

# COCREATIEPROJECT WONEN IN DE WASTINE

Opmaak van een masterplan  
voor een huisvestingsproject  
op het terrein gelegen tussen  
de Fabiolalaan, Molenwalstraat,  
Olieboomstraat en Molenstraat  
te Oostkamp.

## **Opdrachtgever**

Gemeente Oostkamp  
Matexi  
Novus  
Bostoan  
OCMW

## **Projectregisseur**

Youri Vandenberghe (VONT)

## **Ontwerpteam**

Leo Van Broeck (Bogdan & Van Broeck)  
Bart Dewilde (BuroII-Archi+i)  
Jan Hamerlinck (BUUR)  
Leen Van Thuyne (Studio Basta)  
Kenny Windels (Studio Basta)

## **Experts**

Patrick Maes (expert mobiliteit)  
Iris Catteuw (expert communicatie)  
Pierre de Fonseca (expert geluid)  
Erik Dewaele (expert landschap)  
Koen Jonckheere (expert infrastructuur)

## PROLOOG

Een team van experts is erin geslaagd om een uniek project voor Vlaanderen te ontwerpen in de kern van de gemeente Oostkamp. Het project is uniek door zijn *concept* – meer dan twee derde van de bouwgrond wordt herbestemd tot ecologisch waardevolle natuur – en door zijn *proces* – het plan werd samen met de buurt en andere stakeholders ontworpen.

### Een uniek proces: cocreatie

In het kader van het traject 'Oostkamp 2030' vond het College van Burgemeester en Schepenen het essentieel dat op het laatste grote bouwterrein van 6ha een toekomstgerichte ontwikkeling werd voorzien in interactie met de buurt en alle andere betrokkenen. Om die reden werd een Designworkshop georganiseerd waarbij een team van ontwerpers\* en experts\*\* gedurende een week logeerden in 't Roodhof in Oostkamp. Het team onder leiding van Youri Vandenberghe (VONT) mocht daarbij abstractie maken van het verleden en beginnen van een leeg blad. Gedurende anderhalve dag passeerden alle mogelijke betrokkenen (buurtbewoners, beleidsmensen, eigenaars (Matexi, Novus, Bostoan), provincie, gewest, gemeentefunctionarissen, adviesraden, gemeenteraad, ...) het pop-up atelier om hun randvoorwaarden te definiëren. Met al die informatie ging het ontwerpteam aan de slag. In het midden van de week werd een tussentijds evaluatiemoment ingelast, waarbij de betrokkenen het ontwerp konden bijsturen. Op basis van deze informatie werd het ontwerp verder uitgewerkt. Op het einde van de week kon op die manier een ontwerp afgeleverd worden waar iedereen zijn steentje had toe bijgedragen, en bijgevolg ook onthaald werd op een warm applaus tijdens de eindpresentatie.

### Een uniek concept: wonen in de wastine

Dit masterplan is een oefening om verdichting en kernversterking te combineren met de creatie van natuur en de verhoging van de biodiversiteit. Bovendien wil het correct omgaan met de waterhuishouding en met het ecologisch potentieel van dit waterrijk gebied. Een klassieke verkaveling is daarvoor als instrument niet geschikt. Om hogere dichtheid te koppelen aan een lagere voetafdruk is een nieuwe stedenbouwkundige figuur nodig. Het model van de 'pier' in de zee – wordt hier gebruikt als metafoor en als model van het discreet ergens aanwezig zijn zonder het bestaande te verstoren. Men woont op de pier die omspoeld wordt door een zee van groen. En – net zoals een pier een lineair element is met een verticaal accent op het einde – wordt hier gewoond op een verhoogde terp met eerst een straatje met rijwoningen met een tuintje en op het einde een urban villa met appartementen. Elke 'pier' heeft bovendien een aantal collectieve voorzieningen die het wonen veraangenamen: een speeltuin, een overdekte zandbak, een barbecue, een ontmoetingsruimte, lockers voor de levering van internet-aankopen, enz. De vier 'pieren' – waar het wonen en het private groen zijn voorzien – beslaan samen 1/3e van de oppervlakte van het terrein. Bijgevolg blijft 2/3e van het terrein bewaard als ongerepte natuur die zich verder kan ontwikkelen als een drassige en verruigde wastine, die men als wandelaar enkel kan betreden op een knuppelpad. De centrale groene zone is dus zeker geen parkgebied of tuin maar echte ecologisch waardevolle natuur. Op die manier woont de mens niet langer 'tegen de natuur in', maar wel met- en in- de natuur.

