

# MINDER APPARTEMENTEN, MEER RIJWONINGEN!

- een essay -



tekst en foto's

**Filip Canfyn**

directeur Stadsplanning en -Ontwikkeling Stad Kortrijk

Om maar meteen met de deur in de rijwoning te vallen: de oproep 'Minder appartementen, meer rijwoningen' gaat de polemiek natuurlijk niet uit de weg maar wil zeker geen godsdienstoorlog tegen appartementen verklaren. Laat staan een kruisvaart op gang brengen.

Neen, het is eigenlijk een hartelijke en goed overwogen oproep voor meer stedelijkheid en vooral voor een stedelijkheid op maat van de belangrijkste doelgroep, in casu, het Vlaamse gezin. Ooit nog de hoeksteen van de maatschappij maar nu vooral de verzameling van woonconsumenten, die uit de stad weggelokt worden of gewoon instinctief de stad verlaten.

De stad, die veroordeeld wordt als historische bron van pest en ander onheil, van multiculti en andere samenlevingsproblemen, van slechte woningen en andere comfortkwalen.

Die stad wordt dan maar overgeleverd aan de alleenstaande sukkelaars. Te nemen of te laten. Terwijl niemand er beter van wordt.

Zeker de sukkelaars zelf niet, die het zwijgen opgelegd worden. Opeengehoopt in gestandaardiseerde miniparlementen. In compacte verticale woondozen met een terras, waar hoogstens een bonsaiboompje en een plooiestoel voor het buitengevoel mogen zorgen.

Vlaanderen moet mordicus, zoals de grote wereld, het wonen herleiden tot het deskundig verpakken van het leven binnen voorgesneden formaten en volgens voorgedrukte methodes. Vlaanderen wil mordicus ook de grootste hebben, zoals Dubai, Jakarta en andere Mombay's.

Onze kranten en tijdschriften staan immers vol met buitenlandse voorbeelden van misschien wel geslaagde appartementen met Knack Weekend-allures maar ondertussen vergeten we gewillig dat je tegenwoordig in deze contreien al centrumstad mag spelen met 70.000 inwoners. In China noemen ze dat met tegenzin een gehucht.

In Vlaanderen komen we met moeite aan anderhalve stad. Brussel en Antwerpen. Gent speelt in derde nationale en alle andere zogenaamde steden vertoeven diep op provinciaal niveau. Tot spijt van wie het benijdt.

Tot spijt vooral van de zelfhulpgroep voor bouwers van appartementen-op-de-verkeerde-plaats.

Meer nog, het beetje stedelijkheid, dat we bijeen gespaard hebben, willen we verwoesten.

De knooppunten van werken en winkelen, van cultuur en horeca, van innovatie en discussie, van openheid en democratie moeten per se ontvolkt worden door de betere woonproducten net buiten die steden te bouwen.

In plaats van dat waardevolle restantje stedelijkheid te koesteren en de stad te renoveren, te vitaliseren, te herbevolken, ... bouwen we voor die Vlaamse huisvaders met vrouw en kinderen drie- en viergevelwoningen tussen de koeien, laten we de rijwoningen in volksbuurten rotten en zwaaien we met appartementen naar de nieuwe sociologische stedelingen, naar de 'flat people'.

Het woord 'flatulentie' krijgt in deze context een vreemde betekenis.

Waarom worden die appartementen gebouwd?

Waarom worden onze steden en zelfs onze dorpen vervreemd van zichzelf met deze toch onvlaamse residentiële boekenkasten, die door de appartementariërs zelf meestal anders genoemd worden?

Zij goochelen met alternatieve namen en vooral alternatieve realiteiten. Zij spreken niet van appartementen maar van studio's (enge behuizing zonder plaats voor een aparte slaapkamer), villa-appartementen (konijnenkoten onder een dakhelling van 80°) of lofts (een hoge ruwbouw van 70 m<sup>2</sup>). In een commerciële bijlage van De Standaard van 23 oktober laatstleden werd zelfs reclame gemaakt voor woonappartementen. Mooi compliment voor de concurrenten, die gewoon appartementen verkopen.

