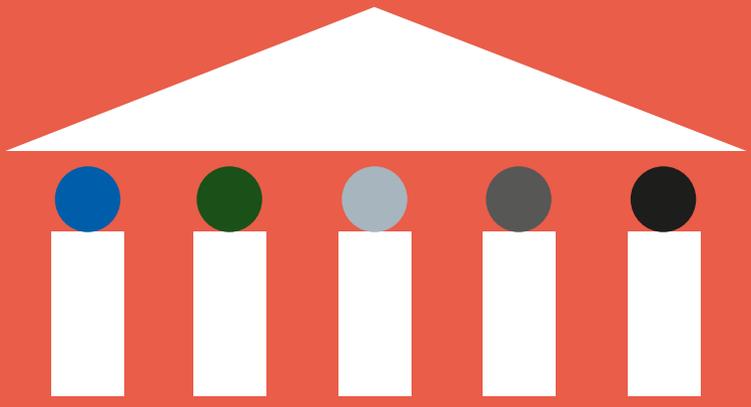




STADSESSAY  
N ————— 4

# STADSGEBOUW 2.0



SBM  
GENT  
■■■

STADSESSAY  
N  4  
STADSGEBOUW 2.0

# INHOUD



<b>STADSGEBOUW: VAN 1.0 NAAR 2.0</b>	8
<b>STELLING 1 Cluster programma's in tijd en ruimte.</b>	8
<b>STELLING 2 Alles kan, maar combineer strategisch en weloverwogen.</b>	11
<b>STELLING 3 Redeneer vanuit verweven, niet vanuit weggeven.</b>	12
<b>HET STADSGEBOUW 2.0 IS ER VOOR IEDEREEN</b>	14
<b>STELLING 4 Stadsgebouwen zijn niet vrijblijvend: wie er iets aan heeft, geeft iets terug.</b>	15
<b>STELLING 5 Het Stadsgebouw 2.0 is er voor alle Gentenaars!</b>	16
<b>PROGRAMMEREN IS MAATWERK</b>	18
<b>STELLING 6 Programmeer het Stadsgebouw 2.0 vanuit vier aanvliegeroutes.</b>	18
<b>STELLING 7 Stel een makelaar en een campingbaas aan.</b>	22

PLAATS MAKEN DOOR/VOOR STADSGEBOUWEN	25
STELLING 8 Cultiveer stadgrond als een vruchtbare bodem.	25
STELLING 9 Een stadsgebouw is stedenbouw.	27
STELLING 10 Maak gebouwen van de stad, met wortels in de wijk.	28
... EN DAN IS HET AAN DE ARCHITECT!	30
STELLING 11 Maak geen pak op maat, wel eentje dat net te ruim zit.	31
STELLING 12 Een programma van ervaringen vult het programma van eisen aan.	33
STELLING 13 Pas door te ontwerpen wordt de puzzel écht gelegd, herlegd en nog eens opnieuw gelegd.	33
STELLING 14 Facilitair management is een ontwerpogave.	35
TOT SLOT...	36
STELLING 15 Breng de stad samen rond de gedeelde ontwerpogave van het stadsgebouw 2.0.	37



Een ‘stadsgebouw’ duidt het patrimonium aan waarin publieke dienstverlening wordt aangeboden. Historisch, in de versie 1.0, hebben we het over archetypische gebouwen: het schoolgebouw, het gemeentehuis, het gerechtsgebouw, het buurt-huis, de universiteitscampus, het ziekenhuis, het postkantoor (afb. 1).... De overheid probeert er de dienstverlening zo goed mogelijk af te stemmen op de maatschappelijke noden. Maar omdat de samenleving snel evolueert, doet zich een probleem voor: de veroudering van gebouwen en infrastructuur. Stadspatrimonium wordt gebouwd om vele jaren ‘dienst’ te doen, maar in de huidige praktijk blijkt dat een gebouw snel hopeloos inefficiënt wordt. Gebouwen zijn uitdrukking van de tijdsgeest waarin ze tot stand kwamen, en laten zich daarom niet zomaar aanpassen aan nieuwe noden.

Enkele voorbeelden uit Gent: het EGW-gebouw, dat is de vroegere stadsbibliotheek, dateert uit de jaren 1950, toen verwarmen met stookolie, pakjesdiensten en de televisie gloednieuw waren en de Auto finaal onze wegen veroverde (afb. 2). Het Dienstencentrum van Gentbrugge werd gebouwd in de jaren 1970, het decennium waarin jongeren hun eigen cultuur vormgaven, de eerste Belgische staatshervorming plaatsvond en de pc het daglicht zag (afb. 19). Het Administratief Centrum op het Zuid, amper dertig jaar oud, dateert uit het tijdperk vóór mensen over een internettoegang en een mobiele telefoon beschikten (afb. 2). Ook dat is intussen ‘een eeuwigheid geleden’, zoals dat heet.

