

DORPSKERNEN EN KLEINE STEDEN BIEDEN ALTERNATIEVEN VOOR DE GROOTSTAD

# ‘MOBISCORE LEGT VINGER OP DE WONDE’

*Oost-Vlaanderen is meer dan Gent. Afgeschrikt door de hoge prijzen in de Gentse binnenstad verkennen projectontwikkelaars en huizenjagers de rest van de provincie. Dan komen kleinere steden in beeld, zoals Oudenaarde en Deinze.*

LAURENZ VERLEDENS, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA

In Herzele doen ze niet onnodig ingewikkeld. De slogan van de Oost-Vlaamse gemeente luidt simpelweg ‘Herzele, woongemeente’. Het gemeentebestuur zet de gunstige ligging in de driehoek Aalst-Ninove-Zottegem in de verf en wijst op de goede bereikbaarheid via de snelweg E40 en de spoorlijn Kortrijk-Brussel. Die gunstige ligging is ook de woningbouwer Bostoën opgevallen. Die bouwt in de Trotstraat, aan de rand van de dorpskern, het woonproject GroeneMeer. Op de projectwebsite speelt ook Bostoën volop de locatie uit.

Johan De Vlieger, de CEO van Bostoën, benadrukt dat GroeneMeer geen klassieke verkaveling is. “We noemen het een ‘natuurbuurt’”, zegt hij. “Alle woningen zijn duurzaam, zowel in de constructie als in het gebruik. Natuurbuurten zijn ook autoluw, dankzij de parkeerhavens die we aanleggen aan de rand van de wijk. Maar het grootste verschil met de oude manier van verkavelen is dat we veel slimmer omgaan met de beschikbare ruimte. De privétuinen houden we bewust klein en we bieden veel meer gemeenschappelijk

groen aan, waarin de kinderen kunnen spelen en buurtbewoners elkaar ontmoeten. Mensen willen nog wel een eigen stukje grond, maar geen tuin waarin ze drie dagen bezig zijn de haag te snoeien.”

Oost-Vlaanderen blijkt vruchtbare bodem voor de natuurbuurten van Bostoën. Behalve in Herzele staan er nog op stapel in De Pinte, Oostakker en Scheldewindeke. En er zullen er nog

realiseren, het tijdschap... dat is een ander paar mouwen. Stedenbouw is een jonge discipline in Vlaanderen. Pas in de jaren tachtig is men het echt serieus beginnen te nemen. Daarvoor mocht zowat alles. Dat zet je niet in een halve generatie recht.”

Ann Pisman, gastprofessor stedenbouw aan de Universiteit Gent, zegt dat er veel misverstanden bestaan over het beleidsplan. “Het wijst linten en

**“Mensen gaan wonen waar ze het kunnen betalen. Dat weegt zwaarder dan mobiliteitsoverwegingen”**

- JOHAN DE VLIETGER, BOSTOËN

volgen. Volgens Johan De Vlieger is de verkaveling oude stijl een aflopend verhaal. “De Vlaamse Bouwmeester heeft daar een punt”, zegt hij. “Op die manier ruimte verspillen, dat moet je niet meer doen.” Ook het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, beter bekend als de betonstop, heeft verdiensten, meent De Vlieger: “De richting is goed, maar de wijze waarop men het wil

verspreide bebouwing inderdaad aan als minder duurzame woonplekken. Maar het stuurt niet aan op een snelle verhuizing van mensen die daar wonen.” Volgens Pisman leeft ook bij veel mensen het idee dat het plan uitsluitend inzet op wonen in de grote steden. “Het is een veel genuanceerder verhaal”, zegt ze. “Men wil het wonen aanmoedigen op locaties met een goede ➤

➤ knooppuntwaarde, plekken met degelijke voorzieningen en een goed aanbod van openbaar vervoer. Uiteraard vallen de grote steden daaronder, maar het gaat evengoed over de randen van die steden, kleinere steden en dorpskernen met voldoende voorzieningen.”

### Groot project in een kleine stad

Een van die kleinere steden in Oost-Vlaanderen is Oudenaarde. De ‘parel van de Vlaamse Ardennen’ zag het aantal inwoners in tien jaar met 3000 toenemen tot 31.000. En Statistiek Vlaanderen voorspelt nog eens een bevolkingsgroei van 5,7 procent tegen 2028. “Het is een ondernemende en dynamische stad”, stelt Nicolas Bearelle, de CEO van Revive. De Gentse projectontwikkelaar start binnenkort op de oude terreinen van de textielfabriek Saffre Frères met de bouw van een woonwijk met 265 wooneenheden (woningen en appartementen), een ondernemershub, een park en een overdekte stadshal op 4 hectare.

