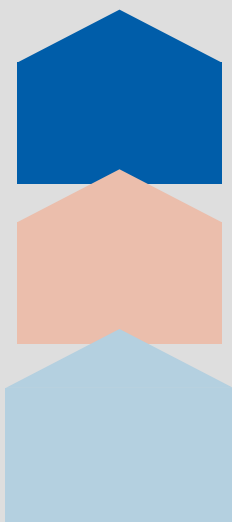





STADSESSAY
N 6

HOGERBOUW



SBM
GENT
m m

STADSESSAY
N  6
HOGERBOUW

INHOUD



DEEL A – INZICHTEN	5	DOE BETER PER BIJKOMENDE METER	32
STELLING 1 Aanschouw Gent, stad van torens!	6	STELLING 10 Plaats betaalbaarheid bovenaan.	32
OVER TORENS IN GENT	9	STELLING 11 Zet iets goed neer.	33
STELLING 2 Kijk in de diepte: houdt Gent wel van torens?	9	STELLING 12 Stapel slim op elkaar.	35
STELLING 3 Onderzoek de fundamenten.	11	STELLING 13 Breng iedereen naar boven.	37
STELLING 4 Ga voor hoogbouw met visie in plaats van voor visie op hoogbouw.	13	STELLING 14 Werk bovenal op mensenmaat.	38
HOE HOOG GAAN WE BOUWEN?	15	TEMPER HOOG OPLOPENDE DISCUSSIES	39
STELLING 5 Weet waarover je praat.	15	STELLING 15 Kom uit de toren.	40
STELLING 6 Verwar hoog bouwen niet met verdichten.	22	DEEL B – 16 X STELLING 16	43
STELLING 7 Kies voor hogerbouw!	25		
STELLING 8 Vermijd foute aansluitingen.	26		
STELLING 9 Speel geen hoger-lager maar hoger-beter.	28		

DEEL A – INZICHTEN

Gent is een platte stad. Het is niet Rotterdam of New York, en ook al niet Antwerpen of Brussel. Wordt in deze steden hoogbouw als het icoon gezien van vooruitgang en dynamisme, als expressie van de ambities van een stad, dan heerst in Gent toch een zekere bescheidenheid. Gewoon in lijn met wat er al staat is goed genoeg, en hoog bouwen leidt alleen maar tot discussie. Zoiets. Wat valt er dan vanuit Gent te verkondigen over hoogbouw? Een thema waarmee al menig boekenkast kan worden gevuld.

Waarom moeten we het er dan toch over hebben in dit stadsessay? Gent staat net als andere steden voor immense (*torenhoge?*) ruimtelijke uitdagingen. Er zijn de bevolkingsgroei en de woon-nood (zie Stadsessay #01 *Breed wonen*). Er zijn de gevolgen van de klimaatverandering. Denk aan de afnemende biodiversiteit, de toenemende watersnood (te weinig én te veel water) en het hitte-effect. En, in een stad waar bewoners steeds diverser worden, is ook meer diversiteit aan voorzieningen nodig. Het zijn vraagstukken die letterlijk om ruimte vragen. We hebben méér stad nodig. Dat betekent stad bijbouwen, maar ook meer stad vrijhouden. Niet-bouwen is minstens even belangrijk voor de levenskwaliteit in de stad.

Maar hoe doe je dat in een stad die ruimtelijk niet verder kan uitdijen aan de rand? Groei opvangen in een stad die niet langer uitbreidt, zet de bestaande wijken onder druk. En dus kampt de stad met groeipijnen: woningen worden onbetaalbaar, stedelijke programma's vinden geen plaats, en de laatste morzel open ruimte dreigt te verdwijnen.

Zou hoogbouw dan toch een oplossing kunnen bieden? Met dit essay voeden we de discussie en leveren we argumenten aan om ambitieuzer de hoogte op te zoeken. Niet per se met hoogbouw, maar minstens door hoger te bouwen. En wat met de leefbaarheid van de stad? Welnu: net omwille van de leefbaarheid van de stad! Dus, laten we het gesprek voeren over hoog bouwen in Gent. Je weet wel, die stad met de iconische toerenrij – het Belfort, de Sint-Niklaaskerk en de Sint-Baafskathedraal – tot voor kort in haar logo.

STELLING 1 Aanschouw Gent, stad van torens!

Het is niet dat ze niet omarmd worden, onze torens. Kijk naar onze historische torenspitsen, centraal in elke toeristische campagne. De tentoonstelling *Skyline* in het Stadsmuseum Gent illustreert hoe beeldbepalend deze torengedebouwen zijn voor de stad. Het zijn oriëntatiepunten, bakens en visitekaartjes. Hun imponerende silhouetten stralen macht en status uit. Een eeuwenlang waren ze ook een typisch voorbeeld van concurrentie en opbod tussen steden. In Gent werden in het begin van de twintigste eeuw in aanloop naar de Wereldexpo van 1913 zichtassen vrijgemaakt. Aanpalende gebouwen rondom onze historische monumenten werden gesloopt, met de Sint-Michielshelling als balkon voor het ideale plaatje van de drie-torens-op-een-rij.

Duiken we de Gentse architectuurgeschiedenis in, dan zien we dat – zowel in ruimte als in tijd – het bouwen van torens een constante was in de ontwikkeling van de stad. De meeste torens waren een belichaming van religie en macht (kerken, belfort...), maar er werd ook hoog gebouwd als uiting van privaat financieel succes. Van de twaalfde tot de veertiende eeuw toonde de Gentse stadselite haar welstand met ‘Stenen’. Dit waren relatief hoge huizen opgetrokken in natuursteen, vaak dubbel zo hoog

als de houten stadswoningen van die tijd. Hun aantal was op een zeker moment zo groot dat Gent bij een aantal historici de bijnaam ‘Middeleeuws Manhattan’ verwierf.

Fast forward naar de twintigste eeuw. Tussen 1935 en 1939 verscheen de eerste moderne toren aan de Gentse skyline: de Boekentoren, een (destijds) revolutionair ontwerp voor de universitaire bibliotheek, met een 64 meter hoge constructie in zichtbeton. Het was niet zomaar een hoogbouwproject, maar ook een seculier equivalent van de kerktorens: de universiteit demonstreerde haar maatschappelijke ambitie in de stad. Het werd een baken van wetenschap, weliswaar lager dan de drie torens in het centrum, maar – slim gezien – dan wel op de top van een heuvel.

Na de Boekentoren moeten we in Gent wachten tot in 1958 voor er weer hoog wordt gebouwd, maar dan is er ook plots geen houden meer aan. Van de jaren ‘60 tot de jaren ‘80 worden meer dan 25 hoogbouwprojecten gerealiseerd. Het gaat over gebouwen tussen de 40 de 80 meter hoogte, voor het overgrote deel private of sociale woontorens. Ze komen vaak in de plaats van stadsdelen die in die tijd als verkrot werden beschouwd, zoals aan de Groenebriel, Groenevallei of het Rabot. Voor enkele grotere gebiedsontwikkelingen zoals aan de Watersportbaan of in Nieuw Gent worden torens expliciet ingezet om veel woningen te combineren met meer open en groene ruimte. Ook voor de huisvesting van studenten bieden torens soelaas: denk aan de Overpoort, de Campus Farmacie en recent ook bij Zwijnaarde. Er volgen ook werk- en kantoor-torens, zoals de Belgacomtoren, de ziekenhuistoren van het Universitair Ziekenhuis, de toren van de Christelijke Mutualiteit aan de Martelaarslaan en zeer recent ook het Virginia Lovelinggebouw (dat het Vlaams Administratief

Centrum aan het station Gent-Sint-Pieters huisvest) en de KBC-toren (of MG-tower). De laatste nieuwe torens verrijzen momenteel aan de Oude Dokken als onderdeel van het stadsontwikkelingsproject voor een nieuwe stadswijk. Deze bouwwoede luidt een ommekeer in, in de Gentse torentraditie. Werd de skyline tot het begin van de twintigste eeuw enkel gedomineerd door torens met een collectieve culturele betekenis (kerken, belfort, universiteit, ...), dan kreeg ze in een paar decennia een meerderheid aan private woon- en werktorens, vooral genesteld in de stadsgordel.

OVER TORENS IN GENT

Voorgaande historische lezing maakt van Gent zowaar een torenstad. Maar wat de publieke opinie betreft, is het verhaal bij torens toch vooral 'niet te dichtbij, niet te zichtbaar, niet te hoog'. Met geheid een reeks bezwaarschriften bij nieuwe bouwprojecten, en een wisselende relatie tot het bestaande hoogbouwpatrimonium. De Gentenaar houdt er een verstandshuwelijk op na met zijn torens.

STELLING 2 Kijk in de diepte: houdt Gent wel van torens? Als het over stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit gaat, zijn er in Gent wel wat onverwerkte hoogbouwtrauma's: de Rabottorens, de Belgacomtoren, de geplande torens aan station Gent-Sint-Pieters, enzovoort.

In Gent heerst niet bepaald een hoogbouwminnend klimaat. Hoge kantoren aan de stadsrand worden getolereerd. Maar residentiële hoogbouw in woonwijken wordt als snel gepercipieerd als 'ongewenste verdichting' in twee mogelijke uitvoeringen. Ofwel gaat het over een luxe-ontwikkeling, een investeringsproduct voor de *happy few*, met bovenaan een penthouse voor de *happy one*. Ofwel rijst het doembeeld op dat nog steeds kleeft aan (sociale) hoogbouwwijken, een erfenis van de jaren zestig: troosteloze woonkazernes. Een restant van de naoorlogse bouwwoede en gefaalde idealen van het modernisme: standaardisering, de toepassing van de minimale bewoonbare oppervlakte per gezin ...

Die negatieve perceptie krijgt reeds in de jaren zeventig een antwoord. De aandacht voor de binnenstad en voor sociale eenheden als gezin, wijk en dorp groeit, en de kritiek op de gevestigde huisvestingspolitiek groeit mee. Aldus verschijnen de 'new urbanism' wijken als uitgesmeerde verkavelingen zonder identiteit. Ze worden gestempeld in de stadsrand, vaak zonder de noodzakelijke voorzieningen. Tot op vandaag blijft die verkaveling het dominante woonmodel voor nieuwe ontwikkeling. Maar de rek is er stilaan uit: met het oog op verdichting en efficiënter ruimtegebruik worden woningen steeds dichter tegen elkaar geduwd, tot op het punt dat de initieel beoogde kwaliteiten er helemaal uitgeperst zijn (zie ook Stadsessay #07 *Huisje-Tuintje*).

Een toren gebouwd krijgen, werd de afgelopen vijftig jaar een pak minder evident. Individuele projecten lukten nog wel af en toe, maar niet zonder compromissen in hoogte, ligging of programma. Een echt beleid rond hoogbouw raakte in Gent niet van de grond.

Is er ondertussen wat veranderd? Er kwam een nieuwe algemene structuurvisie *Ruimte voor Gent* in 2018, met een bescheiden basisschaal (3 tot 4 bouwlagen) als onderlegger, maar ook met plaats voor hoogte-accenten. En er wordt effectief gebouwd: aan de Oude Dokken, aan de wijk naast het Sint-Pietersstation. Er wordt ook ver- en herbouwd: aan de Watersportbaan, aan Nieuw Gent. Maar dat gaat niet zonder slag of stoot. Projecten botsen steevast aan tegen beroepsprocedures. Voor de -tigste keer geschrap: de torens aan de Rinkkaai. Een toren van enkele tientallen meters hoog aan één van de grootste stations in één van de grootste steden van Vlaanderen, zou dat niet vanzelfsprekend moeten zijn? En wat met hogere gebouwen aan de Bourgoyen-Ossemeersen? Daar is

nochtans veel open ruimte. En is een fors gebouw van 5, 7 of 9 bouwlagen überhaupt wel hoogbouw? Wat ontbreekt er aan de weinige hedendaagse toevoegingen op hoogte in de stad, dat ze worden uitgejouwd en verguisd? Meer nog, dat hoogbouwprojecten bij voorbaat op bezwaar onthaald worden nog voor de eerste schets op papier staat? En ondertussen stapelen de niet gerealiseerde plannen zich torenhoog op; ze stranden in voorbespreking, in procedures, in de vuilbak ...

STELLING 3 Onderzoek de fundamenteën.

Hoogbouw roept dus veel reacties op. Nogal logisch. Hoogbouw is nadrukkelijk zichtbaar en aanwezig in het stadsbeeld. Zeker in het vlakke Gent. Maar zelden gaat het over de architectuurkwaliteit of de stedenbouwkundige inpassing. Het is in hoofdzaak de keuze voor hoogbouw op zich in relatie tot de geplande locatie, die weerstand oproept. Deels is dat terug te brengen tot schrik voor de verandering en de impact op de eigen woonomgeving. Maar veel bedenkingen komen ook voort uit een gebrek aan betrokkenheid. Wat is hoogbouw? Waar kan hoogbouw? Wat zijn de voorwaarden voor goede hoogbouw? Eerlijk: we weten het eigenlijk niet goed. Er is geen stedelijke visie, en dus ook geen basis om over hoogbouw in dialoog te gaan met de Gentenaar. Er werd eerder wel al werk van gemaakt. In 2009 kregen Bogdan & Van Broeck architecten, Buur en KULeuven de opdracht om een hoogbouwvisie op te maken. Maar de toenmalige publieke opinie en dus ook het politieke klimaat hadden een ander Gent voor ogen. Resultaat: de nota raakte niet goedgekeurd en belandde in de ambtelijke bureaulade. Exit hoogbouwvisie.

Vergis je niet! Ook zonder goedgekeurde hoogbouwnota zorgt een rist beleidsdocumenten vandaag voor een kader dat bepaalt wat kan en mag op het vlak van hoogbouw. Het gaat over

richtlijnen en locaties die hun oorsprong kennen in drie decennia planningsbeleid met het *Gemeentelijk Algemeen Structuurplan* (kortweg GAS – 1982), de *Ruimtelijke Ontwikkelingsstructuur* (kortweg ROS – 1993) en het *Ruimtelijk Structuurplan Gent* (kortweg RSG – 2003). Vooral dat laatste document, het RSG, bevatte een aantal krijtlijnen. Zo werd in het hoofdstuk rond stadslandschap een beeld geschetst van waar bestaande torens aangevuld konden worden met nieuwe torens: bijvoorbeeld in de omgeving van de stations Gent-Sint-Pieters (Koningin Fabiolalaan) en Dampoort (Oude Dokken) als onderdeel van de stadsontwikkelingsprojecten. Daarnaast voorzag het plan ook in een ‘Westelijke torenrij’, die zou ontstaan door de inpassing van bestaande en nieuwe torens aan de westzijde van de stad: vanaf de Watersportbaan, via het station naar The Loop. Tenslotte voorzag het plan ook in een aantal vista’s op de historische torenrij; zichtassen met een verbod op hoogbouw, om zo het bestaande beeld te vrijwaren.

