Kenny Windels en Leen Vanthuyne voegde Youri Vandenberghe ook professor Leo Van Broeck aan zijn team toe. Het doel was om op het einde van die

week een plan te hebben dat een breed draagvlak had, zodat het project zonder problemen kan gerealiseerd worden. De kosten van het team (erelonen, verblijf, pop-upatelier, red.) werden betaald door de respectievelijke ontwikkelaars (Matexi, Novus, Bostoan, red.), die samen met het OCMW een deel van de grond in hun bezit hebben.

MEER NATUUR

Het expertenteam liet zich alvast inspireren door het discours van professor Van Broeck en koos voor minder beton en meer natuur. De natuur en de landschapselementen van dit ecologisch waardevolle gebied moesten behouden blijven. De bebouwing, verharding inbegrepen, maakt slechts één derde uit van de totale terreinoppervlakte.

De ontwerpers luisterden anderhalve dag naar de zogenaamde stakeholders en gingen dan pas aan de slag. Zelfs de boer die jaren-

“Nu is het aan de bouwontwikkelaars om te zien of dit project effectief realiseerbaar is”

LUC VANPARYS
Burgemeester

lang op de grond gewerkt heeft kwam over de staat van de grond vertellen. Ook met die waardevolle inbreng werd rekening gehouden om de plannen nog wat aan te passen. Op woensdagavond werd het voorlopige resultaat al voorgesteld en vrijdag werd iedereen nog eens uitgenodigd op de finale presentatie.

“Het was een oefening om verandering en kernversterking te combineren met de creatie van natuur en de verhoging van de

biodiversiteit in dit waterrijke gebied”, vertelt stedenbouwkundig architect Jan Hamerlinck. “Om het met een metafoer te zeggen: Men woont als op een pier die omspoeld wordt door een zee van groen. Op het einde van zo'n pier staat een verticaal element dat als baken dient voor de omgeving. Ook wij plannen op het einde een appartement met acht lagen. Er wordt gewoond op een verhoogde terp met eerst een straatje met rijwoningen met een tuintje en op het einde een villa met appartementen.”

“Elk van de vier pieren die we voorzien, heeft bovendien een aantal collectieve voorzieningen die het wonen aangenamer maken: een speeltuin, een overdekte zandbak, een barbecue, een ontmoetingsplaats, lockers voor de levering van internetaankopen, enzovoort”, vervolgt de architect. “Twee derde van het terrein wordt bewaard als ongerepte natuur die zich voort kan ontwikkelen als

een drassige en verruigde wastine die men als wandelaar enkel kan betreden op een knuppelpad. De centrale groenzone is dus zeker geen parkgebied of tuin, maar echte ecologische waardevolle natuur. Op die manier woont de mens niet langer tegen de natuur in, maar wel met en in de natuur.”

UNIEK GEBIED

“Dit was een heel bijzondere week”, aldus burgemeester Luc Vanparys tijdens de eindpresentatie in 't Roodhof. “Het is de eerste keer dat we op deze innovatieve manier te werk gaan waarbij een kwalitatief team een week samen doorbrengt en rekening houdt met de wensen en verzuchtingen van alle mensen die er mee te maken kunnen hebben. Het gebied waar rond gewerkt werd is dan ook heel uniek. In vroegere tijden maakte dit deel uit van een wastinegebied met een ecologisch meerwaarde dat minder geschikt was voor landbouw.”

“Sinds 2011 is het ingekleurd als woongebied”, aldus nog de burgemeester. “Het eerste verkavelingsontwerp werd door ons bestuurd gewijzigd. Er werd onvoldoende rekening gehouden met de fysieke logische structuur van de grond, de mobiliteit en het geluid van de autosnelweg. Voor het laatste stuk van onze gemeente waar er nog niets mogelijk is, vroegen we om iets kwalitatief uit de grond te laten dragen wordt. Wat nu voorligt daar alvast al een antwoord op. Het is een ontsluitingsweg voorzien in de richting van de Kortrijksestraat en de hoogbouw, die als een baken of een poort naar Oostkanten of Brugge kan dienen, zal volgen. De ontwerpers een buffer zijn tussen de geluidsoverlast van de autosnelweg. Ik neem dit mee naar het college, het is nu ook aan de bouwontwikkelaars om te zien of het ook effectief realiseerbaar is



OOSTKAMP

200 woningen op 'piertjes' in natuurgebied

Er is een plan klaar voor de bouw van 200 woningen in de zone tussen de Olieboomstraat, de Fabiolalaan en de E40 in Oostkamp. Het gaat om 135 appartementen en 65 huizen met een tuin. De woningen komen op vier 'piertjes' in een natuurgebied. In 2019 kunnen de eerste bewoners hun intrek nemen.