De inefficiëntie van een verouderd patrimonium heeft veel facetten: doordat de gebouwen niet afgestemd zijn op een hedendaags gebruik zijn ze **functioneel inefficiënt**. Doordat ze gebouwd zijn in een periode waarin van begrippen als ‘duurzaamheid’ en ‘circulair bouwen’ nog geen sprake was, zijn oude

stadsgebouwen ook **energetisch en ecologisch inefficiënt**. Doordat de stad haar vastgoedpositie (op strategische plaatsen) onvoldoende heeft weten te benutten, is het patrimonium ook **financieel inefficiënt**. De gebouwen worden bovendien vaak onderbenut, zeker buiten de kantooruren, waardoor ze **inefficiënt zijn in ruimte- en tijdgebruik**. Conclusie: de vernieuwing van stadsgebouwen is een permanente opgave.

Het klinkt alsof we voortdurend achter de feiten aan hollen, maar ook het tegendeel is waar. Het klopt dat veel verouderd patrimonium nog een lange tijd moet meegaan, maar in nieuwe publieke gebouwen probeert de overheid anders te kijken naar het stadseigen patrimonium en de maatschappelijke dienstverlening die er plaatsvindt. Door het herdenken van de programmatie, het gebruik, het beheer en de architectuur van gebouwen ontstaan er immers nieuwe kansen om stadsgebouwen duurzamer en inclusiever te maken voor de toekomst. Dat is waar het *Stadsgebouw 2.0* over gaat.

Er ligt in Gent veel op de plank. Een greep uit een aantal bijzondere projecten:

1. Het masterplan Stadslogistiek, waaraan verschillende bouwprojecten voor stadsdepots gekoppeld zijn (Lourdeshoek, Lübecksite), transformeert de manier waarop de stad in de toekomst haar logistieke *flows* zal organiseren (afb. 3). Bovendien wordt er aan een visie gewerkt voor stadswerkplaatsen en zijn er op diverse locaties al wijkwerkplaatsen ingericht (Meubelfabriek Brugse Poort, Werkhuis Bulb Meulestede, Wasserij Sint-Amandsberg) (afb. 4).

2. De organisatiecultuur van de stad – *Wijs Werken* heet die – wordt omgezet in een systematische transformatie (en in sommige gevallen: relocatie) van de stedelijke kantoorfuncties op de Zuidsite.
3. Een aantal projecten voor renovaties en herbestemmingen van publiek patrimonium dat verspreid is over de wijken, slaagt erin gecombineerde programma's samen te stellen. Via een intensief participatietraject groeien daar vormen van synergie uit voor de wijk en de stad.
4. Ten slotte zijn er grotere campussen van publieke gebouwen waar concrete bouwprojecten op korte termijn leiden tot de opmaak van een strategisch masterplan voor de lange termijn.
5. Een macroscan van al het stedelijk vastgoed, die eind 2019 is opgeleverd, brengt de inefficiënties per gebouw in kaart.

Dit stadsessay bundelt tussentijds de inzichten van deze dossiers, legt de link met bestaand studiewerk en probeert de ambitie verder aan te jagen.

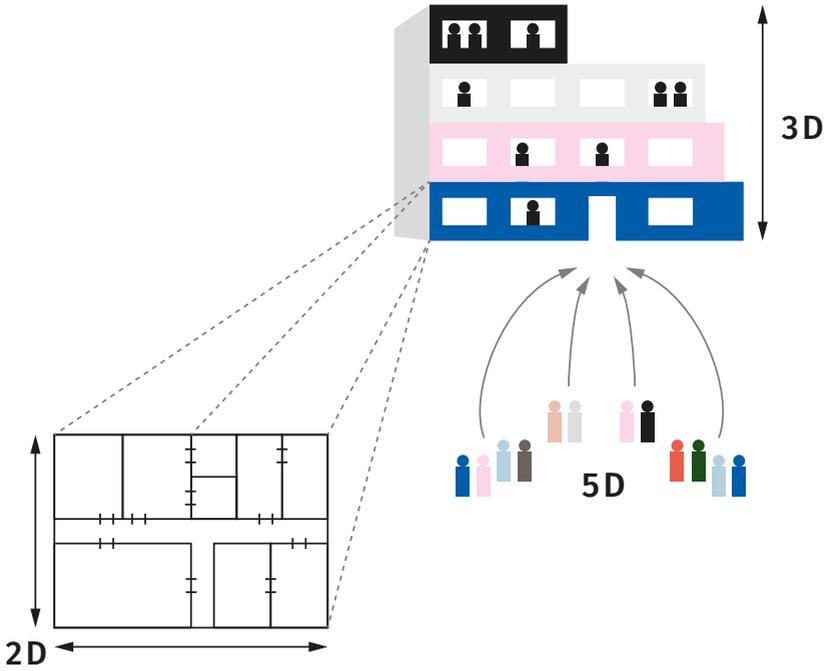
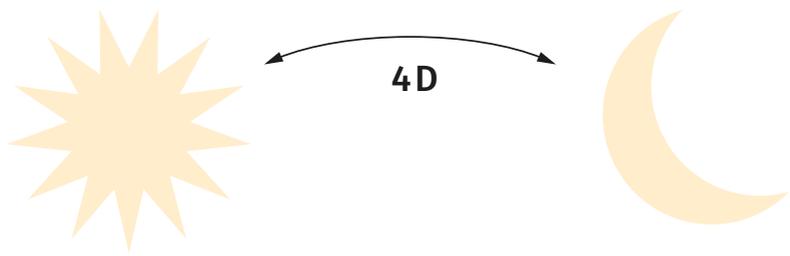
# STADSGEBOUW: VAN 1.0 NAAR 2.0



