



# De vacante voorstad

---

## INITIATIEFNEMER

Samenlevingsopbouw Gent vzw

## PROJECTPARTNERS

Stad Gent, SOGent, REScoop vzw

## ONTWERPTEAM

Onderzoekscel Stadsontwerp Universiteit Antwerpen (OSO), Bulk architecten, Collectief Noord, Cluster

## EXTERN EXPERT STADSONTWIKKELING

Joris Minnen

## PROJECTREGISSEUR

Peter Vanden Abeele

## WOONEENHEDEN

120

## PROJECTGEBIED

± 12 ha

## DICHTHEID

± 54 w/ha

---

Wanneer wij een woning kopen, dan verwerven we niet alleen de woning, maar ook het stuk grond waarop de woning staat. Dat maakt de aankoop van een woning fors duurder. Een strategie om de 'koppelverkoop' van woning en grond te vermijden, zijn community land trusts. CLT's zijn organisaties of die collectieve woningen produceren voor mensen met een lager inkomen. De bewoner koopt enkel de woning. De grond blijft eigendom van de organisatie. De aankoopprijs ligt lager dan een woning op de gewone markt. Bovendien heeft het tot gunstig gevolg dat de grond niet versnipperd in allemaal kleine landeigendommen. Het CLT-concept is in de jaren 1970 ontstaan in de Verenigde Staten. In Vlaanderen heeft het tot nog toe geen weerklank gevonden. In 2012 nam Samenlevingsopbouw Gent vzw het initiatief om CLT op de kaart te zetten en mogelijk te maken in Gent en omgeving. Ze stelden een charter op met de voorwaarden voor de oprichting van CLT's. Een CLT is meer dan een erfpachtconstructie. Het is een verregaand engagement van een groep bewoners om samen te leven en een aantal zaken collectief te organiseren. Voor een eerste CLT-project van 25 woningen in Meulestede verenigden een 17-tal kandidaat-bewoners en een aantal middenveldorganisaties zich in de vzw CLT Gent. Om het project te realiseren, diende Samenlevingsopbouw Gent, samen met de stad Gent, het stadsontwikkelingsbedrijf SOGent (de eigenaar van de grond) en REScoop vzw, een dossier in voor de Pilotprojecten Collectief Wonen. De Kwaliteitskamer van de Pilotprojecten wilde het project selecteren op voorwaarde dat het zijn perimeter zou uitbreiden tot het hele gebied van Meulestede Noord. Zo blijft het Pilotproject niet beperkt tot één vastgoedoperatie, maar neemt het het hele gebied mee in een nieuwe dynamiek. Bovendien zou een ruimere operatie ook de betaalbaarheid van het CLT-project kunnen verzekeren.

Meulestede is een langgerekt schiereiland ten noorden van Gent, ingesloten tussen haven en kanaal. Het gebied bevat fragmenten van een vroeger dorp, 19de-eeuwse rijwoningen, woonblokken en torens met sociale woningbouw uit de jaren 1960 en 1970, te midden van een parkgebied. De globale structuur is in de loop van de jaren zoek geraakt.

De Kwaliteitskamer gaf de ontwerpdracht aan het ontwerpteam samengesteld uit de Onderzoekscel Stadsontwerp van de Universiteit Antwerpen (OSO), Bulk architecten, Collectief Noord en Cluster landschapsarchitecten. Het ontwerpteam had in de eerste verkennende fase van de Pilotprojecten Collectief Wonen gewerkt rond het thema van de vacante voorstad. In die studie gingen de ontwerpers op zoek naar strategieën voor de verdichting van de 20ste-eeuwse stadsgordels. Ze beschouwen verdichting niet louter als een kwantitatieve toename van woningen, maar eerst en vooral als een middel om de leefkwaliteit van de wijk te verbeteren.

Ook in het ontwerp voor Meulestede Noord stelt het projectteam een verdichtingsoperatie voor. In totaal zullen er zo'n 120 woningen bijkomen. De huidige wijkbewoners tonen hun bezorgdheid tegenover een vastgoedoperatie van die omvang. Dat is niet onbegrijpelijk. Meer woningen betekent immers meer dichtheid, minder ruimte en minder groen. Ze vrezen dat de ontwikkeling kostbare groene ruimte zal opsorpen.

Het ontwerpteam countert de bezwaren en toont aan dat verdichting kwaliteit schept voor de hele wijk. Verdichting hoeft helemaal niet gepaard te gaan met verlies. Het lijkt op het eerste gezicht paradoxaal, maar de verdichting reduceert de open ruimte niet. Integendeel, de publieke en groene ruimte wordt er alleen maar groter op.

