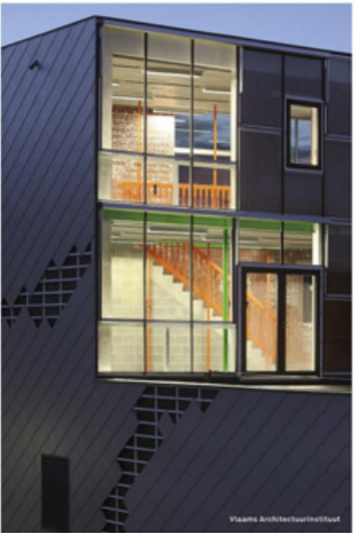


# ARCHITECTUUR IN VLAANDEREN



Vlaams Architectuurinstituut

# LABO VESPA

André Loecks\*  
Marc Martens

## **Hoekwoning, Antwerpen cuypers & Q architecten**

## **Tetris — Dubbelwoning, Antwerpen Puls architecten**

## **Ter Pitte — Groepswoningen, Antwerpen IEA Import, Export Architecture**

## **Lucky Bar — Groepswoningen, Antwerpen Mys&Bomans Architectuur- kantoor**

AG Vespa is sinds maart 2003 operationeel als auto-noom gemeentebedrijf van de stad Antwerpen. Het letterwoord VESPA staat voor 'vastgoed en stads-projecten Antwerpen', een intrigerende combinatie van twee niet zonder meer te verzoeken opdrachten. Mooi meegenomen is de verwijzing naar de echte Vespa, misschien wel het object type van zijn tijd: handig, doeltreffend, betaalbaar, modieus, frivol, mooi, modern en stedelijk. Een van de kerntaken van AG Vespa is de uitvoering van 'het stedelijk grond-pandenbeleid' en het ontwikkelen van betaalbare en kwaliteitsvolle stadswoningen als onderdeel van 'krottenbeleid in aandachtsbuurten'.

Jaarlijks koopt AG Vespa een dertigtal verwaarloosde en leegstaande panden op, voornamelijk in aandachtswijken waar de private sector het laat afweten en decente vastgoedontwikkeling niet op de agenda staat. Het zoeken en verwerven van gepaste panden is een intensief werk en loopt niet van een leien dakje. De verworven panden worden grondig gerenoveerd of gesloopt met het oog op nieuwbouw. AG Vespa treedt op als bouwheer en kan daarbij rekenen op subsidies van het Vlaams Stedenfonds en het Federaal Grootstedenbeleid. Subsidiëring met gemeenschaps-gelden laat AG Vespa toe om in niet-marktonconforme situaties — buurten en panden die de markt liever links laat liggen — toch woningen aan voordelige, marktconforme prijzen aan te bieden. Subsidiëring blijft beperkt en zou in moeilijke omstandigheden, zoals een dure verwerving, een erg lastig perceel of een extra veeleisend programma, oplopen tot maximaal 25% van de woningprijs. De opbrengsten van de woningverkoop dragen bij tot een rollend fonds waarmee nieuwe projecten worden gefinancierd.

In zes jaar werking werden 43 projecten gerealiseerd, goed voor 85 woningen. Vandaag zijn 45 projecten in uitvoering, die 197 woningen zullen opleveren. Men kan zich afvragen wat het effect is van nog geen driehonderd woningen tegen de achtergrond van het totale woningpatrimonium of de enorme woningvraag in Antwerpen. AG Vespa zelf heeft het over 'acupunctuur' of een 'katalyserende voorbeeldfunctie'. De bedoeling is dat het vervangen van een leegstaand en verwaarloosd pand door kwaliteitsvolle stadswoningen afstraalt op de hele straat, jonge gezinnen aantrekt, de draagkracht van de buurt verhoogt en private investeerders op betere gedachten brengt. Toch mag men de feitelijke impact van de 88 verspreide ingrepen niet onderschatten. AG Vespa schuwt de knelpunten niet van een stedelijke bouw-blokrenovatie: scherpe hoekpanden, versplinterde eigendomsstructuren, grillige perceelsindeling en problematische verdichting van binnengebieden. Door hun strategische positie en gevatte oplossing

doen heel wat Vespa-ingrepen veel meer dan wat acupuncturaal prikwerk. Misschien komt het beeld van de tuinier nog het dichtst in de buurt: snoeien, wieden, planten, tot bloei laten komen. Vespa vervangt project na project een reële hinderpaal voor de verdere ontwikkeling van een bouwblok door een concrete ontwikkelingsstimulus. In dit werk ontstaat een heuse 'taal en spraak' van omgang met lastige stadsweefsels, gedragen door een steeds groeiende verzameling van projectleiders, ontwerpers en aannemers. In die zin kan men hier spreken van een structurele en strategische aanpak. Samen beschouwd vormen de verspreide microprojecten een origineel stadsvernieuingsproject en een daadwerkelijke vorm van *capacity building* voor de stad, de ontwerpers, de bouwers.

