



BETONWOEDE

Elke dag worden twaalf voetbalvelden open ruimte ingenomen in Vlaanderen, en we zijn al een van de meest verstedelijkte regio's ter wereld. In een slotreeks van dit correspondentschap gaat **INE RENSON** na hoe we het tij kunnen keren. Hoe krijgen we de Vlaming uit

de verkaveling? Kan wonen in kernen betaalbaar en aantrekkelijk zijn? Een verkenning van hoe dichter bij elkaar wonen kan werken.

VANDAAG (1/6): compact wonen in een kleine gemeente.



Het Midden in Boechout: verdichting in een dorp.

© Fred Debrock

De verkaveling in het dorp

Een alternatief voor de landelijke verkaveling, maar dan in een dorpskern? In Vlaanderen is het zoeken naar een speld in een hooiberg. We vonden er een in Boechout, waar een compacte woonwijk de Vlaamse woondroom wil tackelen.

BOECHOUT | Het 'IJzerfabriekske'. In Boechout was de BMT-fabriek achter het station decennialang een begrip. In 2013 werd de fabriek gesloopt. Op de site verrijst nu de woonwijk 'Midden', waar rijhuizen, kleine en luxe appartementen, en sociale en assistentiewoningen elkaar afwisselen. Op termijn zullen hier duizend mensen wonen. Een fascinerende metamorfose.

De autoluwe straten zijn het territorium van spelende kinderen en passanten. De site vormt de missing link tussen de stationsbuurt en het dorpscentrum. Hij is vervlochten met het Sint-Gabriël-college en het achterliggende park. Er is een kinderdagverblijf, een politiekantoor, een gemeentedienst en een supermarkt. De auto's zitten onder de grond. Die openheid brengt leven in de wijk. De densiteit doet denken aan een stad, maar toch blijft dit onmiskenbaar een dorp.

Deze nieuwe wijk intrigeert.

Het bestuur wilde een visie over hoe het dorp moest evolueren. Gands, de projectontwikkelaar die de site kocht, schakelde het ontwerp bureau Buur in om een masterplan uit te denken. Aan verschillende architectenbureaus werd gevraagd om dat plan uit te werken. Hier geen typische appartementenblokken zoals ze in elke Vlaamse gemeente uit de grond schieten. Door met andere woonvormen te experimenteren, zien we hoe compact wonen in kleine kernen kan werken.

Een nieuwe taal

'Ook voor ons is dit nieuw', zegt Tom Vermeylen van BULK Architecten, dat een deel van de gebouwen tekende. 'We hebben veel ervaring met verdichting in steden, maar in dorpen zijn er nauwelijks inspirerende voorbeelden. We moesten er een nieuwe taal voor ontwikkelen. Het is compact bouwen zonder het dorps karakter te verliezen, zoeken naar

een evenwicht tussen gedeelde en individuele ruimte.'

'We hadden de site helemaal kunnen volbouwen met kleine woningen met tuintjes, rug aan rug', knikt Gert Van Hoof van projectontwikkelaar Gands. 'Of omgekeerd: grote blokken neerzetten voor maximaal rendement. Dat was niet de bedoeling. De gemeente vroeg uitdrukkelijk om verschillende woontypes te combineren. En om te clusteren en te stapelen, in ruil voor meer openbaar groen.'

Deze manier van wonen sluit nog vrij goed aan bij de Vlaamse woonwens. Het heeft iets van een verkaveling, maar zonder vrijstaande huizen. 'Het idee van de rijwoning wordt in ere hersteld', zegt Gert Van Hoof. 'Met private

tuinen die aangenaam en op het zuiden gericht, maar niet erg groot zijn. Dat wordt gecompenseerd door gedeeld groen.'

Kinderen kunnen via een achterpoortje zo het grote speelveld in, waar speeltuigen en bankjes staan. 'Voor kinderen is dit fantastisch', zegt Vermeylen. 'Die willen niet afgezonderd worden in hun eigen tuin. Ze willen spelen met de vriendjes uit de buurt.'

Eén lijn

Rustig wonen, maar toch op wandelafstand van alles. Het is wat de nieuwe bewoners aantrekt in het project. Ludo Van Peer verhuisde om die reden zelfs vanuit het dorpscentrum hierheen. Een enclave voor de middenklasse lijkt Midden niet te worden. De diverse woningtypes trekken een gevarieerd publiek aan. Het was ook expliciet de bedoeling om zorg in te bouwen, met assistentiewoningen en units voor begeleid zelfstandig wonen.

Met dit soort projecten kunnen we de Vlaamse woondroom misschien doorpriken, denken de uitvoerders. 'Door de centrale ligging, de gezelligheid van het woonerf en het groen krijg je een woonkwaliteit die je in veel verkavelingen niet aantreft', vindt

Vermeylen. Kan dit in andere gemeenten herhaald worden? 'We hadden het geluk dat hier in de dorpskern een grote industriële site vrijkwam', zegt Van Hoof. 'Als zulke kansen zich voordoen, moet je die grijpen. Dat kan alleen als het bestuur en de ontwikkelaars op dezelfde lijn zitten.'

Duwtje in de rug

Toch is het vooral de Vlaming zelf die een duw in de rug moet krijgen, zegt Miep Linssen van BULK Architecten. 'Ik kom uit Limburg. Mijn vrienden en familieleden blijven dromen van een vrijstaande woning. Dat zit toch diep verankerd.' Dan is het aan de uitvoerders om daar niet zomaar in mee te gaan, vindt Tom Vermeylen. 'Ik doceer aan de Leuvense universiteit, waar ik mijn studenten vraag om na te denken over de woonvormen van de toekomst. De urgentie daarvan dringt door in de opleidingen. Met ons bureau bouwen we geen vrijstaande woningen meer. Dat is het verleden. Mochten architecten daar wat principiëler in zijn, stonden we al een stap verder.'

Morgen: lessen uit een vernieuwend woonconcept in Brugge.

'De gemeente vroeg om verschillende woontypes te clusteren en te stapelen, in ruil voor meer openbaar groen'

GERT VAN HOOFF
Projectontwikkelaar Gands