De ontwerpers vormen het binnengebied van de enclave om tot een park dat zich uitstrekt over het hele gebied. Vandaag is veel open ruimte in het binnengebied bezet door te brede straten, parkeerplaatsen en onbruikbaar restgroen. Sluipverkeer zorgt voor heel wat overlast. De ontwerpers knippen de wegen door en verschuiven het parkeren naar de rand van het gebied. Zo ontstaat ruimte voor het park. In het park komen paden voor zachte weggebruikers. De adressen van de woningen komen niet meer uit op de straat (met een parkeerplaats voor de deur) maar in het park. Het verlies aan parkeerplaatsen voor de deur vraagt om een omslag van vastgeroeste gewoonten, maar de bewoners krijgen er veel voor in de plaats. Het ontwerp is genereus. De bestaande woningen krijgen niet enkel een groot park, verschillende van de bestaande sociale woningblokken worden omringd door een extra collectieve tuin. Die dient als overgang tussen de private en de publieke sfeer en biedt plaats aan een speelveld, een besloten parkje, volkstuintjes, of een combinatie van dit alles.

De architecten pleiten ervoor dat de aanleg van het publieke domein een voorsprong neemt op de bouw van de woningen. Het vernieuwen van het park, de reorganisatie van het verkeer en de aanleg van de randparking zijn noodzakelijke ingrepen om de verdichting voor de buurtbewoners draaglijk te maken. Ook in de volgende fasen wordt een bouwactiviteit telkens gekoppeld aan een ingreep in het publiek domein. De verdichting heeft onmiddellijk positieve gevolgen voor de bewoners.

Op vijf locaties in Meulestede Noord komen nieuwe collectieve woonvormen. De architecten voorzien in een ruim aanbod van gradiënten van collectief wonen die de ambitie tot samenleven soms heel voorzichtig motiveren en soms heel expliciet organiseren. Collectiviteit mag geen dwang zijn. Het is een keuze of zelfs een engagement. De woningen krijgen telkens een eigen collectieve tuin of daktuin, al dan niet met extra voorzieningen, zoals een washok, een binnenspeelruimte of een fietsenstalling. Een meerderheid van de woningen beschikt bovendien over een kleine private tuin of terras. De gradiënten van collectiviteit gaan van het delen van een tuin en het wonen rond een erf, tot vormen van kangoerewonen en co-housing voor alleenstaanden (studenten, senioren).

Het ontwerpteam had de uitdrukkelijke opdracht gekregen om te onderzoeken hoe betaalbaar wonen mogelijk is. Dat geldt niet enkel voor de woningen binnen het CLT-initiatief, maar ook voor de overige woningen. Die zullen wellicht door middel van een PPS-constructie aanbesteed worden aan private ontwikkelaars. Er zal ook worden bekeken of en waar bijkomende sociale (koop)woningen gerealiseerd kunnen worden. De bedoeling is dat de stad en SOGent, die de gronden in eigendom hebben, met de opbrengst van de ontwikkelingen het CLT-project en een deel van de aanleg van de publieke ruimte kunnen financieren. De CLT zou kunnen intrekken in het O-blok in het zuiden van het gebied.

De projectpartners engageren zich om zo snel mogelijk te starten met de bouw van de eerste CLT-woningen. Momenteel zijn er binnen de stad Gent werkgroepen opgericht om tegen september 2014 een gedragen visie uit te tekenen voor de ruimtelijke inplanting en de financiële en juridische aanpak van de vijf bouwkvavels. Het zou interessant zijn te onderzoeken of ook de overige bouwkvavels in aanmerking kunnen komen voor een erfpachtconstructie. Als private partners ook zouden bouwen op gronden die ze niet verwerven, kan de werkwijze gemakkelijker ingeburgerd raken en de nodige erkenning krijgen.

“Verdichting hoeft niet gepaard te gaan met verlies. Verdichting schept kwaliteit voor de hele wijk. De publieke ruimte wordt er alleen maar groter op.”



### GROENE KAMERS

Een snoer van groene, publieke kamers verbindt de wijk.



