

## Supermarktwonen en betonstop

**Een nieuw woord is gecreëerd: *Supermarktwonen*. De Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) lanceert het idee om bovenop de parkings van de supermarkten woningen te bouwen en vervolgens de auto's onder de grond te steken. Ook de daken van de warenhuizen kunnen volgens BVS worden aangewend voor bebouwing en andere accommodatie zoals sportinfrastructuur.**

Het artikel op de website van KNACK eindigt met de bedenking dat de eerste projecten nog even op zich laten wachten. Volgens BVS minimum vijf jaar. Maar deze info is niet juist. Reeds tien jaar staat een mooi voorbeeld hiervan in de Limburgse gemeente Wellen, gelegen tussen Hasselt en Borgloon.



Een ontwikkelaar vroeg aan architect Bart Lens een project waarin hij ruimte voor de distributiegroep Lidl kon onderbrengen. Lens deed het voorstel om het gebouw naar achter te plaatsen om een nieuw gemeenteplein te maken. Het belangrijkste onderdeel van het project was het bouwen boven de commerciële ruimte van appartementen met ruime

terrassen. In de winkelruimte geen kolommen, de balken die de overspanning van de ruimte maken zijn de zijmuren van de appartementen. Intelligente oplossing op verschillende niveaus. Even opmerkelijk is dat dit project niet eens werd weerhouden voor de belangrijkste publicaties of overzichten van de architectuur in Vlaanderen. Had men het voorbeeld van Bart Lens en Lidl in Wellen gevolgd en opgelegd dan had men nu in Vlaanderen duizenden hectaren open ruimte kunnen redden. Dit project in Wellen is een toekomst gericht project dat binnen vakkringen niet werd opgemerkt. Architectuur is meer dan vormgeving, het is een onderdeel van een beter bodemgebruik.



Dat de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) juist nu naar buiten komt is niet toevallig. Op de laatste dag van november stond op de agenda van de Vlaamse regering het ambitieus voorstel om het aanwenden van de open ruimte ingrijpend in te perken. In de media werd deze beleidsbeslissing omschreven als "betonstop" alsof het bouwen zal worden stopgezet in 2040. De basisoptie is om de geplande zones voor woonuitbreiding niet aan te snijden en te opteren voor een versterking van de kernen van de steden en gemeenten.

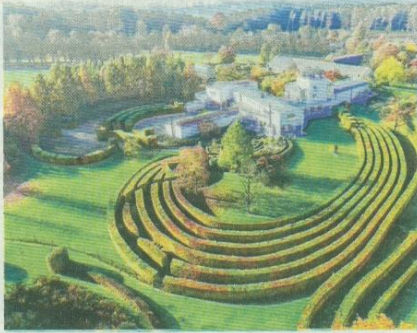
Het voorstel van BVS wil hierop inspelen: gronden die niet bestemd waren voor commerciële functies combineren met huisvesting. Een factor

waarmee de distributiesector in de toekomst ook rekening moet houden is de impact van de e-commerce. Worden de vestigingen aan de rand van de stad niet de eerste slachtoffers van een grote expansie van een ander model van handel drijven? Wat met winkels die de concurrentie niet meer aankunnen en de panden moeten verlaten?

Opmerkelijk is de stilte van de grote groepen zoals Matexi en Co in deze toch belangrijke ommezwaai die de overheid wil nemen in dit nieuw verhaal van ruimtelijke ordening. Ondernemingen kochten eerst goedkoop landbouwgrond die vervolgens "plotseling" in de gewestplannen werd ingekleurd als toekomstige bouwgrond; zij verdienden al slapend geld. De gronden werden vervolgens op de markt gebracht met een grote meerwaarde met daarbij een woning met sleutel op de deur. Alhoewel koppelverkoop in België verboden is dit de gangbare praktijk geworden. Wie grond bezit heeft de macht!

