



Diversiteit in Sociale Huisvesting:
typologische innovatie als antwoord op
stijgende demografische diversiteit.

case: Sint-Bernadette tuinwijk

Emmelien Van Rooy

Diversiteit in Sociale Huisvesting: typologische innovatie als antwoord op stijgende demografische diversiteit. (case: Sint-Bernadette tuinwijk)

Emmelien Van Rooy

Studentennummer: 01608391

Promotoren: prof. dr. ir. arch. Luce Beeckmans, prof. ir.-arch. Peter Vanden Abeele
Begeleider: prof. dr. Thomas Block

Masterproef ingediend tot het behalen van de academische graad van
Master of Science in de ingenieurswetenschappen: architectuur

Academiejaar 2020-2021

De auteur geeft de toelating deze masterproef voor consultatie beschikbaar te stellen en delen van de masterproef te kopiëren voor persoonlijk gebruik. Elk ander gebruik valt onder de bepalingen van het auteursrecht, in het bijzonder met betrekking tot de verplichting de bron uitdrukkelijk te vermelden bij het aanhalen van resultaten uit deze masterproef.

The author gives permission to make this master dissertation available for consultation and to copy parts of this master dissertation for personal use. In all cases of other use, the copyright terms have to be respected, in particular with regard to the obligation to state explicitly the source when quoting results from this master dissertation.

Gent, juni 2021

MET DANK

aan Luce Beeckmans en Peter Vanden Abeele voor de vele verhelderende inzichten bij de scherpstelling van dit onderzoek en de tijd die ze hiervoor graag vrijmaakten,

aan alle professoren, experts en studenten betrokken bij de Stadsacademie voor de boeiende gesprekken en kennisuitwisseling,

aan mijn ouders voor de onvoorwaardelijke steun en hulp, die mij gebracht hebben waar ik nu sta,

aan mijn broer, schoonzus to be en familie voor de tips en warmte,

aan mijn vrienden, mede-archies en erasmus-genoten voor de onvergetelijke studententijd.

ABSTRACT

kernwoorden

diversiteit
sociale huisvesting
tuinwijk
vervangbouw
woningtypologie
levensloopbestendig wonen
woondichtheid-optimalisatie

Diversiteit is een ruim begrip, dat ook in de huisvesting vandaag uitdagende vraagstukken stelt. Deze masterproef kadert binnen het masterproefatelier 'Diversiteit in Sociale Huisvesting' en onderzoekt daarbij de mogelijkheden om via innovatieve woningtypologieën een antwoord te bieden op de eindeloze wachtlijsten, diversiteit aan huurders en veranderende gezinssamenstellingen in de sociale huisvesting.

Het huidig aanbod aan sociale woningen is lang niet toereikend om de vraag van kandidaat-huurders op te vangen. Het woningbestand dat vandaag wel beschikbaar is, toont daarnaast te vaak een ondermaatse kwaliteit, leegstand of over- en onderbezetting naar inwonerscapaciteit. Bovendien vragen de klimatologische uitdagingen vandaag om een duurzaam ruimtegebruik, waar de eindeloze Vlaamse verlinting aan banden wordt gelegd en verdichting op strategische locaties aangemoedigd wordt.

Om in de toekomst beter aan de stijgende en diverse wachtlijsten tegemoet te komen zal bijgevolg ingezet moeten worden op een breed aanbod aan woningtypologieën die een vlotte verhuismobiliteit binnen eenzelfde wijk of stad mogelijk maakt. Op die manier kunnen wijken, met het oog op levensloopbestendig wonen, inzetten op een woondichtheid-optimalisatie die voor iedere gezinssituatie een gepaste woning voorziet en doorschuiven mogelijk maakt wanneer een huishouden uitbreidt of verkleint.

Om het diversiteits- en verdichtingsvraagstuk binnen de sociale huisvesting tastbaar te maken, legt deze masterproef de focus op de Gentse sociale tuinwijk Sint-Bernadette, eigendom van sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent. Deze tuinwijk uit 1923 zal, na een omstreden besluitvorming, volledig gesloopt en vervangen worden door een 21ste-eeuws tuinwijkproject. Via literatuurstudie, typologisch onderzoek van de wijk en interessante case-studies wordt een breed referentiekader opgebouwd, waarna, via eigen ontwerpend onderzoek, drie scenario's voor de toekomstige Sint-Bernadette tuinwijk voorgesteld worden. Deze tonen de invloed van bepaalde woningtypologieën op het verdichtingsproces binnen de schaal van de tuinwijk.

Met de voorgestelde scenario's en een conclusie die zich richt aan de sociale huisvesting, hoopt deze masterproef een interessant denkkader voor toekomstige tuinkijken uiteen te zetten en experiment binnen de sociale huisvesting aan te moedigen.

EXTENDED ABSTRACT

keywords

diversity
social housing
garden city
housing typologies
lifecycle-proof housing
density-optimisation

Diversity in Social Housing: typological innovation in response to increasing demographic diversity.

case: garden city Sint-Bernadette

Diversity is a comprehensive concept, that poses a lot of questions on society, even in social housing. This master thesis is part of the masterclass 'Diversity in Social Housing' of the transdisciplinary platform '*De Stadsacademie*', where professors, students and experts share knowledge about urban, sociological or climatic questions in the city of Ghent. Within the theme of the masterclass, this thesis attempts to provide an answer to the endless waiting lists in social housing, the diversity in tenant-profiles and changing family structures through the use of innovative housing typologies.

The current offer of social housing is far from sufficient to meet the large demand of potential tenants. In addition, the housing stock that is available today often lacks the basic quality desired in housing due to years of disinvestment, leading to a long period of vacancy, or shows an overcrowding or under-occupancy in terms of resident-capacity. Furthermore, the climatic challenges we face today, require a sustainable use of space, in which the endless ribbon development visible in Flanders after a period of suburbanization should be restricted or reformed and densification in strategic locations should be encouraged.

To form an adequate response to the increasing and diversifying waiting lists in social housing, a wide range of housing typologies, that allow for a fluent moving pattern within the same neighbourhood or city, will be necessary. In that sense, cities can strive for the optimisation of housing densities when providing fitting homes for every household, that allows a transfer to a larger or smaller building when needed. This lifecycle-proof housing is an important step in creating qualitative housing solutions for diverse circumstances, in smart usage of the urban space.

In an attempt to make the diversity- and densification question tangible, this master thesis focuses on the Ghentian social garden city Sint-Bernadette, in ownership of social housing company WoninGent. This garden neighbourhood, build in 1923, has become uninhabitable due to severe degradation of the houses over the years and will be replaced by a new 21st-

century garden city after complete breakdown of the existing buildings. Through literature study in the second part and typological research of the neighbourhood and interesting case-studies in the third part of this thesis, a broad theoretical and typological framework is created that subsequently forms the basis for my own design research for Sint-Bernadette in the fourth part. This design research proposes three housing scenarios for the garden city, not in an attempt to design a final masterplan, but to start a free thinking exercise that shows the influence of certain housing typologies on the degree of densification and quality of the outdoor space, all in reference to the scale and characteristics of the garden city.

With the proposed scenarios and conclusion that is directed to stakeholders in social housing, this master thesis aspires to set out an interesting frame of mind for future garden cities and to encourage experimental design processes within social housing.

figuur 1.
toegangspoort tot
Sint-Bernadette, toont de
degradatie van de wijk





DEEL I - INLEIDING	14
1. Probleemstelling	17
1.1. Onevenwicht van vraag en aanbod in de sociale huisvesting	17
1.2. Het verdichtingsvraagstuk en het tuinwijk model: tegengestelden?	18
1.3. Nieuwe typologische noden binnen een diverse samenleving	20
2. Onderzoeksvragen	23
3. Inhoudelijk overzicht	24
4. Methodologie	25
DEEL II - VOORONDERZOEK	28
1. Het verdichtingsvraagstuk: historische achtergrond en huidig debat	31
2. Tendensen in wachtlijsten voor sociale woningen	37
2.1. Zittende sociale huurders	38
2.2. Kandidaat-huurders	39
2.3. Wachttijd	41
3. Dynamisch en flexibel wonen als antwoord op typologische armoede	43
3.1. De invloed van veranderende gezinssamenstellingen en superdiversiteit op de woonbehoefte	43
3.2. Typologische armoede en niet-rationele bezetting in de sociale huisvesting	45
3.3. Levensloopbestendig wonen als toekomstbeeld	47
DEEL III - TYPOLOGISCH ONDERZOEK	54
1. De tuinwijk als geschikt model voor sociale woningbouw?	57
2. Ontwerprichtlijnen VMSW	63
3. Analyse: Sint-Bernadette tuinwijk	65
3.1. Geografische en demografische context	65
3.2. Oorspronkelijke erfgoedwaarde en uiteindelijke teloorgang	73
INDEX 1: referenties	99
DEEL IV - ONTWERPEND ONDERZOEK	126
INDEX 2: naar de tuinwijk vertaald	129
Drie scenario's voor Sint-Bernadette	141
scenario 1: de tuinwijk hersteld	145
scenario 2: de geclusterde stapeling:	
grond- en verdiepgelagde wonen	151
scenario 3: de randstedelijke villa: compact wonen in een groene omgeving	157
DEEL V - EPILOOG	162
1. Aan de sociale huisvesting	165



figuur I.1
leegstaand pand in Sint-Bernadette

DEEL I

INLEIDING



1. Probleemstelling

- 1.1. Onevenwicht van vraag en aanbod in de sociale huisvesting
- 1.2. Het tuinwijk model en het verdichtingsvraagstuk: tegengestelden?
- 1.3. Nieuwe typologische noden binnen een diverse samenleving

2. Onderzoeksvragen

3. Inhoudelijk overzicht

4. Methodologie

1.

PROBLEEMSTELLING

1.1.

Onevenwicht van vraag en aanbod in de sociale huisvesting

Om het grondrecht op wonen voor iedereen toegankelijk te maken, trachten sociale woonactoren kwaliteitsvolle en betaalbare woningen te verhuren aan kwetsbare doelgroepen. Uit analyse van de woonmarkt blijkt dat een eigen woning kopen voor 60% van de Vlamingen haalbaar is. De wooncrisis is vooral voelbaar op de huurmarkt, gezien de helft van de private huurders en een kwart van de sociale huurders meer dan 30% van het besteedbaar inkomen aan wonen uitgeeft (Heughebaert, 2020). Ruim de helft van de Gentse bevolking huurt een woning, waarvan de helft van deze panden vraagt om een grondige renovatie en de steeds toenemende huurprijzen dus lang niet in relatie staan tot de woonkwaliteit. Bovendien zijn die prijzen voor de helft van de Gentenaars niet langer betaalbaar (Vanden Abeele, 2018).

De nood aan een ruim aanbod sociale woningen is bijgevolg hoog. Helaas toont de realiteit dat dit aanbod nog steeds ontoereikend is om aan de eindeloze wachtlijsten tegemoet te komen. Het aandeel sociale woningen in Vlaanderen telt zo'n 6,5%, een laag percentage ten opzichte van andere Europese landen (Steunpunt tot bestrijding van armoede, 2018). Specifiek voor Gent zou het huidige percentage van 13% sociale woningen in de toekomst verhoogd moeten worden tot minstens 20%, gezien bijna 1 op 5 Gentenaren een sociale woning huurt of wil huren (Taskforce Wonen, 2018). In afwachting tot de toewijzing van een sociale woning moeten gezinnen of alleenstaanden met beperktere financiële middelen zich door het onderaanbod jaren beroepen op de private huurmarkt die vaak 40% duurder is en waar de prijs-kwaliteit niet in verhouding is. Dit laatste geldt in Gent voor een kwart tot een derde van de huidige sociale woningen na jaren van veroudering (Stad Gent, 2018). Het financieel vermogen van de sociale woonactoren is vaak ontoereikend om de nodige verbouwingen uit te voeren, wat resulteert in jaren van leegstand in afwachting van de renovatie.

de Taskforce Wonen en Opvang verenigt stadsdiensten, middenveld, private partners en sociale woonactoren om gezamenlijk oplossingen uit te werken die een antwoord bieden op de woonnoden van het onderste segment van onze woonmarkt/ woninghuurmarkt (www.stad.gent)

De Gentse Sint-Bernadette wijk, gebouwd in 1923, is een treffend voorbeeld van een sociale woonwijk die onbewoonbaar geworden is na jaren van veroudering en vandaag zo goed als leeg staat. De wijk, eigendom van WoninGent, deed

heel wat stof opwaaien in de media sinds de woningen in 2018 door een Pano reportage als 'schimmelwoningen' geportretteerd werden. Na verschillende studies, waaronder een haalbaarheidsonderzoek, opteert WoninGent voor een vervangbouw van de hele site om een duurzame toekomst voor de sociale woningen te realiseren. De huidige woningen renoveren zou financieel onhaalbaar zijn en de oppervlakte van de ruimtes zouden aanzienlijk dalen waardoor grote gezinnen geen intrek zouden kunnen nemen. Bij die vervangbouw streeft WoninGent ook naar een verhoging van het aanbod met ruim 50 bijkomende woningen, waarbij de focus op gezinswoningen behouden blijft.

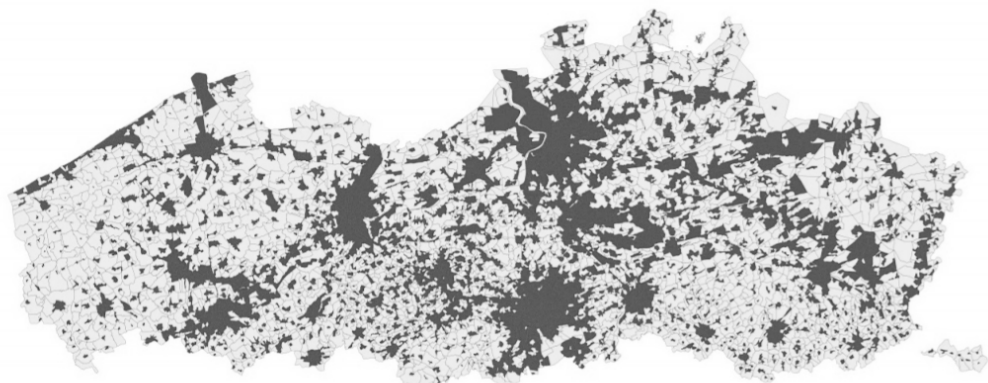
"Aangezien er op het vlak van bestaande woningen in de steden een ondermaats aanbod is aan grote woningen, vormen deze gezinnen nog altijd de motor voor de stadsvlucht."

(Heughebaert, voorzitter WoninGent, 2020)

1.2. Het verdichtingsvraagstuk en het tuinwijk model: tegengestelden?

De naoorlogse suburbanisatie, verdere verlinting en groeiende mobiliteitsproblematiek oefenen een grote druk uit op het milieu. Het ruimtebeslag op de open ruimte stijgt nog dagelijks en het verhardingspercentage ligt te hoog. Sinds 2014 zet de Vlaamse beleidsplanning (Departement Omgeving, 2018) dan ook in op een ommekeer om het groene en architecturale landschap op een duurzame manier te transformeren. Verhoging van het ruimtelijk rendement in de nabijheid van voorzieningen en knooppunten van mobiliteit, water en groen is daarbij cruciaal. Tegen 2050 streeft de beleidsplanning naar een sterk en leefbaar Vlaanderen, waar ingezet wordt op intensivering van stedelijke hefboomplekken en kernversterking van dorpen. Geen nieuwe open ruimte mag

figuur 1.2
weergave van het ruimtebeslag
boven (donker) of onder (licht)
de drempelwaarde van 32,5%,
het gemiddelde ruimtebeslag
in Vlaanderen



aangesneden worden tegen 2040. Ruimtelijke kwaliteit en robuuste open ruimte staan in dit proces centraal. Om dit te bereiken zal ook het individueel eigenaarschap overstegen moeten worden, om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen en renovatie van wijken op grote schaal (Holemans, 2020).

In het denkbeeld over de toekomst van de bebouwde ruimte wordt verdichting te vaak gelijkgesteld aan 'appartementisering'. Een logische analyse gezien er in 2019 ruim dubbel zoveel vergunningen voor nieuwe appartementen werden verleend dan in 2011 (VRT NWS, 2019). Toch mag de specifieke identiteit en leefbaarheid van steden en wijken niet teruggeschroefd worden door enkel hoger en dichter te bouwen. De woonstudie uit 2018 van Steunpunt Wonen (Heylen & Vanderstraeten, 2019) toont aan dat 82% van de Vlaamse huishoudens nog steeds een grondgebonden woning verkiest boven een appartement en ruim de helft van de bevroagden nog niet open staat om een tuin of andere ruimtes te delen. Het ideale wensbeeld dat een eigen huis en tuin vooropstelt, is dus nog lang niet verdwenen. Toch zal een mentaliteitswijziging in de toekomst nodig zijn om een goede afweging tussen grondgebonden, gestapelde en geschakelde woonvormen voor verschillende gezinsgroottes te realiseren en de beleidsdoelstellingen op een kwaliteitsvolle manier te bereiken. Verdichting heeft dan ook niet enkel als doel om het ruimtebeslag op de open ruimte te verlagen. Ook de woonkwaliteit en maatschappelijke meerwaarde kan verhoogd worden door in te zetten op collectiviteitswinsten bij het verdichtingsproces. Gentse stadsbouwmeester Peter Vanden Abeele roept in zijn *Stadsessay Breed Wonen* (2018) dan ook op om gericht te verdichten op strategische locaties als knooppunten van transport of stedelijke voorzieningen. Verdichting zou ook steeds hand in hand moeten gaan met een lokale meerwaarde om niet enkel toekomstige bewoners maar ook de huidige omwonenden een kwaliteitsvolle leefomgeving te bieden (Vanden Abeele, 2018).

in het Stadsessay stelt de stadsbouwmeester de concrete uitdagingen scherp binnen de stedelijke agenda, ter aanvulling op de visienota

De Sint-Bernadette wijk is gelegen in de 20ste-eeuwse gordel van Gent (Sint-Amandsberg), grenzend aan de groenklimaatas en bevindt zich in de nabijheid van station Gent-Dampoort, een lokale school en jeugdbeweging. Binnen de rand van Gent vormt Sint-Bernadette bijgevolg een mogelijk wijkknooppunt met micro-centraliteit waar een cluster van voorzieningen voor de omgeving een plaats kan krijgen. Het spreekt dan voor zich dat men bij de vervangbouw van de wijk niet kan blijven stilstaan bij de lage densiteit en veelal mono-functionele woningtypologie die de tuinvijk als stedenbouwkundig model in de jaren 1920 typeerde. Ongeveer 100 jaar later dient de tuinvijkgedachte heruitgevonden te worden, aangepast aan de huidige maatschappelijke uitdagingen waaronder de klimaat problematiek. Doorheen de jaren werd de Sint-Bernadette wijk

reeds deels verdicht door de bouw van appartementen, maar de typologie van rijwoning met eigen tuin overheerst. In totaal huist de wijk een 200-tal woningen, een aantal dat in de toekomst verhoogd zal moeten worden. Om hierbij het tuinwijk karakter toch in ere te houden, ontstaat een interessante denkoefening tussen de initiële stedenbouwkundige eigenschappen en verdichtingsuitdagingen.

1.3.

Nieuwe typologische noden binnen een diverse samenleving

“De helft van de gezinnen voldoet bovendien niet langer aan de klassieke definities van een gezin, terwijl de gezinswoning nog steeds de norm is van het ruimtelijk beleid. Heel binnenkort is Gent ook een stad van superdiversiteit, waar de helft van de inwoners een migratieachtergrond heeft.”

(Vanden Abeele, 2018)

Niet enkel klimatologische uitdagingen zijn sterk veranderd ten opzichte van de beginperiode van de tuinwijk, de samenleving is sterk gediversifieerd door veranderende gezinssamenstellingen als nieuw samengestelde gezinnen, gezinsverdunding en vergrijzing. Dit vraagt een breed aanbod aan woningtypologieën van studio's of één slaapkamer appartementen tot woningen voor grote gezinnen met kinderen. Uit data over het woningbestand van de VMSW (2021, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) blijkt dat ruime woningen met vijf of meer slaapkamers sterk ondervertegenwoordigd zijn. Toch zal de vraag naar deze type woningen in de toekomst alsmaar toenemen.

Ook de invloed van migratiestromen is voelbaar in de sociale wooncrisis gezien nieuwkomers vaker beperkt zijn in financiële middelen en de private woonmarkt dan onvoldoende mogelijkheden biedt. Aankomstwijken in grootsteden spelen daarin vaak een grote rol, al is het voor nieuwkomers binnen die 'infrastructuur van aankomst' eveneens vaak onmogelijk om een woning te vinden (HEIM, 2018). Vanuit stad Gent wordt dan ook aangemoedigd om woonvormen gebiedsgericht te mengen, zodat ruimtelijke differentiatie zich niet vertaalt in sociale segregatie (Vanden Abeele, 2018).

De 21ste-eeuwse tuinwijk die WoninGent ambieert, wenst net ruimte te maken voor kleine en grote gezinnen met kinderen in een mix van woningtypologieën. Volgens Statistiek Vlaanderen (2021) zouden er tegen 2027 ruim 1845 huishoudens met meer dan vier personen bijkomen in Gent. Het nucleaire gezin maakt stelselmatig plaats voor nieuwe gezinssamenstellingen in de vorm van nieuw samengestelde gezinnen, alleenstaanden die



figuur 1.3
beeld van de typologische
eenheid binnen Sint-Bernadette

een woning delen of intergenerationele huishoudens. Data van de VMSW (2021) toont dat er duidelijk sprake is van een typologische armoede binnen het aanbod aan sociale woningen. Momenteel zijn er 3664 sociale woningen met drie of meer slaapkamers in Gent, een aantal dat vandaag nog niet voldoet om de wachtlijsten op te vangen. Uit onderzoek van Steunpunt Wonen (Heylen, 2018) bleek dan ook dat de wachttijd sterk toeneemt met het aantal gezinsleden. De wachttijd tot een toewijzing van een sociale woning kan hierbij oplopen van gemiddeld drie jaar tot een periode van 10 jaar voor woningen met vier of meer slaapkamers (Crisisplatform Wonen, 2017).

Naast het gebrek aan aanbod speelt de bezetting van de huidige sociale woningen ook een rol in de lange wachttijd. Een groot aantal sociale woningen zijn onderbewoond, bijvoorbeeld wanneer kinderen het huis verlaten, terwijl 6% van de sociale huurders in Vlaanderen in 2018 gebrek aan woonruimte had (Statistiek Vlaanderen, 2021). Een vlotte verhuis naar woningen op maat van de bewoners binnen een levensloopbestendige wijk en uitbreiding van het aanbod aan woningen met voldoende slaapkamers is dus cruciaal om antwoord te bieden op de voortdurend stijgende wachtlijsten en veranderende gezinssamenstellingen.

Dit betekent dat er verandering zal moeten komen in de typologische armoede van het huidige woningbestand. Net zoals de Gentse stadsbouwmeester aanhaalt in het *Stadsessay* (2018), streeft deze masterproef naar woningtypologieën die verder kijken dan het grondgebonden wonen. Bovendien kunnen experimenten met andere woonvormen, in een breed aanbod aan typologieën en voor een divers doelpubliek, samengaan met kansen voor verdichting.

2. ONDERZOEKSVRAGEN



Deze masterproef beoogt een kwalitatief onderzoek naar mogelijke ontwerpscenario's voor de vervangbouw van de Sint-Bernadette tuinwijk. Via volgende onderzoeksvragen tracht ik antwoorden te vinden op voorgaande probleemstellingen en een beeld te schetsen van zowel de huidige tendensen binnen de sociale huisvesting als het toekomstbeeld van het Vlaamse sociale woningbestand.

1. Hoe beïnvloeden tendensen in wachtlijsten voor sociale woningen en veranderende gezinssamenstellingen de nood aan aanbod binnen de sociale huisvesting?

Om een gegrond beeld te krijgen van de nood aan sociale woningen in de toekomst is een kennis van de voornaamste tendensen in de wachtlijsten voor sociale woningen cruciaal. De meest vertegenwoordigde gezinssituaties, zijnde alleenstaanden, kleine of grote gezinnen geven een indicatie van het type woningen waarvan het aantal in de toekomst zal moeten toenemen. Het toewijzingssysteem binnen de sociale huisvesting werkt echter via een rationele bezetting waar gezinnen een woning op maat toegewezen krijgen. De wachttijd tot de toewijzing van een woning voor bepaalde gezinsgroepen kan zo aanzienlijk oplopen naargelang het aanbod aan gepaste woningen.

2. Hoe kan er slim verdicht worden binnen het 20ste-eeuws tuinwijkmodel om tegemoet te komen aan de 21ste-eeuwse noden? (niveau wijk)

Het tuinwijkmodel is vandaag reeds 100 jaar een invloedrijk stedenbouwkundig model en vraagt daarom vandaag een herwerking naar huidige noden. Deze masterproef onderzoekt daarbij welke elementen een oorspronkelijke tuinwijk karakteriseren. De vraag stelt zich dan welke eigenschappen essentieel blijven binnen een 21ste-eeuwse variant en welke elementen een eigentijdse invulling kunnen krijgen.

3. Hoe kan een wijk woondichtheid-optimalisatie realiseren via typologische innovatie? (niveau woningunit)

Tot slot zoekt het concept 'woondichtheid-optimalisatie' naar vlotte verhuismogelijkheden binnen eenzelfde wijk zodat onder- of overbezetting van woningen vermeden wordt. Dit stelt de vraag wanneer de optimale bezetting bereikt wordt en welke woningtypes bijgevolg nodig zijn om aan de noden van verschillende gezinssamenstellingen tegemoet te komen.

3.

INHOUDELIJK OVERZICHT

DEEL II – vooronderzoek

Via literatuurstudie van sleutelwerken, artikels, onderzoeksrapporten en beleidsnota's wordt de vraag- en probleemstelling in het tweede deel gekaderd binnen de historische achtergrond, cijfermateriaal en het huidig en toekomstig denkbeeld. Daaruit volgt de positie en theoretische informatie om later in deze masterproef gepaste woonscenario's te ontwerpen.

DEEL III – typologisch onderzoek

Het derde deel bevindt zich tussen literatuur en ontwerp. Een typologische studie biedt verder inzicht in mogelijke scenario's voor de vervangbouw van Sint-Bernadette. In een eerste luik wordt deze wijk zelf geanalyseerd naar kenmerken als de wijk- en woningtypologie. Het tweede luik vergelijkt in een eerste index een reeks typologische referenties van reële ontwerpen waar reeds op zoek gegaan werd naar mogelijke verdichtingsscenario's of een interessante stapeling/schakeling van woningen. De referenties werden geclassificeerd binnen een matrix naar configuratie en circulatie en tonen daarbij ook mogelijkheden op vlak van woningtype, binnen/buiten relatie en mogelijke kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinwijk.

DEEL IV – ontwerpend onderzoek

In het laatste onderdeel tracht deze masterproef mogelijke antwoorden te vinden op de ontwerpuitdaging die de vervangbouw van de Sint-Bernadettewijk stelt. Deze masterproef beoogt geen finaal ontwerpvoorstel maar brengt als vrije denkoefening drie mogelijke woonscenario's met verschillende woningtypologieën, verdichtingsgraad en aandeel private of publieke buitenruimte. Deze scenario's bouwen voort op de woningtypologieën die eerder in het hoofdstuk gedefinieerd worden in een tweede index, afgeleid uit de referentiewerken in index 1. Op die manier geven de scenario's inzicht in de invloed van de keuze voor bepaalde woningtypologieën op het verdichtingsproces, wat gebruikt kan worden als universeel conceptkader bij een verdere uitwerking van de woningprojecten voor Sint-Bernadette of andere 21ste-eeuwse tuinwijken.

DEEL V – epiloog

Ter conclusie van deze masterproef richt ik mij naar de sociale huisvesting om experimenten binnen het sociaal wonen aan te sporen.

4. METHODOLOGIE



figuur I.4
de Stadsacademie

de Stadsacademie

Deze masterproef kadert binnen het masterproefatelier 'Diversiteit in Sociale Huisvesting' van de Stadsacademie. Dit transdisciplinair platform tracht via collectieve workshops met professoren, studenten, academische en niet-academische experts antwoorden te vinden op Gentse duurzaamheidsvraagstukken. De gemeenschappelijke casus van de hieruit geschreven masterproeven richtte zich dit academiejaar op de problematieken binnen de Sint-Bernadette tuinwijk in de 20ste-eeuwse gordel van Gent. Via de gezamenlijke workshops werden we in contact gebracht met verschillende experts, waaruit boeiende gesprekken over Sint-Bernadette en het sociaal wonen ontstonden en we als studenten van verschillende faculteiten ook van elkaar konden leren.

literatuurstudie

Binnen het vooronderzoek werd zowel gebruik gemaakt van primaire als secundaire bronnen. Boeken als *'Sociale Huisvesting in Vlaanderen: blikken naar de toekomst'* (2019) en *'Onzichtbaar aanwezig: sociale huisvesting in Vlaanderen, vandaag'* van de Vlaamse Bouwmeester (2008) geven een interessant inzicht in de problematieken binnen de sociale huisvesting. De publicatie *'De sleutel past niet meer op elke deur: dynamische gezinnen en flexibel wonen'* (2015) van het kenniscentrum Hoger Instituut voor Gezinswetenschappen sloot verder zeer dicht aan op het onderzoek binnen deze masterproef. Naast literatuur stelde informatie uit onderzoeksrapporten en beleidsnota's, als het algemeen *'Beleidsplan Ruimte Vlaanderen'* (2018) en specifiek voor Gent de *'Structuurvisie 2030'* (2018), de probleempunten en doelstellingen scherper.

Data omtrent de sociale woningen en de wachtlijsten werden verzameld via de Woonstudies uit 2005, 2013 en 2018 onder leiding van Steunpunt Wonen. Ook statistische data van Statistiek Vlaanderen en de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) gaven hierover inzicht.

case-studies

De typologische referenties in deel III werden verzameld via literatuurstudie en internet bronnen. Om de typologieën te vergelijken, werden de plannen zelf hertekend. De referenties zijn veelal geen tuinwijkvoorbeelden om het scala uit te breiden en nieuwe woningtypologieën aan te reiken die een vertaling binnen de 21ste-tuinwijk kunnen krijgen.

ontwerpend onderzoek

De drie scenario's kwamen door eigen ontwerpend onderzoek tot stand. Het ontwerp beperkt zich, vanuit de focus van deze masterproef, tot een volumestudie van de verschillende woningtypologieën op wijkniveau. Emile Marlein, eveneens student ingenieur-architect binnen het masterproefatelier van de Stadsacademie, focust binnen zijn masterproef *'Diversiteit in Sociale Huisvesting: inclusieve ontwerpscenario's voor ruimtes van collectiviteit in de sociale tuinwijk'* op collectieve voorzieningen binnen Sint-Bernadette. De scenario's die ik binnen deze masterproef ontwierp, gebruikte hij vervolgens als basis voor de implementatie van deze collectieve voorzieningen. Ik verwijs dan ook graag naar zijn masterproef voor een verdere uitwerking van mijn voorgestelde scenario's, gegrond vanuit zijn focus rondom collectiviteit. De kracht van kennisuitwisseling binnen de Stadsacademie, toont zich in deze samenwerking.

interviews

Na het ontwerp van de drie scenario's voor Sint-Bernadette, ging ik in gesprek met enkele experts in sociaal wonen en stad Gent om bijkomende inzichten in de beoordeling van de scenario's te verwerken. Marc Heughebaert, huidige voorzitter van WoninGent, deelde kennis vanuit zijn jarenlange ervaring binnen de sociale huisvesting. Tinne op de Beeck heeft als masterprojectleider van de Sint-Bernadette wijk binnen het Projectbureau Ruimte van Stad Gent kennis van het eigenlijke project en gaf daarbij inzichten over de projectdefinitie. Tot slot deelde Leen Bonte, als programma-regisseur van Stad Gent, haar ervaring vanuit het stadsvernieuwingsproject 'Nieuw Gent Vernieuwt' waarbij ze nauw betrokken is en dat een vergelijkbare probleemstelling vormt binnen vernieuwing van de sociale woningbouw.



STUDENT-LED WORKSHOP

Diversiteit in Sociale Huisvesting

Kansen en strategieën
voor een verbreding
van het sociaal woonaanbod
Case St Bernadette-wijk (Gent)

Studenten in gesprek met

Benediekt Vandamme (Afdelingshoofd Agentschap Wonen-Vlaanderen)

Hilde Reynvoet (Directeur Dienst Wonen, Stad Gent)

Stijn Oosterlynck (Prof. Sociologie UA, directeur Urban Studies Institute)

Maandag 14 december 2020, 9u00 – 11u00

Online via Teams

Welkom na inschrijving
info@destadsacademie.be

STADS
ACADEMIE

figuur I.5
workshop
de Stadsacademie



figuur II.1
luchtfoto Gent

DEEL II

VOORONDERZOEK



1. Het verdichtingsvraagstuk: historische achtergrond en huidig debat

2. Tendensen in wachtlijsten voor sociale woningen

- 2.1.** Zittende sociale huurders
- 2.2.** Kandidaat-huurders
- 2.3.** Wachttijd

3. Dynamisch en flexibel wonen als antwoord op typologische armoede

- 3.1.** De invloed van veranderende gezinssamenstellingen en superdiversiteit op de woonbehoefte
- 3.2.** Typologische armoede en niet-rationele bezetting in de sociale huisvesting
- 3.3.** Levensloopbestendig wonen als toekomstbeeld



figuur II.2
typerende suburbane wijk
gerealiseerd via de wet
De Taeye

1.

HET VERDICHTINGSVRAAGSTUK: HISTORISCHE ACHTERGROND EN HUIDIG DEBAT

Tegen 2028 worden bijna 6,8 miljoen inwoners verwacht in het Vlaams gewest. Dit is een significante stijging met 5% vergeleken met 2018 (Statistiek Vlaanderen, 2021). Deze groei situeert zich steeds meer in en rond de steden sinds het ruimtelijk beleid eind vorige eeuw opnieuw de aandacht vestigde op de herwaardering van de Vlaamse steden. Zo worden er specifiek voor stad Gent ruim 290.000 inwoners verwacht tegen 2030, een stijging van 65.000 inwoners ten opzichte van begin deze eeuw. Samen met een grootschalige renovatie van het huidige woningbestand vraagt deze inwonersverhoging ruim 10.000 extra woningen in Gent (Vanden Abeele, 2018).

Bovendien is Vlaanderen vandaag, na verschillende verstedelijkingsgolven één van de regio's met de hoogste bevolkings- en bebouwingsdichtheid binnen West-Europa. Naast Nederland, Zuid- en West-Duitsland, Noord-Italië en de regio van Parijs, kent België (waarvan hoofdzakelijk Vlaanderen) de grootste gevolgen van de urban sprawl (Tempels et al., 2012), waarbij het stedelijk weefsel zich geleidelijk als wildgroei over het hele territorium verspreidde. De grootste oorzaak van deze wildgroei vindt zijn oorsprong in de naoorlogse periode waar het ideaalbeeld van het suburbane wonen op een kostenefficiënte manier gerealiseerd kon worden dankzij de wet De Taeye of de 'wet houdende bijzondere bepalingen tot aanmoediging van het privé-initiatief bij het oprichten van goedkope woningen en het kopen van kleine landeigendommen'. De overheid schonk via deze wet premies aan een groot deel van de Vlaamse bevolking voor de bouw van een eigen woning. Realisatie van appartementen was hierbij uitgesloten en sloot dus aan op de anti-stedelijke mentaliteit van Vlaanderen (Avermaete et al., 2006).

De impact van deze suburbanisatiegolf over het Vlaamse grondgebied is een duidelijke schaalverkleining van de open ruimte en staat haaks op de ecologische doelen die vandaag, in het licht van de globale milieuproblematiek, bereikt moeten worden. Hoe meer het wijd verspreide ruimtebeslag in Vlaanderen toeneemt, hoe groter de druk die op de open ruimte uitgeoefend wordt. Stad en platteland zijn niet meer zuiver van elkaar te onderscheiden in het complexe, ruimtelijk gefragmenteerde landschap dat doorheen de jaren gegroeid is (Tempels et al, 2012). De goedkope eigendomsverwerving in de naoorlogse suburbanisatiegolf resulteert vandaag in een dure erfenis die maatschappelijke en ecologische vraagstukken op tafel legt.

Deze ontstane problemen werden op interessante wijze samengebracht in het ruimdenkend onderzoek 'Designing The Future' door Architecture Workroom Brussels en Team Vlaams Bouwmeester. De vraagstukken werden daarbij omgezet in urgente opgaven om een proces van transitie te initiëren. De opgaven reiken van energie, tot water en infrastructuur. Binnen deze masterproef is echter het thema van de 'visionaire woningbouw' zeer relevant:

"Het ideaal van individueel woningbezit botst op zijn grenzen. Dit woonmodel is niet alleen zeer ruimteverslindend en brengt hoge maatschappelijke kosten met zich mee, het is bovendien niet langer betaalbaar voor een toenemende groep mensen. Hoe kunnen we sleutelen aan het (bestaande) woonlandschap?"

(Designing The Future, 2017)

Vanuit Steunpunt Ruimte en Wonen werden in 2012 reeds vijf relevante transformaties als gevolg van deze verstedelijking gedefinieerd in de studie 'Verstedelijking in de Vlaamse open ruimte'. Ze wijzen hierbij op de toenemende bebouwing, de residentialisering, de economische diversificatie en zowel het toenemend privaat gebruik als het stijgende publieke karakter van de open ruimte. De studie toont dat de morfologische veranderingen het ruimtelijk effect zijn van een functionele heroriëntatie van de open ruimte waarbij de omschakeling van een mono- naar een multifunctionele open ruimte vaak op ongestructureerde manier ontstond. Hierbij krijgt de open ruimte ook een andere betekenis. Waar het voorheen haaks stond op de stad, is het nu op te vatten als een 'verdunde' versie van de stedelijke omgeving.

Deze ruim verspreide verstedelijking wordt nog dagelijks uitgebreid met een ruimtebeslag van gemiddeld 6 ha, wat reeds resulteerde in een bezetting van 32,6% van Vlaanderen in 2013 (Departement Omgeving, 2018). De Vlaamse beleidsplanning ontwikkelde in 2018 een strategische visie (Departement Omgeving, 2018) die inzet op een ommekeer. Zo moet het ruimtebeslag tegen 2040 dalen naar 0 ha/dag waardoor geen nieuwe open ruimte meer kan aangesneden worden. Daartegenover benadrukt de strategische visie de herontwikkelingskansen van het huidige ruimtebeslag. Jaarlijks komt reeds 2% van het ruimtebeslag vrij voor hergebruik door middel van het stijgend aantal renovatievergunningen en heeft bijna 10%, waarvan havengebieden, bedrijventerreinen en woonwijken, een hoog hergebruikpotentieel. Herontwikkeling van deze gebieden biedt bijgevolg mogelijkheden om intensiever gebruik te maken van reeds bezette oppervlaktes en de lage bevolkingsdichtheid van verkavelde zones nu, in de toekomst te verhogen tot beter gegroepeerde concentraties.

“De ambitie om de ruimtevraag in de kernen te concentreren, betekent ook dat we die 376.000 bijkomende woningen hoofdzakelijk zullen moeten realiseren via vervangingsnieuwbouw, en wel door het vervangen van bestaande woningen met nieuwe woningen aan een grotere dichtheid.”

(Mabilde, 2020)

Een duurzame stedelijke toekomst streeft naar verdichting en ontpitting op strategische plaatsen zodat ingezet wordt op een selectieve verstedelijking en verspreide bebouwing aan banden wordt gelegd. (Departement Omgeving, 2018) Ook de Sint-Bernadette tuinwijk kan beschouwd worden als een gebied met tal van herontwikkelingsmogelijkheden. De verwevenheid van de site met het omliggend randstedelijk gebied, lokale school, groenklimaatas en de nabijheid van Gent-Dampoort maakt de site tot een micro-centraliteit waar - op mensenmaat - ruimtelijk verdicht kan worden. Een slimmer en intensiever ruimtegebruik kan zowel het ruimtelijk rendement verhogen als voldoende open ruimte vrijwaren. In de strategische visie doelt men met het begrip ‘open ruimte’ dan ook niet enkel op grote onbebouwde zones die gevrijwaard moeten worden voor natuurgebieden of landbouwzones. Ook de kleine ademruimtes in stedelijke gebieden worden beschouwd als open ruimte en hebben een positief effect op de biodiversiteit, water- en klimaatregulering binnen het groenblauw netwerk van het gebied. Een collectieve groene ruimte met kleine voedselvoorziening of recreatieve functie in ruil voor de private tuinen van Sint-Bernadette kan de omgeving op een positieve manier beïnvloeden. Zeker gezien de site grenst aan de groenklimaatas waar stad Gent sterk op inzet en Sint-Bernadette zo de link legt met het grotere geheel.

De stad Gent publiceerde in 2018 als aanvulling op de beleidsplanning eveneens een structuurvisie waarin het ambitieuze doelstellingen vooropstelt die de stad, samen met alle betrokken partijen, tegen 2030 wil verwezenlijken. Het definieert de huidige maatschappelijke uitdagingen en ruimtelijke concepten om in de toekomst de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren. De structuurvisie legt de klemtoon op *“verdichten en verluchten, op het verweven van functies en op het verhogen van de beeldkwaliteit en de eigenheid.”* Stad Gent streeft naar een kind- en leeftijdsvriendelijke stad die levensloopbestendig is zodat alle leeftijdsgroepen een gepaste plaats vinden binnen het stadsweefsel. Op strategische plaatsen zal de densiteit opgedreven worden. Dit dient echter steeds te gebeuren volgens een geschikte, op mensenmaat gebaseerde inpassing zodat de leefbaarheid van het woongebied behouden blijft en verder versterkt wordt. Structuurvisie Gent definieert hierbij een coherente visie op hoger bouwen waar de schaal van gebouwen afhankelijk is

van de locatie. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen vier schalen: de basisschaal, de stedelijke schaal, de tussenschaal en de hoogbouw, om de diversiteit en keuze van hoogtes te verantwoorden. Binnen het wijkkarakter van de 20ste-eeuwse gordel en de Sint-Bernadettewijk zou de komst van een hoogbouw blok dan ook moeilijk verantwoordbaar zijn, terwijl een basis- of stedelijke schaal van vier à vijf bouwlagen mogelijkheid biedt tot verdichting op een leefbaar niveau (Stad Gent, 2018). Specifiek voor het tuinwijkkarakter van Sint-Bernadette zal echter steeds een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen nodig zijn om de kwalitatieve eigenschappen te behouden en te optimaliseren. Bij een verdichting via volledige 'appartementisering' zou de relatie van de bewoners van hoger gelegen niveaus tot het omliggende groen onvoldoende voelbaar zijn en bijgevolg de intrinsieke kwaliteit van het tuinwijkmodel niet tot zijn recht komen.

aantal bouwlagen per schaal:
basisschaal: 3 tot 4
stedelijke schaal: 4 tot 5
tussenschaal: 6 tot 9
hoogbouw: meer dan 9
(Stad Gent, 2018)

Het is reeds duidelijk dat verdichten niet altijd gelijk staat aan hoger bouwen of het woningaantal fors opdrijven. Ook op vlak van het aantal bewoners kan verdicht worden. Met eenzelfde aantal woningen is verdichting eveneens mogelijk wanneer de woningtypologieën grotere gezinssamenstellingen toelaten dan voorheen.