“We hadden in het begin wel wat twijfels over Oudenaarde”, geeft Nicolas Bearelle toe. “265 wooneenheden voor een stad van de omvang van Oudenaarde is toch niet weinig. In Gent is de discrepantie tussen vraag en aanbod fenomenaal, daar lopen alle projecten goed. Maar vooraleer je je waagt aan een grootschalig project in een kleine stad, moet je heel goed weten of er wel voldoende vraag is.”

Nicolas Bearelle weet ook dat het succes van steden vaak samenhangt met de aanwezigheid van goede universiteiten en/of hogescholen. “Universiteitssteden hebben bij ons een streepje voor”, zegt hij. “Die jonge gasten blijven vaak hangen in de stad waar ze hebben gestudeerd en settelen zich daar ook. Het talent dat zo’n universiteit voortbrengt, leidt vaak tot start-ups, nieuwe bedrijvigheid en dus ook werkgelegenheid. Oudenaarde moet het zonder hoger onderwijs stellen, maar



### OUDENAARDE

**De stad lokt jonge mensen uit de kleine gemeenten en dorpen in de Vlaamse Ardennen.**

het compenseert dat door zijn dynamiek, waardoor het een sterke aantrekkingskracht heeft op jonge mensen in de kleine, landelijke gemeenten in de Vlaamse Ardennen. Die twintigers zijn nog wel verknocht aan de regio, maar ze zoeken tegelijkertijd stedelijkheid.”

Projectontwikkeling in dorpen en landelijk gebied is niet aan Revive besteed. “Ik geloof zeer zeker dat je ook in het buitengebied interessante projecten kunt realiseren, maar wij kiezen bewust voor stedelijke projecten. De verwevenheid tussen wonen en werken vinden wij heel belangrijk. Hoeveel tijd verliezen mensen niet door elke dag van hun woning op *den buiten* naar hun werk in de stad te rijden? Je kunt discussiëren over een instrument zoals de Mobiscore, maar het legt toch wel de vinger op de wonde. Wij geloven dat de trend naar stedelijk wonen nog zal versterken.”

### Betaalbaarheid is eerste criterium

Bij Bostoën is men daar minder van overtuigd. Johan De Vlieger wijst op

een onderzoek van Insites Consulting in opdracht van Bostoën, waarin de helft van de Vlamingen aangeeft in een landelijke omgeving te willen wonen. Een derde verkiest de stadsrand en slechts 9 procent vermeldt de stadskern als eerste keuze. “De keuze hangt nauw samen met de levensfase waarin mensen zich bevinden”, meent De Vlieger. Na hun studies blijven jonge mensen inderdaad graag nog enkele jaren in de stad wonen. Maar wanneer ze aan kinderen beginnen, zoeken ze toch de rust en het groen op.”

Johan De Vlieger vindt de grote Vlaamse steden ook te duur. “In Gent zijn voor nieuwbouwapartementen prijzen van 4400 euro per vierkante meter geen uitzondering. Wie kan dat nog betalen? Betaalbaarheid als keuzefactor mag je echt niet onderschatten. Mensen gaan wonen waar ze het kunnen betalen. Dat is het eerste criterium. Dat weegt zwaarder dan mobiliteitsoverwegingen.”

Nicolas Bearelle adviseert kandidaat-kopers of -bouwers ruimer te kijken dan de pure vastgoedkosten: “Mensen weten soms niet dat energie- en mobiliteitsuitgaven ongeveer een derde van hun maanbudget opsouperen. Daarop besparen lukt beter in een performante nieuwbouw in de stad dan in een vrijstaande woning op een afgelegen plek. In de stad kan je het gros van je verplaatsingen te voet of moet de fiets doen. Als je het daardoor kunt stellen met één in plaats van met twee wagens, is dat al een forse winst.”

Tegelijk geeft Bearelle toe dat Gent erg duur is geworden. En hij stelt vast dat dat leidt tot verschuivingen op de lokale vastgoedmarkt. “Mensen gaan op zoek naar alternatieven”, zegt hij. “Eerst hebben onder meer De Pinte en Sint-Denijs-Westrem daar van geprofitteerd. En nu is Deinze erg hot, want het is gunstig gelegen. Je bent er snel op de E40 en de E17 en er is een goede treinverbinding naar Gent. Moet je Deinze dan bekijken als een stad op zich of maakt het eigenlijk deel uit van het Gentse grootstedelijk gebied? Wetteren bijvoorbeeld doet het ook erg goed. Maar dat komt eigenlijk door de *fall-out* van Gent. Je moet daar niet flauw over doen.” ©

**“Stedenbouw is een jonge discipline in Vlaanderen. Pas in de jaren tachtig is men het echt serieus beginnen te nemen. Daarvoor mocht zowat alles. Dat zet je niet in een halve generatie recht” - JOHAN DE VLIENER, BOSTOËN**