Naast de strategische inzet van de projecten is ook het projectproces om tot architectuurkwaliteit te komen exemplarisch. Het Vespa-team treedt op als gemotiveerde en deskundige bouwheer. Het team werkt een gepaste opdrachtomschrijving uit op basis van een analyse van het aangekochte pand of terrein: precies genoeg om richting te geven aan het ontwerp, open genoeg om door ontwerp onderzoek de eigenheid van de plek te kunnen valoriseren en vernieuwende ontwerpssporen uit te testen. Voor elk project wordt een specifiek budget vastgelegd dat zowel rekening houdt met de geraamde verkoopopbrengst en de beoogde doelgroep als met strategische prioriteiten van stadsvernieuwing en buurtontwikkeling. Vervolgens selecteert het team een ontwerp bureau uit een pool van tien die met inbreng van de stadsbouwmeester voor twee jaar is samengesteld op grond van portfolio, bouwtechnisch kunnen, visie en motivatie. Met deze tweejaarlijkse lijst wil AG Vespa duidelijk kansen geven aan jonge architecten. AG Vespa stelt de aannemer aan conform de wetgeving op de overheidsopdrachten.

Elk project krijgt een architect-projectleider uit het Vespa-team toegewezen die het hele proces begeleidt: terreinanalyse, opdrachtomschrijving, planning, ontwerp, uitvoering en budgetbeheersing. Elke projectleider is beslagen in het ontwerpen en bouwen, maar treedt niet in de plaats van de private architect-ontwerper. De projectleider opereert als klankbord en als facilitator die blokerende kwesties zoveel mogelijk uit de weg ruimt. Deze opstelling respecteert de creativiteit en vaardigheid van de ontwerper zonder de efficiëntie van het realisatieproces uit het oog te verliezen. Dit blijkt cruciaal te zijn om zowel doeltreffende stadsvernieuwing als architectuurkwaliteit te realiseren. Andere organisaties en administraties kunnen van de Vespa-ervaring heel wat leren over het omgaan met architectuur en architecten.

### Hoekwoning

Het dichte weefsel van de negentiende-eeuwse gordel, de scherpe hoek van een volgestouwd driehoekig bouwblok, pal noord. Niet te verwonderen dat dit perceel er vele jaren braak bijlag, in absolute nuttelooheid, tenzij om stiekem de hond uit te laten. Alleen vier grote reclamepanelen tegen de blinde zijgevels van de aanpalende huizen leken nog te beseffen dat dit een uitzonderlijke locatie is, zichtbaar en opvallend, in de as van de Pothoekstraat die er splitst om de twee benen van een erg scherpe en moeilijk bebouwbare hoek te vormen. Vermoedelijk was de hoek ooit — het woord zegt het zelf — een winkel, zo wat het enige wat er zinvol mee aan te vangen was, daarna gesloten, verkrot, afgebroken. Bouwblokken sterven het eerst af aan de hoeken. Vernieuwing van dergelijke hoekpanden is de alfa van stedelijke bouwblokrenovatie.

Cuyppers & Q architecten stond voor een klassieke, maar tegelijk aartsmoeilijke opdracht. Het hoekperceel is niet eens een are groot. De voetpaden erlangs, wat verbreed en verliengd aan het hoekpunt, zijn samen even groot als het totale perceel. Aan de achterkant ontnemen hoge gemene muren elke hoop op een straatje zuiderzon. De oplossing zit in een genetische manipulatie van het ruimtelijke DNA van het hoektype: de leefruimte zo hoog mogelijk tillen en op zoek gaan naar zon en private buitenruimte tussen de daken. Vanuit dit morfologisch principe ontwierpen de architecten een mooi voorbeeld van compacte, verticale stadsarchitectuur.