ONDERZOEKSREFERENTIE

SLIM VERDICHTEN

Om de beleidsvisies op vlak van verdichting om te zetten naar reële projecten, definieerde AG Stadsplanning zes strategieën die verschillende schaalniveaus omvatten in het onderzoeksrapport *'Slim Verdichten'* (2014):

stapelen

Het begrip 'stapelen' omvat zowel accenten in het aantal bouwlagen, een verhoging van de algemene bouwlijn van gebouwen, het optoppen van lage gebouwen of het ondergronds 'uitdiepen' van gebouwen op een bepaalde locatie.

combineren

Gelijktijdig en gezamenlijk ruimtegebruik kan in bepaalde projecten collectieve functies mogelijk maken voor verschillende gebruikersgroepen. Ook de combinatie van verschillende programma's is onderdeel van deze strategie.

delen

De ruimtelijke deelstrategie verschilt van 'combineren' in het feit dat het gedeeld ruimtegebruik verspreid is in de tijd. Een ruimte wordt zo multi-inzetbaar naar gelang het tijdstip van gebruik. Zowel bij combineren als delen rijzen vragen omtrent medegebruik, tijds-ruimte indeling, beheersvraagstukken en subsidiekanalen.

hergebruik

Bestaande terreinen of gebouwen kunnen herbestemd worden waardoor een ander programma op de site mogelijk wordt. Ook onderbenutte ruimtes kunnen een nieuwe functie krijgen. AG Stadsplanning refereert hier naar de 'intelligente ruïnes' van Bob Van Reeth die meegroeien met de tijd en waarin verschillende functies plaats kunnen vinden.

tijdelijk gebruik

In afwachting van een toekomstig gebruik kan een tijdelijke of tussentijdse bezetting van ruimtes gerealiseerd worden. Dit is zowel een strategie om toekomstige projecten in de aandacht te brengen als een beheermethode voor leegstaande panden.

stedelijke herverkaveling

De laatste ruimtelijke strategie verwijst naar sites waarvoor een volledig nieuw totaalplan opgemaakt wordt dat bestaande percelen en/of eigendommen herverdeelt.



stapelen

de globale hoogbouwnota voor Antwerpen bepaalt het afwegingskader voor nieuwe hoogbouwprojecten in de stad



combineren & delen

een leegstaand industrieel gebouw in Hasselt werd herontwikkeld tot creatieve zone waar verschillende creatieve ondernemers het pand kunnen delen



combineren & delen

de voormalige klooster-site in Sint-Niklaas wordt omgevormd tot coöperatief woonproject met multi-functionele ruimtes en publieke tuin



hergebruik

van militair hospitaal naar autovrije woon- en werkplek voor ruim 400 gezinnen in een mix van residentieel, betaalbaar en sociaal wonen in Antwerpen



tijdelijk gebruik

seizoensgebonden, creatieve invullingen voor het braakliggend terrein in de oude Dokken van Gent



stedelijke herverkaveling

de site Het Pandreijtje van voormalig klooster en latere gevangenis in Brugge werd omgevormd tot een woonproject met 100 woningen / ha

2. TENDENSEN IN WACHTLIJSTEN VOOR SOCIALE WONINGEN

Deze masterproef focust binnen het verdichtingsvraagstuk verder op mogelijkheden en grenzen binnen de sociale huisvesting. Om een goed beeld te krijgen van de woningtypologieën die nodig zijn om een antwoord te bieden op de eindeloze wachtlijsten tot de toewijzing van een sociale woning, is het in de eerste plaats cruciaal om een beeld te krijgen van de meest opmerkelijke tendensen in deze wachtlijsten. Welke profielen, sociale groepen of gezinsgroottes zijn het meest vertegenwoordigd?

De doelgroep die voor sociale woningen in aanmerking komt, wordt bepaald in functie van inkomens- en eigendomsvoorwaarden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een wettelijke en theoretische doelgroep. Huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale woning volgens de inkomens- en eigendomsvoorwaarden en nog geen sociale huurder zijn, worden gerekend binnen de wettelijke doelgroep. De theoretische doelgroep bevat private huurders die behoefte hebben aan een sociale woning op basis van een betaalbaarheidsrisico of huidige lage woonkwaliteit. Steunpunt Wonen introduceerde deze tweede doelgroep om aan te tonen dat er ook onder private huurders een grote nood aan betaalbare woningen bestaat (Heylen, 2019).

Wanneer een persoon of gezin in aanmerking komt voor een sociale woning kunnen deze zich inschrijven op de wachtlijst. Daarbij kan de kandidaat-huurder bepaalde voorkeuren aangeven zoals de ligging, het gewenste woningtype, de maximale huurprijs en maximale vaste lasten. Naargelang de specificiteit van voorkeuren kan de wachttijd sterk oplopen. De toewijzing tot een sociale woning gebeurt bij sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) op chronologische volgorde van inschrijving wanneer een passende woning voor een bepaald huishouden ter beschikking komt. Daarbij gelden enkele voorrangsregels waarbij bepaalde kandidaat-huurders of huidige huurders sneller een woning toegewezen kunnen krijgen. Het toewijzingssysteem bij sociale verhuurkantoren (SVK), die private woningen verhuren aan betaalbare prijzen, werkt niet via chronologische volgorde, maar geeft voorrang aan kandidaat-huurders met de hoogste woonneed en dus de meest kwetsbare personen of gezinnen (vmsw.be). Van de 173.429 sociale huurwoningen in het Vlaams gewest in 2020, is ruim 92% in beheer van een SHM, 7% van een SVK en 1% van het Vlaams Woningfonds (Statistiek Vlaanderen, 2021).

2.1.

Zittende sociale huurders

Informatie omtrent het profiel van zittende sociale huurders werd verzameld via de woonstudies uit 2005, 2013 en 2018 onder leiding van Steunpunt Wonen.

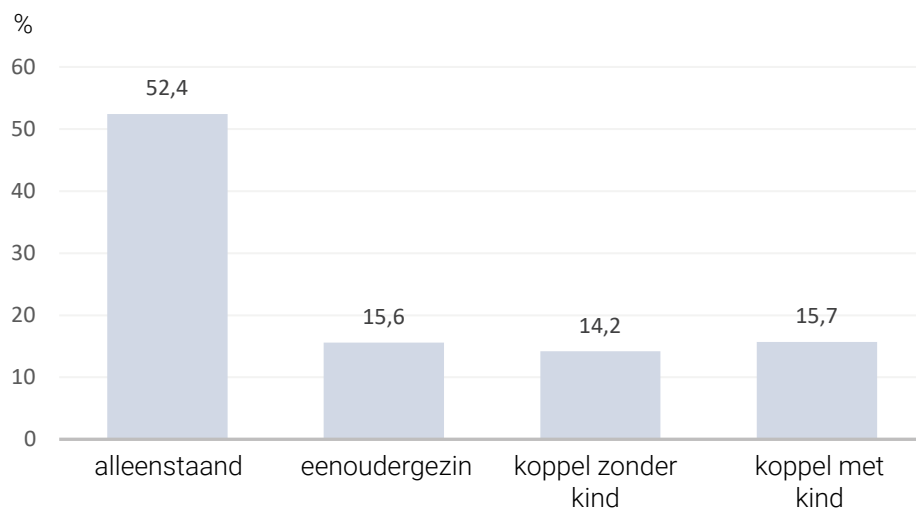
Vergelijking tussen de woonstudies van 2005 en 2018 toont een significante stijging van het aantal alleenstaande sociale huurders. Met een stijging van 13,8% sinds 2005 bereikte het aandeel alleenstaanden in 2018 een klein merendeel van 52,4% van de sociale huurders. De tegenhelft bestaat uit een koppel zonder kind (14,2%), eenoudergezin (15,6%) of koppel met kind (15,9%). Het aandeel sociale huurders met kinderen telt dus samen ruim 32% van het totaal aantal huurders (zie figuur II.9). Analyse van het aantal leden per huishouden bij sociale huurders toont tussen 2009 en 2013 de grootste stijging bij alleenstaanden. Toch doet relatief gezien de grootste stijging zich met ruim 30% voor bij grotere gezinnen van vijf of meer gezinsleden (zie figuur II.10). Deze tendens kan een gevolg zijn van het toenemend aantal nieuw samengestelde gezinnen en de steeds stijgende migratiecijfers.

Globaal gezien blijven de sociale huurders een erg kwetsbare doelgroep. De laagste inkomensgroepen zijn zeer sterk vertegenwoordigd met respectievelijk 55% en 30,7% in het laagste en tweede laagste inkomensquintiel. Een verdere residualisering van de sociale huursector is echter geen stijgende trend meer. Met residualisering verwijst men naar een kwetsbaarder wordende groep op vlak van sociaaleconomische samenstelling die vooral in de periode van 1997 tot 2005 merkbaar was. Toch is de verdeling van de activiteitstatus van sociale huurders in iedere woonstudie opvallend met 13% werkloos, 20% arbeidsongeschikt en ruim 34% in (brug)pensioen in 2018. Slechts een kwart van de sociale huurders is bijgevolg tewerkgesteld.

In het algemeen ligt de leeftijd van sociale huurders vrij hoog, gezien ongeveer 1 op 3 (32,7%) ouder is dan 65 jaar. Het grootste aandeel heeft een leeftijd tussen 45 en 64 jaar (39%) gevolgd door de jongste groep (18-34 jaar met 14,3%) en de leeftijdscategorie 35-44 jaar (14,1%).

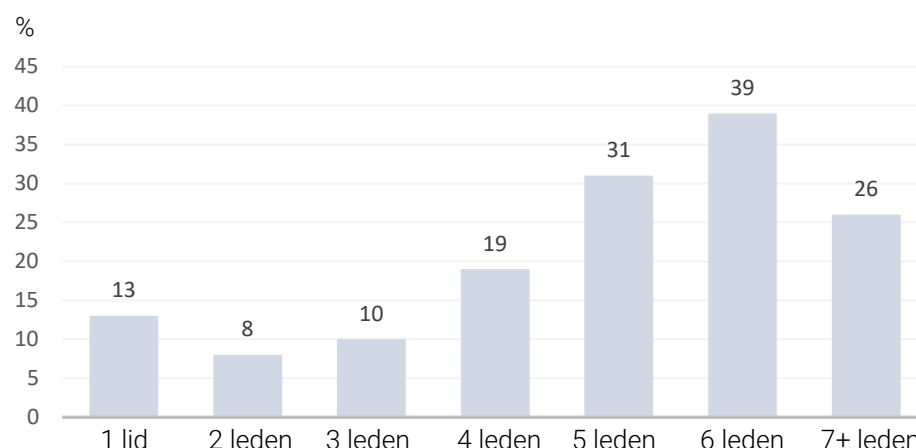
Inde nationaliteit van sociale huurders is ook een sterke tendens voelbaar. In 2005 had 92,5% een Belgische nationaliteit, wat tegen 2018 met ruim 7% daalde door een significante stijging van personen met een Europese (van 2,4% naar 4,9%) of niet-Europese (van 5,2% naar 9,4%) nationaliteit.

de woonstudies bevragen ongeveer 3000 huishoudens in Vlaanderen, in opdracht van Agentschap Wonen Vlaanderen en bij uitvoering begeleid door Steunpunt Wonen. Vergelijk met eerdere woonstudies schetst de evolutie in de Vlaamse woonsituatie (Heylen & Vanderstraeten, 2019)



figuur II.9
percentage (%)
sociale huurders per
huishoudtype,
woonstudie 2018

eigen grafiek
(Heylen & Vanderstraeten,
2019)



figuur II.10
relatieve stijging (%)
aantal sociale huurders
per aantal leden in
huishouden (2009-2013)

eigen grafiek
(VMSW, 2015)

2.2. Kandidaat-huurders

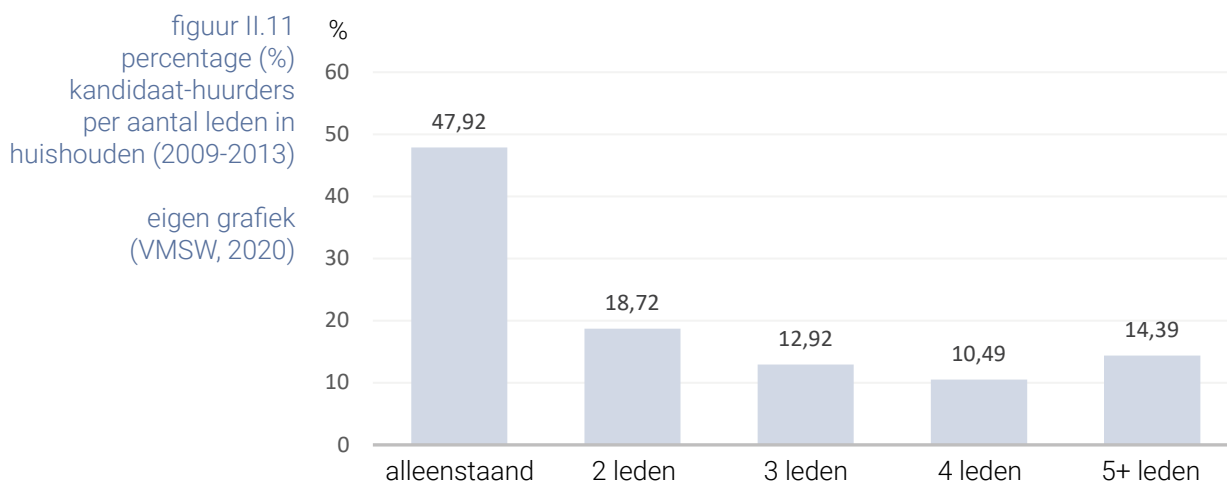
Een studie van Steunpunt Wonen uit 2018 (Heylen, 2018) bekijkt de dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016 en analyseert daarbij de gemiddelde verblijfsduur en kenmerken van in- en uitstromers. In een eerste onderzoek met data tot 2013 werden bij in- en uitstromers reeds een toename van de gemiddelde wachttijd, een ouder wordend huurdersprofiel en een relatief hoge uitstroomkans van de jongste groep vastgesteld. De studie stelde ook vast dat ongeveer 1/5 van de jaarlijkse woningtoewijzingen een interne mutatie met voorrang betreft waarbij bewoners verhuizen binnen eenzelfde SHM. Deze voorrangsmutaties komen relatief gezien meer voor in groot- en centrumsteden, terwijl nieuwe instromers eerder een woning in het buitengebied toegewezen krijgen. Het gaat bij mutaties dan ook vaak om verhuisbewegingen binnen steden naar grotere woningen dan voorheen (38,7% voorrangsmutaties en 28% nieuwe instromers naar drie of meer slaapkamers).

Een recentere analyse van de VMSW geeft via het *Statistisch bulletin kandidaat-huurders* (2020) inzicht in de wachtlijsten voor de huur van sociale woningen binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen. In 2019 waren er 153.510 unieke kandidaat-huurders ingeschreven bij SHM's, verspreid over het Vlaams gewest. Dat is een stijging met ruim 35.000 inschrijvingen vergeleken met 2015. In deze cijfers worden ook zittende sociale huurders die verhuizen binnen woningen van SHM's (mutaties) meegerekend.

Vergeleken met de zittende sociale huurders in 2018, tonen de wachtlijsten een andere tendens in leeftijdscategorieën. Waar bij de zittende sociale huurders 32,7% ouder is dan 65 jaar, blijkt dat in de wachtlijsten slechts 18,4% ouder is dan 60 jaar. Bij de kandidaat-huurders heeft 43,9% een leeftijd lager dan 40 jaar, terwijl bij de zittende huurders slechts 31,1% jonger is dan 44 jaar. Het grootste percentage kandidaat-huurders is met 24,6% tussen 30 en 39 jaar oud.

Het feit dat relatief gezien de huishoudens met een groot aantal gezinsleden het sterkst gestegen zijn bij de zittende huurders wordt bevestigd in de tendensen van de wachtlijsten waar 14,4% in 2019 bestaat uit vijf of meer gezinsleden tegenover 11,7% in 2015. Alleenstaanden zijn echter ook in de wachtlijsten het meest vertegenwoordigd met 47,9%, gevolgd door 2 gezinsleden (18,8%), 3 gezinsleden (12,9%) en 4 gezinsleden (10,5%) (zie figuur II.11). Het is bijgevolg opmerkelijk dat grote gezinnen met vijf of meer personen de derde meest vertegenwoordigde groep binnen de kandidaat-huurders voor sociale woningen vormt en de vraag naar sociale woningen voor grote huishoudens in de toekomst allicht zal blijven toenemen.

Bovendien is er ook een stijgende diversiteit aan nationaliteit in de wachtlijsten waarneembaar. In 2016 had 61% de Belgische, 7% een Europese en 21% een niet-Europese nationaliteit.



2.3. Wachttijd

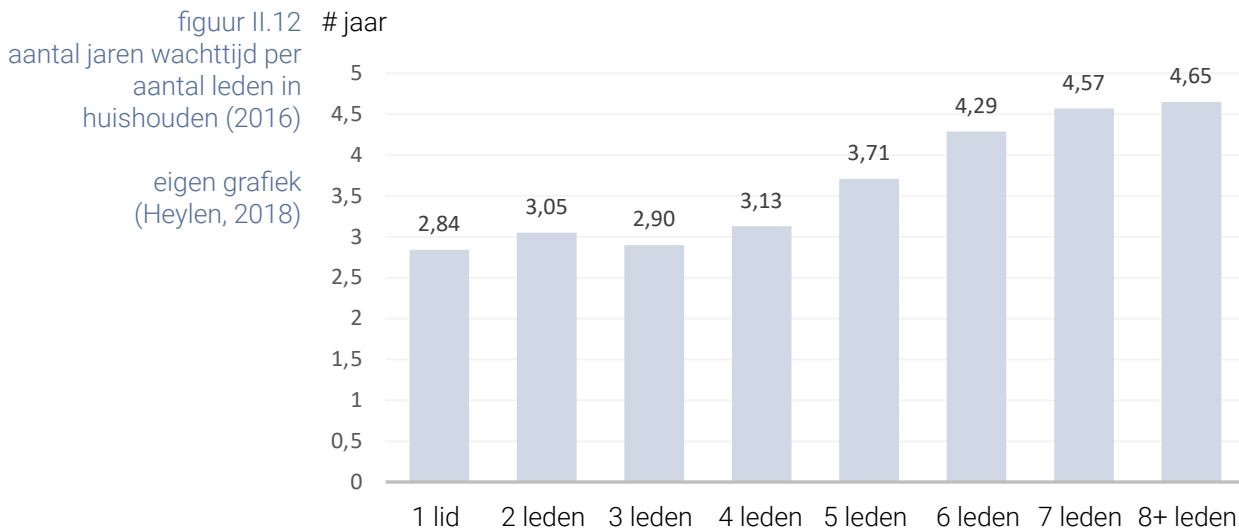
Door de grote vraag naar sociale woningen bedraagt de wachttijd tot de toewijzing van een sociale woning meestal enkele jaren. Dit is een lange periode gezien kandidaat-huurders in de tussentijd moeten huren op een veel te dure private huurmarkt. Te grote uitgaven aan woonkosten is bijgevolg een bijkomende factor die personen met beperkte financiële middelen kwetsbaar maakt.

Volgens cijfers van de VMSW bedraagt de wachttijd tot de toewijzing van een sociale woning in 2019 gemiddeld 3,6 jaar. Dit is een stijgende trend gezien de wachttijd eind 2016 nog 3,05 jaar bedroeg (Heylen, 2018). De studie van Steunpunt Wonen analyseerde verder hoe de wachttijd varieert volgens kenmerken van de kandidaat-huurders. Voor personen uit de laagste inkomensgroep werd een relatief kortere wachttijd vastgesteld. Dit is mogelijk verklaarbaar door het systeem van versnelde toewijzing die vooral daklozen, jongeren via Bijzondere Jeugdbijstand en personen met een geestelijk gezondheidsprobleem snel aan een woning wil helpen. Bovendien zijn personen met een zeer hoge woonneed vaak ook weinig veeleisend in het doorgeven van voorkeuren waardoor woningen in minder populaire buurten ook een optie zijn (Heylen, 2018).

Volgens het huishoudtype was de wachttijd voor alleenstaanden initieel veruit het kortst maar met het stijgend aantal alleenstaande instromers liep de wachttijd tegen 2016 toch op tot gemiddeld 2,8 jaar, wat bijna even lang is dan de wachttijd voor 3 personen (2,9 jaar). In het algemeen is er een sterke stijging in wachttijd bij toenemend aantal inwoners vanaf 4 personen (zie figuur II.12), dit is uiteraard gerelateerd aan het beperkte aanbod van woningen met een groter aantal slaapkamers. De link met de grootte van huishoudens wordt ook gelegd bij de langere wachttijd van kandidaat-huurders zonder Europese nationaliteit. De gezinsgrootte bedraagt gemiddeld 2,8 en 2,6 aantal gezinsleden voor Europese en niet-Europese huishoudens, terwijl een Belgisch huishouden gemiddeld uit 2 gezinsleden bestaat (Heylen, 2018). Anderzijds heeft de voorrangsregel van lokale binding een vertragend effect op de toewijzingskansen voor nieuwkomers die inschrijven voor een sociale woning (Agentschap Wonen Vlaanderen, 2021).

Op vlak van ligging en woningtype zijn ook enkele trends merkbaar. De wachttijd in 2016 was met 4 jaar gemiddeld het langst in centrumsteden, tegenover grootsteden en randstedelijke gebieden. Toewijzing tot een appartement of grondgebonden woning heeft gemiddeld een zelfde wachttijd (Heylen, 2018).

lokale binding geeft binnen het toewijzingsreglement voorrang aan kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor toewijzing minstens drie jaar inwoners zijn geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning of werkgebied van de huurder is gelegen (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021)



Analyse van de huurdersprofielen en wachttijden binnen de sociale huisvesting bevestigen duidelijk enkele tendensen. Alleenstaanden blijven een sterk vertegenwoordigde groep zowel bij zittende als kandidaat-huurders. De nood aan kleinere woonunits als studio's of appartementen met één slaapkamer blijft dus zeer reëel. Toch zal het woonaanbod aan grotere gezinswoningen ook sterk uitgebreid moeten worden om antwoorden te bieden aan de stijgende lijn in huishoudens met een groot aantal gezinsleden. Dat de wachttijd daarbij sterk toeneemt, maakt grote gezinnen extra kwetsbaar. De hoge gemiddelde wachttijd voor gezinnen met vijf of meer gezinsleden, laat deze meer dan vier jaar huren op een te dure, private huurmarkt. Dit zijn veelal woningen die te klein zijn naar inwonersaantal en waarvan de kwaliteit niet in relatie staat tot de prijs.

Ook de stijgende diversiteit is een tendens die in de toekomst allicht nog zal stijgen en een invloed zal hebben op de vraag naar aanbod. Het volgende hoofdstuk van deze masterproef geeft meer inzicht in de invloed van grotere gezinssamenstellingen of diversiteit op de woonneed.

3. DYNAMISCH EN FLEXIBEL WONEN ALS ANTWOORD OP TYPOLOGISCHE ARMOEDE

3.1. **De invloed van veranderende gezinssamenstellingen en superdiversiteit op de woonbehoefte**

In het boek *'De sleutel past niet meer op elke deur'* (Luyten et al., 2015) werd door het kenniscentrum Hoger Instituut voor Gezinswetenschappen, in samenwerking met andere partners, interessante informatie samengebracht omtrent de centrale probleemstelling diversiteit, dynamiek en flexibiliteit in gezinnen en de uitdagingen dat deze vraagstukken stellen op het wonen. De vraag hoe de veranderingen binnen gezinnen en superdiversiteit het wonen beïnvloeden, sluit nauw aan bij de vraagstelling van deze masterproef.

"Hét gezin bestaat niet meer.

Meer en meer kinderen en volwassenen wonen in twee huizen, vanwege een scheiding, LAT-relatie,... Velen gaan na een scheiding een nieuwe partnerrelatie aan, met een partner die al dan niet kinderen heeft. Nieuw samengestelde gezinnen krijgen te maken met een wisselende gezinssamenstelling.

Meer jongvolwassenen wonen bij hun ouders. (...)

Dé woonvorm bestaat niet meer."

(Luyten et al., 2015)

De woonbehoefte van huishoudens kan sterk verschillen doorheen de verschillende levensfasen die de gezinnen doormaken. Een jong, startend koppel heeft andere noden en wensen dan een huishouden met meerdere kinderen of een gepensioneerd ouderpaar. Daarbij kunnen extra factoren als echtscheidingen, een nieuwe relatie, financiële problemen of zorgbehoefte leiden tot onder- en overbezetting van woningen of genoodzaakte verhuisbewegingen. Voorbeelden als kotstudenten, volwassenen in een langeafstandsrelatie of jongvolwassenen die terugkeren naar het ouderlijk huis (boemerangkinderen) vormen een tijdelijk teveel of nieuw nood aan ruimte. Nieuw samengestelde gezinnen stellen de laatste decennia de grootste uitdagingen binnen de woonbehoefte. Aangezien de uitbreiding van het woningbestand de laatste periode meer gericht was op de nood aan kleine woningen of appartementen als antwoord op gezinsverdunding en

vergrijzing, kampt het aanbod vandaag met een gebrek aan woningen voor grote gezinnen, wat een nieuw samengesteld gezin vaak nodig heeft. In de sociale huisvesting kan dit de wachttijd voor de toewijzing tot een woning sterk verhogen, gezien elk kind volwaardig meetelt binnen de berekening van het nodige aantal slaapkamers. Bovendien stelt dit bijkomende ontwerpvragestukken gezien de relatie tussen stiefouders en kinderen soms andere wensen van privacy stelt dan de relatie met de eigen kinderen. Ditzelfde geldt voor terugkerende jongvolwassenen of situaties van meergenerationeel wonen wanneer grootouders nood hebben aan extra zorg maar ook een plek voor zichzelf wensen. (Luyten et al., 2015)

Niet enkel de levensfasen binnen de huishoudens ook de etnische diversiteit aan gezinnen kan een invloed hebben op de woonbehoefte. Toch is hieromtrent nog weinig onderzoek gevoerd, aangezien de diversiteit binnen de samenleving de laatste decennia in stijgende lijn veranderde en de invloed ervan bijgevolg moeilijk waarneembaar blijft. Het concept superdiversiteit omschrijft de snel veranderende samenleving zowel kwalitatief als kwantitatief. Enerzijds kennen de migratiecijfers de laatste decennia een sterke toename, anderzijds is er ook kwalitatief een grotere variatie in landen van afkomst merkbaar en neemt bijgevolg de diversiteit binnen diversiteit toe. Dit zorgt voor een veelheid aan o.a. talen, culturen en religies binnen eenzelfde samenleving, wat de werkelijke complexiteit en tegelijk de boeiende mix aan interacties verhoogt. (Luyten et al., 2015)

Wat deze superdiversiteit verandert aan de woonbehoefte is echter nog niet meteen duidelijk. Toch is het opmerkelijk dat migratie vaker voorkomt in grote steden waar nieuwkomers in de stad de nodige 'infrastructuur van aankomst' vinden zoals sociale organisaties, netwerken van zelforganisatie en informele vormen van werkgelegenheid (HEIM, 2018). In deze solidaire omgeving kunnen nieuwkomers sneller nieuwe netwerken ontwikkelen en een plaats binnen de woon- en arbeidsmarkt zoeken. Anderzijds beperkt deze concentratie binnen wijken van aankomst vaak de nodige interactie met de bredere samenleving, wat de kans op een stijgende sociale mobiliteit niet meteen verhoogt (HEIM, 2018). Factoren als een lager inkomen, hogere werkloosheid en bijgevolg hoger armoederisico gevolgd door mogelijke uitsluiting of discriminatie, waarmee migranten nog te vaak geconfronteerd worden, doen nieuwkomers vaak beroepen op sociale woningen (Luyten et al., 2015). Gezien het feit dat gezinnen met een migratieachtergrond vaak een groter aantal gezinsleden tellen en meergenerationeel wonen meer voorkomt (Lodewyckx & Pelfrene, 2012), verhoogt de wachttijd tot het vinden of de toewijzing van een passende woning, net als voor nieuw samengestelde gezinnen, vaak sterk. De gezinssituatie bij nieuwkomers is vaak ook zeer

HEIM is een collectief van architecten, stadsmakers en onderzoekers die vanuit het migratievraagstuk het huidige woonbeleid en de woningnood trachten te herdenken

veranderlijk binnen het gegeven van gezinshereniging. Bovendien kunnen andere sociale huurders voorrang krijgen binnen het systeem van 'lokale binding', wat een extra nadeel vormt voor nieuwkomers (HEIM, 2018).

Grote steden zullen in de toekomst bijgevolg rekening moeten houden met de stijgende superdiversiteit en nood aan (grotere) sociale woningen om nieuwkomers een basiszekerheid op een kwaliteitsvolle toekomst te garanderen. Een eigen woning heeft dan ook een impact op de levenskwaliteit van de inwoners. Niet enkel comfort, ook leefbaarheid, herkenbaarheid, gemeenschap en eigenheid zijn begrippen die in nauw verband staan met de woonsituatie. Iedere stad of wijk heeft een eigen identiteit, die sterk afhankelijk is van de bewoners en type woningen die de buurt definiëren. Het multi-stakeholdersinitiatief 'The Shift' dat Stad Gent ondertekende, streeft naar toegang tot kwalitatief en betaalbaar wonen voor iedereen en vat krachtig samen wat de relatie van de mens tot het wonen inhoudt:

"The Shift staat voor een shift in het denken over wat een woning hoort te zijn: in de eerste plaats een toegankelijk antwoord op een menselijke behoefte. Een woning geeft niet alleen beschutting, veiligheid en warmte. Ze laat mensen daarenboven toe om (h)erkend te worden als lid van de groep. De mens is een sociaal wezen: hij kan niet zonder groep. Daarom kan de mens ook niet zonder woning, welke vorm die ook aanneemt."

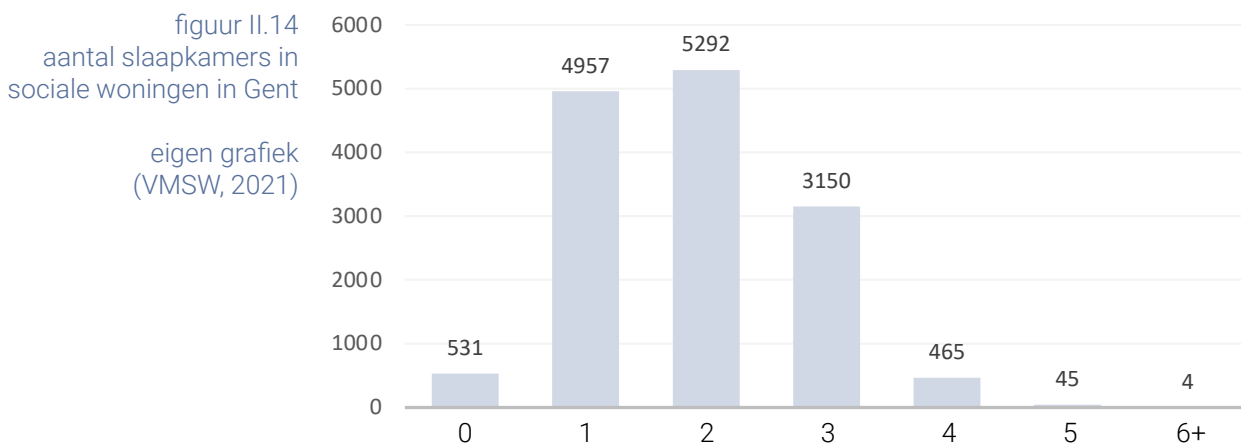
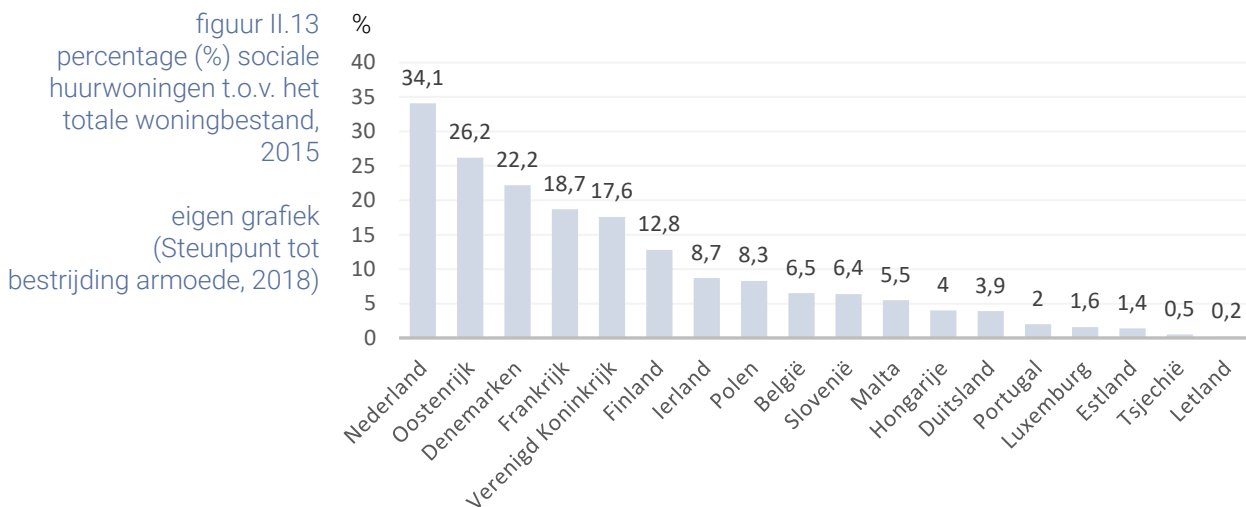
(Taskforce Wonen Gent, 2018)

3.2. Typologische armoede en niet-rationele bezetting in de sociale huisvesting

Het Vlaamse woningbestand kent algemeen een te nauw aanbod aan woningtypes voor diverse gezinssituaties. Projectontwikkelaars bouwen al te vaak appartementen binnen de duurdere woonklasse met één of twee slaapkamers, wat de winst verhoogt maar het huisvesten van grotere gezinnen niet toelaat (Heyse, 2020). Ook sociale huisvestingsmaatschappijen vertrokken in het verleden te vaak vanuit de wensen van het nucleaire gezin. Hierdoor is een typologische armoede ook duidelijk voelbaar in het sociale woningbestand, wat de nood aan nieuwe woonvormen, waarbij zowel verdicht kan worden naar densiteit van bewoners als densiteit van woningen, verhoogt.

Met 6,5% sociale woningen in de totale woningmarkt scoort België relatief laag vergeleken met andere Europese

landen. Nederland heeft het grootste sociale huisvestingspatrimonium met 34,1% gevolgd door Oostenrijk (26,2%) en Denemarken (22,2%) (zie figuur II.13). In steden ligt het percentage sociale woningen algemeen hoger, met Antwerpen en Gent als koploper in Vlaanderen (Statistiek Vlaanderen, 2021). Specifiek in Gent ligt het percentage op 13%, maar er zijn ook nog ruim 7.800 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning (Stad Gent, 2018). De focus van Taskforce Wonen Gent (2018) richt zich momenteel op een concreet plan om de ambitie van 20% sociale verhuringen te realiseren, zowel door verhogen van sociale woningen binnen sociale huisvestingsmaatschappijen als door het ‘socialiseren’ van het woningbestand door diverse actoren. In het algemeen ligt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van meer sociale woningen bij de Vlaamse overheid, gezien zij de regelgeving en financiering bepalen (Holemans, 2020). Hoger gaan dan de gestreefde 9% sociale woningen in Vlaanderen zal in het toekomstig beleid nodig zijn. Marc Heughebaert, voorzitter van sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent, spreekt over een nodige “renaissance van de sociale huisvesting” vanuit de overtuiging dat de sociale woningbouw het potentieel bezit om op een snelle en voldoende kwalitatieve manier op te schalen (Heughebaert, 2020).



Data van de VMSW geeft inzicht in het sociale woonaanbod van Gent. De cijfers (2021, zie figuur II.14) zijn verdeeld over drie woningtypologieën: appartement (inclusief studio's), duplex woning en eengezinswoning, gaande van nul tot zes slaapkamers. Het grootste aantal bevat twee slaapkamers (5292 woningen), gevolgd door één slaapkamer (4957 woningen), drie slaapkamers (3150 woningen), nul slaapkamers (531 woningen) en vier slaapkamers (465 woningen). Woningen met vijf of zes slaapkamers komen enkel voor in het type eengezinswoningen en zijn sterk ondervertegenwoordigd met respectievelijk 45 en vier woningen. Toch tonen de wachtlijsten een relatieve stijging in gezinnen met een groot aantal gezinsleden.

3.3. Levensloopbestendig wonen als toekomstbeeld

Wonen Vlaanderen definieert een sociale woning als onderbezet wanneer het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter is dan één (wonenvlaanderen.be/sociale-huur)

Naast het gebrek aan aanbod van sociale woningen, vooral voor grote gezinnen, merkt men binnen de sociale huisvesting het probleem van de niet-rationele bezetting. Om over- of onderbezetting van het woningbestand te vermijden, is een soepele woonmobiliteit naar een woning op maat bij een niet-rationele bezetting noodzakelijk om voor elke huurder een gepaste woning ter beschikking te stellen. In realiteit gebeurt dit niet altijd omdat bewoners vaak gehecht zijn aan de woning, kinderen nog regelmatig verblijven of bewoners de buurt niet willen verlaten (Luyten et al, 2015).

Ook voor de sociale huisvesting is deze verhuismobiliteit nog niet vanzelfsprekend. Bij het huren van een sociale woning moet voldaan worden aan de rationele bezetting naar inwoners-aantal ten opzichte van het aantal slaapkamers. Met de rationele bezetting bedoelt men binnen de sociale huisvesting de passende bezetting van een woning naar het aantal en de fysieke toestand van bewoners (VMSW, 2021). In een perfect scenario zijn woningen steeds bezet volgens het correct aantal inwoners en wordt verhuisd naar kleinere of grotere woningen wanneer de gezinssamenstelling verandert. In realiteit ligt dit echter moeilijker. Wanneer kinderen het huis verlaten en een ouder koppel vervolgens een te grote woning blijft huren, is deze woning naar rationele bezetting onderbewoond. Net deze grotere gezinswoningen zijn vandaag in onderaanbod. Volgens Statistiek Vlaanderen (2021) beschikt 2% van de Vlaamse huishoudens niet aan voldoende woonruimte. Voor sociale huurders loopt dit percentage op tot 6%. Uit cijfers blijkt dat vooral bij eenoudergezinnen of huishoudens met een werkloos referentiepersoon een gebrek aan ruimte vastgesteld wordt.

Wanneer sociale huurders onderbezet wonen, kan een

onderbezettingsvergoeding aangerekend worden na twee weigeringen van een woning op maat. Bij een overbezetting kunnen huurders intern voorrang krijgen op de verhuis naar een grotere woning (Wonen Vlaanderen, 2021). Verhuis is dus enkel mogelijk wanneer huurders een aanbod tot woning op maat aannemen. De sociale huisvesting kent echter geen instrumenten om huurders verplicht te laten verhuizen. Dit is natuurlijk een logisch gegeven binnen het recht op wonen. Toch zou de regelgeving in de toekomst aangepast kunnen worden, zodat niet enkel in theorie, maar ook in realiteit de woningen steeds naar rationele bezetting bewoond worden. Binnen WoninGent wordt momenteel de focus gelegd op het aanbieden van grotere gezinswoningen aan gezinnen die te klein wonen, gezien overbezetting algemeen het grootste probleem vormt in de kwaliteit van het sociaal wonen. Sites als Sint-Bernadette met grondgebonden woningen zijn dan zeer belangrijk in de mogelijkheid om ruimere woningen aan grotere gezinnen aan te bieden (interview Heughebaert, 2021).

De recente tendens tot levenslang wonen via een woonpad waar binnen dezelfde buurt verschillende woningtypologieën voorzien worden zodat bewoners lokaal kunnen doorschuiven, kan een duurzame oplossing vormen binnen deze problematiek. Binnen eenzelfde wijk kan op die manier een woonloopbaan voor bewoners gerealiseerd worden door in te zetten op het verbreden van het woonaanbod met typologieën gaande van gezinswoningen, appartementen, starterswoningen en zorgwoningen tot mogelijke bijkomende ruimtes voor het verblijf van eventuele gasten.

Huidige Vlaamse Bouwmeester, Erik Wieërs, ziet in deze toekomstbestendige woonvorm een voorbeeld in de wooncoöperatieve (De Visscher, 2021). Binnen dit woonmodel kopen bewoners geen woning maar het recht op een woning binnen de wijk via aandelen in woonrecht. Wanneer de gezinssituatie na een aantal jaren verandert, kunnen bewoners binnen dezelfde coöperatie verhuizen naar een grotere of kleinere woning (De Visscher, 2021). De eerste wooncoöperaties ontstonden aan het einde van de 19de eeuw als mogelijk antwoord op de woningnood die de snelle verstedelijking en industrialisering stelde. Tot op vandaag vormt het een mogelijke oplossing voor het realiseren van betaalbare woningbouw met interessante voorbeelden in Scandinavië, Duitsland en Zwitserland (Bossuyt, 2020). In België zijn de eerste wooncoöperaties terug te vinden binnen het tuinvijkmodel, waar de NMGG na de Eerste Wereldoorlog goedkope huurwoningen liet bouwen voor gezinnen met lage inkomens. Vooral in de Brusselse regio werden vervolgens verschillende wooncoöperaties opgericht waar bewoners inspraak kregen in de opbouw van de wijk, binnen de Engelse tuinvijkgedachte (Architectuurwijzer, 2021).



figuur II.15-16

La Cité Moderne, tuinvijk
gerealiseerd door Victor Bourgeois
in Sint-Agatha-Berchem volgens de
visie van de huurderscoöperatie.
Bourgeois richtte samen met
zijn broer en een vriend een
wooncoöperatie op en was zeer
ambitueus. Het plan bood 500
woningen, publieke voorzieningen
en collectieve centrale verwarming.
Door onenigheden binnen de
coöperatie werd het programma
niet volledig gerealiseerd.
Met 22 verschillende woningtypes,
waarvan 15 effectief gebouwd,
bood de wijk woningen voor
diverse gezinssamenstellingen,
van alleenstaanden en
gepensioneerden tot gezinnen
met meer dan vier kinderen. Dit
resulteerde in een gevarieerd
straatbeeld met geschakelde en
gegroepeerde woningen.

Levensloopbestendig wonen vormt ook één van de streefdoelen binnen de strategische visie van de Vlaamse beleidsplanning (Departement Omgeving, 2018). Nieuwe woningtypologieën om zowel compact wonen als een sociale mix mogelijk te maken, zijn de nieuwe norm. Daarbij wil het de aandacht vestigen op de levensloop van inwoners om tegemoet te komen aan veranderende gezinsgroottes en vergrijzing op een flexibele en multifunctionele manier. Dit kan onder meer gerealiseerd worden door nieuwe woningtypologieën zoals groepswonen, intergenerationeel wonen, zorgwonen, of co-housing. De accentverschuiving bij deze nieuwe woonvormen van individueel gericht wonen naar collectiviteit kan bijgevolg een grote rol spelen in de sociale cohesie en identiteit van wijken en steden. Naast inzetten op de woninggrootte kan ook een flexibele inrichting waar men ruimtes kan (her)verdelen via verschuifbare wanden wanneer de nood tot uitbreiding zich stelt, een rol spelen binnen het levensloopbestendig wonen.

