



Een tweede kans voor de verkaveling

De verkavelingswijk verzinnebeeldt de Vlaamse woondroom zoals die vorm kreeg in de tweede helft van de vorige eeuw: een vrijstaande villa op een eigen perceel. Vandaag worden we geconfronteerd met nieuwe uitdagingen: we kunnen niet meer onbekommerd open ruimte aansnijden, kleinere gezinnen zoeken betaalbare woningen, en omwille van de klimaattransitie moeten we anders gaan bouwen. Kan de verkavelingswijk de plek zijn waar we deze ambities waarmaken?

JULIE MABILDE [TEAM VLAAMS BOUWMEESTER]

Het onderzoekstraject 'Verkavelingswijken in transformatie' begon in 2018, met een gekantelde maquette van de Gentse wijk Wondelgem op vier sierlijke dressoirpoten. Het reusachtige meubelstuk – een knipoog naar de maquette die Luc Deleu bijna veertig jaar eerder voor

zijn *Manifest aan de Orde* maakte – was te bewonderen op de Brusselse satelliettentoonstelling van de Rotterdamse architectuurbiënnale en verbeeldt hoe het typische verkavelingsweefsel kan transformeren tot een densere, maar nog steeds groene en parkachtige woonwijk — geleidelijk aan, zonder tabula rasa te

← De case van Wondelgem illustreert goed waarom we nog niet klaar zijn voor het echte 'herverkavelen'. © Stijn Bollaert

De individualistische woondroom zit in het ruimtelijk model van de verkaveling ingebakken. De angst voor verandering neemt er haast existentiële proporties aan

Vernieuwing van de stadsvernieuwing

maken, en met behulp van een financiële vereveningsstrategie. De maquette is het resultaat van het beperkt ontwerpend onderzoek dat Bovenbouw architecten in samenwerking met de vastgoeddeskundigen van Orientes en de onderzoeksgroep Labo S (Universiteit Gent) uitvoerde in opdracht van het Team Vlaams Bouwmeester. Die eerste oefening prikkelde de verbeelding en vormde zo de start van een veel langer leertraject waarin we, in samenwerking met het Departement Omgeving, ook vele andere ontwerpers, stadsdiensten en experts betrokken.

Wij zagen in de verkavelingen, die gestalte hebben gegeven aan de individuele woonwens van zovele Vlamingen in de tweede helft van de twintigste eeuw, een potentiële oplossing voor (een deel van) de huidige woonopgave in Vlaanderen, waar honderdduizenden gezinnen de komende jaren een woning moeten vinden. Volgens de bevolkingsprognoses komen er tussen 2025 en 2050 immers ongeveer 445.000 huishoudens bij.¹ Die demografische groei moeten we verzoenen met de ambities van het ruimtelijk beleid om te verdichten rond kernen, met de noodzakelijke omslag richting duurzame mobiliteit en een klimaatbestendige ruimte, met gezinsverdunding en vergrijzing, met betaalbaarheid en met leefkwaliteit. Om nieuwe woningen te realiseren zonder nieuwe terreinen aan te snijden, moeten we op zoek naar wijken met enige overmaat om verdichting aanvaardbaar te maken. En zo komen de verkavelingen in het vizier. Door zo'n verkavelingswijk een tweede maal in te zetten, ditmaal op een duurzamere manier en zonder te morsen met ruimte, kunnen we misschien ook de woondromen van een nieuwe generatie gezinnen realiseren.

Niet alle verkavelingswijken komen in aanmerking om een deel van die bijna 450.000 nieuwe gezinnen te huisvesten. We wilden aan de slag met de 'goedgelegen' verkavelingen, al bestaat daar geen heldere definitie van. Verdichting mag ook geen doel op zich zijn. Vernieuwings- en verdichtingsoperaties die niet bijdragen aan de woonkwaliteit en niet gepaard gaan met nieuwe voorzieningen – scholen, crèches, parken, buurtwinkels, gemeenschapsruimtes – zullen onverteerbaar zijn voor bewoners, en bijgevolg onverkoopbaar voor lokale politici. Het kwam er dus op aan te tonen hoe verdichting wél kan werken.