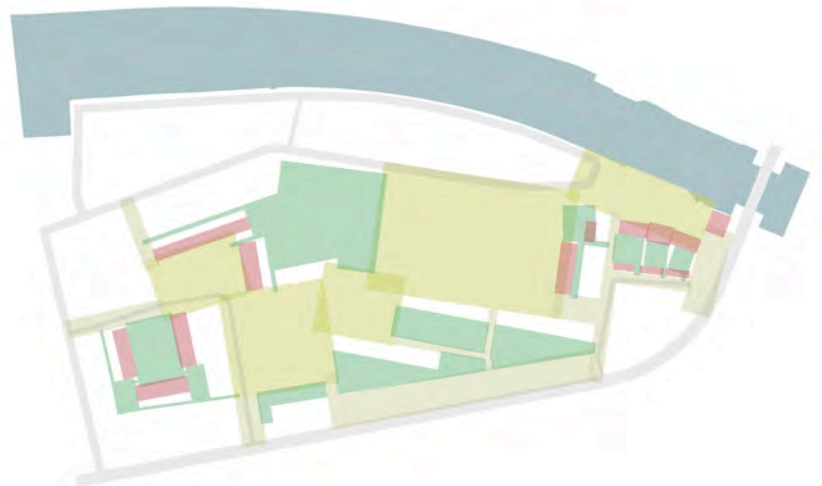
### VRIJMAKEN BINNENGEBIED

Het doorgaand verkeer wordt geknipt. Het parkeren concentreert zich aan de randen van het gebied. Het binnengebied is nog slechts toegankelijk voor zachte weggebruikers.



### COLLECTIEVE TUINEN

De publieke ruimte wordt aangevuld met collectieve ruimte voor de bestaande en nieuwe woningen.



### COLLECTIEF WONEN

Nieuwe woonstempels met collectieve woonvormen verdichten de wijk en trekken nieuwe bewoners aan.

## STAPPENPLAN

Het stappenplan koppelt iedere bouwactiviteit aan een ingreep in het publiek domein. De verdichtingsoperatie heeft positieve gevolgen voor de huidige bewoners.



Huidige toestand



### Fase 1 – 2

De aanleg van de publieke ruimte neemt een voorsprong op de vastgoedontwikkelingen. De randparking wordt aangelegd en in het park worden bomen geplant. Vervolgens worden de interne wegen opgebroken en krijgt het park een nieuwe padenstructuur.



**Fase 3**

Bouwveld O schakelt woningen rond een hof. Dit is wellicht het eerste CLT-project.



**Fase 4**

Bouwveld L wordt ingevuld met budgetvriendelijke woningen aan een semipubliek erf. Rond de bestaande sociale woonblokken worden collectieve tuinen aangelegd.



**Fase 5 – 6 – 7**

Het bouwblok rond de kerk wordt vervolledigd tot woonerf. Op de kop van Meulestede komen de notariswoningen met collectieve tuinen. De woontoren vormt het eindpunt van het nieuw aangelegde kadeplein.

“Het masterplan is genereus. De wijk krijgt een groot park. Verschillende van de bestaande sociale woningblokken worden omringd door een extra collectieve tuin.”



#### MASTERPLAN

1. Publiek park
2. Padenstructuur
3. Collectieve tuinen
4. Kadeplein
5. Semipubliek erf met boomgaard
6. Parkeerdreef
7. O-blok
8. L-blok
9. Parkfront
10. Notariswoningen
11. Toren

## GRADEN VAN COLLECTIVITEIT

Nieuwe woonstempels verdichten de wijk en bakenen de nieuwe ruimtelijke structuur af. Achter elke woonstempel gaat een collectieve ambitie schuil. Die is telkens anders. Sommige woonstempels vragen om een intense collectieve organisatie, andere hebben een meer vrijblijvende vorm van collectiviteit.



### O-blok

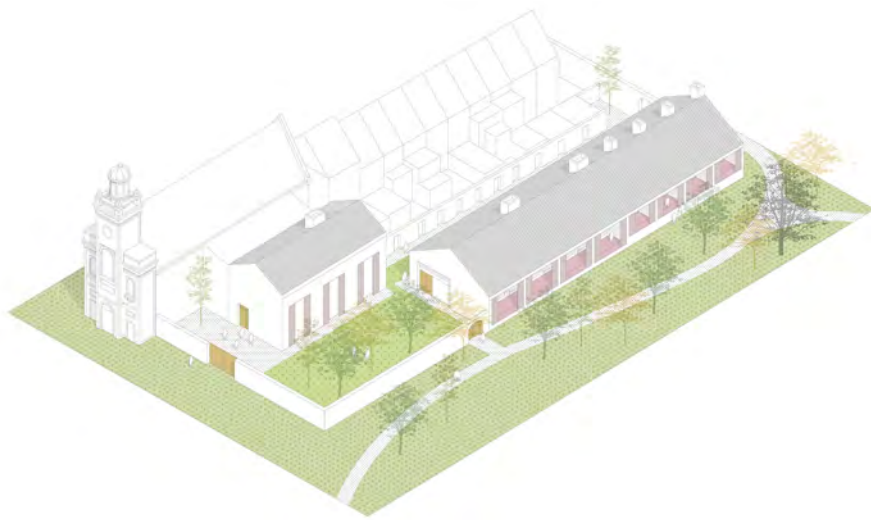
De O-blok is het eerste CLT-project. Het verzamelt een dertigtal woningen rond een collectieve tuin. De bewoners engageren zich voor een intensieve vorm van samenleven. Ze staan zelf in voor het beheer van de collectieve tuin. Een deel van de ruimte voorziet in een gemeenschappelijke fietsenberging, werkhuis, wasruimte en leefruimte. Eén vleugel bestaat uit grondgebonden woningen voor grotere gezinnen, een tweede uit kangoeroewoningen en een derde uit toegankelijke flats voor oudere alleenstaanden.