Op de benedenverdieping bevindt zich een polyvalente ruimte, met eigen toegang pal op de licht afgestompte hoek, eigen sanitaire cel en royaal zicht op de samenvloeiende straten. De hoek als archetypische winkel, maar evengoed atelier, bureau, speelruimte. Naast de aparte toegang met ruime fietsenstalling beschikt men over een carport. Deze wordt vreemd genoeg niet helemaal overdekt door de kamers erboven, maar loopt over in een kleine open koer, een minipatio. Dit kleine strookje buitenruimte, op de benedenverdieping door een glaswand visueel verbonden met de traphal, brengt richting, diepte, voor-achter- en binnen-buitenervaring in het anders volledig dichtgebouwd perceel. De traphal, aan de achterzijde van het min of meer driehoekige perceel, kreeg eveneens een driehoekige vorm. In het grondplan laat dit toe aan beide straatgevels te voorzien in een strook met rechthoekige vertrekken. Op elke verdieping ontmoeten beide stroken elkaar op een andere manier in de hoek en vormen er telkens andere hoekruimten. Ook de traphal verbindt zich telkens op een andere wijze met de ruimten die ze van beneden naar boven aandoet. Door een driehoekig, in glas opgetrokken dakvlak stroomt bovenlicht in overvloed naar binnen, filtert naar beneden en verenigt alle verdiepingen.

Op de eerste verdieping zijn de beide stroken, voorzien voor slaapvertrekken, op verschillende manie-

ren opdeelbaar: van minimaal twee grote polyvalente slaap- en werkkamers tot vier slaapkamers en een aparte kleine werkkamer, alle afzonderlijk toegankelijk vanuit de ruime driehoekige hal. In de hoogte wint de woning steeds meer aan licht en ruimtelijkheid. Behalve door een kamergrote berging wordt heel de tweede verdieping ingenomen door de leefruimte die met een suite van vijf ramen rond de hoek haar panoptische positie in het stratenpatroon optimaal benut. Binnen loopt de open keuken en eetkamer over in een verhoogde leefruimte. De terraskamer en twee dakterrassen — een meer beschut lager en een panoramisch hoger gelegen terras — vormen de klap op de vuurpijl. Jammer van de sordid uitgewerkte houten trap met zittreden die beide terrassen verbindt. Cuyppers & Q architecten maakt brandhout van de slechte reputatie die de scherpe hoekvallende uit de negentiende-eeuwse gordel hadden gekregen. Zij recycleerden een stukje stad dat er voor iedereen afgeschreven bij lag. Uitgerend op die plek realiseerden zij een eigenzinnige en toch meervoudig bruikbare stadswoning. De vormgeving oogt sober maar solide: een beetje een fort, een beetje een boeg, in beide gevallen voorpost van vernieuwd stedelijke wonen.

### Dubbelwoning Tetris

Binnen het volume van een smal negentiende-eeuws burgerhuis — een smal perceel tussen hoge gemene muren — bedachten de ontwerpers twee woningen verstrengeld in innige omhelzing, een 'voorhuis-hooghuis' en een 'achterhuis-laaghuis'. Het beschikbare volume was immers te groot voor één enkele betaalbare stadswoning, te smal voor twee rijhuisjes, te diep voor appartementen, te laag voor gestapelde maisonnettes. Voorhuis-hooghuis en achterhuis-laaghuis samen kan men naar believen beschouwen als een duwoonst die tijdelijk werd opgesplitst in twee volwaardige woningen of als twee gestapelde woningen die gemakkelijk te verenigen zijn tot duwoonst, een lateratie die kansen creëert op het vlak van duurzame aanpasbaarheid. De huidige bewoners gebruiken het project effectief als 'kangoeroewoning'.

Het tetris-ontwerpsspel probeert nadelen weg te werken verbonden aan de positie van elk van beide woningen. Zo betreedt men het op de begane grond gelegen achterhuis-laaghuis langs een multifunctionele ruimte aan de straatzijde die naar wens dienst doet als bergruimte, vestiaire, fietsstalling, speelhoek of bureau en tegelijk het achterhuis meer zichtbaar aanwezig maakt in de voorgevel. De zithoek ligt enkele trappes lager aan de achterzijde van de woning en geeft met zijn extra hoogte gulzig uit op de ruime stadstuin. De keuken annex eethoek ligt in het lagere middendeel van de woning. Een dwarse open trap en dito traphal structureren de hele planopbouw, brengen toch wat zenitaal licht in het midden van de woonvertrekken en maken dat ruimtegevoel het net haalt op compactheid. Op de eerste verdieping vinden we een opdeelbare kinderkamer, de wasplaats en de badkamer, compact gesitueerd aan weerszij-

# 26

Hoekwoning

# 27

Tetris — Dubbelwoning

# 28

Ter Pitte — Groepswoningen

# 29

Lucky Bar — Groepswoningen

de van een brede overloop waar een handig werkviak dient als borstwering voor vide en trapopening. De slaapkamer van de ouders op de tweede verdieping is slechts tot borstweringhoogte gescheiden van de traphal met het welkome bovenlicht.