"Woongelegenheden zijn flexibel en multifunctioneel om tegemoet te komen aan veranderende gezinsgroottes. Variabele indelingen, mogelijkheden tot uitbreiding, en opsplitsing van ruimtes, gemeenschappelijke ruimtes aanpasbaar aan de levensfase en meergenerationeel wonen worden ruimtelijk gefaciliteerd"

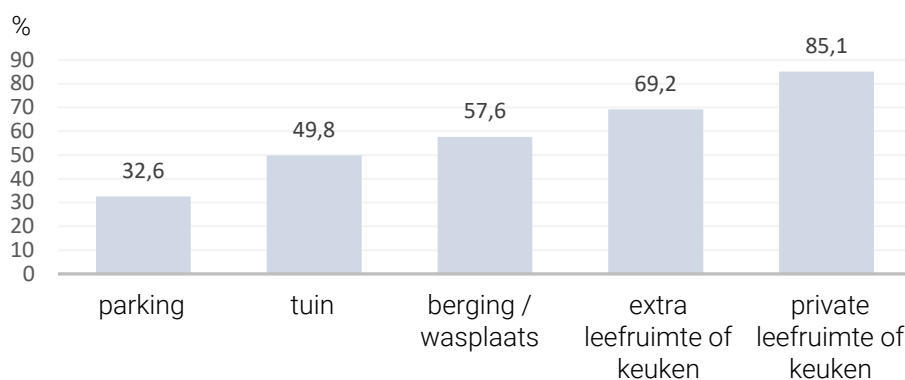
(Departement Omgeving, 2018)

Ook Stad Gent speelt binnen de *Structuurvisie 2030* (2018) in op levensloopbestendig wonen. Met het streefdoel van 'kind- en leeftijdsvriendelijke stad' wil het ruimte maken voor doelgroepen van alle leeftijden. In de 20ste-eeuwse gordel, waar Sint-Bernadette gelegen is, streeft stad Gent naar compacter wonen binnen een efficiënter ruimtegebruik van wijken en verkavelingen. In de randstedelijke gebieden wonen algemeen ook meer gezinnen waardoor verder inzetten op gezinsvriendelijke wijken een duurzame toekomst van het wonen verzekert. Daarbij komen de harde cijfers dat 17% van de kinderen geboren in Gent in een kansarme situatie opgroeit. Dit cijfer omvat zowel dakloze en thuisloze kinderen als kinderen die opgroeien in een kansarme woning die ongezond, onveilig of te klein is (Stad Gent, 2018). Inzetten op kwalitatieve sociale woningen is daarbij dus noodzakelijk. Voor elk nieuw woonproject streeft stad Gent naar 1/3 gezinswoningen in de rand van de stad en 1/4 in de kern- en binnenstad. Deze woningen kunnen zowel grondgebonden als gestapelde woningclusters met voldoende slaapkamers zijn. Aangezien er weinig appartementen met drie of meer slaapkamers gebouwd worden en dit ook een kwaliteitsvolle woonvorm kan zijn voor grotere gezinnen, streeft stad Gent ook naar minimum 1/4 appartementen met drie

of meer slaapkamers. Om de keuze van een gezins- of meergezinswoningen te verantwoorden op een bepaalde locatie, introduceerde stad Gent de 'woningtypetoets' dat als afwegingskader adviseert welk type woning toegelaten is. Zo wil Gent garanderen dat gezinnen met kinderen een kwaliteitsvolle woning met tuin of terras in de stad kunnen vinden. Op die manier wordt een verdere stadsvlucht van gezinnen, die geen betaalbare of ruime woning meer vinden in de stad, vermeden (Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, 2015).

Specifiek voor de sociale huisvesting wil de stad inzetten op vernieuwing van het huidige sociale woningbestand aangezien vandaag slechts 1/3 over een goede kwaliteit beschikt en 2/3 gerenoveerd of vervangen moet worden. Daarnaast zal het aanbod in de toekomst moeten uitbreiden waarbij mogelijkheid tot experimenteren met alternatieve, collectieve woonvormen (zoals Collectief Goed) gestimuleerd wordt (Stad Gent, 2018).

Deze collectieve woonvormen zijn vandaag echter nog niet voor de hand liggend. Enerzijds brengt dit heel wat financiële, juridische en planmatige uitdagingen. Vooral binnen de sociale huisvesting is samenhuizen een complexe kwestie, gezien een co-housing project vaak vertrekt vanuit een enthousiaste groep inwoners, wat moeilijk verenigbaar is met het toewijzingssysteem van sociale woningen. Anderzijds heeft de Vlaming nog te vaak de baksteen in de maag waarbij voldoende privacy primeert binnen de eigen wooncocon. Dit stelt grenzen aan de mate waarop collectieve ruimtes een positief effect kunnen hebben binnen woonwijken. Zoals de woonstudie uit 2018 (Heylen & Vanderstraeten, 2019) aantoonde is de mindset van Vlaamse huishoudens nog niet collectief ingesteld. Uit de bevraging bleek dat steeds het merendeel absoluut niet open staat om ruimtes te delen wat betreft een (deel van de) tuin (49,8%), wasplaats of berging (57,6%), een extra leefruimte/keuken (69,2%) of private leefruimte/keuken (85,1%) (zie figuur II.18). Enkel voor het delen van parkeerplaatsen of fietsenstallingen lijken Vlaamse huishoudens momenteel open te staan.



figuur II.17
"zeker niet" voor
deelbereidheid
ruimtegebruik

eigen grafiek
(Heylen & Vanderstraeten,
2019)

De voordelen van collectieve woonvormen binnen het levensloopbestendig wonen en de sociale huisvesting zijn echter talrijk. De vroegere, meer socialistische experimenten binnen sociale huisvesting toonden reeds elementen van samenhuizen (De Bruyne, 2020). Bewonersparticipatie op een kwaliteitsvolle manier integreren binnen SHM's blijkt vandaag nog moeilijk gezien de sociale huisvesting een sterk gereguleerde sector vormt. Zuivere collectieve woonvormen als samenhuizen en co-housing zijn door het toewijzingssysteem, juridische en financiële regelgevingen bijgevolg nog niet meteen toepasbaar binnen sociale projecten.

Daarentegen kan de sociale huisvesting in het algemeen toch gezien worden als een collectieve woonvorm, eerder dan enkel een sociaal vangnet. Klaas Poppe haalt in *'Sociale huisvesting in Vlaanderen. Blikken naar de toekomst.'* (2019) de discussie aan over de ultieme rol van de sociale huisvesting als sociaal vangnet voor wie het echt nodig heeft of als volkshuisvesting op grotere schaal. Binnen deze laatste denkpiste zouden sociale projecten aldus gezien kunnen worden als een collectief samenwonen voor wie de private woonkost te hoog ligt en waarbij gedeelde ruimtes of tuinen een meerwaarde kunnen bieden.

figuur II.18
de private achtertuinen
in Sint-Bernadette gren-
zen aan het publieke
domein en zijn weinig
kwaliteitsvol, dit kan
op een collectievere
manier vormgegeven
worden





figuur III.1
woningtypologie Sint-Bernadette

DEEL III

TYPOLOGISCH ONDERZOEK



1. Tuinwijk als geschikt model voor sociale woningbouw?

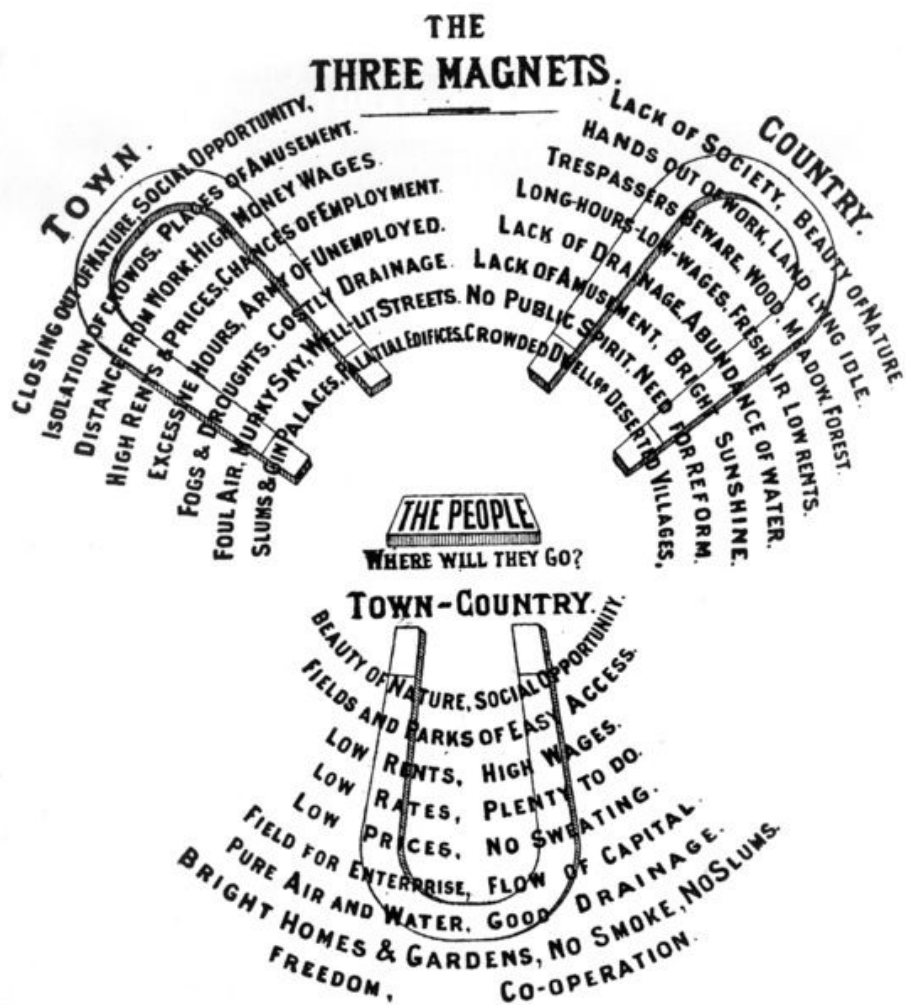
2. Ontwerprichtlijnen VMSW

3. Analyse: tuinwijk Sint-Bernadette

3.1 Geografische en demografische context

3.2 Oorspronkelijke erfgoedwaarde en uiteindelijke teloorgang

INDEX 1: Referenties



figuur III.2
Three Magnets schema, Ebenezer Howard

1.

DE TUINWIJK ALS GESCHIKT MODEL VOOR SOCIALE WONINGBOUW?

Binnen deze masterproef dient ook de vraag gesteld te worden waarom het tuinwijkmodel 100 jaar later nog steeds geschikt is voor sociale huisvesting. Is het verantwoord om bij de vervangbouw voor Sint-Bernadette te kiezen voor een 21ste-eeuwse tuinwijk? In het boek *'Sociale huisvesting in Vlaanderen. Blikken naar de toekomst'* (2019), beschrijft Klaas Poppe de sociale huisvesting als "vruchtbare grond voor collectieve, emanciperende, of misschien wel 'utopische' woonvormen". Met die 'utopische woonvormen' verwijst Poppe naar de tuinwijkgedachte die door Ebenezer Howard begin 20ste-eeuw, als utopisch ideaal, een nieuwe gedachte binnen de planning vormde. Het tuinwijkmodel kende sindsdien ook een lange geschiedenis binnen de sociale huisvesting en zou aldus een moderne vertaling kunnen krijgen.

De Britse visionair, Ebenezer Howard, zocht een leefbare woonoplossing voor de overbevolkte arbeiderswijken die eind 19de-eeuw voor problemen zorgden in grote, industriële steden als Londen. In 1898 schreef Howard het boek *'To-Morrow: a Peaceful Path to Real Reform'*, waarin hij een omvangrijke visie voor sociale en politieke hervorming beschrijft in de vorm van de transformatie van grootsteden tot een *social city* netwerk van autonome, met elkaar verbonden tuinsteden (Ward, 1992). In het *three magnets* schema, zoekt Howard een kwaliteitsvolle balans tussen de positieve en negatieve aspecten van de stad (*town*) en het platteland (*country*). De ideale *town-country* combinatie vindt hij in het experimentele *garden city model* waar de schoonheid van natuur, economische en sociale opportuniteiten hand in hand gaan. De kleine stad, met een begrenzing van 32.000 inwoners, werd op mensenmaat en wandelafstand ontworpen. In de groene gordel van de grootstad zou het lokale job- en landbouwmogelijkheden bieden en beschikken over tal van publieke voorzieningen als scholen, winkels, industrie en parken. Bovendien zou de grond niet in eigendom zijn van private bezitters maar van de gemeenschap, zodat verworven inkomsten in de stad geïnvesteerd kunnen worden (Myers, 2010). Op vlak van stedenbouw ontwierp Howard een abstract, cirkelvormig inplantingsdiagram, met de primaire verkeersassen, dat naargelang de eigenlijke site een eigen invulling kon krijgen. Volgens Howard's utopie in *'Garden Cities of To-morrow'* is de *garden city* aldus een rationeel ontworpen, economische en sociaal welvarende, zelfvoorzienende en gezonde stad. Toch tekende Howard eerder de krijtlijnen van een utopisch sociaal

model dan een uitvoerbaar stedenbouwkundig model.

In 1899 richtte Howard de eerste *Garden City Association* op die snel navolging kreeg in onder andere de Franse *Cité Jardins*, de Duitse *Gartenstadt*, de Nederlandse Tuindorpen en Belgische tuinwijken. Het is dan snel duidelijk dat de utopische, autonome tuinstad van Howard veelal in eigen vertalingen uitgevoerd werd en vaker in de vorm en schaal van de *garden suburb* of *garden village* voorkwam dan de grote, visionaire *garden city* voor 32.000 inwoners. Het originele model stelde vooral een voorbeeld op vlak van huisvestingshervorming, zonering en het begin van ruimtelijke planning (Ward, 1992). De eigenlijke vorm van de *garden city* werd verder uitgewerkt door onder andere Raymond Unwin en Richard Barry Parker (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2021).

Onderzoek van de Vlaamse Bouwmeester uit 2008 in het boek *'Onzichtbaar aanwezig: sociale huisvesting in Vlaanderen, vandaag'* toont dat de tuinwijk in België van grote invloed was als *'paradigma van de stedenbouw'* gezien de stad voor het eerst als geheel vooropgesteld werd (Vlaams Bouwmeester, 2008). Ook Belgische architecten en stedenbouwkundigen werkten in Engeland mee aan de uitwerking van het concept, waarbij de wederopbouw in België de ideale grond vormde voor de realisatie van deze tuinwijken. Unwin richtte dan ook de *Belgium Town Planning Committee* in Engeland op (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2021). Na de Eerste Wereldoorlog ontstonden vervolgens een reeks interessante tuinwijken binnen de context van de sociale woningbouw, vaak gefinancierd door de NMGGW (Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken) die opgericht werd in 1919, voorloper van de huidige VMSW. Binnen deze tuinwijken werd er vaak geëxperimenteerd met woningtypes en streefde men naar een harmonisch samenleven van verschillende bevolkingsgroepen. De inkomensgrens voor sociale woningen werd pas ingevoerd in 1961, wat de sociale woningbouw initieel niet beperkte tot de financieel zwakste bevolkingsgroepen. In dat opzicht bouwde het mee aan de welvaartsstaat waarin goede huisvesting voor iedereen cruciaal is. Bijkomend is het feit dat *"de hele utopische traditie nooit ver weg is als het over sociale woningbouw gaat"* (Vlaams Bouwmeester, 2008), wat blijkt uit het veelvuldig gebruik van het tuinwijkmodel.

"De tuinwijken, op zich duidelijk afgebakende en coherent opgebouwde wijken in de periferie van de bestaande stad, vormen in feite de 'image-guide' van de Belgische sociale woningbouw."

(Vlaams Bouwmeester, 2008)

Hoewel het tuinwijkmodel tot in de jaren zestig een referentiepunt bleef (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2021) en vandaag heruitgevonden wordt, is dit uiteraard niet de enige vorm waarin de sociale woningbouw in België een vertaling kreeg. Na de Tweede Wereldoorlog leidde de invloed van het modernisme tot een groot aantal hoogbouwprojecten die standaardisatie en functionaliteit voorop stelden (Vlaams Bouwmeester, 2008). Waar de tuinwijk veelal zijn experimenteel karakter verloor en resulteerde in een alledaagse verkavelingswijk, kregen de hoogbouwprojecten vaak een stigmatiserende stempel door de grootschaligheid, dichtheid en bijgevolg soms onmenselijkheid. Het tuinwijkmodel lijkt in dat opzicht wel een humanere woonvorm voor minder gegoede bevolkingsgroepen, die de wooncrisis minder visueel maakt en zo discriminatie of stigmatisatie kan tegengaan. 'Onzichtbaar aanwezig' in de titel van de publicatie (Vlaams Bouwmeester, 2008), verwijst verder naar hoe de sociale woningbouw vaker een katalysator wordt van stadsvernieuwing en eerder onopvallend geïntegreerd wordt in grotere stadsontwikkelingsprojecten dan duidelijk geïsoleerde wijken of projecten. Een goede inbedding van de sociale tuinwijk in het omliggend stedelijk weefsel of sociale mix binnen de wijk, kunnen stigmatisatie aldus verder verminderen.

informatie omtrent de ontwerpprincipes en het ontwerp van tuinwijken in België werd verzameld via de inventaris onroerend erfgoed, die de historische, architecturale en stedenbouwkundige waarde van tuinwijken bestuderen (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2021)

Dat de tuinwijk een zeer leefbaar woonmodel vormt, is grotendeels te danken aan de ontwerpprincipes die Unwin opstelde (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2021). Deze werden meestal gevolgd in het ontwerp van tuinwijken, in tegenstelling tot de utopische concepten van Howard die meestal niet gerealiseerd werden. Het centrale principe van Unwin omvatte een welomlijnde, geconcentreerde bebouwing omringd met groene open ruimte. De toegangen tot de wijk werden beperkt tot enkele geaccentueerde ingangen via poortgebouwen of hoekpanden. Deze accenten waren ook binnen de wijk een belangrijk element in het vormen van interessante zichtlijnen. Zo werden bepaalde hoekwoningen of straten gedraaid en sprongen enkele rooilijnen terug ten opzicht van de straat, wat ruimte bood voor wijkpleintjes. De groenaanleg van deze pleinen en de wijk in het algemeen bracht de groene open ruimte ook voelbaar binnen de wijk. Zowel kleine parken als private voor- en achtertuinen werden binnen de tuinwijk voorzien. Het stratenpatroon werd aandachtig ontworpen volgens een hiërarchie van hoofdwegen, secundaire wegen en voetgangerspaden, wat de wijk zeer geschikt maakte voor de zachte weggebruiker. Tot slot werd rekening gehouden met rationeel grondgebruik en hygiëne, zoals oriëntatie van de woningen volgens de optimale bezonning. De beeldcompositie, veelvuldige groenaanleg en het hiërarchisch stratenpatroon maken van de tuinwijk een charmante en aantrekkelijke leefomgeving, waar de

individuele woning met private buitenruimte deel uitmaakt van een collectieve éénheid. Een win-win situatie dus. Deze individualiteit in éénheid werd ook in de hand gewerkt door de architectuur die binnen standaardisatie zocht naar subtiele verschillen. Bij het ontwerp van woningen werd vaak gewerkt rond een aantal eenvoudige plantypes die op verschillende manieren geschakeld of geclusterd werden. Deze werden veelal gebouwd volgens traditionele constructiemethoden en met een hoge bouwkwaliteit. Er zijn daarbij ook meer vooruitstrevende voorbeelden zoals de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate waar de modernistische, kubische woningen gebouwd werden aan de hand van prefabricatie en beton (zie figuur III.3).

Naast verschillen in schakeling, werd ook aandacht besteed aan subtiele variaties in de architectuur van de woningen aan de hand van details in het metselwerk, schrijnwerk of de gevelindeling. De woningen toonden op die manier toch een eigen identiteit binnen een snelle en goedkope vorm van bouwen. Ook dit is een troef die de tuinwijk geschikt maakt voor sociale woningbouw.

Voor de aanleg van tuinvijken werd in België eveneens inspiratie gehaald bij eigen voorbeelden als begijnhoven en onze historische steden. De tuinwijk werd dan vaker een *close* waar aaneengesloten bebouwing als een besloten woonerf rond een gemeenschappelijk plein georganiseerd werd. De 'Nieuwe Wijk' van Kapellen, ontworpen door Paul Smekens, is hiervan een voorbeeld. Twee geaccentueerde gebouwen geven toegang tot een besloten binnengebied waarrond de tuinkwoningen georganiseerd zijn (zie figuur III.4).

Anderzijds werden ook tuinvijken gerealiseerd volgens een opener model. Binnen deze vorm zijn de ontwerpprincipes echter in mindere mate terug te vinden, waardoor het dichter aanleunt bij een standaard verkaveling met tweewoonsten dan de eigenlijke tuinwijk.

De meeste Vlaamse tuinvijken bevinden zich tussen deze twee varianten. Ze worden meestal gekenmerkt door groepen van rijwoningen met grondplannen in spiegelbeeld en typische elementen uit de ontwerpprincipes opgesteld door Unwin. Vanaf midden jaren 1920 werd de densiteit van de tuinwijk vanuit het modernistisch gedachtegoed vaker verhoogd via verdichting met appartementsgebouwen. De Sint-Bernadette tuinwijk is een helder voorbeeld van een typerende tuinwijk die in latere fases verdicht werd. In het derde deel van dit hoofdstuk zal deze wijk verder geanalyseerd worden (zie p.65).

figuur III.3
tuinwijk Klein Rusland,
Zelzate

figuur III.4
De Nieuwe Wijk,
Kapelle



0/1
42 m²



1/2
60 m²



2/3
76 m²



2/4
84 m²



3/4
90 m²



3/5
100 m²



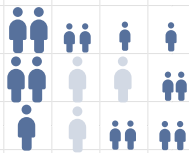
3/6
110 m²



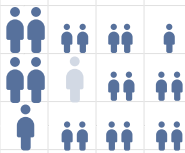
4/5
104 m²



4/6
114 m²



4/7
124 m²



4/8
134 m²



5/6
118 m²



5/7
128 m²



5/8
138 m²



5/9
148 m²



5/10
158 m²



2. ONTWERPRICHTLIJNEN VMSW

De sociale woningbouw kent een strikte regelgeving voor het ontwerp van woningen. De VMSW definieerde hiervoor de normen (2017) met begrenzing van de woningoppervlaktes per type woning. De types variëren van grootte 0/1 tot 5/10, dat respectievelijk het aantal slaapkamers en het aantal inwonende personen beschrijft. Bij de VSMW geldt naar woningbezetting algemeen de regel dat een gezin over één slaapkamer meer mag beschikken dan het aantal bewoners. Indien de woning meer dan één bijkomende slaapkamer heeft, wordt een andere woning aangeboden of dienen de bewoners, bij weigering van verhuis, een maandelijkse onderbezettingsvergoeding te betalen.

Steunpunt Wonen (Heylen & Vanderstraeten, 2019) definieert verder dat een woning gebrek heeft aan voldoende ruimte naar woningbezetting wanneer de woning niet beschikt over:

- Een kamer voor het huishouden
- Een kamer voor elk koppel
- Een kamer voor elke alleenstaande persoon van 18 jaar of ouder
- Een kamer voor twee alleenstaande personen van hetzelfde geslacht tussen 12 en 17 jaar
- Een kamer voor elke alleenstaande persoon van verschillend geslacht tussen 12 en 17 jaar
- Een kamer voor twee kinderen onder 12 jaar

In de schematische voorstelling van figuur III.5 toont deze masterproef de voorgeschreven basis maximumwoningoppervlakte (max WO-opp. zonder inbegrip van berging en verticale circulatie) per woningtype in een vergelijkend raster. Om een beter beeld te krijgen van de mogelijke woningbezetting van de types, stelt dit schema voor iedere oppervlakte potentiële samenstellingen van de inwonende huishoudens voor naar de ideale bezetting van het type. Hierbij werd enkel rekening gehouden met een huishouden bestaande uit één gezin. Mogelijke woonvormen binnen co-housing zouden het woonpotentieel binnen de vooropgestelde types aanzienlijk kunnen verhogen, maar wordt binnen deze masterproef niet meegenomen gezien samenhuizen binnen de sociale woningbouw een moeilijke kwestie blijft. Desalniettemin is het een interessante piste die het wonen in de toekomst duurzamer en flexibeler kan maken.

figuur III.5
mogelijke bezettingen naar
woningtype

-  volwassene
-  kind +18
-  kind -18

figuur III.6
situering Sint-Bernadette
in stad Gent



3. ANALYSE: SINT-BERNADETTE TUINWIJK

3.1. Geografische en demografische context

De vrij grootschalige omvang en heldere stedenbouwkundige opbouw kenmerkt Sint-Bernadette als een opmerkelijk voorbeeld van het tuinwijkmodel dat in de eerste helft van de jaren 1920 opmars maakte. Vandaag, honderd jaar na de bouw, zijn de oorspronkelijke kwaliteiten helaas ver te zoeken en zal de wijk na een omstreden besluitvorming gesloopt en vervangen worden door een 21ste-eeuws tuinwijkproject.

De tuinwijk is gelegen in de Gentse deelgemeente Sint-Amandsberg en functioneert ruimtelijk als een eiland in het stedelijk weefsel. De wijk wordt in het noorden begrensd door een spoorlijn met voormalig buurtstation, wat grotendeels de inplanting van de tuinwijk in de 20ste-eeuwse gordel van Gent verklaart. De westelijke grens wordt gevormd door de Sint-Bernadettestraat die de wijk verbindt met regio Dampoort en het gemengd sociaal-privaat huisvestingsproject met wijkpark 'de Zeemanstuin'. De overige grenzen vormen een groene buffer tussen de omringende, naoorlogse verkavelingswijken. Deze groenruimte zal in de toekomst een belangrijke rol spelen als deel van een groenklimaatas in Gent.

deze groenklimaatas verbindt de open ruimte en vijf groenpolen van Gent met de binnenstad via groene fiets- en wandelroutes. (www.stad.gent)

In 1924 werd reeds een tijdelijk schoolgebouw geïntegreerd in de wijk (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2021). Na verbouwingen en jaren van leegstand werd de school recent gerenoveerd tot een volwaardige lagere school met Freinet onderwijs. In combinatie met de nabije Scoutsvereniging, het wijkpark en het plein binnen de wijk, fungeert de school als lokale draaischijf binnen Sint-Bernadette. Ondanks het vrij gesloten karakter dat Sint-Bernadette typeert door het stedenbouwkundig aanlegplan van de tuinwijk en de geografische ligging, biedt de wijk dus potentieel als micro-centraliteit binnen de 20ste-eeuwse gordel o.a. door de aanwezigheid van de school, de ligging nabij de groenklimaatas en de nieuwe 'Zeemanstuin'.

figuur III.7
situering Sint-Bernadette
in stad Gent



figuur III.8
situering Sint-Bernadette
in stad Gent



- bestaand wijk knooppunt
- toekomstig stedelijk knooppunt
- toekomstig wijk knooppunt
- groenklimaatas 1
- hoofd fietsroute

Demografische gegevens over de statistische sector Sint-Bernadette geven inzicht in de bewonersprofielen van de wijk en nabije omgeving.

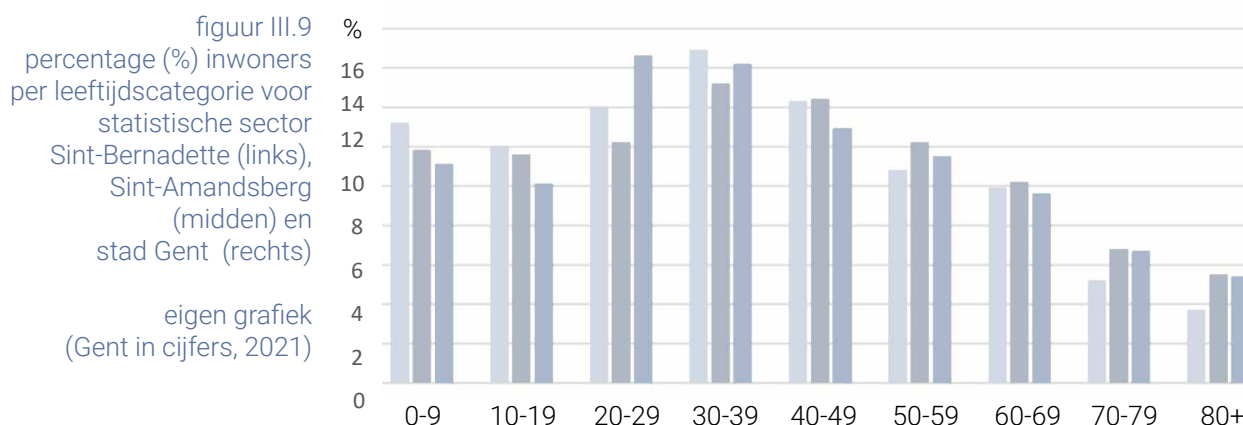
Het percentage kinderen onder 9 jaar en tieners jonger dan 20 ligt beduidend hoger dan gemiddeld in Gent. Het merendeel van de bewoners is tussen de 30 en 50 jaar oud. Sint-Bernadette huist dan ook respectievelijk 27,5% en 10,4% gezinnen met inwonende kinderen en eenoudergezinnen. Deze percentages liggen telkens hoger dan gemiddeld in Gent. De aanwezigheid van de lokale school speelt in dat opzicht een grote rol. Dit wordt ook bevestigd in het percentage met drie of vier gezinsleden, wat met 13,2% en 14,1% hoger ligt dan het gemiddelde in Gent. Ook grotere gezinnen met vijf, zes of meer dan zeven gezinsleden zijn duidelijk vertegenwoordigd binnen de wijk, wat de nood aan grote gezinswoningen bevestigt. De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,29 leden per gezin, een hoge waarde, die voornamelijk in de rand van de stad voorkomt (zie figuur III.13).

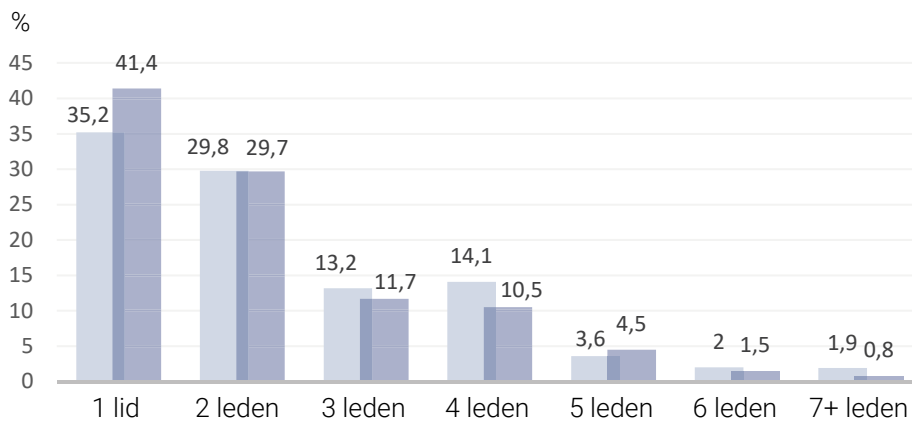
Anderzijds zijn alleenstaanden met 37,9% de sterkst vertegenwoordigde groep in de statistische sector van Sint-Bernadette, wat ook kleinere woonunits nodig maakt binnen de wijk en omgeving. Jonge twintigers zijn ook relatief hoog vertegenwoordigd in de wijk maar het percentage ligt toch beduidend lager dan gemiddeld in Gent. Dit is een logisch gegeven, gezien jonge starters zich vaker in de binnenstad dan in de rand van de stad vestigen. Ook senioren van 70 jaar of ouder trekken meer terug richting andere wijken van de stad.

Het feit dat een groot aantal gezinnen in de wijk huisvest, is ook merkbaar in het percentage eengezinswoningen ten opzichte van het aantal meergezinswoningen. Het aantal gezinswoningen ligt met 70% ruim 17% hoger dan gemiddeld in Gent en vormt binnen de wijk een grote meerderheid ten opzichte van de 30% appartementen.

Het is ten slotte opvallend dat Sint-Bernadette met 232 sociale huurwoningen een zeer hoog aantal heeft ten opzichte van zijn omgeving en andere zones binnen Gent. (zie figuur III.14) De realisatie van een verdicht sociaal woonproject als vervangbouw is dus zeer belangrijk voor deze wijk.

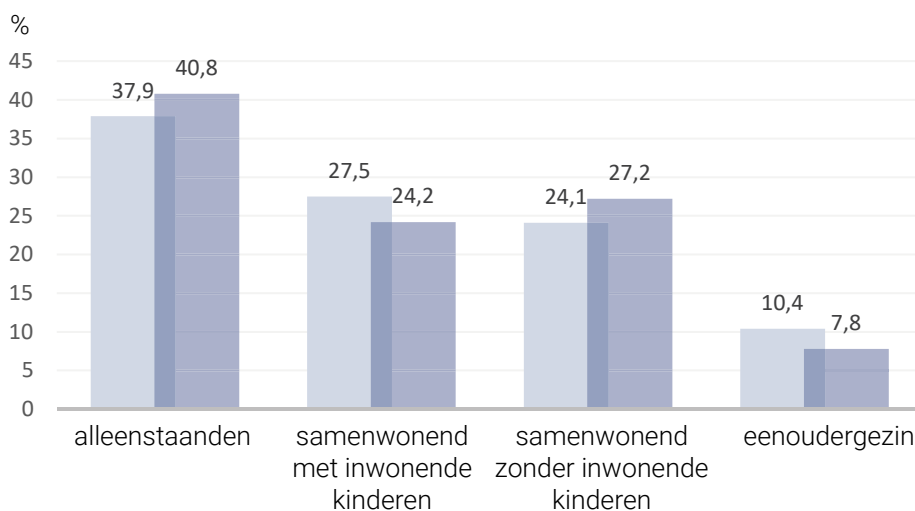
de gegevens werden verzameld via *Gent in cijfers*: de statistische sector Sint-Bernadette bevat de eigenlijke tuinvijk en omgeving ten westen van de wijk, naastgelegen project de Zeemanstuin zit hierbij dus inbegrepen (gent.buurtmonitor.be)





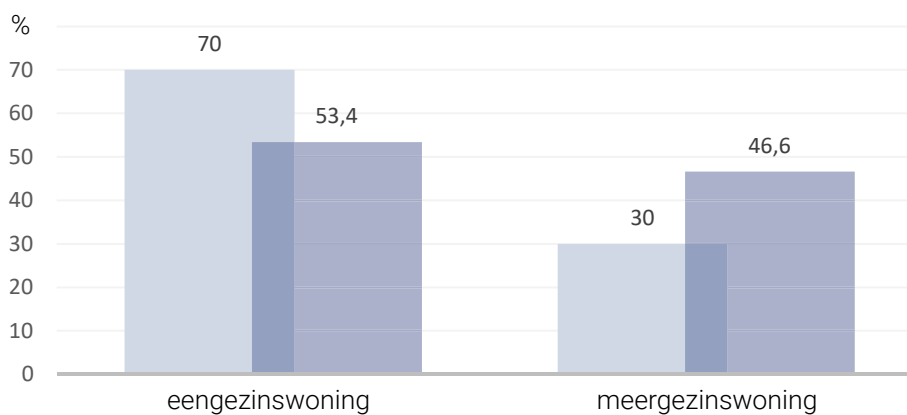
figuur III.10
percentage (%) inwoners
statistische sector
Sint-Bernadette (links)
t.o.v. stad Gent (rechts)
per aantal gezinsleden

eigen grafiek
(Gent in cijfers, 2021)



figuur III.11
percentage (%)
bewoners statistische
sector Sint-Bernadette
(links) t.o.v. stad Gent
(rechts) per
huishoudtype

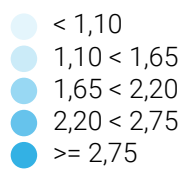
eigen grafiek
(Gent in cijfers, 2021)



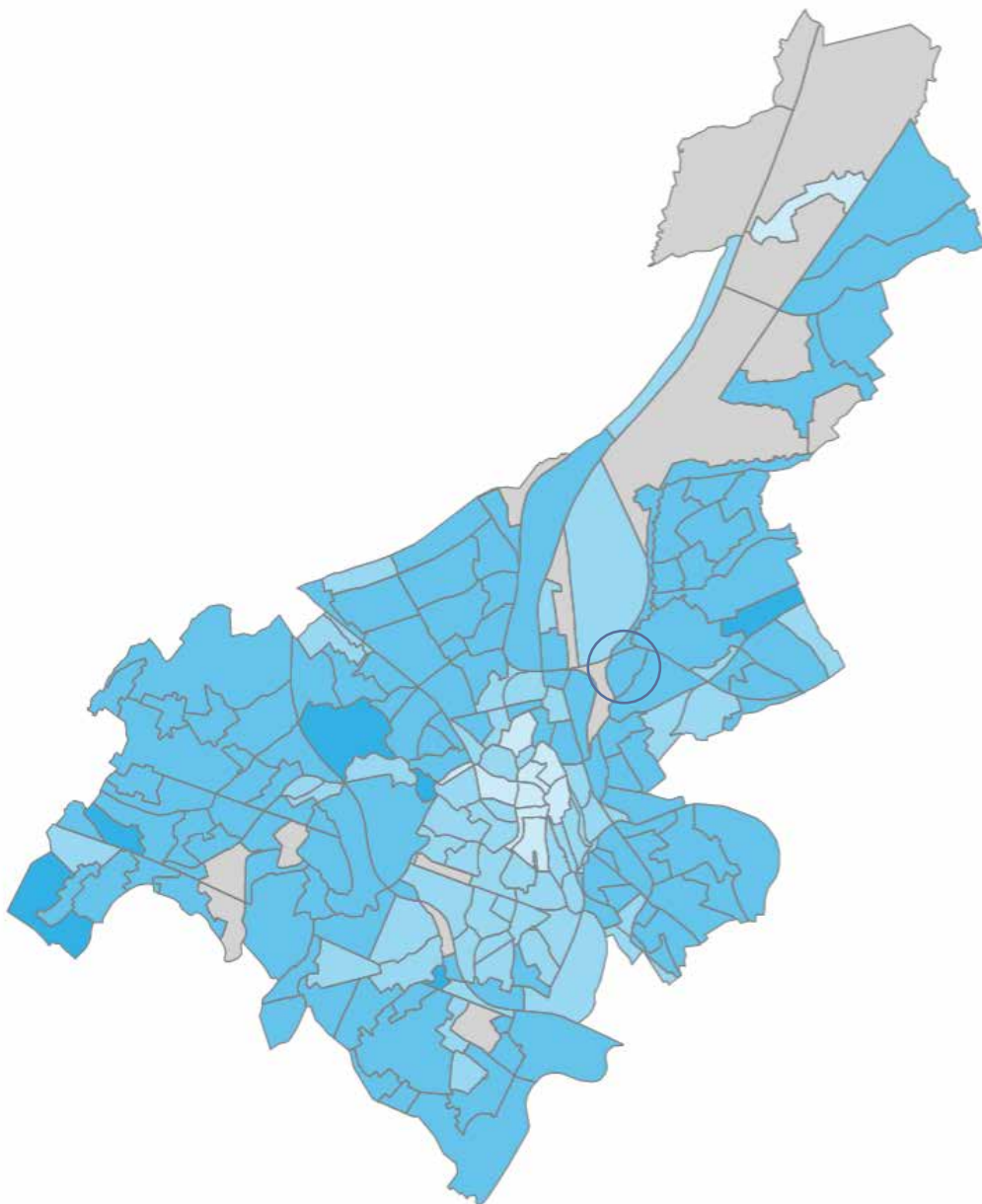
figuur III.12
percentage (%) een- of
meergezinswoningen
statistische sector
Sint-Bernadette (links)
t.o.v. stad Gent (rechts)

eigen grafiek
(Gent in cijfers, 2021)

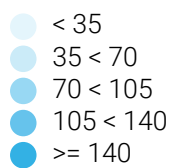
figuur III.13
gemiddelde huishoudens-
grootte, Gent, 2020



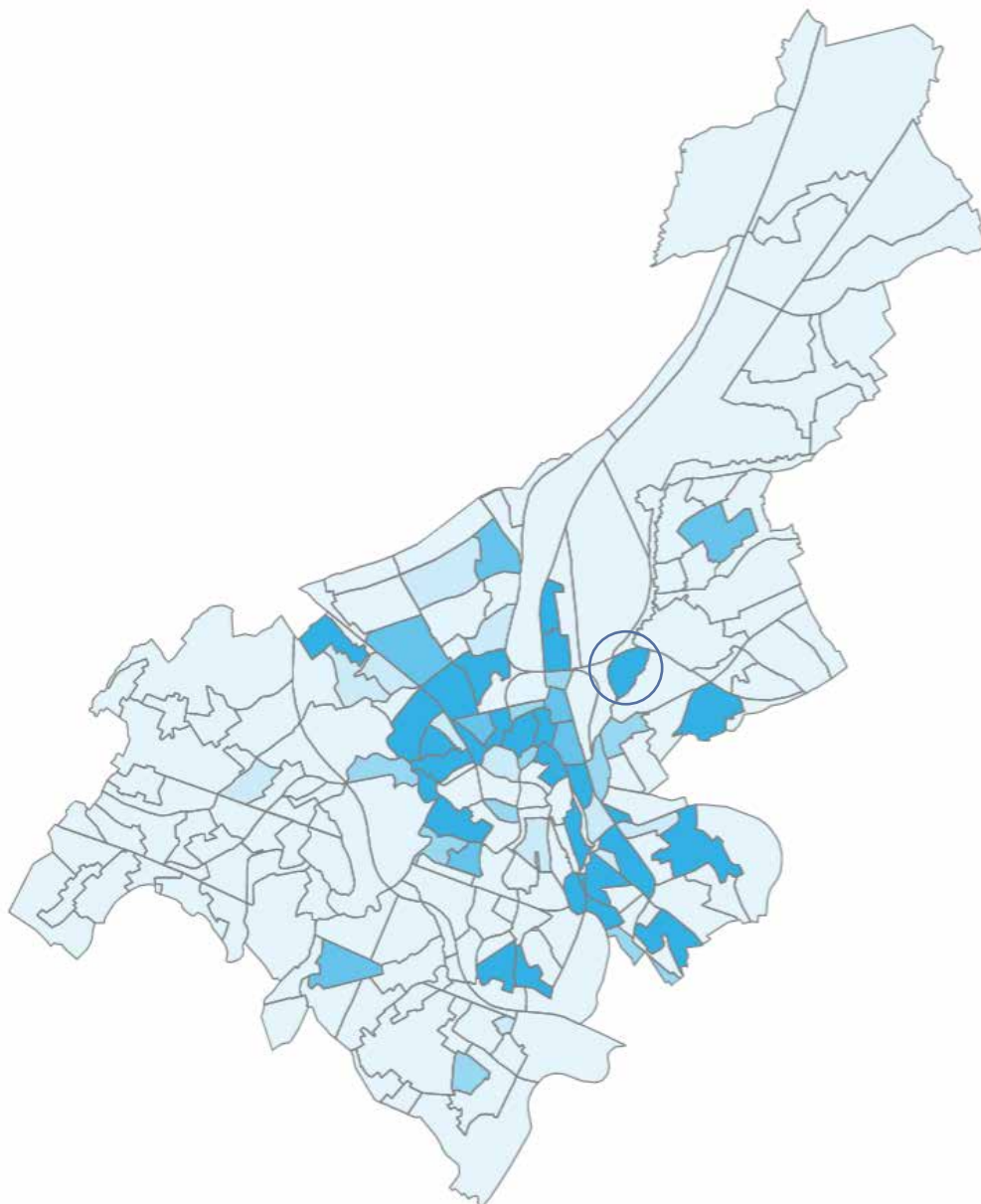
Sint - Bernadette: 2,29



figuur III.14
aantal sociale huurwoningen
(SHM & SVK) in Gent, 2019



Sint - Bernadette: 232





figuur III.15-16
Sint-Bernadettestraat in
1979 & 2021

3.2.