Waarom worden die appartementen gebouwd? En gekocht?

Toegegeven, we hadden wel een inhaalbeweging nodig.

Onze haat voor appartementen, als een te mijden woonvorm voor gescheiden mannen en Chinese vrijwilligers uit de sociale sector, moest gecorrigeerd worden en de laatste tien jaar werd het appartement eindelijk meer en meer geapprecieerd als een volwaardige woonvorm voor bijvoorbeeld mensen, die de ganse stad als hun woning beschouwen en in hun huis alleen slapen, wassen en stockeren.

Het appartement heeft ons, hoe contradictorisch dit ook moge lijken, terug verzoend met de stedelijke leefomgeving, met de stedelijke leefwijze. De Vlaming heeft schoorvoetend bevestigd dat er plaats is voor stedelijkheid tussen de kerktorens en de volkshuizen.

Het bleek echter recentelijk dat het succes van de laatste jaren van de module 90-tot-120-m<sup>2</sup> een eenmalige inhaaloperatie betreft. Die echte urban lovers en andere Richard Florida-adepten lopen immers niet dik. En de klassieke Vlaamse kostwinner zei reeds rap dat het genoeg geweest was. Stedelijkheid al goed en wel, maar die appartementen vormden toch de brug te ver. En appartementen zonder klanten ...

Het kwaad van de inhaalbeweging was spijtig genoeg toen al geschied.

De steden en dorpen waren toen al beschadigd.

De korrel en de textuur van straten en pleinen waren toen al gekwetst.

Het ritme van de voordeuren, de module van zes tot vijftien meter, de verticaliteit van twee of drie hoog en een dak waren toen al vervangen door het tempo van glazen inkomgehelen met vergeten vuilbakken, de repetitie van kleine ramen voor de nacht en grote ramen voor de dag, de horizontaliteit van platte schijven met een balkonnetje.

Geween en tandengeknars. Mensen met zin voor verantwoordelijkheid morden.

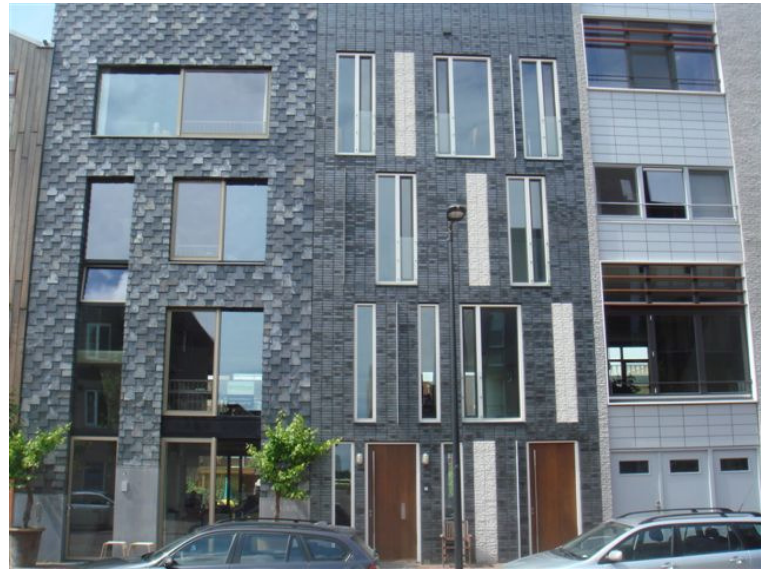
In Nazareth, een groot dorp met een naam, die borg staat voor nieuwe inzichten van bijbelse allure, streden ze zelfs tegen de juristen van hogere overheden om een verordening vast te leggen, die moet verhinderen dat appartementen nog meer verwoestingen zullen aanrichten. In Nazareth werd weeral geschiedenis geschreven ten voordele van een Vlaams gezin van een timmerman, een echtgenote en een enig kind, die een eigen huis op een perceeltje grond willen, zowaar met de voeten op de grond.