\* **ontwerpers:** Leo Van Broeck (Bogdan & Van Broeck), Bart Dewilde (Buroll-Archi+i), Jan Hamerlinck (BUUR), Youri Vandenberghe (VONT), Leen Van Thuyne & Kenny Windels (Studio Basta)

\*\* **experts:** Patrick Maes (mobiliteitsdeskundige), Iris Catteeuw (communicatiedeskundige), Pierre de Fonseca (geluidsdeskundige), Erik Dewaele (landschapsdeskundige) en Koen Jonckheere (infrastructuurdeskundige)

## ANALYSE

Het centrum van Oostkamp is gelegen op een iets hoger gelegen zandrug omgeven door lager gelegen houtland met hoge grondwatertafel. Het regenwater dat doorheen de zandrug sijpelt stagneert op de onderliggende kleilaag, verspreid zich horizontaal en komt terug aan de oppervlakte in de vorm van bronvorming (kwel) en poelen. Het betreffende terrein is een dergelijke waterrijke plek waar poelen aan de oppervlakte komen en waar – als men de natuur op haar beloop laat – zich een specifieke verrijking met typische fauna en flora (een wastine) zal vormen. Dit betekent dat het terrein een zeer hoog potentieel heeft voor natuurversterking en opwaardering van de biodiversiteit. Deze kwaliteiten in combinatie met de drassige ondergrond en de noodzaak om rekening te houden met de specifieke waterhuishouding, maken dat het ten sterkste afgeraden is om op deze plek een gewone verkaveling te voorzien.

### WASTINE

Woordsoort: znw.v.

Modern lemma: woestijn

Middelnederlandsch Woordenboek: \*wastina

Oudste attestatie: Gent, Oost-Vlaanderen, 1223

Frequentie: totaal: 6, ambt.: 6

Aangetroffen spelling: uastina (1x), vastine (2x), wastina (1x), wastine- (2x)

Flexie: gs -inen

Lat. flexie -ine (gs)

- ook na de Lat. vz. de en in: -ina

Korte betekenis: onbebouwde grond

↔1. Onbebouwde grond, woestijn.

### "Wastine"

*Op reis in Frankrijk of in bergstreken elders in Europa komen we in contact met landbouwsystemen die niet bemest en licht begraasd worden. Het zijn doorgaans mooie landschappen met een mozaïek van bos, struweel, ruigte en grasland. Ze hebben een hoge ecologische waarde door de aanwezigheid van een grote rijkdom aan planten en dieren. Ook in onze contreien waren dergelijke landbouwsystemen vroeger te vinden. Ze werden aangeduid met de oud-Nederlandse naam wastine, verwijzend naar 'woestijn' of 'woeste grond'. Doorgaans betrof het zogenaamde gemene gronden, waar verschillende aangelanden in bepaalde perioden van het jaar hun vee konden laten grazen. Dit was ondermeer het geval in onze oude 'veldgebieden', zoals het nabijgelegen Bulskampveld en Beverhoutsveld.*

Bovendien stellen we vast dat de klassieke stedenbouwkundige schema's voor de ontwikkeling van landelijke woongemeenschappen zeer zelden rekening houden met hun effecten op natuur en landschap. In het met gefragmenteerde bebouwing in lage densiteit volgebouwde Vlaanderen is het hoog tijd voor een nieuwe aanpak.

Naast hydrografische, geografische en ecologische condities wordt de woonkwaliteit op het terrein ook beïnvloed door de geluidsoverlast van de E40. Geluidsmetingen hebben aangetoond dat specifieke maatregelen nodig zijn om de verblijfskwaliteit in de buitenruimtes en op de terrassen te verbeteren.

De hamvraag die als voornaamste uit deze analyse komt is: hoe bouwen op een plaats

waar je dit in eerste instantie misschien niet zou doen - of anders gezegd – hoe kunnen we bouwen en toch meer en betere natuur maken?

## **CONCEPT**

Het project stelt zich tot doel om een hogere densiteit te combineren met een kleinere gebouwde voetafdruk om aldus op een minder invasieve manier aanwezig te zijn op het terrein en om meer ruimte voor natuur vrij te maken. Het model van de pier die uitsteekt in de zee is hiervoor een geschikte metafoor: een lineaire horizontale figuur met een verticaal accent op het einde, in haar geheel 'omspoeld' door een groene zee van verruigde natuur. Dit vertaald zich in concreto in een straatje met rijwoningen met op het einde een urban villa. Als onderlegger van de 'pier' gebruiken we geen staketsel maar wel een andere traditionele vorm die vaak wordt toegepast in drassige bodems: de terp.

*Terp is een Fries woord waarmee een kunstmatige ophoging wordt aangeduid, die wordt opgeworpen om bij hogere waterstand een droge plek te hebben.*

Het terrein is het laatste open woongebied in de kern van Oostkamp. Met het project willen we deze kern op een definitieve wijze afwerken en 'grenzen'. Vanaf hier begint het omliggende open ruimte gebied en natuurlandschap.

