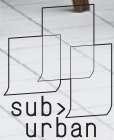




STADSDEBAT

Bouwstenen IN DE 20ste-eeuwse gordel

VERSLAG
Stadsdebat in kader van
de vernieuwing van het s-RSA



STRATEGISCH PROJECT
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen





STADSDEBAT

Bouwstenen IN DE 20ste-eeuwse gordel

VERSLAG

Stadsdebat in kader van de
vernieuwing van het s-RSA

DATUM

donderdag 26 oktober 2017

LOCATIE

Extra City Kunsthof, Berchem

ORGANISATIE

Stadsontwikkeling stad Antwerpen

INHOUDSTAFEL

1. Inleiding [pagina 3](#)
2. Genodigden: interne en externe experts [pagina 4](#)
3. Toelichting potentiekaart:
onderzoek naar invulling van bouwblokken [pagina 5](#)
4. Inspirerende case 1: Bijgaardenhof in Gent [pagina 6](#)
5. Inspirerende case 2: GIBO Mariaburg in Brasschaat [pagina 7](#)
6. Panelgesprek en conclusies [pagina 8](#)
7. Volgende stappen [pagina 11](#)
Colofon [pagina 12](#)



1. INLEIDING

De stad Antwerpen werkt volop aan de vernieuwing van haar strategisch Ruimtelijk Structuurplan (s-RSA). Drie thema's structureren het proces: Levendige woonstad, Slimme netwerkstad en robuust landschap. Het stadsdebat 'Bouwstenen in de 20ste-eeuwse gordel' past binnen het eerste thema.

Antwerpen denkt na over de stad van morgen. We bekijken hoe we zoveel mogelijk mensen een aangename plek om te wonen, werken en leven kunnen aanbieden. Wat zijn de beste bouwstenen om de 20ste-eeuwse gordel vorm te geven in de toekomst? Hoe kunnen bouweenheden zo goed en efficiënt mogelijk worden ingevuld, rekening houdend met de beste versterking van de openbare ruimte? Hoe kan de stad omgaan met privé-initiatieven en deze op een positieve manier omarmen opdat iedereen er baat bij heeft? Op deze vragen wilden we een antwoord zoeken tijdens het stadsdebat.

Het stadsdebat 'Bouwstenen in de 20ste-eeuwse gordel' ging door in Extra City in

Berchem op donderdag 26 oktober 2017. Dit gebouw is onderdeel van een voormalige industriële wasserij, beter gekend als wasserij Goossens. Deze plek was niet alleen een ankerpunt voor economische activiteiten in de stad. Het was ook dé plek voor sociale netwerken en ontmoetingen. Tijdens het debat haalden verschillende aanwezigen herinneringen op aan de speelruimte in de kelder van de wasserij. Als kunstencentrum maakt Extra City vandaag deel uit van een groter bouwblok.

In dit verslag geven we u een kort overzicht van deze leerrijke dag en van de voornaamste resultaten en volgende stappen die hieruit voortkomen.

2. GENODIGDEN: INTERNE EN EXTERNE EXPERTEN

INTERNE EXPERTEN collega's van verschillende stadsdiensten:

- Afdeling ruimte — stadsontwikkeling
- Afdeling communicatie en participatie — stadsontwikkeling
- Afdeling Energie en Milieu — stadsontwikkeling
- Afdeling Openbaar domein — ontwerp en uitvoering — stadsontwikkeling
- AG VESPA

EXTERNE EXPERTEN: Ervaringsdeskundigen, vertegenwoordigers uit het middenveld en studenten

- Experts en studiebureaus
- Projectontwikkelaars
- Experts uit (koepel)organisaties of intercommunales
- Masterstudenten Architectuur



3. TOELICHTING POTENTIEKAART: ONDERZOEK NAAR INVULLING VAN BOUWBLOKKEN



De projectleider voor de invulling van bouwblokken bij stad Antwerpen is Tom Leenders van de dienst ruimtelijke planning. Hij startte de dag met een toelichting over het onderzoek naar een creatieve invulling van de bouwblokken in de rand rond de Antwerpse kernstad, of de '20ste-eeuwse gordel'. Die wordt visueel gemaakt aan de hand van de 'potentiekaart'. Allereerst kregen alle deelnemers bij wijze van opwarmertje de vraag: wat zijn volgens u 10 zaken die leiden tot een aangename, levendige woonwijk? Na die denkoefening startte Tom zijn toelichting.