Deze oudere principes zitten vandaag vervat in het meest recente beleidskader: de ruimtelijke structuurvisie *Ruimte voor Gent*. Dit document voorziet in een verdichting in knooppunten en koppelt deze aan vier schalen van de stad (zie stelling 5). Op het niveau van individuele gebiedsontwikkelingen bieden Ruimtelijke Uitvoeringsplannen vervolgens een gedetailleerd richtlijnenkader voor hoogte-accenten. Maar zo’n plan bestaat niet voor alle locaties in de stad. En dan ontbreken dus handvaten om te beslissen: vallen we terug op de basisschaal of is *the sky er – letterlijk – the limit*? In concrete dossiers leidt dat wel eens tot discussie, en de enige juridische uitweg is dan stevast het opmaken van zo’n uitvoeringsplan.

STELLING 4 Ga voor hoogbouw met visie in plaats van voor visie op hoogbouw. Het aantal plekken waar hoog gebouwd kan worden, is redelijk goed afgebakend. Maar deze kaders zeggen niets over het soort projecten, en dus het soort stad dat we voor ogen hebben als we hoogbouw realiseren. Zijn het dus wel de juiste instrumenten om hoogbouw de kwaliteitszorg te geven die ze verdient? Gent heeft al een traditie van goede hoogbouwarchitectuur sinds de middeleeuwen. De uitdaging is nu om dat kwaliteitsniveau door te trekken. Daarbij is de discussie over kwaliteit vele malen belangrijker dan die over hoe hoog. Kwaliteit is op zich een context-specifiek gegeven. En aangezien hoogbouw veel meer de uitzondering is dan de regel in Gent, is het nóg context-specifieker. Hoogbouw in Gent vergt elke keer maatwerk, en maatwerk is nu precies wat een kader niet kan bieden. Voor elk afzonderlijk project hebben we visie nodig: op het project en de context, op stedenbouwkundig vlak, maar ook op vlak van programma, technieken, schaduwwerking en inkijk, windhinder, brandveiligheid, het lokale socio-culturele weefsel, etc. Ook recentere thema’s zoals circulariteit, klimaatbestendig bouwen en het gebruik van nieuwe materialen horen daarbij.

Verander dus het geweer van schouder als het gaat om een kader voor hoogbouw:

- Hou de planvorming vooraf beknopt, en leg niet meer vast dan nodig: baken strategische zones waar hoog gebouwd mag worden gebiedsgericht af, in relatie tot de ruimtelijke knooppunten en afhankelijk van de landschappelijke context. Maar zorg dat niet alles kwantitatief in detail wordt geboekstaafd, want dat belemmert mogelijks de kansen op architectuurkwaliteit.

- Formuleer daarentegen wel duidelijke richtlijnen voor de inrichting van het omgevende maaiveld in relatie tot de plint. Bepaal ook voorschriften over de invulling van de stedenbouwkundige lasten (zie ook stelling 9).
- En ten slotte, verschuif de focus van richtlijnen naar het projectproces. Leg vast welk traject volgt voor hoogbouwprojecten, gaande van het betrekken van de stedelijke diensten, het advies van de kwaliteitskamer, een verplichte opbouw van het projectdossier (maquette, 3D-simulatie, wind- en lichtsimulatie, simulatie impact stadslandschap en buurt), alsook de aanstelling van een ontwerper. Om goede hoogbouw te bekomen is het immers essentieel een grondig proces van kwaliteitsbegeleiding op poten te zetten.

HOE HOOG GAAN WE BOUWEN?



Het is niet omdat we een stedelijke hoogbouwvisie van tafel hebben geveegd dat we het niet meer moeten hebben over bouwhoogtes. We hebben weldegelijk een visie over hoog bouwen nodig. We moeten immers verdichten en ruimte vrijhouden. Dat leidt dan sowieso tot het concentreren van bebouwing in kleinere footprints en in de hoogte. Ook dat vraagt visie. Een visie die zowel bouwheren, ontwerpers als stedelijke adviseurs weet te inspireren. Die de blik verruimt op de kansen en uitdagingen. Maar voor we daaraan raken moeten we wel het discours over hoog bouwen op orde zetten, want waar gaat het nu eigenlijk wél over in Gent?

STELLING 5 Weet waarover je praat. Laten we beginnen bij het begin: Wat is hoogbouw? En hoe meet je hoogte? Daarrond heerst spraakverwarring. De ene rekent in meters, de ander in bouwlagen. Diverse kaders of wetgevingen zoals de stedenbouwkundige regelgeving, de brandweernormen of de wooncode, hanteren telkens andere schalen, andere manieren van meten, andere referentiepeilen, maten en standaarden. Vanuit economische hoek gelden nog andere modellen voor optimale (lees rendabele) bouwhoogtes. En als het gaat over woonkwaliteit, dan zijn er natuurlijk ook nog sociologische én klimatologische afstanden. We maken het dus erg complex.

Bovendien is ‘hoog’ ook nog eens een gevoelsmatig begrip. Het is moeilijk op een genuanceerde manier het debat te voeren als er met twee – of zeg gerust – tien maten en gewichten wordt gesproken. Elkeen zijn definitie van wat hoog is dus.

HOE KAN JE DE HOOGTE METEN?

METEN IN BOUWLAGEN.

Hiermee drukken we uit hoeveel programma er in het gebouw kan doordat we het aantal verdiepingen van op elkaar gestapelde functies als uitgangspunt nemen. De totale bouwhoogte is dan het gevolg van het aantal lagen en de hoogte van elke bouwlaag. De hoogte van een bouwlaag wordt dan weer bepaald door de gevraagde (bijvoorbeeld minimaal vastgelegde) vrije hoogte en dat steeds in functie van het beoogde gebruik en de constructiedikte. Dat samen bepaalt de verdiepingshoogte. Deze methode meet als het ware *van binnen uit* het mogelijke volume, vanuit de samenstelling van het gebouw.

METEN VAN DE MAXIMALE BOUWHOOGTE.

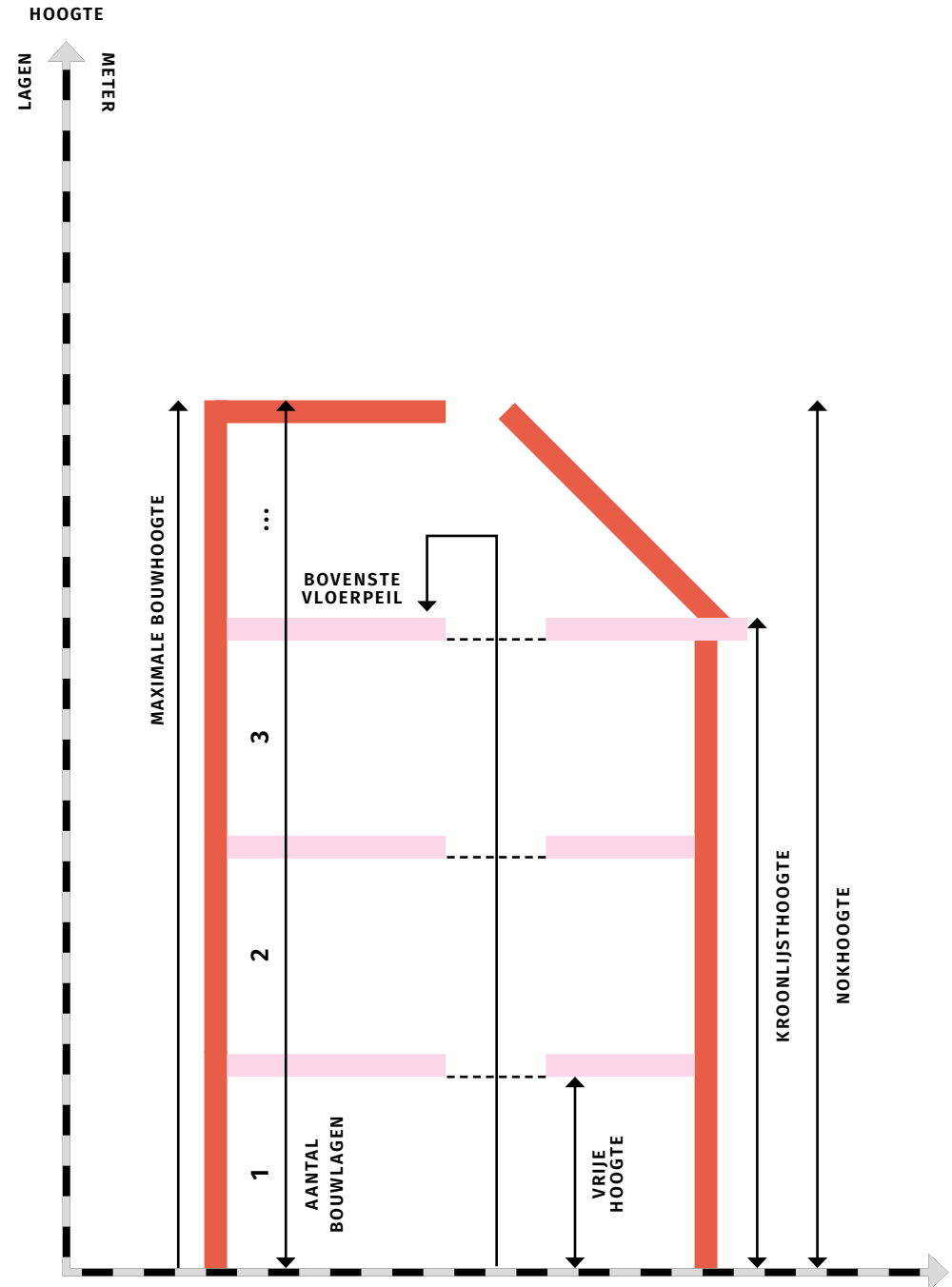
Hiermee drukken we uit hoe hoog het gebouw in totaal mag zijn. Deze methode bepaalt als het ware *van buiten uit* het mogelijke volume, door de maximale buitencontour uit te zetten. De uitdaging daarbij is te weten hoeveel bouwlagen er dan eigenlijk in dat gebouw passen. Voor de omrekening bij woongebouwen hanteren we de plafondhoogtes van de Vlaamse wooncode en het Algemeen Bouwreglement Gent. Dat komt op drie meter voor elke extra bouwlaag. Dit vraagt wel wat nuancering, want als het gaat om kantoren of gemeenschapsvoorzieningen dan is de verdiepingshoogte hoger (o.a. omwille van ruimte voor technieken in vloer en plafond). En komen er in de onderste bouwlaag (de sokkel of plint van een gebouw) ook andere functies, dan komt daar ook gauw een extra meter bij.

METEN VAN MAAIVELD TOT BOVENSTE VLOERPEIL.

Deze methode meet hoeveel meter een persoon moet stijgen om op de bovenste verdieping te komen, en meet de hoogte dus *vanuit een gebruikersperspectief*. Deze hoogte bepaalt bijvoorbeeld of je een trap of een lift zal gebruiken. Op het eerste zicht lijkt dat misschien niet zo essentieel, tot je bedenkt dat dit bijvoorbeeld ook de afstand is die al dan niet moet worden overbrugd met een ladderwagen van de brandweer.

METEN IN KROONLIJSTHOOGTE OF NOKHOOGTE.

Dit drukt vooral uit hoe een gebouw in hoogte moet aansluiten op andere gebouwen ernaast in dezelfde straat of in het bouwblok. Wanneer men een bepaalde kroonlijsthoogte en/of nokhoogte oplegt, dan gebeurt dit vooral omwille van de beeldkwaliteit op een bepaalde plek, bijvoorbeeld om de harmonie van het straatbeeld intact te houden. Deze methode meet als het ware *in relatie tot de context* en los van het eigen project.



HOE KUN JE DE RELEVANTE HOOGTES NAAST ELKAAR UITZETTEN?

STEDENBOUWKUNDIG-PLANOLOGISCH

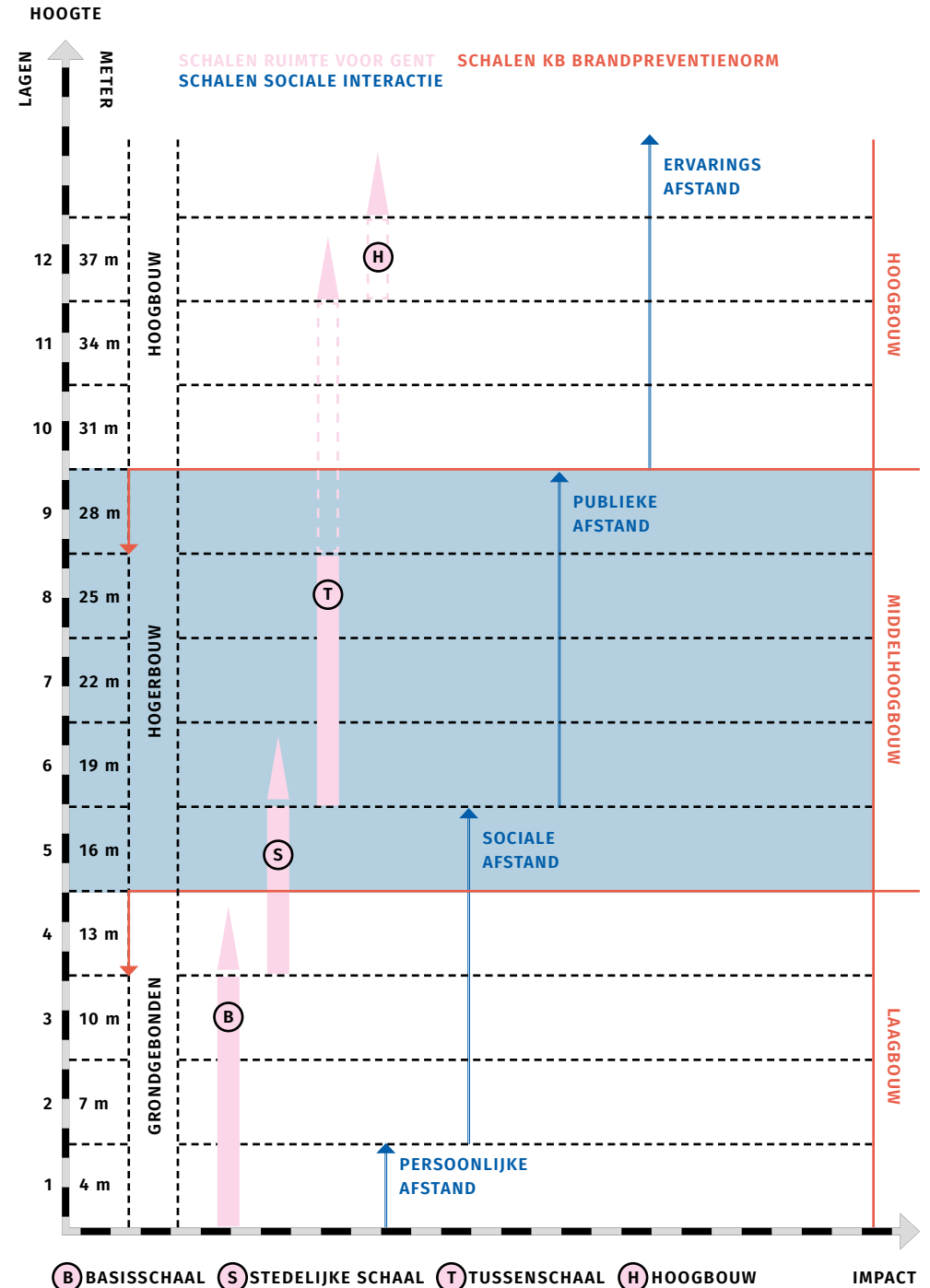
In de structuurvisie *Ruimte voor Gent*, die als basisvisie dient voor het vergunningenbeleid, hanteren we vier schalen. De *basisschaal* van 2 à 3 bouwlagen bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Een tweede schaal is de *stedelijke schaal* van 4 à 5 tot maximum 6 bouwlagen (alleen aan water, parken, bedrijventerreinen, steenwegen) en die passen we toe in wijkknooppunten waar we willen verdichten en verweven. Vervolgens hebben we de *tussenschaal* van 6 tot 9 bouwlagen met een maximum van 12 lagen. Dat kan in meer stedelijk gebied op plaatsen met hoge knooppuntenwaarde. En op specifieke locaties kan er 'echte' *hoogbouw*. Alles boven 12 bouwlagen dus.