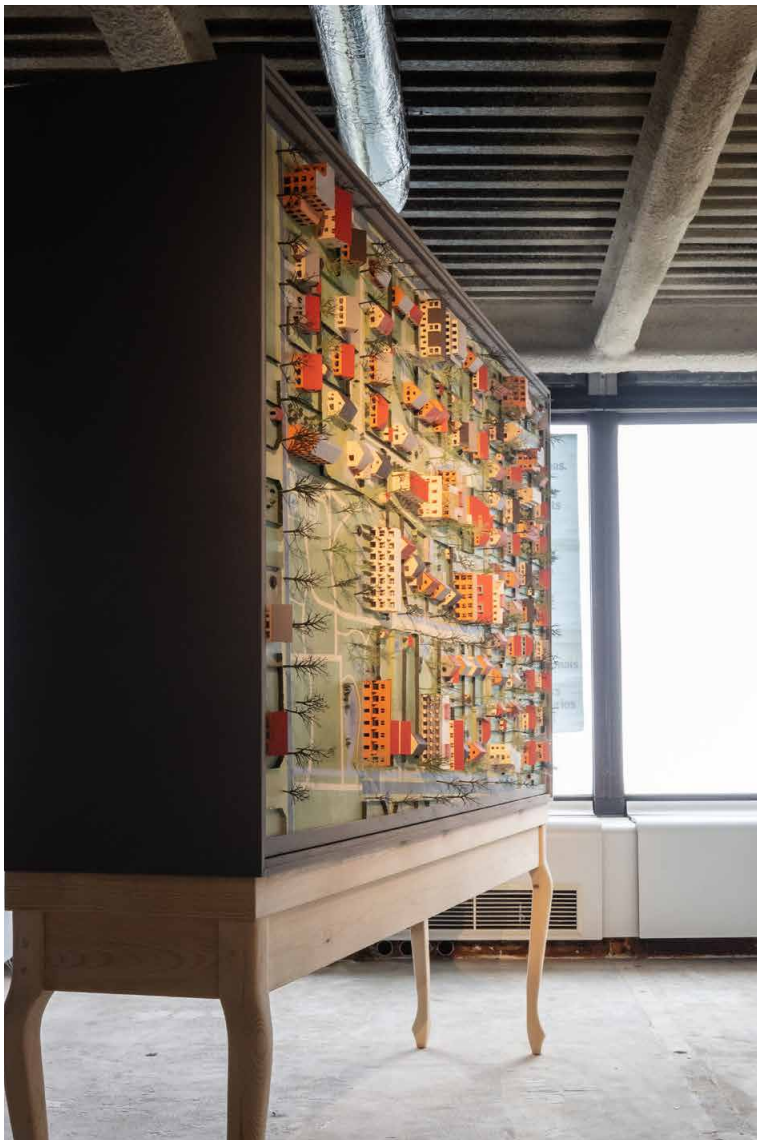
Het herdenken van het typisch Vlaamse suburbane weefsel is niet nieuw. De voorbije jaren verbeeldde heel wat architecten en stedenbouwkundigen hoe we in dat weefsel, dat stad noch platteland genoemd kan worden, kunnen opereren. Maar de realisaties die nieuwe kwaliteiten in de verkavelingen proberen te brengen, zijn tot op vandaag schaars. In feite gaat het erom nieuwe principes van stadsvernieuwing te ontwikkelen, zoals al jaren met succes gebeurt in de historische centra en de negentiende-eeuwse wijken van onze Vlaamse steden, maar ditmaal gericht op de weerbarstige context van de woongebieden aan de randen van die steden.

De context van de verkaveling schept een specifieke conditie waarvan de transformatie – net als dat bij hoogbouw wijken het geval is – eigen recepten vergt. Het opereren is er echter moeilijker, omdat de individualistische woondroom in het ruimtelijk model van de verkaveling zit ingebakken en elke verandering op veel weerstand stoot. Het *nimby effect* – *not in my backyard* – speelt overal en de angst voor verandering neemt er haast existentiële proporties aan.

Omwille van die moeilijke context bedachten Bovenbouw en co een incrementele verdichtingsstrategie die zou toelaten om de wijk zonder grootschalige vastgoedoperaties, kavel per kavel – of laat ons zeggen, per twee à drie kavels – in een periode van veertig jaar volledig te transformeren. Die strategie werd ondersteund door een financieel vereveningsmodel om een deel van de meerwaarde te laten terugvloeien naar de buurt, wat de stad zou toelaten om een strategisch aankoopbeleid op te zetten en zo ook de groenblauwe structuren, die noodzakelijk zijn om de verdichtingsoperatie te schragen, gaandeweg uit te bouwen.

