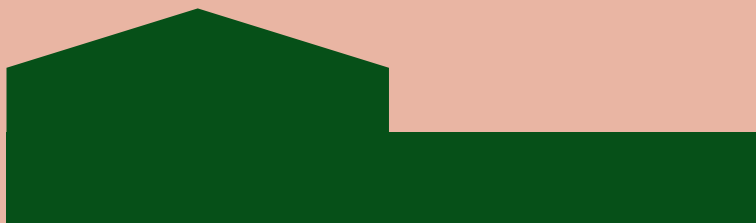




STADSESSAY
N 7

HUISJE TUINTJE



SBM
GENT
mm

STADSESSAY
N  7
HUISJE TUINTJE

INHOUD



DEEL A — INZICHTEN	5	ARCHITECTEN SCHAFFEN DAS!	22
		STELLING 9 Ontwerp de dikke gevel.	23
		STELLING 10 Woon in een accordeon.	24
		STELLING 11 Durf delen.	27
STELLING 1 Leg de wapens neer.	6	STELLING 12 Zoek de lucht op.	29
		STELLING 13 Druk individualiteit subtiel uit.	31
		STELLING 14 Maak stad met wonen.	33
DE BAKSTEEN IN DE MAAG	8		
STELLING 2 Ontwaak uit de individuele woondroom.	8		
STELLING 3 Staak de typologische tweestrijd.	9	VOORBIJ HET GRONDGEBONDEN GEWOON.	35
STELLING 4 Wik je woorden.	11	STELLING 15 Leer uit experimenten.	35
VAN HET HUISJE EN HET KRUISJE	14		
STELLING 5 Laat de ruimte renderen.	14	DEEL B — VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK	37
STELLING 6 Vergaap je niet aan groener gras.	16		
STELLING 7 Ga voor goed, beter, betaalbaar.	17		
STELLING 8 Mobiliseer de immobiëlen.	18		

DEEL A — INZICHTEN

Het woonmodel van de ‘grondgebonden eengezinswoning met private buitenruimte’ klinkt dat al als een mondvul? Dat is het ook. Maar net dat jargon – het geplaveide pad van de Vlaamse woondroom – verdient een kritische blik. Want in feite hebben we het gewoon over het *huisje met tuintje*: het archetype dat kinderen steevast tekenen. Een rechthoekige woning met ramen, een deur, twee verdiepingen en een puntdak. Daarnaast een stukje groen. Een woning op één perceel, met een rechtstreekse aansluiting op het maaiveld. Het eenvoudige beeld dat diepgeworteld zit in de Vlaamse verbeelding en waar Gent geen uitzondering op vormt. Sterker nog, in Gent worden er nog steeds meer grondgebonden eengezinswoningen gebouwd dan in andere centrumsteden. Het is de basis van onze stad, de kleinste bouwsteen. Maar bouwen we vandaag nog nieuwe huizen in een stad die nagenoeg volgebouwd is? En zo ja, wie bouwt die woningen dan? Particulieren die de laatste restkavels invullen? Of ontwikkelaars die op de laatste projectgronden zoveel mogelijk huisjes duwen?

In het algemeen ligt het model steeds meer onder vuur. Het *huisje tuintje* is een symbool geworden van verkavelingen en lintbebouwing die Vlaanderen domineren – en ondertussen ook al lang de weg naar de stad hebben gevonden. Het is een planologische, ecologische en economische erfenis die ons duur komt te staan. De maatschappelijke kost van deze ruimtevrede is hoog. Bovendien weerspiegelt het beeld vooral de woondroom van een middenklasse, terwijl voor steeds meer mensen een dak boven hun hoofd en een werkende boiler al een luxe zijn.

Ondanks het groeiende besef verandert er verrassend weinig. Het lijkt wel een *Mexican standoff*: een confrontatie waarin partijen elkaar gevangen houden, ieder met de vinger op de trekker. Ontwerpers klagen dat hen gevraagd wordt enkel te tekenen wat verkocht raakt; ontwikkelaars schermen met de vraag op de woonmarkt; samen wijzen ze naar de overheid met haar starre regelgeving. En de woonconsument, blijft die niet dromen van een vrijstaande woning in het groen, terwijl de laatste bouwpercelen als puzzelstukken worden opgedeeld?

Die patstelling is niet alleen onhoudbaar, maar ook onnodig. Het is tijd om samen naar oplossingen te zoeken. Dit essay nodigt uit tot actie. Welke uitdagingen kunnen ontwerpers aanpakken? Waar ligt een taak voor de bouwsector? Hoe kan beleid sturend optreden? En welke rol speelt de Gentenaar in dit verhaal? Een eerste stelling aan allen:

STELLING 1 Leg de wapens neer.

In het eerste deel van dit essay onderzoeken we welke erfenis er kleeft er aan de grondgebonden woning en welke problemen dat veroorzaakt in Gent. In het tweede deel reiken we argumenten aan om versneld in te zetten op vernieuwende woontypologieën, en in het derde onderdeel van dit stadsessay stellen we een aantal ontwerpogaven rond woonkwaliteit voor om te werken aan een meer duurzame stadsontwikkeling.

In het B-deel van dit stadsessay tonen we wat die woonkwaliteit in de praktijk kan betekenen. Een schema uit een ontwerpend onderzoek naar grondgebonden wonen, uitgevoerd door TAB architecten in opdracht van Team Stadsbouwmeester, biedt een overzicht van typologieën die in meer of mindere mate aansluiten bij het concept van *huisje tuintje*.

En daarnaast zijn waardevolle inzendingen uit de longlist van de Architectuurprijs Gent editie 2021 en 2024 verzameld ter illustratie en inspiratie.

Ah, de jaren vijftig. We hebben er de baksteen in onze maag aan te danken. De welvaartstaat ontplooidde zich. De levensstandaard en de koopkracht gingen omhoog, koning auto deed zijn blijde intrede, en van zodra iedereen eender waar kon geraken, was dat ook waar we gingen wonen: eender waar. Overal op het platteland verschenen woningen. En de stad... bloedde leeg. Het lijkt een natuurlijk proces, maar het tegendeel is waar. De naoorlogse suburbanisatie was een politiek en maatschappelijk project. Maar wat is de erfenis vandaag?

STELLING 2 Ontwaak uit de individuele

woondroom. De Vlaamse woondroom is niet ontstaan uit het niets natuurlijk. Al in de late 19e eeuw werd het wonen bewust ingezet als politiek instrument. Steden werden gezien als broeihaarden van sociale onrust, dus promootte een liberale en katholieke alliantie een anti-stedelijk woonbeleid. De focus? Individueel eigenaarschap en wonen 'onder de kerktoren,' met ruimte voor een moestuin en rust. Het eigen huis werd symbool voor stabiliteit: een buffer tegen onzekerheid en een waarborg voor sociaal conformisme.

Deze ideologie, geworteld in de waarden van persoonlijke vrijheid en gezinstradities, vertaalde zich naar een versnipperd landschap. Geen samenhangend stedelijk weefsel, maar een lappendeken van individuele keuzes: boerderijen naast fermettes, villa's naast rijwoningen. Na de Tweede Wereldoorlog kreeg deze trend een turbo dankzij de Wet-De Taeye, die eigenaarschap voor de middenklasse toegankelijk maakte. Met als

icoon: de fermette. Een pastorale droom, compleet met houten balken, hoge hagen en een illusie van rust te midden van een uitdijende verkaveling.

Maar die droom keerde zich tegen zichzelf. Terwijl iedereen naar rust en ruimte zocht, slibde het Vlaamse landschap dicht. De infrastructuur om dit 'vrije' wonen te ondersteunen werd een dure en destructieve last. De open ruimte verdween, burens kwamen dichterbij, en de woonkwaliteit verminderde. De individuele woondroom raakt letterlijk kapot geknepen en de wooncultuur van de middenklasse belandt in een impasse. Tegelijkertijd wordt het bouwen van individuele woningen steeds moeilijker. Nieuwe projecten botsen op protest, omdat niemand nog open ruimte wil opofferen. Op grotere percelen levert een professionele woningmarkt kant-en-klare woonproducten. Zo zijn particulieren geen bouwheren meer van hun eigen woondroom. Het worden woonconsumenten. De markt levert daarbij steeds meer eenheidsworst voor een steeds hogere prijs, ook in een stedelijke context als Gent. Daarbovenop focust ruimtelijk beleid meer en meer op collectieve oplossingen: hogere densiteit, gedeelde voorzieningen, en een duurzaam gebruik van schaarse ruimte. Wonen is dus onvermijdelijk een collectieve aangelegenheid geworden. De individualistische woondroom is niet houdbaar gebleken.

STELLING 3 Staak de typologische tweestrijd.

Specifiek voor Gent speelt nog iets. Tot de Tweede Wereldoorlog was de grondgebonden eengezinswoning hét Gentse woonmodel, en dat bleef zo, zelfs nadat andere steden zoals Antwerpen en Brussel in het interbellum de hoogte in gingen met hoogwaardig afgewerkte appartementsgebouwen met riante wooneenheden voor de rijkere stadsbewoners. In Gent en alle kleinere steden was die nieuwe grootstedelijke typologie

nauwelijks aanwezig. Dat zorgt ervoor dat Gent vandaag beschouwd kan worden als de grootste stad in Vlaanderen met een kleinstedelijk woonmodel (en niet: de kleinste stad met een grootstedelijk woonmodel). In absolute cijfers telt Gent vandaag het hoogste aantal eengezinswoningen van alle Vlaamse centrumsteden. Daarom ook dit stadsessay.

Het gros van de woningen in Gent bleef dus grondgebonden, maar er was wel een grote diversiteit: van arbeiderswoningen tot burgerwoningen, van herenhuizen tot villa's – de typologie was rijk en gevarieerd, met een specifiek sociaal-economisch doelpubliek voor elk model. Hoewel na de oorlog ook Gent de hoogte begon op te zoeken, is van diversiteit in gestapelde woontypologieën veel minder sprake. De focus lag op het creëren van grotere aantallen kleinere woningen, vaak snel en goedkoop gebouwd. Veel appartementen waren bedoeld voor de groeiende stedelijke bevolking, maar hun focus op kwantiteit boven kwaliteit leidde tot een enorme achterstand in termen van wooncomfort en duurzaamheid. Vandaag staan veel van deze gebouwen op de rand van vervangingen of renovaties.