Het hooghuis is dan wel een bovenhuis, maar beschikt over een eigen voordeur aan de straat die langs een smalle gang uitgeeft op de traphal met fietsenbergs-plaats. De trap leidt snel tot de zithoek op de eerste verdieping. Keuken en eethoek liggen op de tweede verdieping en geven achteraan uit op een ruim maar omsloten buitenteras, terwijl aan de voorkant een vide en het extra hoge raam van de zithoek genereus zorgen voor licht, ruimte en een blik op de straat. Op de derde verdieping zijn twee slaapkamers over de volledige kavelbreedte compact geschakeld rond het sanitair. De voorste kamer kijkt langs twee ramen met schuifblinden uit op de straat. De achterste kamer heeft uitzicht op de daken van het bouwblok. Het dakterras en het achterhuis schermen de tuinen beneden af van storende inijk. De gevelbehandeling getuigt van soberheid en autonomie. Anekdotische verwijzingen naar de dubbelwoonst of het tetris-spal worden geweerd. De compositie met ramen in donker gebeitst hout speelt eerder in op de ritmiek en de opbouw van het negtiende-eeuwse straatbeeld. Toch laat de gevelopbouw een présence van beide woningen in de straat en een visuele interactie met het straatleven toe.

Het tetris-puzzelwerk is niet gratis. Dankzij vernuftige arbeid aan de doornede wordt het beschikbare volume in de canyon tussen de twee gemene muren optimaal benut. De stapeling van de woonvertrekken, de vides en diverse plafondhoogtes creëren, vooral in de bovenwoning, een verrassende ruimtelijkheid. De aanpak kent ook zijn grenzen. De onderste woning mist wat van het surplus aan licht en ruimte waar de bovenste van geniet. De bovenwoning vereist dan weer het gebruik van veel trappen, wat in termen van toegankelijkheid niet eendertig is.

#### Groepswoningen Ter Pitte

Het project Ter Pitte is onderdeel van een ingrijpende bouwblokrenovatie. Ontpitting door de sloop van de leegstaande liftenwerkplaats Tierry maakte ruimte vrij voor herverkaveling en typologische vernieuwing. De inzet was niet gering: op een perceel amper breed genoeg voor drie rijhuizen, zes ruime stadswoningen bouwen en die elk een 'straatgevoel' meegeven.

Op de begane grond heeft men rechtstreeks toegang tot drie woningen met totaal verschillende planopbouw. Een 'pijpwoning' strekt zich smal en diep uit tot achter in de tuinen. Opmerkelijk is de polyvalente garage-bureau-werkplaats aan de straatkant. Dieper in het perceel ontsluit een lange gang met bovenlicht twee slaapkamers die grenzen aan twee kleine patio's. Met hun open hemel en diepbruine ruwe baksteen zijn dit kamers van licht en aarde, midden in het huis. De gang mondt uit in de dagzone die zich, omringd door alle tuinen, aandient als een paviljoen in

het groen. De tweede woning, de kleinste maar met de grootste kavelbreedte, is eveneens volledig op de benedenverdieping gelegen. Eén travee bevat van straat tot tuin alle dagruimtes. Een middenkern met keuken en wasplaats zorgt voor een zekere afscheiding tussen een polyvalente ruimte aan de straatkant en de meer intieme leefruimte aan de tuinzijde. De derde woning is opgevat als maisonnette. Op de begane grond vinden we de dagruimtes en een omuurde tuin. Een dwarse open trap in de leefruimte tempert de inijk van de straat. Dat de drie woningen elk op hun manier de straat aanhalen, is interessant maar riskant. De woonpraktijk zal uitwijzen of de zachtheid van het wonen het zal winnen van de hardheid van de stad.

