

Aantekeningen bij een aantal recente projecten van groeps-woningbouw in Vlaanderen

Sven Sterken

Inleiding

Het individueel, grondgebonden wonen aan de rand van de stad is voor de meeste Vlamingen nog steeds het ideale woonmodel.¹ Het hele Vlaamse grondgebied ligt dan ook bezaaid met vrijstaande woningen op grote percelen. De huidige ruimtelijke, economische en demografische evoluties maken dit model echter niet langer haalbaar. Zo brengt de lage woondensiteit op de verkaveling een enorme automobilititeit met zich mee, waardoor de auto, die het wonen buiten de stad mogelijk heeft gemaakt, diezelfde woonvorm steeds meer hypothekeert. Het nakende mobiliteitsinfarct maakt een rationeler grondgebruik en -beleid noodzakelijk. In dat kader neemt de Vlaamse overheid sinds een tiental jaar maatregelen om de hoeveelheid nieuwe bouwgrond in te perken. Direct gevolg is dat de beschikbare bouwgrond in waarde stijgt en dus duurder wordt. Bovendien worden de aangeboden percelen steeds kleiner.² Een woning kopen of bouwen wordt zo een dure gelegenheid, en dat terwijl het besteedbare bouwbudget per gezin niet veel stijgt.³ Daar komt nog bij dat Vlaanderen steeds meer alleenstaanden en daardoor ook meer gezinnen telt. Ondanks het stabiele bevolkingsaantal leidt deze gezinsverandering tot een grotere behoefte aan meer en gevarieerdere woningen. We staan dan ook voor een paradox: we moeten meer woningen bouwen op minder grond.

In het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt gepleit voor een verdichting van de bestaande en nieuwe woonkernen, met als richtdichtheden 15 woningen per hectare voor de kernen in buitengebieden, en 25 woningen per hectare in stedelijke gebieden. Deze richtcijfers gelden als minimum om de diverse diensten en voorzieningen in de omgeving rendabel te maken, maar zijn met de traditionele Vlaamse verkavelingspatronen niet haalbaar. De meeste woningen worden immers ontworpen als een uniek object, zonder relatie met de omgeving. Alternatieve, perceeloverschrijdende bebouwingswijzen slaan nog maar in beperkte mate aan. Hoewel het aantal geschakelde woningen of appartementen op de nieuwbouwmarkt de laatste tijd toeneemt, is het voorbarig hieruit een mentaliteitswijziging af te leiden. Uit de cijfers blijkt dat veel mensen zo'n woning vooral beschouwen als betaalbaar alternatief voor de onbereikbare vastgoed-droom.⁴

De weerstand tegen het compacte, niet-grondgebonden wonen heeft historische wortels. Vanaf het midden van de negentiende eeuw ontstond in België een decentralisatie van

de huisvesting. De overheid stimuleerde de Belgen om een eigendom op het platteland te kopen, op basis van het idee 'huis = gezin', als de beste garantie voor sociale stabiliteit en economische groei.⁵ De welvaartsboom in de jaren 1960 heeft dit model voor bijna alle lagen van de bevolking bereikbaar gemaakt, met als gevolg een grote versnippering van het grondgebied. De idee dat iedereen moet kunnen wonen hoe en waar hij wil, werd niet langer als een voorrecht beschouwd, maar als een verworvenheid en een essentieel onderdeel van economische en maatschappelijke emancipatie. De vrijstaande woning op de kavel fungeert nog steeds als metafoor voor individualiteit en als meetinstrument voor sociale promotie: ze afficheert de status die men bekleedt (of zou willen bekleden). Een woning huren en gegroepeerd wonen (beide gaan vaak samen) worden niet echt voor vol aanzien, en zelfs met een zeker *dédain* bekeken. Het is een woonvorm voor sociale groepen die op woongebied weinig keuze hebben, zoals studenten, minder vermogenden en bejaarden. Het is dan ook niet verwonderlijk dat tegenwoordig bijna 75 procent van de Vlamingen een eigen woning bezit.⁶

Deze cultuur van individueel bouwheerschap heeft geleid tot een kleinschalige woningbouwmarkt die het onderzoek naar compacte woonvormen niet echt stimuleert. Niettemin komt in dit jaarboek een aantal projecten aan bod die aantonen dat compacte huisvesting perfect mogelijk is zonder dat de basis-kwaliteiten van het wonen aan betekenis inboeten. In de meeste gevallen gaat het om groeps-woningbouw, waarbij een aantal woningen als een geheel wordt ontworpen en

- Volgens de 'Baksteenbarometer' van verzekeraar AXA (te consulteren op www.axa.be), een enquête uit 2004 omtrent de woonbeleving en -wensen bij 800 Vlamingen (eigenaars en huurders), kiest 58% van de ondervraagden voor een vrijstaande woning (villa, landhuis/hoeve, huis) als 'droomwoning', terwijl 43% als 'droomlocatie' het platteland aanduidt (slechts 10% kiest spontaan voor de stad). Een enquête van de Vlaamse Confederatie Bouw (2005) bevestigt deze cijfers: ze toont aan dat 65% van de Vlamingen hunkert naar een open woning (bron: *Duurzaam wonen voor alle Vlamingen. Vlaams Woonbeleid 1980-2020*, jaar- en studierapport van de Vlaamse Confederatie Bouw, Brussel, 2005, p. 29).
- Op vijftien jaar tijd is de gemiddelde oppervlakte van het bouwperceel voor woningen met 25% gedaald tot 940m² (bron: *Duurzaam wonen voor alle Vlamingen*, p. 12). Ter vergelijking: het RSV voorziet als richtcijfers 660m² in het buitengebied en 400m² in stedelijke gebieden.
- Terwijl de gronden in Vlaanderen de laatste tien jaar over het algemeen bijna verdrievoudigd zijn in prijs, werden de woningen zelf maar een derde duurder (ze volgden daarmee de inflatie). Dat betekent dat het aandeel van de grondprijs in de totale project-som gestegen is van een kwart tot ruim een derde. Het bedrag dat de modale Vlaming leent om zijn vastgoed-droom te realiseren is echter niet evenredig gestegen (bronnen: 'Eindelijk gaan we compacter wonen', in: *De Standaard*, 11 maart 2005, pp. 54-55; *Duurzaam wonen voor alle Vlamingen*, p. 15).
- Uit de enquête van de Vlaamse Confederatie Bouw (2005: p. 29) blijkt dat 63,5% van de Vlamingen bij de start van een bouwproject

denkt aan open bebouwing; 27% denkt aan halfopen bebouwing, 5,6% aan gesloten bebouwing en 3,8% aan een appartement. Deze cijfers zijn niet in overeenstemming met de effectief gebouwde volumes: de aandelen van nieuwe halfopen en gesloten bebouwing en appartementen bedragen 28, 19% en 8,6% respectievelijk, wat erop wijst dat veel bouwheeren hun 'droom' onderweg moeten bijsturen.