BRANDVEILIGHEID

De brandweernormen zetten de hoogte uit van het bovenste bereikbare vloerpeil ten opzichte van het maaiveld. Dat heeft alles te maken met de hoogte en reikwijdte van de blus- en ladderwagens. De norm deelt hoogtes op in drie klassen (maar deelt de derde klasse bovendien nog op). Bij *Laagbouw* blijft het hoogst toegankelijke vloerpeil onder de 10 meter. Als je dit omzet naar bouwlagen gaat het dan om een gebouw van maximaal 4 bouwlagen. Bij *Middelhoogbouw* blijft het hoogst toegankelijke vloerpeil onder de 25 meter; Als je dit omzet naar bouwlagen gaat het om een gebouw van maximaal 9 bouwlagen. En *Hoogbouw* ten slotte is in feite alles daarboven.

SOCIAAL

Nadenken over bouwhoogte impliceert ook dat we kijken op welke hoogte mensen wonen, werken of verblijven. Vanuit sociologisch oogpunt is een belangrijk ijkpunt de afstand tot het maaiveld. Hoe nabij bevinden we ons als mens ten aanzien van andere mensen? Die nabijheid hangt samen met het 'bereik' van onze eigen zintuigen. Op welke afstand zien we nog wie er beneden voor de deur staat, kunnen we nog met de burens praten of spelende kinderen in de gaten houden en naar huis roepen? Algemeen geldt: De *persoonlijke afstand* is die tot ongeveer 1,5 meter en is de afstand waarbij we een intiem gesprek voeren: wat ruimte aan de voordeur om met iemand te kunnen praten. De *sociale afstand* sluit daarbij aan en bedraagt 3,5 tot 13,5 meter (2 à 5 bouwlagen), dat is de afstand waarbij je elkaar nog goed verstaat. Zoiets als van buur tot buur praten, of iets uit het raam roepen. Vervolgens kennen we de *publieke afstand*, tot ongeveer 25 à 30 meter (9 à 10 bouwlagen), waarbij we nog steeds gelaatsuitdrukkingen kunnen zien en elkaar kunnen horen. Een gesprek op die afstand is niet meer mogelijk. Daarboven zien we nog mensen, maar herkennen wordt moeilijk. En vanaf een kleine 100 meter stopt onze *ervaringsafstand* zo goed als helemaal.

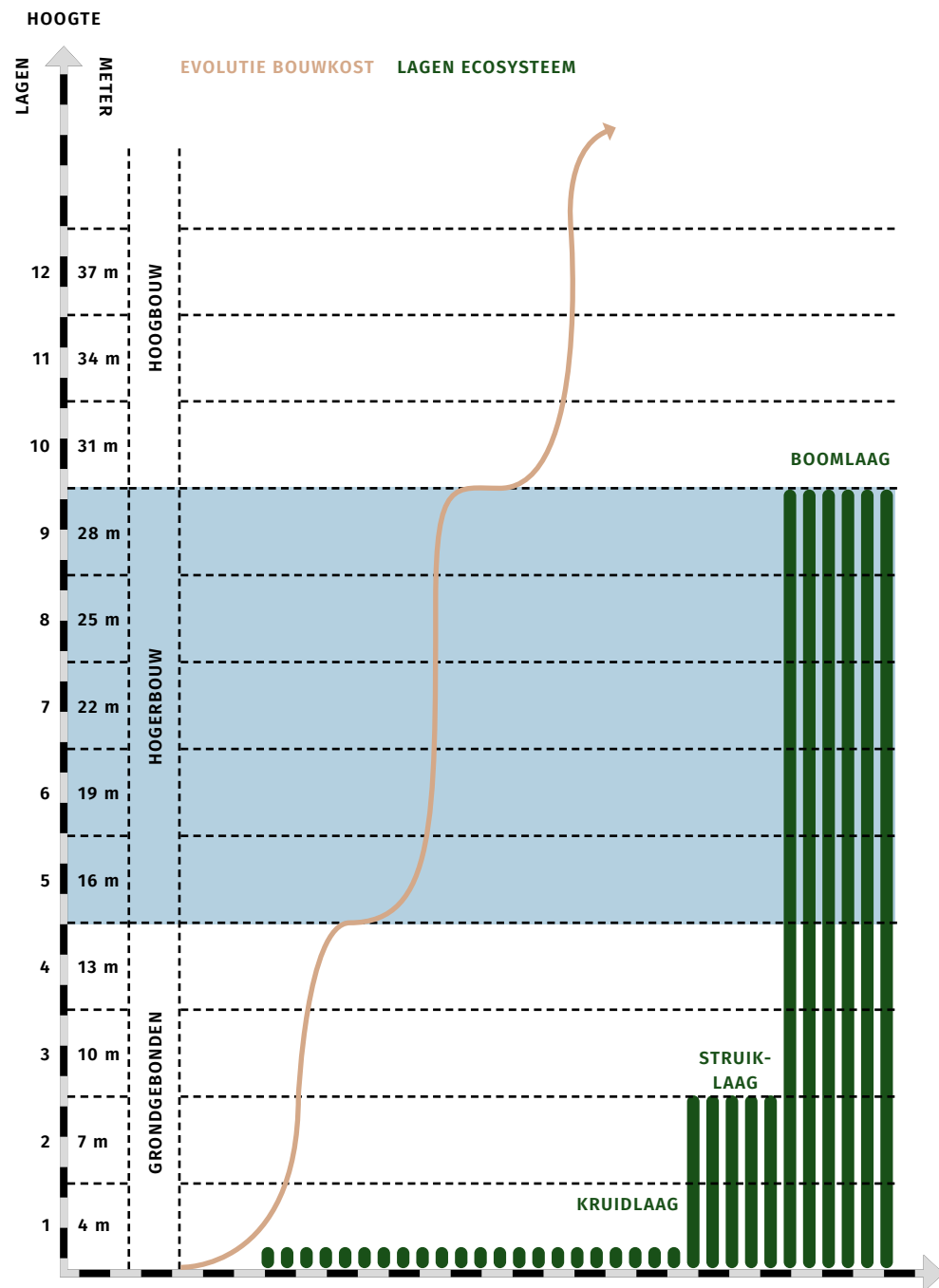


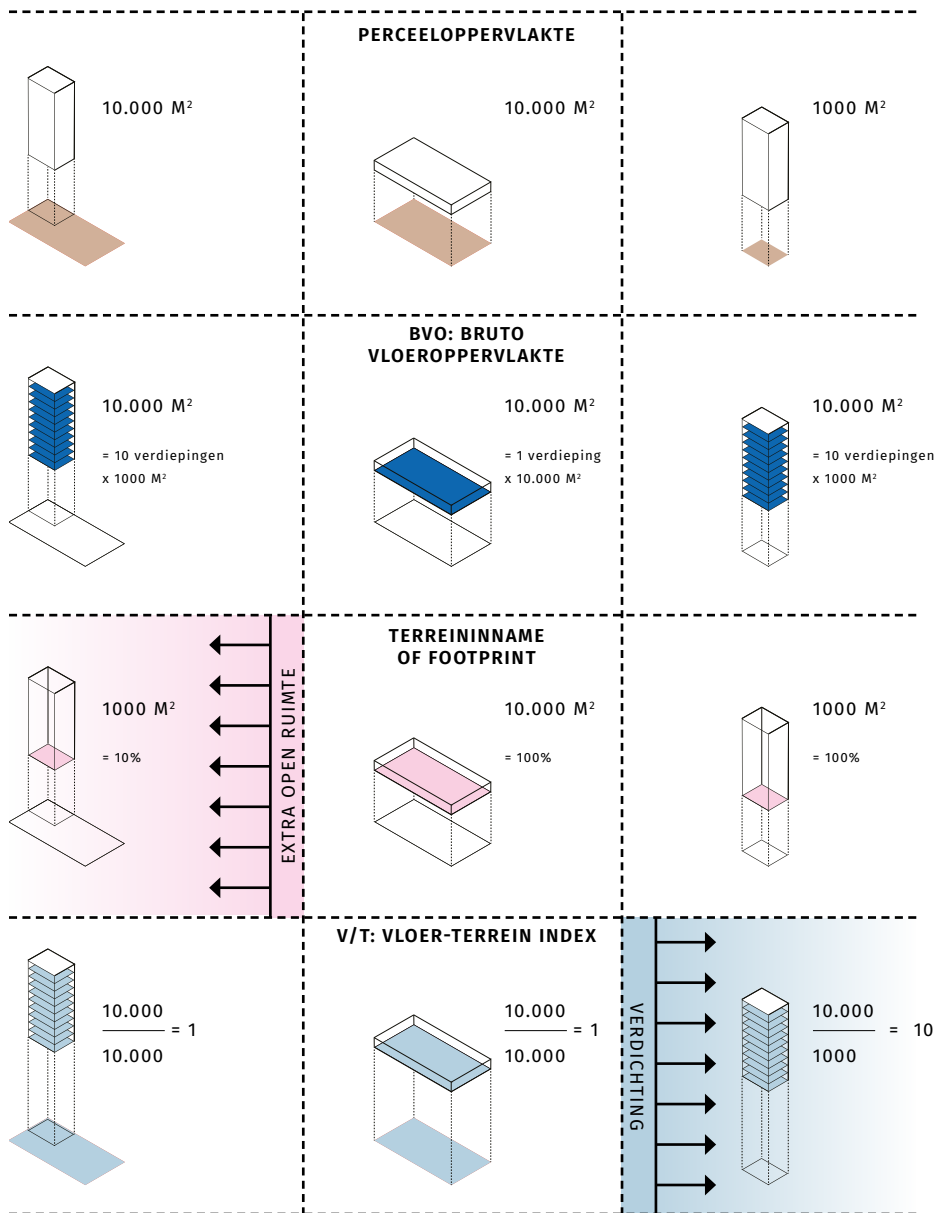
KLIMATOLOGISCH

Het natuurlijk ecosysteem kent ook een aantal ruimtelijke schalen, en vooral die van bosontwikkeling is relevant voor het nadenken over bouwhoogtes. In een boslandschap, hoe klein ook in stedelijk gebied, heersen meer gematigde temperaturen. Het bos regelt de waterhuishouding. De bodem houdt veel vocht vast. Bovendien gebeurt in de bovenste bodemlaag de verdamping langzamer door de beschaduwing en de hoge luchtvochtigheid. De bladeren verdampen heel wat vocht dat uit diepere lagen afkomstig is. Het (zomerse) bladerdek werkt als een scherm. Hierdoor treden er tussen dag en nacht en tussen winter en zomer kleinere temperatuurverschillen op dan in open terrein. Ook ontwikkelen verterende plantenresten warmte en houdt het water in de humus zonnewarmte vast, terwijl de lucht tussen de afgevalen bladeren een isolatielaag vormt. Door hoog uitgegroeide vegetatie wordt de windkracht gebroken, wat de twee vorige factoren nog versterkt. Zo ontstaat een micro-klimaat dat de leefbaarheid van het stedelijk gebied ten goede komt. Kenmerkend voor een bos is de verticale opbouw of etagebouw. Het optimaal ontwikkelde etagebos bestaat uit 4 (bovengrondse) lagen: *strooisellaag* (moslaag), *kruidlaag*, *struiklaag* en *boomlaag*. De eerste twee lagen sluiten aan bij de schaal van een mens: ze reiken van de bodem tot ongeveer 1,5 à 2 meter. De struiklaag kan een pak hoger reiken, tot ongeveer 6 à 7 meter of 2 bouwlagen. De boomlaag ten slotte kan van 15 tot 30 meter hoog reiken, uiteraard afhankelijk van de soort bomen, de ouderdom ervan en de groeicondities die een boom krijgt. Alle bebouwing boven de 30 meter steekt sowieso boven de bomen uit.

ECONOMISCH

Het uitwerken van volledige, betrouwbare en marktconforme verbanden tussen grondwaarde, bouwkost, rendement en bouwhoogte, is voor een studie ten gronde. Maar een basisvuistregel is alvast dit: de te betalen grondprijs verdeel je over alles wat je erop kan bouwen. Hoe meer je bouwt, en hoe hoger, hoe minder de grondprijs doorweegt. Al is dat uiteraard zeer afhankelijk van de locatie. Bovendien stijgt de bouwkost niet lineair met de bouwhoogte. De kostprijscurve zwakt af per bijkomende bouwlaag. Maar er zitten wel specifieke kosten-sprongen: bouwhoogtes waar door bijkomende regels plots grote extra kosten volgen. Dus bouw-economisch blijf je best net onder zo'n drempelhoogte, of ga je beter meteen enkele bouwlagen erboven. Bouwen we bijvoorbeeld hoger dan 2 à 3 lagen, dan worden functies gestapeld en moet een lift en een gedeelde circulatiekoker voorzien worden. Bouw-economisch is het interessanter om er maar meteen meer dan één bouwlaag op te zetten, zo verdeel je de bijkomende kosten beter. Ga je hoger dan 8 à 9 bouwlagen, dan zijn er twee circulatiekokers nodig, en wordt het weer een pak duurder. Dit verklaart waarom veel sociale huisvestingsmaatschappijen vaak kiezen om onder de 9 bouwlagen te blijven. Toch hoger? Dan bouw je maar beter tot aan de volgende drempel. Die begint te spelen wanneer de meerkost van het bouwen op hoogte groter wordt dan het voordeel van de kosten te spreiden over bijkomende bouwlagen: de werforganisatie wordt moeilijker; door windbelasting worden kern en fundering veel groter; de impact van liften en verticaal transport van nutsvoorzieningen neemt sterk toe, enzovoort. Finaal zijn er per niveau minder verkoopbare m². Uiteraard varieert deze drempel door factoren zoals de locatie, grondprijs, koopkracht van de doelgroep, enzovoort. Ervaren ontwikkelaars en aannemers noemen hoogtes van 70 à 100 meter als kritische grens waarboven de technische en economische haalbaarheid van hoogbouw veel gespecialiseerder en moeilijker wordt.