In reactie op de schaarste aan gezinswoningen besloot de stad strenge regels in te voeren naar oppervlaktenormen en aantal slaapkamers, wat leidde tot het idee dat grondgebonden woningen de enige manier waren om gezinnen met kinderen te huisvesten. Appartementen werden daarmee afgeschilderd als te 'compact' en dus niet geschikt voor gezinnen. Bovendien versmalde de bandbreedte van wat grondgebonden wonen kan zijn: kleinere grondgebonden typologieën zoals beluiken werden weg-gereguleerd, wegens niet gezinsvriendelijk. Dit denken raakte diepgeworteld in het ruimtelijk beleid, maar het doet geen recht aan de mogelijke diversiteit van beide typologieën én de evolutie van stedelijk wonen. Zelfs in recente

beleidsdocumenten van de stad, zoals de Structuurvisie *Ruimte voor Gent* en de Woningtypetoets, wordt nog expliciet benadrukt dat gezinsvriendelijke woningen veelal grondgebonden moeten zijn. Een voorbeeld uit de *Ruimte Voor Gent*:

“We leggen de nadruk op gezinsvriendelijke woningtypes. Woningen voor gezinnen met kinderen vragen bijzondere aandacht. In elk nieuw woonproject, of het nu privé of sociaal is, streven we dan ook naar een derde gezinsvriendelijke woningen in de rand en een kwart in de kernstad en de binnenstad. Grondgebonden woningen voldoen aan de woonwensen van velen. De meeste jonge gezinnen met kinderen willen zelf niet weg uit de stad, maar kunnen door een zwak aanbod niet anders dan ze verlaten. Hun willen we voldoende grondgebonden woningen kunnen bieden. (...) we stimuleren de bouw van traditionele compacte grondgebonden woningen met drie, vier of meer slaapkamers in nieuwe projecten.”

Is dit nog wel de juiste manier van denken in een stad die zich steeds meer richt op duurzaamheid, verdichting en diversiteit?

STELLING 4 Wik je woorden. We duiken verder in de terminologie: Wat bedoelen we eigenlijk met 'gezinsvriendelijk wonen'? Die vraag is minder eenvoudig dan ze lijkt. Begrippen als 'gezin' en 'gezinswoning' zijn doorspekt met aannames die vaak niet stroken met de realiteit. Ze sturen niet alleen ons woonbeleid, maar ook hoe we woningen ontwerpen, bouwen en gebruiken. Tijd dus om die woorden eens goed te wikken en wegen.

Neem het woord 'gezin'. In beleid en regelgeving lijkt dit begrip vaak te verwijzen naar een traditioneel kerngezin: twee ouders en een stel kinderen. Maar de realiteit is veelzijdiger. Gezinnen

bestaan in alle maten en vormen: éénoudergezinnen, kinderloze koppels, duurzame vriendenhuishoudens, overlappende huishoudens zoals in co-ouderschapsregelingen of LAT-relaties, of écht heel grote gezinnen. Zelfs eenpersoonshuishoudens worden in de Gentse statistieken als gezin beschouwd. Toch blijven woonomgevingen vaak gericht op een beperkte definitie van gezinsvriendelijkheid: woningen met voldoende slaapkamers, berging en buitenruimte. Ze moeten *kindvriendelijk* zijn, en voldoende kamers hebben voor ‘grote’ gezinnen. Als je weet dat het gemiddelde huishouden in Gent uit 2,17 personen bestaat, dan dekt de term ‘gezinsvriendelijk’ dus de lading niet in de praktijk. Er worden heel wat gezinnen over het hoofd gezien. Er zijn ook compacte woningen nodig die kindvriendelijk zijn.

Daarmee komen we bij de tweede valkuil: de rigide koppeling tussen woningtypes en woonwensen. In Gent staat ‘compact wonen’ synoniem voor appartementen en ‘gezinsvriendelijk wonen’ voor grondgebonden woningen. Maar dat onderscheid is achterhaald en woonwensen veranderen, net zoals onze samenleving dat doet. Hoeveel slaapkamers maken een woning gezinsvriendelijk? Moeten die woningen voldoen aan strengere eisen dan bijvoorbeeld sociale of budgetwoningen, GOLLD-woningen of de specificaties van de Vlaamse Wooncode? Het Algemeen Bouwreglement (ABR) schrijft normen voor, maar biedt weinig ruimte voor innovatie of nuance. Waarom zouden we niet alle woningen zo ontwerpen dat ze gezinsvriendelijk zijn, ongeacht hun type?

Tot slot worden vernieuwende woonvormen – die juist inspelen op diversiteit en veranderende noden – vaak gehinderd door strikte definities en regels. De ‘schakelwoning’ is daar een goed voorbeeld van. Dit type woning werd door de Stad geïntroduceerd om flexibele woonvormen mogelijk te maken, maar de

gedetailleerde eisen in het ABR zijn zo streng dat ze innovatie net in de weg staan. Van verloren circulatieruimte tot hogere bouwkosten: de gestelde voorwaarden lossen het probleem van gezinsvriendelijkheid niet op, maar zorgen voor nieuwe uitdagingen. Te strakke regels en beperkte definities blokkeren de vernieuwing die we nodig hebben. Ze impliceren een vaste manier van wonen, terwijl goede woonoplossingen juist vragen om creativiteit, experimenten en ruimte om te ontwerpen. In plaats van alles te normeren, realiseren we beter inspirerende voorbeelden. Het loont daarbij de moeite om over de landsgrens te kijken. In omliggende landen zijn tradities omtrent individualisme versus collectiviteit in woonoplossingen anders, en de woonvormen die daaruit voortkomen verschillen dus ook.

In dit deel reiken we vier argumenten aan waarom het oude recept van de grondgebonden woning best herijkt wordt als het over toekomstige stadsontwikkeling gaat. We houden een pleidooi om andere typologieën te introduceren. De logische vervolgvraag, namelijk *hoe* we die andere typologieën dan moeten bedenken, dat is voor het laatste deel van dit essay.

STELLING 5 Laat de ruimte renderen. Het Gentse ruimtelijk beleid streeft naar een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte, zonder daarbij groen op te offeren. Dit vereist een intensievere benutting van bebouwde ruimte door middel van compacte en verweven programma's, stapeling van functies, en gedeeld gebruik – soms zelfs in tijd. Open ruimte moet eveneens multifunctioneel worden ingezet. Het zijn noodzakelijke ambities, die als een rode draad door *Ruimte voor Gent* lopen.

Tegelijk blijft de grondgebonden woning met private buitenruimte een hoeksteen van het Gentse stadsweefsel. Maar hoe rijmen we dat ideaal met het streven naar ruimtelijk rendement? Grondgebonden woningen bieden amper mogelijkheden voor stapeling, functiemenging of collectief gebruik van open ruimte. Zeker als we geen typologieën nastreven die op de volle vier bouwlagen van de basisschaal inzetten. Ze zetten ons woonmodel en onze stedelijke ambities op gespannen voet.

Efficiënt ruimtegebruik betekent ook hogere dichtheden. Hier toont Gent twee uitersten: in de 19e-eeuwse gordel worden meer dan 100 woningen per hectare gerealiseerd, terwijl

sommige 20e-eeuwse verkavelingen in de stadsrand amper 10 woningen per hectare halen. Dat verschil is enorm. Het is duidelijk dat de meeste ruimtewinst te behalen valt in de 20e-eeuwse gordel, het gebied dat in het *Ruimte voor Gent* als de 'groeistad' wordt aangeduid. Het is tegelijk ook duidelijk dat de dichtst bebouwde wijken niet eens voldoen aan het idee van *huisje tuintje*, omdat de buitenruimte te klein is, of simpelweg ontbreekt.

Nieuwe ontwikkelingen, zoals invulverkavelingen, brown-field- en verdichtingsprojecten in binnengebieden, lijken ruimte-efficiënter. We zien rijwoningen met kleinere tuinen, parkeerpockets of ondergrondse garages. Maar deze verdichting blijft hangen in oude gewoontes. Het klassieke model van verkavelingen wordt simpelweg strakker samengedrukt, zonder de voordelen van verweving, collectiviteit en stedelijkheid. De kwaliteit verdwijnt. Wat overblijft, zijn dicht opeengepakte stroken van aaneengeschakelde woningen, die de schijn van verdichting wekken maar uiteindelijk tekortschieten in ruimtelijk rendement. Echte vooruitgang vraagt om verder te denken dan de grondgebonden woning. Compact bouwen en stapelen zijn cruciaal om ruimtebeslag te verminderen, vooral op strategische stedelijke locaties. Dit biedt ook oplossingen voor de grote klimaat- en energievraagstukken van vandaag. Het vrijwaart immers waardevolle open ruimte.

Tot slot moet er meer aandacht gaan naar de complexe samenhang tussen beleidsmaatregelen. Groenlasten, parkeervereisten, brandveiligheidsnormen en hemelwaterverordeningen leggen allemaal druk op de ruimte en maken een evenwichtige verdichting lastig. Zonder betere afstemming tussen deze regels zullen zelfs goedbedoelde verdichtingsprojecten blijven stuiten op ruimtelijke inefficiëntie en gebrekkige kwaliteit.

De uitdaging is helder: als we willen dat ruimte écht rendeert, moeten we loskomen van oude modellen, rigide normen herdenken, en innovatieve typologieën omarmen. Alleen zo maken we van Gent een stad die duurzaam en ruimtelijk robuust is.

STELLING 6 Vergaap je niet aan groener gras.

Stedelijke omgevingen worden vaak gezien als een belemmering voor persoonlijke woonwensen. Er bestaat een hardnekkig idee dat compacter wonen automatisch minder woonkwaliteit betekent. Dit leidt ertoe dat stedelijk wonen het aflegt tegen landelijk wonen, waar de kavels groter zijn, huizen verder uit elkaar staan en je veel minder rekening moet houden met de burens. De uitdaging is niet om de suburbane droom naar de stad te kopiëren, maar om woonkwaliteit opnieuw te definiëren als een specifiek stedelijke waarde.