Een zeskoppig ontwerpteam verbleef een week in 't Roodhof voor de opmaak van het masterplan. Ze werden daarvoor bijgestaan door experts. Ook professor Leo Van Broeck droeg zijn steentje bij.

«Buurtbewoners hebben mee dit project gecreëerd», stipt projectregisseur Youri Vandenberghe aan. «We hebben alle betrokkenen tijdens drie momenten gezien en zijn van een leeg blad vetrokken. In totaal komen er 200 woningen op de site, zo'n 65 huizen met tuin en zo'n 135 appartementen. Met een mix van grote en kleine woningen willen we een breed publiek aantrekken. Er zullen mogelijkheden zijn voor jonge koppels, alleenstaanden, traditionele en nieuw samengestelde gezinnen. Het domein is zes hectare groot en twee derde krijgt een herbestemming als



De maquette toont hoe het project er zal uitzien. Foto Ken Pieters

natuurgebied, met paadjes door het groen. Mensen zullen in die ongerepte natuur zeldzame vogels en dieren kunnen spotten.»

Werken in fasen

«Op vier 'piertjes' zullen telkens zo'n vijftig woongelegenheden worden gebouwd. We zullen werken in verschillende fasen. Het huisvestingsproject komt op de grens van de kern van Oostkamp. Ook voor de omwonenden betekent het groene en rustige domein een meerwaarde. Bij de piertjes voorzien we ook nog eens een plein en een collectieve

ontmoetingsruimte. We willen niet dat de mensen als nummers naast elkaar leven», aldus Vandenberghe. De projectontwikkelaars Matexi, Novus en Bostoen slaan de handen in elkaar voor de realisatie van de 200 woningen.

«Eerst wordt het natuurgebied met zijn specifieke vegetatie aangelegd. Dat moet gebeuren tegen medio 2017. Daarna volgen de bouwaanvragen in het najaar van 2017. De eerste bewoners zullen hier in 2019 kunnen komen wonen», licht Vandenberghe toe. (KPK)

Masterplan voor woonproject op één week ingeblikt

OOSTKAMP

In de zone tussen de Olieboomstraat en de autosnelweg E40 komt een bijzonder huisvestingsproject met vier "pielen" in een oase van groen.

Een team van ontwerpers heeft een masterplan ontwikkeld voor een woonproject in de zone tussen de Olieboomstraat, Fabiolalaan en de autosnelweg E40. De manier waarop dit plan tot stand kwam is uniek.

Het team heeft in het landelijk verblijfscentrum 't Roodhof in Oostkamp een week lang aan het ontwerp gesleuteld en liet zich daarbij begeleiden door KUL-professor Leo Van Broeck, expert op vlak van ruimtegebruik. "Alvorens het team aan

de slag ging werd anderhalve dag geluisterd naar alle wensen van de betrokkenen", verduidelijkt coördinator Youri Vandenberghe. "Iedereen kregen allemaal zijn zegje en op basis van die input werd het plan opge maakt. Deze manier van samenwerken is uniek in Vlaanderen."

Het woonproject wordt gerealiseerd door projectontwikkelaars Matexi, Novus en Bostoen. De plannen ogen alvast bijzonder. "Dit masterplan is een oefening om verdichting te combineren met de creatie van natuur", verduidelijkt professor Leo Van Broeck. "De woningen worden gerealiseerd op vier 'pielen' die omspoeld worden door een zee van groen. De woningen komen op een verhoogde terp met eerst een straatje



■ Het woonproject moet plaats maken voor 200 woningen.

met rijwoningen en op het einde een 'urban villa' met appartementen. De vier 'pielen', samen goed voor 200 woningen, beslaan samen een derde van de site. Twee derde blijft over als

ongerepte natuur die zich verder kan ontwikkelen als een drassige en verruigde wastine die men als wandelaar enkel kan betreden op een knuppe pad." (aft)