STELLING 6 Verwar hoog bouwen niet met

verdichten. Stapelen, schakelen, verweven of mixen: het zijn allemaal slimme manieren om meer rendement te halen uit de beschikbare ruimte, om de groei pijnen van Gent te verzachten. Maar verdichten heeft ook impact op de omgeving. Bijkomende bebouwing betekent meer bewoners, meer mobiliteit, meer druk op het gebruik van de open ruimte en de voorzieningen.

Over de noodzaak om te verdichten bestaat onder de meeste stedenbouwkundigen consensus. Maar het veronderstelt vervolgens wel een goed begrip van de relatie tussen dichtheid en gebouwde vorm (typologie). De beleving van die dichtheid valt daarbij niet automatisch samen met de daadwerkelijk gemeten dichtheid. Verrijst een project van 5 bouwlagen in een straat in de 20e-eeuwse gordel, dan nemen omwonenden al gauw het begrip 'hoogbouw' in de mond. 'Hoogbouw' is dan eigenlijk een synoniem voor 'te hoog bouw' of 'te dicht bouw'. Discussies ontstaan steevast doordat de twee begrippen – verdichting en hoogbouw – onoordeelkundig aan elkaar gekoppeld worden. Doel en middel worden al eens ingewisseld.

Wat zijn de meest courant gebruikte termen? Bij dichtheidsdiscussies wordt steevast verwezen naar:

- De **perceeloppervlakte** (T), uitgedrukt in m²: Dit is de grootte van het terrein waarop gebouwd kan worden.
- De **footprint of terrein-inname**, uitgedrukt in m²: Dit is de oppervlakte van het grondvlak of het terrein dat door het gebouw wordt ingenomen. Hoe groter de terrein-inname, hoe minder open ruimte er open blijft.
- De **bruto-vloeroppervlakte** (kortweg BVO), uitgedrukt in m²: Dat is de som van alle verdiepingsoppervlaktes die samen in een gebouw op een perceel gerealiseerd worden. Hoe meer

verdiepingen er dus op elkaar gestapeld worden hoe hoger de BVO.

- De **vloer-terrein index** (kortweg V/T): Dit getal drukt uit hoeveel vloeroppervlakte in het totale gebouw (BVO) gerealiseerd wordt ten opzichte van de oppervlakte van het perceel (T). Dit getal geeft dus een verhouding weer en drukt goed de dichtheid uit. Het zegt evenwel niets over de vorm of de manier waarop die dichtheid gebouwd wordt op dat perceel.

Hoe houden deze begrippen nu verband met dichtheid en hoogbouw? Op zich eenvoudig! Je kan op een perceel (van bijvoorbeeld 10.000 m²) een bepaald gebouw zetten (bijvoorbeeld van 10.000 m² BVO). Je het gebouw heel laag houden, waardoor het een grote footprint heeft en bijgevolg alle ruimte inneemt. Volbouwen dus. Of je kan datzelfde gebouw zien als een hoge stapeling van verdiepingen, waarbij je net wel veel terrein onbebouwd laat. In beide gevallen is de dichtheid hetzelfde, maar de vorm zeer verschillend, namelijk een plat groot gebouw of een hoge toren. In dat geval is er geen link tussen hoog bouwen en hoge dichtheid. Maar natuurlijk kan je die link weldegelijk maken door, ofwel meer te bouwen (nog een paar torens op datzelfde grotendeels lege terrein), of door te starten van een heel klein perceel (van 1000 m² en daar dezelfde toren op te zetten.

Samengevat, hoog bouwen is een *middel* om ofwel ruimte onbebouwd te laten door de bebouwing te stapelen (en zo ruimte vrij te houden) ofwel om de dichtheid op een perceel te verhogen (en zo ruimte bij te bouwen zonder meer ruimte in te nemen). Het is bouwen met een hoog ruimtelijk rendement, waar het ruimtelijk beleid van de Stad Gent op inzet. Een goed gedoeseerde keuze van dichtheid en hoogte – ook toegepast op een veel kleinere schaal – kan zeker tot een aantal ruimtelijke en

maatschappelijke winsten leiden. Als hoog bouwen een *doel* wordt, dan is waakzaamheid geboden: want dan is het eigenlijk onduidelijk waarom er voor hoog bouwen gekozen wordt.

STELLING 7 Kies voor hogerbouw! De diverse aspecten en schalen van bouwhoogtes zijn geïjkt, en het onderscheid tussen doel en middel is op scherp gesteld. Samen vormen ze de basis voor een coherent en relatief eenvoudig gewenst stadsbeeld. Een stadbeeld dat bewust verdichting inzet om de leefkwaliteit in de stad te behouden.

Om te beginnen, als de structuurvisie *Ruimte voor Gent* streeft naar een hoger ruimtelijk rendement, dan zal een basisschaal van 2 tot 3 bouwlagen daar niet toe bijdragen. Dat is immers een bestemming van de bestaande bouwhoogte. De achterliggende logica is dat we de stedelijke groei vooral moeten opvangen in de knooppunten. In de praktijk vindt een deel van de groei echter plaats buiten de knooppunten: de beschikbare open ruimte wordt alsnog verkaveld, of percelen worden gesplitst om twee woningen te realiseren daar waar er voorheen maar één stond. Het is verdichting zonder ruimtelijk rendement, door de open ruimte verder in te palmen.

Beschouw daarom alles tussen de 1 en 4 bouwlagen als **basisschaal**. Alleen door de basisschaal volwaardig tot aan de vierde laag te leggen, creëren we kansen voor verdichting buiten de stedelijke knopen, zonder dat de open ruimte moet verdwijnen. De onderste vier bouwlagen hebben het potentieel om grondgebonden wonen mogelijk te maken, al vraagt dit gericht ontwerpwerk. Slim schakelen en stapelen. Aan het grondgebonden wonen wijden we het volgende Stadsessay #07 *Huisje-Tuintje*.

Alles boven de 9 bouwlagen kunnen we duidelijk categoriseren als **hoogbouw**. Dat vergt, zoals eerder gesteld, een aanpak op maat. Bovendien zijn de locaties die in aanmerking komen in Gent beperkt. Door deze plekken via masterplannen en wijkstructuurschetsen te onderzoeken en te benoemen, kan draagvlak ontstaan voor secuur ingepaste hoogbouw. Ongetwijfeld vraagt dit ook een duidelijke juridische verankering in ruimtelijke uitvoeringsplannen. En om goede hoogbouw te bekomen is het essentieel een grondig proces van kwaliteitsbegeleiding op poten te zetten.

De grote uitdaging voor deze stad zit in het goed inpassen van de schaal tussen hoogbouw en basisschaal in: die van 5 tot 9 bouwlagen. Het is de tussenmaat die we nastreven in de knooppunten, een schaal die expliciet verdichting en hoger bouwen in de platte stad nastreeft. Het is bovendien een bouwhoogte die inpasbaar is in het stedelijk weefsel. Samengevat in één woord: **hogerbouw**. Het is een bouwhoogte die geen schaalbreuk teweegbrengt onze stad. Het is een bouwhoogte die een toekomstgerichte duurzame schaalessprong mogelijk maakt. Het is een goed stedelijk model dat de basis vormt van vele kwalitatieve middelgrote Europese steden.

STELLING 8 Vermijd foute aansluitingen. Gent mag dan al een platte stad zijn met een basisschaal in veel straten van twee of drie bouwlagen, toch kunnen we nauwelijks spreken van een coherent stadsbeeld. Dat heeft alles te maken met de organische en ongeplande manier waarop de stadswefsels in de historische binnenstad, de 19e-eeuwse gordel, maar evengoed in de 20e-eeuwse gordel tot stand kwamen. Door het stelselmatig verder bouwen, het vullen van resterende gaten of het verder verkavelen voegden we bouwproject per bouwproject toe aan straten, wijken en verkavelingen. De individuele

bouwhoogtes verschillen. De kroonlijst- of nokhoogte varieert van buur tot buur. Verdiepingshoogtes wisselen als gevolg van de periode waarin gebouwd werd, en uiteraard ook van de typologie. Zo heeft een herenhuis of burgerwoning misschien evenveel bouwlagen als een aanpalende arbeiderswoning, maar steekt die eerste er toch bovenuit door hogere verdiepingshoogtes en grotere dakkap. Ook de dakvorm volgt vooral de gangbare methode van bouwen. Gold vroeger een zadeldak, dan is vandaag het platte dak de norm.

In een doorsnee Gentse straat verspringt de bouwhoogte dus meer dan we denken. Het straatbeeld drukt de diversiteit van bouwen in onze stad goed uit. Meer nog, het bepaalt mee de identiteit. In Gent staan diverse panden vrolijk tegen elkaar aan, zonder al te grote schaalbreuken. Al zijn die er wel natuurlijk. Helaas als gevolg van te lakse stedenbouwkundige regels uit de jaren zeventig toen appartementsgebouwen aan parkranden en steenwegen plots een pak hoger gingen.

Vandaag lijken we vanuit een automatische stedenbouwkundige reflex in te zetten op méér eenvormigheid in het straatbeeld dan er in feite ooit geweest is. Secuur aansluiten op de buurpanden blijkt een stugge standaard stedenbouwkundige eis. Waarom eigenlijk? Hebben we schrik van beperkt verspringende bouwhoogtes, van andere dakvormen en van wachtgevels? In zo'n klimaat is het natuurlijk moeilijk om een schaalessprong richting hogerbouw te maken. Want die aansluitregels vormen mee de basis om een bijkomende bouwlaag te weren.

Harmonie is er doorgeslagen, en er zijn een paar argumenten om daarvan af te stappen, evenwel zonder in excessen te vervallen. Ten eerste uiteraard omwille van duurzame verdichting en een **hoger ruimtelijk rendement**. Een bouwlaag meer toelaten in een

bestaand straatbeeld toont onze toekomstgerichtheid. Als we willen verdichten in de stad lijkt het beter het bestaande weefsel secuur aan te vullen met een verdieping meer, dan alle resterende open ruimte of binnengebieden vol te bouwen. Ten tweede ten voordele van **diversiteit op de woningmarkt**. Een bouwlaag meer biedt kansen voor meer diversiteit in ons bebouwd patrimonium. Vandaag bouwen we geen beluiken of herenwoningen meer, we zoeken naar nieuwe geschakelde en gestapelde woningtypes om kwalitatief in de stad te kunnen wonen. Ten derde omwille van de **traagheid** waarmee Gent verandert. De stad vernieuwt continu en geleidelijk. Het is een illusie om te denken dat er ooit een moment komt dat alles precies op elkaar aansluit. Het heeft dan ook geen zin om dat na te streven. En ten laatste omdat een bouwlaag meer zelden leidt tot meer hinder. De mogelijke impact op de buur of de straat vormt stevast een (drog-)reden om te verplichten tot een aansluiting op dezelfde hoogte. De zogenaamde 45-graden regel, de teruggetrokken bovenste bouwlaag, het afbouwen in hoogte om het verschil tussen aanpalende percelen geleidelijk aan te laten verlopen, ... De regels hebben hun nut, maar dat slechts in specifieke situaties, en niet als veralgemeend stedenbouwkundig principe.

Als we toekomstgericht willen verdichten tot een basisschaal van 4 bouwlagen, dan zijn we gebaat bij robuuste gebouwen met een aangepast gabarit. Gebouwen die de straat klaarzetten om er vervolgens nieuwe burens te laten tegen aanbouwen. Het worden dan goede precedentes voor een groeiende stad, als voorbeeld en als voorloper, om vervolgens project per project te verdichten.

STELLING 9 **Speel geen hoger-lager maar hoger-beter.** Verdichting richting hogerbouw is geen vrijegeleide voor een onoordeelkundige inpassing van extra bouwlagen. Vandaag belanden we vaak in een spel hoger-lager. De

ontwikkelaar wil meer bouwlagen, de stadsdiensten minder. Deze op-en-neer gaande discussie mag je letterlijk nemen: Elk gesprek over een nieuw project start met een eerste voorstel van de initiatiefnemer (architect, bouwheer, ontwikkelaar), niet zelden met een voorstel dat bewust hoger mikt dan wat is toegelaten. Want die denkt: “als ik nu wat te hoog mik, kom ik wel nog hoog genoeg uit”. Daarop volgt een behoudsgezin tegenvoorstel van de omgevingsambtenaar om de verwachtingen te temperen. Want die denkt “Reik die ontwikkelaar een hand en hij neemt een arm”.

Deze vorm van onderhandelingsstedenbouw gaat niet steeds over de essentie van een project, en al helemaal niet over de kwaliteit ervan. Kostbare tijd gaat verloren in het vinden van een gedeelde startpositie om een gesprek te voeren. Een gebrek aan wederzijds vertrouwen bemoeilijkt bovendien een traject dat al complex genoeg is. En de discussie is naast de kwestie. Het gesprek over bouwhoogtes moet immers dienen om **maatschappelijke meerwaarde** te bekomen. Dat is enerzijds de verdichting op zich, en anderzijds ruimtelijke baten voor de stad, de bewoners en de omliggende wijk. Laat dat het voorwerp zijn van onderhandelingsstedenbouw!

Vanuit heel wat ruimtelijke beleidsdomeinen hebben we kaders die, met het oog op kwalitatieve verbetering, een reeks kwantitatieve eisen opleggen. Dat loopt op twee vlakken fout. Enerzijds is het moeilijk om kwaliteit af te dwingen op basis van kwantiteit: zoveel vierkante meter voorzien voor een bepaalde functie, garandeert nog niet dat de ligging of de inrichting ervan goed ontworpen zijn. Anderzijds snoeren we daarmee vaak de bouw mogelijkheden en de bouwhoogte zeer hard in. Kies voor een andere aanpak: in plaats van bouwhoogtes af te toppen, moeten we bouwprojecten ruimtelijk én

maatschappelijk optoppen! Beiden kunnen hand in hand gaan mits de juiste voorwaarden op tafel liggen.

Om project per project de juiste (kwalitatieve en kwantitatieve, ruimtelijke en financiële) voorwaarden te kunnen formuleren, moeten we onderhandelen. Dat begint met het scheppen van **onderhandelingsruimte**: wat rek op de vele kaders, maar dan wel steeds met de blik op lokale en maatschappelijke meerwaarde. Rek op de hoogte, want het mag wel iets meer zijn, als het ook voor de omgeving meerwaarde oplevert. Cruciaal daarbij is dat we goed uitleggen waarom hoger bouwen kan, welke randvoorwaarden eraan gekoppeld zijn en tot welke meerwaarde voor de omgeving dit leidt. Het is ook essentieel hierover een open gesprek voeren met alle partijen, dus niet alleen met stedelijke diensten en de bouwheer, maar ook met buurtbewoners.

In Stadsessay #05 Vasthoudgoed kwamen de nulmeting en de stedenbouwkundige lasten aan bod als dubbel instrument om hiermee aan de slag te gaan. Met het oog op hoger bouwen is het nuttig de hoofdprincipes te herhalen.