Hoewel sinds het begin van de 21e eeuw de stadsvlucht in Gent gekeerd is (en er dus netto meer inwoners bijkomen dan er vertrekken), zien we nog steeds heel wat mensen de stad verlaten. In hoofdzaak gezinnen van dertigers en veertigers met kinderen, op zoek naar grotere huizen met grotere tuinen. Dit heeft niet alleen te maken met de prijs van vastgoed, maar ook met het verschil in ruimte. Buiten de stad krijgen ze voor hetzelfde budget meer oppervlakte voor zowel hun woning als tuin. Dit creëert een perceptie dat het wonen buiten de stad betere woon- en leefkwaliteit biedt. Maar is dat werkelijk zo? Want dan voeren we een hopeloze strijd om ze in de stad te houden. Dat soort gras zal altijd groener zijn aan de overkant van de stadsgrens.

Wij pleiten ervoor stedelijkheid niet als een beperking, maar als een waardevolle woonkwaliteit te beschouwen. Wat buiten de stad vaak als kwaliteit wordt gezien – bijvoorbeeld de aanwezigheid van een tuin – kan in de stad omgezet worden

naar nabijheid van parken, groene ruimtes en voorzieningen. De stedelijke omgeving heeft haar eigen sterke punten: meer verbinding met cultuur, werk, gedeelde mobiliteits- en sociale netwerken. De sleutel ligt in het omarmen van die sterke kanten van de stad, in plaats van te proberen een buitenwijken-ideaal te kopiëren. Temeer omdat vaak stedelijke kwaliteiten worden opgeofferd om dichterbij het landelijke woonideaal te komen. Stedelijke programma's die als overlast worden gezien (zoals nachtleven, jeugdplekken, sportvelden...) worden minder getolereerd, en belangrijke witruidtes in de stad worden stelselmatig ontwikkeld tot nieuwe woonwijken (via tijdelijke invullingen sturen we daar zelf op aan). Een belangrijke vraag is: moet de stad aan ieders woonwensen voldoen? Als mensen echt kiezen voor de ruimte van het platteland, is het dan niet prima dat ze daar ook gaan wonen?

STELLING 7 Ga voor goed, beter, betaalbaar.

Ons huidige normatieve woonidee – geworteld in de middenklassevisie van het *huisje tuintje* – domineert nog steeds de regelgeving, beleidskaders en marktwerking. De Vlaamse Woningkwaliteitsnormen, het ABR en gebiedsgerichte plannen (BPA's en RUP's) leggen steeds hogere eisen op, waardoor vooral hogere inkomensgroepen bediend worden. De volgorde is niet toevallig. Het ABR legt strengere voorwaarden op dan de Vlaamse regelgeving, en RUP's leggen de lat vaak nog hoger. Deze oplopende eisen roepen de vraag op: 'Wie kan dat nog betalen?' Voor veel inwoners blijft de stedelijke woonkwaliteit hierdoor buiten bereik.

Toch zien we hoopvolle tegenbewegingen. Innovatieve projecten stellen hun eigen normen en werken onafhankelijk van marktlogica en reguliere kaders. Denk aan coöperatieve woonvormen, Community Land Trusts (CLT's), *Housing first*

projecten of projecten die duurzaamheid en collectiviteit centraal stellen. Deze initiatieven bewijzen dat het mogelijk is om alternatieven te creëren die betaalbaar én kwalitatief zijn.

In het Gentse woonbeleid wordt het belang van dergelijke experimenten ondersteund. Het nieuwe contactpunt Experimentele Woonvormen biedt pioniers begeleiding en helpt initiatieven een plek te vinden. De focus ligt op betaalbaarheid en het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, met een taskforce voor bijkomende sociale woningen, budgetwoningen, en renovatieprogramma's zoals *Gent knapt op*. Er wordt ook geijverd voor een substantieel aanbod aan noodwoningen, robuuste woonvormen en aangepaste woningen in zorginstellingen. Met meer dan 1.800 thuis- en dakloze Gentenaren is deze uitdaging onlosmakelijk verbonden met het bredere woonprobleem in de stad.

Deze ambities zijn waardevol, maar kunnen het probleem niet alleen verhelpen. De echte uitdaging ligt in het doorbreken van sectorale beleidskaders die nog te vaak de reproductie van het middenklasse-ideaal bevorderen. We moeten experimenten niet alleen faciliteren maar ook erkennen als volwaardige modellen voor stedelijk wonen. Dit betekent niet dat opschaling altijd het doel moet zijn – kleinschaligheid kan juist een troef zijn – maar wel dat de lessen uit deze initiatieven breed worden toegepast, ook door de private markt.

STELLING 8 Mobiliseer de immobiëlen.

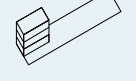
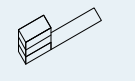
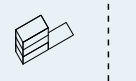
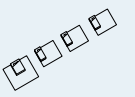
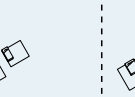
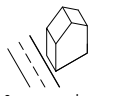
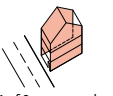
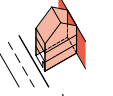
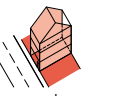
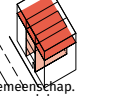
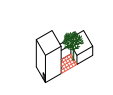
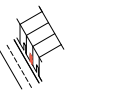
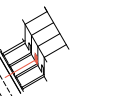
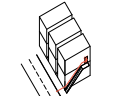
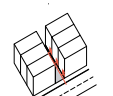
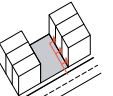
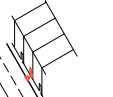
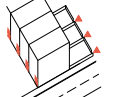
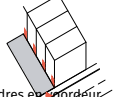
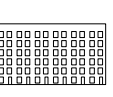
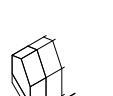
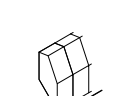
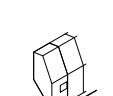
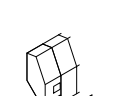
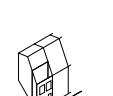
De woningmarkt draait om vraag en aanbod, maar wie waar woont, wordt vooral bepaald door betaalbaarheid, niet door woonbehoeften. In Gent zijn er in theorie veel gezinsvriendelijke woningen, maar die worden vaak bewoond door huishoudens die ze niet per se nodig hebben: oudere alleenstaanden, koppels zonder kinderen of vriendengroepen etcetera. Tegelijk zijn

nieuwbouwprojecten te duur voor veel gezinnen met kinderen. Het Gentse ABR beperkt het opsplitsen van woningen, om te voorkomen dat grote woningen verdwijnen door ze op te delen in appartementen of studentenkamers. Toch biedt deze regeling geen garantie dat dergelijke woningen terechtkomen bij de huishoudens die ze het meest nodig hebben. Het resultaat is onderbenutting van het woonpatrimonium, terwijl de nood aan betaalbare gezinsvriendelijke woningen groot blijft.

Er wordt wel ingezet op het bouwen van gezinsvriendelijke woningen, maar misschien is de omweg interessanter: bouw juist voor de doelgroepen die vandaag gezinswoningen bezetten, zodat er doorstroming ontstaat. Waarom geen 'pensioen-vriendelijke woningen', 'boomervriendelijke woningen' of 'compacte starterswoningen' om oudere bewoners en kleine huishoudens een beter passend alternatief bieden? Zo komen bestaande gezinswoningen vrij voor degenen die ze echt nodig hebben. De studentenhuysvesting in Gent toont aan dat doelgroepgericht beleid mogelijk is: er zijn duidelijke regels en een actief gebiedsgericht beleid. Waarom zou dat niet ook kunnen voor andere levensfasen? Locatiegebondenheid is daarbij een belangrijke factor: veel mensen blijven liever in dezelfde buurt wonen, zelfs als hun woning ongeschikt is geworden. De ambitie van levensloopbestendige wijken, zoals beschreven in *Ruimte voor Gent*, is een stap in de goede richting.

De uitdaging is duidelijk: creëer een woningaanbod dat flexibel inspeelt op de levensfasen van bewoners. Alleen door de woningmarkt beter af te stemmen op werkelijke woonbehoeften kan er beweging komen in een stagnerende vastgoedmarkt.