De geluidsoverlast van de snelweg wordt opgevangen door de realisatie van een 6 meter hoge beplante aarden wal. Verder zal de geluidsverzwakkingsindex van het buitenschrijnwerk minstens -34 dbA moeten bedragen en dient de ventilatie van systeem C+ of D steeds te verlopen via akoestisch gedempte raamroosters.

## **TWEE WOONTYPES PLUS KANTOREN**

### **Rijwoningen**

De rijwoningen zijn met hun voorgevels geschikt langs het centrale straatje van de 'pier'. De woningen, met een breedte van 6 meter as op as, worden uitgewerkt in een brede waaier van verschillende types: twee of drie bouwlagen, 2, 3 of 4 slaapkamers, enz. Indien de 3e laag niet volledig wordt volgebouwd wordt daarnaast een terrasje met groendak op het dak voorzien. De bouwlijn van de gevels kan verspringen in groepen van minstens drie woningen. De private tuinen worden gescheiden door muurtjes en hebben aan de buitenzijde een open einde met zicht op de wastine. De tuintjes zijn niet toegankelijk door een ondoordringbare bossage op de rand van de terp.

tuinmuurtjes, met tuinberging, bank, uiteinden uitgelijnd om de rand van de pier de markeren met een strakke lijn

### **Appartementen**

Op de kop van de pier wordt een appartementsgebouwtje voorzien met gelijkvloers plus 6 bouwlagen, met op elke bouwlaag vier appartementen. Ook hier wordt een rijke mix van

appartementen met twee en drie slaapkamers voorzien. Op de hoogste, die iets kleiner is, worden één of twee grotere appartementen voorzien met daktuin en dakterras. Op het gelijkvloers is naast wonen ook ruimte voor aanvullende functies alsook een collectief lokaal de gebruikt kan worden om te vergaderen, ontmoetingen te organiseren, te kaarten, verjaardagen te vieren, etc. Tevens kunnen een aantal appartement aangepast worden aan het wonen van ouderen.

### **Kantoren**

Op het einde van de pier die dichtst bij de snelweg is gelegen zal de urban villa opgehoogd worden met een aantal kantoorverdiepingen die zullen genieten van de optimale zichtlocatie van deze plek.

### **Consistente materialiteit**

Net zoals de wastine als één samenhangende ruimte wordt gepercipieerd is het een quasi noodzakelijke kwaliteit en meerwaarde dat ook de vier pieren een consistente materialiteit hebben. Het is alsof twee handen (één van de wastine en één met de vier pieren als vingers) hun vingers in elkaar vlechten. Door deze keuze ontstaat een versterking van het 'wij' gevoel van de ontwikkeling, met de verschijningsvorm en materialisering van de pieren als het 'uniform' van een ploeg. Tegelijk wordt gerefereerd naar de meest historische en traditionele dorpsarchitectuur van het landelijke wonen: dorpen volledig in houten vakwerkbouw met wit gekalkte leem-invulling of dorpen volledig in dezelfde baksteen. Ook als we op vakantie gaan bewonderen we de harmonische materialiteit van dorpen zoals bijvoorbeeld op de Griekse eilanden (Santorini), van dorpen in natuursteen in het Eifelgebergte (Monschau of in de Italiaanse Abruzzen (Santo Stefano di Sessanio).

### **COLLECTIEVE BUITENRUIMTES**

In elke pier, op de buitenruimte van de terp, en met name vooral in de pleinzone tussen de rijwoningen en de urban villa, worden een aantal gemeenschappelijke voorzieningen aangebracht zoals een barbecue, een overdekte zandbak, een ecologische speeltuin, een klein sportveldje, een petanque-baan, een zitbank onder een luifel om ook bij regenweer te kunnen genieten van het uitzicht over de wastine, enz.

Aangezien de terp geen staketsel is maar een verhoging op volle grond is het perfect mogelijk om ook in de publieke ruimte bomen te planten en om verharding aan te brengen met drainerende materialen zodat er geen riolering nodig is voor regenwaterafvoer van de bestrating.

De hoeve gelegen aan de hoek van de Fabiolalaan zou mee geactiveerd kunnen worden als kinderboerderij of als lokale bio-boerderij met moestuin en pluktuin.

### **PARKEREN**

Parkeren van de rijwoningen en het bezoekersparkeren worden voorzien onder een luifeltje met groendak, gelegen aan de inkom van de 'pier'. Het parkeren van de urban villa's wordt voorzien in een ondergrondse parkeerbak in de terp.

