

# Onze toekomst ligt in de stad

Sinds 2011 woont meer dan de helft van de wereldbevolking in een stedelijke omgeving. Na een periode van intense stads vlucht, kiezen nu weer meer mensen in Vlaanderen voor een woning weg van het platteland.

† Luc Meyermans

Echt aantrekkelijk werd 'de stad' enkele decennia geleden niet meer gevonden. Ze riep associaties op van vervuiling, criminaliteit en armoede. Maar de Vlaamse stadsbesturen slagen er langzaam in om van hun stad weer een aangename plek te maken. Jonge, hippe stedelingen zijn trots op hun stek, 50- of 60-plussers trekken van het platteland naar een appartement in de stad. Alle groepen genieten er van de praktische voordelen, zoals uitgebreide transport-, shopping-, culinaire, sociale en culturele mogelijkheden. Ook sommige jonge gezinnen kiezen er zeer bewust voor om hun kinderen in de stad op te voeden.

## Prijs als hinderpaal

Op weg naar de (voor)stad ligt één belangrijke hinderpaal: de prijs. De groeiende vraag overschaduwde het kwalitatieve aanbod. Niet alleen om te wonen: opbrengsteigendommen in de steden zijn zeer gewild in deze onzekere beurstijden en met mini-rentes op spaartegoeden. Waar een doorsnee woning vorig jaar 5% duurder werd en appartementen gelijk bleven, swingden de prijzen in de Vlaamse steden de pan uit. Sterkste stijger bleek Gent, waar je 16% meer moest betalen voor een huis.

Verheugend zijn nieuwe formules om de prijzen te drukken, zoals de community land trust (CLT). De bouwgrond blijft dan eigendom van de stad, maar je kunt wel eigenaar worden van de woning. Bij herverkoop gaat een deel van de opbrengst naar de CLT, die daarmee nieuwe gronden kan aankopen. In

Anderlecht is vorig jaar een eerste CLT gestart, Gent volgt dit voorjaar.

## Stad nieuwe stijl

Het Federaal Planbureau gaat ervan uit dat België in 2060 zowat 13,5 miljoen inwoners zal tellen, 2,5 miljoen meer dan vandaag. De oplossing ligt vooral in steden met een hogere densiteit. In stadsvernieuwing en -ontwikkeling tekenen deze trends zich af:

- **Verdichting:** omdat ruimte schaars wordt, gaan we dichter bij elkaar wonen. Open gaten worden opgevuld, de huizen worden compacter. Die trend zien we ook op het platteland. Toch blijft de Belg gehecht aan zowel wooncomfort als privacy.
- **Inbreiding:** geen nieuwe gronden inpalmen, maar bestaande percelen bebouwen. Verlaten industriële sites krijgen een herbestemming als woon-site. Zo ontstaan zelfs volledig nieuwe stadswijken. Verkaveling en lintbebouwing zijn veel minder een optie.
- **Collectivisering:** verschijnt in verscheidene vormen, zoals cohousing, kangoeroe- en zorgwonen. Instappen in een gemeenschappelijk project biedt heel wat voordelen, zoals lagere (ver)bouwkosten, gedeelde voorzieningen en een grote gemeenschappelijke buitenruimte. Het fijne buurtgevoel vormt een bonus.
- **Hoogbouw:** om de ruimte optimaal te benutten. Woontorens kunnen uitgroeien tot bakens in de stad.
- **Openbare ruimte:** wat mensen het meest in de stad missen, zijn ruimte en groen. De openbare ruimtes worden

nu beter ingevuld, met minder verkeer, kleine en grote parken. Het succesvolle Park Spoor Noord in Antwerpen doet bij elke Vlaming een belletje rinkelen. Stadsbewoners snakken ook naar een eigen stukje groen, hoe klein of divers ook. Zelfs verticale tuinen worden haalbaar dankzij ingenieuze irrigatiesystemen. Met 'urban farming' doen de volkstuintjes hun intrede in de 21ste eeuw (zie blz. 10).

- **Smart City:** een hoge bevolkingsdichtheid vreet energie. Meer dan ooit moeten bedrijven, overheden, kennisinstellingen én de stadsbewoners zelf samenwerken. Innovatieve oplossingen kunnen de motor zijn om economische, sociale en duurzame doelen te bereiken in de stad. Het project Amsterdam Smart City geldt als lichtend voorbeeld.

**Hoe architecten deze uitdagingen vandaag al succesvol aanpakken, zie je in de volgende drie realisaties.**



**Omdat ruimte schaars wordt, gaan we dichter bij elkaar wonen. Maar de Belg blijft gehecht aan privacy én aan wooncomfort**

## Van industriële site tot superloft



De loft omvat bijna 900 vierkante meter woonoppervlakte. Foto's Wiegandt



Het 6 meter lange keukenmeubel, met een plaat van 3 centimeter dik, werd met veel mankracht binnengebracht.

# Huiselijke sfeer in oude sigarenfabriek

**De gigantische loft van binnenhuisarchitect Thierry Wille kende een bewogen verleden. De oorspronkelijke sigarenfabriek van begin 20ste eeuw werd achter-eenvolgens metaalfabriek, opslagplaats, drukkerij en oldtimergarage.**

**D**e volledig gesloten voorgevel verradt amper iets van de indrukwekkende ruimte binnen. Het pand ligt integraal ingesloten door tuinen en huizen, zodat alleen een immense binnentuin en doordacht geplaatste lichtstraten voor een mooi lichtspel zorgen. «Het dak van dit pand was lek en rot, maar de structuur en de stalen dragers waren goed», vertelt Frederik De Smet van icoon.be architecten. In eerste instantie werd het gebouw gestript. De 40 centimeter dikke bakstenen

muren bleven staan en waar dat kon, ook de originele houten spanten. Binnen kwam een geïsoleerde doos, waarvan de wanden en het plafond bekleed werden met witgelakte stalen sandwichpanelen. Frederik De Smet: «Zo'n industriële bekleding is onderhoudsvrij en brandbestendig. Bovendien is het een droge bouwmethode. Het liet ons toe om in drie maanden van een puur krot met algen op de muur naar een perfect bewoonbaar en luxueus geheel te evolueren». Bij de blikvangers in de immense leef-



Het pand ligt ingesloten tussen andere huizen.



De slaapkamer ligt in een glazen kubus.



Bewoner Thierry Wille.

ruimte hoort zeker het keukenmeubel in spierwit beton. Een wand van kasten verborgt alle keukentoestellen en loopt bijna naadloos door als dressing in de glazen slaapkubus.

Frederik De Smet: «Het concept is gegroeid in samenspraak met de bouwheer. Zijn voorliefde voor grote open ruimtes diende gecombineerd te worden met de interesse in hedendaagse kunst. In totaal biedt de loft een bewoonbare oppervlakte van bijna 900 vierkante meter». (JT)



Architect  
Frederik De Smet.