BOUWSTENEN

MINIMUM KWALITEITSEISEN	WOON OPPERVLAKE									
	 250 m²	 220 m²	 190 m²	 150 m²	 120 m²					
	 V/T : 0,5 - B/T : 0,15	 V/T : 1 - B/T : 0,3	 V/T : 1,5 - B/T : 0,5	 V/T : 2 - B/T : 0,65	 V/T : 3 - B/T : 1					
	 5 SLAAPKAMERS	 4 SLAAPKAMERS	 3 SLAAPKAMERS	 2 SLAAPKAMERS	 1 SLAAPKAMER					
EGENDOMSSTRUCTUUR	 0 gemeenschap. muren	 1 of 2 gemeenschap. muren	 3 gemeenschap. muren	 2 gemeenschap. muren + maaiveld	 2 gemeenschap. muren + dak, max. 1 niveau					
	 Private tuin	 Private achtertuin	 Private voortuin	 Private patio tuin	 Privaat terras tuin					
	 Private tuin	 Private achtertuin	 Private voortuin	 Private patio tuin	 Privaat terras tuin					
	 Private tuin	 Private achtertuin	 Private voortuin	 Private patio tuin	 Privaat terras tuin					
TOEGANG	 Toegang via straat	 Toegang via private buitenruimte	 Toegang via individuele trap	 Toegang via collectieve steeg	 Toegang via collectieve buitenruimte					
	 Toegang via straat	 Toegang via private buitenruimte	 Toegang via individuele trap	 Toegang via collectieve steeg	 Toegang via collectieve buitenruimte					
	 Toegang via straat	 Toegang via private buitenruimte	 Toegang via individuele trap	 Toegang via collectieve steeg	 Toegang via collectieve buitenruimte					
	 Toegang via straat	 Toegang via private buitenruimte	 Toegang via individuele trap	 Toegang via collectieve steeg	 Toegang via collectieve buitenruimte					
ADRESSERING	 Adres valt samen met voordeur aan het openbaar domein	 Adres en voordeur zijn gescheiden	 Adres en voordeur zijn gescheiden, adressen collectief verzameld							
	 Adres valt samen met voordeur aan het openbaar domein	 Adres en voordeur zijn gescheiden	 Adres en voordeur zijn gescheiden, adressen collectief verzameld							
	 Adres valt samen met voordeur aan het openbaar domein	 Adres en voordeur zijn gescheiden	 Adres en voordeur zijn gescheiden, adressen collectief verzameld							
	 Adres valt samen met voordeur aan het openbaar domein	 Adres en voordeur zijn gescheiden	 Adres en voordeur zijn gescheiden, adressen collectief verzameld							
IDENTIFICATIE	 Individuele woon-identiteit afleesbaar	 Individuele woon-identiteit niet afleesbaar	 Individuele woon-identiteit afleesbaar in groter geheel	 Individuele woon-identiteit niet afleesbaar in groter geheel						
	 Individuele woon-identiteit afleesbaar	 Individuele woon-identiteit niet afleesbaar	 Individuele woon-identiteit afleesbaar in groter geheel	 Individuele woon-identiteit niet afleesbaar in groter geheel						
	 Individuele woon-identiteit afleesbaar	 Individuele woon-identiteit niet afleesbaar	 Individuele woon-identiteit afleesbaar in groter geheel	 Individuele woon-identiteit niet afleesbaar in groter geheel						
	 Individuele woon-identiteit afleesbaar	 Individuele woon-identiteit niet afleesbaar	 Individuele woon-identiteit afleesbaar in groter geheel	 Individuele woon-identiteit niet afleesbaar in groter geheel						
CONTACTVLAK PRIVAAT/PUBIEK	 Enkel voordeur aan straatzijde	 Niet levendige functies aan de voorgevel	 Levendige functies aan de voorgevel	 Manipulaties op het gevelvlak	 Gradient in volume					
	 Enkel voordeur aan straatzijde	 Niet levendige functies aan de voorgevel	 Levendige functies aan de voorgevel	 Manipulaties op het gevelvlak	 Gradient in volume					
	 Enkel voordeur aan straatzijde	 Niet levendige functies aan de voorgevel	 Levendige functies aan de voorgevel	 Manipulaties op het gevelvlak	 Gradient in volume					
	 Enkel voordeur aan straatzijde	 Niet levendige functies aan de voorgevel	 Levendige functies aan de voorgevel	 Manipulaties op het gevelvlak	 Gradient in volume					

Schema uit het *Typologisch onderzoek grond gebonden wonen*, uitgevoerd door Tab architecten in opdracht van Stadsbouwmeester Gent, 2022. Per eigenschap van de grondgebonden woning worden gradaties getoond van typologieën die in meer of mindere mate aansluiten bij het concept van *huisje tuinje*.

ARCHITECTEN SCHAFFEN DAS!



Renovaties van eengezinswoningen domineren de weekend-bijlages van kranten en lifestylemagazines. Bijna altijd gaat het over de transformatie van de achterzijde van rijwoningen. Waar vroeger koterijen stonden, verschijnen lichte leefruimtes en open verbindingen met de tuin. Het herontwerpen van de rijwoning is uitgegroeid tot een vaste waarde in de Vlaamse architectuur. Het heeft een sterke architectuurscultuur voortgebracht waarin vakmanschap en ontwerp kwaliteit centraal staan.

Tegenover die verfijning in rijwoningen staat de vaak schrale kwaliteit van collectieve woningbouw. Appartementengebouwen langs stedelijke invalswegen – en ook langs steenwegen en in dorpskernen – worden vaak zonder zorg of aandacht voor detail gerealiseerd. Generieke plannen, eentonige gevels en onaantrekkelijke gelijkvloerse verdiepingen zijn eerder regel dan uitzondering. Deze bouwpraktijk steekt schril af tegen de architecturale kwaliteit van grondgebonden woningen in stedelijke context, waardoor de perceptie wordt versterkt dat gezinsvriendelijk wonen vooral aan de eerste typologie is voorbehouden.

Dat ligt niet zozeer aan een gebrek aan ontwerpvaardigheden, maar vooral aan het soort opdrachtgeverschap. Bij particuliere projecten hebben architecten vaak een directe band met hun klanten of ontwerpen ze voor zichzelf, wat leidt tot extra zorg en toewijding. In de collectieve woningbouw daarentegen draait het vaak om efficiëntiewinst en opbrengst. Ook voor gebouwen die bedoeld zijn voor verhuur ontbreken dezelfde incentives.

In dit deel van het essay schuiven we ontwerp vragen naar voren die bepalend zijn voor stedelijk wonen, zonder vast te houden aan de traditionele typologieën. Dit vraagt twee verschuivingen: minder rigide toepassing van sectorale beleidsregels (woningtypetoets, bouwblokvisie, parkeernormen, groennormen, enz.) en meer ruimte voor **contextgericht ontwerpen**, werken op maat dus. Daarnaast moet de focus verschuiven van kwantiteit (vierkante meters of bouwhoogte) naar kwaliteit: hoe ontwerp je woningen waar mensen écht kunnen leven? Van een plek voor de kinderfiets tot betaalbare woonruimte met gedeelde buitenruimtes. **Mensgericht ontwerpen** dus, met oog voor diversiteit en stedelijke kwaliteit.

STELLING 9 Ontwerp de dikke gevel.

Woonkwaliteit begint aan de voordeur – of liever: bij de voorgevel en haar rol in het straatbeeld. Te vaak is de voorgevel een harde grens, een dunne lijn tussen woning en straat, die weinig ruimte laat voor interactie. Terwijl we in rijwoningen de achtergevels herontwerpen en verrijken, blijft de voorgevel vaak een onpersoonlijke scheiding. Dit in contrast met de kwaliteiten die we in andere woonomgevingen terugzien, waar de overgang tussen privé en publiek veel subtieler is.

In de typische verkaveling bijvoorbeeld, worden voortuinen, haagjes, opritten en garages (die in het weekend stevast half-open staan), vaak ingezet om een zachte overgang te creëren, een ruimte die uitnodigt tot informele ontmoetingen en interactie. In de stad missen we dit vaak, doordat de voorgevel fungeert als een strikte afscheiding, zonder de mogelijkheid voor de woning om actief deel te nemen aan de straat.

De oplossing ligt in het ‘dikker’ maken van de voorgevel, zowel letterlijk als figuurlijk. Een dikkere gevel kan ruimte bieden

voor elementen die interactie bevorderen, zoals raamnissen voor zitplekken, gevelbankjes, een pergola of plantvakken. Deze 'extra' ruimte kan verder de binnenzijde van de woning versterken, door de eerste kamer, zoals een ruime entree, keuken of werkruimte, direct in verbinding te stellen met de straat. Zo ontstaat een overgangszone die de dynamiek van het straatleven weerspiegelt. En waar in traditionele verkavelingen de overgang vaak ook achteraan wordt georganiseerd (kruiswegenpaadjes, 'kom-binnen-langs-achter...'), kunnen we in de stad diezelfde kwaliteiten aan de voorkant integreren.

Voor gestapelde woonvormen (zie ook stelling 12) biedt de dikke gevel nog meer mogelijkheden. Door plinten of sokkels toe te voegen, kunnen grondgebonden kwaliteiten zoals voortuinen of individuele voordeuren worden gecreëerd, wat de sociale interactie versterkt. Bij duplexen of maisonnettes kunnen dubbelhoge snedes een flexibele overgang bieden tussen straat en privéruimte, waardoor de gevel niet alleen de woning afbakt, maar ook uitnodigend werkt. Bovendien kan de gevel ook ruimte bieden voor bijvoorbeeld inpandige terrassen, brede gaanderijen of lichtrijke traphallen om zowel de privé-cultuur van de woning als de publieke interactie met de straat te faciliteren. Dat betekent meteen ook dat je aan de straatgevel niet uitsluitend slaapkamers moet positioneren, omdat je de leefruimte aan de tuinzijde hebben wil. Het vergt bijkomend onderzoek naar collectieve woontypologieën die een relatie aangaan met zowel voor- als achtergevel.

STELLING 10 Woon in een accordeon. Achter de gevel ontvouwt zich het plan van de woning. En hoewel woonkwaliteit vaak nog wordt gelijkgesteld met het aantal vierkante meters, zien we dat woningen steeds compacter worden. Grondplannen worden, onder het mom van betaalbaarheid,

samengedrukt. De standaardmaten van kamers in huizen leiden tot typeplannen die weinig lucht laten. Hoewel we geen pleidooi willen houden voor grotere woningen, zien we wel een onderbenutte kans in het herdenken van de typische grondplannen. Niet om ze duurder te maken, maar om ze simpelweg beter te maken.

Veel woningen van vandaag worden ontworpen vanuit een vastgoedlogica om zoveel mogelijk rendement te halen. Leefruimtes moeten tegelijk als keuken, woonkamer en speelplek functioneren, wat in veel gevallen leidt tot een onhandige, stroeve indeling. De plattegrond schuift steeds meer naar een vierkante vorm, die niet goed aansluit bij de behoeften van verschillende huishoudens, of bij culturele gewoonten waarbij de indeling ruimte moet bieden voor duidelijk gescheiden functies en activiteiten. De uitdaging ligt in het ontwerp van woningen die ruimte bieden voor toeëigening. Ruimte om te spelen, werken, eten en rusten, op een manier die zich aanpast aan de veranderende behoeftes van het gezin of de bewoner. Dit vraagt om woningen met de mogelijkheid om de ruimtes aan te passen, om te schuiven, om ze naar eigen wensen in te richten en opnieuw te organiseren, zoals een accordeon die zich in verschillende vormen uitstrekt en samenvouwt.

Want de lucht en ruimte die we uit het woonvolume hebben weggeduwd, zoeken we elders toch weer op. Stadswoningen hebben tegenwoordig geen garage, kelder of zolder meer. De bergruimte die daarmee verloren gaat, compenseren we vaak door grote tuinbergingen achteraan. Deze vullen de buitenruimte die zo cruciaal is in een dichte stad, en ondermijnen tegelijk de kwaliteit van de buitenruimte zelf. Fietsen worden in te smalle entreehallen gepropt of moeten we op de stoep kwijt, in de hoop dat we ze daar niet definitief verliezen.