Oorspronkelijke erfgoedwaarde en uiteindelijke teloorgang

Tuinwijk Sint-Bernadettestraat
werd vastgesteld als
bouwkundig erfgoed,
informatie over de wijk werd
verzameld via de inventaris
onroerend erfgoed
(Agentschap Onroerend
Erfgoed, 2021)

In 1922 ontwierp Oscar Vande Voorde, in opdracht van de Gentse Maatschappij voor Goedkope Woningen, het stedenbouwkundig aanlegplan en de eerste typerende woningen, die later door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW) als typevoorbeeld vooropgesteld werd. De wijk werd reeds in 1929-1930 verdicht met 36 extra woningen en twee appartementsgebouwen, eveneens naar ontwerp van Vande Voorde. Begin jaren 1930 en in 1953 volgde een derde en vierde appartementsgebouw respectievelijk door Vande Voorde en Jules Trenteseau. Na een eerste woencyclus van zo'n 70 jaar, werden de woningen gerenoveerd en uitgebreid in 1994. Het appartementsgebouw van Trenteseau werd in 2013-2015 vervangen door een nieuw ontwerp van Kurt Desoete en L8 architecten.

De erfgoedwaarde die Sint-Bernadette kenmerkt is vooral aanwezig door de planologische principes die in het originele plan toegepast werden. Het tuinwijkmodel is duidelijk voelbaar in het stratenpatroon met afgesloten karakter en de semi-publieke wandelpaden die de tuinen ontsluiten. De woningen werden oorspronkelijk ingeplant volgens het strokenbouwprincipe in een oost-west oriëntatie en gegroepeerd in rijen van twee tot tien woningen. In de stroken springen bepaalde rooilijnen terug, typerend aan het tuinwijkmodel. Langsheen de Sint-Bernadettestraat vormt de aaneensluiting van rijwoningen een sterke grens van de wijk ten opzichte van de omgeving. De welomlijnde tuinwijk is enkel toegankelijk via een kenmerkend poortgebouw voor zachte weggebruikers en tweede open doorgang voor verkeer. Met slechts twee typewoningen werd de wijk gekenmerkt door een sterke architecturale homogeniteit in schaal, vorm en uitzicht. Kenmerkend aan het tuinwijkmodel waren ook private voortuintjes, de originele plantsoenen en nauwkeurige groenaanleg, die een collectieve ruimte voor de wijk vormde.

Met de verdichting van de wijk werd de heldere opbouw en oost-west oriëntatie verstoord ten gevolge van de inplanting van noord-zuid gerichte woningen en appartementsgebouwen op de voorziene groenzones. Ook het centraal pad ter ontsluiting van de achtertuinen, een specifiek element binnen de tuinwijk, werd door de inplanting van twee kopse woningen niet langer bruikbaar. Doorheen de jaren werden de overgebleven plantsoenen verder ingenomen door een overdaad aan garageboxen en parkeerplaatsen langsheen de wegen en op de plantsoenen, waardoor de auto het straatbeeld meer en meer domineerde. De verdichting van

de wijk en verdringing van groenzones resulteert vandaag in een versnipperd geheel waardoor de originele ruimtelijke kwaliteiten verloren gegaan zijn.

Ook de architecturale homogeniteit die Vande Voorde in 1922 ontwierp, werd door de verdichting gediversifieerd. Oorspronkelijk kende de wijk twee types rijwoningen met respectievelijk een mansardedak, met dakkapel en korfboogdeur, en geknikte puntgevel, met zoldervenster en rechthoekige deur. De woningen zijn steeds opgebouwd volgens eenzelfde grondplan dat in gespiegelde vorm voorkomt. De wijk bood van in het begin ruimte voor gezinnen met kinderen. Het merendeel van de woningen beschikt over drie slaapkamers op de eerste verdieping. Daarnaast bevat de wijk twee woningen met respectievelijk vier en vijf slaapkamers. Tijdens de grondige renovatie in 1994 werd de woning uitgebreid met een grotere keuken en badkamer op de gelijkvloerse verdieping. De eerste verdieping met slaapkamers werd niet gerenoveerd of uitgebreid.

De drie appartementsgebouwen die in 1930 gebouwd werden ter verdichting van de wijk zijn opgebouwd uit drie bouwlagen. Iedere bouwlaag bevat hetzelfde typeplan waar telkens twee keer twee appartementen via een trappenhuis ontsloten worden. Per bouwlaag zijn er telkens twee appartementen met respectievelijk twee en één slaapkamer(s). De appartementen beschikken verder over een leefruimte met keuken, badkamer en nachthal. In 1994 werd de gevelbekleding van de appartementsgebouwen vervangen waardoor de erfgoedwaarde (die bij de bouw al niet groot was) vandaag verwaarloosbaar is.

Ondanks de renovatie 27 jaar geleden waarbij onder andere de ramen vervangen werden, zijn de woningen vandaag onbewoonbaar geworden. Door de oorspronkelijke, niet-geïsoleerde muren, ongecontroleerd ventilatiesysteem en veelal overbezetting naar bewonersaantal, kampen de woningen met vochtproblemen, schimmelvorming en algemene degradatie. Om de wijk van een duurzame toekomst te voorzien liet WoninGent een haalbaarheidsstudie uitvoeren in verband met de mogelijkheden tot renovatie of nood aan vervanging van de woningen. De studie concludeerde dat een ingrijpende renovatie financieel onhaalbaar is binnen het beschikbare budget en de woningen bovendien niet aan de oppervlakte normen van de VMSW zouden voldoen. Volledige sloop en vervanging van de wijk is bijgevolg de enige energetisch en financieel verantwoorde oplossing om de wijk opnieuw een aantal wooncycli te laten functioneren.



figuur III.17
Sint-Bernadette in 1979,
de auto's beginnen het
aangelegde groen over te
nemen

figuur III.18
Sint-Bernadette in 1979,
het originele plan voorzag een
private buitenruimte aan de
voorzijde van de woningen

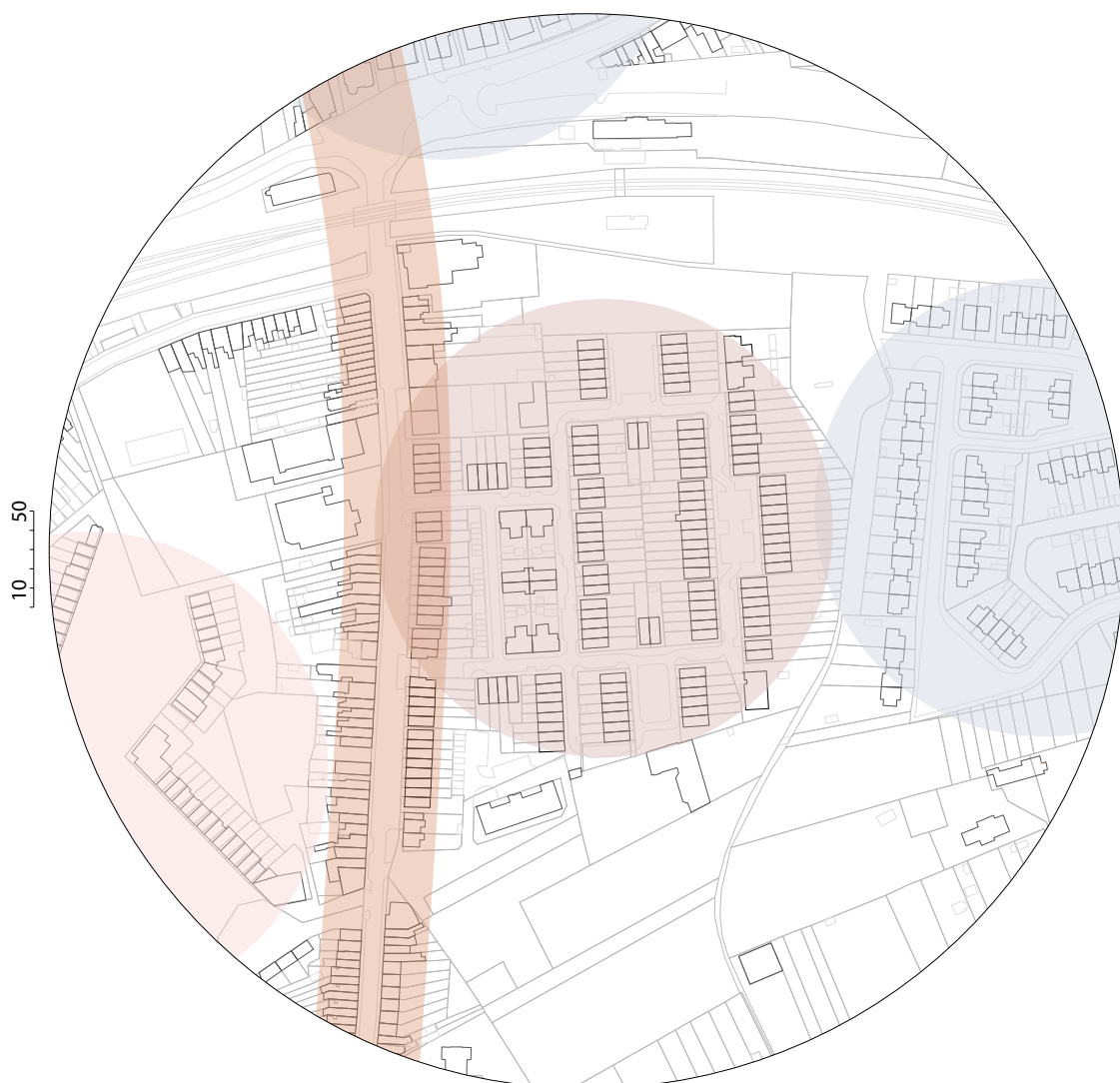
figuur III.19
renovatie van een
appartementengebouw te
Sint-Bernadette



figuur III.20
schoolplein
Sint-Bernadette,
vandaag gebruikt als
parkeerruimte (2021)

figuur III.21
parkeerruimte
aanwezig in het straat-
beeld (2021)





figuur III.22

20ste-eeuwse gordel

- naoorlogse verkaveling
- sociale tuinwijk Sint-Bernadette (1923)
- gemengd sociaal-privaat project De Zeemanstuin
- lintbebouwing



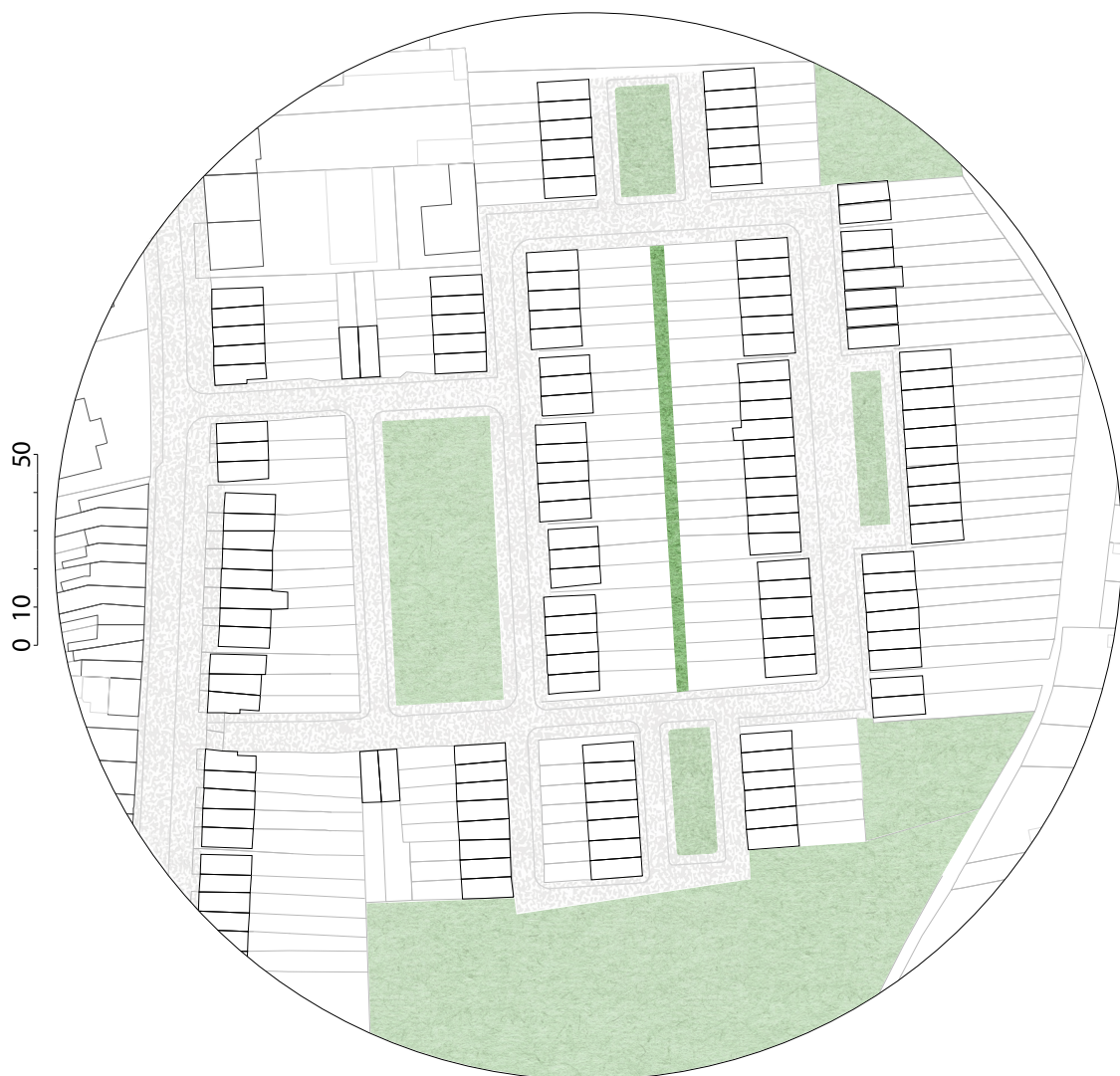
figuur III.23

terrein

■ bebouwing Sint-Bernadette: 13.296 m²

■ grens Sint-Bernadette: 5 ha

B/T = 26,5%



figuur III.24

originele masterplan, 1923

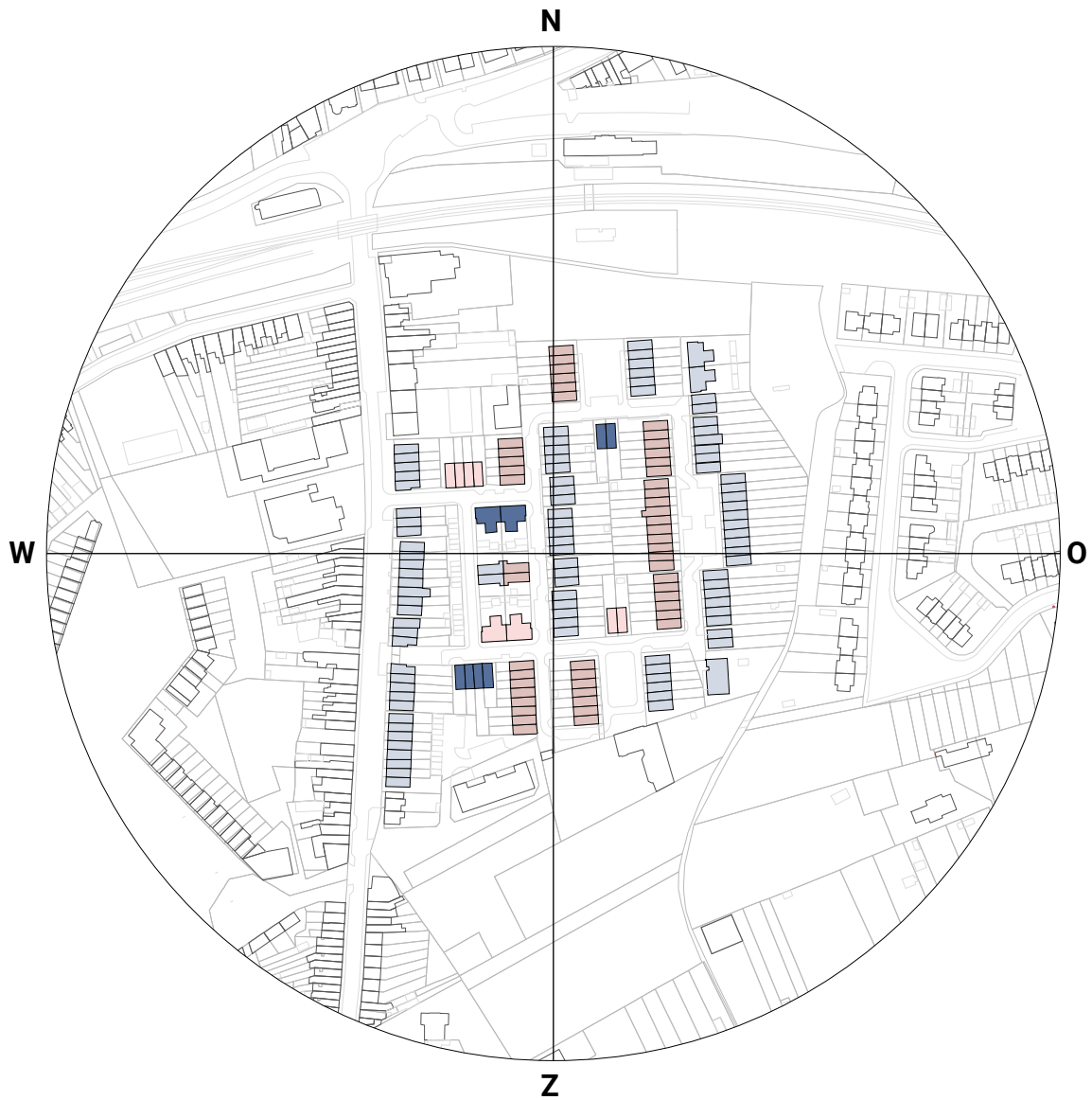
- plantsoen
- pad ter ontsluiting van de achtertuin
- verharding



figuur III.25

verdichting

- 1923 - Oscar Vande Voorde
- 1930 - Oscar Vande Voorde
- begin 1930 - Oscar Vande Voorde
- 1953 - Jules Trenteseau



figuur III.26

oriëntatie

- tuin in oosten ■
- tuin in westen ■
- tuin in noorden ■
- tuin in zuiden ■



figuur III.27

private buitenruimte

- achtertuin
- tuin langsijde
- achtertuin & tuin langsijde
- voor- & achtertuin
- tuin aan drie zijden
- tuin aan vier zijden
- balkon



figuur III.28
publiek groen

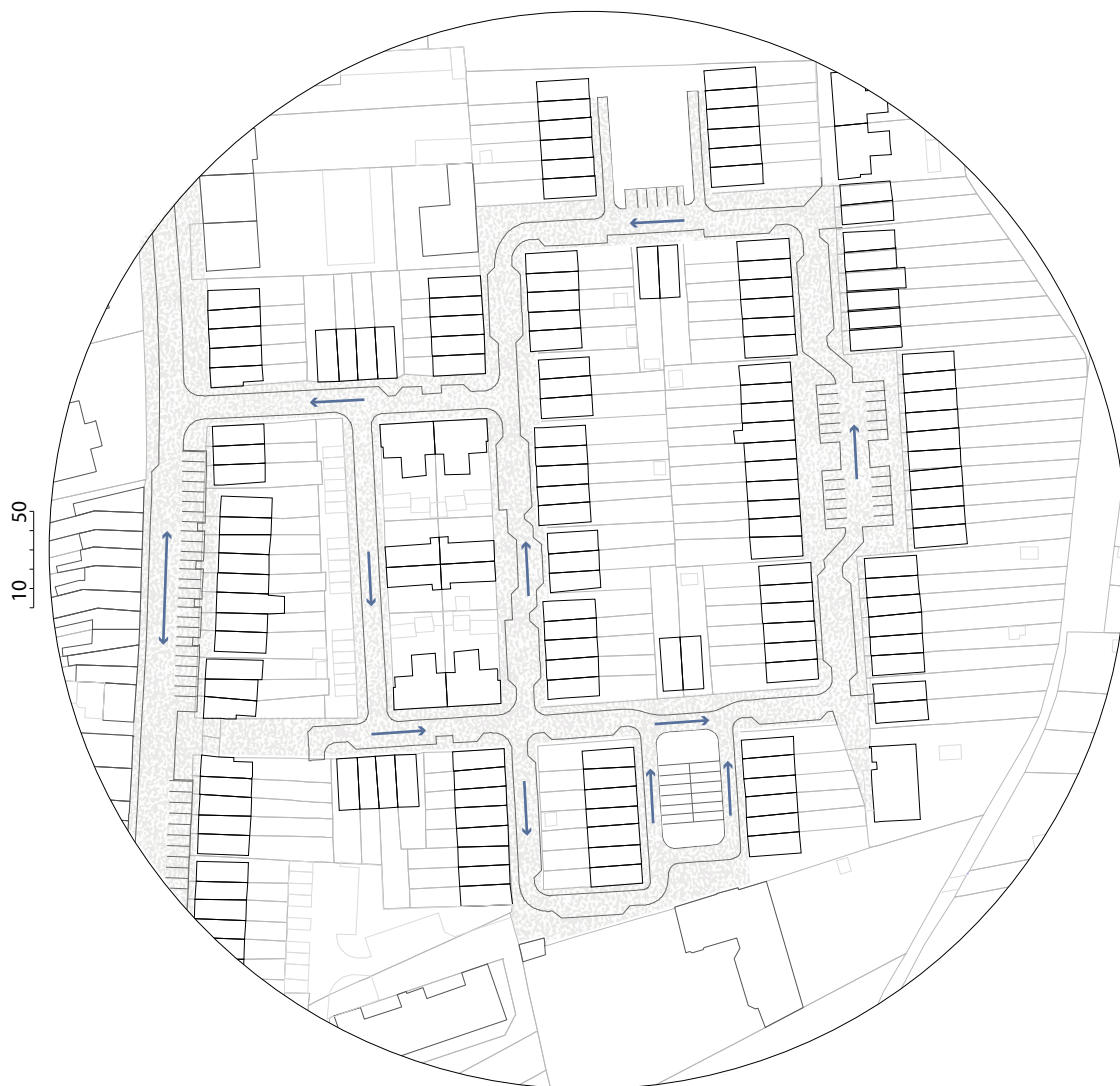
De groenzones die in het originele masterplan voorzien waren, zijn doorheen de jaren door bebouwing en parkeerplaatsen gereduceerd tot kleine, onbruikbare groenstroken. Er is bijgevolg geen zone met recreatief groen aanwezig die de buurt eigen kan maken als ontspanningsruimte, plaats voor moestuinen of andere collectieve functies.



figuur III.29

privaat groen

In tegenstelling tot het weinige publieke groen, beschikt iedere woning over een private tuin. Het groenconcept van de tuinwijk als stedenbouwkundig model is dus gereduceerd tot een standaard 'woning met tuin' model. Om het collectieve groen opnieuw een plaats te geven in de wijk, kan bij de vervangbouw meer ingezet worden op de verhouding van het private en publieke groen.



figuur III.30
verharding & parkeren

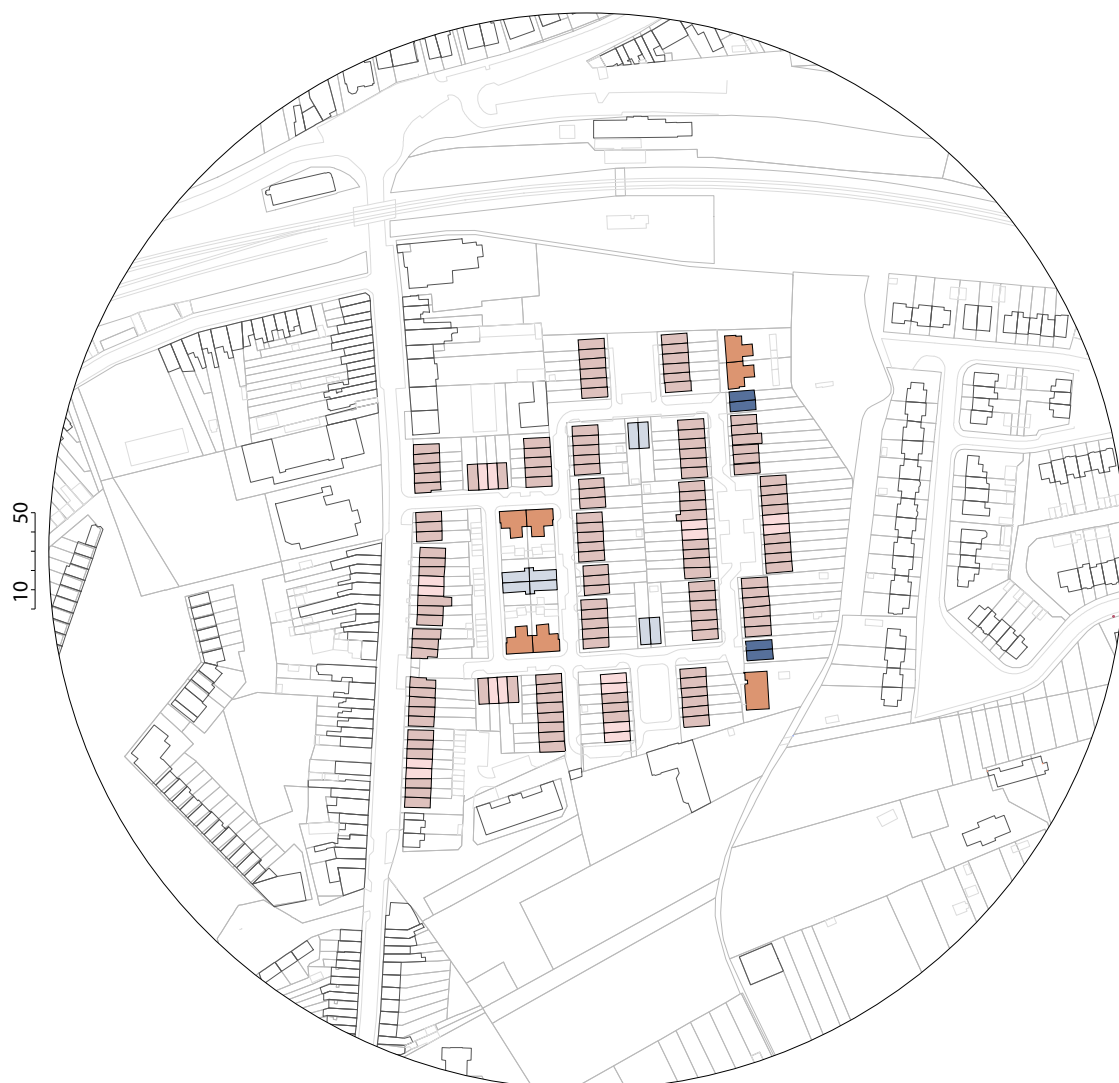
verharding ■
rijrichting →



figuur III.31

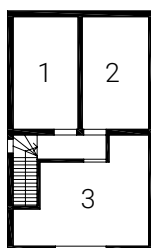
woningtypologie

- eengezinswoning (155 woningen)
- meergezinswoning (4 x 12 appartementen)

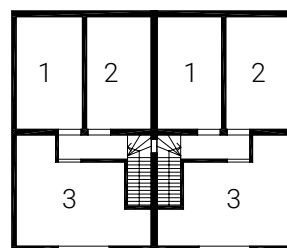


figuur III.32
woningtypologie Sint-Bernadette

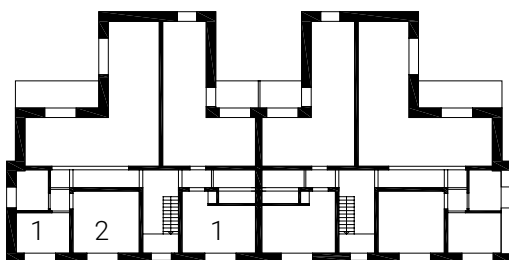
- rijwoning type 1
- rijwoning type 2
- tweewoonst type 1
- tweewoonst type 2
- laagbouw appartement

eengezinswoningen

rijwoning



tweewoonst

meergezinswoningen

laagbouw appartement

De tuinwijk is grotendeels opgebouwd uit een homogene groep eengezinswoningen die als tweewoonst of in serie van meerdere woningen in rij geschakeld zijn. Binnen de typologie rijwoning of tweewoonst zijn telkens twee types naar gevelarchitectuur te onderscheiden. Het plan is voor elk type gelijkaardig opgebouwd.

De latere verdichting bracht heterogeniteit in de woningtypologie via de introductie van appartementsgebouwen met twee- en éénslaapkamer appartementen.

figuren III.33-37
type woningen
tuinwijk Sint-Bernadette

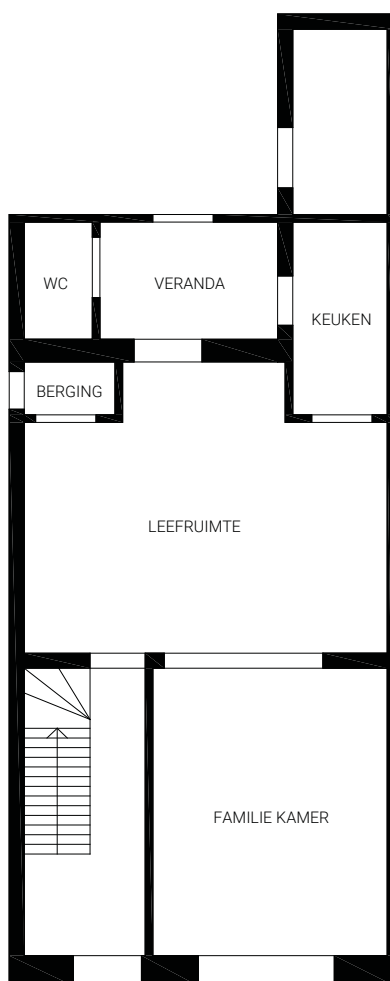
De huidige eengezinswoningen in de Sint-Bernadette tuinwijk tellen een woningoppervlakte van zo'n 85 m². Refererend naar voorgaand schema (zie figuur III.3), zou een woning met drie slaapkamers van voldoende oppervlakte in een uiterste bezetting een huishouden van zes personen kunnen huisvesten. De VMSW stelt binnen de ontwerprichtlijnen (2020) echter ook een regelgeving aan de minimum oppervlakte van de verschillende ruimtes binnen een woning. Zo moet de ouderslaapkamer minimum over een oppervlakte van 11 m² beschikken, waar in de huidige woningen aan voldaan is. Slaapkamers voor kinderen moeten over minimum 7 m² of 12 m² beschikken voor het respectievelijk huisvesten van één of twee kinderen per slaapkamer. In de huidige woningen met slaapkamers voor kinderen van 9 m² mag dus maximum één kind per kamer wonen.

Dit betekent dat de huidige grondgebonden woningen tot vier gezinsleden toelaten volgens de regelgeving. Met een totaal van 155 eengezinswoningen kan de wijk binnen deze typologie tot 620 inwoners huisvesten.

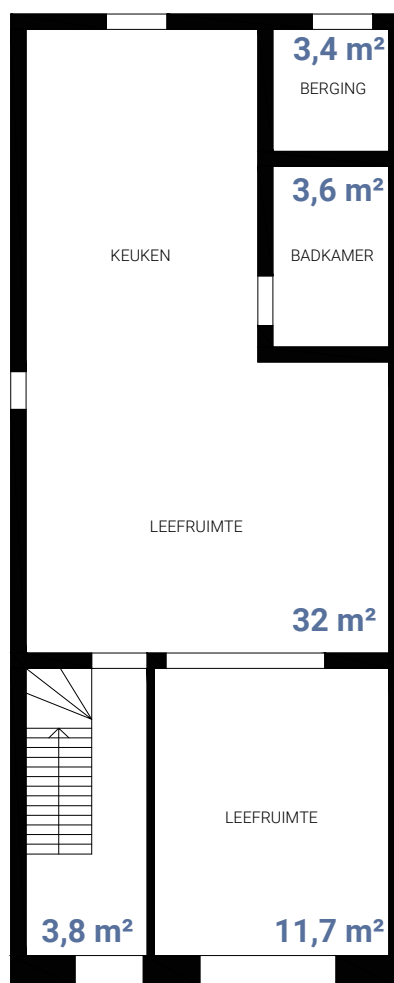
De appartementsgebouwen beschikken over een oppervlakte van 66 m² en 47 m² voor respectievelijk het appartement met twee en één slaapkamer(s). Het eerste kan binnen de regelgeving tot drie gezinsleden huisvesten, het appartement met één slaapkamer slechts twee gezinsleden. In een totaal van drie appartementsgebouwen met drie bouwlagen kunnen de appartementen tot 90 personen huisvesten.

Samen met de eengezinswoningen heeft de huidige wijk in de gebouwen die in de toekomst afgebroken zullen worden dus een wooncapaciteit van ruim 710 inwoners. Dit cijfer zal in realiteit verschillen gezien het uitgaat van de maximale rationele bezetting van het woningtype volgens de normen van de VMSW en onder- of overbezetting van een woning in realiteit nog te vaak voorkomt.

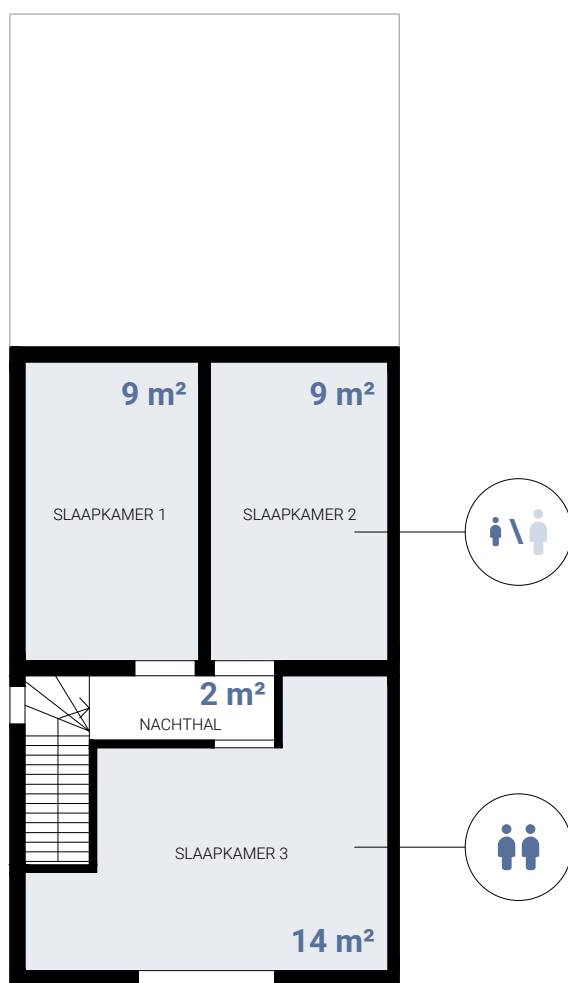
figuur III.38
origineel grondplan woning
Sint-Bernadette,
1/100



figuur III.39
 grondplan woning
 Sint-Bernadette na renovatie
 1/100

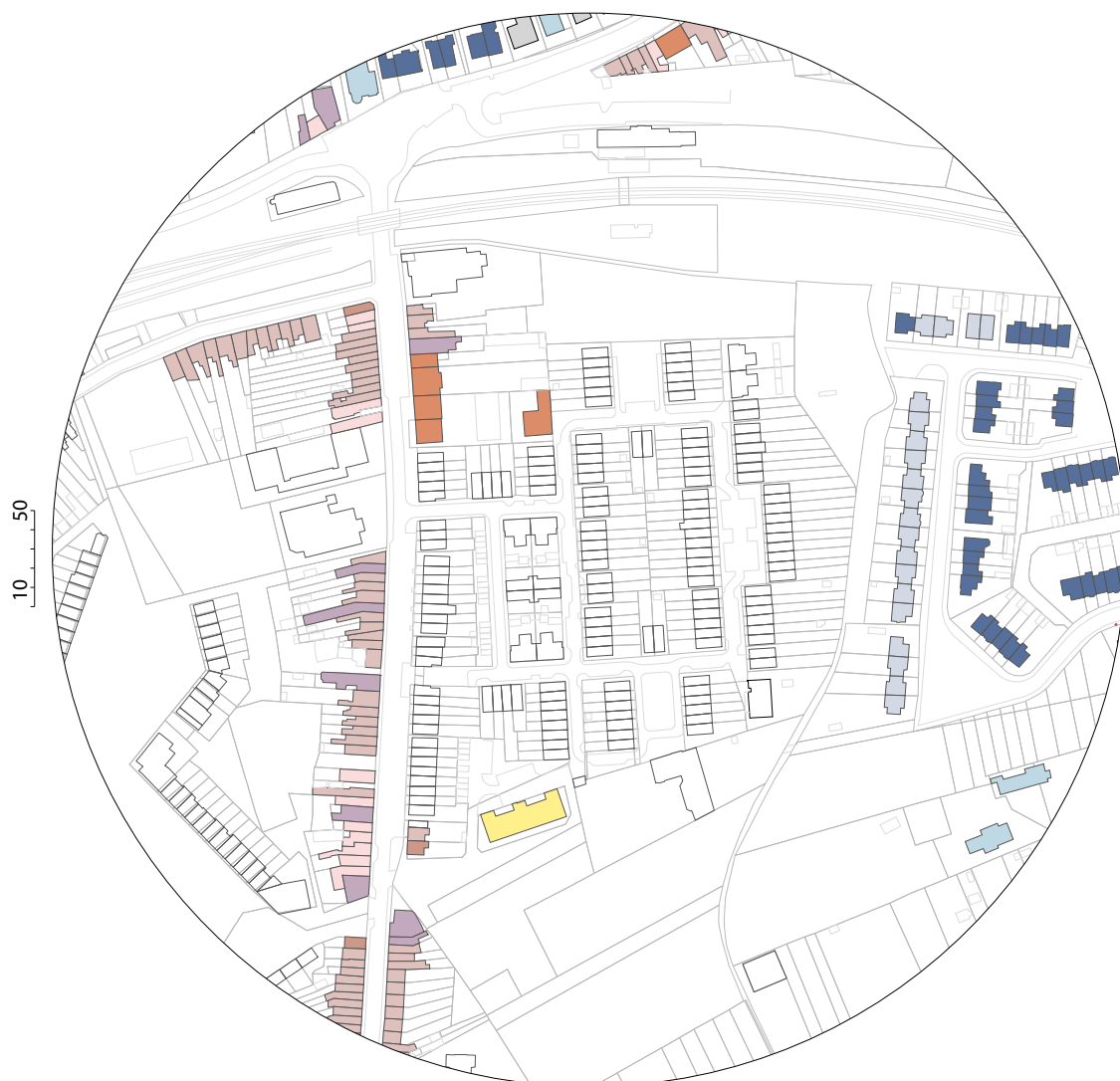


+0



+1





figuur III.41

woningtypologie omgeving

- halfopen & gesloten ■
- tweewoonst ■
- villa ■
- bungalow ■
- rijwoning ■
- rijwoning ■
- bel-etage met commerciële plint ■
- hoekwoning ■
- laagbouw appartement ■
- middelhoogbouw appartement ■

eengezinswoningen

halfopen & gesloten
bebouwing

tweewoonst



villa



bungalow



rijwoning

bel-etage woning
met commerciële plint

hoekwoning

meergezinswoningen



laagbouw appartement



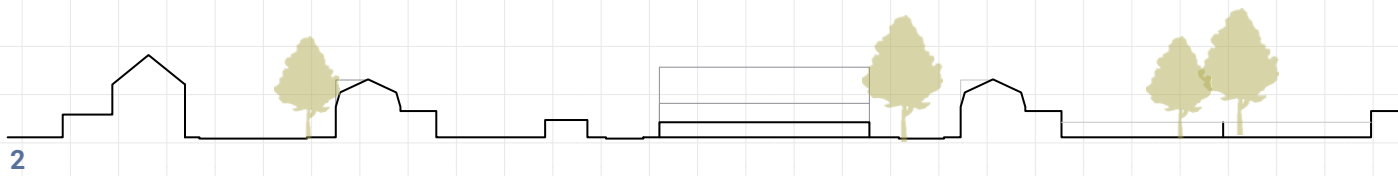
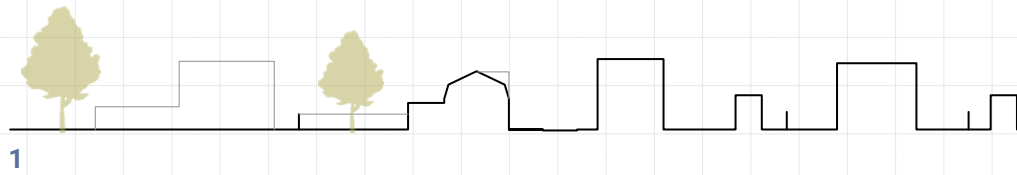
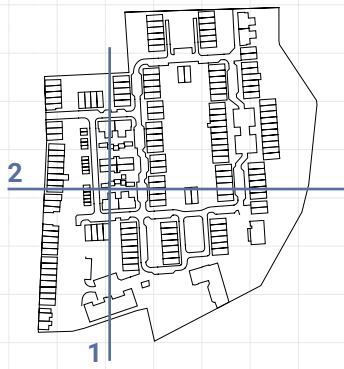
middelhoogbouw appartement

De omgeving wordt getypeerd door een typische suburbane verkaveling met halfopen, gesloten of open bebouwing. Grenzend aan de Sint-Bernadette tuinwijk zijn de woningen ook opgebouwd volgens het tweewoonst principe, een typologie die ook Sint-Bernadette typeert.

