

Op de voormalige
terreinen van het
Provinciaal Internaat
Tienen komt een
"slimme, eigentijdse
verkaveling".



IN DE RAND VAN TIENEN VERRIJST EEN **VERKAVELING NIEUWE STIJL**

‘EEN VASTGOEDBUBBEL? ALLEEN IN DE GROTE STEDEN’

De grote steden hebben niet het monopolie op dichter bijeen wonen. Het kan ook perfect in een verkaveling aan de rand van een provinciestad of in de randgemeenten van grote steden. “En ja, dat zal soms ten koste gaan van het dorps karakter van die gemeenten.”

LAURENZ VERLEDENS, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA

In de rand van Tienen, op de voormalige terreinen van het Provinciaal Internaat Tienen (PIT), groeit Anemoon, een nieuwe woonwijk met 248 wooneenheden in een mix van vrijstaande woningen, geschakelde woningen en appartementen. Het projectgebied ligt tussen het Vianderpark, de ring van Tienen en een bestaande na-oorlogse verkaveling. Ook in de Anemoonwijk wordt verkaveld. “Maar op een slimme, eigentijdse manier”, benadrukt architect Sven Grooten van B-architecten. “De ligging is zeer interessant. De bewoners van de Anemoonwijk kunnen te voet naar het centrum van de stad. Met de fiets sta je in minder dan tien minuten op de Grote Markt van Tienen.”

In de Anemoonwijk werkt de projectontwikkelaar Heeren Group met een verkavelingsformule die de - door de Vlaming erg op prijs gestelde - bouwvrijheid laat samengaan met

verantwoorde stedenbouw. “Mensen die een kavel kopen, kunnen hun eigen aannemer en architect kiezen”, licht Grooten toe. “Het budget, de timing, de indeling, de inrichting enzovoort bepalen ze dus in grote mate zelf. Maar die vrijheden zijn wel gekoppeld aan een behoorlijk strikt beeldkwaliteitsplan. In de deelverkaveling Abelenhof moet iedereen bijvoorbeeld met grijze baksteen bouwen. Er is wel keuze uit vijf verschillende stenen.”

Ook de dakbedekking en het schrijnwerk zijn grotendeels uniform, en voor de scheiding tussen de woningen wordt één haagsoort gebruikt. Zo zijn er voor elke deelzone van de wijk spelregels, legt Grooten uit. “Waarom? Omdat je

zo coherente woonbuurten creëert met een eigen identiteit. Dat is wat mensen zo aantrekkelijk vinden aan Italiaanse of Franse dorpjes. Die zijn ook organisch gegroeid, maar de woningen delen wel eenzelfde stijl. Dat is een kwaliteit die je zelden terugvindt in een klassieke Vlaamse verkaveling, waar je een Spaanse villa kunt aantreffen naast een pastoriewoning en een moderne woning.”

Minder tuin, meer park

Niet alleen in stijl en beeldkwaliteit wijkt Anemoon af van de doorsneeverkaveling in Vlaanderen, ook het ruimtegebruik is er anders georganiseerd. De tuintjes zijn relatief klein, maar het ➤

“Een park biedt veel meer toegevoegde waarde dan al die individuele tuinen van 600 of 700 vierkante meter, die amper worden gebruikt” - SVEN GROOTEN, B-ARCHITECTEN

➤ bestaande park wordt fors uitgebreid. De vroegere atletiekpiste van de school maakt deel uit van het park. “Het resultaat is een woongebied dat veel minder ruimte verslindt dan de traditionele verkaveling”, vervolgt Sven Grooten. “Er is ook een veel interessantere verhouding tussen privé- en publieke ruimte. Het park biedt veel meer toegevoegde waarde dan al die individuele tuinen van 600 of 700 vierkante meter, die amper worden gebruikt.”

Volgens Peggy Totté, projectleider collectief wonen bij Architectuurwijzer, is investeren in meer en betere publieke ruimte of collectieve buitenruimte, een voorwaarde om kwalitatief te verdichten. “Als je mensen compacter laat wonen, dan je moet je ze ook iets teruggeven. De nabijheid van een park of het delen van een tuin kan een kleinere private buitenruimte compenseren.” Maar Peggy Totté stelt vast dat vaak gezondigd wordt tegen die goede praktijk. “Bij heel veel appartementen is het al trekken en sleuren om een deftig terras te krijgen. En vaak kijken die terrassen dan nog uit op de garageboxen van het gebouw. Een verschrikking!”