Wat de oefening ontwerpmatig interessant maakte, was dat die vertrok van een lezing van de kwaliteiten van dat typische één-woning-per-perceel-weefsel: woningen met voor-, achter- en zijtuinen, op flinke afstand van elkaar en zonder inkijk. Een incrementele verdichting kan al snel uitmonden in een doemscenario: ontubbeling van elke woning op haar eigen perceel, stommelings, zonder al te veel regie. Dat levert dan wel een verdubbeling van het aantal wooneenheden op, maar het resultaat is gewoon een armzaliger versie van de oorspronkelijke verkaveling, met nog krappere percelen. Dat is niet wat Bovenbouw met zijn incrementele strategie beoogde. Er was ook zorgvuldig nagedacht

¹ Cijfers van de Huishoudensvoorzichten 2024-2070 van Statbel, uitgaande van de waarnemingen op 1 januari 2023.



Bovenbouw Architectuur maakte voor de Brusselse satelliettentoonstelling van de Rotterdamse Architectuurbiënnale in 2018 een maquette die toont hoe de verkaveling in Wondelgem stapsgewijs kan transformeren. © Tim Van de Velde

over waar eerst in te grijpen en volgens welke regels: startend met de grotere percelen en de hoekpercelen, gebruikmakend van de 45-graden-regel die geldt in een voorstedelijke context. Door parkeren te clusteren, straten te knippen en straatprofielen te versmallen en te vergroenen, collectieve tuinzones te introduceren en van de pijpenkoppen publieke buurtparkjes te maken, konden gaandeweg ook de onderliggende structuur en het stratenweefsel van de verkaveling muteren tot een weliswaar meer stedelijke omgeving, maar dan één die niet lijkt op de typische gesloten bouwblokken uit de negentiende eeuw, en die haar parkachtige kwaliteit behoudt.

72 |

Een Vlaams-lokale coproductie

Na het eerste verkennende onderzoek door Bovenbouw, Orientes en Labo S startten het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester een uitgebreider leertraject op, met in 2020 een oproep aan lokale besturen die concrete cases konden aanbrenge. Geen gebiedsdekkend en met data onderbouwd onderzoek naar alle verkavelingswijken in Vlaanderen, wel een oefening op een aantal goed gelegen wijken om te testen hoe ver

we raken, in een samenwerking tussen de Vlaamse overheid en het lokale niveau.

Wondelgem, dat na de eerste ontwerp oefening opnieuw uit de selectie kwam, is de wijk die het dichtst bij het kantelpunt van verdichting staat: er zijn her en der al verdichtingsprojecten aan de gang, de woonnood én de vraag naar betaalbare woningen in Gent is groot. Als er dus érgens potentieel is voor bijkomende woningen gekoppeld aan het kwaliteitsvoller herdenken van verkavelingsweefsel, dan hier.

In de wijk Groenpark in Roeselare is reeds een sterke bewonersgroep actief. De ouder wordende bewoners (vaak nog van de eerste generatie), de nood aan renovatie, de lage densiteit en de ligging dichtbij het centrum, in combinatie met een overstromingsrisico ter hoogte van de beek die langs de wijk loopt, zorgen voor een momentum om de wijk te herdenken. Bovendien: Roeselare is een stad van vele verkavelingen, en de test op deze wijk zou lessen kunnen opleveren voor een veel ruimer gebied.

Ravenstein in Tervuren is een atypische verkavelingswijk omdat de eigendommen niet versnipperd zijn over vele particuliere eigenaars: een sociale huisvestingsmaatschappij heeft een groot deel van de wijk in handen. Hier waren we geïnteresseerd in hoe het verdichten en introduceren van nieuwe woonvormen in de sociale woonwijk gepaard zou kunnen gaan met het vrijwaren van open ruimte in een nabijgelegen woonuitbreidingsgebied. We vroegen ons ook af hoe de strategische publieke grond- en patrimoniumpositie en de nood aan renovatie en verdichting van de sociale woningen, hefbomen konden zijn om de omliggende woningen in private eigendom mee te nemen in dit verdichtingsverhaal.

