



AST 77

Met een kwalitatieve starterswoning gaat AST77 voorop in de strijd tegen leegstand

AST77 werkt actief rond de opwaardering van de Tiense binnenstad. In hun analyse botsten ze aan de oevers van de Grote Gete op een stadsdeel dat getypeerd wordt door wonen en handel, maar dat sinds enkele decennia te kampen heeft met grote leegstand. In hun strijd om dit stadsdeel nieuw leven in te blazen, gaan ze de uitdaging aan om twee kleine, bouwvallige arbeiderswoningen te transformeren tot een veelbelovende en kwalitatieve starterswoning.

Hoe komt het dat er in dit stadsdeel zoveel leegstand is en wat kunnen we daaraan doen? Dat is één van de vragen waarop AST77 een antwoord wil bieden na hun grondige analyse

van de buurt. In de Gasthuismolenstraat zagen ze een aaneenschakeling van vervallen en leegstaande arbeiderswoningen en garages. Ze vroegen zich af waarom bepaalde gebouwen maar geen herbestemming kregen. Hier lag enorm veel potentieel in de opwaardering van de stad. Peter Van Impe: "Ons oog viel op twee kleine arbeiderswoningen die gekoppeld waren aan een rijhuis langs één van de invalswegen van de stad. Een logische reactie zou zijn om die allebei af te breken en daar een garage of toegang te voorzien voor de rijwoning. Dat hebben we bewust niet gedaan. We wilden er echt bewoning organiseren om de straat te heractiveren in plaats van het zoveelste appartementsgebouw voor





projectontwikkeling toe te juichen. We hebben beide woningen gekoppeld en tweezijdig georiënteerd met inname van het binnengebied als terras voor extra lichtinval. Met een gevelbreedte van 8 meter en een bouwdiepte van slechts 3 meter, bleef het ook dan nog een enorme uitdaging. Maar we hebben ze gegrepen om aan te tonen dat het zelfs binnen deze beperkte ruimte mogelijk is een kwalitatieve woning te realiseren."

Dat deed AST77 met een in het oog springende dakuitbouw en een doordachte ruimtelijke benadering van lichten en zichten. Zo slaagden ze erin een unieke, compacte stadswoning te ontwerpen. "Het moeilijkste moest dan nog komen, namelijk het vergund krijgen van dit potentieel. Gelukkig is de stad Tienen ons destijds uiteindelijk gevolgd in ons verhaal, maar helaas zou dit vandaag door de strengere eisen niet meer kunnen. Ik begrijp dat enige regelgeving nodig is om miskeulen tegen te gaan, maar dat gaat wel ten koste van de goede, kwalitatieve architectuur die

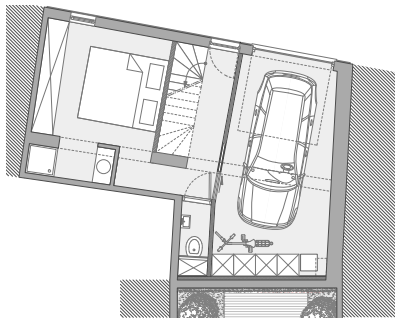
bijdraagt aan het activeren van stadsdelen. In heel veel steden vind je dergelijke panden dus het potentieel is enorm. Je kan daarin compact en kwalitatief wonen organiseren, maar dan moet de wetgeving wel volgen."

De voormalige panden ondergingen een heel grondige renovatie waarbij enkel de buitenmuren bleven staan. De sleutel bij dergelijke kleine projecten ligt bij de positie en organisatie van de trap om de beschikbare ruimte optimaal te kunnen benutten. AST77 loste dit hier op met een korte, compacte trap op het gelijkvloers waardoor er nog voldoende ruimte is voor een garage met fietsenberging, evenals een kamer achteraan met doucheruimte. Op de eerste verdieping kom je in de leefruimte met keuken waar een split-level verticale relatie bemoedigt. De keuken ligt bijgevolg twee treden hoger om met het bestaande raam in de achtergevel op de juiste hoogte uit te komen. Op deze verdieping heb je tweezijdig licht dankzij een groot schuifraam ter hoogte van de eethoek met toegang tot een terras.

