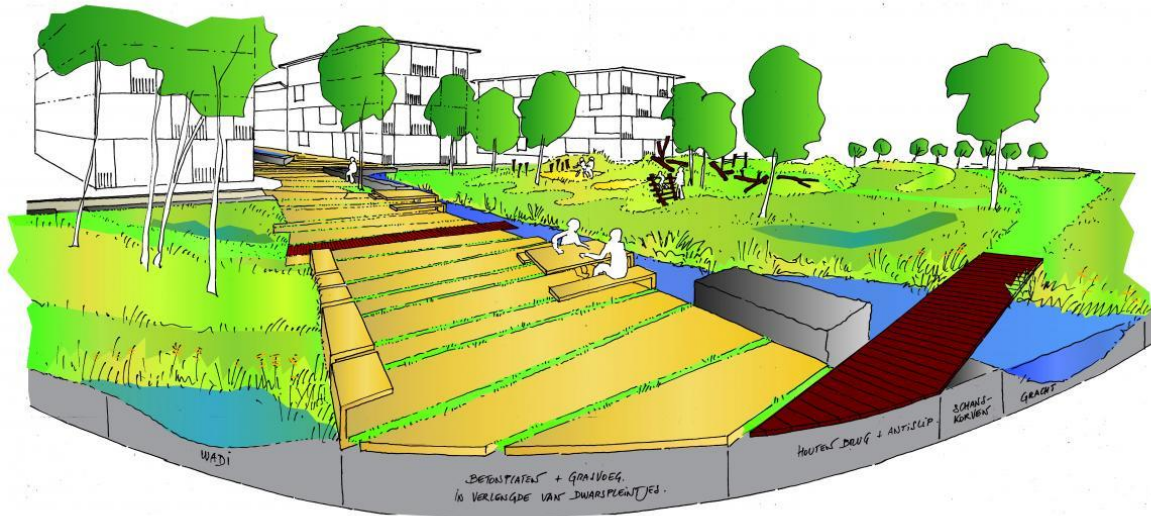


**Studie-en netwerkevent Future-proofed Wonen  
Vrijdag 2 juni 2017**



*Verslag Workshop Clementwijk Sint-Niklaas*

*Sprekers:*

- Evelyn Wymeersch Interwaas / mede-initiatiefnemer cohousingproject Clementwijk
- Lien Vancoppenolle Matexi, ontwikkeling Clementwijk
- Alexis De Groot Matexi, ontwikkeling Clementwijk

*Inleiding:*

In de noordelijke stadsrand van Sint-Niklaas wordt de bestaande Clementwijk uitgebreid met een duurzame groene woonwijk. De wijk zal in een eerste fase bestaan uit een 400-tal energiezuinige gezinswoningen en appartementen en een groot natuurrijk park van 4 ha. In de wijk wordt ook een cohousingproject opgezet. In een latere fase wordt de wijk nog uitgebreid naar 700 woningen en worden collectieve voorzieningen als een buurtwinkel, een kinderopvang en een school voorzien. De Clementwijk is een mooi voorbeeld van een duurzame woonontwikkeling omdat het gaat om een wijk met een verwevenheid aan functies, die autoluw wordt uitgebouwd met heel veel publiek groen.

*Verslag:*

1. Traject

Traject is gestart in 2005 met de opmaak van een eerste ontwerp masterplan waarin de woonvelden werden toebedeeld aan verschillende partners (eigendomsstructuur gewijzigd). In 2016 is het hele proces achter de rug, liggen de nutsvoorzieningen er en zijn er slechts enkele woonvelden al bebouwd. De tijd haalt het project in bv oorspronkelijke ambitie E60 is inmiddels achterhaald.

In 2011 werd het cohousingproject op één specifiek woonveld opgestart, einde 2017 is het klaar.