De her-verkaveling zal niet vanzelf gebeuren

De case van Wondelgem illustreert goed waarom we nog niet klaar zijn voor het echte 'herverkavelen', of beter geformuleerd: waarom die herverkaveling zich niet vanzelf, zonder een duidelijke regie vanuit de stad, op marktconforme wijze zal voltrekken. Onder herverkavelen begrijpen we het zo herschikken van de wijk dat ze aan dichtheid maar vooral ook aan kwaliteit kan winnen. Wat we vooral níet moeten doen, is de laatste stukjes onbebouwde ruimte verder opvullen, en de hele wijk op een uniforme wijze, beetje bij beetje verdichten tot ze is dichtgeslibd en ook alle groen- en ademruimte die een dichter bebouwd weefsel nodig

Bewoners willen vooral in hun wijk kunnen blijven wonen wanneer ze ouder en hulpbehoevender worden, zonder al te grote veranderingen in het bebouwde weefsel of verhuis naar een meer aangepaste woonomgeving

heeft, verdwenen zijn. Tom Van Mieghem, een van de leden van het regieteam dat het leertraject begeleidde, sprak daarom over de noodzaak om ook de 'printplaat' van de verkaveling te herdenken: we moeten ook de onderliggende structuur, het stratenpatroon en de kavelstructuur zelf durven hertekenen, een nieuw publiek raamwerk bedenken, dat de optelsom van al die verdichtingsprojecten en nieuwe, meer collectieve woonvormen kan ondersteunen. Alleen is dat in een nagenoeg volledig volgebouwde wijk niet zo evident. Het vergt ook een aanpak die de perceelsgrenzen overstijgt.

Het illustreert onze worsteling met het vraagstuk hoe vernieuwing op maat van de verkaveling kan worden aangepakt. Rekenen we ook hier, net als in de negentiende-eeuwse stad, op ontwikkelaars die geduldig terreinen verzamelen tot ze een substantieel woonproject van enige schaal kunnen verwezenlijken? Of moeten we toch dichter blijven bij de incrementele aanpak zoals Bovenbouw die verbeelde, waarbij we aan een of twee percelen en een set van duidelijke spelregels voldoende hebben om verandering in gang te zetten?

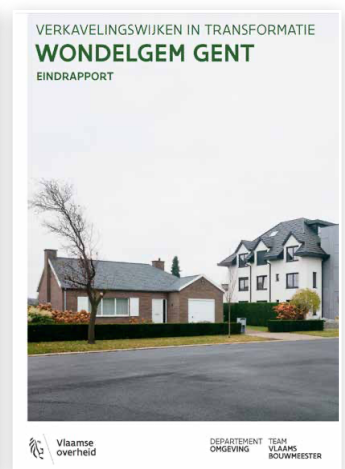
Endeavour, Plusoffice, Wooncoop en Ilona Lo testten de eerste strategie, en onderzochten of ze de ontwikkeling van een onbebouwd terrein in Wondelgem, in handen van een ontwikkelaar, konden verruimen met een aantal aanpalende woningen. Het ontwerpteam werkte een aantal scenario's uit met verschillende dichtheden, maar op basis van een voor private ontwikkelaars gebruikelijke *return on investment* (ROI) van 12 tot 15% is geen enkel klassiek ontwikkelscenario financieel haalbaar. In een co-operatief model, dat in theorie geen *return on investment* vereist omdat de bewoners ook de aandeelhouders-coöperanten zijn en het terugverdienen van de investeringen over een veel langere termijn gespreid wordt, zit misschien wel muziek. Voorwaarde is dan wel dat zo'n coöperatie – met ruggensteun van een overheid of via een rollend fonds – de nodige startbudgetten kan verzamelen om zo'n vastgoedoperatie op te zetten.

