



TUINWIJK 2.0

De eerste wadi's worden zichtbaar © Abscis Architecten

Nieuw Kortrijk:
omvorming woningen zorgt
voor groenere omgeving

PIET VAN CAUWENBERGHE [ABSCIS ARCHITECTEN]

Rijen leegstaande woningen met hier en daar een bewoond huis, braakliggende vlaktes en blinde muren waar ooit rijwoningen tegenaan stonden, sporadisch een meergezinswoning langs brede betonbanen met een paadje en een begin van wadi. Vandaag ziet Nieuw Kortrijk er nog erg rommelig uit. Maar schijn bedriegt: de wijk is in transitie, ze bevindt zich volop in de overgangsfase naar energiezuinig wonen in een groenere omgeving.

18 |

De sociale woonwijk 'Nieuw-Kortrijk' werd samen met wijk 'Kapel Ter Bede', begin jaren vijftig gebouwd door de huisvestingsmaatschappij 'De Goedkope Woning'. Het masterplan had alle kenmerken van een

naoorlogse tuinwijk, die in eerste instantie een antwoord moest bieden op een prangende woningnood en een alternatief wilde zijn voor collectieve woonblokken. In de jaren zestig bouwde dezelfde maatschappij de elf bouwlagen hoge woontorens van De

Drie Hofsteden, op een boogscheut van Nieuw Kortrijk, in een zigzagpatroon langs het Gebroeders Van Raemdonckpark. De denkbeelden wijzigden snel destijds, wellicht onder druk van de toenemende vraag naar grote en betaalbare woningen.



De wijk Nieuw Kortrijk aan de rand van de stad © GoogleMaps

Het masterplan maakt radicale keuzes die moeten toelaten om de problemen in de wijk op te lossen

De tuinwijk

Tuinwijk Nieuw-Kortrijk werd opgetrokken aan de rand van de stad, tussen spoorweg en kanaal, op de grens met Harelbeke. Ze vormde de overgang naar de openruimte, het plateland, en was voorzien van een hiërarchisch wegennet. De grondgebonden woningen zijn er ruim bemeten, een voortuintje en een diepe achtertuin, sommige met ondergrondse garage, en opgetrokken in rijtjes van vier tot tien woningen in een baksteenarchitectuur die kwaliteit uitstraalt. Nieuw Kortrijk moest een sterk vereenvoudigde versie worden van vooroorlogse modeltuinwijken als Le Logis Floréal in Watermaal-Bosvoorde of de Engelse Garden Cities, waarvan de woonkwaliteit niet alleen schuldte in de repetitiviteit en het materiaalgebruik, maar evenzeer in de inbreng van collectieve voorzieningen als scholen, parken, speeltuintjes, vaak gekoppeld aan werk. Tot op vandaag is de publieke ruimte in Nieuw Kortrijk echter beperkt tot betonbanen met verharde voetpaden. Voortuintjes dienen er als oprit voor de garage, de (te) diepe achtertuinen zijn verwaarloosd of drassig.

Zeventig jaar later is de context van de wijk helemaal gewijzigd. Nu ligt de wijk binnen de ring rond Kortrijk, waardoor ze deel uitmaakt van het centrum. De tuinwijk is stad geworden. Waar in de jaren vijftig gezinnen met zes tot acht kinderen geen uitzondering vormden, zijn vandaag kleine gezinnen de regel. Dit wil zeggen dat veel te grote woningen ofwel onderbenut zijn, ofwel leegstaan. Opsplitsen van de woningen lukt moeilijk, en is bovendien niet conform de Wooncode. Daarbij komt dat de maatschappij enkele woningen te koop heeft aangeboden. In de loop der jaren zijn 65 entiteiten privé-eigendom geworden, lukraak verspreid tussen de 182 huurwoningen, wat een globale aanpak van de wijk bemoeilijkt.

De studieopdracht

In 2014 werd het architectenbureau Sileghem & Partners aangesteld om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de renovatiemogelijkheden van de bestaande woningen, in de hoop de tuinwijk een nieuwe toekomst te geven. De nieuwe BEN-eisen (Bijna Energie Neutraal) zorgden er echter voor dat renovatie quasi onhaalbaar werd. Tel daarbij de noodzakelijke verbouwingen om de woningen aan te passen aan de actuele gezinssamenstelling en de hedendaagse bouw- en woonnormen, en de vrees rijst dat het karakter van de tuinwijk en zijn architectuur hopeloos verminkt geraakt. Vandaar de vraag om het over een andere boeg te gooien en het schaarse geld nuttiger te besteden.