5 Over de historische en sociale dimensie van de huisvestingspolitiek in de 19e en 20e eeuw in Vlaanderen, zie o.a. Bruno De Meulder, Karina Van Herck, Pascal De Decker, et al. 'Over de plaats van de volkswoningbouw in de Vlaamse ruimte', in *Huiszoeking, een kijkboek sociale woningbouw*, Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1999, pp. 10-86.

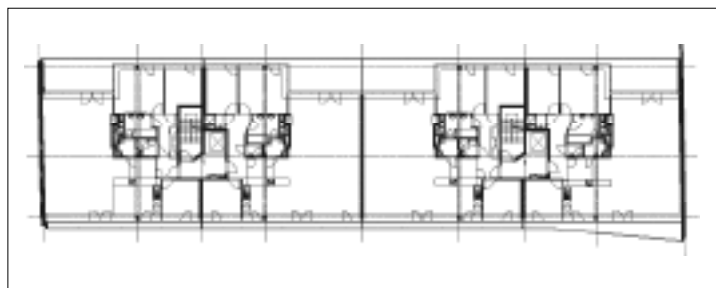
6 Het aandeel huurders in België (en in Vlaanderen in het bijzonder) is de laatste decennia zeer sterk gedaald: net na de Tweede Wereldoorlog waren er 61,1% huurders, in 1976 waren dat er 34,7% en in 1990 nog 32,3%. In 2001 daarentegen telde Vlaanderen 72,6% eigenaars, tegenover 22,1% private huurders, en 5,3% sociale huurders. In Nederland en Duitsland zijn er respectievelijk 48 en 57% huurders (2001). Enkel Spanje heeft meer eigenaars dan Vlaanderen: 81%. (Bron: *Duurzaam wonen voor alle Vlamingen*, p. 81, en VRIND (Vlaamse Regionale Indicatoren): www.vlaanderen.be/VRIND/wonen).

gerealiseerd. Dit artikel wil aantonen dat deze projecten op alle vlakken ruim tegemoetkomen aan de hedendaagse eisen van kwalitatief wonen, en zo de koudwatervrees voor gegroepeerd wonen wegnemen. Het principe van de verdichting kan daarenboven aanleiding geven tot oplossingen en strategieën die niet alleen de kwaliteit van de individuele wooneenheid ten goede komen, maar ook die van de woonomgeving.

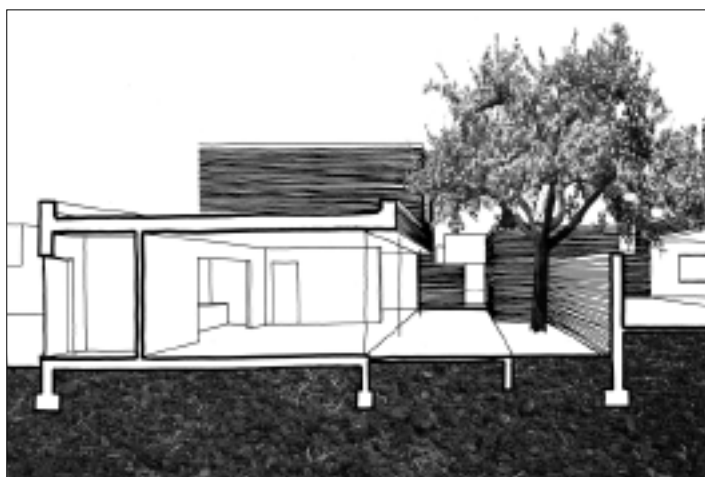
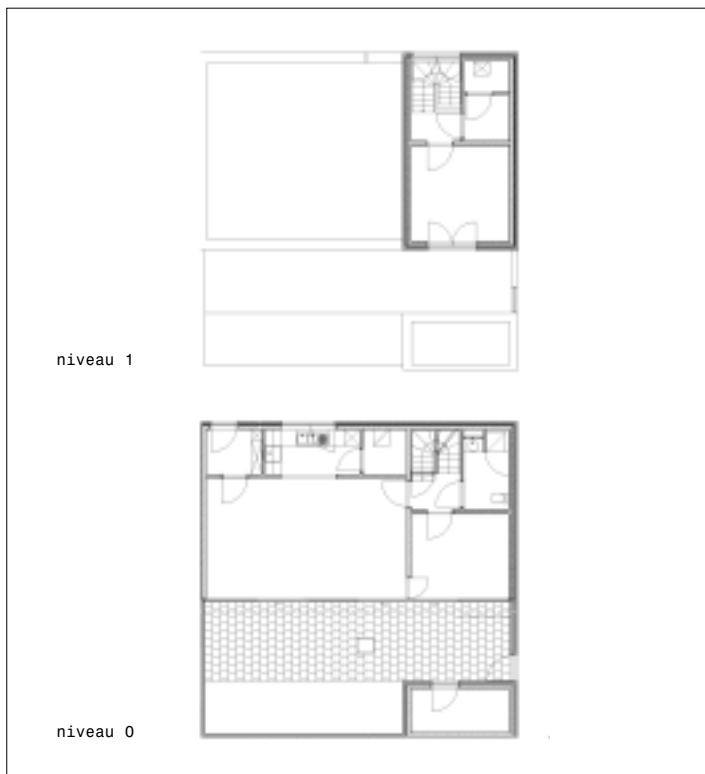
Verdichting en woonkwaliteit