2. Duurzame aspecten in de ontwikkeling:

## Clementwijk

---

- Het ontwerp van het masterplan opgemaakt door Technum in 2005 hield geen rekening met de bestaande grachtenstructuur en het reliëf van bolle akkers, de verdere uitwerking van het masterplan door het studie bureau Grontmij ism Fris in het Landschap (2008) wel. Bijstelling kwam er ook ivv verdichting, ondergronds/gebundeld parkeren nabij de woningen, achter de tuinen. Het E-peil is lager dan de geldende EPB-eis van max. E60 maar mits beperkte meerprijs evolutie mogelijk naar BEN woning (motivatie: BEN op vlak van kosten baten beste keuze). Recuperatie grijs water was kostprijsmatig niet meer interessant gezien alle nutsvoorzieningen er al lagen.
- Er werd een beeldkwaliteitsplan opgemaakt op basis van het masterplan en vertaald in ontwerprichtlijnen (op niveau van de wijk, de woonvelden en de individuele wooneenheden) en verkavelingsvoorschriften, (zie presentatie) .  
Enkele voorbeelden:
  - eisen bouwhoogte en hagen (wijkniveau),
  - percelering (woonveldniveau)
  - carports met groendak,
  - gegroepeerde fietsenstallingen,
  - hagen, bomen, terrassen, ....(niveau woning).

Bijstelling van het ontwerp naar het definitief masterplan duurde 5 jaar en dan nog eens 5 jaar naar verkavelingsaanvraag.

- Mobiliteit
  - De Clementwijk is gesitueerd naast de fietsas Mechelen-Terneuzen, ook wel Terneuzenwegel genoemd.
  - Aan de Lijn werd gevraagd om de bus door de wijk te laten rijden, bestaande haltes werden uitgebreid (voor iedere woning op max 250m afstand) en geven rechtstreeks verbinding met het station. De Lijn rijdt reeds door de buurt.
  - De wijk is autoluw ingericht en opgedeeld in 3 lobben en 2 hoofdassen. Autoverkeer wordt ontmoedigd: max 30km/h, voor de deur parkeren is niet mogelijk, wel gebundeld parkeren op het woonveld of onder de woningen. Er zijn ook bezoekersparkings, van waar het max 500m stappen is naar de wagen.
  - Autodelen wordt gepromoot via Cambio op bezoekersparking.
  - Wandel- en fietsassen worden als parkpromenades ingericht.
  - De autoluwe inrichting geeft ruimte voor leef- en speelstraten.
- Indeling nieuwe wijk
  - Het bestaand grachtensysteem, knotwilgen en bolle akkers werden zoveel mogelijk behouden bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk.
  - Waterbuffering is voorzien (via behoud grachtenstelsel en infiltratie in stadspark).
  - Stadspark is een meerwaarde voor de nieuwe wijk maar ook voor de oude Clementwijk wat belangrijk is voor het draagvlak.
- Voorzieningen.
  - Verschillende woontypologieën:
    - ook hoogbouw en
    - sociale woningbouw
- Energie

- Gemeenschappelijke energievoorziening werd onderzocht maar bleek niet haalbaar

### Cohousingproject binnen de nieuwe Clementwijk

---

- Opgestart oktober 2011 – Voltooid: december 2017
- Appartementen met 3 bouwlagen, enkele rijwoningen, gemeenschappelijke tuin (met elk privé tuin met diepte 3m),
- Paviljoen: laag energiegebouw –
  - voorzieningen:
    - keuken,
    - polyvalente ruimte,
    - sanitair,
    - mezzanine,
    - dakterras,
    - gezamenlijke berging en atelier
- Wooneenheden: bouwen aan strengste norm:
  - passief,
  - geen gasaansluiting,
  - — gemeenschappelijke energievoorzieningen: zonnepanelen + warmtepompen