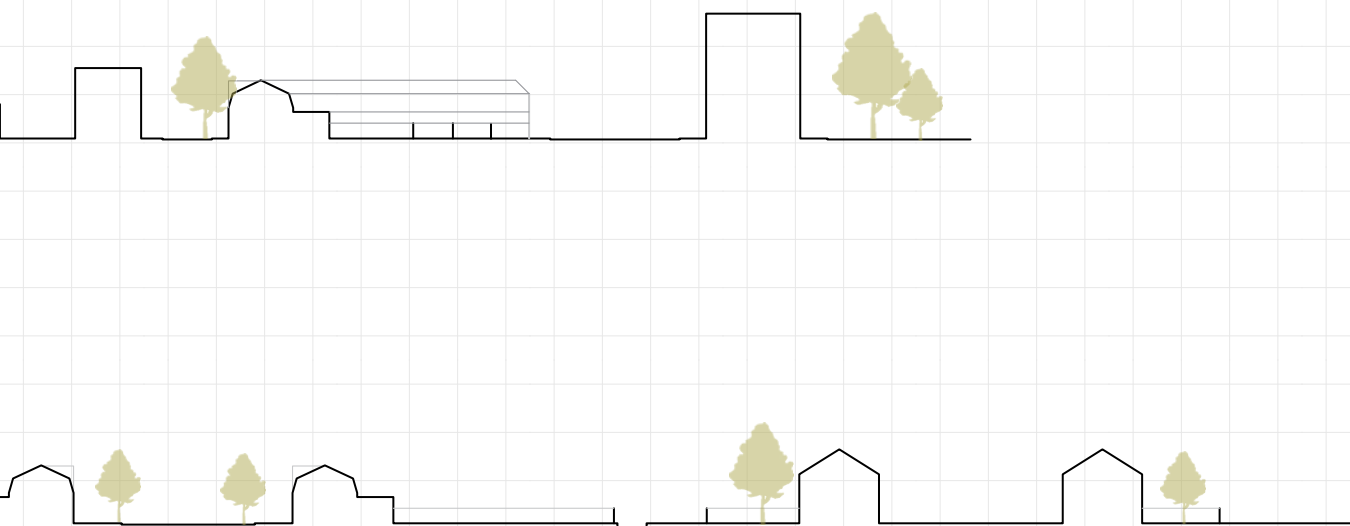
De Sint-Bernadettestraat vormt een lintbebouwing van rijwoningen, waarvan enkele met commerciële functies die door de buurt gebruikt worden.

Ook laag- en middelhoogbouw is in de rand van Sint-Bernadette aanwezig, als mogelijke eerste aanzet van verdichting en diversiteit in woontypologie naast de typische ruime eengezinswoningen in de 20ste-eeuwse gordel.

figuren III.42-50
type woningen
omgeving Sint-Bernadette



figuur III.51
snede
site Sint-Bernadette



De volgende index onderzoekt 12 referentiewerken waarvan bepaalde kwaliteiten op vlak van configuratie, circulatie, type woningen of de binnen-buiten relatie vertaald kunnen worden naar de 21ste-eeuwse tuinwijk. Deze typologieën werden zelden gevonden in andere tuinwijkmodellen, wat de blik verruimt en potentiële nieuwe typologieën binnen de tuinwijk brengt. De studie toont een diverse serie woningtypologieën, van gerenommeerde architecten als Frank Lloyd Wright en Le Corbusier, tot meer recente voorbeelden in Nederland en Zwitserland. Enerzijds brengt een vergelijking van referentiewerken gebreken aan het licht waarvoor in de toekomst alternatieven mogelijk zijn. Anderzijds toont het de kwaliteiten van succesvolle projecten die als bouwstenen gebruikt kunnen worden in de zoektocht naar typologische vernieuwing.

Iedere typologie werd geclassificeerd binnen een matrix die een opdeling maakt volgens de configuratie en de circulatie van de typologie. Volgende opdeling met gedefinieerde betekenis werd gemaakt:

configuratie

in rij

in een rechte lijn naast elkaar gebouwde woningen

in schakel

woningen die in niet-rechte lijn met elkaar verbonden zijn, in plattegrond of driedimensionaal

grondgebonden

de woning staat in directe relatie tot het maaiveld, waar zich geen andere woning boven of onder bevindt

gestapeld

verschillende woningen bevinden zich boven elkaar, niet iedere woning is toegankelijk van op het maaiveld

circulatie

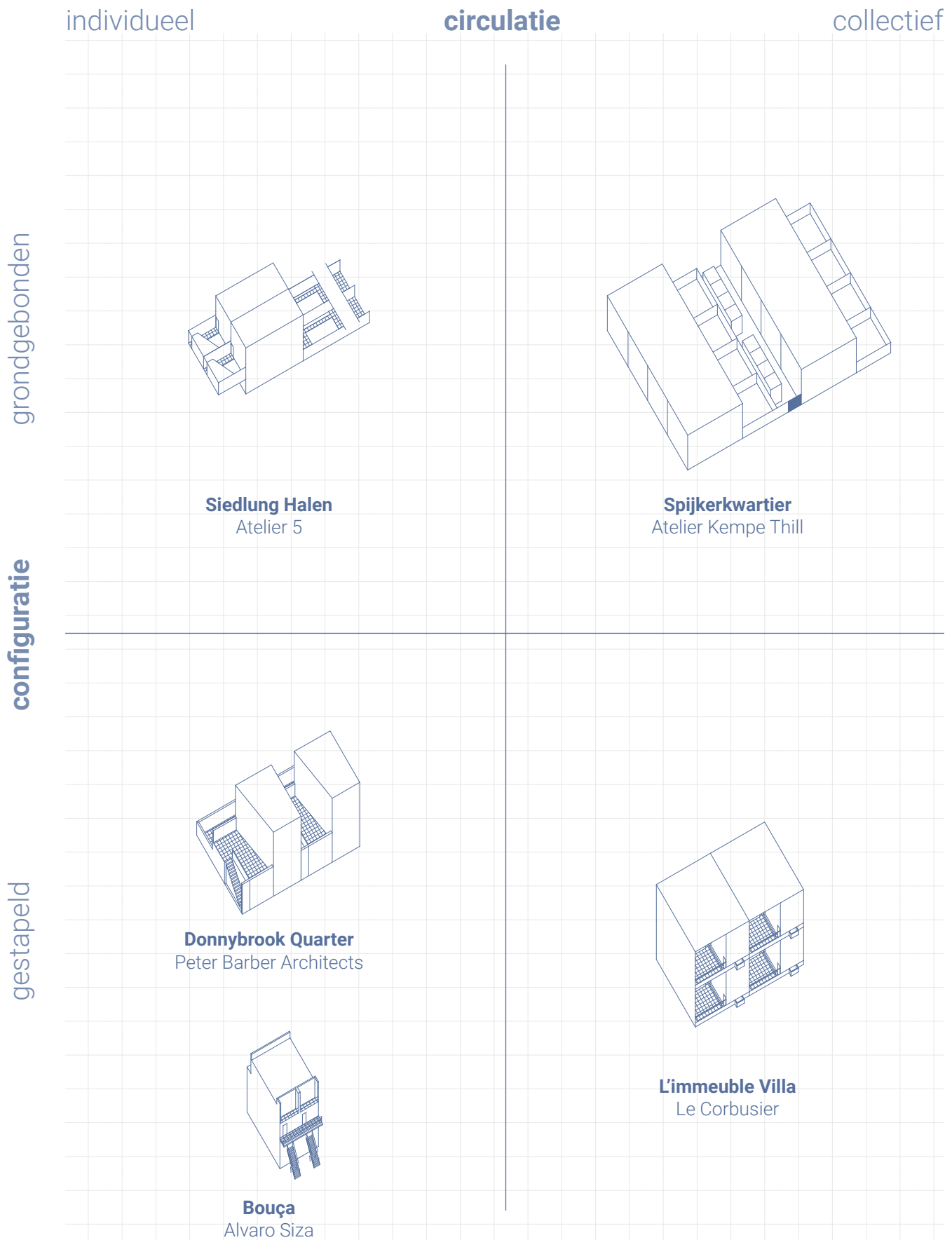
individueel

iedere woning wordt via een private ingang en toegangszone ontsloten

collectief

twee of meerdere woningen delen een gezamenlijke toegang of toegangszone

IN RIJ



figuur III.48
matrix index 1

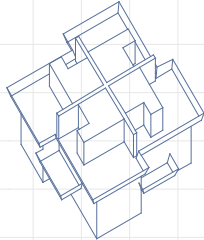
IN SCHAKEL

individueel

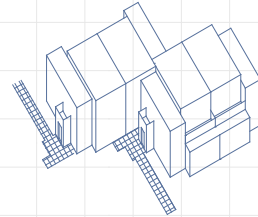
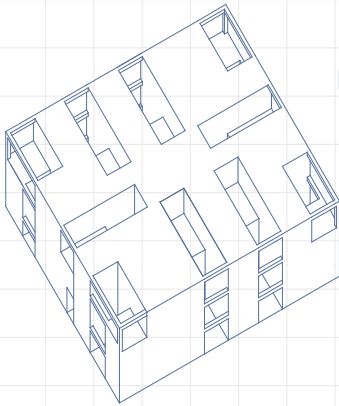
circulatie

collectief

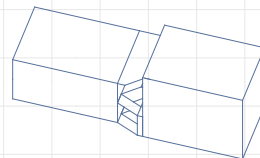
Suntop Homes
Frank Lloyd Wright



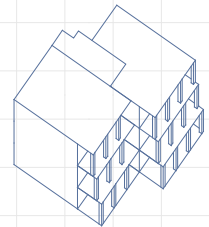
Funen Patiowoning
Geurst & Schulze



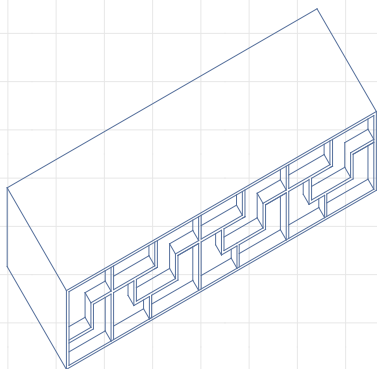
Papaverhof
Jan Wils



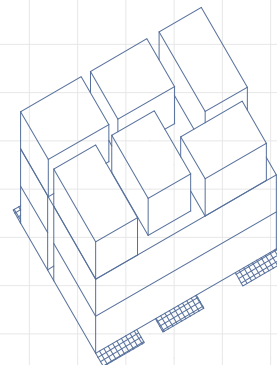
Hansaviertel Tower
Bakema & Van den Broek



65 degree housing
Bertola Architecture



Row House in Kanoya
NKS Architects



Myriad Funen
Dick van Gameren

grondgebonden

configuratie

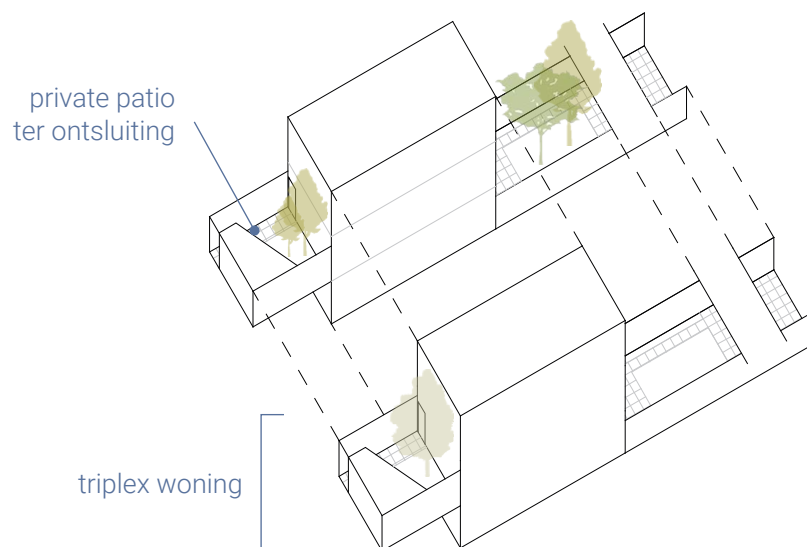
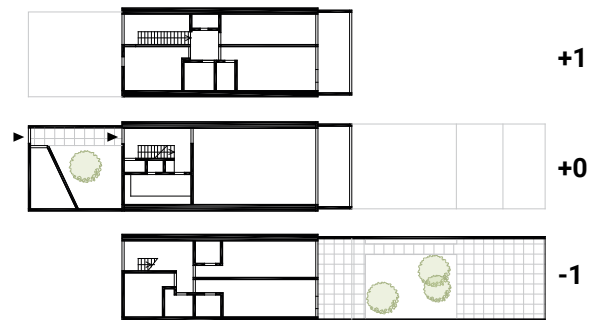
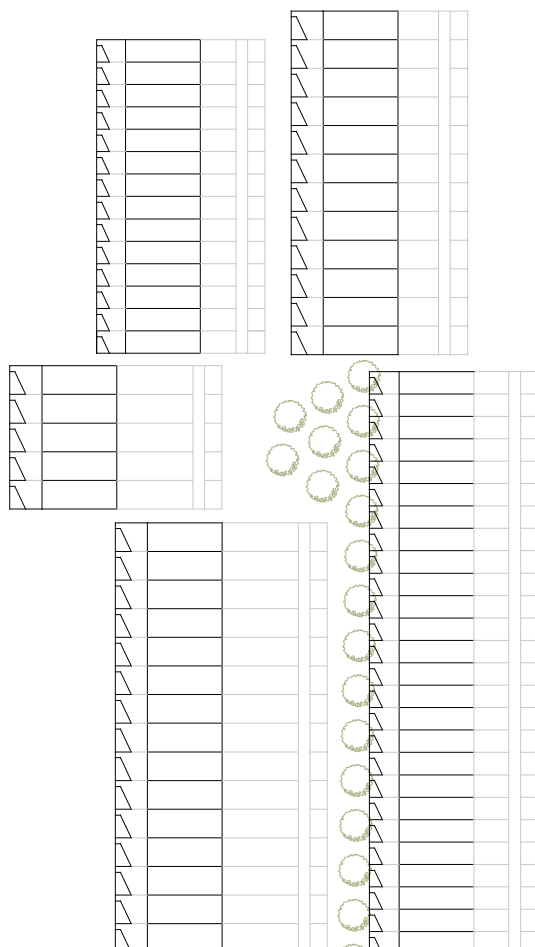
gestapeld

IN RIJ + GRONDGEBONDEN

Siedlung Halen

inplantingsplan
1/2000

grondplan
1/500



axonometrie
1/500

architect
Atelier 5

locatie
Bern, Zwitserland

jaar
1955-1961

aantal units
79



Petrov, H., & Mees, F. (2012). *Siedlung Halen: Geschiedenis en Evolutie van Een Nederzettingconcept*. (masterscriptie, Universiteit Gent)

Zelf beïnvloed door het modernisme van Le Corbusier, staat Siedlung Halen vandaag bekend als prototype van de *low-rise, high-density housing* uit de tweede helft van de 20ste-eeuw. Om tegemoet te komen aan het woningtekort in Zwitserland in de jaren 1950, ontwierp Atelier 5 een wooncomplex van 79 betaalbare woonunits en gemeenschappelijke voorzieningen op een heuvel in de rand van de Zwitserse hoofdstad Bern.

configuratie

De eengezinswoningen zijn geordend in rijen van 5 tot 27 rijwoningen. Onderverdeeld in twee stroken, omsluiten de rijen een verkeersvrij pad en dorpsplein.

circulatie

De rijwoningen zijn opgebouwd uit drie bouwlagen met ingang op de middelste verdieping gezien de woningen deels in de helling van de heuvel gebouwd werden. De toegang wordt gevormd door een private patio aan de voorzijde van iedere woning.

type

Het masterplan bevat twee smalle woningtypes van resp. vier en vijf meter breed die door de lengte van de kavel en drie bouwlagen toch uit een oppervlakte van 120 tot 170 m² bestaan. Iedere woning heeft een optionele planindeling met drie tot vijf slaapkamers, wat een grote gezinssamenstelling en flexibiliteit naar bewonerswensen toelaat. De slaapkamers bevinden zich zowel op de eerste als de benedenverdieping en staan zo op verschillende manieren in relatie tot de buitenruimte.

binnen-buiten relatie

Ondanks de hoge dichtheid is privacy van de eigen buitenruimte steeds gegarandeerd dankzij de zeer genuanceerde gradatie tussen publieke en private delen. Een patio aan de noordzijde vormt de grens tussen straat en inkom, een overdekte terraszone garandeert extra privacy in de zuidgerichte tuin. De tuin is toegankelijk via de gelijkvloerse- en benedenverdieping. Elke woning bevat bovendien een zuidgericht balkon op de eerste verdieping.

kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinwijk?

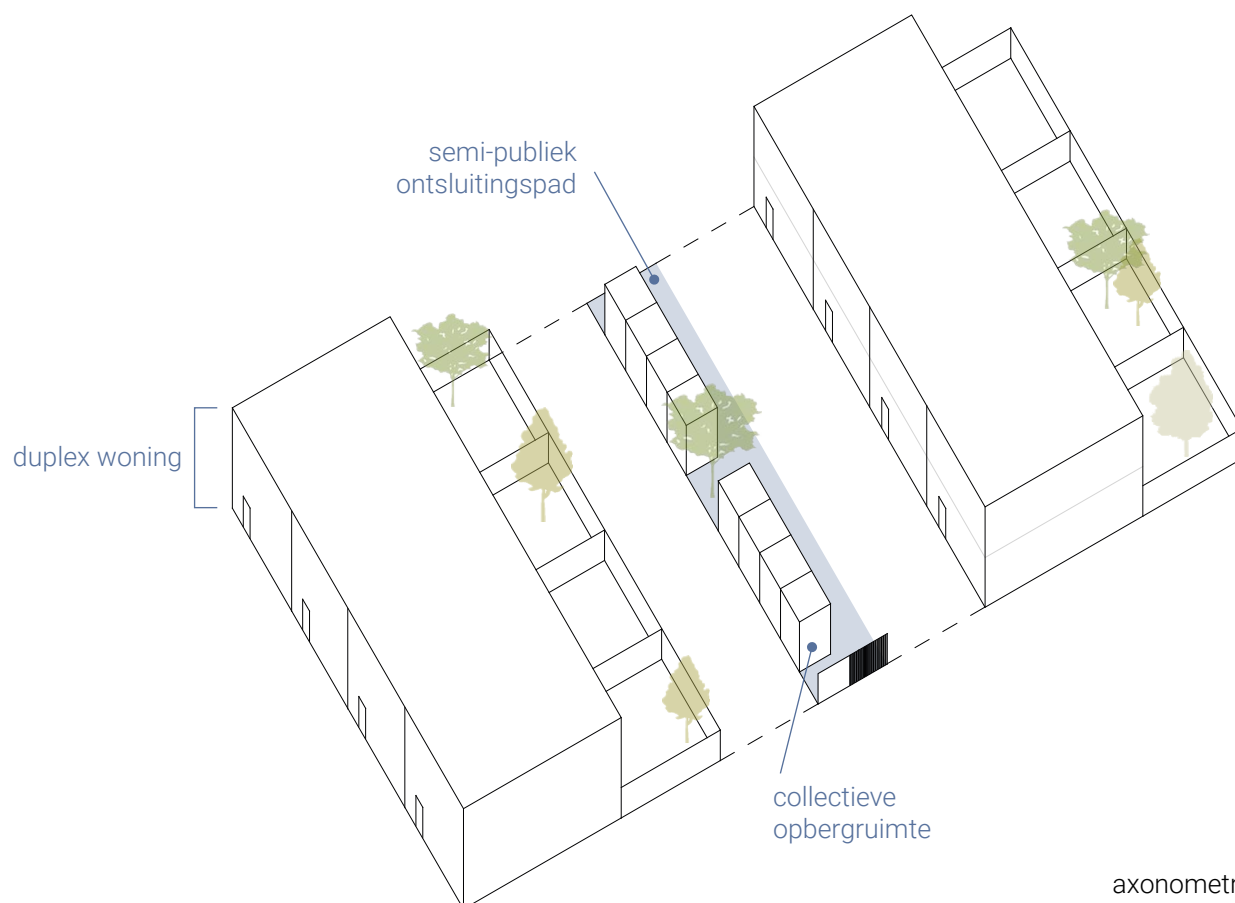
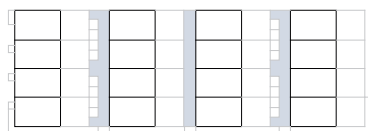
Halen is een uniek project gezien de inplanting op hellend terrein en vraagt daarom enige transformatie tot inpassing in het vlakke tuinwijkmodel. Toch toont het de kwaliteit van eengezinswoningen in een [hoge terreindensiteit en smalle kavels](#). De woningen zijn op een [privacy garanderende manier ingebed in de collectieve, autovrije buitenruimte](#), wat de relatie binnen-buiten en privaat-publiek versterkt. Zowel de typologie als omgang met buitenruimte kunnen bijgevolg een voorbeeld stellen aan de 21ste-eeuwse tuinwijk die zoekt naar verhoogde dichtheid binnen een sereen tuinwijk karakter.

IN RIJ + GRONDGEBONDEN

Spijkerkwartier

inplantingsplan
1/2000

grondplan
1/500



axonometrie
1/500

architect
Atelier Kempe Thill

locatie
Arnhem, Nederland

jaar
2018

aantal units
16



<https://www.atelierkempethill.com/0109-spijkerkwartier-housing/#16>

https://www.archdaily.com/957296/spijkerkwartier-terraced-houses-atelier-kempe-thill?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects

De rijwoningen in het Spijkerhof zoeken naar een alternatief voor het wonen in de periferie van grote steden. Met een woondichtheid van 40 woningen/hectare speelt Atelier Kempe Thill met de grens van het maximum aantal individuele woningen met private tuinen binnen een randstedelijke kavel. Hierbij bekijken ze ook de grens tussen de nodige hoeveelheid private ruimte en collectief domein.

configuratie

Het rechthoekige terrein is opgebouwd uit vier parallelle stroken van vier rijwoningen met eigen tuin. De voorgaande rij is steeds met de tuin gericht naar de volgende strook.

circulatie

Semi-publieke paden tussen de woningstroken ontsluiten de individuele toegangen van de woningen. Deze paden grenzen aan het publieke domein via een poort in de tuilmuren.

type

Iedere rijwoning bestaat uit een variabel plan van 12 op 7,5 meter, verdeeld over twee bouwlagen. Binnen dit plan zijn tot vijf slaapkamers op een flexibele manier realiseerbaar.

binnen-buiten relatie

Iedere woning beschikt over een eigen zuidgerichte tuin, die door een grote glaspartij in dichte relatie staat met de volledige woning. Om privacy van de buitenruimte te garanderen, zijn de tuinen omringd met tuilmuren die deel uit maken van de architectuur van de woningen. De collectieve toegangspaden doen denken aan de paden ter ontsluiting van de achtertuinen die het originele tuinwijkmodel karakteriseren. Bovendien worden binnen dit project individuele opbergruimtes geplaatst in de collectieve stroken, waardoor een toevallige ontmoeting kan plaatsvinden.

kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinwijk?

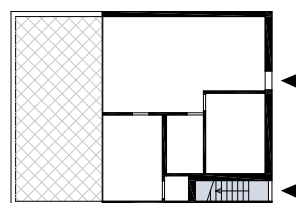
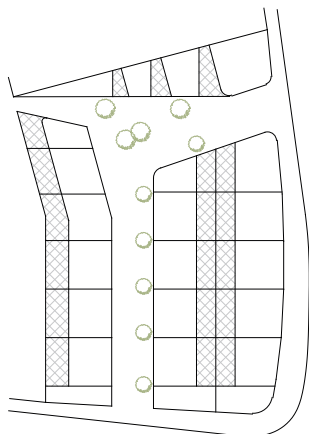
De woningen zijn opgebouwd volgens een vrij eenvoudige architectuur maar nemen een stap richting **dichtere woonvormen**. Het **collectieve ontsluitingspad** vormt een alternatief op het typische pad van de tuinwijk en zou daarom een vertaling in de 21ste-eeuwse tuinwijk kunnen krijgen. Naast publieke, open ruimte binnen de tuinwijk, krijgen bewoners op die manier eveneens een semi-publieke ruimte die slechts per vier woningen gedeeld wordt.

IN RIJ + GESTAPELD

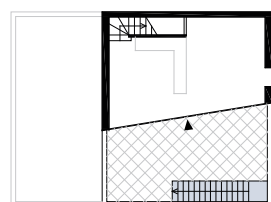
Donnybrook Quarter

inplantingsplan
1/2000

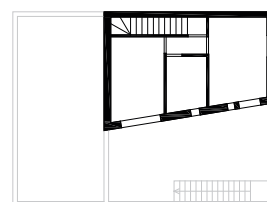
grondplan
1/500



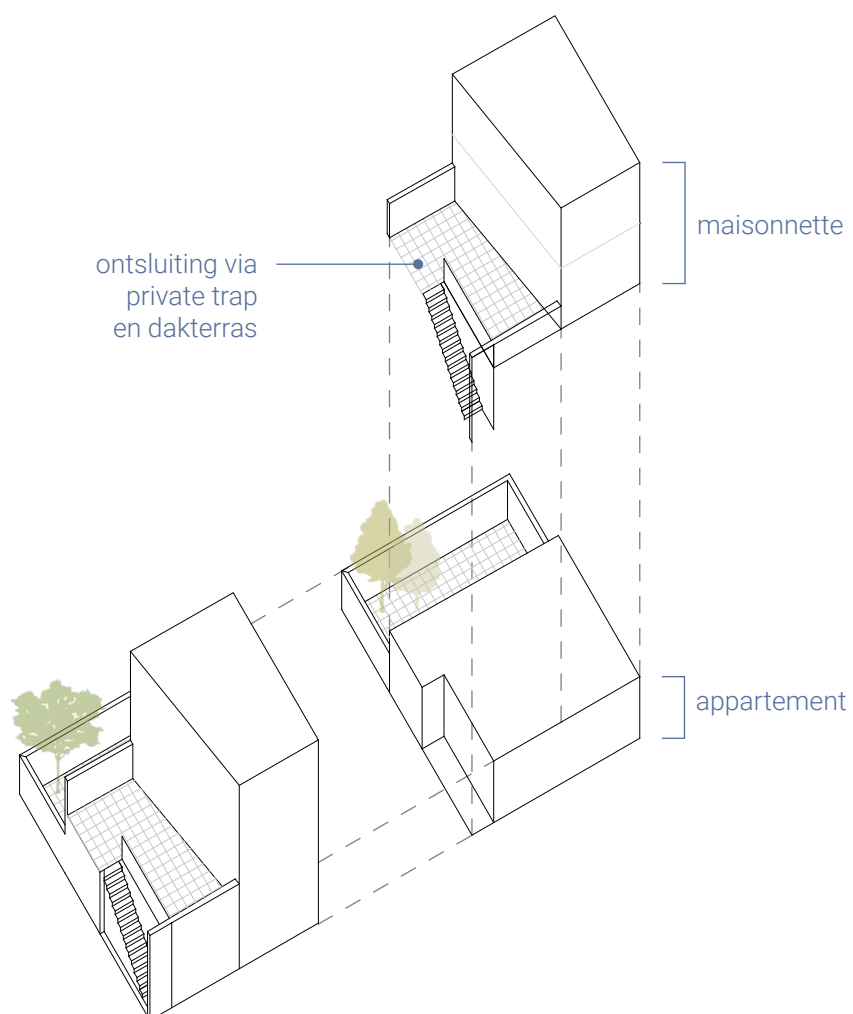
+0



+1



+2



axonometrie
1/500

architect
Peter Barber Architects

locatie
Londen, Engeland

jaar
2007

aantal units
42



<http://www.peterbarberarchitects.com/donnybrook-quarter>

Barber, P. (2009). *Donnybrook Quarter*. In: Ebner P., Gerstenberg F., Höllbacher R. (eds) *Housing Moves On*. Wenen: Springer, https://doi.org/10.1007/978-3-211-79174-5_6

Donnybrook Quarter kwam tot stand als winnend project voor de *accomodating change: innovation in housing* wedstrijd. Peter Barber Architects ontwierp een vernieuwend voorbeeld voor *low-rise, high-density housing* op een hoekperceel in de stedelijke rand van Londen.

configuratie

Voor het project ontwierp Barber twee nieuwe leefstraten en centraal wijkplein waarrond de gestapelde woningen in rij gevormd zijn. De wijk bevat 42 woonunits en blijft met maximum drie bouwlagen op menselijke schaal.

circulatie

De gelijkvloerse appartementen worden individueel ontsloten via de leefstraat. Voor de bovenliggende maisonnettes leidt een (afsluitbare) trap vanuit de leefstraten naar een dakterras op de eerste verdieping, waar zich de toegang tot de woning bevindt.

type

De woningen hebben een oppervlakte tussen 40 en 100 m² en zijn verdeeld in twee woningtypes. Zowel het gelijkvloers appartement als de bovenliggende maisonnette van twee bouwlagen, tellen twee slaapkamers.

binnen-buiten relatie

De maisonnette wordt ontsloten via de open trap en het dakterras. Op die manier voelt de woning als een individuele, halfopen bebouwing. De leefruimte en keuken staan in direct contact met dit ruim dakterras. De onderliggende appartementen beschikken over een eigen patio aan de achterzijde van het gebouw. Bovendien bieden de leefstraten een aangename, collectieve buitenruimte die door de buurt eigen gemaakt kan worden.

kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinvijk?

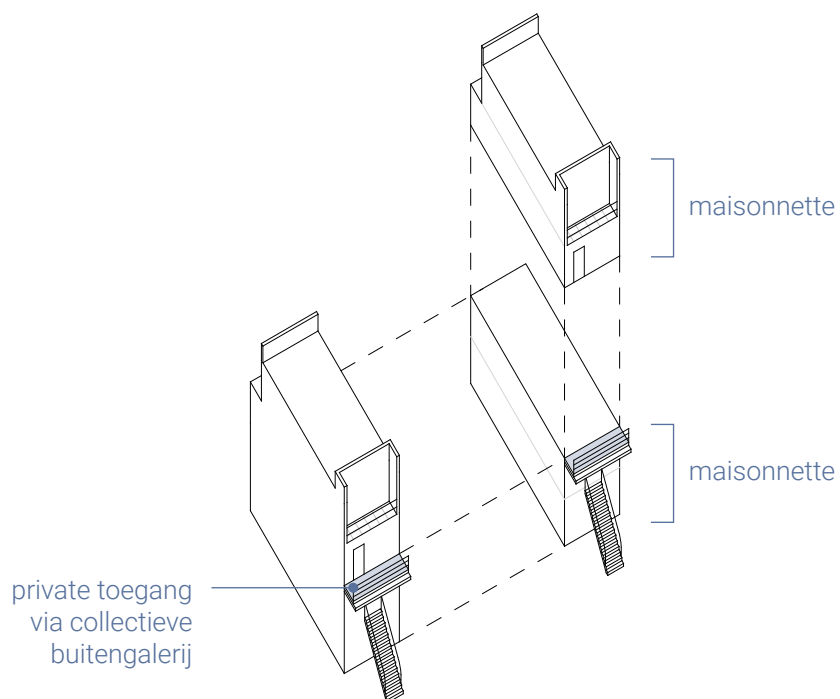
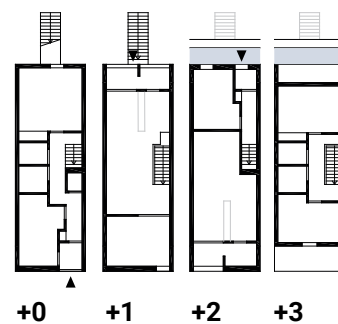
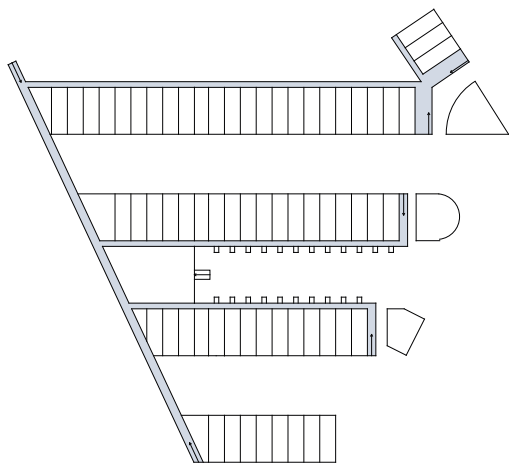
De dichtbebouwde woonwijk is atypisch in het Londense weefsel maar toont de mogelijkheden van *gestapelde woonvormen*. Bepaalde woningen zouden over de drie bouwlagen samengenomen kunnen worden om een grotere gezinssamenstelling toe te laten. Met *ruime, individuele buitenruimte aan de woning en collectief binnengebied in de wijk*, toont deze typologie heel wat potentieel binnen het tuinvijkmodel.

IN RIJ + GESTAPELD

Bouça

inplantingsplan
1/2000

grondplan
1/500



axonometrie
1/500

architect
Álvaro Siza

locatie
Porto, Portugal

jaar
1972-1977,
2005-2006

aantal units
66



Fleck, B., Siza, A. & Wang, W.
(2008). *O'NFM 1 Bouça: Bouça
Residents' Association Hou-
sing, Porto 1972-77, 2005-06*.
Austin: University of Texas.

Alvaro Siza ontwierp een sociaal huisvestingsproject met publieke voorzieningen in de strijd tegen de algemene huisvestingscrisis in Portugal begin jaren 1970. Het heeft uiteindelijk 34 jaar geduurd tot het project volledig gebouwd werd in het centrum van Porto. Bouça Housing is een opmerkelijk voorbeeld van een stedelijk, contextueel laagbouwproject dat zoekt naar een evenwicht tussen eenheid en individualiteit.

configuratie

Het project bestaat uit vier parallelle rijen van twee gestapelde maisonnettes. De ruimtes tussen de gebouwstroken functioneren als collectieve (groen)zones die aan de noordzijde door een grote wand beschermd worden van de aangrenzende treinsporen.

circulatie

De gelijkvloerse maisonnettes zijn langs de twee tegenovergestelde zijden toegankelijk met resp. een individuele trap naar de eerste verdieping vanuit het binnengebied of een gelijkvloerse toegang. De bovenliggende maisonnettes worden individueel ontsloten via een buitengalerij op de tweede verdieping, toegankelijk via een collectieve trap aan de ene zijde of gang in de wand aan de andere zijde.

type

De onder- en bovenmaisonnettes bevatten beide tot drie slaapkamers met resp. een totale oppervlakte van 80 en 74 m². De leef- en eetruimte sluit aan op een kleine, private loggia. Bij de tweede bouwphase werd de leefruimte opgedeeld met een verschuifbare wand, wat een flexibele opdeling met extra slaap- of studeerkamer mogelijk maakt. Hoewel het project initieel voor een lage inkomensklasse bestemd was, biedt het vandaag ook potentieel voor de jonge middenklasse door de compactheid, planindeling en inbedding in stedelijke context.

binnen-buiten relatie

Door de configuratie in parallelle stroken en ontsluiting langs beide zijden, zijn de woningen sterk verbonden met de buitenruimte. De individuele trap voor de gelijkvloerse maisonnettes fungeert als een eenvoudige maar intelligente grens tussen privaat en publiek domein en wordt daardoor vaak gebruikt als zitplaats. De bovenliggende maisonnettes beschikken over een eigen balkon op de vierde verdieping.

kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinwijk?

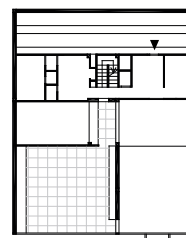
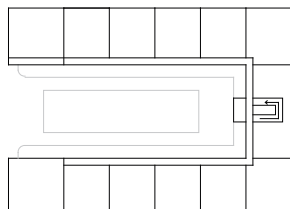
Siza toont de mogelijkheden van compact en economisch bouwen, zonder verlies van individuele kwaliteiten. De [trap en galerij als toegang tot de woningen](#) zijn intelligente ontsluitingen die zowel het publieke domein verbinden als een [gevoel van een eigen, afzonderlijke woning](#) vormt. Net door ruimte te laten voor een galerij, blijft de [gestapelde woningtypologie op mensenmaat](#), wat ook in een tuinwijk de gewenste schaal is.

IN RIJ + GESTAPELD

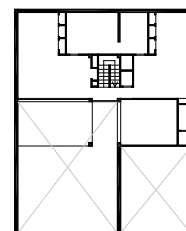
L'immeuble Villa

inplantingsplan
1/2000

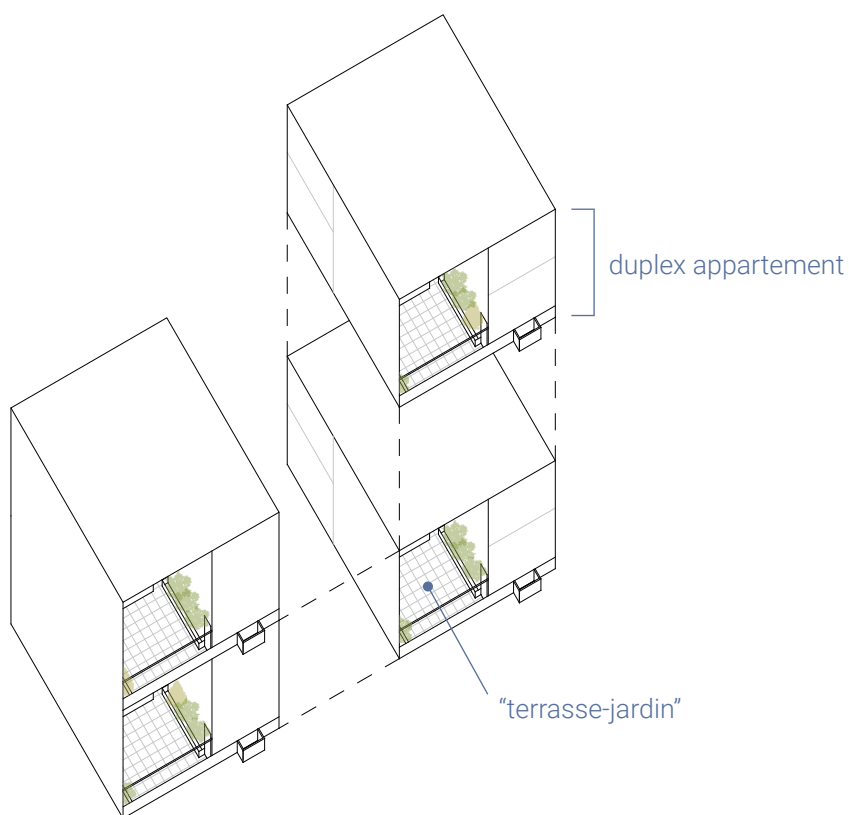
grondplan
1/500



+0



+1



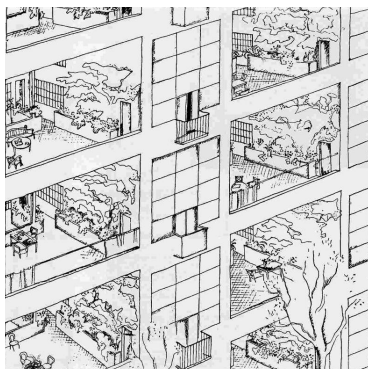
axonometrie
1/500

architect
Le Corbusier

locatie
niet gerealiseerd

jaar
1922-1929

aantal units
onbekend



Sherwood, R. (1978). *Modern Housing Prototypes*. Cambridge: Harvard University Press. pp.97-99

fondationlecorbusier.fr

Het denkproces van Le Corbusier's *Immeuble Villa* is sterk geïnspireerd op woningen met L-vormige tuin in een Kartuizerklooster nabij Firenze. Le Corbusier vertaalde dit in een L-vormig volume met uitsparing dat in latere projecten als *Citrohan*, *Ozenfant studio* en *Villa Savoye* als thema terugkomt. Ook het plantype van *L'Unité d'Habitation* is een afgeleide op het thema.

configuratie

De *Immeuble Villa* bestaat uit L-vormige celwoningen met kubusvormige uitsparingen over twee bouwlagen. Deze woningen worden in grote rechthoekige configuraties in rijen gestapeld rond een centrale binnenplaats.

circulatie

De toegangen tot de celwoningen bevinden zich aan de binnenzijde van het bouwblok, ontsloten via een gemeenschappelijke loggia, geïnspireerd op het kloostermodel.

type

Eén van de redenen dat Le Corbusier nooit een *Immeuble Villa* realiseerde was de niet-economische omvang van de celwoningen. Iedere woning bestond uit zo'n 370 m² en bevatte naast de slaapkamers en leefruimte een ontspanningsruimte, dienstenkamer en afzonderlijke dienstingangen. Het prototype van de celwoning werd gebouwd in 1925 voor de internationale expositie van Parijs in de vorm van *le Pavillon de l'Esprit Nouveau* maar werd verder nooit in gestapelde vorm gerealiseerd.

binnen-buiten relatie

Le Corbusier ontwierp met de *Immeuble Villa* een tegenbeeld op de *garden city* van Ebenezer Howard. De binnenplaats fungeerde als grote publieke tuin voor de omliggende appartementen. De kubusvormige uitsparing in beide bouwlagen gaf als *terrasse jardin* ('hangende terrastuin') openheid en individualiteit aan de woning en garandeerde tegelijkertijd de privacy van de bewoners door de integratie in het gebouw.

kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinwijk?

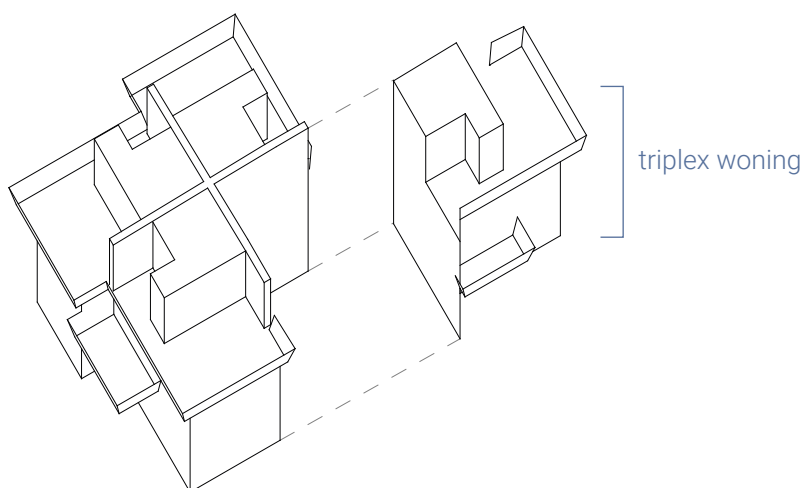
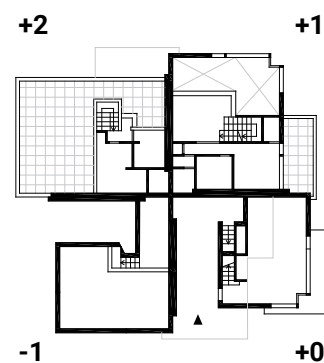
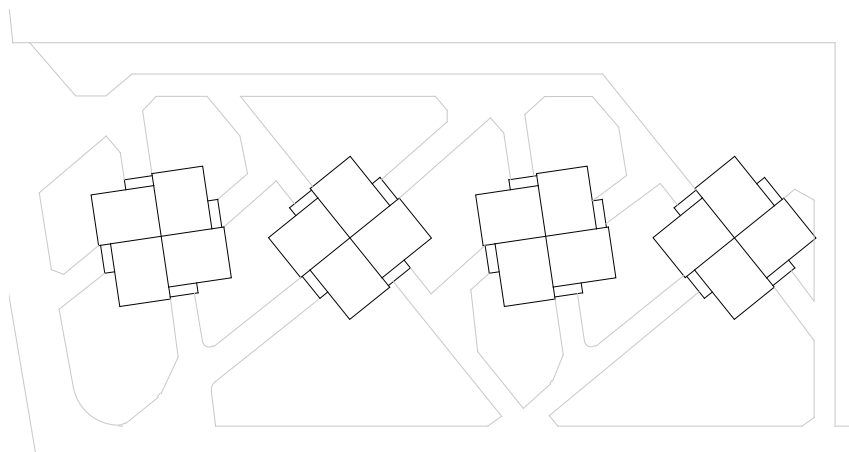
De *Immeuble Villa* toont een interessante reactie op de tuinstad die zoekt naar het implementeren van groen in de stad en het gebouw zelf. Het idee van een **verticale tuinwijk** kan de typologie van middel- tot hoogbouw mogelijk visueel en voelbaar **herschalen tot een mensenmaat** en op die manier binnen de 21ste-eeuwse tuinwijk een kwaliteitsvolle woningtypologie vormen.