Hij benadrukte meteen het belang om te verdichten in een rond de stad, zelfs al lijkt de bevolkingsgroei de laatste tijd weer onder controle. Met 'verdichting' bedoelt hij een 'compacte nederzettingsstructuur' of bouwmogelijkheden die méér toelaten op minder ruimte. Maar meer dan op een kwantitatieve oefening om deze groei te kunnen accommoderen, werd de aandacht gevestigd op het creëren van een kwalitatieve woonomgeving. Op die manier past het onderzoek in het actualiseringsproces van het strategisch ruimtelijk structuurplan.

Het onderzoek herontdekt de straat als sterk stedenbouwkundig figuur om de

stadsvernieuwing te dragen. Dit potentieel werd verkend aan de hand van generieke en beeldende uitwerkingen. In enkele simulaties werden verwachte transities in mobiliteit (meer fietsen en autodelen) en noodzakelijke verandering in het kader van klimaatadaptatie (minder verzegeling en meer groen) gekoppeld aan aantrekkelijke woonomgevingen.

Tom benadrukte in zijn toelichting ook dat er een duidelijk verschil is tussen de woningvraag en de woningmarkt. Het is van belang dat er een ander woningaanbod wordt gecreëerd, maar ook dat er gezocht wordt naar een ander ontwikkelingsmodel. Daarom werden strategieën voorgesteld die de stadsvernieuwing mee van onderuit of van binnenuit kunnen waarmaken: collectief bouwheerschap en geïntegreerde projecten in het kader van publieke investeringen. Enkele mooie voorbeelden zijn vormen van collectief wonen, scholen met woningen bovenop, of een groot appartementsgebouw met ruimte voor fietsgebruik in de hallen, liften en appartementen.

Door ideeën en ambities die reeds leven uit te werken tot concrete toekomstbeelden, wordt de urgentie voor een maatschappelijke en politiek draagvlak zeer duidelijk.

4. INSPIRERENDE CASE 1: BIJGAARDENHOF IN GENT

Presentatie door **Tom Lagast** (Space-Lab)
en **Soetkin Goris** (Tri-zone)

In 2007 verwerft de stad Gent — via haar stedelijk ontwikkelingsbedrijf SOGent — vervuilde gronden vlakbij het centrum: het Bijgaardenhof. De stad beslist ze ruimtelijk te ontwikkelen via een wedstrijd. Hieruit kwam een collectief rond architectenbureau Bogdan-Van Broek als winnaar met een ruimtelijk ambitieus voorstel: een intensieve verdichting met woningen en in de collectieve open ruimte een publieke functie met maximaal behoud van industriële erfgoedelementen.



Tegelijk werd de stad regelmatig geconfronteerd met co-housing initiatieven die op zoek waren naar geschikte ontwikkelingskansen. Na succesvolle ervaringen op kleinere schaal werd beslist om voor de Bijgaardenhof te zoeken naar geïnteresseerde toekomstige bewonersgroepen. Voor de begeleiding van dit proces werden Tri-Zone en Spacelab aangetrokken. In 2015 werd een oproep gelanceerd naar zowel co-housing-groepen als publieke functies.

Hieruit kwamen 4 groepen waarvan 1 specifiek gericht op senioren als doelpubliek en een wijkgezondheidscentrum. Het was de start voor een co-productief proces dat ongeveer een jaar in beslag heeft genomen.

Tom (Space-Lab) en Soetkin (TriZone) deden verslag van het proces. Daarbij moesten niet alleen de verschillende co-housing groepen intern tot een collectief programma van eisen komen, maar er diende ook in overleg met de andere co-housing groepen, met de ontwerpers en met de stad een gemeenschappelijk gedragen plan ontwikkeld te worden. Dit gebeurde via een zeer intens proces van vergaderingen, taakverdelingen, communicatiekanalen en diverse beslissingsmomenten. De rol van de stad en de procesbegeleiders evolueerde ook



van sterke regie naar een losse begeleiding op vraag. Van een uitgesproken publiek naar een privaat-collectief project.

De groepen hopen in het voorjaar van 2018 een bouwvergunning in te dienen en aan het eind van dat jaar te starten met de werken. Tegen 2020 zouden de 57 gezinnen en het wijkgezondheidscentrum hun vaste stek krijgen in het project. Bijgaardenhof was een experiment — eentje met vele successen — maar daarom geen standaardformule om zomaar te herhalen. Ieder collectief woonproject moet op zoek naar de juiste balans privé-collectief, het evenwicht tussen toe-eigening en *community building*. Eén van dé sleutels tot succes is dat collectiviteit een uitnodiging moet zijn, geen verplichting.