‘Eén gebouw, één functie’, in de praktijk liepen we vaak tegen de grenzen aan. Want die functie veranderde met de jaren en het gebouw dat op maat ontworpen was, begon ‘tegen te wringen’. Of de oorspronkelijke functie werd vervangen door een andere functie, waar het gebouw helemaal niet op was afgestemd. Naarmate de waaier aan maatschappelijke voorzieningen toenam, ontstond er ook plaatstekort. Je kan immers niet voor elke nieuwe functie extra ruimte voor aparte stadsgebouwen innemen. Hoe kunnen we een nieuwe generatie van stadsgebouwen bedenken die slimmer met de beschikbare middelen omspringt?

## **STELLING 1 Cluster programma’s in tijd en ruimte.**

Ruimte is schaars en al zeker de publieke gronden waar we stadsgebouwen op kunnen realiseren. Het komt er dus in eerste instantie op aan om de ruimte optimaal te benutten bij het realiseren van stadsgebouwen. Het combineren van programma’s in een uitgekiend grondplan en het stapelen ervan in de hoogte levert sowieso veel ruimte-winsten op. In een compacte stad waar we zoeken naar diverse vormen van efficiëntie lijkt dit alvast een basisstrategie. Daarnaast zijn veel gebouwen slechts een deel van de dag in gebruik: tijdens de kantoor- of schooluren, of net na de schooluren. De rest van de dag staan ze leeg. En terwijl het ene gebouw, zoals een school, in gebruik is, ligt het andere, bijvoorbeeld een jeugdhuis, er doods bij, en omgekeerd. Zo’n onderbenutting is op den duur niet langer betaalbaar. Als we weekends, vakantieperiodes en schooltijden mee in rekening brengen, wordt een basisschool gemiddeld slechts 30% van de tijd effectief als school gebruikt (als we uitgaan van potentieel gebruik van 7 tot 22 uur, zeven dagen per week).



Programma's clusteren in vijf dimensies

Voor specifiekere gebouwen – denk aan een wijkbibliotheek of een loketfunctie – ligt het percentage nog lager.

Wat als we gebouwen waar overdag leerlingen schoollopen, 's avonds zouden openstellen voor verenigingen die de klaslokalen en de turnzaal kunnen bezetten (wat in een aantal stadsscholen al gebeurt)? Dit gebruik als brede school kennen we al, maar passen we nog te weinig toe op andere stadsgebouwen. Wat als we voorzieningen waar in de zomer jeugdkampen plaatsvinden, ook gebruiken voor nachtopvang van thuislozen in de winter? De mogelijkheden zijn veelzijdig, we kunnen immers veel programma's na elkaar schakelen in de tijd in hetzelfde gebouw.

Tenslotte kunnen programma's ook gelijktijdig in gedeelde ruimtes worden gecombineerd, in co-existentie. Dat kan uiteraard niet met eender wat – anticiperen op mogelijke overlast is essentieel – maar er is een groot potentieel: de campus Bijloke verzamelt een groot aantal culturele actoren. Het is niet ondenkbaar dat zij hun vergaderfaciliteiten delen (afb. 5). Als het toekomstige stadsgebouw aan het Baudelohof sociale dienstverleners bijeenbrengt, kunnen zij misschien een restaurant delen of het onthaal gezamenlijk organiseren (afb. 6). Zo zijn er nog talloze voorbeelden.