Aan de hand van één test op één terrein kunnen we uiteraard

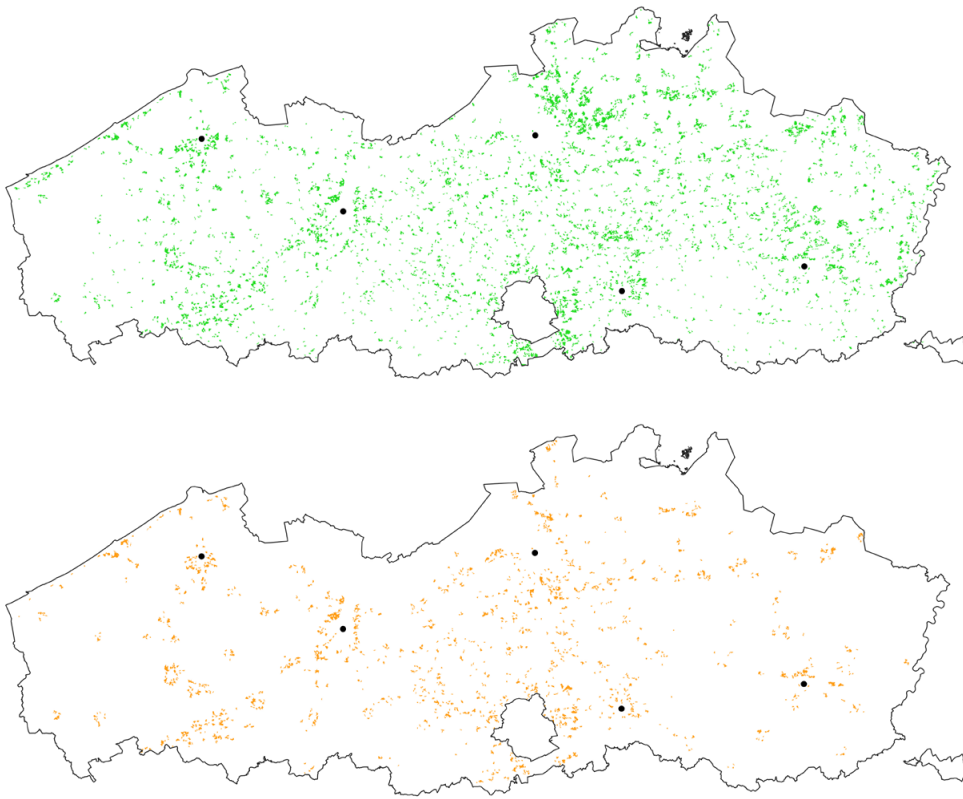
geen algemene uitspraken doen over de (on)mogelijkheid om op marktconforme wijze een herontwikkeling van verkavelingen op te starten. Maar zo'n case toont wel aan dat het verdichten van verkavelingen op een meer structurele manier, inclusief het 'herdenken van de printplaat', in elk geval niet vanzelf door private ontwikkelaars en zonder tussenkomst van een overheid zal plaatsvinden. Althans niet op deze plek in Wondelgem, waar de verkoopprijzen van de villa's zo hoog liggen dat er een onaanvaardbaar hoge verdichtingsoperatie nodig zou zijn om die er weer uit te halen.

Top-down of bottom-up?

Wat dan met al die andere verkavelingswijken in Vlaanderen? De kaart die VITO in het kader van het leertraject maakte, toont dat dat er erg veel zijn, verspreid over heel Vlaanderen, en dat zelfs de 'goedgelegen' verkavelingen omvangrijk zijn. Als we de bouwshift willen verwezenlijken, moeten we ook het potentieel in die wijken aanboren, eerder dan nieuwe, nog onbebouwde gebieden aan te snijden. En zelfs los van de verdichtingsopgave spelen in veel van die verkavelingen andere uitdagingen, op vlak van renovatie, zorg voor verouderende gezinnen, de mobiliteitstransitie, een – al dan niet gezamenlijk – ecologischer beheer van de tuinen,... Niet alles hoeft door de overheid te gebeuren. Het verkavelingslexicon dat het team van UHasselt, Voorland,



De eindrapporten van het ontwerpend onderzoek op drie verkavelingswijken, uitgevoerd door drie multidisciplinaire ontwerpteams.



De bovenste kaart met verkavelingswijken die VITO maakte, laat zien dat deze wijken verspreid zijn over heel Vlaanderen, en dat zelfs de 'goed gelegen' verkavelingen (onderste kaart) omvangrijk zijn. © VITO

ze beleefd worden door hun bewoners.² De verkaveling staat symbool voor en is het summum van het individualistische wonen in Vlaanderen, met de verketterde ferme als icoon. Daar begint de laatste jaren echter verandering in te komen en in dit leertraject keken ontwerpers met een ietwat mildere blik naar die verkavelingen, zonder de uitdagingen te ontkennen. Die wijken zijn er nu eenmaal, overal in Vlaanderen. Het is een illusie te denken dat ze zomaar zullen verdwijnen, dus is het aan ontwerpers om manieren te bedenken om ze toekomstbestendiger en kwaliteitsvoller te maken.