De drie woningen op de verdieping worden vanaf het straatniveau ontsloten door een semiprivate overgangsruiimte met trappen en overlopen in open lucht. Deze gemeenschappelijke ontsluiting vormt een informele, aantrekkelijke en veilige ontmoetingsruimte die via de trap of de galerij direct contact toelaat met de straat. De woningen zijn alle drie van het maisonnettype met dagruimtes op het ontsluitingsniveau en drie slaapkamers op de verdieping. Alle bovenwoningen beschikken over minstens één buitenteras met royale afmetingen en gegarandeerde privacy. De middelste en hoogst gelegen woning steelt de show. Een bruin-groen, met dakpannen bekleed volume slijt de witte bovenbouw en torent er bovenuit. Wonen in een boom, midden in de stad. De simpele metafoer werd met een aanstekelijk mengsel van naïviteit en professionele kunde — handelsmerk van Import.Export Architecture — uitgewerkt in het ontwerp. Een foto van een imposante boomkruin werd 'gepixeld' tot op de schaal van een dakpan. In goed- en afgekeurde loten van dakpannen met verwante groentinten gingen de ontwerpers op zoek naar de juiste pan voor elke pixel. Hier en daar bracht men pannen met broedkapsjes voor gierzaluwen aan, enkele ervan omgevormd tot lamphouder, in het donker krijgt de woonboom iets fêderieks. Een knip-oged naar de late passant. De naïeve poëtica van Import.Export Architecture geeft wat aan gebouwen en straat. Ter Pitte loopt men niet zomaar voorbij. Het project maakt schoon schip met de valse tegenstelling tussen architectuurkwaliteit en verkoopbaarheid die de huidige vastgoedproductie niet kan of wil loslaten. De complexe schakeling en stapeling van woningen in Ter Pitte is allesbehalve gewoon, maar resulteert in een wonderlijke overgang tussen publieke en private ruimtes. Er ontstaat interactie met de straat en sociale controle terwijl de bewoners er een boeiende en toch geruststellende ontmoetingsruimte bij krijgen. Tegelijk blijft het wonen zeer vertrouwd en zijn de woningen, in het bijzonder de maisonnettes, blijkbaar zeer marktconform. Vastgoed met zwier en durf, gegeerd en betaalbaar! Een geschikte strategie om tegen te gaan dat jonge, wat meer koopkrachtige gezinnen, op zoek naar goed wonen de stad verlaten.

Wél zal men in het vervolg met de (te?) strenge nieuwe verordening over toegankelijkheid rekening moeten houden.

#### Groepswoningen Lucky Bar

De gore Lucky Bar is niet meer. Een winkel en drie woningen markeren de nieuwe hoek van de Sint-Paulusplaats. In het Schipperskwartier is de tijd van milde gentrificatie angebroken. Het hele project is een volledige nieuwbouw en omvat drie woningen: op het eerste gezicht een doodgewoon hoekhuis met aan beide kanten een aangrenzend rijhuis, verticaal en perceelsgewijs opgebouwd in overeenstemming met de vroegere situatie. De strikte perceelindeling wordt echter bijgestuurd. De winkelruimte op de begane grond loopt door over twee woningen en het dakterras van de ene woning rust op de andere. En vooral, de ontsluiting van alle woningen gebeurt langs een overdekte doorgang naar een gemeenschappelijke ruimte achterin, een steeg, een koer, een patio. Hier vinden de bewoners wat groen en schaduw en vooral ook een veilige en overdekte gezamenlijke fietsstalling die ruim en helder genoeg is voor wat herstelwerk. Een elegante buitentrap bedient bordessen en individuele voordeuren die men bij goed weer gerust kan laten open staan. De steeg of patio is een semiprivate overgangsruimte die zich, ontvankelijk maar neutraal, openstelt voor verschillende modaliteiten van stedelijk wonen: men kan ze negeren of inrichten, beschouwen als bufferzone of als ontmoetingsplek.

Het hoekpand neemt de volumetrie van de gesloopte hoek over. In een verticale suite over drie verdiepingen doorloopt men achtereevenigens de slaapkamer van de ouders met ruime badkamer, een zit-annex logeerkamer en, helemaal onder dak, de keuken met eetkamer aansluitend op een ruim stedelijk dakterras. Met twee ramen in elke gevel genieten de drie hoekvertrekken volop van hun riante positie in de stedelijke ruimte. Het dakterras overschouwt het dakenlandschap, zonder inijk van of naar de balkons of terrassen van de burens. Op de eerste verdieping omvat het inkomniveau van de rechte woning twee slaapkamers en een badkamer. Een verdieping hoger zijn keukens en eetkeuken ondergebracht, direct aansluitend op een kamergroot buitenterras, vrij van inijk, met zicht op de straat en het plein. Op de derde verdieping vinden we een zithoek, die in mezzanine uitsteekt op de onderliggende eetkeuken en met deze een opvallend dubbelhoog raam in het gevelvlak deelt. De linkse woning heeft een gelijkaardige verticale opbouw, maar met een andere opeenvolging van ruimten en met het woonterras in uitkraging over de patio achteraan.