In 2015 haalde Abscis Architecten de opdracht binnen om, in samenwerking met Sileghem & Partners, een nieuw masterplan op te maken voor de hele wijk, uitgaande van de hoge ambities van de Goedkope Woning om de wijk niet alleen BEN te maken maar ook nog eens fossielvrij. Het studiebureau ISTEMA werd gevraagd de technische voorstellen door te rekenen naar haalbaarheid en kostprijs.

Tuinwijk 2.0

Om van Nieuw Kortrijk een wijk van de toekomst te maken, moesten in het nieuwe masterplan problemen niet alleen verholpen worden, de wijk moest ook het karakter krijgen van duurzaamheid en collectiviteit. Dat leidde tot de radicale keuze om alle woningen in te planten volgens een minimale energievraag. Dit wil zeggen: maximale rechtstreekse zonnewarmte in de winter, minimale zonnelasten in de zomer. De leefkant van de woningen wordt integraal

zuid georiënteerd, de slaapkant naar het noorden. Hiervoor worden quasi alle oost-west georiënteerde huizenrijen gesloopt, de noord-zuid georiënteerde rijen worden behouden. Op die manier werd ruimte gecreëerd voor nieuwbouw en voor gedeelde groene buitenruimte.

Publiek-private gradiënt

Een tweede radicale keuze is het invoegen van het tussenniveau 'collectiviteit'. De door de sloop van de oost-west blokken vrijgekomen ruimte wordt ingevuld met meergezinswoningen met gemeenschappelijke tuinen. Op die manier wordt naast de private ruimte (woonruimte en tuinen) en de publieke ruimte (straten en voetpaden) een derde soort ruimte ingevoerd: de collectieve of gemeenschappelijke ruimte. In deze ruimte bevinden zich de toegangen tot de nieuwe woonblokken, de wadi's, de gemeenschappelijke parktuinen, het blauw-groen netwerk.

De gronden horen telkens bij een meergezinswoning en het genot is gemeenschappelijk. De publieke én collectieve buitenruimte samen groeit zo van 14.000 naar 40.000m².

Hybride tuinwijk

Door het behoud van het stratenpatroon en van een aantal oorspronkelijke huizenrijen, behoudt de wijk een link met haar verleden. De tuinwijk verdwijnt niet helemaal, maar blijft doorheen de gehele wijk zichtbaar, zij het gefragmenteerd. Deels gesloopte huizenrijen worden afgewerkt met enkele nieuwbouw rijwoningen of de vrijgekomen gevels worden opgewaarderd tot afgewerkte kopgevels. De grote vrije ruimtes die ontstaan

door sloop van de oost-west huizenrijen, 157 woningen in totaal, worden nu ingevuld door de meergezinswoningen: blokken van drie of vier bouwlagen hoog met overdekte passerelle aan de noordzijde en diepe leefterrassen aan de zuidzijde. Trappen halverwege het blok geven toegang tot de passerellen, die zo ideale ontmoetingsruimten vormen. Het beeld van de wijk wordt hierdoor een stuk groener en gevarieerder, zowel in de open ruimte als in de bebouwing. Door deze compactere inplanting worden bovendien méér woningen gerealiseerd, terwijl de totale gebouwde footprint afneemt.

Blauwgroen netwerk

Het masterplan maakt radicale keuzes die tegelijk moeten toelaten om de problemen in de wijk op te lossen. Het waterbeheer is er zo een. Een groot deel van de wijk is onder-tussen gecatalogeerd als pluviaal overstromingsgebied. Slechte doorlaatbaarheid van de bodem was in het verleden oorzaak van ondergelopen garages en drassige tuinen. Door maximaal te ontharden, groenstructuren en waterbekkens af te wisselen, en wadi's onderling te koppelen en aan te sluiten op zinkputten die het water in de bodem laten infiltreren, wordt het regenwater maximaal ter plaatse gehouden.

Groenstructuren worden zoveel mogelijk gediversifieerd. Naast een functionele hebben ze ook een sociale en ecologische rol. Wadi's zorgen voor verkoeling, moeten zorgen voor verantwoord omgaan met het hemelwater, en verhogen tegelijk de attractiviteit en de belevingswaarde van de omgeving. Een boomgaard is een centrale ontmoetingsplek en vormt tevens een overgang naar de bestaande natuurtuin 'Gilbert De Sloovere'. Inheemse beplanting, bloemrijk grasland en extensieve maairegimes afge-



Conceptschema met Blauw-Groen netwerk © Abscis Architecten



Masterplan Nieuw Kortrijk © Abscis Architecten

wisseld met intensieve zones resulteren in een divers ruimtelijk beeld en zorgen voor een aangename sfeer in de wijk.

wordt zonne-energie opgeslagen in grote buffervaten voor de korte termijn en in de grond als lange termijn warmteopslag.