Een punt van kritiek op het RSV is dat er geen voorafgaand onderzoek is verricht naar de woonwensen van de bevolking⁷. De lijvige toelichtingsnota bij het RSV wijdt maar twee paragrafen aan nieuwe woontypologieën voor verdicht wonen⁸. Het verdichtingsvraagstuk blijft daardoor vaak steken bij de vraag "Waar gaan we wonen?". Zo verdwijnt een meer cruciale vraag naar de achtergrond, nl. "Hoe gaan we wonen?", of anders gezegd: "Onder welke voorwaarden zijn de mensen bereid compacter te wonen?". Uit een recente enquête blijkt verrassend genoeg dat vier op de tien ondervraagden geen problemen hebben met collectieve woonvormen, op voorwaarde dat de woning voldoende privacy en ruimte biedt. Voor sommigen is het grondgebonden wonen (d.w.z. met een privétuin) zelfs geen must meer: een ruim terras en/of een collectieve buitenruimte volstaat⁹. Het is dan ook interessant om na te gaan hoe, en in welke mate, de projecten in deze publicatie aan deze basiseisen tegemoetkomen.

Een typische strategie om binnen de randvoorwaarden van compacte bouw toch een effect van ruimtelijkheid te creëren, bestaat erin het bouwplan zo open mogelijk te houden. Dat kan door bijvoorbeeld keuken, eetkamer en leefruimte samen te voegen en de nachtruimtes minimaal op te vatten. Grote glaspartijen maken doorkijk mogelijk en voeren licht en lucht naar binnen. Ook brengen ze de leefruimtes in contact met de private buitenruimtes of terrassen, waardoor deze als het ware een 'verlengde' van de woning worden. Deze openheid blijft echter verbonden met de noodzaak aan privacy. Cruciaal daarbij is dat de bewoner zelf de graad van beslotenheid kan bepalen. In het appartementsgebouw 'Limmart' van Eugene Liebaut wordt dit op een voorbeeldige manier opgelost (projectbeschrijving p. 122). De helft van het grondplan van de appartementen is gereserveerd voor een grote, open leefruimte, waarvan een belangrijk deel bestaat uit een ruim, inpandig terras met de allure van een 'buitenkamer'. Zowel de leefruimte als de voornaamste slaapkamer geven uit op dit terras. De architect houdt de openheid van het plan echter perfect in de hand. Hoewel de appartementen aan beide zijden volledig beglaasd zijn, zorgt het samenspel van de verzorgde detaillering en de smalle inpandige balkons voor een gelaagde gevel. Deze filtert op een subtiele manier de overgang tussen het private en het publieke domein. Het inijkprobleem bij de gelijkvloerse appartementen aan de straatkant wordt opgelost door de half ingegraven parkeergarage als plint te gebruiken. Het vloerniveau van de gelijkvloerse appartementen komt zo op borsthoogte te liggen ten opzichte van het trottoir, waardoor voorbijgangers niet naar binnen kunnen kijken en de bewoners over de geparkeerde auto's heen contact kunnen houden met de straat.



Woongebouw 'Limmart', Brussel, Eugene Liebaut



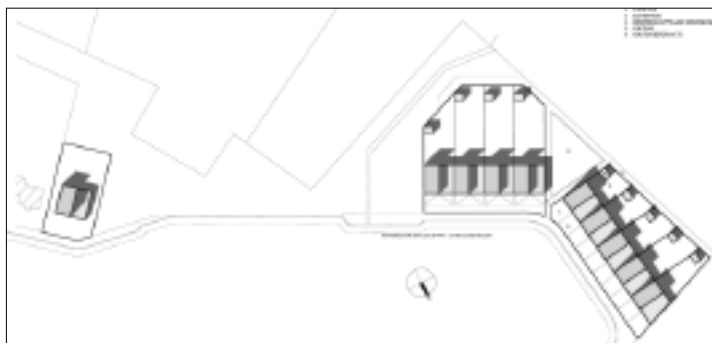
Sociale woningen 'Heuvelhof', Kessel-Lo, L.U.S.T. architecten

Het principe van de buitenkamer vinden we ook in de patio's van de sociale woningen van Hans Lust in Kessel-Lo (projectbeschrijving p. 128). De private buitenruimte is hier in de woning opgenomen en dient als een welkome uitbreiding van de krappe bewoonbare oppervlakte, typisch voor sociale woningbouw. Het inpandige terras in de sociale woningen van BOB361, ook in Kessel-Lo, functioneert op een gelijkaardige manier (projectbeschrijving p. 112). De ingenieuze stapeling van de verdiepingswoningen liet toe in het verlengde van de leefruimtes een ruim, beschut terras te verwezenlijken, dat als het ware uit het gebouwde volume is gesneden. Aan de achterkant bieden deze terrassen een mooi uitzicht op het park,

