

De stadsrand

Tegen 2050 komen er in Vlaanderen 450.000 huishoudens bij die een plek moeten vinden op de woonmarkt. Die demografische groei moeten we verzoenen met de ambities van het ruimtelijk beleid om te verdichten rond kernen en de noodzakelijke omslag richting duurzame mobiliteit en een klimaatrobuuste ruimte te maken, rekening houdend met veranderende gezinssamenstellingen en vergrijzing, betaalbaarheid en leefkwaliteit. Dat maakt van de woonopgave niet alleen een kwantitatieve, maar ook een kwalitatieve uitdaging: het suburbane wonen moet ingeruild worden voor meer stedelijke en collectiever georganiseerde woonvormen waarbij we kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen stimuleren op de juiste plekken.

Maquette van de transformatie van Wondelgem, in de IABR expo in Brussel
©Tim Van de Velde



herverkavelen

Wondelgem als casestudy voor verdicht wonen

JULIE MABILDE [TEAM VLAAMS BOUWMEESTER]

Wonen is een basisrecht, maar bouwen, kopen en huren worden steeds duurder, vooral in een stedelijke omgeving waar we dat wonen nu net willen stimuleren. Verdichting, schaalvergroting en groepswoningbouw in binnensteden zijn al enige tijd aan de gang. Het aandeel appartementen stijgt er ten nadele van grondgebonden woningen, mede door de stijgende grondprijzen, waarop ontwikkelaars almaar meer en kleinere appartementen bouwen. Maar het aanbod blijft te eenzijdig, is vaak van een te lage kwaliteit of gaat ten koste van het karakter van stads- en dorpskernen. Het commerciële aanbod in de steden wordt voor een steeds grotere groep onbetaalbaar.

Zoals Michiel Dehaene aangaf in een rondetafelgesprek over 'visionaire woningbouw' is het stijgende aanbod van te krappe appartementen in de meeste gevallen niet op maat van de gezinnen en de middenklasse, die je toch ook in de stad wil houden. Voor de verdichtingsopgave zullen we daarom ook naar de randen van onze steden moeten kijken, waar de grondprijzen nog niet de pan uit swingen en de bereikbaarheid sterk verbeterd kan worden.

In het kader van de Internationale Architectuur Biënnale van Rotterdam (zie kader) wilde het Team Vlaams Bouwmeester de ambities voor kernversterkend wonen, schaalvergroting en alternatieven voor particulier opdrachtgeverschap, zoals geformuleerd in het meerjarenprogramma², concreter in beeld krijgen. Hoe kan collectieve woningbouw meer kwaliteit bieden dan de te krappe, generieke appartementen die we in vele steden zien opduiken? Hoe wordt het een overtuigend alternatief – zowel op vlak van woon- en buurtkwaliteit als financieel – voor het individueel wonen in de verkaveling?

In opdracht van het Team Vlaams Bouwmeester maakten Bovenbouw, LABO S (Michiel Dehaene, UGent) en vastgoedadviseurs Orientes daarom een eerste schets voor een reconversiestrategie voor een goed gelegen verkaveling, aan de rand van de stad. Als testgebied werd gekozen voor Wondelgem, een wijk ten noordwesten van het Gentse stadscentrum.

1 De ronde tafel Visionaire Woningbouw maakte deel uit van een reeks ronde tafels onder de noemer Designing the Future, georganiseerd door Architecture Workroom Brussels, het Team Vlaams Bouwmeester, de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning, de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij en de Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam (IABR). De resultaten werden gebundeld in het boek 'Designing the Future'.

2 <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/meerjarenprogramma-2017-2020>

Transformatie van randstedelijke verkavelingen

De transformatie van de 20ste-eeuwse gordel van onze steden was de voorbije jaren het voorwerp van heel wat (ontwerpend) onderzoek. Maar hoe kun je in die verkavelingen in de stadsrand, die werd gebouwd en wordt bewoond door particuliere opdrachtgevers, inzetten op verdichting, collectievere woonvormen en een reconversie die de hele wijk ten goede komt? En hoe krijg je de huidige eigenaars zover dat ze meestappen in een transformatiestrategie?

Een aantal verkavelingen in Vlaanderen ligt in die relatief goed ontsloten 20ste-eeuwse stadsrand en staat op de drempel van verdere verdichting. In een trendscenario worden de nog braakliggende percelen opgekocht en verder opgedeeld of iets dichter bebouwd, terwijl verouderde woningen worden opgekocht door projectontwikkelaars om ze te vervangen door generieke, kleine appartementsgebouwen. Het gevolg is dat de open ruimte tussen de woningen steeds kleiner wordt en het uiteindelijke resultaat vis noch vlees is: de stadsrand heeft niet langer de kwaliteiten van een tuinstad, maar evenmin

het aanbod aan functies, diensten en publieke ruimte van een stedelijke woonomgeving.

Hoe kunnen we, als alternatief voor dit trendscenario, de transformatie van die goed gelegen verkavelingen zo organiseren dat ze – zelfs via een incrementele aanpak en reconversie – evolueren naar een toestand waarin de onderliggende groenblauwe netwerken terug blootgelegd worden en er plaats komt voor kwaliteitsvollere en collectievere vormen van architectuur, met een betere publieke ruimte, een duurzamere mobiliteit en alle voorzieningen en diensten die een groeiende bevolkingsdichtheid nodig heeft? Ontwerp- en organisatietalent zullen niet volstaan. Er zal evenzeer nood zijn aan een financieel vereveningsmodel waarin winsten uit verdichting gedeeltelijk afgeleid worden om ze opnieuw te investeren in open ruimte of publieke voorzieningen.

Wondelgem, op slechts een kwartiertje fietsen van de Gentse Sint-Baafskathedraal, kan model staan voor andere verkavelingen in de rand van onze centrumsteden: goed ontsloten en daarom een geschikte plek om bevolkingsgroei op te vangen. Tijdens de laatste decennia van de vorige eeuw werden grote delen van Wondelgem bebouwd met een dichtheid van gemiddeld tien