5. INSPIRERENDE CASE 2: GIBO MARIABURG IN BRASSCHAAT

Presentatie door **Kris Weyn** (Antwerpse Bouwwerken)

Kris Weyn van Antwerpse Bouwwerken gaf een blik achter de schermen van de totstandkoming van het GIBO-Mariaburg project in Brasschaat, opnieuw een zeer creatieve invulling van een bouwblok. Hij gaf tevens ook een kritische lezing bij de verschillende beslissingsmomenten in het proces.

In 2008 schreef de gemeente Brasschaat een wedstrijd uit voor de vernieuwing van een schoolgebouw, uitgebreid met 26 woningen. Voor die laatste werd betaalbaarheid als belangrijk criterium meegegeven. Kris legt uit hoe een specifieke strategie werd uitgewerkt naar betaalbaarheid op basis van een zelf gedefinieerde doelgroep: jonge gezinnen. Die werd vooropgesteld, onder andere omwille van de complementariteit met het schoolprogramma.

Een eerste verschil in interpretatie tussen de opdrachtgever en de projectontwikkelaar ontstond over het begrip 'betaalbaar wonen'. Wordt de term 'betaalbaar' niet onterecht gebruikt voor 'goedkoop' wonen? Dit leverde gespannen onderhandelingen over de verdere

toewijzingsvorm. Vragen die opkwamen: woningen verhuren of verkopen? Via een make-laar of niet?

Inzetten op de betaalbaarheid van wonen in de gemeente vergt een publieke investering, maar openbare besturen zien in gemengde ontwikkelingen ook net kansen om een stuk de grondpositie te valoriseren. Daarom werd steeds verder gezocht naar besparingen die de betaalbaarheid konden garanderen. Zo werd onder andere getracht om via erfpacht — verkoop van de woning zonder grondaandeel — de aankoop-prijs te drukken, al bleek hier weinig of geen interesse voor te zijn.

Het project dankt volgens Kris haar succes aan een positieve dynamiek binnen het team, tussen de publieke en private actoren. Alle belangrijke thema's zoals mobiliteit, duurzaamheid, onderwijs, buurtparticipatie en kwaliteit van de publieke ruimte, kwamen hier mooi samen. Anderzijds bleek uit dit project dat er vandaag nog maar weinig marge is om 'out of the box' te denken, zoals over een onderscheid tussen eigendomsstructuur en grondaandeel.





6. PANELGESPREK EN CONCLUSIES

Na een korte pauze werden de sprekers samengebracht voor een panelgesprek.

Daarnaast werden nog enkele andere specialisten uitgenodigd. Martine Kenis volgt als stedenbouwkundige van de gemeente Brasschaat het GIBO-project op en kwam verslag doen van nieuwe ruimtelijke projecten, waar verder werd gewerkt op de geleerde lessen.

Dirk Janssen van Universiteit Antwerpen, docent architectuurontwerpen en medeauteur van verschillende onderzoeken voor de stad kon vanuit zijn ervaring een kritisch licht werpen op de onderzoekspistes. En ten slotte vervoegde ook Ann Maliet van het Team Vlaams Bouwmeester het panel. Zij heeft zich in de afgelopen jaren verdiept in buitenlandse ervaringen met collectief bouwen en bouwcoöperatieven.

Deelnemers

- Tom Leenders (stad Antwerpen)
- Kris Weyn (Antwerpse Bouwwerken)
- Tom Lagast (Space Lab)
- Ann Malliet (Team Vlaams Bouwmeester)
- Martine Kenis (Ruimte & Wonen, Brasschaat)
- Dirk Janssen (docent Architectuur, Universiteit Antwerpen)

Enkele opvallende quotes uit het panelgesprek

Vele quotes uit het panelgesprek vatten de hele opzet van dit debat mooi concluderend samen. Hieronder een selectie uit de conclusies die tijdens het panelgesprek gemaakt werden:

Tom Leenders:

“Vandaag heerst de karikatuur van de Vlaming met de baksteen in de maag, maar dit kunnen we niet volhouden. Het is té ‘ruimte-verslindend’. We moeten andere vormen zoeken.”

Dirk Janssen:

“De kwaliteit van de architectuur van een project is afhankelijk van de mogelijkheden die worden gegeven. Het bepaalt de beeldkwaliteit en de stedelijke kwaliteit.”



Tom Lagast:

“Er is een verschil tussen een ‘collectief verhaal’ en een ‘commune verhaal’. De keuze moet er altijd zijn, het mag nooit een verplichting worden.”

Kris Weyn:

“Er is veel motivatie en engagement om collectiviteit te organiseren en dat is positief. Een kanttekening daarbij is echter dat je al bijna een jurist of advocatenkantoor moet inschakelen om alles juridisch te snappen/volgen. Er zijn veel juridische moeilijkheden, zo ingewikkeld dat het problematisch is.”