7 Zie Pascal De Decker, 'Compacter Bouwen? Met mate...', in: *Oikos* 19, 2001, p. 15.

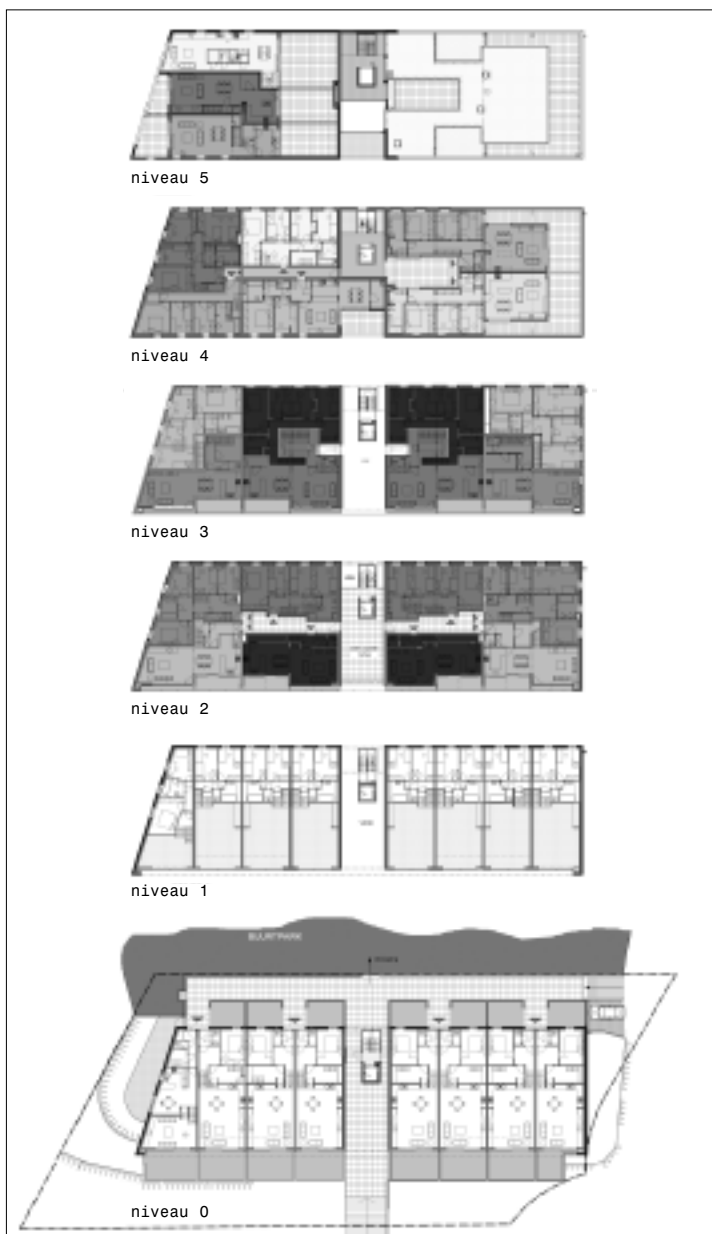
8 Zie paragraaf 2.3: 'Het ontwikkelen van nieuwe woontypologieën en kwalitatieve woonomgevingen' (RSV, gecoördineerde versie, 2004, p. 333).

9 Volgens de conclusies uit de 'Baksteenbarometer'. Belangrijk is dat de vraag naar de alternatieve woonvormen gesteld werd vanuit de veronderstelling dat de respondent niet over het budget beschikte om zijn/haar 'droomhuis' te realiseren. De resultaten geven dus eerder de bereidheid tot compromis weer dan een echte mentaliteitsverandering.



Sociale woningen 'Bolder', Riemst, Egide Meertens

terwijl ze aan de voorkant op het zuiden georiënteerd zijn. Doordat bij groepswooningbouw meerdere woningen tegelijk worden gebouwd, is het mogelijk inkijk en openheid te beheersen in functie van een maximale autonomie en privacy, zonder dat dit leidt tot een anoniem geheel. In de sociale woningen in Bolder van Egide Meertens (projectbeschrijving p. 134) bijvoorbeeld zijn de leefruimtes op de gelijkvloerse verdieping duidelijk betrokken op de private en publieke buitenruimte. Tegelijk laat het schakelprincipe toe de slaapkamers op de verdieping af te schermen van het publieke domein.



Sociaal woonblok Van Waeyenberglaan, Leuven, T' Jonck-Nilis

Wat betreft het typologisch onderzoek naar ruimtelijkheid en privacy, is het sociale woonblok van T' Jonck-Nilis aan de Van Waeyenberglaan in Leuven veruit de meest doorwrochte inzending. We kunnen hier drie types appartementen onderscheiden. De eerste twee bouwlagen worden ingenomen door acht 'splitlevel'-woningen die ontsloten worden aan de kant van het park. Deze woningen hebben een leefruimte en terras aan de straatzijde (= zuidzijde), op het dak van de ingegraven parkeergarage. Het niveauverschil met de straat garandeert daarbij een zekere mate van privacy. Bovenop de split-levelwoningen bevinden zich acht 'schaarwoningen'. Deze duplexwoningen zijn in de lengterichting van het bouwblok georiënteerd en beslaan twee traveeën van 5,5 meter. De scheiding tussen dag- en nachtruimtes is hier radicaal doortrokken: de leefruimtes bevinden zich aan de straatkant, de slaapvertrekken liggen op de boven- of onderliggende verdieping aan kant van het park. Zo ontstaat een passieve, akoestische isolatie die een typisch probleem van duplex-appartementen oplost, nl. het feit dat de leefruimtes van het ene appartement boven de slaapkamers van het andere komen te liggen. Op de niveaus 4/5 tenslotte zijn nog zes patiowoningen ondergebracht, waarvan de leefruimtes uitgeven op ruime patio's, verzonken in het schuin oplopende dakprofiel. De uitgekende stapeling van de wooneenheden liet toe fors te bezuinigen op de circulatie. Zo konden de liftstops worden vormgegeven als twee overmaatse bordessen annex ontmoetingsruimtes. Ze maken de bewoners 'zichtbaar' voor elkaar, waardoor een milde vorm van sociale controle en passieve veiligheid ontstaat. Als een manifeste afwijzing van de typische anonieme traphal zijn deze bordessen opgehangen in de grote, overdekte vide midden in het gebouw, waar ook de lift en de trap als vrijstaande elementen zijn gearticuleerd. De tocht en het robuuste materiaalgebruik (beton en gegalvaniseerd staal) geven deze bordessen echter een weinig gastvrije uitstraling, waardoor de vraag rijst of het wel echt communicatiezones zullen worden. Ze compenseren in ieder geval de krappe ruimtelijkheid van de woningen, een aspect dat versterkt wordt door de radicale opsplitsing tussen de dag- en nachtzones. De private buitenruimtes functioneren daarbij echter niet als 'verlengstuk' van de woning: de schaarwoningen hebben enkel een smal terras dat uitgeeft op straat, waarbij de inkijk en de lichtinval getemperd wordt door grote, helaas niet verplaatsbare persroosters. De oplopende dakbord rond een aantal patio's op de hoogste verdieping belemmert dan weer het prachtige uitzicht op Leuven. In beide gevallen werd elementair wooncomfort opgeofferd voor een sterk architecturaal beeld: de roosters en de dakhelling dienen in eerste instantie om het autonome, monolithische aspect van het gebouw visueel te ondersteunen.