### 3. Knelpunten in de ontwikkeling:

### Matexi

---

- Verkoop verloopt niet fantastisch:
  - te dicht, te weinig ruimte voor de auto, parkeren voor de deur is niet mogelijk, maar woningen wel bereikbaar voor laden en lossen, bewonersparking gebundeld op het woonveld of ondergronds (één per woning), maar veel gezinnen willen zelfs garage in de woning, bezoekersparkeren aan de rand verplicht, vaak hebben gezinnen een 2<sup>de</sup> wagen;
  - Collectiviteit ligt moeilijk;
  - gezinnen met kleine kinderen hebben het moeilijk met de nabijheid van het water;
  - Sommige woonvelden liggen te ver van het park;
  - Overheid moet sensibiliseren over de noodzaak om kleiner te gaan wonen;
  - Mix privaat en sociaal: blijft gevoelig, geassocieerd met mogelijke toekomstige problemen

### Cohousing

---

- Moeilijk om sociale woningen mee te nemen in cohousingproject, immers zelf te betalen (geen projectontwikkelaar); Uiteindelijk was dit toch mogelijk voor één appartement dankzij een voor ons bekende investeerder.
- Parkeerplaatsen waren opgelegd (één per woning), terwijl dit niet nodig is binnen dit cohousingproject, de helft van de gezinnen heeft immers geen auto. De toegang naar parkeerplaatsen lag ook vast, maar lag niet zo gunstig ifv ontwerp voor het woonveld;
- Zoektocht om geïnteresseerden te vinden voor cohousingproject is moeilijk (St-Niklaas is Gent niet). Er werd gestart in 2011, mensen haken af door intensief traject, of om financiële redenen, ...maar uiteindelijk toch diverse groep gevonden;

- **Bouwvoorschriften:**
  - Cohousingproject kreeg uitzondering om meer dan 30 procent met 3 bouwlagen te bouwen. De verplichte doorwaadbaarheid van het cohousingproject lag moeilijk (want eigenlijk privé), maar in de praktijk is er wellicht niet zoveel passage want niet al te uitnodigend ingericht;
- Verkavelingsvergunning moeten aanvragen omdat niet alles in één blok gebouwd wordt en er 4 aparte units zijn. Dit maakt alles complexer en schuift het proces met twee maanden op;
- De voorschriften brandweer voor het paviljoen waren streng omdat het als een publieke ruimte wordt beschouwd;
- **Elektriciteitsvoorziening:**
  - laagspanning volstond niet wegens grote elektriciteitsbehoefte (geen gasaansluiting, wel warmtepompen op elektriciteit); middenspanningscabine zelf gefinancierd;
- De juridische vorm is vrij complex: uiteindelijk beland bij vereniging mede-eigenaars zoals bij appartementen;

#### 4. *Vragen uit het publiek:*

- Welke warmtepompinstallaties werden voorzien?  
Warmtepompen werden enkel voorzien in het cohousingproject. Er werden collectieve boringen gedaan en dan individuele warmtepompen geïnstalleerd, boringen zijn duurste kost en konden dus gemeenschappelijk gedragen worden.
- Cohousingproject is een droom van de deelnemende gezinnen, hoe wordt omgegaan met gezinnen die vertrekken en de woning verkopen?  
Principe van het cohousingproject blijft bestaan, er is een visietekst gemaakt die moet onderschreven worden door elke nieuwkomer, zodat die vooraf weet waar hij aan begint.
- Werden er volumes en hoogtes veranderd tussen de masterplannen? Ja, Hoe?  
Op basis van beeldkwaliteitsplan en in overleg met stad Sint-Niklaas, bv platte daken voor noord-zuid oriëntatie en hellende daken voor oost-west oriëntatie, deze verplichting verklaarde verandering in typologie, er is immers meer interesse in hellende daken.

Zie ook de presentaties door Matexi en Cohousingproject Clementwijk

Je vindt nog meer info over de Clementwijk:

<http://clementwijk.be/project>

<https://www.sint-niklaas.be/over-de-stad/projecten/woonprojecten/clementwijk>