Onze ruimtelijke noden veranderen naargelang de levensfase van een gezin. Kleine kinderen willen ruimte om te spelen, dichtbij de ouders. Grotere kinderen willen hun eigen plek, wat meer afgescheiden van de ouders. Thuiswerken vraagt om een rustige werkplek. Daarnaast willen we ruimte voor hobby's of voor huiselijke taken. En met een gezin in verandering – denk aan kinderen die af en toe thuis wonen, grootouders die opvang bieden – wordt de vraag naar flexibele woonruimte steeds groter. De diversiteit van het stedelijke leven moet dus ook in het ontwerp van woningen weerspiegeld worden.

In de vastgoedadvertenties draait alles vaak om het aantal slaapkamers. Ook de normen voor sociale huisvesting gaan uit van eenduidige, rigide indelingen. Maar een kamer kan zoveel meer zijn dan alleen een slaapkamer – denk aan werk-, hobby- of beweegruijnte. Twee kleine kinderkamers kunnen in elkaar schuiven om één grote speelplek te creëren. Een slaapkamer kan in enfilade met de leefruimte, zodat de ruimte overdag meerdere functies vervult. Een brede gang kan fietsen of kindervagens herbergen of dienstdoen als extra ruimte voor voor alles wat het dagelijkse leven vereist, van computerhoek tot speelgoedberging, boekenkast of piano. En waarom zouden schakelwoningen geen gemeenschappelijke kamer kunnen bevatten? Een zogenaamde 'wisselkamer,' die naargelang de behoefte aan de ene of de andere woning kan worden toegevoegd?

In plaats van generieke, te krappe plattegronden hebben we dus woningen nodig met slimme overmaat, met ruimte voor creatieve oplossingen. De accordeon als ontwerp kwaliteit. Dit vereist ruimte voor architecten om te experimenteren, en daagt ontwerpers uit om voorbij de vaste structuren te

denken. Het stelt echter ook de vergunningverlenende overheid voor de uitdaging om het geweer van schouder te veranderen. Momenteel worden generieke oppervlaktematen gehanteerd om kwaliteit te garanderen. Maar zou de beoordeling van de woonkwaliteit niet moeten gaan over de vraag: biedt deze woning, in al haar flexibele mogelijkheden, de geambieerde woonkwaliteit? Dit zou de inzet moeten zijn van het vooroverleg tussen ontwerpers en de stedelijke diensten.

STELLING 11 Durf delen. Het individuele karakter is een essentieel element van de Vlaamse woondroom. Het huisje-tuintje-ideaal, waarin de private ruimte tot in de puntjes geconfigureerd is, staat vaak haaks op het concept van mede-eigendom. Een gedeelde haag, af en toe ruzie over overhangende takken, maar veel gekker moest het lange tijd niet worden. Maar de ruimtelijke druk op de stad, gecombineerd met het streven naar optimaal gebruik van de beschikbare ruimte, maakt het steeds lastiger om al het benodigde woonprogramma op individuele percelen op te lossen. De voornaamste vraag is dan ook niet langer: 'Hoe behouden we het huisje-tuintje-idee?', maar 'Hoe gaan we gedeelde oplossingen om te wonen in de stad opnieuw vormgeven?'

Mede-eigendom is juridisch goed geregeld en ingeburgerd, wat de weg vrijmaakt voor collectieve oplossingen die in het verleden ondenkbaar leken. Zo zijn de oprit en garage, die in het landelijke *huisje tuintje* altijd privé waren, tegenwoordig genormeerd in collectieve parkeerclusters (in verkavelingen) en ondergrondse parkings (in stedelijke ontwikkelingen). Dit is een eerste directe reactie op de ruimte-eisen voor parkeren van wagens en stallen van fietsen, waarbij collectieve oplossingen een praktischere en efficiëntere keuze blijken te zijn. Ook het delen van voertuigen zelf, van auto's tot

buitenmaatse fietsen, wint aan populariteit en past in de bredere trend van collectief gebruik van middelen.

Nu privé-woningen steeds kleiner en compacter worden, groeit ook de behoefte aan collectieve oplossingen voor andere ruimtebehoeften. Flexibiliteit en slimme overmaat kunnen immers niet alle ruimtenoden ondervangen. Daarom is het belangrijk om na te denken over gemeenschappelijke voorzieningen op niveau van een woongroep: een buurtliving, een gedeelde keuken, werkruimtes, een fietsatelier, hobbyruimtes, of een gezamenlijke wasplaats. Dit biedt bewoners niet alleen de mogelijkheid om binnen hun woning efficiënter gebruik te maken van de beschikbare ruimte, maar versterkt ook de sociale dynamiek van de buurt.

Ook de buitenruimte biedt volop kansen. Waarom geen (stuk van de) private tuin opofferen voor een grotere gedeelde tuin? Want het is vooral de tuinoppervlakte die dreigt te krimpen onder druk van de verdichtingsdoelstellingen. En laat nu net voldoende buitenruimte een wezenlijk deel zijn van woonkwaliteit. De ruimtelijke diversiteit van de stad biedt vele mogelijke soorten buitenruimtes, en de sociale diversiteit bepaalt hoe we die gebruiken. In een autoluwe wijk met veel kinderen is het wenselijk om voortuinen en de straat tot één groot speelveld te maken. In een toren met bejaardenflats zijn afsluitbare wintertuinen misschien beter dan open terrassen. In een wijk met kleine koertjes kunnen onbebouwde binnengebieden collectief worden gemaakt om fruit en groenten te kweken, kippen te houden, te voetballen, te mediteren, te turnen, of om een stukje natuur te creëren. Maar het is ook zinvol om ons eigen gebruik minder centraal te stellen. Het is niet al goud wat blinkt, en evenmin is iets dat groen oogt, ook natuur.

De optelsom van alle private buitenruimtes vervult een belangrijke rol in het biologische ecosysteem van de stad. Dit betekent: slimmer waterbeheer, verhoogde ecologische waarde en soortendiversiteit. Kortom: fauna en flora een plek geven. Ook onder de grond kan de ruimte gedeeld worden. Collectieve technieken worden steeds gangbaarder, zowel voor waterhuishouding als energie: regenwaterputten, infiltratiezones, beo-velden, laadpalen, warmwatersystemen, enz. Het zijn vaak de onzichtbare maar noodzakelijke infrastructuren van de stad. Deze technieken verkleinen niet alleen de ecologische voetafdruk, maar maken het ook mogelijk voor bewoners om gezamenlijk voorzieningen te delen en efficiënt gebruik te maken van de beschikbare ruimte.

Het goede nieuws is dat het geen alles-of-niets-benadering hoeft te zijn. In de ene woonomgeving kunnen bewoners het vanzelfsprekend vinden om bepaalde voorzieningen te delen, terwijl dit in andere projecten misschien niet noodzakelijk is. Collectieve woonmodellen hoeven niet uniform te zijn, maar de diversiteit aan collectieve mogelijkheden moet zeker in ontwerp en beleid een grotere rol krijgen. Als we durven toegeven dat mede-eigendom en gedeelde oplossingen niet langer taboe zijn, dan kunnen we niet alleen efficiënter met de beschikbare ruimte omgaan, maar ook bijdragen aan een betaalbaarder en duurzamer stadsleven.

STELLING 12 Zoek de lucht op. Als mede-eigendom geen taboe meer is in de stad, kan er anders worden nagedacht over de logica van één perceel en één woning. Het idee om de grond los te laten en slim te stapelen, biedt kansen om meer mogelijkheden te halen uit stedelijke bouwlocaties. Dit stapelen kennen we van appartementen, maar waarom zouden we de kwaliteiten van het huisje-tuintje-ideaal niet in een

gestapelde vorm kunnen realiseren? Waarom zouden benedenbovenwoningen, zoals we ze in Nederlandse uitbreidingswijken zien, geen goede woonkwaliteit kunnen bieden? Het zijn in feite twee duplexen boven elkaar: de onderste woning met een goede link naar de tuin en de bovenste met een waardevol dakterras, beiden verbonden met de straat.

In de onderste vier bouwlagen is het absoluut mogelijk om woningen te creëren die de kwaliteiten van grondgebonden wonen behouden, mits zorgvuldig ontwerp. In het vorige stadsessay #06 *Hogerbouw* wezen we al op de potentie van stedelijke verdichting met appartementen tussen de vijf en negen bouwlagen, maar we pleitten er toen ook voor om de basisschaal van vier bouwlagen volwaardig te vullen om buiten de stedelijke knopen te verdichten zonder open ruimte te verliezen.

De uitdaging? Grondgebonden wonen impliceert een directe link met de grond, zelfs als we de lucht opzoeken. Voor woningen op het maaiveld is dit eenvoudig, omdat de overgang tussen privé- en publieke ruimtes goed georganiseerd kan worden via de (dikke!) voor- en achtergevel. Bovenliggende woningen hebben echter ook behoefte aan een directe verbinding met het publieke domein en mogelijke collectieve tuinen. Dat kan via privé of gedeelde trappen, zowel binnen als buiten, maar het is essentieel dat de link eenvoudig en direct is. Vaak zien we dat stijfkernen geen link maken met de tuin of geen daglicht bieden. Dit ondermijnt de woonkwaliteit. Bovenliggende woningen hebben daarnaast ook ruimte op het maaiveld nodig, bijvoorbeeld voor fietsen of kinderwagens. Dit kan collectief.

Natuurlijk zijn ook bovenaan in de lucht minstens evenveel kwaliteiten te vinden. Denk penthouse, grote terrassen,

uitzicht op de stad, privacy en daglicht,... Daar zit de mogelijkheid om de woonkwaliteit van de grondgebonden woning te compenseren. En waarom zouden we het dak alleen voor de bovenste woningen reserveren? Kwalitatieve collectieve woonprojecten delen vaak daken als gemeenschappelijke tuin of terras. Zolang we inkijk beperken, moeten we het dak niet beschouwen als een extra bouwlaag, maar als dé troef van grondgebonden wonen in de lucht.

STELLING 13 Druk individualiteit subtiel uit.