Hoewel bij compactere woonvormen per definitie op ruimte bezuinigd wordt, is bij zowel de sociale woningbouw als de private appartementen een duidelijk verschil merkbaar met de grote projecten uit de jaren zestig, die deze woontypes het stigma van 'konijnenkot' bezorgden. Toen werden vooral uniforme standaardoplossingen aangeboden, terwijl nu binnen één project een zekere typologische differentiatie optreedt. Deze kan variëren van een specifieke opbouw van de woning in functie van bepaalde woonwensen, tot een lichte variatie in de afwerking. Zo ontstaat een verscheidenheid in vorm, grootte en oriëntatie van de woningen binnen één homogeen architecturaal concept. Deze verscheidenheid spreekt een gediversifieerd doelpubliek aan en vermijdt de typische monocultuur van veel (sociale) woonblokken. Zo bevat de sociale woonwijk van Hans Lust zowel seniorenwoningen als ééngesinswoningen, terwijl de (identieke) patiowoningen toch in zekere mate van elkaar verschillen door hun oriëntatie. In de sociale woningen van BOB361 wordt voluit ingespeeld op de wooncultuur van allochtone gezinnen door in één van de bouwvolumes een woning te voorzien met vijf slaapkamers en gescheiden leefruimtes voor mannen en vrouwen. Eenzelfde principe van 'onzichtbare' differentiatie vinden we terug bij de sociale woningen van Frank Delmulle in Londerzeel (projectbeschrijving p. 118). Hoewel de groep woningen als een archi-



Residentie Herman Servotte, Leuven, AWG architecten i.s.m. A20-architecten © Philippe Van Gelooven

tecturaal geheel van zes identieke volumes is opgevat, zijn deze bijna alle verschillend door een andere indeling van de binnenruimtes, oriëntatie of door de relatie met de gemeenschappelijke buitenruimte. Nog subtieler is de manier waarop in het woonblok van Liebaut de individuele appartementen leesbaar zijn gemaakt in de gevel. De smalle betonnen vlakken die de balkons afscheiden hebben elk een eigen kleur. In de residentie Herman Servotte van AWG architecten i.s.m. A20-architecten in Leuven tenslotte (projectbeschrijving p. 108) laten de opvouwbare persroosters de individuele bewoners toe de lichtinval en privacy van hun appartement zelf te regelen. Hoe minimaal ook, dergelijke ingrepen zorgen voor een grotere betrokkenheid van de bewoner bij de eigen wooneenheid, een noodzakelijke voorwaarde om een identificatie met het grotere (architecturale) geheel mogelijk te maken.

Zoals blijkt uit de hiervoor besproken voorbeelden, is het in een context van compact wonen en groepswoningbouw perfect mogelijk de elementaire kwaliteiten van het wonen te realiseren. Met de nodige inventiviteit, inzet en middelen zijn degelijke oplossingen te vinden voor de problemen van lichtinval, ruimtelijkheid, zicht, privacy en mogelijkheden tot toe-eigening en identificatie. Daarnaast biedt het collectieve karakter van deze projecten een aantal belangrijke meerwaarden. Zo is groepswoningbouw in halfopen of gesloten bebouwing gevoelig goedkoper, doordat de kosten voor grond, gevels, nutsvoorzieningen en funderingen per wooneenheid beduidend lager liggen.¹⁰ Ook de onderhoudskosten liggen lager: doordat gestapelde of geschakelde wooneen-

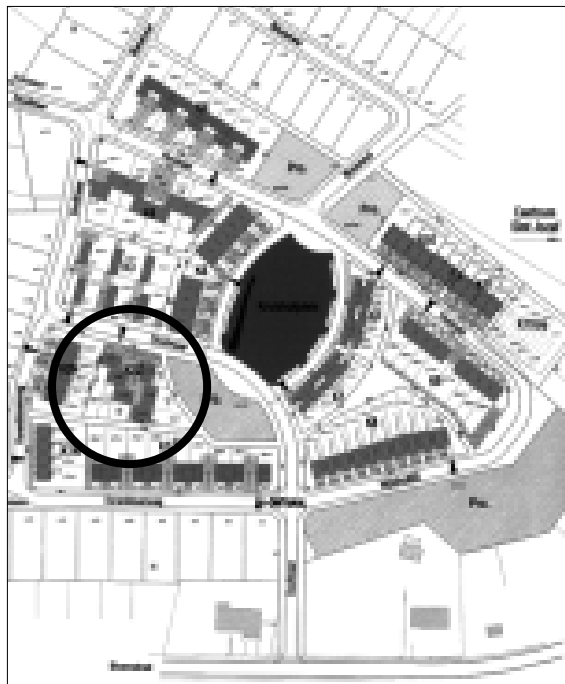


Sociale woningen, Londerzeel, Frank Delmulle Architecten © Sarah Michielsens

den minder buitenmuren hebben, gaat minder warmte verloren door transmissie. Bovendien genereert het groepswonen een groter budget voor een meer gedetailleerde of specifieke afwerking dan bij individueel bouwmeesterschap. Zo maakt de schaal van dergelijke projecten de investering in installaties voor warmte- en regenwaterrecuperatie financieel en ecologisch rendabel. Bovendien beschikt in zowat alle besproken projecten elke wooneenheid over een individuele parking (in een carport of ondergronds). Dit vermijdt bijkomende parkeerdruk in de belovende straten, terwijl tegelijk meer open ruimte voor de bewoners ontstaat. Grotere woonconcentraties maken ook allerhande diensten en voorzieningen mogelijk. Zo is in de sokkel van het sociale woonblok aan de Van Waeyenberglaan ruimte voor een superette op buurtniveau. In de residentie Servotte is een polyvalent lokaal gebouwd, waar bewoners, studenten en lokale verenigingen gebruik van kunnen maken. De nabijheid van dergelijke commerciële en sociale voorzieningen laat toe de tijd die anders besteed wordt aan verplaatsingen, voor nuttiger doeleinden te reserveren. Tegelijk maakt het een bepaalde sociale controle mogelijk, die aanleiding kan geven tot een vorm van buurt-netwerk. Een dergelijke cohesie kan het potentieel maatschappelijk isolement van de groeiende groep alleenstaanden tegengaan. Zo'n netwerk kan ook een ondersteunende rol spelen bij het 'levenslang wonen', waarbij men er naar streeft senioren zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woning te laten wonen. De hier besproken groepswoningbouwprojecten bieden dan ook niet alleen hoogstaand wooncomfort, ze bezitten een aantal belangrijke troeven die bijdragen tot een meer kwalitatieve en duurzame woonomgeving.