De vormgeving van het project laat het gereconstrueerde hoekpand goed tot zijn recht komen. De gepleisterde gevel tekent zich mooi af tegen de twee zijpanden in ruwe baksteen. Verticaliteit en verschil in gevelmateriaal verwijzen naar de typische stedelijke geleiding in gesloten bebouwing. Stijlistische eenheid en compositorisch contrast zorgen dan weer voor een subtiele samenhang. Het ritme van de houten ramen

met minimale indeling herneemt, in een verrijnde modus, het ritme van heel de straat en brengt eenheid in het drieluk. Hellende daken wedijveren dan weer met platte, op het doortrekken van de kroonlijst volgt de inkeping van de dakterrassen, de veelheid van kleine ramen contrasteert met enkele grote glasvlakken. Nevenschikking wordt compositie.

De dialoog van Mys&Bomans Architectuurkantoor is tegelijk vreemd en vertrouwd. Een lastige knoop in het weefsel wordt met een vernuftige planopbouw ontward tot een oplossing die er altijd al lijkt te zijn geweest. De reconstructie van de Europese stad *revisited*. In termen van hapklaar vastgoed zullen dit voor het grote publiek wel geen evidente huizen zijn, maar wie ze bezoekt en uitkiijkt naar woonkwaliteit, valt voor hun discrete charme. Zonder enige branie draagt dit project aan de Sint-Paulusplaats bij tot het herstel van een lang verwaarloosde buurt.

#### Een proefbank voor "Wonen in Meervoud"

Ondanks hun bescheiden omvang — één tot zes woningen — tonen deze vier projecten, samen met heel wat ander werk van AG Vespa, dat de grond- en pandenwerking van AG Vespa een waar laboratorium geworden is van stadsvernieuwing en stedelijke woningarchitectuur. De projecten transformeren problematische panden in het bouwblok tot kwaliteitsvolle woningen die in hun omgeving aanzetten tot renovatie. Ligging en planopbouw zijn vaak niet evident. Toch spreken de opgeleverde woningen de meestal jonge kandidaat-kopers onmiddellijk aan. De gunstige prijs doet de rest. Zelfs de meer eigenzinnige types gaan vlot van de hand en leveren tevreden bewoners op, enkele klachten over bouwtechnische kinderziekten niet te na gesproken. Slechts één van de vier hier besproken projecten is een individuele woning, de drie andere voorzien in meerdere woningen binnen eenzelfde project zonder dat het om klassieke appartementsgebouwen gaat. Deze projecten spelen een rol binnen een problematiek die verder reikt dan het grond- en pandenbeleid en de stadsvernieuwing in Antwerpen en die betrekking heeft op de gehele gebouwde ruimte en de woningmarkt in Vlaanderen.

De potentiële woningvraag in stedelijk Vlaanderen verandert ingrijpend. Migratiepatronen, gezinsverdunding, het diversifiëren van de gezinssamenstelling, de terugkeer van oudere bewoners naar de stad en de dramatische toename van het wonen in het gezinsbudget maken het beschikbare stedelijke woningbestand volstrekt ontoereikend. Dit heeft ultiem tot maken van een decennialange prioriteit van grondgebonden, meestal vrijstaande eengezinswoningen buiten of aan de rand van de stad. Het gevolg is versnippering van de beschikbare ruimte, aantasting van het landschap en het niet-investeren in alternatieven, zowel stedelijke als niet-stedelijke. In de stad zijn betaalbare, kwaliteitsvolle en grondgebonden eengezinswoningen nagenoeg onvindbaar. Het kwaliteitsvolle stedelijke rijhuis werd een kostbaar goed. Het grootste aantal rijhuizen bevindt zich

# 26

Hoekwoning

# 27

Tetris — Dubbelwoonst

# 28

Ter Pitte — Groepswoningen

# 29

Lucky Bar — Groepswoningen

in de negentiende-eeuwse gordel, is ondermaats van kwaliteit en moeilijk op te waarderen. In stedelijke rijwoningen investeren is zinvol, maar omwille van hun relatief zwakke dichtheid blijft hun aantal beperkt en hun prijs onredelijk hoog. Met dit type kan nooit worden voldaan aan de potentiële vraag.