Martine Kenis:

“Niet alle gemeenten hebben de middelen en/of de knowhow om dit zomaar allemaal te verwezenlijken. Het is ook niet altijd evident om samen te werken met de Vlaams Bouwmeester hiervoor.”

Tom Leenders:

“Er is een verschil tussen collectief ‘bouwen’ en collectief ‘wonen’ of cohousing. Het gaat om andere financiële constructies en andere voordelen. Vandaag heb je appartementen en rijwoningen, maar je zou nog volledig andere, nieuwe vormen van wonen en bouwen moeten hebben.”



Dirk Janssen:

“Collectief bouwen in de 20ste-eeuwse gordel is belangrijk, maar de vraag is: hoe? Er is nog amper of geen ervaring.”

Martine Kenis:

“Er bestaan al projecten in de 20ste-eeuwse gordel. We plannen nog nieuwe projecten in Brasschaat. Het is echter een moeilijk en langdurig proces, omdat je gebonden bent aan moeilijke ruimtelijke procedures (RUP, BPA, ...). De regels worden nu wel gewijzigd door Vlaanderen en dat is goed, maar dan nog is het een lang en moeilijk proces.”

Tom Lagast:

“We zijn aan de grenzen van onze ruimte gekomen. We moeten gaan stapelen. Er zijn modellen, maar mentaal zijn we er nog niet klaar voor. Er zijn wel tendensen in de goede richting, maar er is nog werk.”



Bedenkingen en conclusies van de deelnemers:

Doorheen het stadsdebat werd het publiek regelmatig uitgenodigd om hun vragen en bedenkingen mee te geven voor het verdere onderzoek op kleine kaartjes. Hieronder een greep uit de vele interessante bedenkingen:

- **Bewaken van de balans tussen stadsontwikkeling op maat**, door participatie van toekomstige bewoners, **en een duurzaam sociaal kader** dat enerzijds voldoende 'open' is naar haar onmiddellijke omgeving, en anderzijds ook op lange termijn flexibel kan meegroeien met haar veranderende bevolking.
- Wat is de **rol van de architect** in een co-productieproces?
- Hoe kunnen we naast inspirerende eindbeelden voor straten de **transformatieprocessen vormgeven**? Hoe wordt de veelheid aan eigenaars hierin betrokken?

Trees Leroy (Sociale Planning stad Antwerpen):
"Er is allereerst nood aan 'verlichting' voor de 'verdichting'. Sommige wijken hebben net nood aan wat ademruimte. Moeten we niet eerst oorzaken wegnemen voor we andere oplossingen gaan zoeken?"

- Kan de **overheid collectief opdrachtgeverschap stimuleren** zonder een grondbeleid?
- Hoe belangrijk is een **vernieuwing van de huurmarkt** voor nieuwe woonontwikkelingen? En hoe verhoudt de commerciële projectontwikkeling zich hiertoe?
- Moet er tegenover de top-down en theoretische invalshoek van zo'n potentiekaart **voldoende ruimte voor bottom-up initiatieven** gelaten worden?
- Nood aan **verduidelijking van het begrip betaalbaarheid**: hoe kan dit ingevuld worden zonder in te boeten aan kwaliteit? Hoe kan dit in een private woningmarkt beïnvloed worden door de overheid?
- Een **sterk verminderd autobezit** en -gebruik is een wenselijke en waarschijnlijk ook noodzakelijke conditie voor een aantrekkelijke en levendige woonkwaliteit, maar hoe maken we de overgang waar? Waar moeten al die auto's voorlopig heen?
- **Aanpassingen aan het mobiliteitsplan, parkeernormen en investering** in 'trage wegen' is noodzakelijk om mobiliteitspatronen te doorbreken.



7. VOLGENDE STAPPEN

Behalve dit verslag, verwerken we alle input ook in de vernieuwing van het ruimtelijk structuurplan Antwerpen. Verder vormen de verworven inzichten ook input voor de verdere uitwerking van de potentiekaart en bijhorend ontwerpend onderzoek, dat tijdens het stadsdebat werd toegelicht.

Wie nog interessante info heeft en deze niet heeft kunnen delen tijdens het stadsdebat, kan deze nog steeds bezorgen aan:

- katrijn.apostel@stad.antwerpen.be
- tom.leenders@stad.antwerpen.be



COLOFON

REDACTIE

Stadsontwikkeling — Katrijn Apostel
en Tom Leenders

EINDREDACTIE

Stadsontwikkeling — Caroline Wijckmans

FOTOGRAFIE

Frederik Beyens

LAY-OUT

Duall, Benjamin Martijn