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wil de woonuitbreiding zones bevroren. Dit heeft tot gevolg dat gronden in bezit van individuen en van immobiliëngroepen "waardeloos" zijn geworden. Het gaat om tienduizenden percelen, een juist getal is niet gekend. Deze beleidsoptie zal er ongetwijfeld in resulteren dat eigenaars, zeker de grotere groepen als Matexi, Bosto en nog veel andere, bij de overheid zullen aankloppen om planschade te eisen. Een waardevermindering, dus de overheid moet hen vergoeden. Maar iedereen weet dat de overheid nauwelijks middelen heeft en daarom wordt er gewerkt aan een systeem van "verhandelbare bouwrechten". Een ontwikkelaar kan vervolgens met deze gekregen rechten op een andere locatie een hogere dichtheid opeisen en vermoedelijk ook hoger gaan bouwen in meer stedelijke omgevingen. Hoe dit handeltje van rechten wordt georganiseerd is nog een open vraag. Een ontwikkelaar zoals Matexi heeft reeds jaren gekozen om een gedeelte van haar activiteiten te focussen op stedelijke ontwikkelingen, een tendens die reeds jaren belangrijker werd in het stedenbouwkundig denken. Stel dan even voor dat in een stad een ontwikkelaar op een locatie een project met een hoogte van tien bouwlagen mag bouwen maar dat hij plotseling aan de overheid vraagt om vijftien bouwlagen op te trekken met zijn gekochte "bouwrechten" in de hand? Wat met de rechtszekerheid van de bestaande stedenbouwkundige plannen die maar tien bouwlagen toelaten? Het zal ongetwijfeld juridische problemen opleveren.

Eén zaak is zeker, men kan veel gebouwen produceren, maar geen extra bodem. Vlaanderen is sinds begin deze week met 30 voetbalvelden gekrompen! Open ruimte op het actueel tempo verder in gebruik nemen kan niet meer, dit wordt door experts reeds jaren beklemtoond. Nu de versnippering zo groot is geworden en het probleem van de mobiliteit dramatische dimensie heeft aangenomen wordt de overheid wakker.



VRIJWILLIGE OPENBARE VERKOOP van een  
**EXCLUSIEF LANDHUIS, BOS en WEILAND**  
te **MAARKEDAL (ETIKHOVE), VLAAMSE ARDENNENSTRAAT 6A**  
GEMEENTE MAARKEDAL - EERSTE AFDELING - ETIKHOVE

Notaris MARKEY Erwin te RONSE zal openbaar te koop stellen:

**KOOP 1 - SLECHTS GEBRACHT OP 1.000.000,00 EURO :**

- a) Een woning met aanhoorigheden op en met grond, Vlaamse Ardennenstraat 6A, Kad. sectie B nrs 1353/V/P0000, 1353/W/P0000, 1353/X/P0000 en deel van nrs 1355/C/P0000 en 1355/3/B/P0000, thans ten kadaster bekend ingevolge prekadastratie sectie B nr 1643/A/P0000, opp. 6 ha. 65 a. 26 ca.  
b) Een perceel grond bezwaard met recht van erfpacht, Hof te Fiennestraat +10, Kad. sectie B nr 1353/Y/P0000, opp. 50 ca en opp. naar opmeting van 50 ca. 3 dm<sup>2</sup>.

Best. uit :

- 1. Woongedeelte** - Glvls: inkom en vestiaire, bureel, berging met ingemaakte kasten, koele berging, inger. kkn met bijkkn, eethoek en aangrenzende zithoek, salon met OH en eetk., garage met 3 ruime plaatsen en technische ruimte, carport voor 4 wagens.  
- verd.: zithoek met OH en bibliotheek, slaapkamer met kleedkamer en badkamer en 3 slpks, elk met badkamer.  
- kelderverd.: ruime opberging en ingerichte wijnkelder.  
- verharde kruipruimte onder het volledige gebouw.  
Opp. woongedeelte bedraagt 725 m<sup>2</sup>.
- 2. Ontspanningsgedeelte** - Glvls: overdekt zwembad van 15 x 6 m en wintertuin met eethoek en zithoek.  
- verd.: fitnessruimte, jacuzzi en bar.  
- kelder met technische installatie.  
Opp. ontspanningsgedeelte bedraagt 330 m<sup>2</sup>.
- 3. Bijgebouwen:** stallingen met 4 ingerichte paardenboxen, zadelkamer, bureel en keuken, opbergruimte voor voertuigen en materiaal.  
Opp. bijgebouwen bedraagt 600 m<sup>2</sup>.