Zowel in de stad als eruiten lijkt groepswoonbouw — het gelijktijdig bouwen van woningen in een samenhangend geheel — een mogelijkheid om de woningmarkt structureel bij te sturen, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Om deze dubbelslag te realiseren moet groepswoonbouw meer ambiëren dan meer woningen bouwen op minder oppervlakte. Groepswoonbouw moet gaan over 'meervoudige kwaliteit', dit wil zeggen woningbouw waarbij de kwaliteit van de individuele woning die deel uitmaakt van een groep vergelijkbaar is met deze van de kwaliteitsvolle grondgebonden eengezinswoning, waarbij er volop kan genoten worden van de voordelen van het samen bouwen (kostprijs, comfort, energie) en waarbij stedenbouwkundige en maatschappelijke meerwaarden gegeneerd worden op het vlak van stadsvernieuwing, duurzaamheid en sociale integratie. In een recente campagne van de Vlaamse overheid werd dergelijke groepswoonbouw 'Wonen in Meervoud' genoemd.<sup>1</sup> Meervoudige kwaliteit is geen loze luxe, irrelevant in tijden van crisis. Groepswoonbouw mag immers geen tweederangoplossing zijn voor wie zich geen grondgebonden eengezinswoning kan veroorloven. Dit zou een ontoelaatbare dualisering van de woonomgeving en de woningmarkt in de hand werken. Een groot probleem is dat de vastgoedappartementsbouw, die in feite een groot gedeelte van de huidige stedelijke groepswoonbouw voor zijn rekening neemt, tot nog toe niet in staat blijkt meervoudige kwaliteit af te leveren, enkele uitzonderlijke realisaties niet te na gesproken. Het feit dat deze sector slechts zelden de Jaarboeken Architectuur haalt, bevestigt deze diagnose. Stedelijk wonen in meervoud blijkt vooralsnog vooral te vinden in twee 'sectoren' die wel degelijk aanwezig zijn in diverse Jaarboeken: de reconversie van leegstaande fabrieken, postkantoren en scholen en de herontwikkeling van krotten en verwaarloosde terreinen. In beide gevallen gaat het om stukwerk op moeilijke sites met een veelzijdig programma, waarbij ontwerptalent onontbeerlijk is. Zowel Tetris als Ter Pitte en de Lucky Bar spelen op dit terrein.

Wat is er van hun meervoudige kwaliteit? Tetris steit de vraag of meer kwaliteitsvolle oplossingen beschikbaar zijn voor een zeer courante maar ruimtelijk weinig bevredigende praktijk, met name het opdelen van een rijhuis in twee of meer wooneenheden. De Tetrisoefening resulteert in een knappe maar niet de enige denkbare oplossing. Het plan en de feitelijke kangoerobewoning suggereren interessante mogelijkheden voor complementaire woonsituaties en voor een nieuwe soort extended-familygroepswoonbouw. Het plan slaagt erin beide woningen in zowel

een functionele als visuele relatie met de straat aan te bieden. De groepswoonwoningen van Ter Pitte behouden de voordelen van het stedelijk rijhuis en schrappen de nadelen ervan. Ontpitting zorgt voor mooie stadstuinen voor de benedenwoningen, grote en private terrassen compenseren de bovenwoningen. Alle woningen behouden contact met de straat en genieten van een comfortabele kavelbreedte. De buitenontsluiting van de bovenwoningen creëert een nieuw soort ruimte met grote belevingswaarde. Door de kritische massa van de groep heeft de vrolijke architectuur impact op heel de straat. De groepswoonwoningen Lucky Bar geven allure aan het plein zonder dit te domineren. Vormelijk beklemtoont het ontwerp verticaliteit en individualiteit en spelen alle woningplannen gretig in op de uitzonderlijke ligging. Niettemin worden de voordelen van groepswoonbouw — een gemeenschappelijke ontsluitingspatio, het ontlenen van ruimte aan de aangliggende kavel, een schakeling die de privacy van de terrassen garandeert — aangesproken om te ontspannen aan de ernstige gebreken eigen aan hoekkavels.

Projecten zoals Tetris, Ter Pitte en Lucky Bar zetten groepswoonbouw op de kaart als wonen in meervoud. Ook op dit terrein blijkt Vespa dus van de partij. Dat het grond- en pandenbeleid van AG Vespa behalve aan zinvolle stadsvernieuwing te doen en goede stadswoningen te bouwen, ook overtuigende voorbeelden van kwalitatieve groepswoonbouw oplevert, steelt op twee basisprincipes. Eerst en vooral is er de expliciete gerichtheid op goede architectuur en de overtuiging dat deze niet alleen compatibel is met de sociale en economische randvoorwaarden van bouwen en wonen, maar zelf een voorwaarde is om aan deze randvoorwaarden te voldoen. Aansluitend is er de werkwijze, het proces dat goede architectuur uitlokt, richt en ondersteunt. Beide principes zouden door alle andere sectoren, actoren en producenten van stadswoningen moeten worden beschouwd als voorwaarden om tot kwaliteitsvolle groepswoonbouw te komen.