In een **nulmeting** worden sites gescreend en wordt vastgelegd wat er in theorie op kan gerealiseerd worden. Daarmee zetten we een rem op speculatie op de ontwikkeling en vooral op de stijging van de grondwaarde. Het is een document dat ontwikkelaars en grondeigenaars met de neus op de feiten drukt: overschat de grondpositie niet. Afwijken – méér bouwen – kan, maar enkel in functie van maatschappelijke meerwaarde. Hier ligt een belangrijke taak voor de stedenbouwkundige. Die vorm van onderhandelen kan niet lukraak en achter gesloten deuren, want dat voedt wantrouwen. Het moet gestructureerd en in alle openheid gebeuren.

De **stedenbouwkundige lasten** bieden een manier om een deel van de meerwaarde die een ontwikkelaar realiseert door verdichting, terug te laten vloeien naar de lokale overheid. Die middelen worden vervolgens geïnvesteerd in de publieke voorzieningen in de directe omgeving. Zo komt verdichting op een tastbare manier de bestaande buurt ten goede, inclusief de nieuwe bewoners. Die lasten zijn geen paaitaks om de bestaande buurt koest te houden. Neen, het moet een volwaardige manier zijn om voorzieningen mee te laten groeien met het bewonersaantal. De meerwaarde blijft lokaal, via het principe van de 'glazen stolp': wat verdiend wordt, investeren we ook weer binnen een vastomlijnd gebied. Het hoeft overigens niet noodzakelijk om ruimtelijke investeringen te gaan, een wijk heeft ook socio-culturele behoeftes die om budget vragen. Het is een principiële kwestie: de meerwaarde moet er zijn ten bate van de burger.

DOE BETER PER BIJKOMENDE METER

Hoger bouwen moet ten dienste staan van een kwalitatieve en leefbare stad, wijk, straat of project. Het is een principiële kwestie: de meerwaarde die ontstaat doordat er dener gebouwd wordt, moet er zijn ten bate van de burger. We staan dus voor een dubbele uitdaging: maak hogere én betere projecten mogelijk. Of beter gezegd: maak hogere projecten enkel mogelijk als ze ook beter zijn. De logische vervolgvraag: wat is dat dan, beter? Of, als we het plaatsen binnen de logica van onderhandelingsstedenbouw: wat is de inzet als er over bouwhoogte gesproken wordt? Het spreekt voor zich dat onze beleidskaders-, met *Ruimte voor Gent* voorop, de ambities scherpstellen op maat van Gent. Voor hogerbouw lijkt het relevant beleidsmatig gewenste ontwikkelingen rond bijvoorbeeld betaalbaar wonen, gezinsvriendelijke wonen, bicycle urbanism, duurzame en mensgerichte ontwikkeling, duidelijk invulling te geven.

STELLING 10 Plaats betaalbaarheid bovenaan.

Elke expert zal zeggen dat betaalbaar wonen geen kwestie is van méér bouwen, en dat klopt. Betaalbaarheid moet je vooral afspreken én afdwingen. Het Grond- en Pandendecreet koppelde een sociale last aan grotere bouwprojecten. In Gent was er de 50-20-20 regel. Bij projecten van meer dan 50 woonunits diende 20% van de woningen sociaal te zijn en 20% betaalbaar. Die regel is weggefallen door de vernietiging van specifieke passages uit dat decreet. Maar in de context van onderhandelingsstedenbouw blijft er marge voor goede afspraken. Vandaag hebben we ook operationele tools om sociale of

betaalbare huur te organiseren via de woonmaatschappij of via huurintermediair Huuringent.

Forser bouwen – compacter, dikker, hoger – laat toe om de bouwkost ten opzichte van de grondwaarde te optimaliseren, en aldus de marges voor betaalbaarheid te vergroten. Betaalbaarheid is beslist gerelateerd aan genereuzere bouwveloppes. Voor een klein pandje levert dat nauwelijks iets op, maar voor grotere projecten ontstaat een hefboom. Uiteraard horen daar duidelijke afspraken bij. Voor wat hoort wat. Enerzijds moeten die afspraken ervoor zorgen dat meerwaarde gekoppeld wordt aan betaalbaarheid (via een stedelijke verhuuractor), in plaats van weg te vloeien naar de grondeigenaar (via verhoging van de residuele grondwaarde). Dit geldt des te meer voor bouwprojecten die losgekoppeld worden van een grondaankoop: via CLT (Community Land Trust) of door middel van een bouwrechten op publieke gronden. Die laatste formule wordt vaak door het stadsontwikkelingsbedrijf gehanteerd. Anderzijds moeten die afspraken ervoor zorgen dat de woonkwaliteit behouden blijft: we willen geen laagwaardige woonkazernes met samengedrukte woonunits.

STELLING 11 Zet iets goed neer. Zodra we hoger bouwen, wordt de relatie tussen gebouw en maaiveld steeds belangrijker als ontwerpogave. De plint, ofwel de gelijkvloerse verdieping, is daarbij kritisch. Het is immers de bouwlaag die zich als geen andere richt op de omliggende stad, wijk en straat. Die plint moet daarom twee cruciale rollen opnemen.

Ten eerste moet de plint **de relatie naar het omliggende publiek domein** goed weten op te laden. Dat kan door publieksgerichte functies. En zeker voor hogere gebouwen met een grotere dichtheid aan bewoners en gebruikers is dat waardevol.

Zo brengt een gebouw leven in de straat. Functies die gericht zijn op externe gebruikers, op passanten, zoals handel, horeca, diensten of voorzieningen, kunnen daarvoor zorgen. Wat we vooral niet willen is een doodse gesloten gevel op het maaiveld die zorgt voor een sociaal onveilige verankering van een hoger gebouw in een straat of aan een publieke ruimte.

Ten tweede moet de plint ook een pak functies opnemen die vanuit hun eigen (soms technische) logica, enkel daar een goede plek kunnen vinden. Het gaat dan vooral om faciliteiten die zorgen voor de ontsluiting van het gebouw naar de omliggende publieke ruimte, zoals de inkom met de stijfkern(en), de inrit naar de ondergrondse parking, bergingen voor afval of lokalen voor technieken die vlot bereikbaar moeten zijn vanaf de straat. Twee relaties zijn daarbij zeer belangrijk, namelijk die naar de straat zelf, waarmee het gebouw een duidelijk publiek adres krijgt. Maar ook een relatie met een tuin of groenruimte zorgt voor een betere leefkwaliteit. Hoe groter en hoger het gebouw, hoe groter de druk van het bovenliggende programma op die plint. Een mooi voorbeeld is de fietsenstalling. Een groter woongebouw betekent meer stallingen om in te passen. Conform de principes van bicycle urbanism zit die functie direct geschakeld aan de straat, zodat de fiets gebruiken zo makkelijk mogelijk is. Maar dat vraagt behoorlijk wat ruimte en legt dus een stevige claim op de plint van een gebouw, zonder die te verlevendigen.

Kortom, de druk voor de invulling van de plint is groot. Er moet meer in dan waar ruimte voor is. Het komt er op aan het gebouw secuur in zijn context neer te zetten en daarvoor de juiste functies te kiezen en de meest waardevolle relaties uit te spelen. Want hogere gebouwen die niet goed 'landen' in de stad geven op ooghoogte een karig stedelijk leven dat niet bijdraagt aan een aantrekkelijke stedelijke omgeving.

Maar de opgave is nog complexer. Er is niet alleen de footprint van een gebouw op het maaiveld, we moeten ook steeds strategischer omspringen met wat zich onder het gebouw bevindt. In een stedelijke context kunnen en willen we de ondergrondse footprint niet groter maken dan het gebouw zelf. Het bouwplot is vaak niet veel ruimer dan de contour van het gebouw met een eventuele tuin. Op zich is dat ook gewoon een kwestie van bouwefficiëntie: de draagstructuur van de kelder loopt door in de bovenbouw. Eventuele tuinruimte op het plot houden we sowieso beter vrij van onderkeldering. Dat garandeert dat de tuin volwaardig groen en waterdoorlatend kan zijn. De beschikbare footprint moet dus alle ondergrondse functies opnemen, van parking tot berging ruimtes. Denk ook aan technieken voor waterinfiltratie en -berging of aan warmtesystemen zoals een warmtenet, warmtepompen, ... De echte footprint van een hoog gebouw wordt dus onder de grond gemaakt.

STELLING 12 Stapel slim op elkaar. Hoger bouwen impliceert stapelen. Dat kan door in een woongebouw meerdere woningen opeen te zetten, of door te kiezen voor een gebouw waarin verschillende functies verticaal geordend worden. Denk aan een plint van handel of horeca, met erboven diensten, kantoren of woningen. In de meeste ontwikkelingen vandaag, wordt het stapelen van diverse functies vermeden. Elk gebouw heeft een afzonderlijke eigenaar of beheerder en vaak ook afzonderlijke ontwikkelaars gericht op een eigen product en doelpubliek. En dus op één specifieke functie. Op die manier worden verschillende functies naast elkaar geschikt in verschillende gebouwen. Maar in een stad met plaatsgebrek moeten we functies durven stapelen en schakelen. Dat verhoogt de levendigheid doordat ook gebruikers vermengd geraken.

In woongebouwen vraagt het stapelen van woonentiteiten extra aandacht bij het ontwerp. Al te vaak zien we dat hoger bouwen gewoon betekent dat er een extra laag van dezelfde typeverdieping met appartementen wordt ingeschoven. De onderste bouwlaag krijgt alle privacy problemen die het wonen aan de straat met zich meebrengt en de bovenste bouwlaag (vaak teruggetrokken) wordt uitgewerkt als exclusieve penthouse met overmaatse terrassen. Dat kan interessanter, beter en ook meer divers.

Het *Algemeen Bouwreglement* legt sowieso al een mix aan woonentiteiten op, via een vaste verhouding 1, 2 en 3-kamerentiteiten. Bovendien bestaat dé klassieke gezinnsamenstelling niet meer. Er is dus naast een **grotere diversiteit aan woningtypes** met grote entiteiten voor **gezinnen**, evengoed een vraag naar woonvormen voor **alleenstaanden, ouderen en specifieke doelgroepen**. Zorg dus voor een typologische verrijking.

Stapelbouw biedt kansen om diverse functies en zeker ook diverse woonvormen en typologieën samen te brengen. Onderin kan de sokkel gevuld worden als een levendige plint, maar zeker ook met geschakelde grondgebonden woonentiteiten (zie ook *Stadsessay #07 Huisje Tuintje*). Dat kunnen duplexen zijn die als stadswoningen onderdeel vormen van een groter woongebouw, maar die tegelijkertijd ook een relatie aangaan met de straat (een eigen voordeur, een voorportiek, ...) en de tuinzone (inpandig terras, tuintrap, ...). Meer naar boven ontstaan andere kwaliteiten: minder inkijk, een vergezicht en meer licht. Dat biedt kansen voor de private binnen-en buitenruimtes, via grote gevelopeningen, inpandige terrassen en wintertuinen. Kortom: Er zit meer potentie in het ontwerp van gestapelde programma's dan we vandaag zien in gebouwde projecten.

STELLING 13 Breng iedereen naar boven. Hoog wonen, hoog werken, hoog vertoeven, het heeft een intrinsieke en heel bijzondere kwaliteit. De hoogte biedt contact met de horizon, iedereen geniet van uitzicht op de stad. De vijfde gevel van hogere gebouwen, het dak dus, is een bijzonder waardevolle plek. Bij hoogbouwtorens wordt daarom vaak gevraagd om de kroon van de toren, de bovenste verdieping, publiek toegankelijk te maken. Dit zodat het zicht op de stad niet geprivatiseerd, maar net gedeeld wordt.

Voor hogerbouw is de eis voor een publiek toegankelijke dakverdieping onzinnig. Maar meer uit het dak halen is wél zinvol voor opgaven als klimaatadaptatie, duurzame energie, biodiversiteit, en gezondheid. Ook daar is het dus drummen om ruimte: het dak wordt vaak ingezet voor de uitloop van de lift, voor diverse technieken zoals luchtgroepen en zonnepanelen, voor waterbuffering en recuperatie via een groendak. Maar het dak biedt bij verdichtingsprojecten ook kansen voor verblijfsruimte. Denk aan een dakterras al dan niet met een collectieve ontmoetingsruimte, een daktuin met serre enzoverder. Oen dak met weerwaarde te maken moet het dus bijna steeds toegankelijk zijn, er hoort een borstwering bij en er hoort een beperkt volume op. Daar knelt al het schoentje. Stedenbouwkundige regels beschouwen dat toegankelijke dak dan als een bouwlaag. En als bouwheren moeten kiezen tussen een bouwlaag met woonentiteiten of met een inzetbaar dak, dan is de rekening snel gemaakt. Ook hier lijkt het zinvol om meerwaarde – lees het dak als extra verdieping – toch mogelijk te maken op voorwaarde dat het gebruik van het dak geen hinder – denk aan inkijk of geluidsoverlast – veroorzaakt aan de omliggende gebruikers of bewoners.

STELLING 14 Werk bovenal op mensenmaat. Het andere cliché is dat van gestapeld wonen als efficiënte batterij, ontdaan van enige kwaliteit; een plek waar je enkel woont als het echt niet anders kan. Bovendien is het een woonmodel waarbij maatschappelijke problemen onzichtbaar gemaakt worden: leefbaarheidsproblemen verplaatsen zich van de straat naar de traphal, maar opgelost zijn ze allerminst. Laten we beide doerbeelden doorprikken, door gestapeld wonen **mensgericht en dus meer sociaal en inclusief** te benaderen. De perceptie over hogerbouw is vaak dat dit niet kan: hoge gebouwen zijn anoniem en zorgen voor vereenzaming. Hoe hoger, hoe groter de afstand tussen mensen, zo lijkt het wel. Dat hoeft niet het geval te zijn. Vereenzaming in gestapelde bouw is al langer een aandachtspunt, en de vraag voor wie deze bouwprojecten gerealiseerd worden, wordt steeds explicieter gesteld. Dat levert nieuwe inzichten op over het belang van gemeenschapsopbouw. En dat leidt dan weer tot nieuwe opgaves in het ontwerp van hoogbouw en hogerbouw: Hoe zit het gebouw in elkaar? Zijn er gemeenschappelijke ruimtes? Kun je elkaar tegenkomen op plekken elders dan in het voorportaal, de lift of de gang op de verdieping? Eigenlijk zou hogerbouw beschouwd moeten worden als een verticaal gestapelde woonwijk. Met kleinschalige ontmoetingsplekken waar je op een aangename manier met de burens aan de voordeur kan praten. Waar een ontmoetingsruimte is met 'een bankje'. Of een buurthuis om een klein feestje te geven. Diverse collectieve woonvormen tonen vandaag de weg, zelfs in stapelbouw. Met het project Bijgaardhof heeft Gent het grootste en ook hoogste cohousingproject in Vlaanderen. De drie gebouwen zijn alle drie hogerbouw: tussen 5 en 8 bouwlagen hoog. En in die stapeling zijn allerlei ontmoetingsplekken te vinden: wassalon, serre, gastenverblijf, kantoor, klusatelier, dakmoestuin, speelruimte, enzovoort.