**4. Conciërgé woning**

Inkom, woonkamer met open keuken, 2 slpks en 1 badkamer.

Tuinen ontworpen en ingericht door J. WIRTZ

- Vg dd. 1/09/1972 voor het bouwen van een veestal, 25/06/1983 voor het bouwen van een sleufsilos, 11/03/1991 voor het bouwen van een boerderij na het slopen van de bestaande gebouwen en 12/01/1994 voor het herstellen en aanleggen van vijvers en drinkpoelen.
  - Volgens het gewestplan "Oudenaarde" gelegen deels in vallei- en brongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
  - Gdv ovk. art. 6.1.1 t.e.m. 6.1.43 VCRO;
  - EPC: 186 kWh/m<sup>2</sup>
  - Gelegen in een "mogelijk overstromingsgevoelig" gebied
- Vrij: uiterlijk op 30/04/2017, mits betaling van aankoopprijs, kosten en alle bijkomende lasten
- Bezoek: afspraak per e-mail (hof.te.fiennes@telenet.be) met opgave van naam, adres en telefoonnummer
- Inlichtingen: ten kantore en op [www.markey-notaris.be](http://www.markey-notaris.be)

**KOOP 2 - SLECHTS GEBRACHT OP 100.000,00 EURO :**

Een perceel grond, ter plaatse genaamd "Furisbosch", Kad. sectie B deel van nr 1355/3/B/P0000, thans ten kadaster bekend ingevolge prekadastratie sectie B nr 1355/3/C/P0000, opp. opmeting van 6 ha. 32 a. 45 ca.

- Gvg: gewestplan "Oudenaarde" gelegen in vallei- en brongebied;
  - Gdv ovk. art. 6.1.1 t.e.m. 6.1.43 VCRO;
  - Gelegen in een "mogelijk overstromingsgevoelig" gebied
- Vrij: 15 dagen na definitief worden van de toewijs, mits betaling van aankoopprijs, kosten en alle bijkomende lasten
- Het exclusief jachtrecht wordt kosteloos voorbehouden gedurende een periode van 30 jaar vanaf het definitief worden van de toewijs. Het jachtrecht is stilzwijgend verlengbaar voor dezelfde termijn.
- Inlichtingen: ten kantore

**KOOP 3 - SLECHTS GEBRACHT OP 23.000,00 EURO :**

Een perceel bos, ter plaatse genaamd "Boschant", Kad. sectie B nr 1630/L/4/P0000, opp. 2 ha. 32 a. 10 ca. K.I. 51,00 euro.

- Gvg: gewestplan "Oudenaarde" gelegen deels in natuurgebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
  - Gdv ovk. art. 6.1.1 t.e.m. 6.1.43 VCRO;
  - Gelegen in een "mogelijk overstromingsgevoelig" gebied
- Vrij: 15 dagen na definitief worden van de toewijs, mits betaling van aankoopprijs, kosten en alle bijkomende lasten
- Het exclusief jachtrecht wordt kosteloos voorbehouden gedurende een periode van 30 jaar vanaf het definitief worden van de toewijs. Het jachtrecht is stilzwijgend verlengbaar voor dezelfde termijn.
- Inlichtingen: ten kantore

**DEFINITIEVE TOEWIJS**

Donderdag 8 december 2016 om 14.00 uur stipt  
in zaal "PAUL DE PIERRE"  
te 9680 Maarkedal (Etikhove), Nederholbeekstraat 135

Een verdichting van de kernen is een prioriteit, landelijke villa's verliezen drastisch hun waarde. Eigenaars van grote woningen zien hun patrimonium in waarde afnemen. Vorige week stond in de krant de aankondiging van een openbare verkoping van een landhuis met bos, weiland, stallingen en een prachtige grote tuin ontworpen door Jacques Wirtz, gelegen in Maarkedal (Etikhove). De totale oppervlakte van woon- en ontspanningsgedeelte (zwembad) plus de bijgebouwen is 1.655 m<sup>2</sup>. Instelprijs amper 1 miljoen euro voor een terrein van 6 hectares. Voor wie kan rekenen is dit een complete waardevermindering van het geïnvesteerd kapitaal. Er zullen nog veel eigenaars en erfgenamen tot deze conclusie komen.

Marc Dubois

Architect & journalist VVJ