51N4E en Tussengoed ontwikkelde, demonstreert hoe je een gemeenschappelijke taal kan vinden en in gesprek kan gaan met bewoners rond die transitie.

Wanneer het echter gaat over de vraag naar 450.000 extra woningen, valt te betwijfelen of het antwoord überhaupt van onderuit kan en zal komen. Het team van 1010 architecture urbanism, LabLand en Humbble, dat onderzoek deed in de wijk Groenpark in Roeselare, drukt het treffend uit: de bewoners omschrijven hun wijk als 'wonen in een vakantiepark'. Wie staat te trappelen om iets te veranderen aan een vakantiepark, waar het goed wonen is? Het onderzoek toonde dat bewoners vooral geïnteresseerd zijn in hoe ze in hun wijk kunnen blijven wonen wanneer ze ouder en hulpbehoevender worden, zonder al te grote veranderingen in het bebouwde weefsel, of zonder te hoeven verhuizen naar een meer aangepaste woonomgeving. De wijk in Roeselare staat model voor vele verkavelingswijken in Vlaanderen: ze is niet slecht gelegen, maar heeft een weinig stedelijk karakter. Ze heeft potentieel om een deel van de toekomstige woonopgave op te vangen, maar om in deze context iets in beweging te krijgen, is een duidelijke visie en gericht initiatief vanuit de overheid nodig.

De verkaveling door de – strenge of milde – ogen van de ontwerper

'Zelfgenoegzaam', 'woekerend' en 'koloniserend': de pejoratieve termen waarmee verkavelingswijken door architecten en stedenbouwkundigen worden bedacht, staan in schril contrast met hoe

In de verkaveling wordt stedenbouw, volgens Bruno De Meulder, 'beperkt tot het als regelneverij beschouwde vastleggen van rooilijnen, nok- en kroonlijsthoogtes, tot soms zelfs gevelmaterialen'.³ Net die regels kunnen vandaag, bij BPA's en verkavelingsvergunningen ouder dan vijftien jaar, worden losgelaten, waardoor meer mogelijk wordt. Dat is overigens niet altijd goed nieuws: in sommige gevallen vormden die verouderde regels een handige rem op ongewenste ontwikkelingen.

Is in deze nieuwe fase van transformatie voor het tweede leven van de verkaveling dan geen andere vorm van stadsplanning nodig? Een planning die toelaat dat we – in een steeds meer door droogte of overvloedige regen geteisterd klimaat – ruimte maken voor water en groen en de collectieve voorzieningen die denser wordende woonbuurten behoeven; een planning die mogelijkheden biedt voor een ander beheer van de publieke ruimte en van de nieuwsoortige collectieve ruimten die, noch helemaal publiek noch privaat, zullen ontstaan door collectieve woonvormen in de verkaveling te introduceren; een planning en stadsontwerp die vorm geven aan nieuwe en veel complexere woonconstellaties en gradaties van publiek naar privaat, wanneer de eenvoud van één woning per perceel wordt losgelaten?

In door sociale huisvestingsmaatschappijen gebouwde verkavelingswijken waar deze nog een substantieel en aaneengesloten deel van de gronden in handen hebben, zoals in de Ravenstein-

² Zie Bruno De Meulder, *De Belgische stedenbouw en de belofte van welvaart 1945-1975. 10 punten over de veranderende productie van het wonen* in: Van Herck, Karina en Avermaete, Tom (red.), *Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973*: 139-140. 2006.