TEMPER HOOG OPLOPENDE DISCUSSIES



Alle sociale, economische, politieke en ruimtelijke argumenten ten spijt, blijft hoger bouwen een heikel thema. Draagvlak is de achilleshiel, want als dat ontbreekt dan is een visie rond hogerbouw hetzelfde lot beschoren als die rond hoogbouw: een nota die onderin de schuif stof vergaart. De gevoeligheid gaat over meer dan de hoogte op zich. Hoger bouwen wordt beschouwd als een symbool van verstedelijking, en 'meer stad maken' is altijd een precare opgave.

Die spanning beperkt zich overigens niet tot de stad: in zowat elke Vlaamse woonkern verschijnen appartementsgebouwen, en dat ligt altijd gevoelig. Je ziet het trouwens aan de architectuur van die gebouwen: steevast met een zadeldak, om de opschaling toch maar wat te verzachten. Het introduceren van stedelijkheid botst op weerstand, zowel in wijken die vandaag reeds een sterke stedelijke dynamiek kennen, als in rustige residentiële woonomgevingen. Voor wie er woont, wordt groei beschouwd als een verhaal van verlies. Men vreest het met minder te moeten doen: minder groen, zich minder makkelijk kunnen verplaatsen door toenemende drukte, minder eigen gebruik van voorzieningen omdat ook anderen ze gaan gebruiken, enz. Kortom, minder ruimte.

En helaas is dat in de praktijk ook vaak terecht, aangezien meerwaarde vooralsnog vooral in de zak van grondeigenaren en ontwikkelaars wegvloeit. Willen we het draagvlak voor hoger bouwen opkrikken, dan moet er op verschillende sporen

tegelijk gewerkt worden: (1) instrumenten ontwikkelen en inzetten om die meerwaarde daadwerkelijk vast te houden op de plek; (2) goede projecten realiseren als voorbeeld, om dat abstracte begrip ‘meerwaarde’ heel tastbaar en specifiek te maken; (3) hoger bouwen bespreekbaar maken, door als Stad het thema zelf aan te snijden, en op het publieke forum te gooien. Want zelfs al zijn professionelen het erover eens (wat vandaag niet het geval is), dan nog moet het gesprek verbreden. Hoger bouwen belangt iedere burger aan.

STELLING 15 Kom uit de toren. Niet minder dan 14 stellingen waren al nodig om ons punt te maken: Kies voor hogerbouw. Dat toont meteen aan dat het een complex verhaal is. Vandaar dus die laatste stelling: Kom uit de toren. Wat zoveel betekent als ‘Leg het goed uit, wees transparant over projecten die op til staan, betrek veel meer mensen, ga in gesprek, toon de meerwaarde. Verbeeld en betoog!’

Dat is ook wat Gentenaars zelf aangeven. Uit een onderzoek naar de houding tegenover verdichting van bewoners uit de 20e-eeuwse gordel (uitgevoerd door *Leap Forward*, 2019), kwam heel duidelijk dat het een misvatting is dat mensen standaard niets in hun achtertuin dulden. Het is net de manier waarop de overheid en de private vastgoedmarkt met bewoners omgaan, die vaak collectief verzet opwekt. Bewoners trekken in het defensief omdat ze zich overvallen voelen, omdat mogelijke negatieve aspecten verzwegen worden en ze geen ruimte krijgen om invloed uit te oefenen.

Ga dus als beleidsmaker, stadsmaker en/of als stadsdienst in gesprek. Kom uit de toren en vraag Gentenaars wat in ruil moet komen voor extra bouwlagen. Zo ontstaan betere plannen. Durf burgers te mobiliseren bij begin van planvorming en vertrouw

erop dat daar iets goed uit komt. Schuif referenties naar voor, ga mee projecten bekijken, vertel over de concrete planvorming die eraan voorafging en afwegingen die de revue passeerden. We hebben in Gent heel wat boeiende trajecten gelopen: Het Bijgaardehof, de Belgacomtoren, de woonprojecten aan de Oude dokken, de Keizerspoort, Nekkersput, enz. Veel weerstand ontstaat ook uit verbroken beloften. Burgers geloven niet dat het de volgende keer anders zal zijn. Daarom, onderzoek en bespreek ook de dingen die in projecten niet goed zijn uitgedraaid, zodat we het in de toekomst beter kunnen doen. Organiseer dus lezingen, rondleidingen, debatten, dialoogcafés en publieksactiviteiten rond hogerbouw in Gent.

Zet niet alleen gesprek op rond concrete bouwprojecten. Kom uit de toren en organiseer een breed stadsdebat over hoog bouwen. Zodat je niet meer hoeft te schermen met het argument dat de toekomstige bewoners nog niet gekend zijn. Of dat je de lasten van de direct omwonenden in perspectief kan plaatsen met de winsten voor de hele bevolking. Over een thema als dit moet je alle belangen met elkaar in contact zien te brengen. Burgers, overheden, middenveld, bewoners, ontwikkelaars, grondeigenaars... het is dus een open oproep aan iedereen: verschuil je niet achter onverschilligheid, vooroordelen, of eigenbelang. Kom uit de toren en ga open in gesprek.

DEEL B – 16 X STELLING 16

VAN: stadsbouwmeester@stad.gent
VERZONDEN: vrijdag 31 maart 2023
AAN: Ann Hendrickx, Arnaud Vanrafelgem, Bart Cobbaert, Elly Van Eeghem, Griet Roets, Jan Mannaerts, Jeroen de Willigen, Juliane Greb, Nele Van Damme, Oana Bogdan, Stefanie Everaert, Steven Delva, Steven Geirnaert, Sven De Visscher, Trui Tydgat
ONDERWERP: Stadsessay #06 Hogerbouw – 16e stelling

Beste,

Graag contacteer ik u met een zeer concrete vraag! Met name: wil u een bijdrage leveren voor een nieuw stadsessay rond het thema van hoger bouwen in Gent?

Met de reeks stadsessays probeert ons team telkens een urgent stedelijk vraagstuk op tafel te leggen. Een essay werkt dus agenderend: het is geen kant-en-klare visie, geen beleid van de Stad Gent, maar een voorzet om een koerswijziging tot stand te brengen in praktijk, beleid en advisering. Elk stadsessay heeft een vaste structuur. Een eerste deel bevat 15 stellingen over het onderwerp. Voor het tweede deel zoeken we telkens een ander format om diepgaander te reflecteren: een interview, een fotoreeks, architectuurreferenties, historische beelden, ... Voor het stadsessay #06 *Hogerbouw* vragen we 16 experts om een 16e stelling rond hoger bouwen te schrijven. En het is precies om die reden dat ik me tot u richt.

Concreet! Ziet u het zitten om, na het lezen van het essay, ook zelf een korte stelling te formuleren? Dit vanuit uw eigen praktijk en ervaring met het onderwerp. We geven u alle vrijheid! Uw stelling kan een aanvulling zijn op onze 15 stellingen, waarbij u ons wijst op een lacune in ons discours; of het is een stelling waarbij u een ander standpunt inneemt. Indien u zaken in de tekst leest die incorrect zijn, aarzel niet om ons ook dat te laten weten.

Alvast hartelijk dank om onze vraag te bekijken! Wij durven hopen op een positieve reactie. Hoe meer waardevolle stemmen, hoe sterker dit pleidooi kan worden.

Met vriendelijke groeten,

Peter Vanden Abeele

STELLING 16 Voorzie de uitdaging van een verticale wandeling. Hoog stapelen met een minimale footprint. Ook aan een universiteit dé oplossing voor het gebruik van schaarse ruimte, om plaats vrij te houden voor groen, ontmoeting en ontspanning. Maar in het gebouw zelf, hoe bereik ik daar de hogere verdiepingen? Flaneren door aangename gangen en foyers, hier en daar flex- en aanlandplekken, een studentenlounge of koffiecokner ... Het zijn kansen op ontmoeting. En net die kansen slinken wanneer je verplaatsingstraject niet horizontaal is, maar verticaal.

2 minuten en 6 seconden, zo lang sta ik in de lift om naar de twaalfde verdieping te gaan van het iGent gebouw op campus Ardoyen. Niet slecht om 48 hoogtemeters te overbruggen, lekker efficiënt. Wel veel te kort om – weliswaar knus samen in een kleine ruimte – meer dan een vrijblijvend gesprekje over het weer te hebben met je reisgenoten. En die leuke koffiehok op + 9 waar ik misschien prof. Janssens zou treffen, tja, daar ben ik voorbij gezoefd ... Denkoefening voor architecten en bouwheren: faciliteer de kans op ontmoeting, ook vanaf verdieping +3 en hoger.

Ann Hendricx

→ ir.architect, afdelingshoofd Projectbureau,
Directie Gebouwen en Facilitair Beheer, UGent

STELLING 16 Bedenk, It takes a village to raise the tower. Ik wens het over meer te hebben dan over architectuur, want architectuur initieert en goede architectuur stimuleert. Over een kans voor elke stad. Voorbij gaan aan een theoretisch model naar een praktische oplossing, een hulplijn op mensenschaal, als antwoord op individualisme, met zorg voor intermenselijkheid.

Wat als de stad niet langer de hoogbouw in de wijk plaatst maar die hoogbouw zelf als een wijk beschouwt? Infiltrer in het gebouw en blijf niet enkel op het openbaar stadsterrein werken. Be around! Aanwezig op de interne publieke ruimte, wees een brugfiguur en een dagelijks aanspreekbare wijkregisseur op schaal van de woontoren. De ‘over-friendly conciërge’ als archetype, de stad als (t)huisbewaarder voor de gemeenschap van elke hoogbouw.

Zowel bij nieuwe hoogbouw maar vooral en specifiek bij reeds bestaande hoogbouw op zoek gaan naar mogelijkheden tot het creëren van nieuwe dynamieken. Als stad grijp je de kans om nieuwe mechanismen binnen te brengen, met aandacht voor flexibiliteit binnen een aanpak die transparant is en gestoeld op medezeggenschap van de bewoners. Niet enkel economische belangen primeren maar sociale belangen worden minstens evenwaardig, zodat werken met en rond de gemeenschap de prioriteit is, elke dag.

Arnaud Vanrafelghem

→ kunstenaar-architect, hoogbouwbeuoner

STELLING 16 Omarm het generatieve. Kan hoogbouw duurzaam zijn? In verhouding tot het aantal gebruikers is de dakoppervlakte klein: zonnepanelen en regenwateropvang kunnen onmogelijk de behoefte afdekken. Liften, pomp- en drukverhogingsinstallaties zuipen energie. Vooral de ietwat oudere (sociale) woongebouwen kennen beheerproblemen en/of een gespannen samenlevingsopbouw. Groen, waterinfiltratie en biodiversiteit zijn dan weer gediend bij de kleine footprint. Maar hoe vreemd het ook moge klinken: het zijn vooral het prestige, de schaal en de hogere kostprijs die nieuwbouw torens onrechtstreeks weten te verduurzamen.

Hun beeldbepalend karakter maakt dat politici, ontwerpers én uitvoerders hun beste beentje willen voorzetten. Nieuwbouw hoogbouw is dan ook vaak een optelsom van innovaties en technische hoogstandjes. De uitvoeringskwaliteit en de te verwachten levensduur zijn hoog. Hoogbouw wordt slechts gesloopt nadat alle overige scenario werden onderzocht. Net door de hoge bouwkost staat ruimtelijk rendement zeer hoog op het agenda. Open plannen, gekenmerkt door rijkelijke overspanningen en vrije hoogtes, zijn flexibel invulbaar. Modulariteit leent tot circulariteit.

De schaal verantwoordt een hogere collectiviteit. Collectieve klimatisatietechnieken zijn technisch hoogstaander en bedrijfszekerder. Mede doordat beheer en onderhoud professioneel gecentraliseerd worden, ligt het rendement hoger. Uitponding vormt de grootste bedreiging.

Bart Cobbaert

→ architect, duurzaamheidsexpert, DENC Studio

STELLING 16 Wees bescheiden. Werk aan Herstelling. Zet geen nieuwe hoogbouw in de stellingen, zonder tegelijk te herstellen wat er al is, wat deels leeg staat of wat betere woonkwaliteit verdient.

Praten over hoogbouw in de stad in termen van vooruitgang en dynamisme is moeilijk wanneer in diezelfde stad woontorens blijven staan die al jarenlang de verkrotting ondergaan. Verkrotting die ze ooit zelf wilden oplossen (vanuit een toenmalig geloof in vooruitgang en dynamisme). Deze torens dwingen ons om bescheiden te zijn.

Voor elke nieuw opgetrokken façade zouden we elders in de stad minstens één gat in een buitengevel moeten dichten. Voor elk nieuw voorportaal zouden we elders in de stad minstens één inkomhal moeten vernieuwen. Voor elke nieuwe verwarmingsinstallatie zouden we elders in de stad minstens één tilt geslagen istameter moeten herstellen. Voor elk nieuw wandelpad zouden we elders in de stad minstens één strook gebarsten tegels moeten vervangen. Alleen zo wordt hoogbouw een daadwerkelijke expressie van maatschappelijke ambitie: een stad waar iedereen kan genieten van het zicht op de horizon, op een kruinenbos van parkbomen of op een aanlokkelijk waterfront.

Wat heb je aan het royale uitzicht op Gent vanuit je appartement, als je door de condens op de ramen niets ziet?

Elly Van Eeghem

→ kunstenaar & docent, CAMPUSatelier & KASK School of Arts Gent

STELLING 16 Programmeer hogerbouw voor de eerste baksteen wordt gelegd. Het stadsessay slaat de nagel op de kop: de discussie over kwaliteit is veel belangrijker dan de discussie over hoe hoog, of over andere kwantitatieve eigenschappen. Het essay stelt: kwaliteit vraagt voor elk afzonderlijk project van hoogbouw opnieuw visie op het project en de context op stedenbouwkundig vlak, maar ook op het vlak van programma, in de brede zin van het woord.

Laat ons dat ‘maar ook’ radicaliseren naar een ‘maar eerst’. Het programma verwijst naar de vraag wie het gebouw kan/zal gebruiken, wie zich de woonomgeving kan/zal toe-eigenen, en vooral, wie het beheer van het gebouw en de ruimere woonomgeving zal vormgeven. Op dit moment staat bijvoorbeeld de betaalbaarheid van het wonen in Gent zwaar onder druk, des te meer door de vernietiging van passages uit het Gronden Pandendecreet. Blijven we (hoger) bouwen voor mensen die sociale huisvesting als een broodnodige vorm van sociale bescherming nodig hebben?

Het is nooit te laat voor innovatie en experiment op het lokale niveau. Wat als we ophouden met de inplanting van sociale huisvesting in woonomgevingen waar de concentratie van sociale ongelijkheden van vergrijzing, armoede (en de meest extreme vormen daarvan), migratie, ... al de pan uit swingt? Wat als we de geschiedenis laten spreken en in de toekomst op een slimme en duurzame manier ruimte maken voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in Gent? En wat als we op die goed uitgekende plekken eerst visie ontwikkelen over hoe we de sociale kwesties en interactie tussen gebruikers onderling via processen van gemeenschapsvorming blijvend kunnen vormgeven? De capaciteit om dat te doen is er, maar moet gemobiliseerd worden. Bouwprojecten zouden eerst die vragen ter harte moeten

nemen, en er zou werk gemaakt moeten worden van co-creatieprocessen om dat beheer, en de ziel en biografie van een plek, structureel en duurzaam te verankeren als inherent onderdeel van het project vooraleer de eerste baksteen gelegd wordt.