AG Vespa's kerntaak over grond en panden werd een labo voor stadsvernieuwing, stedelijke woningarchitectuur, groepswoonbouw en wonen in meervoud. Dit ronduit exemplarische werk betreft echter relatief kleine projecten. Tot nog toe heeft dit weinig uitstaans met de vastgoedcompetentie van AG Vespa. Mocht er tussen beide kerntaken — grond- en pandenbeleid enerzijds, vastgoed anderzijds — een architectonische vonk overstaan, dan kan AG Vespa eveneens op het vlak van de grotere vastgoed- en woningbouwprojecten tot exemplarische realisaties komen. Dit zou voor het ontwerpen en bouwen in Vlaanderen nogal eens een verschil maken. Dan wordt het Jaarboek te klein.

1 Karina Van Herck en Bruno De Meulder, *Wonen in Meervoud. Groepswoonbouw in Vlaanderen 2000-2010*, Sun, Amsterdam, 2009.

projectnaam  
Tetris — Dubbelwoonst

bureau  
Puls architecten  
www.pulsarchitecten.be

ontwerpers  
Bart Viellefont,  
Philippe Van Deyck

opdrachtgever  
AG Vespa, Antwerpen

locatie  
Violetstraat 39,  
2080 Antwerpen

ontwerp  
mei 2005

oplevering  
april 2008

studiebureau stabiliteit  
Geo Vannieuwenhove,  
Antwerpen

samenner  
Noordbouw nv, Herentals

oppervlakte  
279 m<sup>2</sup>

volume  
840 m<sup>3</sup>

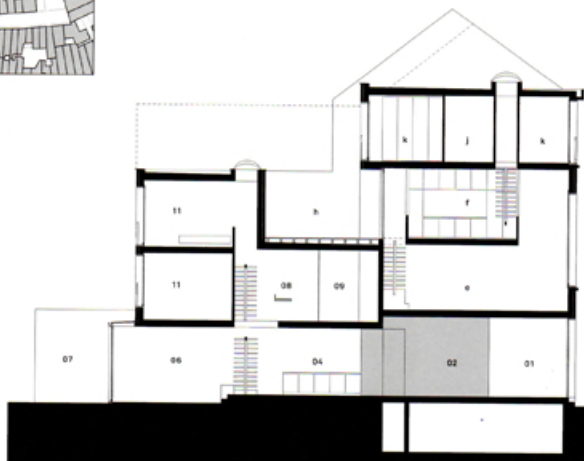
beouwkost  
€ 249.000 — excl. BTW

beouwkost / m<sup>2</sup>  
€ 892 / m<sup>2</sup> — excl. BTW

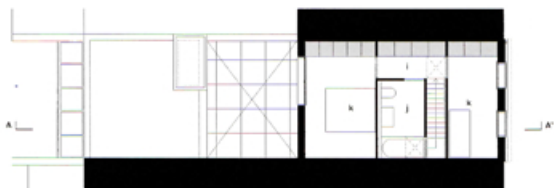
fotografie  
Stijn Bollaert



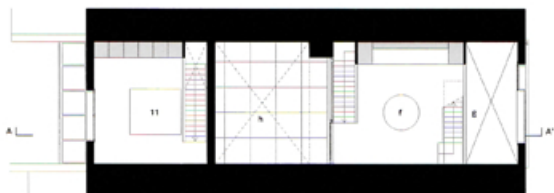
inplanting 0 50 m



snede AA' 0 5 m



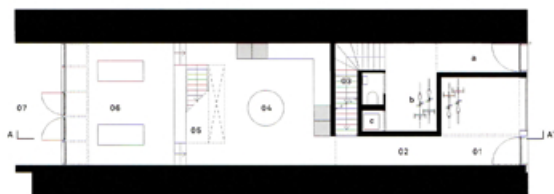
niveau 3



niveau 2



niveau 1



niveau 0 0 5 m

## VOORHUIS

- a leukam
- b berging
- c washt
- d leefruimte
- e keuken / eetruimte
- f keuken / eetruimte
- g vide
- h dakterras
- i nachtsal
- j bedkamer
- k slaapkamer

## ACHTERHUIS

- 01 inkom / berging
- 02 vestiaire
- 03 keldertrap
- 04 keuken / eetruimte
- 05 trap / vide
- 06 zithoek / veranda
- 07 tuin / terras
- 08 nachtsal / werkruimte
- 09 badkamer
- 10 wasplaats / stookruimte
- 11 slaapkamer