### L-blok

De L-blok bevat 28 woningen verdeeld over een appartementsblok en een strook rijwoningen. De private tuinen zijn beperkt ten gunste van een semipubliek erf. De woningen en appartementen worden individueel verkocht. Het initiatief tot collectiviteit ligt bij de bewoners.





#### **Parkfront**

Een kleine steeg voegt een tiental nieuwe woningen en eventueel een publieke functie zoals een kinderdagverblijf toe aan de bestaande woningenrij. De woningen hebben een adres aan de steeg, maar zijn met een buitenruimte gericht op het park. Naast de kerk komt een bar en dienstzone, zodat de kerk gebruikt kan worden voor culturele en wijkgebonden activiteiten.



#### **Notariswoningen**

De notariswoningen vormen een front langs het kadeplein. Tussen de kadevolumes en het achterhuis ligt een collectieve tuin. De drie stempels zijn opgevat als een casco waar verschillende woonvormen een plaats kunnen vinden. Afhankelijk van ambities van de bewoners kunnen de collectieve tuin en de gelijkvloerse ruimten gebruikt worden als gemeenschappelijke ruimte.



#### **Toren**

Op de kop van het nieuwe plein komt een landmark met acht bouwlagen. Het gelijkvloers is geschikt voor een grotere wijkwinkel (stadssupermarkt) of een wijkgebonden publieke functie. In de woonlagen zijn woonvormen denkbaar met een hoge graad van collectiviteit, zoals het samenwonen van alleenstaanden (studenten, bejaarden) met een gemeenschappelijke leefruimte. Op het dak brengt een collectieve serre of daktuin de hele bouwgroep samen.

# Interviews

---

**Frank Vandepitte,**  
*Samenlevingsopbouw Gent vzw*

---

“Dit is het eerste CLT-project dat in Vlaanderen op de rails wordt gezet. Het Pilotproject was belangrijk om CLT echt van de grond te krijgen. Het kan ertoe bijdragen dat CLT als woonvorm erkenning krijgt in de Vlaamse Wooncode en de reglementering van de sociale huisvesting. De huidige reglementering zegt niet dat het niet kan, maar zegt ook niet hoe het wel kan. We moeten stap voor stap een nieuw juridisch en financieel-technisch model ontwikkelen.”

---

**Peter Vanden Abeele,**  
*Projectregisseur*

---

“Het oorspronkelijk ingediende project was een concrete vraag om een CLT-project te realiseren. Het was zowel een uitgesproken collectief woonproject, als een vastgoedmechanisme om betaalbaar wonen mogelijk te maken. De Kwaliteitskamer heeft terecht opgemerkt dat dit niet de juiste schaal is om voldoende maatschappelijke meerwaarde te boeken voor de wijk en de bewoners. Wat begon als een collectief vastgoedproject is opengetrokken naar een meer omvangrijke schaal met veel grotere collectiviteitswinsten.”

---

**Tom Balthazar,** *Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen, stad Gent*

---

“Ik was blij verrast toen ik het masterplan voor de eerste keer zag. Het plan verbindt enkele minder gebruikte groenzones met elkaar. Er ontstaat een groter park waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Verdichten leidt hier niet tot minder maar net tot meer open ruimte. Vooral meer bruikbare ruimte. Ik vind het een heel knap ontwerp. Dit is niet zomaar intelligent verdichten, dit is creatief verdichten.”

---

**Joris Minnen,** *Extern expert projectontwikkeling*

---

“Meulestede Noord is een vrij groot gebied dat bijna helemaal in het bezit is van SOGent en huisvestingsmaatschappijen. Als de stad hier iets wil ontwikkelen, zal ze moeten starten met het herstructureren van het publieke domein. De investering kan ze nadien gedeeltelijk recupereren door gronden te verkopen aan private ontwikkelaars. Ook bij een verkoop kan de stad nog haar randvoorwaarden opleggen, zodat het masterplan en de CLT-idee door de private ontwikkelaars gerespecteerd blijven. De gronden zijn voorheen echter nooit op de markt gebracht. Er is dus heel weinig kennis van hun marktwaarde.”