Rock-n-roll-ontwerp voor Oostkamp

'Vanaf maandagmorgen half negen tot dinsdagmiddag zien we alle mogelijke betrokkenen passeren. Eerst leidt de burgemeester ons rond. Tijdens die wandeling vertelt hij over de ambities van de gemeente, maar ook over de groengebieden, de doorsteken, de kansen en de problemen.' Vijf dagen later, op vrijdagmorgen 3 juni, ziet Youri Vandenberghe er nog verrassend fris uit. Hij is blij met het goede project dat het projectteam deze week heeft opgeleverd voor een gebied aan de rand van Oostkamp. De weiden en akkers die in woongebied van grootstedelijk Brugge liggen, werden jaren geleden gekocht door de klassieke projectontwikkelaars Matexi, Bosto en Novus. Maar de gemeente is nog niet tevreden met de verkavelingsplannen die zij hebben voorgesteld. Daarom de vraag van Oostkamp om het plan bij te sturen. Youri Vandenberghe: 'Ik vreesde dat we met een klassiek parcours het verleden niet achter ons zouden laten, daarom

Oostkamp zit met de lastige kwestie dat een verkavelingsproject er door de vele afgeketste plannen verzuurd is geraakt. Om het tij te keren is de gemeente in zee gegaan met Youri Vandenberghe. Met vijf andere ontwerpers resideert hij een werkweek ter plaatse en luistert naar iedereen die iets over het terrein weet of er een belang heeft, niet één keer maar telkens wanneer die mensen het willen. Cocreatie en participatie heet dit proces. Het is gedurfd, zeer snel maar niet noodzakelijk veel duurder.

TEKST MARLIES VAN BOUWEL BEELD GF



Op de derde dag is er al een eerste presentatie. Omwonenden verschuiven spontaan de gebouwen naar de droge plaatsen.

stelde ik een co-workshop voor, waarbij de gemeente mij als projectregisseur zou betalen en de ontwikkelaars het projectteam dat ik zou samenbrengen.' Vandenberghe heeft de wind mee, cocreatie en participatie zijn in. 'Maar als ontwerper moet je altijd beseffen dat er een verschil zit op gelijk hebben met een goed product en gelijk krijgen door de betrokkenen mee te nemen in een proces.' Het projectteam bestaat uit experts die hij van lezingen en artikelen kent en die ook van een uitdaging houden, zoals Leo Van Broeck, ondertussen aangesteld als Vlaams bouwmeester. Ze verblijven een week lang in het Roodhof, een sociale-economiehôtel tussen de velden, ze slapen er en beschikken over een zaaltje om te werken en mening te horen.

Op maandagmiddag luisteren ze naar de bekommernissen van de schepenen van Oostkamp, daarna naar de opmerkingen van de provincie West-Vlaanderen en

Ruimte Vlaanderen, gevolgd door de eisen van de drie ontwikkelaars. Daarna zijn de gemeentefunctionarissen aan de beurt, zowel de stedenbouwkundige als de verantwoordelijke voor groen en mobiliteit. Vandenberghe: 'Iedereen geeft een eigen lezing over het terrein, zodat wij het kunnen koppelen aan thema's. Zo ligt het naast de autosnelweg, er is veel lawaai, het is een waterig gebied en heeft een specifieke natuurlijke structuur.' Alle adviesraden passeren vervolgens de revue: de Gecoro maar ook die van bijvoorbeeld erfgoed, sport en jeugd.

De buurtbewoners zijn van tevoren met een flyer voor de avond uitgenodigd. En om negen uur komen nog alle fractievoorzitters. 'Op die eerste dag hebben we dus een aardige vertegenwoordiging ontmoet van al wie ermee te maken kan hebben,' besluit Youri Vandenberghe.

Dinsdag 31 mei begint met experts: een

landschapsdeskundige geeft zijn lezing van het specifieke landschap, een geluidsdeskundige stelt zijn studie voor en vertelt wat je kunt doen tegen het lawaai van een snelweg. Ook de brandweer en het Agentschap Wegen en Verkeer leren de ontwerpers wat de nabijheid van een snelweg kan betekenen. 'Last but not least zien we de boer die al zijn hele leven op dat veld werkt. Het is dan dinsdagmiddag. Ontwerpers zijn gewend om snel te beginnen tekenen, maar wij hebben het met ons zessen tot dan toe uitgesteld. We wilden eerst naar iedereen luisteren om een goed beeld van het terrein te hebben.' Hij drukt me op het hart dat dit belangrijk is, als een gemeente gefrustreerd is over een woonproject en een nieuwe methode zoekt om tot een nieuw, goed en gedragen projectvoorstel te komen. 'Gemeenten willen goede kwaliteit, maar kunnen meestal alleen een vergunning afleveren of weigeren. Daarom is dit proces zeer interessant.'