De typologische tweestrijd tussen de eengezinswoning en de meergezinswoning heeft decennialang geleid tot een stereotiep idee over eigenheid en identiteit. Het ontwerp van de eerste moest vaak de persoonlijke stijl van de bewoner weerspiegelen, met stijlen als de fermette, pastorijswoning, haciënda of witmodernistische bungalow. Tegelijkertijd stond het ontwerp van meergezinswoningen vaak synoniem voor anonimiteit, zoals in grote Amelinckxblokken bijvoorbeeld. Naarmate de traditie van zelfbouw of individueel opdrachtgeverschap bij eengezinswoningen steeds meer verdween, werd die expressiedrang vaak gereduceerd tot façadeisme, met verkoopswoningen die ondanks variaties in gevelbeeld identieke plattegronden hadden. Bij appartementsgebouwen ontstond een vergelijkbare behoefte om individualiteit uit te drukken door gevels te verbijzonderen met onlogische verspringende raamverbanden of terrassen. Hoewel leesbaarheid van de gevel belangrijk is, kan deze vaak subtieler en logischer worden gerealiseerd.

Waarom is het nodig om rijwoningen in een groepswoningbouwproject van elkaar te scheiden door andere gevelmaterialen of baksteenkleuren te gebruiken? Een geleiding kan ook bereikt worden door de gevelarchitectuur zelf, bijvoorbeeld

door de lijn van een standleiding of dakafvoer te gebruiken om de overgang van woning naar woning aan te duiden. Dit respecteert bovendien de eenheid binnen een woonproject.

De herkenbaarheid van een voordeur is van belang, zodat bezoekers die makkelijk kunnen vinden. Waarom niet inzetten op een gepaste luifel, een markering van de portiek of andere elementen van de dikke gevel? Er zijn eenvoudige en functionele oplossingen, zonder dat de gehele gevel onnodig moet worden verbijzonderd. Verspringende kroonlijsten of daklijnen, hoewel vaak bedoeld om variatie te suggereren, brengen onnodige complexiteit en kosten met zich mee. Denk aan de extra bouwknopen en af te werken zijgevels. Eenvoudige volumes zorgen voor meer rust in het toch al drukke stadsbeeld. Raamopeningen kunnen gerust in een logisch gelid staan, waardoor de tectoniek van de gevel overeind blijft en de draaglijnen logisch.

Hetzelfde principe geldt voor terrassen, zeker als ze inpandig worden ontworpen. Respecteer de stapeling van niet geïsoleerde ruimtes. Ondersteunende elementen in tweede orde, zoals een borstwering of aangepaste materialiteit van die inpandige terrasgevels bieden meer kansen voor verbijzondering in het gevelvlak, zonder dat de samenhang verloren gaat.

Daarnaast speelt het dagelijkse gebruik van de woning een belangrijke rol in het creëren van identiteit. Bewoners personaliseren hun woningen vanzelf door keuzes in raamdecoratie, balkonmeubilair en planten. Door in het ontwerp ruimte te laten voor toe-eigening, wordt individualiteit zichtbaar zonder dat er complexe ingrepen in het gevelbeeld nodig zijn.

STELLING 14 Maak stad met wonen. De context waarin woningen vandaag worden ontwikkeld, verandert. Steeds vaker ontstaan woonprojecten in binnengebieden, op grotere omsloten restkavels in bestaande verkavelingsweefsels of via hergebruik van oude (industriële) gebouwen. Dit leidt tot nieuwe stedenbouwkundige patronen of een herontdekking van oudere schakelsystemen zoals tuinwijken, beluiken, begijnhoven of lusthoven. Deze nieuwe schakelingen bieden de mogelijkheid om woonomgevingen te creëren die sterker verbonden zijn met collectieve of publieke landschappen. Vaak zijn ze autoluw of zelfs autovrij, wat het wonen nauwer laat aansluiten bij de buitenruimte.

In dergelijke woonprojecten verschuilen woningen zich niet achter een gevel om de stedelijke drukte te vermijden. In plaats daarvan ontstaan tussenruimtes die ontmoeting en interactie stimuleren: speelplekken voor kinderen, sociale hubs voor ouderen, en plek voor spontane ontmoetingen tussen burens. Deze tussenruimtes zijn essentieel voor zowel de leefkwaliteit als het functioneren van de woonomgeving, en hebben de robuustheid om ongewenste veranderingen te weerstaan. De voordeuren en adressen die aan deze ruimtes worden gekoppeld, verankeren het wonen hier en versterken de noodzaak om die tussenruimte kwalitatief vorm te geven. Dat zien we ook op veel plaatsen in de stad spontaan gebeuren. Denk aan bewoners die hun straat transformeren tot speelstraat of leefstraat. Grotere woonprojecten bieden nog meer kansen om deze ruimtes expliciet te ontwerpen en woningen er op een betekenisvolle manier aan te verbinden. Denk aan woonerven, huizen rond een dries, gestapelde woningen met een gedeelde tuin of clusters in een boomgaard. Zulke tussenruimtes bieden meer waarde dan de smalle stoepen vooraan of kruiwagenpaden achteraan in klassieke

woonprojecten. Door hun gedeelde gebruik worden ze bovendien vaak met meer zorg behandeld.

Deze schakelingen kunnen het stedelijke patroon verrijken, veel meer dan de huidige verkavelingen of monotone appartementscomplexen dat doen. Een laatste ontwerpstelling appelleert daarom aan de verantwoordelijkheid van ontwerpers, ontwikkelaars, verkavelaars en collectieve bouwheren om het wonen in te zetten als de basisbouwsteen van een rijker en sociaal robuuster stedelijk landschap. Het is tijd om de patronen van verkaveld Vlaanderen achter ons te laten.

VOORBIJ HET GRONDGEBONDEN GEWOON.

De Vlaamse woondroom zit vast in een overgangsfase. De verbouwde stadswoning blijft aantrekkelijk, maar enkel voor wie ze kan betalen. Het verkavelingsmodel zoekt vernieuwing door compactere bouw, maar verliest onderweg zijn typische kwaliteiten: de private tuin wordt een schamele strook, de architectuur uitgekleeft. Bovendien blijven betaalbaarheid en diversiteit in het aanbod een grote uitdaging. De formule is uitgeput, en de woonsector tast in het duister.

Woonkwaliteit moet je kunnen ervaren. Wanneer mensen zien hoe goed ontworpen woonmodellen levensechte oplossingen bieden, kan vertrouwen groeien in alternatieven. Deze opdracht legt de verantwoordelijkheid bij professionals: verder kijken dan de marktlogica en het status quo. Samen moeten we regels en conventies kritisch in vraag stellen en vrijgespeelde marges verkennen met pilootprojecten. Die experimenten verruimen het palet aan woonoplossingen, afgestemd op Gent en haar inwoners.

Daarnaast moeten we investeren in samenwerking. Slimme allianties tussen overheid en markt kunnen de schaalvergroting realiseren die nu ontbreekt. Veelbelovende experimenten rond duurzaamheid, collectiviteit en circulariteit blijven te vaak steken in de kiem. Het is tijd om de impact ervan voelbaar te maken in het Gentse stadswefsel.

STELLING 15 Leer uit experimenten.

DEEL B

— VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK

Reeks van 20 projecten die op een inspirerende manier afwijken van de gangbare praktijk, geselecteerd uit de inzendingen van de Architectuurprijs 2021 en 2024. Uitgebreide info, plannen en foto's van elk project vind je terug op <https://architectuur.gent/projecten>.

Elk project linkt aan stellingen uit het A-deel.
De nummers vind je in de huis-icoontjes:



Cohousing Bijgaardehof

&bogdan, LAND Landschapsarchitecten
Sogent | Groep Bijgaardehof



COLLECTIVITEIT ALS EVIDENTIE

De typologie van de reguliere eengezinswoning blijkt perfect stapelbaar, inclusief de buitenruimte. Typomorfologisch herken je Bijgaardehof misschien niet meer als *huisje tuintje*, maar de relatie tussen elke woonunit en de tuin blijft expliciet via terrassen, passerelles en open trappartijen. De externe circulatie brengt leven en plezier in het bouwblok. Bovendien maakt de stapeling gedeelde ruimtes vanzelfsprekend: speelkamers, bureaus, wasplaatsen, fietsbergingen en atelierruimtes – functies waarvoor op individuele kavels vaak geen plek is – krijgen hier wél ruimte. Ten slotte wordt de investering in geijkte bouwsystemen en vooruitstrevende energetische technieken haalbaar.

Foto ©Laurian Ghinitoiu

Woning Bagattenstraat

Nu architectuuratelier
Particuliere opdrachtgever



GEEN KAVEL IS TE KLEIN

Deze woning doorbreekt de beperkingen van de klassieke rijwoningstypologie, die vaak gekarakteriseerd wordt door beperkte lucht- en lichttoegang door de lange, smalle percelen. In dit project wordt het krappe perceel optimaal benut door een verticale opbouw, waarbij de woonruimtes zich hoger bevinden en terrassen de connectie met de lucht versterken. Dit ontwerp biedt een vernieuwende woonkwaliteit, waarbij de stadsomgeving en het uitzicht centraal staan.



Foto ©Stijn Bollaert

Gemengd woonproject Dek

BLAF architecten | Onix International | eld
Schipperksaai Development



INTENSE LAAGBOUW, DOORDACHT GESCHAKELD

In dit woonproject organiseert een 'dikke' gevel de relatie tussen de kaai en de achterliggende woningen. De beeldbepalende baksteenstructuur met terrassen, die voor het woonvolume staat, vormt de leessleutel voor de typologische schakeling van beneden-bovenwoningen met daarbovenop dakappartementen. Omdat elke woning minstens twee bouwlagen beslaat, over grote private buitenruimten beschikt, en een individuele voordeur op het maaiveld heeft, voldoen ze aan de definitie van grondgebonden woningen. De overgang van publiek naar privaat gebeurt via een verhoogde plint, die verkaveld is in functie van de individuele toegang tot de

woningen. Deze regelgeving valt echter moeilijk te rijmen met de collectieve en coöperatieve ambities van de hele gebiedsontwikkeling.