Achitectuur als een vorm van ruimtelijke ordening: de structurerende capaciteit van groepswoningbouw

Door hun grotere schaal bezitten projecten van groepswoningbouw een specifiek ordenend vermogen. Hun structurerende capaciteit speelt zich af op twee niveaus: ruimtelijk en



Sociale woningen, Londerzeel, Frank Delmulle Architecten

¹⁰ Als vuistregel kan gesteld worden dat per vrije gevel dubbel zoveel grond nodig is: een modale 2-gevelwoning kan op 1,5 are, terwijl een modeste vrijstaande woning al snel 6 are opsoupeert.

Het kiezen voor een appartement leidt tot een halvering van de post 'grond' in het budget (cijfers uit 'Eindelijk gaan we compacter wonen', p. 55).



Sociale woningen 'Bolder', Riemst, Egide Meertens
© Maurice Nijhuis en Anja Van Eetveldt

mentaal. Op het ruimtelijke niveau kunnen ze het bestaande weefsel versterken door de publieke en private open ruimte mee vorm te geven. De mentaal structurerende capaciteit van een architectuurproject heeft dan weer te maken met zijn beeldbepalend effect. Hier spelen elementen als visuele homogeniteit, compositie en materiaal- of kleurgebruik een rol. In wat volgt illustreren we aan de hand van de hierboven vermelde projecten hoe groepswooningbouw op deze beide niveaus wordt ingezet in de twee meest voorkomende ruimtelijke figuren in Vlaanderen: de verkaveling (stadsrand) en het bouwblok (stadskern).

De klassieke verkaveling wordt gestructureerd door perceelsgrenzen en wegeninfrastructuur. Elke kavel reflecteert de persoonlijke wensdromen en ambities van zijn eigenaar. Het resultaat is een ongeordende collage van stijlen, vormen en materialen. Daarbij valt het contrast op tussen de obsessie voor de woning en de onverschilligheid ten opzichte van het publieke domein, wat leidt tot veel restruimte. Deze restruimte een bestemming en vorm geven vormt een eerste stap in de verdichting van de stadsrand. Door de open ruimte mee te betrekken in de ontwerpogave, krijgt de publieke buitenruimte een formele begrenzing, een gevarieerd aspect en een genuanceerd maar duidelijk statuut: publiek, semi-publiek of privaat. Een eerste aanzet hiertoe vinden we in de groep sociale koopwoningen van Frank Delmulle. Op een trapeziumvormig perceel wordt een verhard binnenplein afgebakend, omzoomd door zes rode bakstenen volumes. De ruimte tussen de vrijstaande woningen is vernauwd tot steegjes die naar de achterliggende tuinen leiden. Hoewel het binnenplein vrij toegankelijk is, krijgt het een duidelijk semi-privaat statuut door zijn ontsluiting. Aan de smalle zijde van het perceel filtert een carport de relatie met de straat, terwijl het aan de andere kant alleen toegankelijk is via een smalle opening tussen twee woningen. Het binnenplein maakt zo de overgang tussen het publieke domein van de straat en de private sfeer van de woning. Een gelijkaardige ambitie vinden we bij de tien sociale woningen in Bolder van Egide Meertens. De architect projecteert hier het meest eenvoudige paradigma van de geschakelde woning – de rijwoning met achterliggende tuin – op de context van de verkaveling. De woningen zijn geschakeld langs een straat die in het midden van het perceel een knik vertoont. Door twee groepen van vier en vijf woon-eenheden aan beide zijden van deze knik te plaatsen, ontstond in de oksel van de compositie een spievormig pleintje. De architect wist daarbij het harde effect van een doorlopende gevelwand te vermijden door het gevelaanzicht van de woning het profiel van een 'L' te geven. Door de grote glaspertijen in de voor- en achtergevels is van op straat visueel contact met de achterliggende tuin mogelijk. Zo ontstaat een duidelijke, maar genuanceerde differentiatie van de open ruimte in openbaar en privaat domein. Hoewel dit project niet

echt een voorbeeld van densiteit is, liet de eenvoudige schakeling van de L-vormige woningen toe om twee woningen méér op het perceel te bouwen dan de oorspronkelijk opgelegde halfopen bebouwing.

Het aantal schakelmogelijkheden van een woningtype kan de gerealiseerde woondichtheid verhogen, dat spreekt voor zich. De sociale woonwijk van Hans Lust in Kessel-Lo vormt in dat opzicht een interessant experiment. Behalve de rijwoning wordt hier nog een ander stedelijk woontype ingezet: de patiowoning. Dit woningtype, met zijn inwendige buitenruimte, maakt een schakelpatroon met twee of drie gemeenschappelijke gevels mogelijk. Beide woningtypes spelen een rol in de compositie van deze wijk. De rijwoningen vormen de overgang naar de sociale en morfologische structuur van de omgeving, terwijl de patiowoningen in clusters schijnbaar willekeurig over het hele terrein zijn verspreid. Het oorspronkelijke idee, nl. het park visueel laten doorlopen in de wijk door middel van een natuurlijke verharding en een aantal willekeurig te plaatsen bomen, werd niet gerealiseerd. Omdat bij grote sociale woningbouwprojecten voor de aanleg van de buitenruimte een aparte vergunningsprocedure nodig is, wordt deze vaak door een andere architect ontworpen. Het informele tuinwijkeffect dat de architecten voor ogen hadden, moest plaatsruimen voor een monotone, grijze buitenruimte in functie van de auto. Door hun architecturaal concept voor een groot deel op te hangen aan de aanleg van de buitenruimte, hebben de architecten zichzelf als het ware in de voet geschoten. In de sociale woningbouw hangt de sterkte van een architecturaal idee nl. niet zozeer af van zijn originaliteit, maar meer van zijn intrinsieke kracht om het complexe en langdurige proces van de realisatie te overleven.