Totté doelt op kleine appartementsontwikkelingen die her en der verschijnen in dorpskernen. Een projectontwikkelaar koopt drie rijwoningen op, gooit ze plat en poot een blokje neer met negen appartementen. “Dat heet dan ook verdichten”, zegt Peggy Totté. “Verdichten was het doel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat hebben die projectontwikkelaars goed begrepen. Maar bij veel van die projectjes denk je toch: “Dit was nu ook weer niet de bedoeling.””

Ze wijst er ook op dat de kleinere gemeenten onvoldoende weerwerk kunnen bieden tegen al te gretige projectontwikkelaars. “Het ontbreekt hun vaak aan expertise en mankracht”, zegt ze. “Als eenzame ambtenaar de betonstop in je gemeente in goede banen leiden, begin er maar aan.” In die zin vindt Totté de verruimde autonomie van gemeenten in stedenbouw ook een



TIENEN
De Grote Markt ligt op tien minuten fietsen van een nieuwe wijk.

vergiftigd geschenk. “De lokale politici en administratie staan soms te dicht bij de burger. Vaak kent de ambtenaar of de politicus de betrokken partijen persoonlijk of via via. Dat is niet gezond. Vroeger kon men zich dan nog verschuilen achter de beslissing van de hogere overheid.”

Ann Pisman, gastprofessor stedenbouw aan de Universiteit Gent, erkent dat dat een ongewenst neveneffect is van de gemeentelijke autonomie. “Maar een gemeente die nadenkt over haar ruimtelijk beleid kan bijvoorbeeld in een verordening vastleggen waar de vervanging van woningen door appartementen wel en niet toegelaten is. Zo creëer je een duidelijk kader waarin persoonlijke aanvragen en beoordelingen minder kans maken. De gemeentelijke autonomie heeft ook een belangrijk voordeel: je mag verwachten dat het gemeentelijke bestuursniveau over de beste terreinkennis beschikt. Vroeger werd heel veel in Brussel beslist.”

Help, het dorp verdwijnt

In gemeenten in de Brusselse groene rand stoot de wildgroei van appartementen ook op het verzet van buurtbewoners. Een vaak terugkerende

verzuchting is dat ze het dorps karakter aantasten. Sven Grooten vindt de locatie en de aanwezige voorzieningen veel belangrijkere criteria. “In sommige landelijke gemeenten met nauwelijks voorzieningen en een beperkt aanbod van openbaar vervoer, is verdichten een slecht idee. Maar in de goed ontsloten randgemeenten van grote steden zie ik het probleem niet. Dat zal soms ten koste gaan van het dorps karakter van die gemeenten. Dat is een onvermijdelijke consequentie. Maar zo kunnen we wel het dorps karakter behouden van de echte dorpen. Het contrast tussen stedelijk gebied en dorp zal groter worden.”

Een gelijkaardig betoog horen we van Johan De Vlieger, de CEO van de de woningbouwer Bostoan. “De Vlaamse ruit, het gebied tussen de steden Antwerpen, Leuven, Brussel en Gent is al in grote mate verstedelijkt”, stelt hij. “Het heeft weinig zin dat opnieuw open te maken. Je kunt daar beter inzetten op de versterking van het stedelijke weefsel. Dat kan door er verder te verdichten, maar ook door te investeren in een sterk openbaar vervoer, niet alleen tussen die vier steden, maar ook tussen de knooppunten in dat gebied.”

Een groot deel van het grondgebied van Vlaams-Brabant zit in die Vlaamse ruit. In een recente update van de bevolkingsvooruitzichten stipt Statistiek Vlaanderen bovendien aan dat de meeste gemeenten met een zeer sterke bevolkingsgroei zich in Vlaams-Brabant bevinden. Vilvoorde en Machelen spannen de kroon met een verwachte toename tegen 2028 van respectievelijk 10 en 13,3 procent. Wat betekent dat voor de vastgoedmarkt in dat gebied? Johan De Vlieger is ervan overtuigd dat het tussengebied gevormd door de Vlaamse ruit, uiterst interessant is voor nieuwe vastgoedontwikkelingen en voor kopers van woningvastgoed. “De prijzen zijn er nog vrij gematigd”, weet hij. “Maar de bevolkingsdruk zal zich vertalen in prijsstijgingen. Het opwaartse potentieel zit dus daar en veel minder in de grote steden zelf. Ik geloof niet dat er in België een vastgoedbubbel is, maar het is wel opletten in steden als Brussel, Leuven, Antwerpen en Gent.”

“Als je mensen compacter laat wonen, dan je moet je ze ook iets teruggeven” - PEGGY TOTTÉ, ARCHITECTUURWIJZER