

Wolkenkrabbers weer in opmars

-- (tijd) - Goed ingeplante, liefst multifunctionele torengedouwen blijken een van de weinige adequate antwoorden op de overbevolking in steden, de toenemende mobiliteitsproblemen en de steeds duurder wordende grondprijzen. Voorbeelden in het buitenland tonen aan dat het best aangenaam leven kan zijn in en rond een torengedouw. Ook in Brussel groeit het aantal aanhangers.

Wolkenkrabbers zijn in opmars. De tragische gebeurtenissen van 11 september 2001 hadden daar geen invloed op. Op dat ogenblik waren er dertig torens in de wereld van meer dan 300 meter hoog. Eind dit jaar zullen het er tachtig zijn. In Azië zijn 1.213 gebouwen hoger dan 150 meter. Amerika heeft er zo 'maar' 735. Europa (95) wordt overklast door het Midden-Oosten (165). In Afrika (4) blijft hoogbouw een curiosum.

Het inplanten van torengedouwen ligt in Europa moeilijker dan in de andere werelddelen. Hier zijn veel meer beperkingen als gevolg van het grotere culturele erfgoed. Maar dat is niet de enige reden. In de jaren 60 en 70 zijn in Europa zo veel fouten gemaakt dat de publieke opinie niet meer wilde weten van hoogbouw. De mislukte kantoorprojecten, voorafgegaan door een nooit geziene architecturale kaalslag in de Noordwijk in Brussel, en de residentiële hoogbouwschandalen à la Amelinckx, Etrimmo en Batiment & Pont, zijn nog niet vergeten. Lokale politici zijn zich er vandaag van bewust dat je een moeilijke samenleving en een dito woonwijk creëert in een buurt met alleen kantoren of goedkope residentiële blokken voor de lagere sociale klassen.

Andere tijden

Toch wordt er, ook in Brussel, opnieuw meer over hoogbouw gepraat. Wonen wordt steeds duurder. Het organiseren van de mobiliteit kost de overheid handenvol geld. Ook de Kyotoproblematiek vormt een belangrijke drijfveer om de plaats van wonen, werken en vrije tijd zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met zijn 1.006.749 inwoners (2005) heeft een bevolkingsdichtheid van 6.238,3 inwoners/km². Het gemiddelde van de 19 gemeenten verbergt evenwel grote verschillen. Sint-Gillis zit met 20.259 inwoners/km² op het gemiddelde van Parijs (20.330 per km²). Met 1.880 per km² heeft Watermaal-Bosvoorde een tien keer lagere bevolkingsdichtheid. Het Brussels Gewest kan om institutionele redenen enkel op zijn eigen territorium, een bescheiden 161,4 km², zelf een beleid voeren.

De voorbije veertig jaar ging de inflatie maal zes, de grondprijzen in Brussel maal tien. De middenklasse ontvluchtte massaal de hoofdstad. In 1989 lag het gemiddelde inkomen van de inwoner van Brussel net boven het nationale gemiddelde (103,8%). In 2004 lag het er beduidend onder (85,8%). Een steeds beter openbaar vervoer maakt het interessanter elke dag te pendelen tussen Brussel en de provincie, maar kost het Brussels Gewest een fortuin.

'Het zwaar gesubsidieerde openbaar vervoer slurpt nu al 500 miljoen euro van het budget van 3 miljard euro van het Brussels Gewest op. Om in Brussel de Kyotonorm te halen, is een verdere uitbouw van het openbaar vervoer nodig, maar dat is zeer duur en zal op korte termijn het pendelen nog aanmoedigen. De realisatie van het voorstedelijk netwerk zal naar schatting nog eens 17.000 à 20.000 gezinnen doen vertrekken. 'Het zou voor iedereen veel beter zijn als de mensen weer in Brussel gingen wonen, dicht bij de plaats waar ze werken.

Dus dichter bij elkaar', stelde Henri Dineur, de kabinetschef van Charles Piqué, minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, deze week op het Urban Forum over 'een terugkeer van torens in Brussel'.

Hoeveel hoger?

Betekent dichter bij elkaar wonen in Brussel ook veel hoger op elkaar? Het klopt in elk geval niet dat mensen absoluut niet willen wonen in een soort 'Amelinckx-blok', ook al mag het allemaal wat moderner en aangenamer in de omgeving. Die flats werden in de jaren 70 verkocht voor 40.000 à 50.000 euro. Vandaag gaan ze vlot van de hand voor 175.000 euro. Ook buiten Brussel verkiezen steeds meer mensen om de meest uiteenlopende redenen een flat boven een woonhuis.

Bij de Brusselse politici groeit het bewustzijn dat er iets moet gebeuren. De vraag is echter hoe hoog en waar precies gebouwd moet worden. Velen van hen zijn er nog steeds van overtuigd dat in Brussel nog veel verdichting mogelijk is door bescheiden in de hoogte te gaan, vijf of zes verdiepingen. 'Brussel is nog altijd veeleer een provinciestad dan een metropool met vele miljoenen inwoners', stelt Luc Willame, de voorzitter van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB). De vergelijking met een stad als Londen gaat voor hem niet op.

Zakenlui wonen in Londen met hun gezin in de gemengde **wolkenkrabbers** van Canary Wharf aan de Docklands. Het alternatief voor hen is 2,5 uur onderweg zijn naar de stad. Dat is niet het verhaal van Brussel. Of toch? Ook in steden met een meer 'provinciaal' karakter worden steeds meer hoge torens gebouwd, met een gemengde functie. Dat is zo in Birmingham (Beetham Tower, 48 verdiepingen, 169 meter), Manchester en weldra Liverpool.

Amsterdam bouwt vanaf 2008 een woontoren van 150 meter hoog met 47 verdiepingen. In de woontoren komen 266 koopappartementen, 116 huurappartementen in de vrije sector, een fitnessruimte, een restaurant en een winkelruimte. Rotterdam heeft een even hoge toren en in Tilburg telt het hoogste flatgebouw 135 meter.

De voorbije twintig jaar zijn in Brussel weer heel wat torengedebouwen gebouwd. Sommige waren mooie renovaties en verbeteringen (de AG Toren werd Bastion Tower, de Madoutoren werd Madou Plaza). De meeste projecten werden gerealiseerd met vele jaren vertraging of vertrekkend van een concept van 40 jaar geleden (in het bijzonder in de Brusselse Noordwijk).

Terwijl Brussel in de jaren 60 een voorloper was in Europa met een viertal belangrijke gemengde projecten, dient de hoogbouw er vandaag vrijwel uitsluitend voor de kantoormarkt. Een 25-tal torengedebouwen tekent voor een gezamenlijk aanbod van 1.000.000 m² kantoor, goed 10 procent van die markt in Brussel. Ooit moeten ze worden gerenoveerd, zodat men beter nu al kan nadenken over hoe die woonfunctie het best gerealiseerd wordt.

Patrick LUYSTERMAN

07:00 - 26/01/2007

Copyright © De TIJD

uit De Tijd van 26 01 2007