Sociale woningen 'Heuvelhof', Kessel-Lo, L.U.S.T. architecten



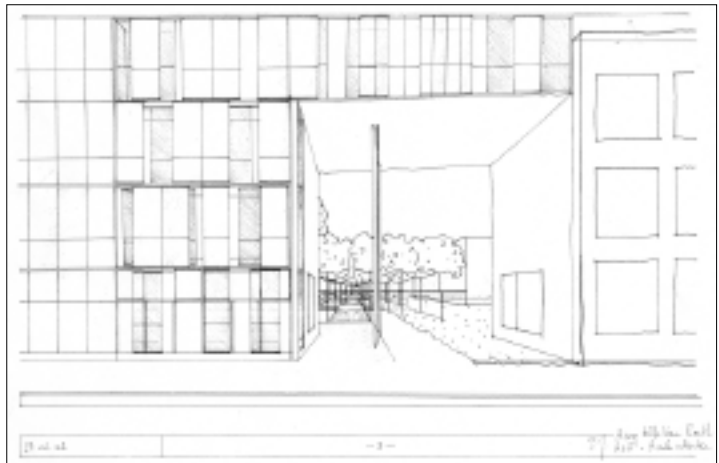
Sociale woningen, Kessel-Lo, BOB361 architecten

In tegenstelling tot de informele plaatsing van de bouwvolumes bij Hans Lust, organiseerden BOB 361 architecten hun sociale woningen in een strakke, geritmeerde compositie. Op het smalle, langwerpige perceel tussen de Heidebergstraat en de nieuwe parkbegraafplaats van Kessel-Lo moesten volgens het BPA geschakelde woningen worden gebouwd. Om een zekere openheid tussen straat en park te garanderen, kozen de architecten ervoor de woningen per drie te stapelen in zes quasi identieke, compacte volumes in rode baksteen. Zo vermeden ze het harde effect van een doorlopende gevelwand. De gelijkvloerse woning vormt de basis waarop de beide andere geschrapt zijn geplaatst. Hoewel het hier gaat om een bij uitstek stedelijk woningtype, de stapelwoning, hebben alle wooneenheden de voordelen van grondgebonden wonen. De woningen op het gelijkvloerse niveau beschikken over groen aan weerszijden van het bouwvolume; de woningen op de verdieping hebben een ruime, achterliggende tuin, bereikbaar via een inpandige trap. Het resultaat is een hybride geheel, waarbij de compactheid van de woning gecompenseerd wordt door genereuze buitenruimtes.

Het principe van het duidelijk definiëren, omlijnen en bestemmen van plekken als voorwaarde voor duurzame dichtheid, geldt niet alleen in de stadsrand, maar ook in de stadskern. De beste illustratie daarvan is de mislukking van de grote operaties uit de jaren zestig die de principes van de CIAM (Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne) met betrekking tot hoogbouw en functiescheiding op een karikatuurale manier toepasten. Vanuit een vijandige houding tegenover de morfologie van de historische stad, werden toen hele buurten weggevaagd en vervangen door vrijstaande torens en tochtige open ruimtes. Het trauma van deze ingrepen verhinderde lange tijd grootschalige operaties in de binnenstad. Tot op de dag van vandaag blijft hoogbouw in de huisvestingssector trouwens een taboe in Vlaanderen: geen gebouw is hoger dan 6 à 7 bouwlagen. Niettemin wordt nu weer met enig zelfvertrouwen ingegrepen op het niveau van het bouwblok. Een eerste voorbeeld daarvan is het appartementsgebouw van Poponcini en Lootens aan de Oudaan in Antwerpen (projectbeschrijving p. 138). Het vult de lege hoek van een bouwblok dat werd platgelegd om het (nooit voltooide) administratief centrum van Renaat Braem te bouwen. Het nieuwe gebouw verbindt twee totaal verschillende straatbeelden met elkaar: het traditionele weefsel van de historische stad en de expressieve, laatmodernistische architectuur van de Politietoren. Deze continuïteit wordt ondersteund door de boetieks op het gelijkvloerse niveau, die inspelen op het commerciële karakter van de buurt. De bijzondere volumetrie van het nieuwe appartementsgebouw is een formele vertaling van deze ambitie tot integratie. Als een opgaande spiraal verbindt het de lage huizenrij van de Kammenstraat met de grotere korrel van de gebouwen aan de Oudaan, om te eindigen in een punt die naar de Politietoren wijst. De gevelbekleding (met lood beklede multiplexpanelen) accentueert de compactheid van het gebouw en geeft het een duidelijke, visuele identiteit. Ook de Residentie Herman Servotte van AWG Architecten m.m.v. A20-architecten in Leuven grijpt in op de schaal van het bouwblok. De grootte van het gebouw wordt hier genuanceerd door het bouwvolume te schakelen. De hoogte varieert tussen drie en vijf bouwlagen, inspelend op de hoogte van de omliggende panden. Door de wand met de Parkstraat te sluiten wordt de contour van het bouwblok hersteld. De ruime, beheerste opening naar de straat brengt het binnengebied, waar de campus sociale wetenschappen, een studentenrestaurant en een grote ondergrondse parkeergarage liggen, in balans met de stad. De gelijkvloerse verdieping van het gebouw functioneert als een dynamische overgangzone: ze herbergt de toegang tot de parkeergarage, twee fietsstallingen en een aantal gemeenschappelijke ruimtes. Door deze functionele verwevenheid geeft het gebouw een belangrijke impuls aan het binnengebied, dat nu alle troeven bezit om een volwaardige knoop in het netwerk van de Leuvense stadscampusen te worden.