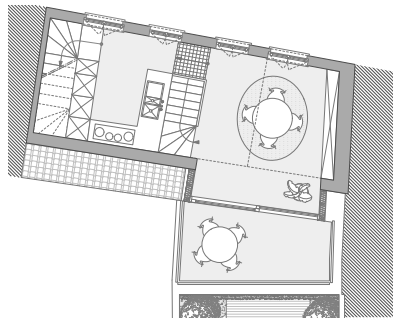
Voor de ruimtebeleving werd de trap naar de zithoek op de tweede verdieping niet centraal geplaatst. Die zit verscholen achter de keukenwand. Om dezelfde reden werd de zithoek onder het opvallende ronde dak niet over de hele ruimte doorgetrokken. Door middel van een vide krijg je connectie met de leefruimte eronder. De zithoek is ook volledig voorzien van glas aan de westzijde om licht binnen te trekken. Van hieruit heb je bovendien zicht op de Beiaard van Tienen, een beschermd monument in één van de oudste steden in ons land.

Het straatbeeld getuigt van de eenvoud en oprechtheid in materiaalkeuze. De bestaande bakstenen muren werden behouden en langs binnen gekaleid. Daarop kwam de contrasterende dakconstructie die beide gevels met elkaar verbindt. Hierbij gaat het om een houtstructuur bekleed met rockpanel platen, waarmee je doorgaans dakranden afwerkt. In de dakconstructie werd gekozen voor aluminium ramen, in de bestaande gevels daarentegen houten ramen. Dit naar analogie met de twee

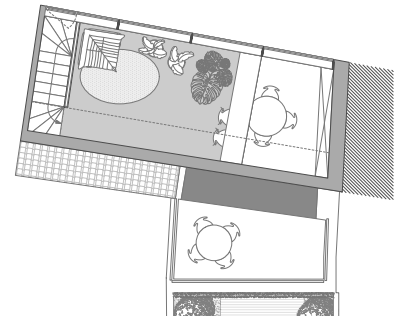




Niveau 0



Niveau +1



Niveau +2

kleinere panden die visueel herkenbaar moesten blijven. AST77 beoogt hiermee een eerlijke architectuur die de bestaande korrel van het stadsdeel respecteert en de aandachtige voorbijganger een interessante ontdekking biedt.

Ook in het interieur was eerlijkheid in materialisatie het uitgangspunt, maar zorgen bepaalde ingrepen voor een nieuwe dimensie in beleving. Dan kijken we naar de verouderde houten balkconstructie in combinatie met de stalen perfolaten waarmee de vloer van de zithoek is gerealiseerd. "Door twee platen op elkaar te leggen, ontstaat een bloemmotief dat zorgt voor transparantie en een filtering van het binnenvallende licht. Zo krijg je levendige weerspiegelingen op de balken en de wanden. Door de gekaleide muren en het nieuwe maatmeubilair toon je een zeker contrast tussen het historische kader en

het nieuwe interieur, maar het werkt wel. De grote bibliotheekkast wordt dan weer gecombineerd met andere functies zoals opbergruimte voor keukengerei of het tonen van accessoires die al dan niet verbonden zijn met herinneringen. Dat maakt het persoonlijk."

Voor AST77 is dit veel meer dan zomaar een project. Het is een signaal naar de beleidsvoerders om te tonen wat mogelijk is met leegstaande panden. Bewijzen dat je kwalitatieve, ruimtelijke bewoning kan organiseren op een beperkte oppervlakte en tegelijkertijd nieuwe bewoners kan aantrekken. "Dit project is volledig het resultaat van de context waarin je werkt. Het is de ideale woning voor jonge starters. Een pluspunt is zeker de ruimtelijkheid die ontstaat door de vide en de eerlijkheid in materialen, maar de winst zit hem absoluut in de activering van het publieke

domein. Binnenstedelijk werken moet zich focussen op het sociale aspect. De relaties die je aangaat met de buurt. Met soortgelijke projecten zorg je ervoor dat je zowel de naasteburen in de straat leert kennen, als de burenachteren zoals in dit geval met de integratie van het terras. Een verloren stadsdeel kan je zo opnieuw herwaarderen. En door compact en budgetvriendelijk te bouwen, trek je terug mensen naar de stad om er te wonen. Ook jonge gezinnen die nu wegvlugten omwille van het beperkte aanbod of omwille van onbetaalbaar vastgoed. Op dergelijke ongeslepen diamanten in de stad willen wij verder inzetten."

Tekst: Sam Paret

Foto's: Steven Massart