Eindelijk een eerste ontwerp

Op dinsdagmiddag beginnen ze te tekenen. 's Woensdags geven ze hun eerste presentatie aan tachtig mensen: 'We hebben een grote maquette gemaakt en vier standjes: wat kun je er doen, wie gaat er wonen, hoe geraak je er en wat is de zintuiglijke beleving? De lezing van het landschap met struwelen had ons alle zes op sleeptouw genomen. Die man had het over een wastine, het landschap dat hier in dit waterrijke gebied spontaan zou ontstaan, dus wanneer je het niet bewerkt of draïneert. In plaats van de natuurlijke loop der dingen af te wachten, beslissen we de natuur in te richten zoals ze spontaan zou evolueren. We hebben een inversie voorgesteld, een bebouwing op vier terpen in een natuurgebied. Meer dan de helft van het terrein wordt wastine, zelfs ontoegankelijk, of enkel via een knuppelpad.'

De ontwerpers hebben zich op de kansen in plaats van op de problemen van het complexe terrein gestort.

Al gauw ziet Youri Vandenberghe dat het goed is: 'De mensen gaan er meteen in mee. En wie het terrein kent, positioneert de terpen automatisch op de hoogste en



Het voorstel bestaat uit vier buurten met telkens vijftig woningen te midden van de natuur.

droogste plaatsen. Het water dat er nu al is, wordt uitgebreider, om sneller de wastine te verkrijgen waar zeldzame vogels zullen komen broeden.' Het voorstel bestaat uit vier buurten met telkens vijftig woningen, zowel appartementen als eengezinswoningen, en collectieve buiten- en binnenruimtes, zelfs een co-werkplek voor thuiswerkers.

Project ontwerpt zichzelf

In het Roodhof krijgen de ontwerpers dagelijks bezoek van de ontwikkelaars en de burgemeester, maar ook van buurtbewoners. Youri Vandenberghe: 'Dat is goed, herhaaldelijk stellen ze correcties voor en zo geraken ze almaar meer bij het ontwerp betrokken.' Een buurtbewoner die 's woensdags op de presentatie lang blijft napraten, wordt de dag erna uitgenodigd omdat hij het gebied als zijn broekzak kent. Daarna wordt het ontwerp afgerond. Youri Vandenberghe is vooral fier op het draagvlak dat hij voelt, zowel bij de ontwikkelaars, de politici, de bewoners als alle anderen. 'De drie ontwikkelaars zijn inmiddels bereid abstractie te maken van hun eigendomsgrenzen en het gebied als een geheel te bekijken. De volgende stap is dat ze als

Youri Vandenberghe gelooft in incubatietijd, ook al is dat maar één werkweek: 'Tijdens deze week leerden mensen begrijpen waarom wat gebeurt, ze werden meegenomen in een proces. Het is de uitgelezen manier om het nimby-syndroom te bestrijden.' De ontwerpers hebben zich op de kansen in plaats van op de problemen van het complexe terrein gestort. 'En dan gebeurt het ineens: het ontwerp ontwerpt zich vanzelf door te luisteren naar de mensen. Het is zo'n logisch geheel geworden dat niemand nog weet wie welk idee heeft aangedragen.'

Het ontwerpteam zit al de hele week in een soort flow, voor Youri Vandenberghe heeft deze manier van ontwerpen een hoog rock-n-rollgehalte: 'Eigenlijk is dit de toverformule voor wie snel een goed project wil voor een behapbaar bedrag. De buurtbewoners voelden ook aan dat de sfeer tussen ons goed zat. En wij zaten niet ver, in een ivoren toren, maar vlakbij tussen de velden en iedereen sprong aldoor binnen.'

Op de eindpresentatie vrijdagavond krijgt het ontwerpteam applaus op alle banken. Buurtbewoners, beleidsmakers en adviseerende instanties vinden zich terug in het ontwerp dat ze zelf mee hebben gecreëerd. Het ontwerpteam kan tevreden huiswaarts keren, maar kijkt al uit naar de straatbarbecue van de aanpalende buurt waarvoor ze een uitnodiging op zak hebben. ■

Marlies van Bouwel is hoofdredacteur van Lokaal