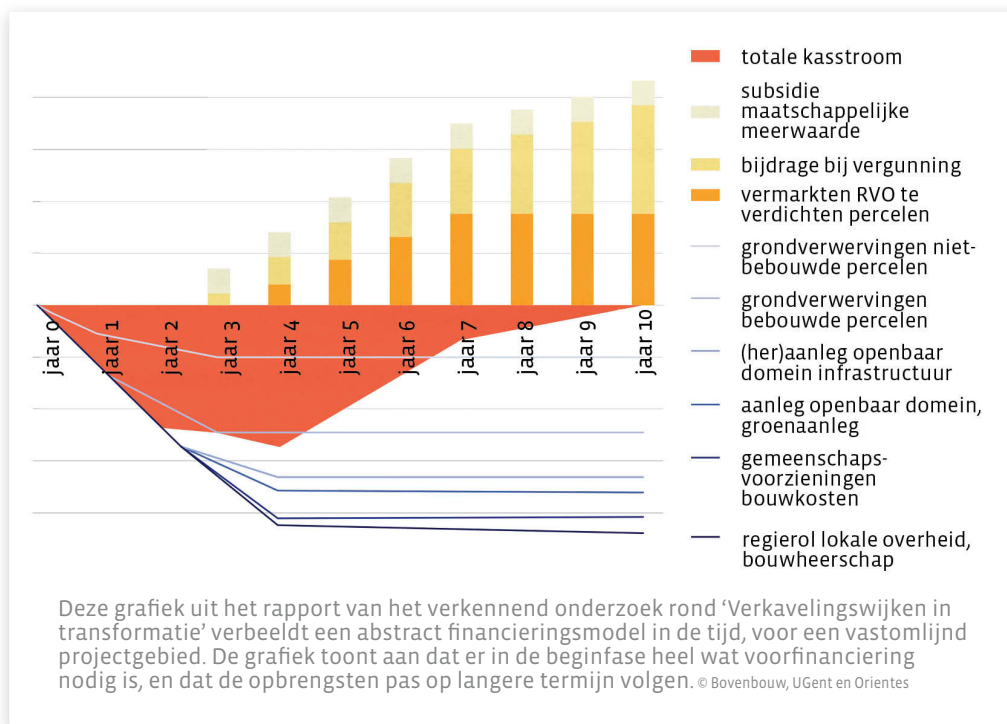
³ Ibid. 134.



Roeselare is een stad van vele verkavelingen, en de test op de wijk Groenpark zou lessen kunnen opleveren voor een veel ruimer gebied. © Stijn Bollaert



In Ravenstein (Tervuren) heeft een sociale huisvestingsmaatschappij een groot deel van de wijk in handen. © Stijn Bollaert



gem, maar het werk is niet af. De langzame evolutie naar een andere relatie tussen de woningen en het publiek domein, de metamorfose van straten met een vervoersfunctie tot een ander soort van publieke ruimte die een verdichting van het wonen kan schragen, het up-to-date maken van de verkaveling zonder de initiële kwaliteiten ervan helemaal op te geven: het zijn vraagstukken die een scherpe ontwerpersblik kunnen gebruiken, maar dan niet zonder een zekere mildheid.

Bovenal vereist de transformatie van de verkaveling een doortastende publieke regie op zowel lokaal als bovenlokaal niveau. Ook de Vlaamse overheid moet mee het bad in: voor

wijk in Tervuren, is zo'n nieuwe stedenbouw relatief makkelijk te implementeren. Het team van BRUT architecture and urban design, Spatie Maakt Ruimte, Leidsman en Driekwart Groen tekende een totaaltransformatie voor de wijk uit, waarbij het de mobiliteit en weginfrastructuur, het groene raamwerk, de woonvormen en de voorzieningen grondig herschikt. Waar de eigendom versnipperd is over vele eigenaars, zoals in Wondelgem en Roeselare, is zo'n strategie niet mogelijk.

Ook daar gingen de ontwerpteam op zoek naar nieuwe structuren die de evolutie van grondgebonden en vrijstaande woningen naar meer collectieve woonvormen kunnen ondersteunen, zoals het raamwerk voor open ruimte in Roeselare, of trage wegen, klimaatstraten en geclusterd parkeren in Wondel-

de realisatie van haar doelstellingen – zoals de bouwshift, de energie- en mobiliteitstransitie, het langer vasthouden van water in de bodem, het verhogen van de biodiversiteit – is ze afhankelijk van realisaties op het terrein, ook in de vele verkavelingswijken die Vlaanderen rijk is. Laten we dus vooral geen nieuwe verkavelingen meer ontwikkelen, maar testen welke verkavelingen uit het verleden op welke manier een nieuwe betekenis kunnen krijgen in het woonlandschap van de toekomst.

Dit artikel is een voorpublicatie uit *Meer is mogelijk in de verkavelingswijk*. Het boek, een uitgave van het Team Vlaams Bouwmeester en het Departement Omgeving onder redactie van Julie Mabilde en Stephanie De Mûelenaere, verschijnt in november 2025.