In Kortrijk werd dan weer een evaluatietabel ontwikkeld, om gegrond na te gaan of een appartement wel het geschikte woontype op die specifieke locatie in de stad is.

En dan hebben we het nog niet over de privacy van het wonen gehad.

Je zal maar naast je huis een appartement met enige grandeur als buur krijgen. Of aan de andere kant van je huis een stapelbouw als overbuur of achterbuur. Gedaan met een nieuwe bikini uitproberen in de tuin, met experimenteren in de keuken, met ongezien weggkomen met dagelijkse onhandigheden. Vanaf nu zitten dagelijks en constant mensen zich te vervelen drie hoog in hun flat, zodat ze wel ongemanierd moeten kijken naar die armzalige luitjes in hun rijwoning met stamboom.

Appartementen hebben al de naam torens van anonimiteit en gebrekkig sociaal contact te zijn maar zijn eigenlijk nog veel gevaarlijker als privacyterroristen binnen een bouwblok van op intimiteit gestelde grondgebonden leefweefsels.





Als er geen spontane klanten meer zijn en als de steden protesteren tegen deze appartementen, wie wil ze dan nog? De ontwikkelaars, natuurlijk, of, om eens een vuil woord te gebruiken, de promotoren. Een promotor promoot het appartement als de voor hem ideale woonvorm. Waarom?

Omwille van het misverstand van de densiteit. Een oerpromotor wordt gedreven door het principe van het zo veel mogelijk op zo klein mogelijk voor zo weinig mogelijk. Door het principe van het appartement, denkt hij dus. Mis, want hij wordt ook, onbewust misschien, gedreven door het principe van het zo hoog mogelijk. Het dichterbij de hemel komen als dwanggedachte van de oerpromotor.

Hij dwaalt want hij vergeet dat door het oordeelkundig en vooral intelligent omgaan met de platte grond ook een renderende densiteit kan gerealiseerd worden. Een densiteit, waarvoor klanten begerig staan te springen en steden hun armen wijd openen.

Appartementen hebben niet het monopolie van compactheid, grondgebonden woningen kunnen ook hun mannetje staan, met een bescheiden maar gezonde tuin als bonus.

En waarom ontwikkelt de oerpromotor dan geen residentiële projecten met huizen pur sang?

Omwille van gemakzucht en gebrek aan mentale creativiteit, zeg maar intelligentie. Karakteristieke euvels, die we ook terugvinden bij andere professionelen, die de promotoren begeleiden. Bij architecten bijvoorbeeld. Als ze ontwerpen maken voor de appartementariërs.

Appartementen, dat is typeplans copy paste boven elkaar leggen en zorgen dat de doorlopende verticale circulatie puik ineensteekt en de goedkeuring krijgt van de lokale brandweer. Gevels er tegen kleven, de materialen trendy kiezen en bidden dat de grootste gemene deler van het doelpubliek aan zijn trekken komt.

Huizen ontwerpen is andere koek. Dat is stedenbouwkundig en architecturaal nadenken, organiseren, structureren. Huizen ontwerpen vraagt empathie, inleving en begrip. Met louter economische logica loopt het ontwerp- en ontwikkelingsproces snel spaak en wordt sneller teruggeslagen naar de oude trucjes van de voor en vooral van luie Charel, naar de helaasheid van de appartementen.

Toch pleiten we voor rijwoningen. Ondanks de moeilijkheidsgraad.

Eigenlijk pleiten we in eerste instantie voor een stad zonder supplementaire appartementen en dus voor grondgebonden woningen in de stad.

Om de eenvoudige reden dat net omwille van het gebrek aan (comfortabele, eigentijdse en, waarom niet, energiezuinige) eengezinswoningen de jonge huishoudens met en zonder kinderen massaal de deur van de stad achter zich dicht slaan en gretig ingaan op de oneerbare voorstellen van de woonuitbreidingsgebieden in de gemeenten rondom.