Duurzame technieken

Door de nieuwe woningen goed te isoleren (E16) en maximaal zuid te oriënteren, met diepe leefterrassen die de winterzon binnenlaten maar de zomerzon buitenhouden, werd ervoor gezorgd dat de energiebehoefte zo klein mogelijk is. De grote zuidgerichte daken zijn licht hellend om in optimale omstandigheden zonne-energie voor de hele wijk te kunnen genereren via PV-panelen en zonneboilers. Op hun beurt zorgen ze voor elektriciteit voor de geothermische warmtepompen die per blok worden geïnstalleerd. Via deze uitgekende combinatie

Fijnmazig verkeersnetwerk

Het bestaande wegennetwerk wordt structureel behouden, al was het maar om de eigendomswissels tussen maatschappij en gemeente zo beperkt mogelijk te houden. Waar vandaag hoofd- en zijwegen allemaal autogebied zijn, reserveert het nieuwe masterplan alleen de rand- en de hoofdwegen nog voor autoverkeer. Zijwegen worden geknipt, gebouwtoegangen worden minimaal verhard maar blijven toegankelijk voor fietsers, steps, rollerskates en voetgangers. Zo ontstaat een heldere fijnmazige hiërarchie.



Hier is het goed wonen

Gesloopte huizenrijen maken ruimte voor nieuwbouw © Steven Neyrinck



Wijk in transitie © Abscis Architecten



Nieuwbouwwoningen werken de huizenrijen af © Steven Neyrinck

chie in de wegenstructuur en blijven de auto's maximaal aan de rand. Privaat groen, publiek groen en wadi's wisselen elkaar af en zorgen voor een kindvriendelijke en geanimeerde buitenruimte. Parkeren gebeurt onder de nieuwe bouwblokken, of aan de rand van wijk, in parkeerhaventjes waar ook deelwagens gebruik van maken.

De ambities op het vlak van energiezuinigheid en klimaatbestendigheid lagen in 2014 al hoog. Eerdere projecten van woonmaatschappij SW+ (de opvolger van De Goedkope Woning) konden een beroep doen op EFRO-subsidies om de meerkost voor BEN-renovaties te dekken.

De wijk kan helaas niet in één keer worden aangepakt. De belangrijkste reden daarvoor is dat 65 privaat verkochte woningen lukraak door de hele wijk verspreid staan. Een deel ervan staat in de te behouden huizenrijen, waar ze aansluiten bij gerenoveerde woningen en/of nieuwbouwwoningen waardoor ze geen hinder vormen.

Problematischer zijn de private woningen in de te slopen huizenrijen, die terugkoop ervan kost heel wat tijd en onderhandelen.

Om de wijk helemaal leeg te maken worden huurders alvast zoveel mogelijk 'doorgeschoven' naar nieuwe of gerenoveerde woningen van SW+. De woontorens van De Drie Hofsteden en de wijk De Venning liggen vlakbij en zijn onlangs herbouwd of gerenoveerd met aandacht voor hernieuwbare energie. Intussen staan veel woningen in Nieuw Kortrijk leeg. Ook de wegenis ligt er troosteloos bij. De heraanleg van de publieke ruimte is pas voor helemaal op het einde. Op de infomarkten van SW+ worden bewoners op de hoogte gehouden van de verdere plannen en kunnen ze terecht met hun vragen over de problemen die zo'n wijk in transitie met zich meebrengt.

Inmiddels zijn de woonblokken van de Fase 1 opgeleverd en bewoond. De nieuwbouwwoningen zijn klaar, evenals enkele gerenoveerde woningen. De mix van oude,

nieuwe, grondgebonden, meergezins- en private woningen wordt stilaan zichtbaar. En dit geeft ook een goede bewonersmix: huurders, eigenaars, jong en oud, grote en kleine gezinnen. Allemaal door elkaar. In het centrum van de wijk werd inmiddels ook een schooltje gebouwd. Binnenkort zal de publieke ruimte worden aangepakt en samen met een nieuw buurtpark de wijk optillen naar een aangename en groene leefomgeving.

MEER INFORMATIE

<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-en-planning/lokaal-aan-de-slag/cases-ruimtelijk-rendement/tuinwijk-nieuw-kortrijk-kortrijk>

<https://www.abscis-architecten.be/nl/projecten/nieuw-kortrijk-tuinwijk-20/520>

<https://databank.publiekeruimte.info/project/nieuw-kortrijk/>