IN SCHAKEL + GRONDGEBONDEN

Suntop Homes

inplantingsplan
1/2000

grondplan
1/500



axonometrie
1/500

architect

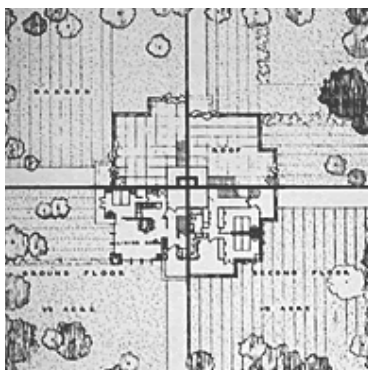
Frank Lloyd Wright

locatieArdmore, Pennsylvania,
Verenigde Staten**jaar**

1939

aantal units

4



Sherwood, R. (1978). *Modern Housing Prototypes*. Cambridge: Harvard University Press. pp.29-31

Frank Lloyd Wright zocht met *The Ardmore Experiment*, in een vervolg op de *minimum houses* van *Broadacre City* (1935), naar een nieuwe standaard voor de eengezinswoningen in de Amerikaanse *suburbs*. De *Suntop Homes* en latere *Cloverleaf Ground Subdivision* (1942) streven naar een verhoging van de woondensiteit binnen de typologie van de vrijstaande suburbane eengezinswoning. Wright experimenteerde hierbij met een schakeling van zijn eerdere *Usonian Homes*.

configuratie

Volgens een *radial pinwheel plan* wordt per kwadrant van een quasi vierkant perceel een woning geplaatst. De vier gekoppelde woningen worden vervolgens als vrijstaande woningen met voldoende tussenruimte en andere oriëntatie, ter garantie van de eigen privacy, ingeplant in de suburbane wijken.

circulatie

Iedere woning wordt individueel ontsloten langs een andere zijde van het vierkant perceel. Op die manier beschikt iedere woning langs twee zijden over een private buitenruimte.

type

De vier geschakelde woningen zijn elk volwaardige eengezinswoningen van ruim 210 m², verdeeld over drie bouwlagen en een kelderverdieping. Via een mezzanine op de eerste verdieping staat de keuken en eetruimte in relatie met de dubbelhoge leefruimte op het gelijkvloers. Iedere woning beschikt over één ruime en twee kleine slaapkamers.

binnen-buiten relatie

De dubbelhoge leefruimte staat in directe relatie met de private tuin. Net door de schakeling in kwadranten en tuin langs twee zijden, krijgt iedere woning de beleving van een vrijstaande woning. Op de tweede verdieping sluiten de slaapkamers aan op een ruim dakterras.

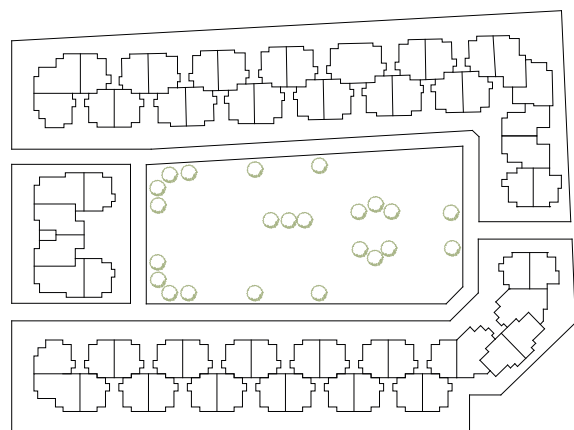
kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinwijk?

Wright's experiment is een interessante poging om vrijstaande woningen te schakelen zonder verlies van private kwaliteiten. De ontsluiting langs vier zijden vraagt wel extra circulatieruimte en dus een overmaat aan verharding in de groene suburbane wijken. De ontsluiting individualiseert bovendien iedere woning, iets wat Wright net ambieerde, maar in een toekomstige tuinwijk beter op een collectievere manier georganiseerd kan worden. Toch zit er potentieel in het zoeken naar de *transitie van eengezins- tot meergezinswoningen binnen de typologie van de vrijstaande woning* om de woondensiteit te verhogen. Door de woning over drie bouwlagen te verdelen, behoudt het totale gebouw een relatief kleine footprint en vergroot de buitenruimte. Met een efficiëntere ontsluiting zou het radiale plan aldus een interessante schakeling in de 21ste-eeuwse tuinwijk kunnen vormen.

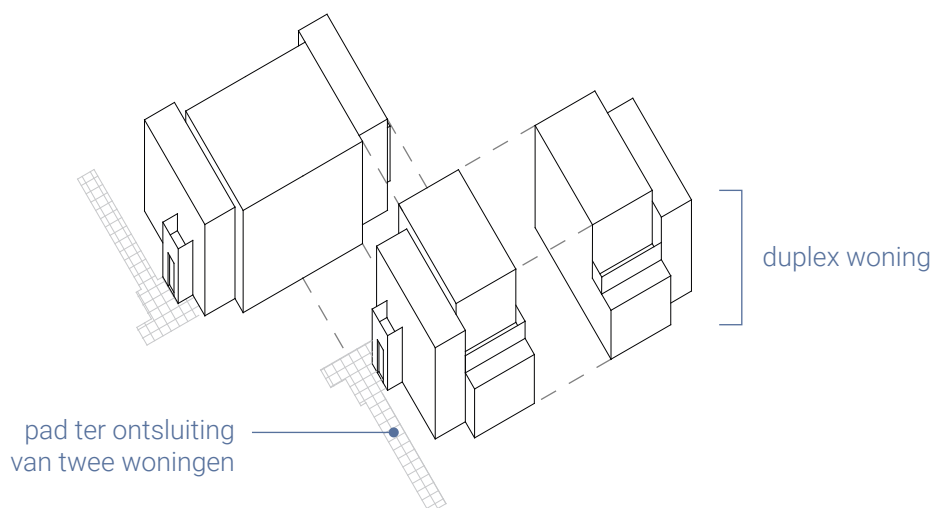
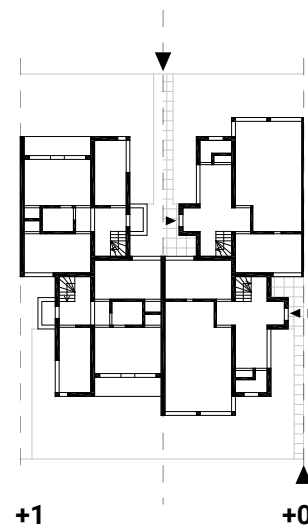
IN SCHAKEL + GRONDGEBONDEN

Papaverhof

inplantingsplan
1/2000



grondplan
1/500



axonometrie
1/500

architect
Jan Wils

locatie
Den Haag, Nederland

jaar
1919-1920

aantal units
128



Sherwood, R. (1978). *Modern Housing Prototypes*. Cambridge: Harvard University Press. pp.38-41

Franso, J. et al. (1989). *De Stijl van Jan Wils. Restauratie van de Papaverhof*. VOM-reeks, nr.4

Jan Wils, lid van De Stijl beweging, was sterk geïnspireerd door de eerste vrijstaande gezinswoningen van Frank Lloyd Wright. In een Nederlands kader vertaalde Wils dit naar stedelijke duplexwoningen met gemiddelde dichtheid in een aangename, gezinsvriendelijke leefomgeving. Het project werd uitgevoerd in opdracht van de coöperatieve woningvereniging 'Tuinstadwijk Daal en Berg' om de hoge nood aan middenstandswoningen op dat moment op te vangen.

configuratie

Wils ontwierp zowel eengezinswoningen als etagewoningen, waarbij vooral de eerste typologie opmerkelijk is. De duplex eengezinswoningen zijn per twee rug aan rug geschrinkt geschakeld. Zo vormen ze een dubbele hoefijzervorm rond een centraal plantsoen. Aangezien de twee stroken geschrinkt, rug aan rug geschakeld zijn, kent de wijk enkel voorgevels en heeft iedere woning zicht langs voor- en achterzijde.

circulatie

De ontsluiting gebeurt voor elke tweewoonst individueel langs tegenovergestelde zijde, wat een gevoel van halfopen bebouwing geeft, al lijkt het complex visueel een continue aaneenschakeling van rijwoningen.

type

Het project telt twee varianten op de eengezinswoning van twee bouwlagen. De woningen beschikken over een leefruimte, keuken, eetruimte en gang op de benedenverdieping en hebben respectievelijk drie en vier slaapkamers op de eerste verdieping.

binnen-buiten relatie

Door de configuratie van de woningen ligt de nadruk op individuele voortuinen die grenzen aan het collectief plantsoen. Dit gaat wel ten koste van een private achtertuin. Wils ontwierp dit vanuit de visie dat de tuinstad vanaf de openbare ruimte één grote tuin zou moeten vormen. De zijdelingse ingangen en lage tuinmuren zorgen er wel voor dat de voortuin voldoende privacy biedt. Iedere woning beschikt eveneens over een privaat balkon, grenzend aan een slaapkamer.

kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinstad?

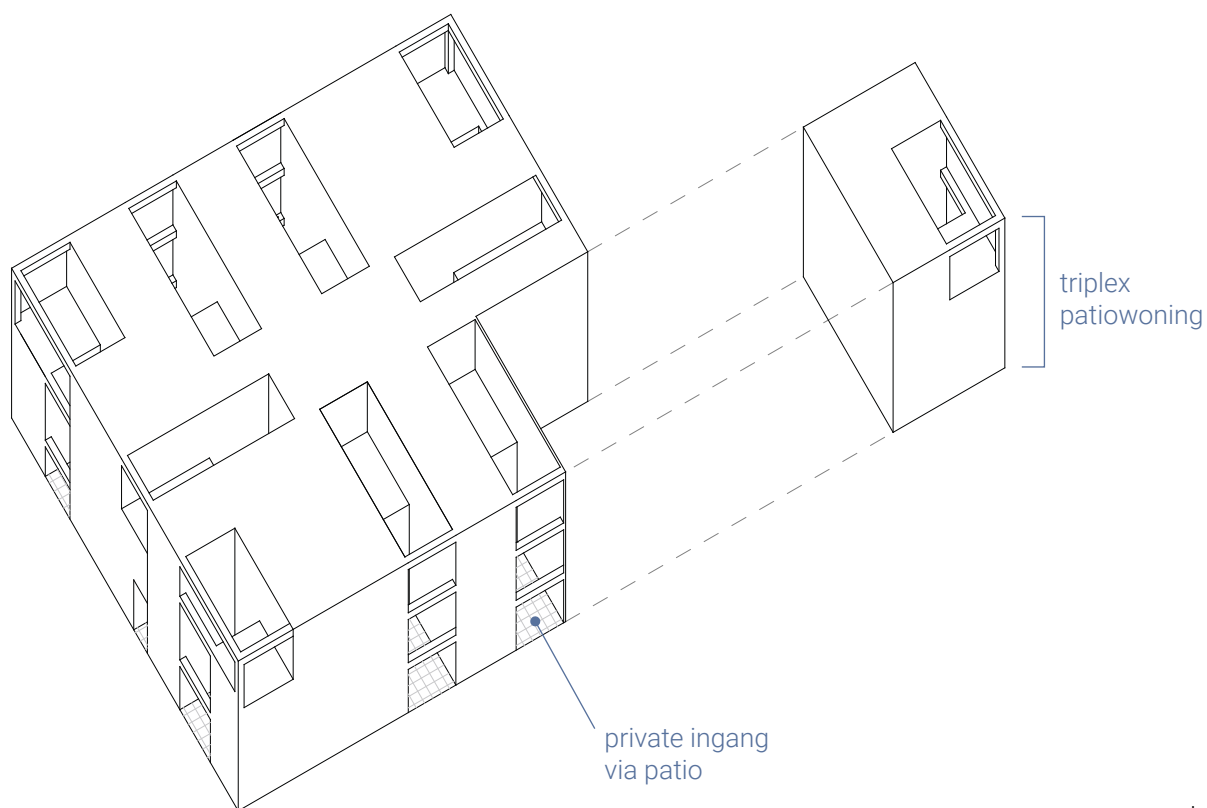
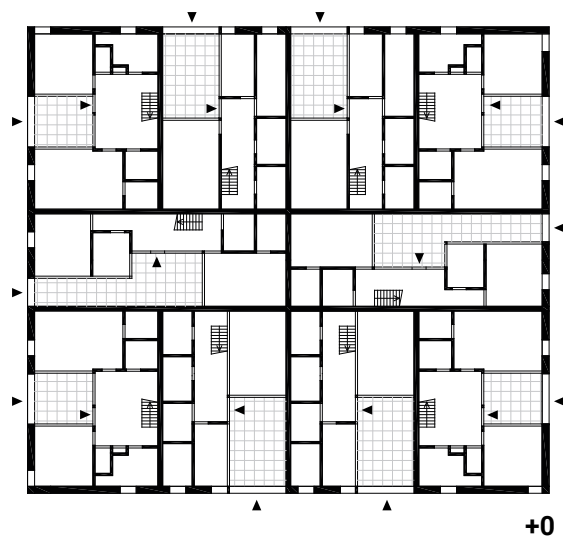
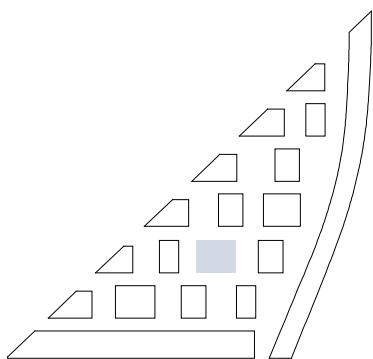
Het Papaverhof is een vrije interpretatie op het originele tuinstadmodel en daardoor een interessante referentie voor de toekomstige tuinstad. De schakeling van woningen toont een zeer **economisch ruimtegebruik** waarbij collectief groen in ruime mate voorzien wordt, ten koste van een private achtertuin. Toch wordt de wijk getypeerd als aangename leefomgeving en blijkt de achtertuin dus een vervangbaar gegeven. Ook de visueel continue woonconfiguratie die toch het **gevoel van individualiteit** benadrukt, is een sterke kwaliteit binnen de tuinstad.

IN SCHAKEL + GRONDGEBONDEN

Het Funen patiowoning

inplantingsplan
1/2000

grondplan
1/500



architect

Geurst & Schulze
architecten

locatie

Funenpark Amsterdam,
Nederland

jaar

1999-2007

aantal units

10



<https://www.geurst-schulze.nl/woningbouw/het-funen-amsterdam/>

Een voormalig bedrijventerrein in het oosten van Amsterdam werd begin deze eeuw in een grootschalig vernieuwingsproject getransformeerd tot groene woonwijk 'het Funenpark'. Georganiseerd volgens het campus principe, is het gebied een autovrije zone waar de gebouwen ingeplant worden in de aangelegde groenzones. De wijk telt een totaal van 16 vrijstaande appartementsblokken in een mix van koop- en sociale huurwoningen. Geurst & Schulze kozen als één van de vele geselecteerde architectenbureaus voor een grootschalige patiowoning.

configuratie

In een rechthoekig volume ontwierpen Geurst & Schulze 10 patiowoningen. Dit volume staat als *urban villa* vrij in het terrein.

circulatie

Aangezien het bouwblok vrij staat in het Funenpark, worden de woningen langs verschillende zijden ontsloten met telkens twee of drie individuele toegangen.

type

De patiowoningen bestaan uit drie bouwlagen en zijn onderverdeeld in drie woningtypes: de hoekwoning, de brede middenwoning en de langgerekte middenwoning. De woningen zijn op een zeer compacte manier geschakeld binnen het externe volume. Iedere woning heeft een oppervlakte van zo'n 140 m² en biedt daarbij ruimte voor vier slaapkamers. Via de ruime vides/patio's binnen iedere woning, ontstaat een interessant lichtspel en gevoel van ruimtelijkheid.

binnen-buiten relatie

Iedere woning wordt ontsloten via een eerste patio, wat het gevoel van privacy in de overgang tussen de private woning en het publieke Funenpark versterkt. Verder is de woning vrij op zichzelf gericht en hebben vooral de middenwoningen weinig relatie met de omgeving.

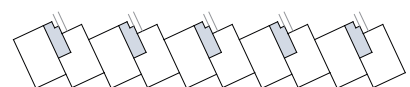
kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinwijk?

Binnen de tuinwijkgedachte, is het patiwoonblok van Geurst & Schulze allicht iets te veel op het private gericht. Toch is de patiowoning op zich een interessante typologie die toelaat om de *buitenruimte door te trekken in de woning* via patio's en vides. De verdeling over drie bouwlagen maakt een vrij ruime woning op een kleine footprint mogelijk, wat het verdichtingsproces positief beïnvloedt, zonder de mensenmaat te overschrijden.

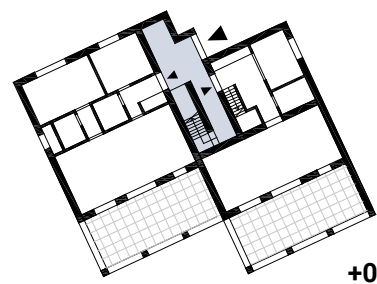
IN SCHAKEL + GESTAPELD

65 degree group housing

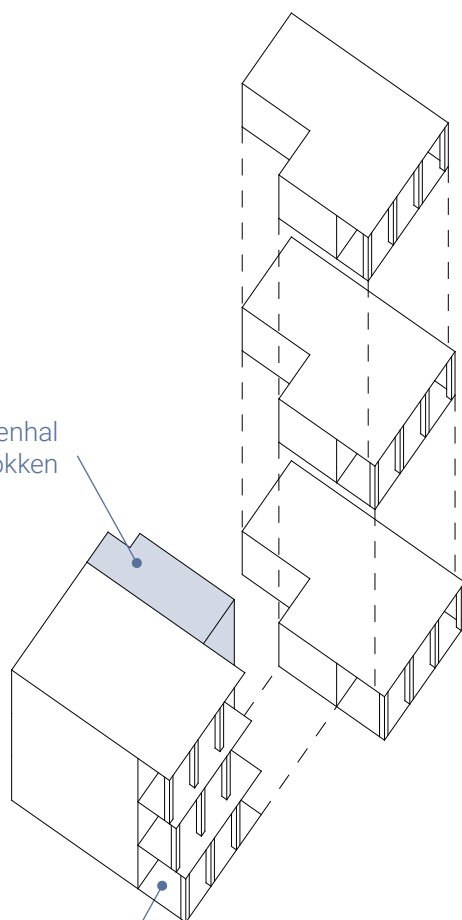
inplantingsplan
1/2000



grondplan
1/500



collectieve trappenhal
voor twee bouwblokken



appartement, 1 tot 3 bouwlagen

privatisering terrassen
door 65° rotatie

axonometrie
1/500

architect
Bertola Architecture

locatie
Bussigny, Zwitserland

jaar
2017-2020

aantal units
28



<https://bertola-architecture.ch/index.php/portfolio/311-bussigny/>

<https://www.archdaily.com/955362/65-degree-group-housing-bertola-architecture>

Het woonproject van *Bertola Architecture* werd gerealiseerd in de ontwikkelingscontext van Bussigny. Tegen 2030 zou de buitenwijk van Lausanne ruim 3000 inwoners moeten huisvesten. *Bertola Architecture* ontwierp een alternatief voor de verdichting van eengezinswoningen via gegroepeerde woningen die als continu bouwblok toch een duidelijke identiteit in afzonderlijke wooneenheden markeert.

configuratie

Tien volumes werden in een hoek van 65 graden ten opzichte van de straat naast elkaar geschakeld. Het vormt zo een geschrinkt bouwblok van zo'n 100 meter lengte, dat door de schakeling visueel geïdentificeerd wordt als individuele woningen. Er is een duidelijke balans tussen volume, herhaling en openingen.

circulatie

De ontsluiting van de woningen gebeurt via één zijde, met telkens een collectieve toegang en trappenhuis voor twee bouwvolumes.

type

Binnen de drie bouwlagen van ieder volume zit een ruime variatie aan woningtypes geschakeld die een sociale mix toelaat. Deze komen zowel in simplex als duplex vorm voor en kunnen zo tot vijf slaapkamers bevatten.

binnen-buiten relatie

Door de 65 graden oriëntatie, is het mogelijk om iedere buitenruimte te privatiseren tot terras of wintertuin. Deze oriëntatie op het zuidwesten zorgt bovendien voor de ideale bezonning van de terrassen. Via deze configuratie beschikt iedere bewoner dus over een ruime en aangename buitenruimte die de connectie met de omgeving vormgeeft.

kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinwijk?

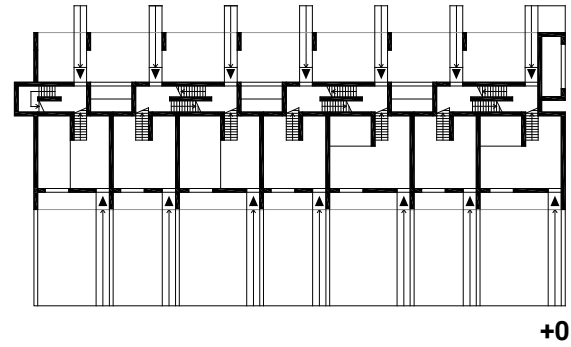
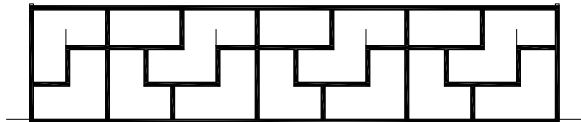
Door de woningen in zigzag te schakelen, wordt het gebouw ruimtelijk ervaren als *individuele woningen* die één tot drie bouwlagen kunnen tellen en zo ruimte geeft aan verschillende gezinsgroottes. Ook de *voortuin* kan door de configuratie opnieuw een interessante ruimte worden die zich richt naar de straat maar toch voldoende privacy biedt door de oriëntatie.

IN SCHAKEL + GESTAPELD

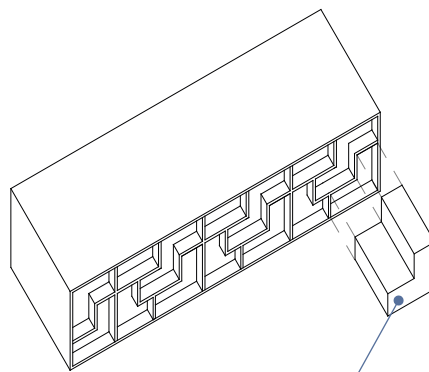
Row House in Kanoya

snede
1/500

grondplan
1/500



+0



driedimensionale
schakeling

axonometrie
1/500

architect
NKS Architects

locatie
Kanoya, Japan

jaar
2002, 2006

aantal units
9, 14



<https://nksarc.com/project/50>

<https://nksarc.com/project/54>

Het Japanse architectuurbureau *NKS Architects* ontwierp een radicaal voorstel voor wonen in landelijke omgeving waar de auto het straatbeeld domineert.

configuratie

De woningen zijn geschakeld in twee stroken van 9 tot 14 rijwoningen en vormen één geheel binnen een eenvoudig rechthoekig volume. De toegang wordt net als in het Bouça project van Siza gevormd door een individuele, externe trap.

type

Het project uit 2002 bevat 9 appartementen met gelijkvloerse winkelruimtes. Het bouwblok bevat drie types maisonnettes van twee bouwlagen die elk in verbinding staan met een eigen parkeerruimte/terras via de externe trap.

In 2006 ontwierp NKS een tweede project van 14 woonunits. Via een driedimensionale schakeling worden zes verschillende woningtypes geplaatst in een eenvoudig volume. Met een oppervlakte tussen 25 en 45 m² zijn de appartementen een toonbeeld van het Japanse minimalisme.

circulatie

Voor het project uit 2006 toont een interessante circulatie. De woningen worden voor de helft aan de ene en andere zijde ontsloten via een individuele toegang. De trappen worden binnen eenzelfde volume, compact en toch gescheiden georganiseerd.

binnen-buiten relatie

NKS voorziet voor iedere woning een individuele parkeerruimte aan de voorzijde van de woning die eveneens als terras gebruikt kan worden. De trap fungeert hier, als variant op het project van Siza, als de grens tussen privaat en publiek en medieert daardoor tussen individualiteit en de relatie met de buitenomgeving.

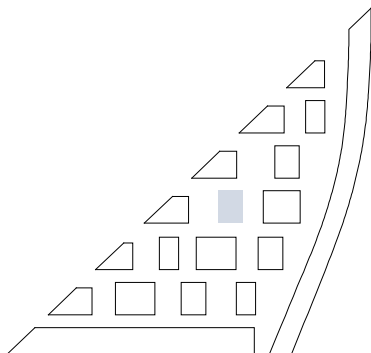
kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinwijk?

NKS schakelde de woningen **driedimensionaal** op een economische manier, waardoor interessante ruimtes en een variatie aan woningtypes ontstaan. Het gevoel van **eenheid en tegelijkertijd individualiteit** is sterk aanwezig. De individuele parkeerruimte voor iedere woning lijkt niet wenselijk binnen het straatbeeld van de tuinwijk, maar kan vertaald worden in een eigen groenzone. De **afwisselende ontsluiting** van de woningen aan voor- en achterzijde, vormt een interessant smal bouwblok dat sterk ingebed is in de omgeving.

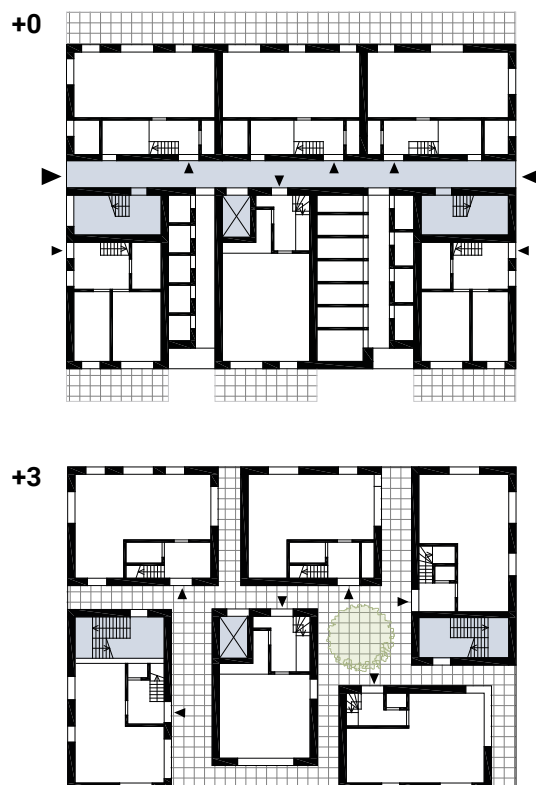
IN SCHAKEL + GESTAPELD

Myriad Funenpark

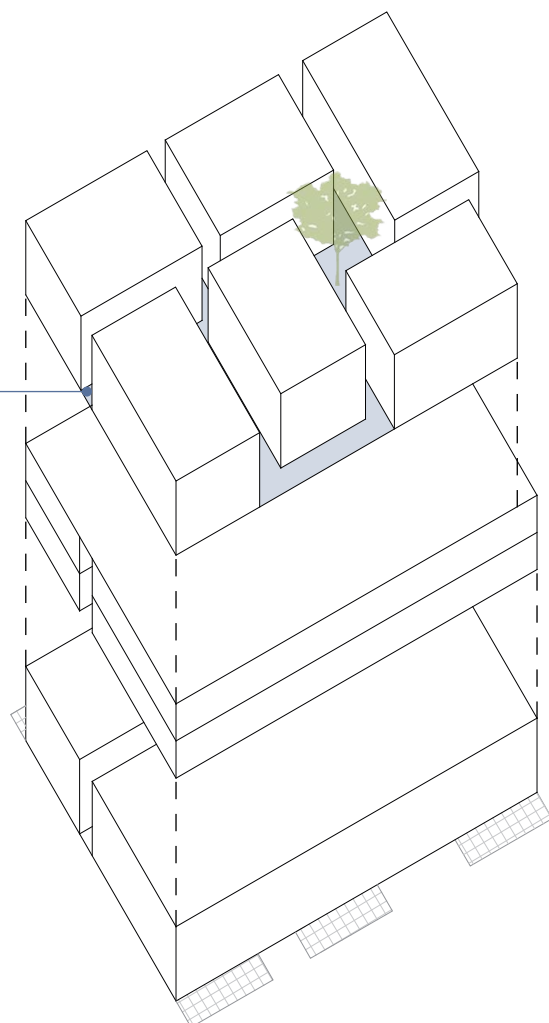
inplantingsplan
1/2000



grondplan
1/500



open ontsluiting
maisonnettes



maisonnette

appartement
appartement

maisonnette

axonometrie
1/500

architect

Dick van Gameren
architecten

locatie

Amsterdam Funenpark

jaar

2009

aantal units

22



<https://www.archdaily.com/167460/myriad-syntax-and-tunga-dick-van-gameren-architecten>

Het Myriad bouwblok maakt net zoals de patiowoning van Geurst & Schulze deel uit van het herontwikkelingsproject voor het voormalige bedrijventerrein in Amsterdam Oost. Dick van Gameren Architecten ontwierp echter een heel eigen opvatting van de gevraagde *urban villa*.

configuratie

Het ontwerp toont een vrij letterlijke stapeling van woningtypologieën. Gelijkvloerse maisonnettes worden opgetopt met appartementen en verdiepiegebonden maisonnettes. De maisonnettes functioneren als kleine, vrijstaande woningen en vormen zo een unieke woonvorm binnen een verdicht woonproject.

circulatie

Het gebouw geeft langs noord- en zuidzijde toegang tot een doorlopende collectieve gang die de gelijkvloerse maisonnettes en bovenliggende bouwlagen ontsluit via twee trappenkokers. De bovenliggende, vrijstaande maisonnettes worden vanuit de afgesloten trappenkoker vervolgens individueel ontsloten via de buitenruimte tussen de woningen.

type

De maisonnettes bestaan uit twee bouwlagen en bevatten vier tot vijf slaapkamers. De tussenliggende appartementen bestaan telkens uit één bouwlaag en bevatten twee tot drie slaapkamers. Er is bijgevolg een grote variatie aan woningtypes aanwezig binnen het project.

binnen-buiten relatie

De gelijkvloerse maisonnettes grenzen rechtstreeks aan het Funen terrein, waardoor er een sterke relatie met de wijk ontstaat. Voor de maisonnettes op de vierde verdieping versterkt de verdiepiegebonden open ruimte het gevoel van vrijstaande woningen.

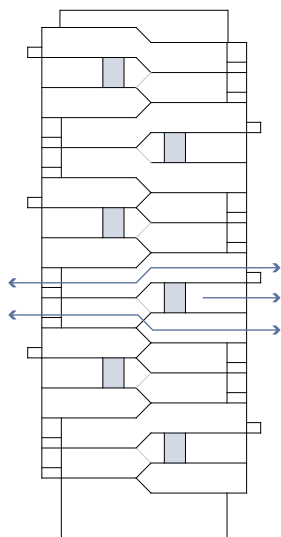
kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuinvijk?

Deze Nederlandse referentie toont de kwaliteiten van een stapeling van diverse woningtypologieën. De optopping met compacte, vrijstaande maisonnettes op de vierde verdieping is een interessante schakeling om de kwaliteiten van een eigen woning binnen een project met grote dichtheid te realiseren. De maat van dit project zou allicht verschaald moeten worden naar de mensenmaat van een tuinvijkmodel, maar kan als typologie zeker een meerwaarde bieden in de kwaliteit van het wonen en relatie met de buitenruimte.

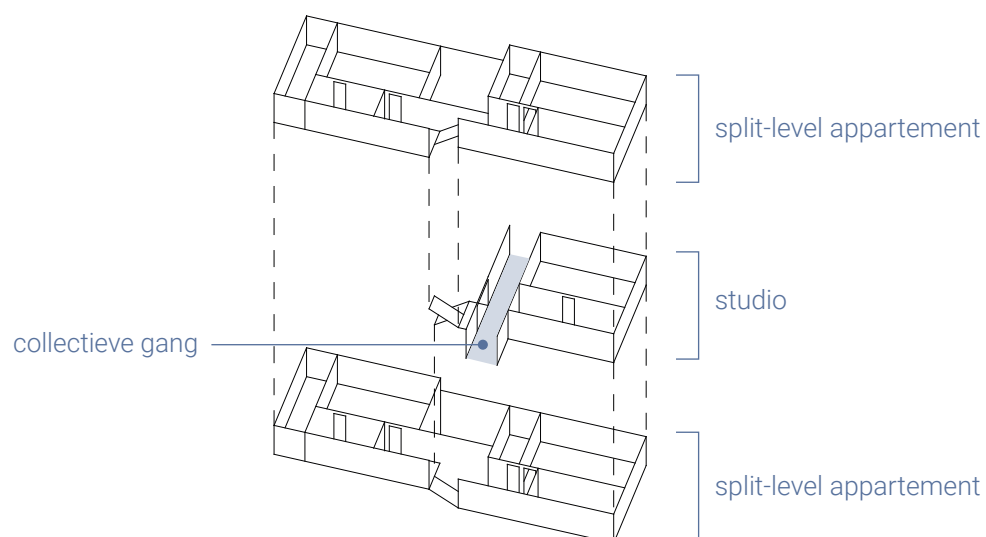
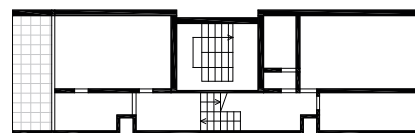
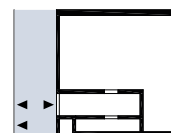
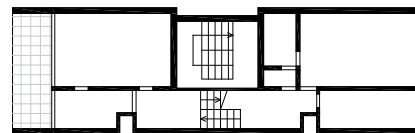
IN SCHAKEL + GESTAPELD

Hansaviertel tower

snede
1/1000



grondplan
1/500



axonometrie
1/500

architect
Bakema & van den Broek

locatie
Berlijn, Duitsland

jaar
1960

aantal units
73



Sherwood, R. (1978). *Modern Housing Prototypes*. Cambridge: Harvard University Press. pp.155-158

Voor de *International Building Exhibition* in 1960, ontwierpen gerenommeerde architecten als Gropius, Le Corbusier en Aalto nieuwe hoog- en laagbouwprojecten voor de gebombardeerde Hansa wijk te Berlijn. Bakema en van den Broek bedachten met de Hansaviertel toren een innovatief voorstel voor de *high-rise, high-density* typologie, geïnspireerd op de Unité d'Habitation van Le Corbusier.

configuratie

De hoogbouwtoren telt 16 bouwlagen met 73 woonunits in een quasi vierkant plan. De appartementen zijn geschakeld volgens een split-level systeem, wat een interessante plan-indeling mogelijk maakt. In tegenstelling tot de dubbelhoge ruimtes in L'Unité d'Habitation, kozen Bakema en van den Broek voor een meer economische, getrapte snede die eenzelfde gevoel van ruimtelijke uitgestrektheid geeft.

circulatie

De collectieve gangen komen iedere derde verdieping alternerend voor en ontsluiten telkens 12 appartementen. De studio's zijn gelegen op hetzelfde niveau als de gang, het boven- en ondergelegen appartement wordt vanuit de gang ontsloten via een split-level trap.

type

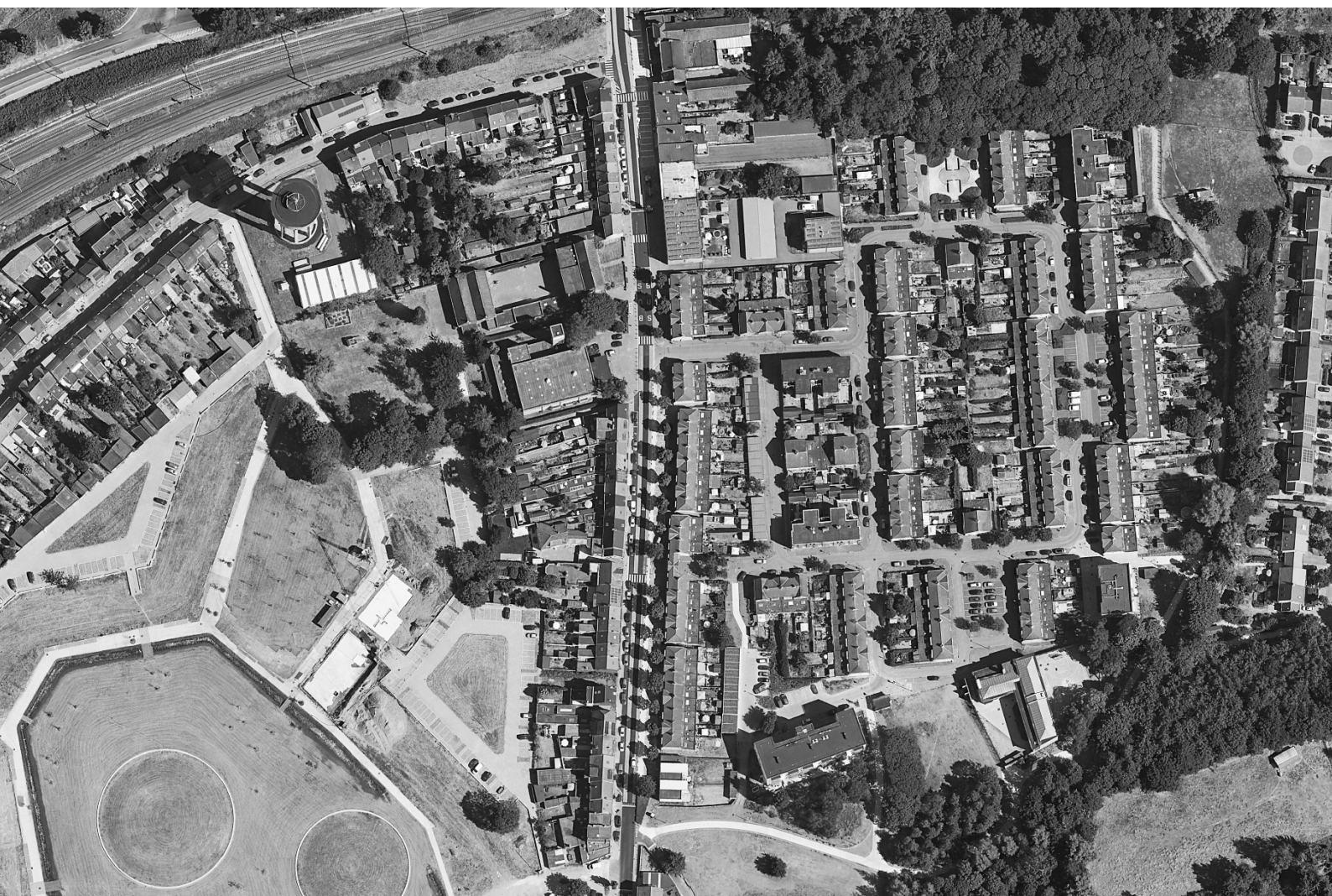
De split-level configuratie zorgt voor een interessante mix van appartementen met drie slaapkamers en één slaapkamer studio's.

binnen-buiten relatie

De appartementen beschikken over een privaat balkon. Door de split-level snede, loopt het ruime appartement over de gehele lengte van het plan. Dit betekent dat de ruimte uitzicht heeft aan voor- en achterzijde, op een verschillende ooghoogte.

kwaliteiten voor de 21ste-eeuwse tuिनwijk?

Het is vanzelfsprekend dat een hoogbouwtoren en de tuिनwijkgedachte in scherp contrast staan. Toch is de Hansaviertel toren een interessante typologie die op een andere schaal een kwalitatieve meerwaarde zou kunnen bieden binnen een toekomstige tuिनwijk. Dit vooral door de [interessante schakeling van appartementen en studio's](#) en het [zicht aan voor- en achterzijde op verschillende hoogte](#). In de tuिनwijkcontext van de 21ste-eeuw en het verdichtingsvraagstuk kan middelhoogbouw zeker oplossingen bieden, gecombineerd met voldoende groenruimte.



figuur IV.1
luchtfoto Sint-Bernadette

DEEL IV

ONTWERPEND ONDERZOEK



INDEX 2: naar de tuinwijk vertaald

3 scenario's voor Sint-Bernadette

1. De tuinwijk hersteld
2. De geclusterde stapeling:
grond- en verdiepggebonden wonen
3. De randstedelijke villa:
compact wonen in een groene
omgeving

INDEX 2:

NAAR DE TUINWIJK VERTAALD

Na de analyse van de referentiewerken stelt zich de vraag hoe deze typologieën omgezet kunnen worden naar woningtypes die werken binnen de schaal en het karakter van de tuinwijk.

Voor elk vak in de voorheen gedefinieerde matrix (index 1, pp. 100-101) werden één of meerdere typologieën ontworpen op schaal van de tuinwijk. Daarbij werd vooral rekening gehouden met een divers aanbod en mix van grote en kleine woningtypes, naar de ontwerprichtlijnen van de VMSW (2020, 2017). Op die manier vormen de typologieën een eerste stap naar een levensloopbestendige wijk. Deze tweede index vormt dan ook de bouwstenen voor de voorgestelde scenario's in het volgende onderdeel van dit ontwerpend onderzoek.

De typologieën werden vervolgens gegroepeerd in vier thema's die een ander aspect van de woningen belichten en nieuwe mogelijkheden bieden binnen de tuinwijk. De thema's omvatten:

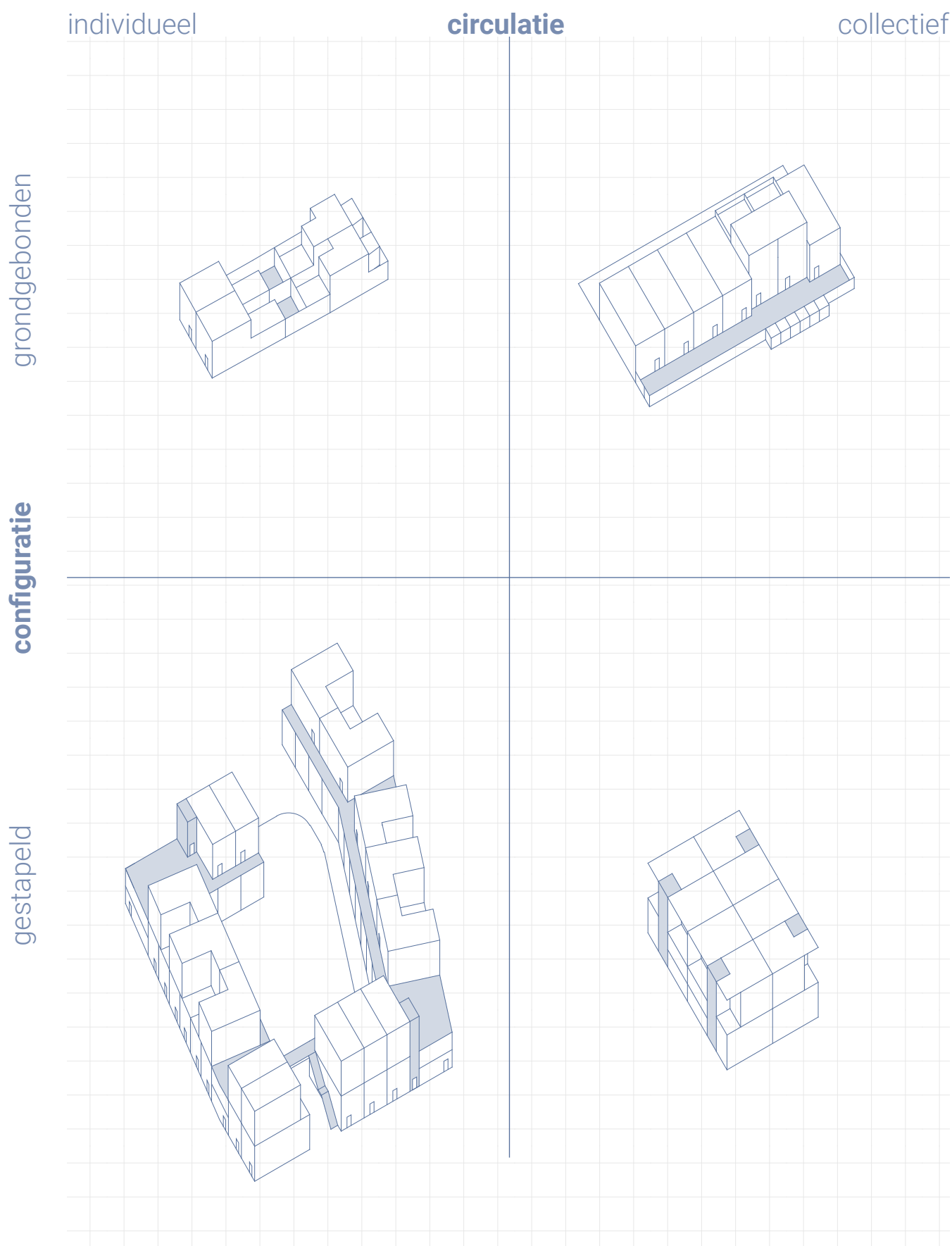
verdiepgebonden wonen, een variant op de grondgebonden woning,

individuele middelhoogbouw, als mogelijkheid om hoger te bouwen, zonder iedere woning te anonimiseren,

collectief ontsloten, waar toegangen gegroepeerd worden, wat een bijkomende semi-publieke ruimte voor de bewoners vormt,

compact geschakeld, waar verschillende woningtypes in een groter volume samenkomen.