Foto ©Stijn Bollaert

Cohousing Gecco

Dhooge & Meganck architectuur | DENC-studio
Cohousinggroep GECCO



VOL LEVEN IN DE GAANDERIJ

Dit project ontkracht de mythe dat elke woning in een nieuwe verkaveling per se individualistisch moet zijn. Deze cohousing omvat een reeks nagenoeg identieke woningen, geordend in een eenvoudig grid van drie stroken. Het vertrouwde vocabulaire van de rijwoning blijft behouden, maar wordt doordacht herhaald. Zo ontstaat een harmonieus geheel dat allerminst saai oogt. Subtiele ontwerpdetails zorgen voor differentiatie en mogelijkheid tot toe-eigening, terwijl de speelse plaatsing van raamkozijnen, kroonlijstkrukjes en pergolapijlers een dynamisch ritme creëert. Door de bebouwde zone minimaal te houden, blijven de bouwkosten beperkt en blijft er maximale ruimte over voor collectief groen.

Parkappartementen Tondelier

Ono architectuur

Tondelier Development



OP SCHAAAL VAN EEN BOULEVARD

Dit project laat zien hoe de kwaliteiten van grondgebonden wonen geïntegreerd kunnen worden in een collectief woonmodel. In de plint van dit appartementsgebouw bevinden zich een gemeenschappelijke entree en een koetsdoorgang, waaraan collectieve functies zoals een gedeelde bewonersruimte en fietsberging zijn gekoppeld. In plaats van een puur utilitaire passage ontstaat hier een plek met programma, waar ook passanten zich welkom voelen. Het zorgvuldig uitgewerkte ontwerp—met loggia, dubbele deuren en een doordachte materiaalkeuze – onderstreept hoe collectieve ruimtes kunnen bijdragen aan woonkwaliteit in de stad.

Foto ©Stijn Bollaert

Woning Loodsdoos

Atelier Janda Vanderghote

Particuliere opdrachtgever



BETON ALS POTLOODLIJN TUSSEN OUD EN NIEUW

‘Achterafgebouwen’ in de stad hebben soms een onverwacht potentieel voor gezinsvriendelijk wonen. Vanuit een circulaire benadering is het zonde dat zulke kansen bij voorbaat uitgesloten worden. Dit project toont hoe maatwerk en ontwerpexperiment de stad kunnen verrijken. Kleinschalige woonvormen voor programma’s waarbij een ‘thuisgevoel’

centraal staat – zoals zorgwonen, jeugdverblijf of intergeneratieel wonen – kunnen zo een plaats in de stad behouden. De overgang van straat naar woning wordt in dit project georkestreerd via een reeks ‘tuinkamers’ in het binnengebied. Dankzij een eenvoudig en flexibel indeelbaar plan is levenslang wonen hier een realistisch vooruitzicht.



Foto ©Alexander Meeus

Woning Harmonie

Tim Peeters architecten
Particuliere opdrachtgever



PERFECT VOOR ELKE LEVENSFASE

Vroeger bestond een bouwaanvraagdossier simpelweg uit een geveltekening. Architecten investeerden al hun energie in het verantwoorden van die ene aanblik. Later raakte de zorg voor het straatbeeld wat op de achtergrond, zeker in vergelijking met de aandacht die vandaag naar achtergevels van rijwoningen gaat. Garagepoorten en geblindeerde ramen namen de plaats in van gearticuleerde plinten, wat vaak een defensieve en onaantrekkelijke straatwand oplevert. Wat als op ooghoogte opnieuw ruimte wordt gemaakt voor een herkenbaar adres? In deze herinterpretatie van een herenwoning geen gesloten garagepoort, maar een grote

multifunctionele kamer: afwisselend autostaanplaats, fietsberging, werkruimte, speelhok, vitrine of overdekte buitenruimte. Bovendien bevat de woning ook een multifunctionele dak-kamer/serre/tuin.



Foto ©Tim Peeters

Woning ksSA

BLAF architecten
Particuliere opdrachtgever



ALLE DAGEN DAG VAN DE BUREN

Het wegnemen van erfscheidingen en het zorgvuldig uitwerken van de overgang tussen private en publieke zones binnen de architectuur, creëert nieuwe mogelijkheden. In dit project, tussen een bestaande en een nieuwe halfopen woning, hebben schuttingen en verharde opritten plaatsgemaakt voor één grote gedeelde groenzone. Hier is ruimte voor een occasionele auto, maar evengoed voor een picknicktafel, een gemeenschappelijke bloementuin en een verkoelende hoogstammige beuk op de grens tussen de percelen. Zo ontstaat spontaan een plek voor ontmoeting tussen burens. De overmaatse pergola aan de voordeur van de nieuwe woning voegt een beschutte inkomruimte toe, biedt plaats voor fietsen en fungeert als gastvrije overgang naar het naburige perceel. Tegelijkertijd maakt dit architecturale element de gevel leesbaar vanop straat: de voordeur is duidelijk herkenbaar, ook al ligt die dieper op het perceel. Precies door deze positionering wordt de ruimte tot aan de voordeur minder snel geprivatiseerd, waardoor een klimaatadaptieve inrichting op straatniveau mogelijk wordt.

Foto ©BLAF architecten

Woongebouw Tondelier

OFFICE Kersten Geers David Van Severen
Tondelier Development



Foto ©Bas Princen

SCHUIFPUZZEL ALS GEVEL

In dit project brengen wintertuinen een dynamisch schouwspel naar de straat. Door de gevel terug te trekken ontstaat een overgangszone achter glas, waarin elk appartement zich subtiel presenteert aan de buitenwereld. Deze ruimte vervangt het klassieke terras en introduceert een speelse interactie tussen privé en publiek. In tijden van extreme weersomstandigheden biedt de wintertuin extra comfort en een isolerende buffer. Tegelijkertijd stelt dit ontwerp het traditionele ideaal van een zuidgerichte tuin in vraag. In de hedendaagse stad en het huidige klimaat is oriëntatie minder doorslaggevend, en het klassieke contrast tussen een gesloten voorgevel en een open achterzijde kan plaatsmaken voor ontwerpen die de straat actief betrekken. Maar waar worden de vierkante meters van zo'n slimme tussenruimte eigenlijk meegerekend in de stedelijke regelgeving?

Cohousing Jean

ectv architecten Els Claessens Tania Vandenbussche
Maatschap cohousing Jean

BOUWBLOK MET VISIE

Dat speculatie op binnengebieden beleidsmatig wordt tegengegaan, is alleen maar positief. Maar niet elk binnengebied leent zich voor een buurtpark of een kwetsbare functie. Soms biedt het juist een unieke kans om een extra luwe, hoogwaardige woonomgeving te creëren – zoals dit project aantoon. Door collectiviteit na te streven in voorzieningen zoals een wasplaats, atelierzone, berging en vooral een grote aaneengesloten

groenzone, ontstaat een typologie waarin elke compacte unit het moet stellen met een eenzijdige oriëntatie. Denk aan beluikhuisjes. Daarom ligt de focus op de pergola, die de overgang markeert van privaat naar collectief. Met speelse ontwerpelementen en punctueel maatwerk blijft er ruimte voor individuele vrijheid, terwijl de ruwheid van het binnenblok behouden blijft.



Foto ©Filip Dujardin



Hoekwoning met daktuinen

STUDIOLO architectuur
Particuliere opdrachtgever



HOEK STEEN SCHAAR

Het ontwerp voor deze woning biedt een integrale oplossing voor de bebouwing van een stedelijke hoekkavel. De positionering van een kleine stadstuin aan de zijkant hertekent de typologie: de achter-zij-deur wordt gewoon voordeur. Het bouwvolume zelf markeert de hoek van het kruispunt en plooit omhoog om licht en lucht te vangen langs drie zijden. Centraal geplaatste trappen zonder bordessen of gangen en een split-level-systeem met hoge leefruimtes en lage zijruimtes maken een extra verdieping mogelijk binnen het vergunbare volume. En kleine buitenruimtes fungeren als functionele verlengingen van specifieke binnenruimtes.



Foto ©Stijn Bollaert

Woning situaties III

MARGE architecten
Particuliere opdrachtgever



KAMERS MET EEN VERHAAL

Dit project toont aan dat het vergroten van 'nutteloze' ruimte juist bijdraagt aan woonplezier. Waar in huis is plek voor de kerstboom, de piano, de spelletjeskast of het drumstel? De luxe van een overmaatse overloop, een royale kop van een doodlopende gang, of een hal met ruimte voor fietsen, tassen, jassen en buggy's maakt het dagelijks leven aangenamer. Ook hogerop is flexibele ruimte een troef. Wat als slaapkamers met minimale afmetingen worden gescheiden door schrijnwerk of schuifpanelen in plaats van muren? Of als de trapcirculatie wordt geïntegreerd in plaats van op zichzelf te staan? Dit soort ingrepen zorgen voor een ruimtelijkheid die meegroeit met haar bewoners.

Foto ©Katoo Peeters

Robuuste woningen

AE architecten

OCMW Gent



ONVOORWAARDELIJK GEHUISVEST

In dit project krijgt het idee van de 'dikke gevel' vorm in units met afgescheiden voortuintjes, die verwijzen naar de intimiteit van een begijnhof. De beslotenheid van deze hofjes maakt het mogelijk dat de woning zich volop opent naar de tuinkamer. De strakke eenheid van het geheel wordt verzacht door zorgvuldig gekozen details die de individuele woonidentiteit zichtbaar maken: subtiële tussenmuurtjes, de zaagtandvorm van de tuinmuur en de ritmiek van de individuele portieken.

Foto ©Stijn Bollaert

Woning bellefleur

Murmuur architecten

Particuliere opdrachtgever



NEW MEXICO OP DE PATIO

De historische stad is georganiseerd volgens een rooilijnmodel: wonen gebeurt aan de rand van het bouwblok, terwijl de binnenkant reststructuren en open ruimtes herbergt – van koterijen tot koertjes voor waterinfiltratie. In het landelijke model ligt de tuin achteraan als overgang naar het omliggende landschap. In de stad wordt die logica overgenomen, maar zonder die landschappelijke connectie. Wat als we dat principe herdenken? Wat doe je met percelen van amper 15 meter diep in nieuwe verkavelingen? Of met bouwblokken die volledig zijn dichtgeslibd? Welk deel onthard je het best? Is het denkbaar om de tuin centraal te positioneren, zodat je eromheen woont in plaats van erlangs? Zo breng je licht en groen veel dieper in de woningen. En moet een tuin altijd vaste grond hebben?