Woongebouw 'Helix', Antwerpen, Poponcini & Lootens, ir. architecten
© Toon Grobet



Residentie Herman Servotte, Leuven, AWG architecten i.s.m. A20-architecten

Met hun sociale woningenblok trachten T' Jonck Nilis architecten op een gelijkaardige manier het nieuwe buurtpark aan de Van Waeyenberglaan in het stedelijke raster te betrekken. Het gebouw ligt aan een brede laan en wordt geflankeerd door een reeks banale sociale woonblokken. Het buurtpark is van de laan gescheiden door een perceel waarop de huisvestingsmaatschappij oorspronkelijk tien rijwoningen wilde bouwen. Gezien de breedte van de laan en de grote korrel van de omgeving stelden de architecten voor de dichtheid op te drijven door de woningen te schakelen en te stapelen in een monolithisch volume met zes bouwlagen, waarvan de schuine daklijn het profiel van de naastliggende appartementsgebouwen verbindt. Deze strategie liet toe de dichtheid te verhogen tot 22 wooneenheden. In plaats van een visuele transparantie tussen straat en park te realiseren, zoals BOB 361 in Kessel-Lo, kozen T' Jonck-Nilis architecten ervoor beide duidelijk te scheiden. Het park is nu van de straat afgezonderd, maar toegankelijk via een monumentale vide in het midden van het bouwvolume. Het aanzienlijke niveauverschil tussen straat en park wordt overbrugd via de betonnen sokkel van het gebouw, waarin naast een superette ook nog een parkeergarage, bergruimte en fietsenstalling kunnen worden ondergebracht. Het gebouw vormt op die manier een kruispunt in het informele voetgangersnetwerk dat zich in deze wijk tussen de grootschalige gebouwen heeft ontwikkeld.

Zoals uit de voorbeelden blijkt, doet het grootschalige project in de binnenstad schoorvoetend weer zijn intrede. Ironisch genoeg wordt het daarbij vaak ingezet om de littekens uit de jaren zestig te herstellen. Anders dan toen vormen de stedenbouwkundige context, de randvoorwaarden van de plek en de



Sociaal woonblok Van Waeyenberglaan, Leuven, T' Jonck-Nilis
© Pieter T' Jonck

draagkracht van de buurt nu de vertrekpunten bij het ontwerp. Vaak wordt de structurerende en integrerende capaciteit van het grootschalige project ingezet om de historische samenhang van de stad te herstellen. Bouwblokken worden gesloten, lege hoeken opgevuld en onbestemde binnengebieden ontsloten of gestructureerd. Nog in contrast met de jaren zestig zien we ook een echte bezorgdheid om betekenisvolle publieke ruimte te creëren en een bijzondere aandacht voor de relatie van het grote gebouw met de straat. Dergelijke nieuwe woningbouwprojecten bestaan meestal uit appartementen die rijwoningen vervangen of een hiaat in het weefsel opvullen. Daardoor ontstaat vanzelf een grotere woondichtheid dan voorheen. De relevantie van de hier besproken projecten ligt dan ook niet zozeer in de nominale woondichtheid

die ze realiseren, maar in de mate waarin ze ruimtelijke en sociale condities creëren waarin het wonen kan verweven raken met andere functies (werk, ontspanning, dienstverlening, mobiliteit, ...). Door hun capaciteit om een dergelijke synergie te creëren, kunnen deze groepswooningen belangrijke aanzetten geven tot functionele dichtheid op lege of verwaarloosde plekken in de stad.

Conclusie

De hier besproken projecten laten zien hoe groepswooningbouw een integrale aanpak van de woning én de woonomgeving mogelijk maakt. Verdichting betekent hier niet zozeer een beperking, maar een uitdaging. Het is een hefboom naar (meer) woonkwaliteit op de individuele en collectieve schaal. Door middelen en mensen te concentreren kunnen we stedelijke gehele ontwerpen in plaats van geïsoleerde architecturale fragmenten. Daardoor kan het ambitieniveau van de architectuur worden opgedreven: het gaat niet langer alleen maar om een 'goede woning', maar ook om een duurzame woonomgeving. Door economische, ruimtelijke, ecologische en sociale meerwaarden te realiseren, wordt architectuur zo een vorm van ruimtelijke ordening. In tegenstelling tot de regeltjes van allerlei BPA's, kan deze ordening actief ingrijpen in de omgeving vanuit een specifieke context, een bepaald programma en een concrete bewoner. Deze ambitie kan echter maar waargemaakt worden als er ruimte, tijd en geld beschikbaar wordt gesteld voor architecturaal experiment en typologisch onderzoek.¹¹

Het zou echter naïef zijn alle verwachtingen op de architect te projecteren. Technisch vernuft en stedenbouwkundig inzicht zijn noodzakelijke voorwaarden, die echter niet volstaan om een grootschalig (woning)bouwproject te laten slagen. Architectuur en stedenbouw kunnen niet bestaan zonder politieke besluitvaardigheid en private investeringen. Al te vaak staan de verouderde stedenbouwkundige regelgeving en juridische obstakels innovatieve woonconcepten in de weg. En dat terwijl initiatieven die alternatieve woonvormen of energiezuinige bouwwijzen voorstellen, juist moeten worden aangemoedigd in plaats van afgeschrikt met extra papierwerk. Ook de bouwindustrie moet inzien dat de modellen die zij vooropstelt, niet langer beantwoorden aan de maatschappelijke en economische realiteit. Tot slot moeten we individuele bouwheren stimuleren om hun krachten te bundelen en promotoren aanzetten om hun investeringen over alle segmenten van de woningmarkt te spreiden. Zo dient architectuur niet langer alleen de belangen van één opdrachtgever, maar van de hele gemeenschap.

11 Een vermeldenswaardig initiatief in deze context is de ideeënwedstrijd 'Huisvesting Anders bekeken', georganiseerd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij in 2004. Doel was concepten te ontwikkelen omtrent het wonen van morgen. Naar het aantal inzendingen gemeten was deze wedstrijd een succes; de relevantie van de resultaten mbt de discussie over het wonen van

morgen is minder duidelijk. In deze context moet ook de publicatie *Dichter Wonen, een voorbeeldenboek* worden vermeld, een uitgave van AROHM/Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, 2002. In dit rijk geïllustreerde overzichtswerk wordt een groot aantal private en publieke projecten besproken die als voorbeelden kunnen gelden van kwalitatief compact wonen.