IN RIJ



figuur IV.2
matrix index 2

IN SCHAKEL

individueel

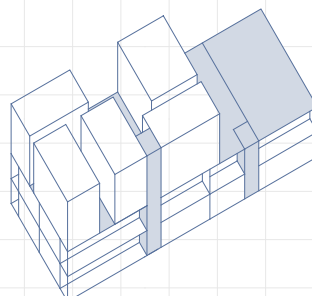
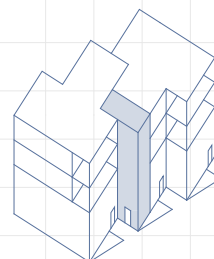
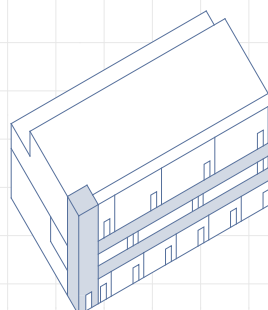
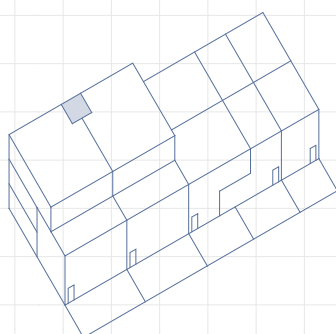
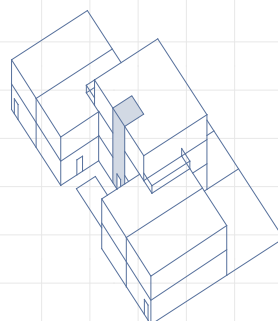
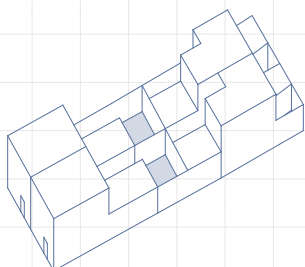
circulatie

collectief

grondgebonden

configuratie

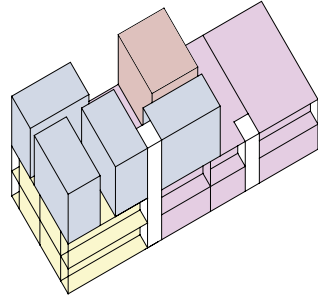
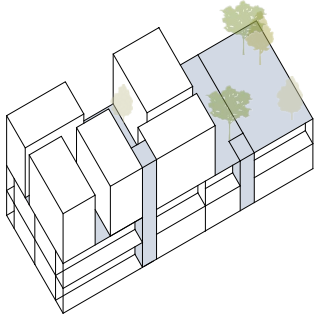
gestapeld



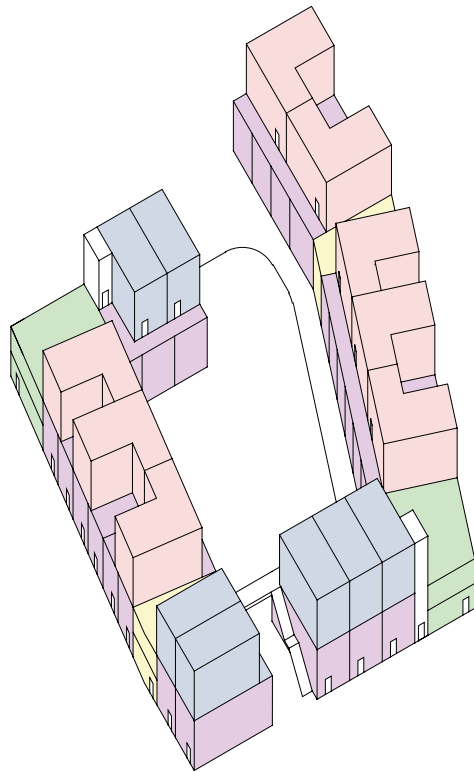
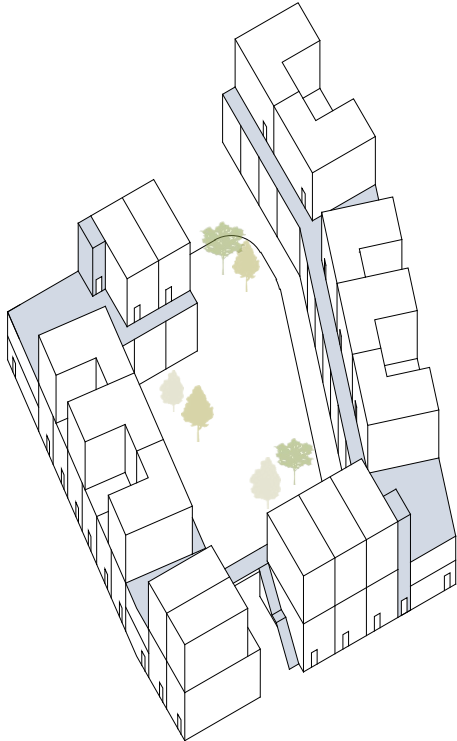
typologie 1 & 2

verdiepgebonden wonen

typologie 1



typologie 2



verdiepgebonden wonen

Het verdiepgebonden wonen toont een variant op de grondgebonden woning. Bovenop de grondgebonden bouwlagen worden de verdiepgebonden woningen via een collectieve buitengalerij individueel ontsloten. De verdiepgebonden woning kan zowel vrijstaand als in rij geplaatst worden. De directe relatie met het maaiveld in een grondgebonden woning wordt hier dus vervangen door de toegang tot een verhoogde buitenruimte die door de bewoners eigen gemaakt kan worden.

Binnen de tuinvijk vormt deze typologie een kwaliteitsvol alternatief op het veelvoorkomend appartementsblok waarbij de verdiepgebonden woning de relatie met de buitenruimte niet verliest maar op een andere manier inzet. Groenvoorzieningen op de toegankelijke verdiepingen maken het tuinvijkkarakter op beide niveaus voelbaar.

typologie 1

Deze afgeleide van het Myriad project in het Funenpark combineert twee bouwlagen appartementen met vijf verdiepgebonden maisonnettes. De appartementen bestaan uit het type 2/4 en 3/6 en beschikken over een eigen tuin of terras. De bovenliggende maisonnettes beschikken over drie of vier slaapkamers en kunnen collectief gebruik maken van de hele dakterras. De ontsluiting van de woningen gebeurt via twee circulatiekokers die de appartementen en het verdiepingsniveau van de maisonnettes toegankelijk maakt.

typologie 2

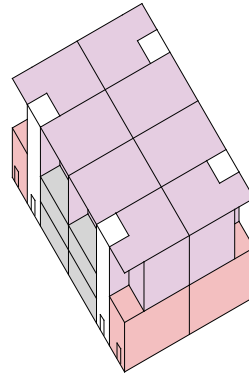
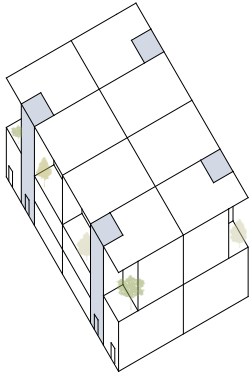
Deze gestapelde woonvorm combineert grondgebonden en verdiepgebonden woningen. De bovenliggende woningen worden ontsloten via een collectieve buitengalerij die op verschillende plaatsen ontplooit in een ruim dakterras. De buitengalerij kan volledig eigen gemaakt worden door de bewoners, wat het gevoel van individuele rijwoning stimuleert. Een buitentrap legt de relatie met het maaiveld en bijkomende circulatiekokers maken het verhoogd verdiep eveneens toegankelijk. De grondgebonden woningen bevatten drie slaapkamers. In de hoeken zijn appartementen met twee of drie slaapkamers voorzien. De bovenliggende maisonnettes beschikken eveneens over drie of vijf slaapkamers, waarbij de laatste woningen beschikken over een bijkomend individueel terras.

figuren IV.3-6
typologieën met aanduiding
circulatie en woningtypes

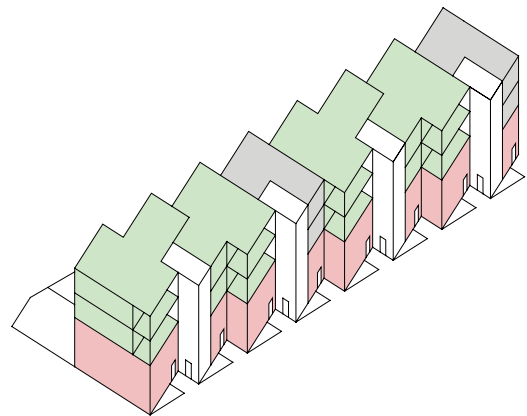
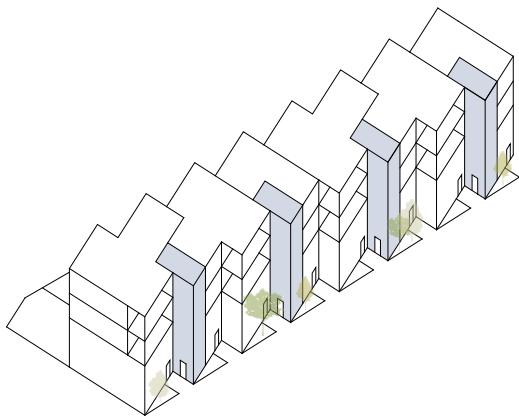
- woning 3/4
- woning 3/6
- woning 4/8
- woning 5/10
- appartement 1/2
- appartement 2/4
- appartement 3/4

typologie 3 & 4
individuele middelhoogbouw

typologie 3



typologie 4



individuele middelhoogbouw

De individuele middelhoogbouw zoekt naar een hogere woonvorm die op maat van de individuele bewoner blijft. De vernieuwde tuinwijk streeft niet naar anonieme hoogbouwblokken, maar hogere woonvormen zijn wel wenselijk om verdichting te realiseren. Deze typologieën tonen een architecturale ingreep in het volume om de massiviteit te reduceren en afzonderlijke woningen voelbaar te maken. Dit verhoogt de leefbaarheid van een verdichte woonwijk.

typologie 3

Geïnspireerd op de *Immeuble Villa* van Le Corbusier, maakt deze typologie gebruik van dubbelhoge terrassen die als *terrasse-jardin* de leefbaarheid en individualiteit voor de bovenliggende woningen sterk verhogen via de connectie met de buitenruimte.

De gelijkvloerse woningen worden via een private voortuin ontsloten en beschikken over vier slaapkamers. Het centrale gedeelte van het volume biedt ruimte voor kleine appartementen met één slaapkamer.

De bovenliggende maisonnettes met dubbelhoog terras beschikken over drie slaapkamers.

typologie 4

De rotatie van de bouwdelen ten opzichte van de straat, vormt een semi-publieke toegangszone tot de private ingangen van de grondgebonden woningen en de ingang tot de circulatiekoker voor de bovenliggende bouwlagen.

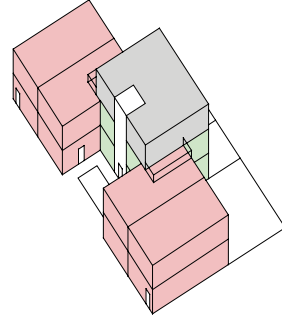
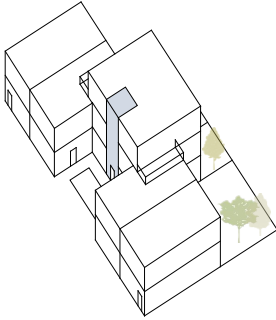
Het gebouw bevat grondgebonden woningen van twee bouwlagen met private achtertuin, opgetopt met twee bouwlagen appartementen van het type 3/4 en 1/2. Eén circulatiekoker ontsluit telkens vier appartementen uit twee bouwdelen. De grotere appartementen worden vanuit de circulatiekoker via een private buitenruimte ontsloten, de appartementen met type 1/2 via een hal.

figuren IV.7-10
typologieën met aanduiding
circulatie en woningtypes

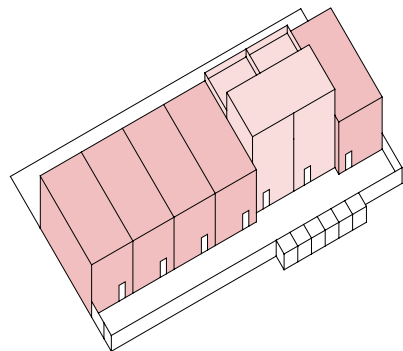
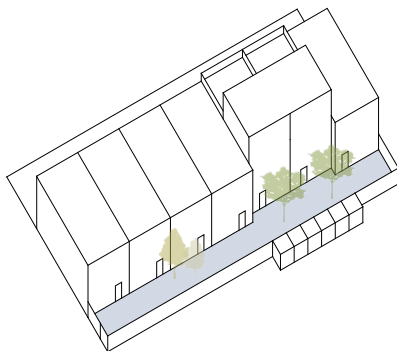
- woning 3/4
- woning 3/6
- woning 4/8
- woning 5/10
- appartement 1/2
- appartement 2/4
- appartement 3/4

typologie 5 & 6
collectief ontsloten

typologie 5



typologie 6



**collectief
ontsloten**

Binnen de tuinwijk gebeurt de ontsluiting van woningen veelal op individuele manier. Deze toegangen collectiever vormgeven kan echter het aantal ontmoetingen tussen burens sterk verhogen, wat de sociale relaties kan versterken. Bovendien kunnen deze semi-publieke zones fungeren als speelruimte voor kinderen of de bewoners voorzien van een gedeelde bergruimte.

typologie 5

Deze typologie schakelt grondgebonden woningen met appartementen. Door de teruggesprongen schakeling ontstaat een semi-publieke ingangszone die twee woningen en het achterliggende appartementsblok ontsluit. Deze terugspringing breekt het straatbeeld en is eigen aan de tuinwijktypologie. Net door het hogere bouwblok te laten terugspringen, blijft de schaal zeer menselijk ten opzichte van de straat. De grondgebonden woningen bevatten vier slaapkamers en hebben directe toegang tot een private achtertuin. De appartementen beschikken over drie of één slaapkamer(s) en een eigen tuin of terras.

typologie 6

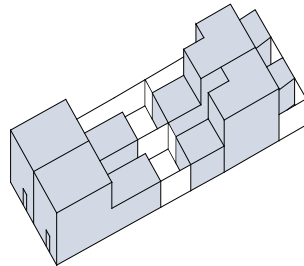
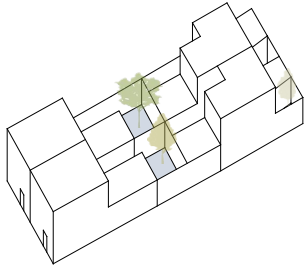
Grotere gezinswoningen met vier tot vijf slaapkamers worden via een collectief pad, dat door een toegangspoort afgesloten kan worden van de straat, ontsloten. Deze vorm van circulatie werd bewust gecombineerd met woningen voor grote gezinnen met kinderen, zodat de semi-publieke ingangszone een extra ruimte vormt voor de kinderen om op een veilige manier te spelen. Ook gezamenlijke bergruimte is toegankelijk via het pad. Op een zomerse avond vormt deze zone een ideale ruimte om als burens samen te komen.

figuren IV.11-14
typologieën met aanduiding
circulatie en woningtypes

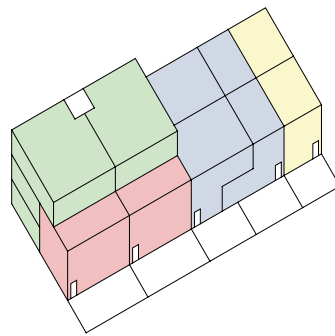
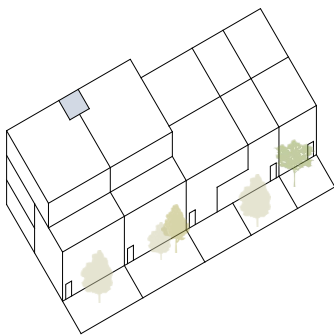
- woning 3/4
- woning 3/6
- woning 4/8
- woning 5/10
- appartement 1/2
- appartement 2/4
- appartement 3/4

typologie 7, 8 & 9
compact geschakeld

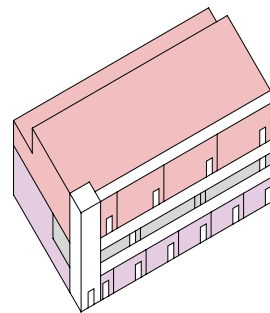
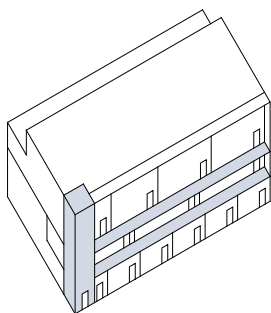
typologie 7



typologie 8



typologie 9



compact geschakeld

De schaarste aan ruimte vraagt woonvormen die op een compacte manier geschakeld worden. Dit betekent ook dat er op een andere manier met de private buitenruimte zal moeten omgegaan worden. Om verschillende woningtypes te combineren, kunnen woonunits zowel gestapeld als bijkomend geschakeld worden. De schaal van deze typologieën werd binnen deze masterproef beperkt tot vier bouwlagen, maar zou, in een meer stedelijke context dan de tuinvijk, een groter aantal bouwlagen kunnen tellen om de compactheid van wonen nog te verhogen.

typologie 7

Deze typologie schakelt woningen met patio tot één compact bouwblok. Twee woningen worden telkens rug aan rug geschakeld waarbij de ene beschikt over een ruime patio aan de achterzijde als private buitenruimte. De andere woning beschikt zowel over een patio aan de voorzijde als een overgangszone tot een mogelijke publieke ruimte en een kleine patio aan de achterzijde die als een zijdelingse schacht licht in de woning brengt zonder inkijk op de achterliggende woning. Op die manier wordt de privacy van de burens tegenover elkaar toch gegarandeerd op een smal perceel. De woningen in deze typologie bevatten drie slaapkamers.

typologie 8

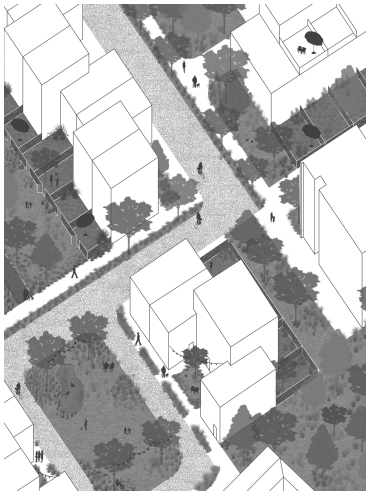
Binnen één vrijstaand bouwblok, kan een divers aanbod aan woningtypes gerealiseerd worden. Door de woningen langs twee zijden te ontsluiten, krijgt de voortuin opnieuw een belangrijke functie als toegangsruimte en private buitenruimte. Door woningen ook drie dimensionaal te schakelen, zoals in L-vorm, kunnen meer woningen in relatie gesteld worden met het maaiveld en bijgevolg met eigen tuin. Optopping van een woning met appartement geeft mogelijkheden tot ruime dakterrassen. Het bouwblok bevat grondgebonden woningen van twee tot vier slaapkamers met private toegang en appartementen van drie slaapkamers die via een circulatiekoker ontsloten worden.

typologie 9

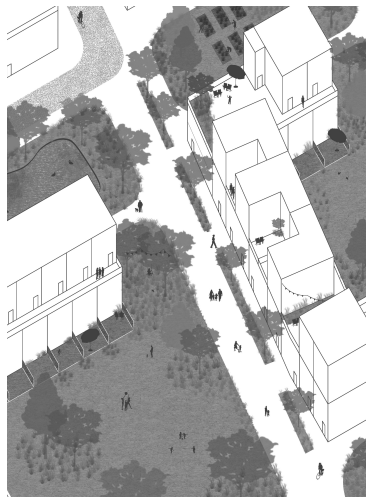
De laatste typologie vormt een variant op de vorige, waarbij het zoekt naar een schakeling van woningtypes binnen één volume. De grondgebonden woningen met drie slaapkamers worden individueel ontsloten. De bovenliggende woning bevat vier slaapkamers en een ruim dakterras. Tussen de twee gestapelde woningen worden kleine appartementen met één slaapkamer geschakeld. Eén circulatiekoker geeft toegang tot buitengalerijen die de appartementen en bovenliggende woningen individueel ontsluiten.

figuren IV.15-20
typologieën met aanduiding
circulatie en woningtypes

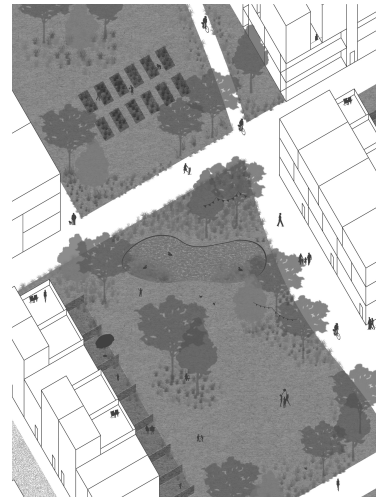
- woning 3/4
- woning 3/6
- woning 4/8
- woning 5/10
- appartement 1/2
- appartement 2/4
- appartement 3/4



scenario 1
de tuinwijk hersteld



scenario 2
de geclusterde stapeling:
grond- en
verdiepgebonden wonen



scenario 3
de randstedelijke villa:
compact wonen
in een groene omgeving

3 SCENARIO'S VOOR SINT-BERNADETTE

Het laatste onderdeel van deze masterproef toont een denkoefening over drie mogelijke woonscenario's, gebaseerd op de eerder beschreven woningtypologieën, voor de vervangbouw van de Sint-Bernadette wijk. Deze voorstellen beogen geen finaal ontwerpvoorstel of masterplan, maar toetsen het effect van bepaalde typologieën op het reële ontwerpveld. Binnen de drie scenario's worden de bebouwde oppervlakte, de hoeveelheid privaat, semi-publiek en publiek groen, de verharding en het aantal woningen vergeleken met de huidige wijk. Op die manier wordt de graad van verdichting voor verschillende woningtypologieën tastbaar.

De drie scenario's focussen telkens op een ander typologisch thema en leveren zo stof tot discussie. Na het ontwerpend onderzoek van de scenario's, sprak ik daarom met enkele experts binnen de sociale huisvesting en Stad Gent. Naast de verworven inzichten uit mijn vooronderzoek werd de kennis en ervaring van Marc Heughebaert, voorzitter van WoninGent, Tinne Op de Beeck, masterprojectleider van de Sint-Bernadettewijk, en Leen Bonte, programma-regisseur van Stad Gent, meegenomen in het uiteenzetten van de voor- en nadelen van de scenario's.

Hoewel de drie scenario's verschillen in thema, vertrekken ze steeds vanuit een zelfde aantal doelstellingen. Zo beogen ze telkens een divers aanbod aan woningtypes in een groene omgeving. Op die manier wordt Sint-Bernadette een levensloopbestendige wijk, waar onder- of overbezetting vermeden wordt aan de hand van mogelijke doorschuifscenario's binnen dezelfde wijk. Het meest kwalitatieve scenario is dan ook datgene waar bewoners voor lange tijd een kwalitatief woonverhaal kunnen schrijven en dit zowel voor alleenstaanden als grote gezinnen. Dit sluit aan bij de onderzoeksvraag die zoekt naar het realiseren van woondichtheid-optimalisatie binnen een wijk. Deze wordt dan niet enkel verdicht door het percentage woningen te verhogen, maar biedt ook verdichting naar inwonersaantal en de diversiteit aan gezinnen die daarbij mogelijk is. Bij ieder scenario worden de woningtypes grafisch voorgesteld en de uiterste gezinssamenstellingen in deze woningen getoond, zoals eerder voorgesteld in het schema p.62. Dit is de optimale waarde die enkel bereikt wordt wanneer de woning volgens de volledige rationele bezetting van het woningtype bezet is en kinderen, voor wie het volgens de normen kan, dus een

kamer delen. In realiteit zal dit aantal personen dus grotendeels lager liggen en zijn er tal van andere gezinssamenstellingen mogelijk. Door het uiterste aantal mee te geven, wordt het potentieel om naar personen te verdichten wel tastbaar. De architecturale uitwerking van deze volumestudie zou de focus bijkomend kunnen leggen op het ontwerp van flexibele grondplannen, zodat deze mogelijkheden aan bezettingen nog uitgebreid worden.

Vanuit WoninGent wordt gestreefd naar een 50-tal bijkomende woningen, waarvan in totaal ruim 150 grondgebonden gezinswoningen om tegemoet te komen aan de nood aan grotere gezinswoningen. Bij het ontwerp van de scenario's werd niet vertrokken vanuit een bepaalde verdichtingsgraad, maar wordt de mogelijkheid tot meer of minder woningen duidelijk via ontwerp vanuit de omschreven typologieën. Op die manier wordt er, naargelang de kwaliteiten van andere woningtypologieën voelbaar worden, verder gedacht dan de standaard grondgebonden woning.

Op stedenbouwkundig vlak streeft het vervangproject naar meer verbinding met de omgeving, gezien Sint-Bernadette vandaag als een vrij gesloten enclave in het bebouwde weefsel ligt. Zoals de Gentse Stadsbouwmeester het ook formuleerde binnen zijn *Stadsessay* (Vanden Abeele, 2018) kan verdichting enkel nog gebeuren als lokale meerwaarde gegarandeerd wordt. In ieder scenario wordt dan ook de verbinding gemaakt tussen het stratenpatroon van Sint-Bernadette en de naastgelegen verkavelingswijk, gezien deze wijken vandaag aan elkaar grenzen en toch gescheiden zijn. Het stratenpatroon zelf toont steeds een hiërarchie in primaire wegen en woonerven, waarbij de voorkeur uitgaat naar de scenario's waarbij de zachte weggebruiker de hoofdrol speelt. Naast de verbinding van de straten, bieden de scenario's eveneens meer openheid ten opzichte van de lintbebouwing in de Sint-Bernadettestraat en het project 'de Zeemanstuin', zodat groenzones binnen de wijk ook voor omwonenden toegankelijk zijn. Tot slot is het belangrijk dat de omgeving van Sint-Bernadette in relatie staat tot stad Gent als geheel. De groenklimaatas speelt daarin een grote rol, gezien het de verbinding vormt met de grotere groenstructuren van Gent. Deze groenklimaatas en de bijhorende fietsroute werden telkens in het wijkplan geïntegreerd.

Een nieuwe wijk biedt bovendien kansen voor het integreren van verschillende publieke voorzieningen zoals moestuinen, speeltuinen, een buurtcentrum, een sportruimte, een kinderdagverblijf of gemeenschappelijke logeerruimtes, keukens en wasruimtes. De scenario's geven een indicatie van de collectieve buitenruimtes, maar het zou deze masterproef verder te ver leiden om functies binnen de gebouwen op een gegronde manier in de wijk te plaatsen. Ik verwijs daarom graag naar het masterproefonderzoek van Emile Marlein *"Diversiteit in Sociale Huisvesting: inclusieve ontwerpscenario's"*

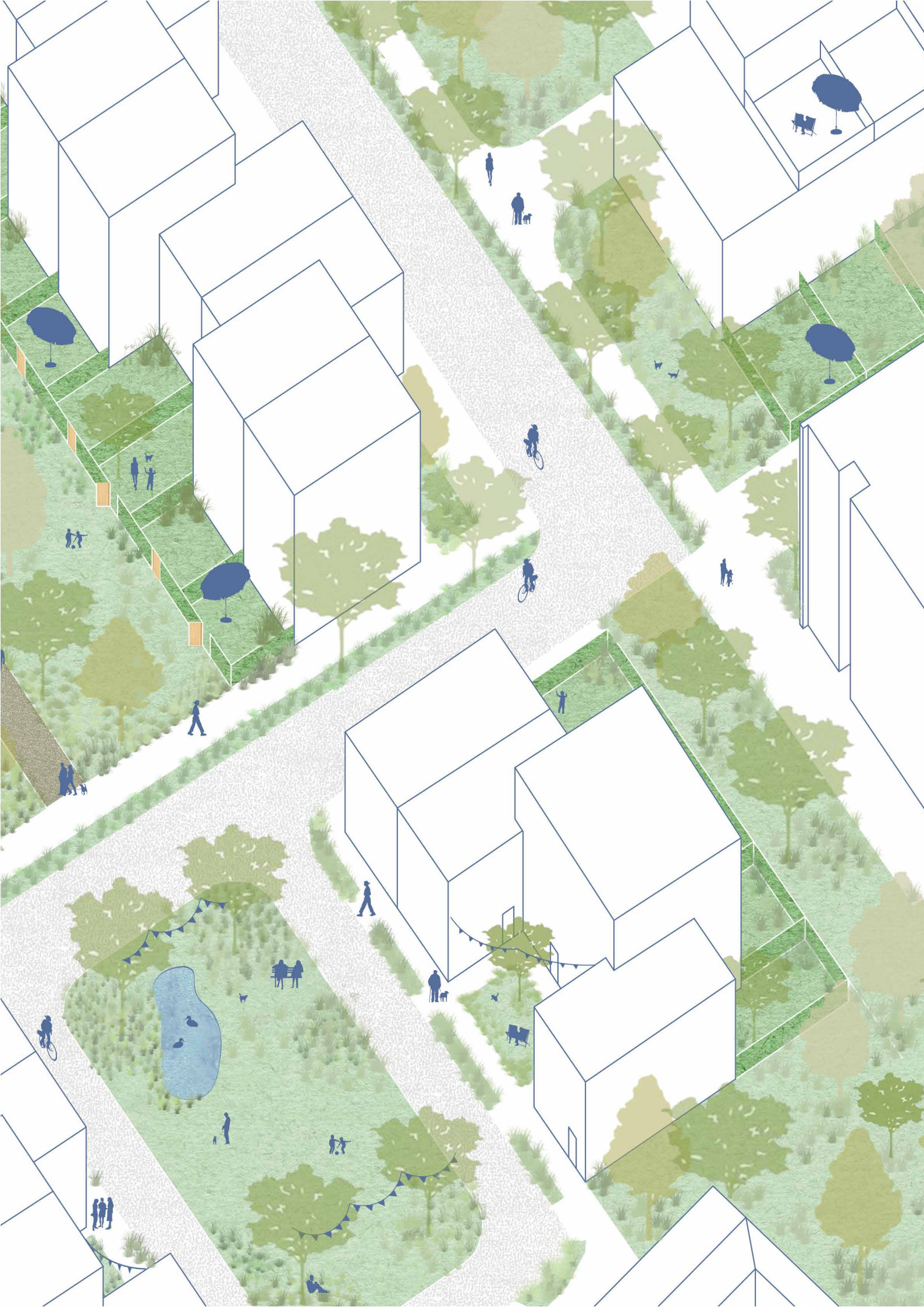
voor ruimtes van collectiviteit in de sociale tuinwijk" die - eveneens binnen het masterproefatelier van de Stadsacademie - collectiviteit binnen de tuinwijk onderzoekt en bepaalde voorzieningen in de scenario's van deze masterproef heeft geïntegreerd. Bovendien ben ik er van overtuigd dat gedeelde functies in een nieuwe (sociale) woonwijk het best ontworpen worden in samenspraak met buurtbewoners. Het is belangrijk om een zicht te hebben op toekomstige sociale of culturele organisaties binnen de wijk en de ruimte die zij nodig hebben. Ook voor de organisatie van mogelijke moestuinen, zitruimte of andere collectieve functies in het publieke domein, is het engagement en de inspraak van buurtbewoners belangrijk. Wanneer deze bij het ontwerpproces betrokken worden, zal de voorziening in de toekomst allicht succesvoller functioneren. Met het ontwerp van deze collectieve functies wordt dus best gewacht tot de nieuwe bewoners intrek genomen hebben in de vernieuwde wijk. Het stadsvernieuwingsproject 'Nieuw Gent Vernieuwt' toont daarin een interessant voorbeeld. 'Campus Atelier' is een ontwerpatelier waar samen met buurtbewoners, schoolkinderen, wijkorganisaties en passanten gebouwd wordt aan de publieke ruimte van Nieuw Gent (campusatelier.be). Het resultaat zijn handgemaakte paviljoenen, zitbanken, picknicktafels en andere stedelijke meubels die door het participatief karakter een meerwaarde bieden voor de sociale samenhang van de wijk.

Tot slot vraagt ook parkeerruimte, naast de wenselijke voorzieningen de nodige ruimte. Uit de gesprekken bleek dat ondergronds parkeren niet altijd financieel haalbaar is of naar behoren functioneert en dat parkeren binnen deze wijk dus bovengronds georganiseerd zou moeten worden. Toch neemt deze masterproef, vanuit stedenbouwkundig standpunt en met oog op een kwaliteitsvolle tuinwijk, de positie in dat auto's niet langer de publieke ruimte kunnen overnemen. Zeker gezien het originele tuinwijkkarakter vandaag voornamelijk teloor gegaan is door deze parkeerruimte. Dit is eveneens een doelstelling die de huidige Vlaamse Bouwmeester, Erik Wieërs, vooropstelt in zijn ambitiesnota *Kansen scheppen voor ontmoeting* (2021):

"Het openbare domein in de directe omgeving van de woning is de plek waar we onze burens ontmoeten en een buurtleven kan ontstaan. Geparkeerde wagens beperken het gebruik van het openbare domein en maken vergroening en sociaal verkeer moeilijk."

(Wieërs, E., 2021)

De voorgestelde scenario's focussen dus vooral op de inplanting, schakeling en stapeling van de woningen, wat één bepaald onderdeel vormt binnen het ontwerp van de vervangbouw voor Sint-Bernadette. In realiteit zal een globaal ontwerpteam aangesteld worden met diverse profielen die de wijk vanuit verschillende onderzoeksachtergronden kunnen definiëren.



scenario De tuinwijk hersteld

1

Voorgaande analyse van de wijk toonde reeds aan dat de veelbesproken erfgoedwaarde van Sint-Bernadette eerder ligt in het stedenbouwkundig aanlegplan en stratenpatroon binnen het tuinwijkmodel dan in de eigenlijke architectuur. Het eerste scenario tracht daarom deze originele eigenschappen opnieuw bloot te leggen. De groenzones die door bebouwing of de auto zijn ingenomen, krijgen op die manier opnieuw een functie binnen de wijk. Binnen het originele stratenpatroon wordt zo gezocht naar verdichting van het woningaantal, in de schaal van de oorspronkelijke tuinwijk.

Het stratenpatroon wordt behouden en in het oosten verlengd om Sint-Bernadette te verbinden met de naastgelegen verkavelingswijk. De twee westelijke toegangswegen tot Sint-Bernadette vormen een compact bouwblok waarbinnen de patiotypologie (typologie 7) wordt toegepast. Grenzend aan de opnieuw vrijgemaakte, centrale groenzone vormen de patio's een private overgang tot het collectieve groen.

Het middenblok van de wijk wordt gevormd door een schakeling van grondgebonden woningen en appartementen met collectieve ingangszone (typologie 5). Deze woningen beschikken over een eigen achtertuin die in lengte beperkt wordt zodat het binnengebied niet volledig geprivatiseerd wordt. De tuinen geven via poortjes uit op een collectieve groenzone, waar kinderen kunnen spelen of moestuinen georganiseerd kunnen worden. Dit kan ook een positieve meerwaarde bieden voor de leefbaarheid van de wijk en de onderhoudsmogelijkheden vanuit publiek initiatief. Het oorspronkelijke pad ter ontsluiting van de achtertuinen wordt op die manier opnieuw blootgelegd in bredere, meer bruikbare zin.

Aan de oostelijke zijde vormen woningen voor grotere gezinnen met collectieve ontsluiting (typologie 6) de grens met de verkavelingswijk en groenklimaatas.

Tot slot zijn er drie clusters van gezinswoningen en een appartementsgebouw van vier of vijf bouwlagen. De grondgebonden woningen beschikken over een kleine, private buitenruimte en dakterras en delen bovendien een collectieve tuin met het appartementsgebouw.

Met uitzondering van de drie grotere appartementsgebouwen, aan de rand van de site, blijven de typologieën beperkt tot twee of drie bouwlagen. Dit is een zeer menselijke schaal die volledig binnen het tuinwijk karakter past. Er is dan ook bewust voor deze typologieën gekozen binnen de oorspronkelijke contouren van de 20ste-eeuwse tuinwijk. De inplanting in het huidige stratenpatroon en gebruik van kleinschalige typologieën toont enerzijds een zeer leefbare wijk waarbij het bruikbare groen met ruim 22% vermeerdert

figuur IV.24
impressiebeeld
scenario 1

en het merendeel van de woningen grondgebonden zijn. Dit wijkplan toont in het huidige stratenpatroon wel de hoogste verhardingsgraad van de voorgestelde scenario's.

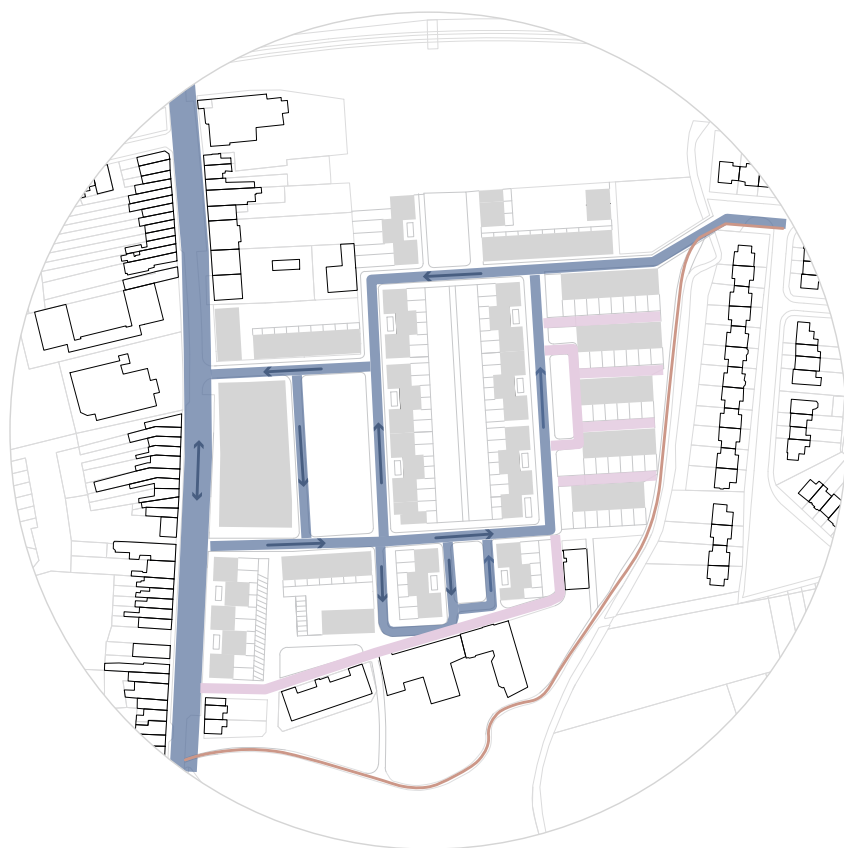
Anderzijds botst het ook op zijn grenzen in verband met de mogelijke verdichting. Dit scenario toont slechts 6% extra woningen, een percentage dat te laag ligt volgens de verwachtingen van WoninGent. Het aantal mogelijke personen die intrek in de wijk kunnen nemen, verhoogt wel sterk door het aanbod aan grotere woningen dan het huidige type 3/4.