Of kan een avontuurlijk en kwalitatief daklandschap dezelfde buitenkwaliteit bieden?



Foto ©Michiel De Cleene

Woning 5WDG

studio HAAN atelier voor architectuur & interieur

Particuliere opdrachtgever



VERTICAAL VOORUIT GEDACHT

Een grondgebonden woning hoeft niet veel grond. Slim schakelen laat toe om de ruimte tot in de hoogte te benutten. In dit project zorgt de verhoogde vloerplas ten opzichte van de straat voor extra kwaliteit op elke verdieping, met oog voor privacy, spannende doorzichten en het vangen van elke streep zon.



Foto ©Luc Roymans

Woonproject Rute

BLAF architecten | CAAN Architecten | Fris in het Landschap

Revive



VAN FABRIEKSTERREIN TOT KLIMAATPLEIN

De uitwerking van een 'dikke gevel' in een reeks grondgebonden woningen – een zitbank in een nis met voordeur – leidt tot een nieuwe typomorfologie. Door de gevels ritmisch samen te drukken, ontstaat een robuust volume dat de relatie met het publieke park aankan. Toch zijn vanuit een ontwikkelaarsreflex nog private tuinen ingetekend. Een hardnekkig restant van een resistent woondroombeeld?



Foto ©Stijn Bollaert

Woning VDW-DF

GRAUX&BAEYENS architecten

Particuliere opdrachtgever



BLIK OP HET WATER

Wonen aan het water vraagt om een architecturaal gebaar om de schaal in balans te brengen. Door de voorgevel terug te trekken of te ontdebellen, ontstaat ruimte voor een wintertuin, een daktuin en vides die licht binnenhalen en de connectie met het water versterken. Zo wint elke verdieping aan kwaliteit. Tegelijk ontstaat plek voor fietsenstalling en de integratie van tal van onverwachte functies.

Foto ©Stijn Bollaert

Groepswoningen Handelsdok West - Stapelplein

BULK architecten | 360 architecten | Land Landschapsarchitecten

Acasa | Urban Link

STAPELHUIS OP DE OVERSLAG TUSSEN WATER EN STAD

Het samenbrengen van een reeks grondgebonden woningen roept in dit project de typologie van een palazzo op. Door woonentiteiten te clusteren rond een collectief binnenhof, met bovenop de grondgebonden woningen telkens drie appartementen, sluit de schaal aan bij de context: het dok en de kaai aan de ene zijde, de stadsboulevard aan de andere. Dit levert boeiende doorzichten op naar zowel het water als de stad, vanuit elke unit. Dankzij de doordachte adressering – met de pui als verzorgde

inkom per unit en het centrale portiek als gemeenschappelijke ontsluiting – krijgt de gevelopbouw een duidelijke leesbaarheid.



Foto ©Stijn Bollaert



Woonproject Potuit

GAFPA architectuur & stedenbouw

Istoir



WONEN MET HISTORISCH PERSPECTIEF

Dit project toont hoe een doorgedreven repetitie van nieuwbouwrijwoningen kan uitgroeien tot een krachtig typologisch ensemble. De compacte strook rijwoningen tussen erf en park introduceert een nieuwe morfologie, gekenmerkt door een dubbele dikke gevel aan weerszijden van de woningen. Aan de private collectieve tuinzijde biedt een dubbelhoge inpandige buitenruimte beschutting en geborgenheid. Aan de zijde van het publieke park zorgen ommuurde voortuintjes, geïnspireerd op het begijnhof, voor een subtiele overgang tussen privaat en publiek. Ondanks de eenheidsvorm en de gestrengheid van het volume blijft de individuele

woning herkenbaar, dankzij de verspringende volumetrie en de afleesbaarheid van de dubbelhoge gevels.



Foto ©GAFPA

Sociaal woongebouw Vogelenzang

hama architecten

Thuispunt Gent



PALLADIAANSE ALLURE

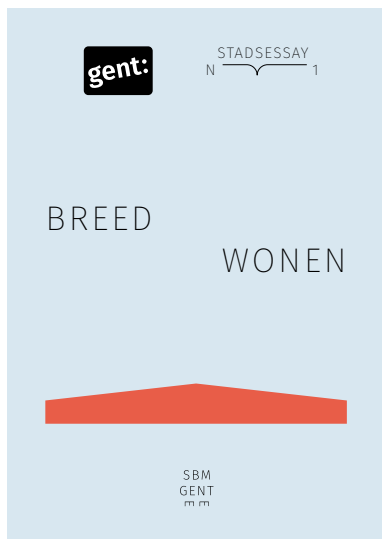
Dit sociaal woongebouw combineert vier maisonnettes met individuele toegangen aan de straatzijde en daarboven centraal ontsloten appartementen. Deze opzet creëert een dynamische interactie tussen privaat en publiek, met een representatieve straatgevel. De maisonnettes bieden bewoners een eigen toegang en gevoel van individualiteit, terwijl de bovenliggende appartementen profiteren van collectieve voorzieningen en een sterke verbinding met het omliggende groen. Deze typologische mix draagt zo bij aan een gevarieerd en sociaal woonmilieu.

Foto ©Karin Borghouts



OVER DE REEKS STADSESSAYS

In zijn mandaatsnota zet de stadsbouwmeester de krijtlijnen uit voor een toekomstgerichte stedelijke ontwikkeling. Dat biedt lang niet alle antwoorden op de stedelijke vraagstukken waarmee we geconfronteerd worden. Daarom zoomt het Team Stadsbouwmeester regelmatig in op concrete uitdagingen via stadsessays. Elk essay heeft een duidelijk thema. Het Team Stadsbouwmeester werkt hiervoor samen met een of meer stedelijke diensten en/of externe experts en actoren. Met de stadsessays wil het Team de stedelijke agenda beïnvloeden en elementen aandragen om het beleid te voorzien van richting en inzicht. De tekst is telkens opgehangen aan 15 stellingen.



In het **ESSAY #01 BREED WONEN** biedt een uitgeschreven rondetafelgesprek achtergrond bij een reeks stellingen om de wooncrisis in Gent aan te pakken.



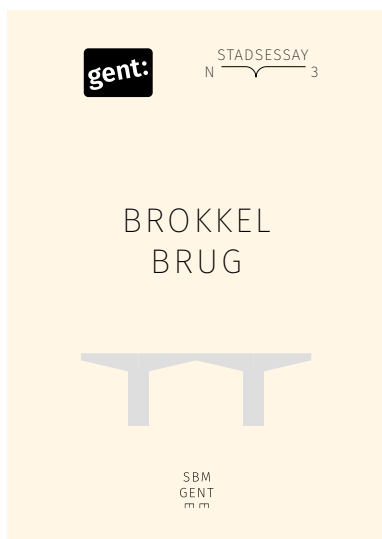
ESSAY #04 STADSGEBOUW 2.0 brengt een overzicht van studies en projecten in verband met gedeelde stedelijke gebouwen en campussen, het onderwerp van deze tekst.



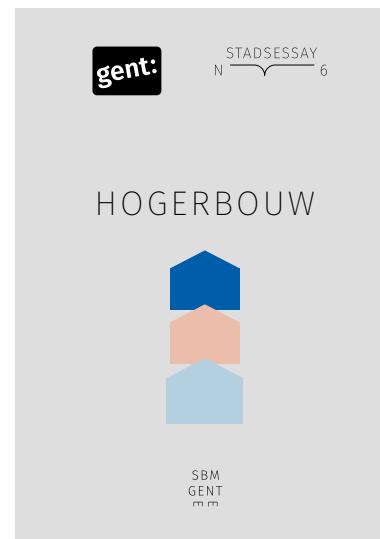
ESSAY #05 VASTHOUDGOED draait rond de noodzakelijke rollen in de stedelijke organisatie om een goed vastgoedbeleid te voeren.



ESSAY #02 BETON SCHRA(A)P, reikt handvaten aan om Gent strategisch te ontharden. Foto's van Olmo Peeters tonen kansen en valkuilen in dat verhaal.



In **ESSAY #03 BROKKELBRUG** plaatsen historische foto's van de bouw van het E17-viaduct perspectief bij een reeks stellingen over een mogelijke toekomst van de infrastructuur.



Dit **ESSAY #06 HOGERBOUW** is een pleidooi voor kwalitatief hoger bouwen in Gent.



ESSAY #07 HUISJE TUINTJE breekt de typologie van de rijwoning open.

COLOFON

TEKST

Peter Vanden Abeele, Matthias Blondia, Bregje Provo

VORMGEVING

Specht Studio en Gunther Fobe

Dit stadsessay werd uitgebracht in Februari 2025.

D/2025/0341/1

V.U. | Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur
Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent
2025

PDF is beschikbaar op www.stad.gent/stadsbouwmeester

Herplaatsing op andere websites is niet toegestaan.

CONTACTGEGEVENS

Stadsbouwmeester Gent: Peter Vanden Abeele

Postadres: Botermarkt 1, 9000 Gent

Email: stadsbouwmeester@stad.gent

www.stad.gent/stadsbouwmeester



STADSESSAY

N  7

Hoe wonen we in Gent morgen? De klassieke verkaveling en de verbouwde stadswoning botsen op hun grenzen: ruimtegebrek, betaalbaarheid en woonkwaliteit staan onder druk. Dit essay stelt de eengezinswoning ter discussie en verkent nieuwe woonmodellen die compacter, collectiever en duurzamer zijn – zonder in te boeten op woonplezier. Aan de hand van vijftien stellingen wordt gezocht naar antwoorden. Hoe combineren we stedelijke verdichting met leefbaarheid? Welke typologieën kunnen een alternatief bieden voor de versnipperde verkaveling? Wat leren we uit gerealiseerde experimenten?

Dit essay is een uitnodiging aan ontwerpers, beleidsmakers en bouwers om verder te kijken dan de vertrouwde recepten en nieuwe woonvormen tastbaar te maken. Gent kan pionieren – als we durven kiezen voor een rijker woonlandschap.