Griet Roets

→ Professor Sociaal Werk, Vakgroep Sociaal Werk en Sociale Pedagogiek, UGent

STELLING 16 Laat hoogbouw de stad toebehoren.

Hoge gebouwen zijn in wezen een stedelijke typologie. Waar bouwvolume zich niet eenvoudig horizontaal kan uitspreiden, kruipt het de hoogte in. Hoger bouwen is van oudsher moeilijker en duurder – dat doe je maar als de ruimte schaars is! Vandaag verschijnen hoge gebouwen vreemd genoeg in de open rand van de stad. Twee oorzaken: onze ingeslepen modernistische opvatting dat hoge gebouwen in groene open ruimte moeten staan, én de pragmatische vaststelling dat een hoog gebouw makkelijker vergunbaar is als de burens een heel eind op afstand wonen. Het gevolg is dat deze gebouwen als solitaire objecten haast tot de einder ons vlakke landschap domineren. Ze bouwen niet mee aan een stedelijke skyline. En het open landschap, dat zo schaars is in onze netwerkstad, wordt door hun silhouet in elk perspectief bezet. Is het niet meer zinvol om bij hoger bouwen in ensembles te denken? En is het stadscentrum niet net zo'n prachtig, organisch gegroeid, complex ensemble?

Gezien de habitat van hoge gebouwen het stadscentrum is, kunnen goed ontworpen hoge gebouwen om met nabijheid – meer nog, ze genieten ervan. Ze werken naar hun stad toe. Hun plint kan actief meebouwen aan het publieke straat- en pleinleven. Hun sokkel kan de schofthoogte van een straatwand maat geven, en zo de schaal van boulevards en plekken in de stad definiëren. En als het er al is – niet alle hogergebouwen reiken boven die schofthoogte – moet het hogere volume worden ingezet op de ruimere schaal – de schaal van de skyline, de belangrijke zichtlijn, het point de repère. De vormgeving van dergelijke stadstoren speelt tot in het detail: de oversteek van de kroonlijst van de sokkel kan – in verhouding tot het straatprofiel – bepalend zijn of het oprijzend volume zichtbaar is of niet. Elke centimeter telt. Het begrip nabijheid is geen pleidooi tegen grote open ruimte. Beide hebben elkaar nodig: de

openheid van ruimte is sterker ervaarbaar in contrast met meer besloten plekken.

Elke daad van architectuur is stedenbouw: gebouwen maken de stad, zonder gebouw geen stad. Wie hoger wil bouwen, moet dus méér stad maken – op een verantwoorde wijze. Het kan alleen als we de uitdagingen van vandaag en morgen aangaan. Kunnen we werkelijk de woonnood met onze hogergebouwen aan te pakken? Onderzoek toonde aan dat in het Groothertogdom Luxemburg de woonnood constant blijft, ondanks een politiek van haast ongebreideld en snel vergunnen van grootschalige woonontwikkelingen. Vastgoed als louter investeringsevenement. Wanneer ik 's avonds onze woontoren op het Stapelplein passeer, zie ik minder lichtjes aan dan me lief is. Ik sus me met de gedachte dat al die stedelingen op café met elkaar zitten te kletsen, maar ik vrees ook hier Luxemburgse toestanden. Daarom een pleidooi: wie een hogergebouw wil realiseren, moet werkelijk een sociaal-maatschappelijke meerwaarde bieden, met als meest urgente inzet het betaalbaar wonen. Want de stad of regio die de echte, inclusieve woonopgave opgelost krijgt, legt de kiem voor een welvarende toekomst. Als een hogergebouw hiertoe bijdraagt is het welkom, is die publieke meerwaarde er niet, dan blijven we beter bij lagergebouwen. Of niet-bouwen.

Ten slotte een derde overtuiging: Wie hogerop wil, moet schoonheid sturend laten zijn voor de verschijning in de stad. Hoe hoger, hoe meer zelfs. En ja, over schoonheid kan men van mening verschillen – maar laat dat nu net een reden zijn om het erover te hebben. In de onderhandelingsstedenbouw komt schoonheid op de laatste plaats: eerst de volumetrie en dan de architectuur. Die schiet er in de uitputtingslag van zo'n aanslepende onderhandelingsystematiek vaak aan over. Daarom

een pleidooi voor de omkering: schoonheid als voorwaarde voor hoger bouwen, vanaf dag één mee in de weegschaal. En de tussenmaat in onze stad Gent is hierin boeiend. Want in de tussenmaat schuilt meer vrijheid, met een schat aan opportuniteiten rond spannende, collectieve buitenruimtes en voorzieningen, een variatie in typologieën en dus een inclusieve mix aan bewoners. Het is een schaal die bovendien ideaal blijkt voor werkelijk duurzame maatregelen van energie over materialen tot mobiliteit. Het zijn ensembles die zich laten kneden om aan te sluiten op een specifieke context. De structuurvisie Ruimte voor Gent laat zulk een toekomstgerichte en -bestendige uitbouw van de stad toe – als we de basisschaal niet hanteren om alles plat te slaan. Het is jammer dat het schitterende visiedocument vandaag vaak verkeerdelijk wordt ingezet als rem op een verantwoorde, dynamische uitbouw van onze stad, en dit door de structuurnota zo beperkend te lezen dat net elke ruimte wordt weggenomen, geheel tegen de belofte van de titel in.

Jan Mannaerts

→ architect, 360 architecten

STELLING 16 Ontwerp contextuele woningtypes.

Door de verregaande standaardisatie van woningtypes zijn we het ontwerpen van contextuele plattegronden gaandeweg kwijtgeraakt. Ontwerpers en ontwikkelaars weten tegenwoordig vrij goed rekening te houden met het zorgvuldig inpassen van nieuwe bebouwing in de reeds bestaande stad, maar doen dat nog te vaak met plattegronden die de kwaliteit van de omgeving en oriëntatie te weinig benutten. Terwijl die juist allerlei aanleidingen geven om specifieke plattegronden te ontwerpen.

Het aardige van hoger-bouwen is dat de context van een woning er een derde dimensie bij krijgt. Die bepaalt niet alleen de mogelijkheden voor de buitenruimte (tuin, balkon, dakterras) maar ook de aard van de relatie tussen de woning en de stad. Daarmee krijg je (niet alleen) betere en vooral ook inclusievere steden doordat je een grotere diversiteit aan woningen bouwt voor verschillende gezinssamenstellingen, culturele achtergronden en levensfasen; maar (vooral) ook leukere woningen, die geënt zijn op een specifieke ligging in een wonderschone stad.

Jeroen de Willigen

→ stedenbouwkundige en creatief directeur, De Zwarte Hond, voormalig stadsbouwmeester Groningen

STELLING 16 Leef meer samen, minder apart.

Alternatieve gezinsvormen en manieren van zorgen-voor-elkaar, zoals bijvoorbeeld co-ouderschap of collectief samenleven, zijn in Gent alom aanwezig. De typologie van een rijwoning, gebaseerd op het concept van een gezin als afgesloten entiteit, biedt daarop geen goed antwoord.

Gestapeld wonen, én dat in een coöperatief eigendomsmodel, maakt het mogelijk om de grenzen tussen ‘mijn’ en ‘jouw’ te verzachten, waardoor een grote diversiteit aan samenlevingsvormen kan worden bekomen. Ruimtes delen kan op verschillende schaalniveaus – met een of meer gezinnen, en met een heel huis. Een gedeelde kinderkamer, leefruimte, keuken of wasruimte bijvoorbeeld kunnen de dagelijkse zorgarbeid socialer en eenvoudiger maken. Een collectieve gelijkvloerse verdieping of tuin kan de ontmoetings- en speelruimte bieden die de straat vandaag vaak niet meer is.

Door ruimte te delen kunnen we ook compacter – en dus duurzamer – wonen. Door eigendom te delen in een coöperatief model kunnen we grond en woonruimte in de stad vrijwaren van speculatie en dus betaalbaar houden. En ook al delen we, we kunnen we er nog altijd een ‘eigen huis’ van maken. Participatie in het ontwerpproces, ruimtes die verschillende invullingen en aanpassingen toelaten... Het biedt een robuust kader voor toe-eigening en identificatie door de bewoners vandaag en ook voor de volgende generatie.

Juliane Greb

→ architect – Büro Juliane Greb

STELLING 16 Wees ambitieus op mensenmaat. Het is een beproefd én gesmaakt recept. Wie in de buurt van Zwijnaarde op de E40 of R4 rijdt, kan er moeilijk naast kijken. Ochtend- of avondzon, bewolkt of schemerig, Bro Upkot staat er met 18 verdiepingen en 62 meter hoogte sowieso te schitteren. Met toepassing van de typische Gentse schaal, had de realisatie van 311 studentenkamers een vijf- à zesvoudige footprint gevegd. De stad Gent toonde zich in deze gelukkig ambitieuzer. Het levert in alle opzichten een duurzaam resultaat op, van het bouwproces (door onder meer een doorgedreven gebruik van prefab elementen) tot de optimale integratie in de boomrijke omgeving. Maar voor Upgrade Estate vormt Bro Upkot bovenal het bewijs dat het hardnekkige clichébeeld van ‘onpersoonlijke hoogbouw’ een onterechte erfenis is uit de vorige eeuw. Gezelligheid, karakter, geborgenheid en een huiselijke sfeer zijn even moeilijk én even goed te realiseren in een verticale vorm. Door een doordachte uitwerking van het concept en ontwerp in functie van het sociaal beheer werd onze ‘studententoren’ ook een fantastisch functionerende community. En gezien we die mensenmaat kunnen toepassen in hoogbouw, is dit per definitie ook mogelijk in hogerbouw. Niet alleen intern, maar ook in relatie tot de buurt.

Nele Van Damme

→ CEO, Upgrade Estate

STELLING 16 **Zorg dat hoger veel langer duurt.** De korte levensduur van gebouwen valt in de meeste gevallen terug op de zeer beperkte duurzaamheid van de architectuur zelf, niet op die van haar bouwmaterialen. Wat wij nodig hebben is dus architectuur die niet langer ontworpen is voor één enkel programma, maar die in de loop van haar lange leven flexibel aanpasbaar is aan een veelheid aan wijzigende programma's. Iedereen weet dat elk gebouw dat iets te sterk is met vloerhoogtes die iets te hoog zijn, bij uitstek dat aanpassingsvermogen zal hebben. Architectuur die zelf intrinsiek duurzaam is, moet een zo breed mogelijke waaier aan technieken en uitrustingen in haar leidingkokers, vloeren en plafonds kunnen aanbieden. Geen architectuur die beantwoordt aan programatische behoeften, maar die infrastructuur is voor het leven. Plateaus met voldoende hoogte en draagvermogen, die beschikken over alle nutsvoorzieningen. Daardoor kunnen die plateaus op termijn uitgroeien tot publieke infrastructuur. En dan is het logisch dat zo'n publieke infrastructuur deel uitmaakt van de commons. Want de uitdaging voor de mensheid in de 21e eeuw is te voorzien in de behoeften van allen (= sociale rechtvaardigheid) binnen de mogelijkheden van de planeet (= regeneratieve ontwikkeling), en grondbezit is het grootste obstakel.

Oana Bogdan

→ design thinker, &bogdan

STELLING 16 **Lees mee met Jenny from the Block.** 2001. Ik was 25 en de jongste van drie pioniers die het aandurfden om in 'het lelijkste gebouw van Gent' – althans volgens de klaarblijkelijk prima geïnformeerde dagelijks langsvarende toeristenbootjeskapitein – te gaan wonen. In een klein appartement zonder tuin, tussen een hoop bejaarden. Het was liefde op het eerste gezicht toen ik op 11 september voor het eerst binnenstapte op de plek waar ik 22 jaar later nog steeds zou wonen, en door het raam naar buiten keek. Nooit gedacht dat je daar zo dicht bij de natuur zou zijn, zo moeiteloos mee zou bewegen met het ritme van de seizoenen. Regenbogen, bliksemflitsen, beukende wind, immer verkleurende luchten. Maar ook kranen, trilhamers, brand, feest, burens, doodse stilte, een doelpunt. Zonsopgang, zonsondergang. Elke dag.

Intussen werden de meeste bejaarden van weleer gezeten op een stoel in de mini lift naar beneden en naar hun laatste rustplaats gebracht en is het hier een diverse en beweeglijke gemeenschap geworden. We delen een pureestamper en een plantenspuit met de buurvrouw. En we blijven lachen met de stem in de micro die klinkt vanop het water en ons er keer op keer aan herinnert dat we in het meest misplaatste gebouw van de stad wonen.

Stefanie Everaert

→ interieurarchitect, Doorzon interieurarchitecten

STELLING 16 Durf integraal denken. Hoe hoog? Hoger! Verdichten is vergroenen en vergroenen is verduurzamen. Wie niet verdicht, verduurzaamt dus ook niet. Maar bouwen in de breedte betekent sowieso ontgroenen, zo wordt de stad onleefbaar, onaantrekkelijk, en bevorderen we het vestigingsklimaat niet. En dus is verdichten een must, op voorwaarde dat je zorg draagt voor extra betekenisvol groen, de leefkwaliteit verbetert en het prachtige Gentse buitengebied vrijwaart van standaard huisjes draperen. Renoveren, optoppen en verdichten, dat is het meest duurzame wat je in een stad kan doen. Dit steeds in combinatie met groen. Hoe hoger je gaat, hoe meer ruimte je creëert. Gebruik die ruimte en trek een groot groen netwerk open. Laat het me zo stellen: verdichting is de ideale methode om de transitie richting een meer groene, klimaatadaptieve stad waar te maken. Een stad die een fijn leefklimaat presenteert voor mens en dier. Zet dus ook nog meer in op de groene klimaatassen die een verbinding creëren tussen de binnen- en buitenstad. Ze liggen er, ze dienen alleen vol ambitie en liefdevol opgepakt te worden. Zo krijg je groene robuuste netwerken waar de natuur en mens van links naar recht zwalpt en verder vertakt. Waar je ook bent, binnen de 500 meter is er groen binnen handbereik. Om dit alles te realiseren, moeten we uitgaan van een samenspel tussen verschillende stielen. Daarom moet er integraal gedacht worden. Gooi ze samen: de gedachten van de ecooloog, de (landschaps)architect, de ondernemer, de projectontwikkelaar en de politiker. Niet in het eigen potje roeren, maar maak er een grote Gentse waterzooi van. Denken in functie van het groter geheel. Enkel zo kan je economie en ecologie verbinden en werken aan het bruto nationaal welzijn.