De denkoefening binnen dit scenario toont aan dat het huidige stratenpatroon en het gebruik van enkel kleinschalige woonprojecten niet voldoet aan de gewenste verdichting van de wijk. Om deze verdichting toch te realiseren zullen densere woonvormen nodig zijn, wat dan niet langer in relatie staat tot het oorspronkelijke tuinwijkkarakter. De erfgoedwaarde van het stedenbouwkundig aanlegplan kan bijgevolg sterk in vraag gesteld worden binnen het vervangproject en kan allicht vervangen worden door een efficiënter stratenpatroon. Dit wordt in de volgende scenario's dan ook meegenomen, waar als een *tabula rasa* vertrokken werd van een blanco blad.

figuur IV.25

wijkplan

- ingangszijde ►
- parking **P**
- speeltuin 
- moestuin 
- privaat groen 
- semi-publiek groen 
- publiek groen 
- verharde rijweg 



figuur IV.26

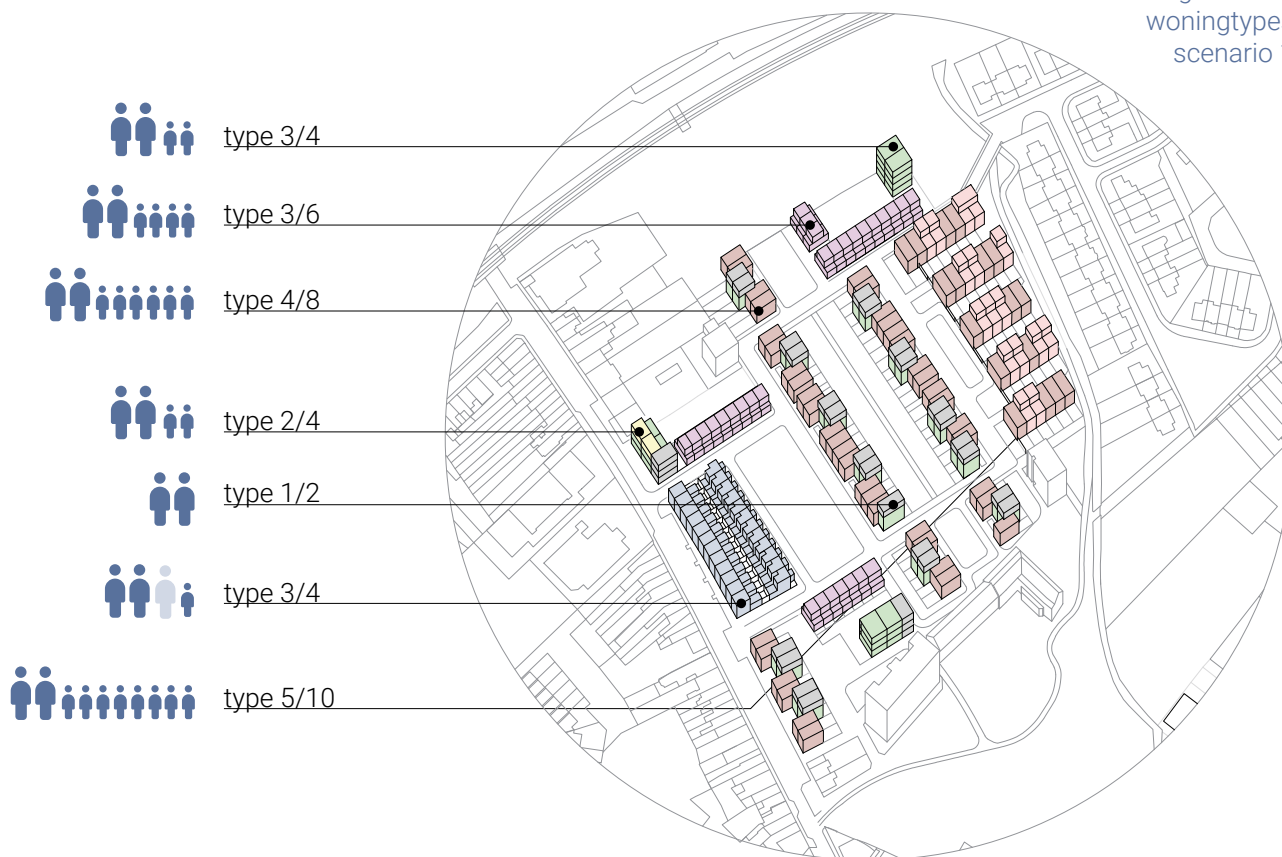
circulatie

-  rijweg
-  woonerf
-  fietsroute



figuur IV.27
axonometrie
scenario 1



figuur IV.28
woningtypes
scenario 1figuur IV.29
gegevens scenario 1

HUIDIGE WIJK			SCENARIO 1		
oppervlakte	m²	%	oppervlakte	m²	%
totaal terrein	52369	100	totaal terrein	52369	100
bebouwing	13296	27	bebouwing	14597	27,9
privaat groen	17857	36	privaat groen	6065	11,6
semi-publiek groen			semi-publiek groen	5380	10,3
publiek groen	2916	6	publiek groen	9502	18,1
verharding	13142	26	verharding	16825	32,1
type woning	#	%	type woning	#	%
totaal	220	100	totaal	233	100
grondgebonden	157	71	grondgebonden	130	56
verdiepgebonden			verdiepgebonden		
appartement	63	29	appartement	103	44
aantal personen*			aantal personen*		
maximaal aantal	710		maximaal aantal	1144	+434

* in uiterste bezetting volgens schema p. 62



scenario 2 de geclusterde stapeling: grond- en verdiepegebonden wonen

Het tweede scenario zoekt een hogere woondensiteit aan de hand van gestapelde woonvormen om de wijk optimaal te verdichten. Binnen dit wijkplan worden enkel gestapelde woonvormen gebruikt, wat een uiterste vormt op de huidige wijk waar grondgebonden woningen het meest vertegenwoordigd zijn. Daarin toont dit scenario nieuwe kwaliteiten, ontstaan uit de combinatie van grond- en verdiepegebonden wonen binnen een schaal van vier bouwlagen.

De wijk wordt voornamelijk gevormd door de verdiepegebonden typologie met collectieve buitengalerij ([typologie 2](#)). De woningvolumes vormen zo verschillende clusters van aaneengesloten, gestapelde woningen. In het hart van de cluster bevindt zich een semi-publieke tuin die aansluit op de private buitenruimte van de grondgebonden woningen. De toegangen tot de grondgebonden woningen of circulatiekokers bevinden zich aan de buitenzijde van deze nieuw gevormde bouwblokken. De gestapelde woningen bevatten drie tot vijf slaapkamers. In de hoeken van de clusters bevinden zich kleinere appartementen. Net boven deze appartementen maakt de buitengalerij, ter ontsluiting van de bovenliggende woningen, plaats voor een ruim dakterras. Op die manier beschikken de verdiepegebonden woningen ook over een meer private, gedeelde buitenruimte.

In het noorden vormt de individuele middelhoogbouw ([typologie 4](#)) de grens van de wijk. De grondgebonden woningen binnen deze typologie beschikken over een private achtertuin. Het bouwblok grenst langs de voorzijde aan een woonerf en groenzone met mogelijke speelruimte, wat voor het hele bouwblok als buitenruimte gebruikt kan worden.

Algemeen bestaan de woningtypologieën uit vier bouwlagen. Toch blijft dit op maat van de bewoners, aangezien de massiviteit van de volumes telkens gebroken wordt. Dit enerzijds door de hoekterrassen die adem bieden in plaats van een volledig bebouwde woonstrook en de rotatie die het noordelijke bouwblok verdeelt in verschillende gebouwdelen.

Een groot deel van de groenruimte wordt via de geclusterde inplanting semi-publiek domein. Binnen de nabesprekingen waren de meningen hieromtrent verdeeld. Enerzijds kan het beperken van private buitenruimte ter realisatie van collectieve ruimte positief zijn wanneer bewoners actief betrokken worden in het vormgeven van deze ruimte en het zo een meerwaarde biedt voor de wijk. Anderzijds zijn de binnengebieden minder toegankelijk voor de omliggende bewoners, wat de wijk opnieuw meer gesloten maakt. De vraag is dan of elk groen

figuur IV.30
impressiebeeld
scenario 2

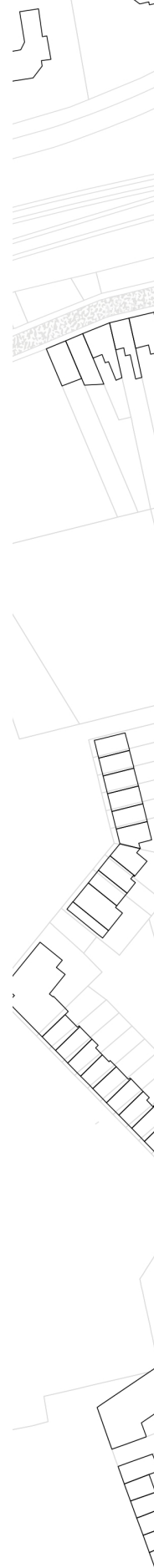
publiek toegankelijk moet zijn gezien de centrale groenstrook reeds grenst aan de Sint-Bernadettestraat, wat het groene tuinwijkkarakter voelbaar maakt voor de omliggende bewoners en passanten. Persoonlijk, lijken de semi-publieke binnentuinen een grote meerwaarde in de wijk, waar burens elkaar ontmoeten en kinderen beschermd samen kunnen spelen. Dit bevordert de sociale relaties van buurbewoners. Het wijkpark dat grenst aan Sint-Bernadette biedt bovendien reeds een aangename groenruimte voor de grotere omgeving. De oostelijke zijde van de wijk laat ook voldoende ruimte voor de realisatie van een fietsroute volgens de Gentse groenklimaatas.

Binnen dit scenario stijgt de (semi-)publieke groenruimte met 28%, wat van de wijk een zeer aangename leefomgeving maakt. Op vlak van de bebouwing, stijgt het aantal woningen met ruim 80%. Dit hoge percentage toont de mogelijkheid van deze gestapelde woningtypologie om zowel voldoende groenruimte te realiseren als sterk te verdichten. Specifiek voor Sint-Bernadette en de 20ste-eeuwse stadsrand zal dit verdichtingscijfer en het daarbij horende inwonersaantal allicht te hoog liggen en zou een mix van deze gestapelde typologieën met kleinschaligere gezinswoningen wenselijker zijn. Binnen een meer stedelijk gegeven zou deze typologie wel een interessante piste zijn om op een ruimtebesparende en leefbare manier te verdichten.

figuur IV.31

wijkplan

- ingangszijde ►
- parking **P**
- speeltuin 
- moestuin 
- privaat groen 
- semi-publiek groen 
- publiek groen 
- verharde rijweg 



figuur IV.32

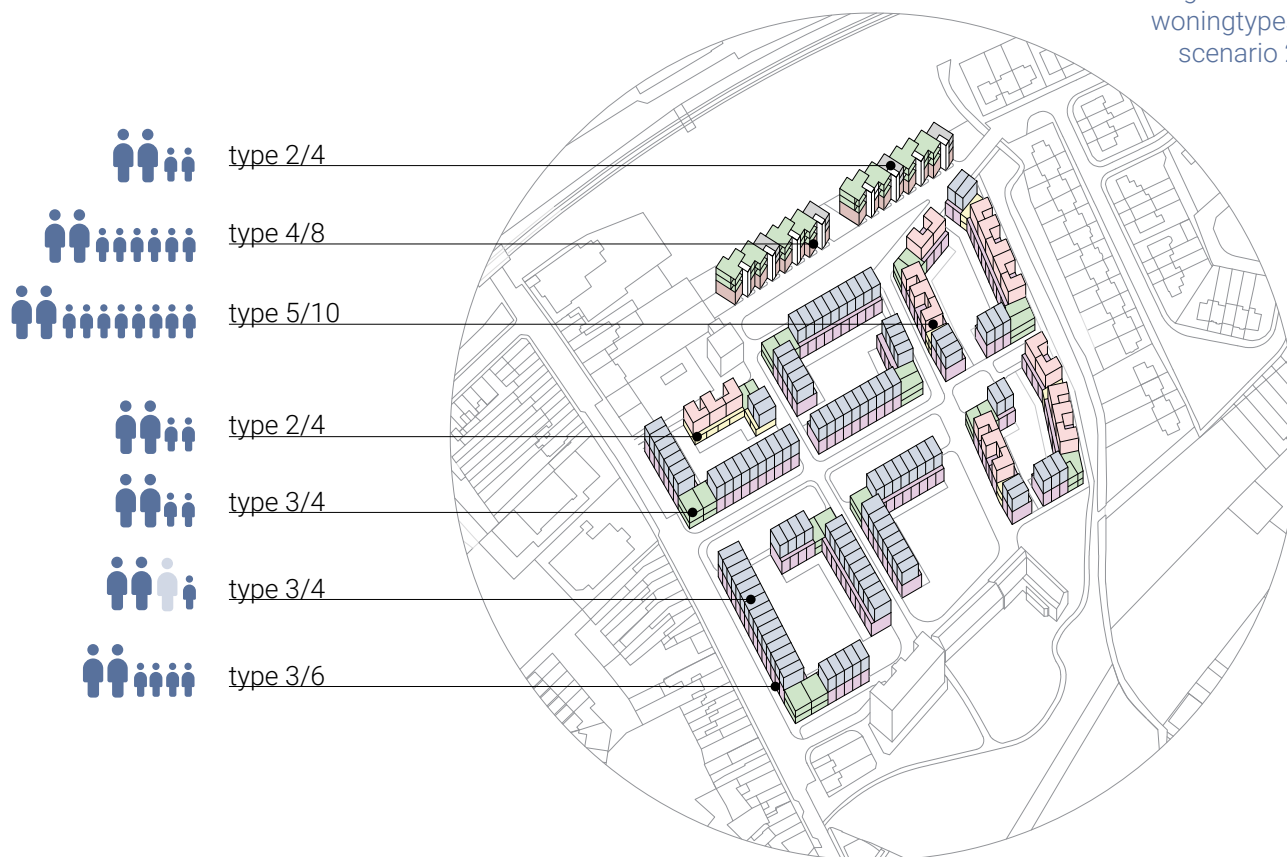
circulatie

-  rijweg
-  woonerf
-  fietsroute



figuur IV.33
axonometrie
scenario 2



figuur IV.34
woningtypes
scenario 2figuur IV.35
gegevens scenario 2

HUIDIGE WIJK			SCENARIO 2		
oppervlakte	m ²	%	oppervlakte	m ²	%
totaal terrein	52369	100	totaal terrein	52369	100
bebouwing	13296	27	bebouwing	15029	28,7
privaat groen	17857	36	privaat groen	4769	9,1
semi-publiek groen			semi-publiek groen	5645	10,8
publiek groen	2916	6	publiek groen	12373	23,6
verharding	13142	26	verharding	14553	27,8
					34,4%
type woning	#	%	type woning	#	%
totaal	220	100	totaal	394	100
grondgebonden	157	71	grondgebonden	156	40
verdiepgebonden			verdiepgebonden	134	34
appartement	63	29	appartement	104	26
					+79%
aantal personen*			aantal personen*		
maximaal aantal	710		maximaal aantal	2010	+1300

* in uiterste bezetting volgens schema p. 62



scenario 3

De randstedelijke villa: compact wonen in een groene omgeving

Waar het eerste scenario focust op het oorspronkelijke tuinwijkkarakter en het tweede de densiteit sterk verhoogt, zoekt het derde scenario naar een mix tussen grondgebonden woningen en een nieuwe typologie binnen de tuinwijk. Geïnspireerd op het Funenpark of GWL-terrein in Amsterdam, wordt de wijk georganiseerd volgens een campus model. Deze configuratie plaatst grotere gebouwvolumes vrij in een groene, autovrije omgeving en beperkt daarbij de verharde rijweg tot een functionele doorrit van de wijk. De *urban villa* die binnen dit wijkmodel vaak vijf tot zes bouwlagen telt, wordt binnen dit tuinwijkverhaal vertaald naar de 'randstedelijke villa' met voornamelijk vier bouwlagen om de schaal op mensenmaat te houden.

De groenvoorzieningen werden in dit scenario, in samenspraak met de visie over collectiviteit van Emile Marlein, optimaal gegroepeerd tot een groene ader die de Gentse groenklimateas binnen de wijk leidt. Een eenvoudige lus en connectie met de oostelijke omgeving als rijweg, maakt de wijk tot drie grote autovrije zones. Deze zijn op te vatten als rustige woonerven. De zone voor de school werd ook autovrij gemaakt en grenst aan een groenzone met speelruimte. De ingreep om de groenklimateas en fietsroute dwars door de wijk te leiden, sluit naadloos aan bij het campus model, waar de volumes in directe relatie staan met de groenaanleg van het terrein.

Binnen een vrijstaande, randstedelijke villa zijn een combinatie van verschillende woningtypes mogelijk. Zo zijn er gebouwen met appartementen die over een eigen tuin of terras beschikken en verdiepggebonden maisonnettes die het dakterras kunnen toe-eigenen ([typologie 1](#)). Daarnaast zijn er geschakelde vormen van grondgebonden woningen en appartementen die eveneens over een eigen terras of tuin beschikken ([typologie 8](#)), een middelhoog bouwblok met dubbelhoge terrasruimte ([typologie 3](#)) en een compact bouwblok met buitengalerij ([typologie 9](#)).

Door de combinatie van afzonderlijke grondgebonden woningen en gestapelde woonvormen kan het woningaantal met 27% verhoogd worden. Dit brengt het aantal iets hoger dan de richtlijn van 250 woningen die WoninGent vooropstelt. Vergeleken met de voorgaande scenario's sluit dit wijkplan dus het beste aan bij de projectrichtlijnen van de vervangbouw. Ook het publieke groen stijgt met ruim 34%, wat de kwaliteit van de groenklimateas binnen de wijk toont. Daardoor blijft het verhardingspercentage met 24% ook het laagste binnen de drie scenario's.

figuur IV.36
impressiebeeld
scenario 3

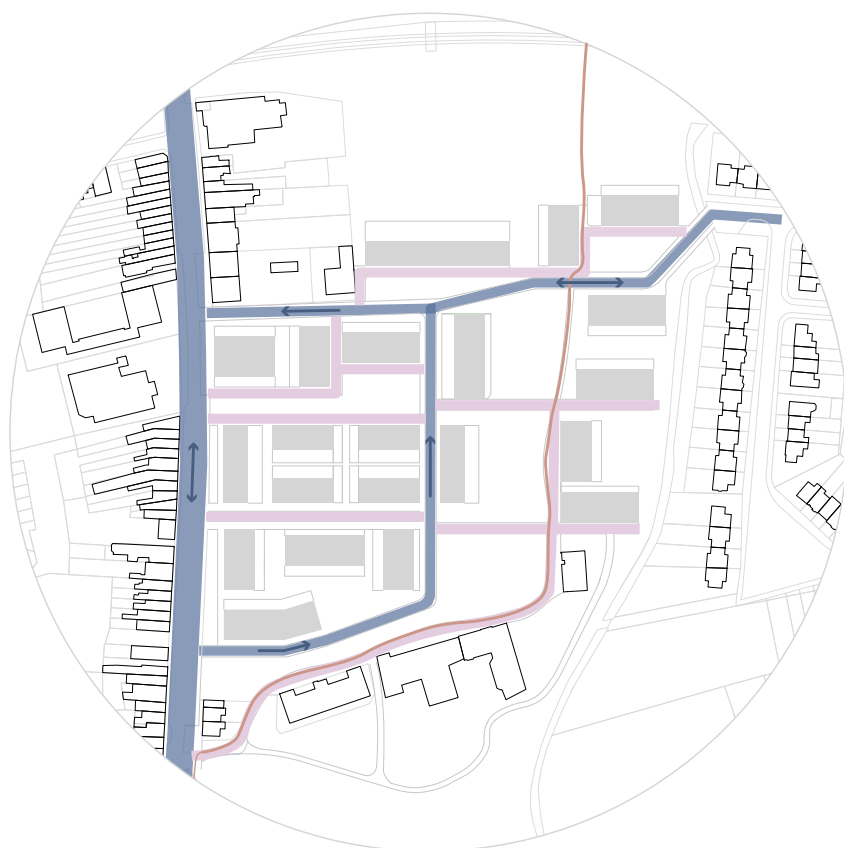
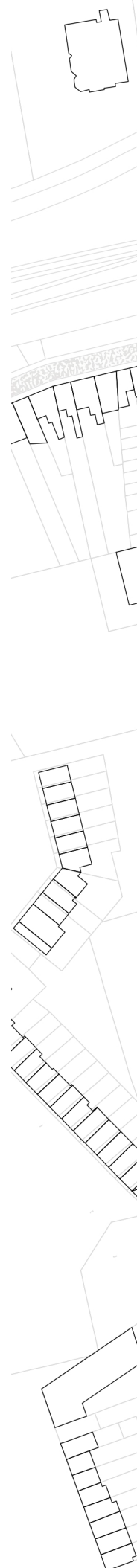
Hoewel de gewenste verdichting in aantal bereikt wordt, is het aantal grondgebonden woningen minder dan de verwachte 150. Dit scenario focust dan ook op een compactere schakeling van gezinswoningen binnen een randstedelijk volume. De mix van grotere en kleinere woningtypes geeft ook ruimte aan ongeveer dubbel zoveel personen in de uiterste bezetting, wat een interessante stijging vormt.

Deze grotere gezinswoningen beschikken dan bijvoorbeeld over een ruim privaat dakterras ter vervanging van de relatie met de eigen tuin. Uit de gesprekken bleek dat dergelijke dakterrassen niet altijd naar behoren functioneren door gebrek aan onderhoud of een aanzienlijke meerkost vormen binnen het project. Toch is dit iets wat niet meteen uitgesloten mag worden, gezien het binnen het verdichtingsvraagstuk mogelijkheden biedt tot de stapeling van gezinswoningen met behoud van voldoende private buitenruimte.

figuur IV.37

wijkplan

- ingangszijde ►
- parking P
- speeltuin 
- moestuin 
- privaat groen 
- semi-publiek groen 
- publiek groen 
- verharde rijweg 



figuur IV.38

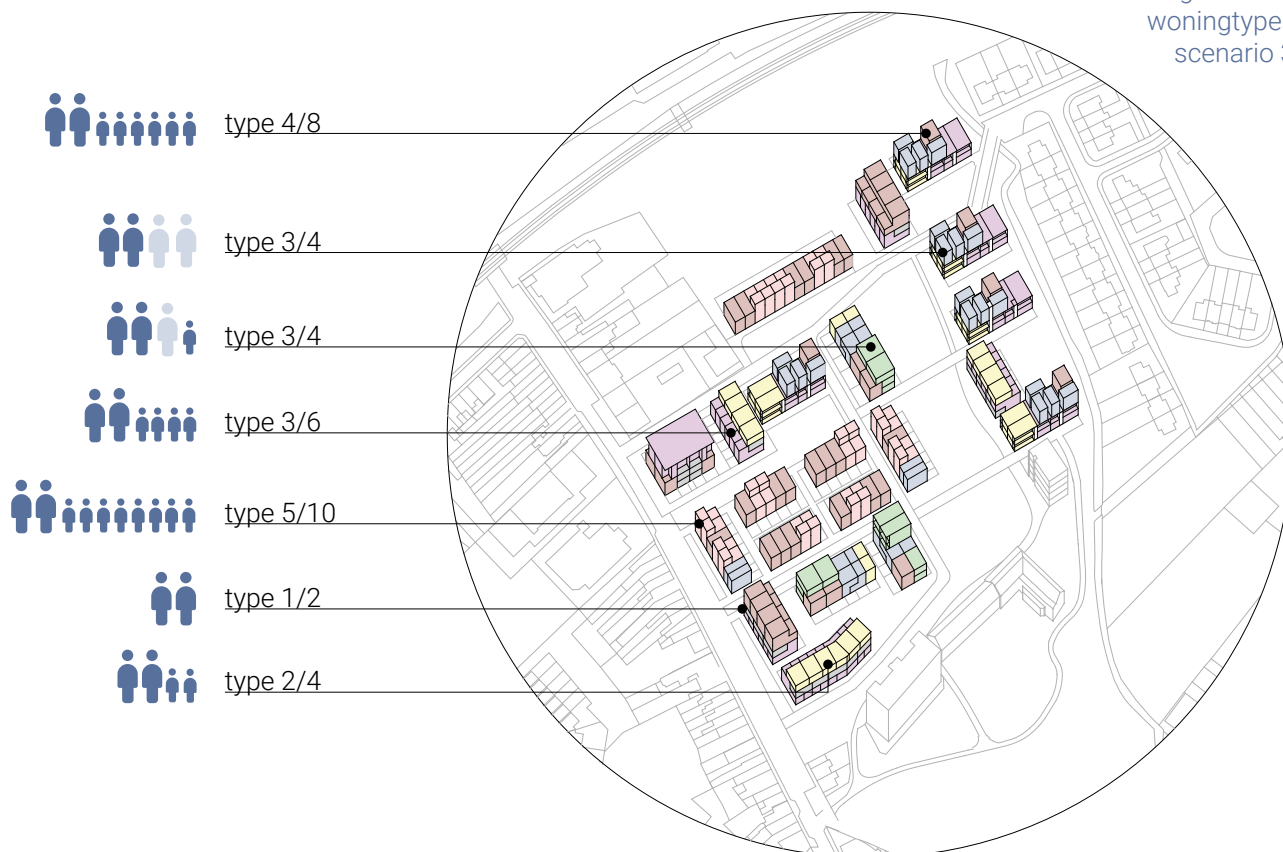
circulatie

-  rijweg
-  woonerf
-  fietsroute



figuur IV.39
axonometrie
scenario 3



figuur IV.40
woningtypes
scenario 3figuur IV.41
gegevens scenario 3

HUIDIGE WIJK			SCENARIO 3		
oppervlakte	m ²	%	oppervlakte	m ²	%
totaal terrein	52369	100	totaal terrein	52369	100
bebouwing	13296	27	bebouwing	13669	26,1
privaat groen	17857	36	privaat groen	4954	9,5
semi-publiek groen			semi-publiek groen		
publiek groen	2916	6	publiek groen	21171	40,4
verharding	13142	26	verharding	12575	24
type woning	#	%	type woning	#	%
totaal	220	100	totaal	279	100
grondgebonden	157	71	grondgebonden	119	43
verdiepgebonden			verdiepgebonden	25	9
appartement	63	29	appartement	135	48
aantal personen*			aantal personen*		
maximaal aantal	710		maximaal aantal	1386	+676

* in uiterste bezetting volgens schema p. 62



figuur V.1
luchtfoto Sint-Bernadette

DEEL V

EPILOOG



1. Aan de sociale huisvesting

1.

AAN DE SOCIALE HUISVESTING

"Moreover, the building of the first of such cities necessarily involves co-operation on new lines – in untried ways; and, as it is essential that the freedom of the individual as well as the interests of the community should be preserved, very much work must be done to prepare the way for the successful launching of such an experiment."

(Ebenezer Howard, post-scriptum)

De tuinwijk vormde begin 1900 een experiment in het realiseren van de ideale woonomgeving tussen de stad en het platteland. Howard's vernieuwende en conceptuele aanpak heeft de tuinwijk tot een succesvol stedenbouwkundig model gemaakt, dat na een eeuw nog steeds een referentiepunt vormt in het ontwerp van onze steden, wijken en dorpen. Dat dit model vandaag nog heruitgevonden kan worden tot een 21ste-eeuwse variant toont de kracht van het experiment. Vernieuwing komt niet tot stand door binnen de lijntjes te kleuren.

Als studente heb ik daarin het voordeel dat een masterproef een vrije denkruimte vormt die toelaat om verschillende zaken uit te testen zonder de nodige verantwoording aan verschillende opdrachtgevers. Het ideale masterplan voor Sint-Bernadette ligt niet in één bepaald scenario, maar zou kunnen ontstaan uit een combinatie van de positief bevonden elementen uit de drie verschillende thema's. Ze bieden stof tot discussie met diverse stedelijke en sociale actoren en participatie van huidige of toekomstige buurtbewoners. Andere experimenten in publieke voorzieningen, het collectieve en stedenbouwkundige inbedding op grotere schaal kunnen het experiment vervolledigen. In het ontwerp van een wijk komen dan ook veel factoren samen. Een vrije denkruimte laat daarbij toe om te focussen op één aspect van het grotere verhaal en het effect ervan te analyseren om het daarna te combineren met andere studies.

De wooncrisis die zich in de sociale huisvesting stelt, daagt ook uit om verder te denken dan wat vandaag vanzelfsprekend is. Om andere typologieën dan de grondgebonden woning te ontwerpen en verdichte woonvormen in praktijk te brengen om daarna de kwaliteiten ervan te tonen. Dit zal nodig zijn om de minimaal vereiste van 20% sociale woningen in Gent te realiseren zowel binnen nieuwbouwprojecten als vervang-

bouw, zoals Sint-Bernadette. Ook grootschalige renovaties of stedelijke ontwikkelingsprojecten bieden de mogelijkheid om het woonmodel te vernieuwen. Dan is het belangrijk om een divers team met verschillende achtergronden samen te stellen en binnen deze kennisuitwisseling buiten de lijntjes te durven kleuren. Of zoals onze universiteit het zelf steeds aanmoedigt: durven denken.

Met deze masterproef wil ik mij dan ook richten aan alle stedelijke actoren binnen de sociale huisvesting en stad Gent om die vrije denkruimte op te zoeken in toekomstige projecten.

Om bij het ontwerp, de renovatie of de vervanging van een wijk steeds verschillende pistes uit te testen en dit in overleg met buurtbewoners. Dit laat vernieuwende concepten toe en kan meteen de bevindingen ervan testen bij het doelpubliek. Bouwen gebeurt dan ook altijd voor één of meer individuen met eigen wensen, doelen en ambities. Een woning vormt daarbij een basiszekerheid, in het kader van het recht op goede huisvesting, om deze ambities te volbrengen. Inspraak van bewoners in de toekomst van de leefomgeving waar zij zullen wonen is dan cruciaal om een succesverhaal te schrijven.

Goede huisvesting betekent zowel een goede kwaliteit naar comfort als voldoende ruimte voor zij die er wonen. Het woonpad tot levensloopbestendig wonen zal in de toekomst het denkkader mee moeten vormgeven. Om in een wijk die de focus legt op gezinnen met kinderen, de grootte in gezinswoningen te laten variëren en daarbij ook voldoende kleinere woonunits te voorzien voor alleenstaanden. Want zowel grote gezinnen die relatief gezien sterk gestegen zijn binnen de wachtlijsten als alleenstaanden die nog steeds ruim de helft van de huurders binnen de sociale huisvesting vertegenwoordigen, hebben nood aan een woning op maat. Hierbij richt ik mij ook aan de architect, die toekomstige projecten zal vormgeven, om woningen op een flexibele manier te ontwerpen zodat verschillende invullingen mogelijk zijn wanneer gezinssituaties veranderen. Dit vormt een belangrijke tussenstap in de mogelijke of nodige verhuisbewegingen binnen de levensloopbestendige wijk. Deze woondichtheid-optimalisatie die streeft naar de rationele bezetting van iedere (sociale) woning en een vlotte verhuismobiliteit is een belangrijk onderdeel van duurzame woonmodellen. Ik wil beleidsmakers dan ook aanmoedigen om de regelgeving binnen het sociaal wonen te herdenken zodat deze verhuisbewegingen niet enkel in theorie maar ook in praktijk op een zeer menswaardige manier mogelijk worden.

Deze regelgeving botst vandaag ook met de mogelijkheden van collectieve woonvormen. Vlaams Bouwmeester Erik Wieërs benoemt in zijn ambitiesnota (2021) de voordelen die deze collectieve tussenruimtes bieden naar energetische

duurzaamheid, economische voordelen en sociale relaties. Dit zou ook op grotere schaal binnen de sociale huisvesting een kwaliteitsvolle en betaalbare woonvorm kunnen vormen, waar sociale huurders elkaar onderling ter hulp staan. De huidige regelgeving dient daarbij in vraag gesteld te worden zodat een aangepast toewijzingssysteem huurders de mogelijkheid biedt om zich te engageren binnen een collectief woonproject.

Tot slot wil ik WoninGent en Stad Gent aansporen om het experiment niet uit de weg te gaan bij de vervangbouw van Sint-Bernadette. Om het als voorbeeld te stellen van hoe het wonen van gezinnen in de rand van een grootstad anders kan dan wat de omgeving vandaag toont. Om te tonen dat het tuinwijkmodel opnieuw vernieuwend kan zijn. Om het aantal grondgebonden eengezinswoningen met ruime private tuin te beperken in het voordeel van compacte woonvormen en collectieve groenzones, die de wijk leefbaar maken en burensamenbrengen.

In een wereld waar ruimte schaars is en de bebouwing het groen verdringt, stelt zich de vraag hoe groot het stukje kostbare grond dat we onszelf toe-eigenen voor een eigen woning of tuin mag zijn. In de context van de 20ste-eeuwse gordel van de vooruitstrevende stad Gent, die verdichting voorop stelt, lijkt mij dat niet veel. Compact, geschakeld en gestapeld wonen is een nodige voorwaarde om klimaatdoelstellingen te halen en daarbij een kwaliteitsvolle ruimte te bieden voor iedereen. Want het grondrecht op een menswaardig leven en goede huisvesting kan in deze kostbare wereld ook volbracht worden op een kleiner stukje grond.

workshops Stadsacademie

Heughebaert, M.

Ryckewaert, M., Mortier, L. & Bonte, L.

Oosterlynck, S., Van Damme, B. & De Decker, P.

interviews

Heughebaert, M. (14/05/2021)

Op de Beeck, T. (25/05/2021)

Bonte, L. (26/05/2021)

literatuur

Avermaete, T., Bekaert, G., De Kooning, M., De Meulder, B., Floré, F., Heynen, H., & Van Herck, K. (2006). *Wonen in welvaart : woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973*. Antwerpen: VAI.

Bossuyt, D. (2020). Gaat de coöperatie de woningnood oplossen? *Agora Anders Wonen*, 1, pp. 21-23.

De Bruyne, M. (2020). De wooncrisis vraagt meer dan hervorden. *Oikos Wonen*, 96, nr. 4, pp. 48-63.

De Meulder, B., Hens, T. & Kempenaers, J. (2008). *Onzichtbaar aanwezig: sociale huisvesting in Vlaanderen, vandaag*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse gemeenschap. Vlaams Bouwmeester.

De Visscher, L. (2021). Interview Vlaams Bouwmeester Erik Wieërs "Goede architectuur schept kansen voor ontmoeting". *A+ Architecture in Belgium*, 289, pp. 96-98.

HEIM. (2018). Wonen in diversiteit. *Agora*, 34, nr. 3, pp. 38-42.

Heughebaert, M. (2020). Betaalbaar wonen: er ontbreekt een schakel in de Vlaamse woonmarkt. *Oikos Wonen*, 96, nr. 4, pp. 30-47.

Holemans, D. (2020). Het roer omgooien in het woonbeleid. *Oikos Wonen*, 96, nr. 4, pp. 2-4.

Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I. & Geldof, D. (2015). *De sleutel past niet meer op elke deur: dynamische gezinnen en flexibel wonen*. Antwerpen: Garant.

Mabilde, J. (2020). Tussen droom en werkelijkheid. Naar meer kwaliteit en diversiteit in het Vlaamse woonlandschap. *Oikos Wonen*, 96, nr. 4, pp. 81-92.

Myers, T. (2010). *Foundations in Urban Planning – Ebenezer Howard: Garden Cities of To-morrow & The Garden City Movement Up-To-Date*. De Facto Publishing.

Sherwood, R. (1978). *Modern Housing Prototypes*. Cambridge: Harvard University Press.

Vanden Abeele, P., Provo, B. (2018). *Stadsessay 01: Breed Wonen*. Stadsbouwmeester: Gent.

Vandromme, T., Vermeir, D., Winters, S., Hubeau, B. (2019). *Sociale huisvesting in Vlaanderen. Blikken naar de toekomst*. Oud-Turnhout: Gompel & Svacina.

Vervloesem, E., Mabilde, J., Dehaene, M., De Bruyn, J. (2017). *Designing the Future*. Brussel: Architecture Workroom Brussels.

Ward, S. (ed). (1992). *The Garden City: Past, Present and Future*. Londen: Spon.

beleids- en onderzoeksrapporten

Claeys, R., De Roey, G. (2014). *Onderzoeksrapport, Slim Verdichten*. Antwerpen: AG Stadsplanning Antwerpen

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2021). *Leidraad voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement*. Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Crisisplatform Wonen. (2017). *Dossier: Huisvesting*. Brussel: Vluchtelingenwerk Vlaanderen

Departement Omgeving. (2018). *Strategische visie. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*. Brussel: Departement Omgeving.

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. (2015). *De juiste woning op de juiste plaats. Handleiding bij de woningtype-toets Gent*. Gent: Stad Gent.

Dienst Wonen Stad Gent & Taskforce Wonen. (2018). *Woonstad Gent. Aanbevelingen Taskforce Wonen*. Gent: Stad Gent.

Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Heylen, K. (2018). *In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek*

van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016. Leuven: Steunpunt Wonen.

Heylen, K. (2019). *Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Stad Gent. (2018). *Ruimte Voor Gent. Structuurvisie 2030*. Gent: Stad Gent.

Stad Gent. (2019). *Parkeerrichtlijnen voor fiets en auto in Gent*. Gent: Stad Gent.

Tempels, B., Verbeek, T. & Pisman, A. (2012). *Verstedelijking in de Vlaamse open ruimte. Een vergelijkende studie naar vijf transformaties*. Heverlee: Steunpunt Ruimte en Wonen.

Vlaamse Overheid. (2018). *Woonbeleidsplan Vlaanderen*. Vlaamse Overheid.

VMSW. (2020). *Kandidaat-huurders. Statistisch bulletin 2019, versie 1.1*. VMSW.

VMSW. (2017). *Simulatietabel. Bepaling maximaal subsidiabel bedrag bouwverrichting en inversteringsverrichting*. VMSW.

Wieërs, E. (2021). *Kansen scheppen voor ontmoeting*. Brussel: Team Vlaams Bouwmeester.

WoninGent. (2016). *Haalbaarheidsstudie Sint-Bernadettewijk*. Gent: WoninGent.

online bronnen

Agentschap Onroerend Erfgoed. (2021). *Sociale huisvesting: de tuinwijkgedachte (1919-1926)*. <https://id.erfgoed.net/themas/124>

Agentschap Onroerend Erfgoed. (2021). *Tuinwijk Sint-Bernadettestraat*. <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/126537>

Architectuurwijzer. (2021). *100 jaar Brusselse coöperatieve tuinwijken*. <https://architectuurwijzer.be/100-jaar-brusselse-cooperatieve-tuinwijken/>

Campus Atelier. (2021). <http://www.campusatelier.be/>

Stad Gent. (2021). *Klimaatrobuuste ruimte ontwikkeling: groen en water voorzien*. <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordering/ruimte-voor-gent/groen-en-water-voorzien/klimaatrobuuste->

-ruimte-ontwikkeling-groen-en-water-voorzien

Statistiek Vlaanderen. (2021). *Woningen sociale sector*. <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/woningen-sociale-sector>

Statistiek Vlaanderen. (2021). *Vooruitzichten Private Huishoudens*. <https://www.statistiekvlaanderen.be>

Statistiek Vlaanderen. (2021). *Bevolkingsvooruitzichten: omvang en groei*. <https://www.statistiekvlaanderen.be/bevolkingsvooruitzichten-omvang-en-groei>

Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaanszekerheid en sociale uitsluiting. (2018). *Feiten en cijfers*. <https://www.armoedebestrijding.be/feiten-en-cijfers/>

VMSW. (2021). *Woningen en gronden*. <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Woningen-en-gronden>

VMSW. (2021). *Bij een sociale huisvestingsmaatschappij*. <https://www.vmsw.be/Home/Ik-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Hoe-huurt-u-een-sociale-woning/Toewijzing/Bij-een-sociale-huisvestingsmaatschappij>

VMSW. (2020). *Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw*. <https://www.vmsw.be/normenenrichtlijnen>

Wonen Vlaanderen. (2021). *Sociale huur*. [wonenvlaanderen.be/sociale-huur](https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur)

FIGURENLIJST

voorpagina - eigen beeld uit Sint-Bernadette wijk (2021)
p.10-11 - eigen beeld uit Sint-Bernadette wijk (2021)

deel I

figuur I.1 - eigen beeld uit Sint-Bernadette wijk (2021)
figuur I.2 - Vermeiren, K., Pisman, A., Vanacker, S., Willems, P., Loris, I., en Engelen, G. (2018). *Verstedelijkt, randstedelijk en landelijk Vlaanderen. Indeling op basis van statistische sectoren*. Vlaams Planbureau voor Omgeving.
figuur I.3 - Deckmyn, Y. (2011) Beeldbank Stad Gent via <https://beeldbank.stad.gent/index.php/image/wat-ch/89874550ec024415ab434e0f775e76ee316158f11b-554d1291a48334fbd371ac395246c1b06944918672b-ce814c2311b>
figuur I.4 - Kerremans, J. voor De Stadsacademie
figuur I.5 - flyer De Stadsacademie

deel II

figuur II.1 - Google Earth (2021)
figuur II.2 - Stam Gent via https://stamgent.be/nl_be/digi-expos/sleutelmomenten-stedenbouw
figuur II.3 - Roesems, V. (2013). *Hoogbouwnota Antwerpen*. Dienst Stadsontwikkeling Antwerpen.
figuur II.4 - a20 architecten via <https://www.a2o-architecten.be/work/de-silo>
figuur II.5 - Interwaas via <https://www.interwaas.be/wonen/woonprojecten/sint-niklaas-paterssite>
figuur II.6 - AG Vespa via <https://www.agvespa.be/projecten/t-groen-kwartier#>
figuur II.7 - DOK Gent via <https://dokgent.be/nieuwsbericht/186/dok-i-2011-2019>
figuur II.8 - Architectura via <https://architectura.be/nl/projecten/20517/pandreitje>
figuur II.9 - eigen grafiek met data uit Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen. pp.43.
figuur II.10 - eigen grafiek met data uit VMSW (2015) via Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I. & Geldof, D. (2015). *De sleutel past niet meer op elke deur: dynamische gezinnen en flexibel wonen*. Antwerpen: Garant.
figuur II.11 - eigen grafiek met data uit VMSW. (2020). *Kandidaat-huurders. Statistisch bulletin 2019, versie 1.1* pp. 13.
figuur II.12 - eigen grafiek met data uit Heylen, K. (2018). In

en uit de sociale huisvesting. *Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016*. Leuven: Steunpunt Wonen. pp.26.

figuur II.13 - eigen grafiek met data uit Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaanszekerheid en sociale uitsluiting (2018) via <https://www.armoedebestrijding.be/feiten-en-cijfers/>

figuur II.14 - eigen grafiek met data uit VMSW (2021) via <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Woningen-en-gronden>

figuren II.15-16 - Architectuurwijzer via <https://architectuurwijzer.be/la-cite-moderne/>

figuur II.17 - eigen grafiek met data uit Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen. pp.130-132.

deel III

figuur III.1 - eigen beeld uit Sint-Bernadette wijk (2021)

figuur III.2 - Myers, T. (2010). *Foundations in Urban Planning – Ebenezer Howard: Garden Cities of To-morrow & The Garden City Movement Up-To-Date*. De Facto Publishing.

figuur III.3 - Bogaert, C. (2004) via Agentschap Onroerend Erfgoed <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/121964>

figuur III.4 - Van Herck, K. (2013) via Agentschap Onroerend Erfgoed <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/122168>

figuur III.5 - eigen schema met data via VMSW. (2020). *Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw*. <https://www.vmsw.be/normenenrichtlijnen>

figuren III.6-8 - kaartmateriaal in samenwerking met Rombaut, F.

figuren III.9-12 - eigen grafieken met data uit Gent in cijfers (2021) via <https://gent.buurtmonitor.be/>

figuren III.13-14 - Gent in cijfers (2021) via <https://gent.buurtmonitor.be/>

figuur III.15 - Agentschap Onroerend Erfgoed (1979) via <https://id.erfgoed.net/afbeeldingen/184395>

figuur III.16 - eigen beeld uit Sint-Bernadette wijk (2021)

figuur III.17 - Agentschap Onroerend Erfgoed (1979) via <https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/184392>

figuur III.18 - Agentschap Onroerend Erfgoed (1979) via <https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/184390>

figuur III.19 - Bouwmaster via <https://bouwmaster.blogspot.com/search?q=sint+bernadette>

figuren III.20-21 - eigen beeld uit Sint-Bernadette wijk (2021)

figuren III.22-32 - eigen tekeningen (2021)

figuren III.33-34 - eigen beeld uit Sint-Bernadette wijk (2021)

figuur III.35 - Google Earth (2021)

figuren III.36-37 - eigen beeld uit Sint-Bernadette wijk (2021)

figuren III.38-40 - eigen tekeningen (2021) o.b.v. plannen in

stadsarchief Gent (1922)
figuur III.41 - eigen tekening (2021)
figuren III.42-50 - Google Earth (2021)
figuur III.51 - eigen tekening (2021)
pp.98-123: eigen tekeningen, bronvermelding tekst en afbeeldingen op pagina

deel IV

figuur IV.1 - Google Earth (2021)
figuren IV.2-40 - eigen tekeningen (2021)

deel V

figuur V.1 - Deckmyn, Y. (2011) Beeldbank Stad Gent via <https://beeldbank.stad.gent/index.php/image/watch/89874550ec024415ab434e0f775e76ee316158f11b-554d1291a48334fbd371ac395246c1b06944918672b-ce814c2311b>