Bij dit essay werden de gegevens en conclusies van "Onderzoek uitstroommotivatie huishoudens (uit Kortrijk, 2006-2008)" (Filip Canfyn, juli-november 2009) gevoegd.

Cijfers kunnen ongelofelijk hallucinant zijn.

Per jaar verlaten 1200 gezinnen (of bijna 3000 inwoners) deze stad.

Meer dan de helft zijn koppels met binnenkort of alleen jonge kinderen, die een eigen huis (met uiteraard twee of meer gevels) zoeken aan een betaalbare prijs in een toffe woonomgeving.

De Vlaming blijft dromen van het allerbasaalste icoon van eigendom: zijn eigen eengezinswoning op zijn eigen grond. De opwarming van de aarde, de explosie van de wereldbevolking, de globalisering van de economie, ..., geen enkel planetair probleem, geen enkele mondiale revolutie, geen enkele internationale ideeënverschuiving zal de Vlaamse brave kostwinner doen afzien van zijn intrinsieke woonvraag, zijn kijk op het pensioenstelsel, zijn op het lijf geschreven spaarbehoefte: zijn eigen woning.

Er is ook niet direct een reden om geen positief antwoord te geven op zijn woningvraag.

De Vlaming doet wat water in de wijn (een beetje kleiner, compacter, flexibeler wonen), de ontwikkelaar krijgt wat meer vindingrijkheid en oog voor duurzaamheid, en we geven allen samen Vlaanderen wat Vlaanderen vraagt en finaliter toekomt.

Meer nog, als we ooit compactheid, energiezuinigheid, flexibiliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid, ... simultaan én evenwichtig willen realiseren op grote schaal en vooral op schaal van de steden, zal het met rijwoningen en andere grondgebonden woningen zijn of zal het niet zijn.



Zolang het huis in zijn eigenheid gerespecteerd wordt en als vraag van een modaal gezin correct aangepakt wordt, kan er binnen die randvoorwaarden van leefbaarheid, comfort en bewonersrespect rustig en lustig geëxperimenteerd worden met alle mogelijke tools om het voortbestaan van de aardbol wat te verlengen, om de energieproductie aan de residenten over te laten, om de levensduur van het karkas te combineren met de wijzigbaarheid van de inboedel, om berekend met binnen- en buitenruimte om te gaan, om de eindfactuur even voorspoedig als het verblijf in het huis te maken, ...

Zolang de woonvorm niet aangetast wordt is de sky the limit. En daar kunnen de oerpromotoren ook een punt aan zuigen.

We moeten ook niet flauw doen. Onze steden moeten wel rijwoningen in de vitrine zetten want de stad staat er boordevol van.

Onze steden zijn wat ze zijn dankzij de rijwoning. Neem de rijwoning weg uit de negentiende-eeuwse gordels en de stad kijkt naar ons als een grijsaard met een kapot gebit.

Je moet verkopen wat je hebt, weliswaar na het inbrengen van hedendaags comfort, van bidons vol licht en van een warm slaapkleedje uit rotswol.

Meer nog, onze stedelijke constructies van bouwblokken, gevormd uit zowel de goedkope als de burgerlijke variaties op het rijwoningthema, hebben vorm, structuur, densiteit en vooral die noodzakelijke herkenbaarheid gegeven aan onze gebouwde samenleving. De Vlaamse steden krijgen met de bouwblokken en de huizen hun dingen echt op een rij.

De rijwoningen zorgen voor het historische en organische draagvlak van de stad en geven tegelijkertijd de bewoners de onontbeerlijke fijngevoeligheid om de stad te lezen, te begrijpen en vooral te respecteren.

De rijwoningen met tuin zijn zelfs de koningen van het bouwblok. Zij verschaffen niet alleen adem, zon en andere woonvitamines aan de gebruikers van de tuin, zij strooien ook lucht en licht in het bouwblok en dus in de stad. Ze distantiëren zich van de appartementen met hun karige balkons, die enkel goed bevonden worden door verstokte rokers. Bij gebrek aan beter.