Er dienen zeker een aantal parkeerplaatsen voor autodelen te worden voorzien alsook een

aantal laadpalen voor elektrische auto's.

## **DE WASTINE**

De drassige bodem en de ecosysteemwaarde van dit gebied worden versterkt door een gecontroleerde verruiging en door de aanplanting van de juiste pioniersbeplanting. Het einddoel is een natuurlandschap met verhoogde biodiversiteit en met beperkte toegankelijkheid voor de mens. Voor een groot deel spreekt dit vanzelf: dit soort natuurgebied dat leeft bij de gratie van drassige bodem waarin men tot aan zijn knieën in de modder wegzakt houdt namelijk op te bestaan wanneer men het op 'normale' wijze toegankelijk wil maken. Op deze manier ontstaat een vorm van wonen in- en met- de natuur, waarbij mens en natuur het midden houden tussen symbiose en vreedzame co-existentie.

Via een knuppelpad, dat de verschillende pieren met elkaar verbindt, kan men 'te gast' zijn in de wastine en visueel genieten van de kwaliteiten van dit landschap. In de buurt van een poel kan het knuppelpad beveiligd worden door een leuning en voorzien worden van zitbanken en een afdakje zodat men ongeacht het weer in alle rust van de plek kan genieten. Men dient te vermijden dat er knuppelpaden doorheen het midden van de site lopen, op die manier blijft het hart van de wastine onaangetast.

Naast een beperkte toegankelijkheid mikken we ook op een zo natuurlijk mogelijke evolutie met zeer beperkt onderhoud. De mogelijkheid om de wastine met schapen te begrazen dient zeker onderzocht te worden.

Wat de waterhuishouding betreft zal de riolering voor het vuile water worden aangesloten op de publieke riolering en zal alle regenwater gebufferd worden en gedraineerd worden op eigen terrein. De wastine zal zich, net zoals een rietveld of een wadi, gedragen als een natuurlijke vorm van buffering en drainage van regenwater.

De TMVW leiding die de site doorkruist wordt nergens bezwaard door nieuwe bovenliggende bebouwing. Het blijft daarentegen belangrijk dat haar tracé niet expliciet zichtbaar gemaakt wordt.

## **BEZORGDHEDEN**

Het projectteam is bezorgd over de aantasting van de basiskwaliteiten van het masterplan. Het zou een drama zijn indien binnen enkele jaren de wastine verworpen is tot een volledig toegankelijk park waarin gespeeld en gevoetbald wordt. Op dezelfde manier willen we vermijden dat de rijwoningen aan de tuinzijde verminkt worden met veranda's, tuinhuizen, storende individuele transformaties en dat met de jaren hier en daar schrijnwerk vervangen wordt door raamprofielen met verschillende kleuren en materialen. Bij het behoud van een traditionele structuur waarbij de rijwoningen individuele

eigendommen worden zal het zeer moeilijk zijn om deze kwaliteiten op lange termijn blijvend af te dwingen. Daarom stellen we een andere structuur voor.

### **ELKE PIER IS 1 WOONGEMEENSCHAP**

Hierdoor kan het project een zeer groot aantal bijkomende en vaak voor het concept onmisbare kwaliteiten verwerven en behouden.

- Een basisakte, een reglement van inwendige orde of gelijkwaardige instrumenten, maken dat de beoogde ecologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en architecturale kwaliteiten op lange termijn bewaard blijven. Ook de beeldkwaliteit van het geheel wordt op die manier goed beschermd.
- Er zijn gedeelde parkings voor auto's en fietsen.
- Er zijn op het gelijkvloers in de urban villa een aantal leveringskasten (eventueel ook met koeling) waarin persoonlijke en beveiligde leveringen van internet-aankopen mogelijk zijn.
- Duurzame gedeelde speciale technieken: groepsverwarming, warmtenet, zonneboilers, fotovoltaïsche cellen, gedeelde regenwatertank met buffervat en vertraagde afvoer, enz. Regenwater wordt gerecupereerd voor besproeiing tuin en eventueel toiletspoeling.
- De mogelijkheid ontstaat om collectieve functies te introduceren, zoals een gemeenschappelijke ontmoetingsplek (vergaderzaal, werkruimte) op het gelijkvloers van elke urban villa, de samenaankoop van energie, enz.
- Door het delen van een aantal 'prefactoren' overstijgt men ver het traditionele mede-eigendom-syndroom waar vergaderingen met een syndicus enkel gaan over de afrekening van de kosten. De syndicus of beheerder wordt dan meer een ombudsman en iemand die het overzicht behoudt. De te bespreken thema's hebben dan veel meer te maken met het verbeteren van de leefkwaliteit in de woongemeenschap, het creëren van een dialogocultuur en ontmoetingen.