Steven Delva

→ landschapsarchitect, DELVA Landscape Architecture & Urbanism (Antwerpen-Amsterdam)

STELLING 16 Leg parkeernorm 0 op voor hoogbouw. Almaar minder Gentenaars hebben een eigen auto. Deze mensen zijn dus niet per se op zoek naar een woning met garage. De bouwmeester haalt in stelling 11 terecht aan dat de onderbouw best beperkt blijft (doorwortelbare ruimte en waterinfiltratie) en tegelijk aan verschillende noden moet voldoen. Geen ondergrondse parking voorzien betekent ruimte vrijwaren voor andere zaken (technieken, afvalberging, opslagruimte, fietsparking, spullenbibliotheek...).

Door bij nieuwe ontwikkelingen telkens (ondergronds) parkeren op te leggen betonneren we ons letterlijk en figuurlijk in met parkings en auto's. Een parkeernorm 0 helpt de stad, en vooral de directe omgeving van de hoogbouw, autoluw maken. We kunnen hier zelfs de aanzet in zien van een uitdoofbeleid van de bewonersparkeerkaart. Want: als het stadsbestuur bezorgd is dat de parkeerdruk afgewenteld zou worden op de publieke parkeerruimte, kan het parkeerkaartloze domicilies invoeren: deze adressen hebben geen parkeerrecht, ook niet als er een andere bewoner of eigenaar komt.

Waarom koppelen we dit expliciet aan hoogbouw? Omdat hogerbouw en hoogbouw terecht gezien kunnen worden als verticaal gestapelde woonwijken (stelling 14). En in woonwijken doen we meer dan wonen: we willen er ook (onder meer) kinderopvang vinden, nabij groen en... nabij en frequent openbaar vervoer. Hogerbouw hoort in de buurt van tram en bus, wat de noodzaak aan privéauto's (fel) doet afnemen.

Steven Geirnaert

→ Coördinator – Gents MilieuFront

STELLING 16 Ga voor kindvriendelijke hoogbouw.

Het kan! Kindvriendelijke hoogbouw bestaat niet. Deze stelling had wellicht meer aangesloten bij de gangbare opvattingen. Er wordt meer en meer vanuit gegaan dat gezinnen horen te wonen in grondgebonden woningen, bij voorkeur met een private tuin. Onze wooncultuur staat weinig inbeeldingsvermogen over (kindvriendelijke) hoogbouw toe. Maar de relevantie van die wenselijkheidsvraag verschaalt in de schaduw van de werkelijkheidsvraag. Circa 15% van de Vlaamse minderjarigen woont in één of andere vorm van stapelbouw. In de grote stadscentra loopt dit op tot ca. 50%. Hoe kunnen we (meer) kansrijke, leefbare en betekenisvolle woonomgevingen maken voor hen? Hoe helpen we die groep vooruit?

Tussen 2016 en 2019 onderzochten we samen met kinderen en tieners, die in stapelbouw wonen, welke betekenis zij zelf geven aan deze woonomgevingen, welke kansen ze er definiëren en op welke manier de leefbaarheid er kan versterkt worden. We definiëren op die manier 10 bouwblokken voor ruimtelijke kwaliteit die te maken hebben met toegankelijkheid en grenzen, vitaliteit, eigenaarschap, eigenheid, voorzieningen, ontmoeting en conflict, schaal, privacy, veiligheid en betekenisvolle personen. Hoogbouw is op zichzelf geen kindonvriendelijke woonsituatie, voor zover ze gepaard gaat met een kwaliteitsvol ontwerp, beheer en inrichting van gebouw en omgeving. Zoals dit eigenlijk geldt voor elke woontypologie.

Die kwaliteit valt niet te vatten in een vaste checklist van ingrepen. Daarom ook bestaat dé kindvriendelijke hoogbouw niet (cf. stelling 4). De kindvriendelijkheid schuilt in het ontwerp- en beheerproces, en de mate en manier waarop kinderen en tieners hierin betrokken worden. Kinderen en tieners worden nog te vaak over het hoofd gezien als bewoners en gebruikers. Ze

zijn nochtans goede leefwereldexperten die kunnen meedenken over wat een hoogbouw(omgeving) nodig heeft om kwaliteitsvol en leefbaar te zijn. We moeten hen gewoon de vraag stellen.

Sven De Visscher

→ Lector sociaal werk – Coördinator onderzoeksgroep
eCO-CITY

STELLING 16 Predik Licht, Lucht en de Homo Ludens: een hoge mate van verbeelding. Architectuur is het beleven van de synergie tussen een plaats, een moment en relaties. De beleving van de mens staat centraal en de architectuur ondersteunt dat. Het belangrijkste moment van een hogerbouw is wanneer die de grond verlaat, of wanneer die de grond opnieuw raakt. De manier waarop op dat moment, sociaal-ruimtelijke relaties mogelijk worden, is bepalend voor de kwaliteit van het project. Of nog: Wat is het verhaal, de aaneenschakeling van plaatsen, momenten en relaties, die een hogerbouwbewoner beleeft om de voordeur van zijn woning te bereiken? Dat inzicht zit al op verschillende manieren vervat in de 15 voorgaande stellingen.

Plezant: Ontwerpen voor de Homo Ludens

Homo Ludens is een boek van de Nederlandse historicus en cultuurfilosoof Johan Huizinga. Volgens Huizinga is spelen, en daarmee plezier en verbeelding, een essentieel onderdeel van cultuur en menselijke samenlevingen. Spel is niet alleen een activiteit voor kinderen, maar een fundamenteel onderdeel van alle menselijke activiteiten, inclusief kunst, wetenschap, religie en politiek. En hogerbouw? Huizinga beweert dat spelen, in plaats van een afleiding van de echte wereld, een fundamenteel aspect van de menselijke ervaring is. Het spelelement is volgens hem de drijvende kracht achter de menselijke cultuur. Hij benadrukt dat spelen een vorm van expressie is die de grenzen van taal en rationeel denken overschrijdt. In de vrijwillige activiteit van het spel kunnen mensen zich onderdompelen in een denkbeeldige wereld die niet gereguleerd wordt door regels. In deze gesimuleerde realiteit kunnen mensen experimenteren met alternatieve manieren van denken en handelen, en zichzelf uitdagen om creatieve oplossingen te vinden voor problemen.

Deze manier van denken en handelen kan vervolgens worden toegepast in het dagelijks leven en zo bijdragen aan de ontwikkeling en evolutie van een cultuur.

Bij het verbeelden van hogerbouw zijn dus niet alleen de rationale aspecten van densiteit en optimaal ruimtegebruik belangrijk, maar staat de spelende, plezier hebbende, verbeeldende hogerbouwbewoner centraal. Op welke manier ondersteunt, stimuleert hogerbouw het dagelijks leven van de hogerbouwbewoner uit de 21e eeuw? En hoe is dat dan prettig? Hoe en waar kan ik op een prettige manier (evident, vlot, mooi, handig...) de —plaatsen? Waar kan ik prutsen aan dat ding? Waar spelen we —? Plezier (goesting) en verbeelding zijn de sleutel tot een culturele evolutie en dus waarschijnlijk ook tot het integreren van hogerbouw in een actuele stedelijke conditie.

Licht en Lucht: een ruimtelijk kapitaal(opbouw)

Enkele evidente en prozaïsche eigenschappen (en die gelden niet alleen voor hogerbouw) zijn licht en lucht. Samen vormen licht en lucht volume: een genereuze vrije hoogte. Want vrije hoogte is een ruimtelijk kapitaal: Het is kwaliteit nu en een investering voor later. Een genereuze vrije hoogte laat het daglicht diep in de woning vallen. Ze versterkt de relatie met de buitenwereld. En ze laat op termijn toe om nieuwe technische tracés te vinden ...

Tomas Ooms

→ architect – Studio Tuin en Wereld

STELLING 16 Vermijd het bouwen aan een ‘toren van Babel’. Gezien de verdere groei van Gent is het evident dat wordt ingezet op kwalitatieve hoog/hogerbouw. Projecten ontwikkelen met een bouwhoogte die afwijkt van deze van haar onmiddellijke omgeving, lijkt evenwel op het traject van de toren van Babel, een karwei waarvan men van tevoren al kan verwachten dat die maar moeilijk kan worden afgemaakt. Het ontbreken van een ruimer beleidskader voor hoog/hogerbouw en het terugvallen op de principes van ‘de goede ruimtelijke ordening’ leiden vaak tot ad hoc beoordelingen, wat het als ontwikkelaar moeilijk maakt om de potentie van een plek voorafgaand goed in te schatten. In een soort van Babylonisch onvermogen, spreken ontwikkelaars en stadsdiensten niet dezelfde taal. Met als resultaat wederzijdse frustraties en vele plannen die in de vuilbak belanden.

Een goed afgebakend én in de tijd beperkt projectproces met richtlijnen voor hoog/hogerbouw lijkt een oplossing. Met de ‘Hoogbouwnota Antwerpen’ als voorbeeld, zouden vooraf vastgelegde criteria in een eerste stap uitsluitend kunnen bieden over locatiegeschiktheid. Pas in volgende fase moeten verdere studiekosten worden gemaakt voor de architecturale uitwerking. Ook daar zijn de kwalitatieve beoordelingscriteria vooraf gekend (zoals schaduw, plint, ...). Met een dergelijk proces, duidelijke criteria en een geïntegreerd advies van (stads)diensten & adviesinstanties kan zo binnen een korte tijdsspanne resultaatgericht worden samen gewerkt en nieuwe “torens” worden gebouwd. De gezinswoontoren Babel in Rotterdam is in die context wel een leuk voorbeeld.

Trui Tydgat (bv CNSLT)

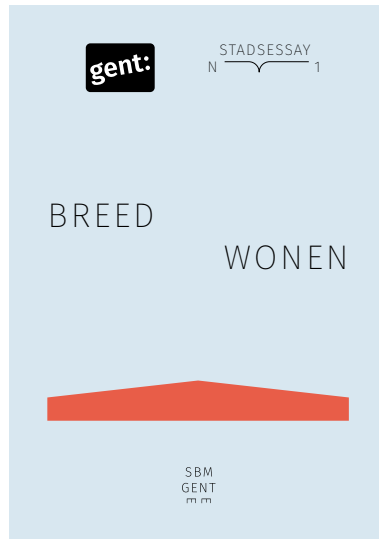
→ expert PPS/stadsontwikkeling

OVER DE REEK STADSESSAYS

In zijn visienota 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 met gerichte essays in op concrete uitdagingen.

Elk Stadsessay 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.

Elk Stadsessay bestaat uit twee delen: het eigenlijke essay heeft een vast format en is opgehangen aan een reeks stellingen. Het tweede gedeelte heeft een vrije invulling.



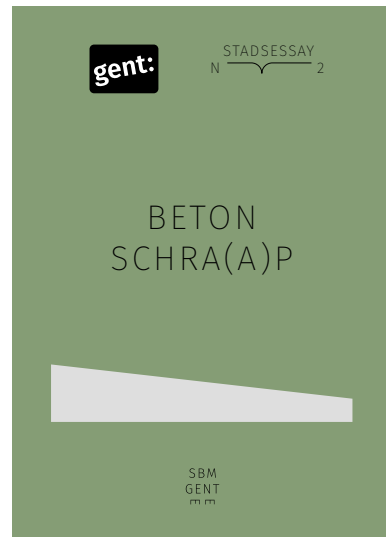
In het **ESSAY #01 BREED WONEN** biedt een uitgeschreven rondetafelgesprek achtergrond bij een reeks stellingen om de wooncrisis in Gent aan te pakken.



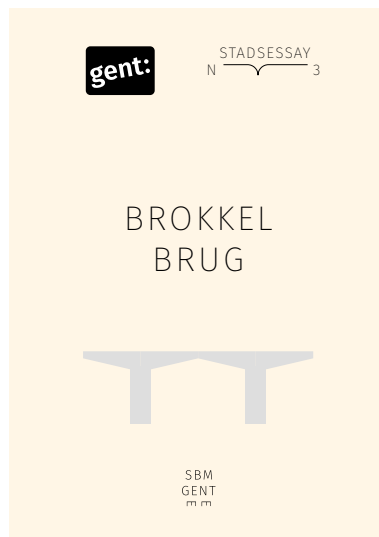
ESSAY #04 STADSGEBOUW 2.0 brengt een overzicht van studies en projecten in verband met gedeelde stedelijke gebouwen en campussen, het onderwerp van deze tekst.



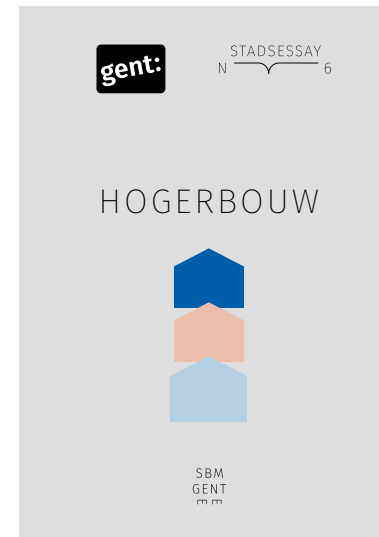
ESSAY #05 VASTHOUDGOED draait rond de noodzakelijke rollen in de stedelijke organisatie om een goed vastgoedbeleid te voeren.



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.



In voorbereiding: **ESSAY #07 HUISJE TUINTJE**. Dat wordt een pleidooi om de typologie van de rijwoning open te breken.

COLOFON

TEKST

Peter Vanden Abeele, Stadsbouwmeester Gent

MET BIJDRAGEN VAN

Ann Hendricx, Arnaud Vanrafelgem, Bart Cobbaert, Elly Van Eeghem,
Griet Roets, Jan Mannaerts, Jeroen de Willigen, Juliane Greb, Nele
Van Damme, Oana Bogdan, Stefanie Everaert, Steven Delva, Steven
Geirnaert, Sven De Visscher, Tomas Ooms en Trui Tydgat

REDACTIE

Bregje Provo, Matthias Blondia

VORMGEVING

Specht Studio

Dit stadsessay werd uitgebracht in mei 2023.

Wettelijk depotnummer D/2023/0341/8

V.U. | Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur
Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent
2023

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



SBM
GENT
□ □ □

STADSESSAY
N  6

Het essay *Hogerbouw* opent het discours over hoog bouwen in Gent. Steeds meer mensen zoeken een plek in de stad. Dus het is logisch dat we de hoogte in gaan. Toch zorgt het momenteel niet voor meer leefbaarheid. Vandaar dat zoveel bewoners een gevoel van verlies ervaren. De stadsbouwmeester pleit voor meer onderhandelingsmarge. Bouw hoger en beter. Eis kwalitatieve open ruimte in de plaats. Trek het stadsgabarit op en zorg op die manier voor meer betaalbaarheid, voor een diverser programma en meer ontwerpambitie. Gent hoeft geen Manhattan of Parijs te worden, onze stad dankt haar identiteit niet aan skyscrapers of harmonie. Diversiteit, daar zijn we goed in, ook als het op kroonlijsthoogte aankomt.

Dit essay laat niet alleen de stadsbouwmeester aan het woord. Het bevat maar liefst 16 extra stemmen. Van Gentse torenbewoners, torenontwerpers, torenbouwers, torenonderzoekers, die hard believers en sceptici.