Kwalitatieve buitenruimten, zoals tuinen bij rijwoningen, zijn de ventilatoren van de stad. Ze decanteren de stad en maken de woonomgeving lossier, soepeler, luchtiger.

Kwalitatieve buitenruimten zijn schuilplaatsen, vluchtheuvels, waar stedelingen kalmte en rust vinden en hun levensritme bijstellen. Ze geven sociale binding aan de stad en maken de woonomgeving leefbaarder, warmer, ronder.

Daarom pleiten we voor rijwoningen. Ondanks de moeilijkheidsgraad. Omdat we ook geloven in de kracht van het ontwerpend onderzoek, dat nog veel veelbelovende interpretaties van de rijwoning klaar kan stomen om de stad een toekomst te geven. Om de stad terug aan de jonge gezinnen te schenken. Als het bloedpompende hart van hun leven, als de inspirerende motor van hun huishouden. Hun rijhuishouden.

Deze oproep pro rijwoningen voor meer stedelijkheid schrijft zich in binnen twee sublieme projecten, die dit jaar sacrale hoogtepunten kenden.

Niek Verdonk, de stadsbouwmeester van Groningen, die ooit verstandig zei "De markt bouwt woningen, de overheid de stad", is de mentor van 'Intense laagbouw', zoals het lokale stadverdichtingsproces genoemd wordt, dat loopt sinds mei 2008.

Zijn basisthese is simpel: ja, grond is schaars, ja, woontorens voorzien in een behoefte (van mensen zonder kinderen ...), maar dicht bouwen hoeft niet per definitie hoog bouwen te zijn. Met de 'Intense laagbouw'-campagne wil Niek Verdonk vooral een stedelijk antwoord geven op de grote vraag naar grondgebonden woningen, naar huizen met een ingang op het maaiveld en met een eigen buitenruimte.

Vijftig ambitieuze ontwerpen van beslagen architecten (van Herman Hertzberger tot Julien De Smedt) moeten de volgende jaren, met hun onvoorstelbaar boeiende laag-bij-de-grondse woningtypes in oneindig veel vormen van clusteren en stapelen, van Groningen een woonstad maken op de maat van het huis en van het huishouden met kinderen.

Marc Martens zorgde met zijn 'Wonen in Meervoud'-team niet alleen voor het beste architectuur- en woningboek van 2009 maar vooral voor een frisse wind in het residentiële jargon. Er bestaan vanaf nu meer dan appartementen alleen als we het over geschakelde woonvormen hebben.

Ronduit heerlijk zijn de vijftien principes, waarmee geslaagde wonen-in-meervoud-producten kunnen gedetecteerd worden en die ook gelezen kunnen worden als smaakmakers voor rijwoningen in de stad.

Is de architectuur doordacht? Wordt goed omgegaan met de private ruimte, de publieke ruimte en hun raakvlakken? Is het groeperen compatibel met de eigenheid, de ruimte, de rust van het huis met tuin? Is de stedenbouw doordacht? Zijn de verkavelingpatronen zuinig en kwaliteitsvol?

Wordt de leefbaarheid van de stad, van de woonomgeving verbeterd? Worden bijzondere plekken ontwikkeld door de collectieve aanpak?

Wordt de kans genomen om behoeften collectief op te lossen, te organiseren, goedkoper te maken?

Worden woonvormen en doelgroepen gedifferentieerd en vermengd?

Worden andere functies verweven met wonen? Ontstaat er een dynamische harmonie tussen leefbaarheid en levendigheid? Is de openbare buitenruimte kwalitatief en interactief? Bestaat er een evenwicht tussen individu en gemeenschap, tussen geborgenheid en sociaal contact, tussen exclusieve privacy en dwingende collectiviteit? Is de duurzaamheid van het wonen en het leven verzekerd?

Pleiten voor stedelijke rijwoningen is pleiten voor intense meervoudigheid met de juiste schaal. De schaal van de mens. Ja, de schaal van het huishouden.