Dit clusteren in tijd en ruimte gaat niet vanzelf, maar met slim ruimtegebruik, het doordenken van de werking van elke mogelijke gebruiker en een goede tool voor het zalenbeheer en een heldere communicatie schiet men al een heel eind op. Zo komen we tot stadsgebouwen in vijf dimensies: ze hebben een uitgekiend grondplan, er wordt 'door de tijd heen' gedacht en er is – mits goede afspraken – gelijktijdig gedeeld en complementair gebruik.

**STELLING 2** **Alles kan, maar combineer strategisch en weloverwogen.** Publieke dienstverlening die in aanmerking komt voor programmatie en clustering in het stadsgebouw 2.0 beslaat tal van aspecten van een mensenleven – zoals gezondheid, sociaal werk, tewerkstelling, opvoeding enzovoort – en strekt zich soms uit over lange periodes. Denk aan kinderopvang, schoollopen of ouderenzorg, inclusief mogelijke verblijfsfuncties: winter-, nacht- en andere opvangcentra, jeugdverblijven, begeleid wonen, woonzorgcentra...

Ook programma's die niet binnen de klassieke definitie van de stedelijke dienstverlening vallen, passen in het Stadsgebouw 2.0. Cultuur, vrije tijd, ontspanning en zelfontplooiing nemen een groot aandeel in. Denk aan ruimte voor verenigingen, buitenschoolse activiteiten (muziekschool, academie, jeugthuizen), sport- en ontmoetingscentra... En ook in de buitenruimte rondom stadsgebouwen vinden tal van publieke functies plaats: recreatieve en sportieve voorzieningen, ... Deze brede waaier aan programmaonderdelen maakt het Stadsgebouw 2.0 zo kansrijk. De mogelijke vormen van synergie zijn nagenoeg eindeloos. Voor alle soorten stedelijke programma's moeten we minstens durven overwegen of ze een plek verdienen in het Stadsgebouw 2.0. Vervolgens moet er vooral slim gecombineerd worden. Niet alle programma's zijn zomaar verenigbaar: door de mogelijke overlast, het ongewild bij elkaar brengen van bepaalde gebruikersgroepen, heel andere beheersnoden, geen overlap in de ruimtebehoefte waardoor er geen gedeelde ruimtes mogelijk zijn... Ontwerpkracht bestaat erin al die beheersaspecten samen geïntegreerd te vatten.

Strategisch combineren biedt geen argument om bepaalde programma's te weren. Kwetsbare functies, zoals bijvoorbeeld jongerenbegeleiding of sociaal werk, moeten soms beschermd

worden tegen verdringing, omdat ze moeilijk liggen in de buurt. Het is dan ook een belangrijk signaal en uitermate positief dat in een gepland stadsgebouw 2.0 aan het Baudelohof net deze twee programma's bijeengebracht worden, op een van de meest beeldbepalende locaties in het stedelijk weefsel (afb. 6).

**STELLING 3 Redeneer vanuit verweven, niet vanuit weggeven.** Bij het combineren van programma's moet het publieke karakter van het stadsgebouw 2.0 gegarandeerd blijven. Anders hebben we het niet langer over een stadsgebouw. Soms wordt een publieke voorziening in de plint van een woongebouw ondergebracht. Voorbeelden zijn de sporthal op de Tondeliersite en de wijkloketten aan het Griendeplein, waarboven private of sociale woningen gestapeld zijn (afb. 7, 8). Een dergelijke werkwijze biedt uiteraard voordelen: woonontwikkeling kan een hefboom zijn om publieke voorzieningen te realiseren. De toe-eigening van nieuwe woonprojecten verloopt sneller, en nieuwe buurten worden zo sneller een onderdeel van de stad. De plint, die anders lastig programmeerbaar is, krijgt meteen een zinvolle invulling... Het verweven van publieke functies in woonprojecten is dus in veel gevallen aangewezen, maar in zo'n geval hebben we het niet over een Stadsgebouw 2.0.

Een woonontwikkeling boven op een publiek programma is bovendien niet altijd een goed idee. Wanneer de Stad (of een andere overheid op het Gentse grondgebied) een publiek bouwproject realiseert, moet zij voorzichtig omspringen met het toevoegen van woonprojecten, bijvoorbeeld met het oog op de betaalbaarheid. Dergelijke projecten worden gerealiseerd op plaatsen waar de overheid een strategische vastgoedpositie heeft: de terreinen zijn eigendom van de Stad. De verweving met een privaat programma leidt in dat geval tot een sluipende

privatisering van het publieke vastgoed in de stad. Het resultaat is misschien hetzelfde als op de Tondeliërsite of aan het Griendeplein – een publieke functie in de plint en wonen erbovenop – maar de insteek is onvergelijkbaar. Terwijl het verweven van publieke voorzieningen in privéontwikkelingen de kansen voor het publieke programma net vergroot, leidt de verweving van een privéprogramma in publieke projecten tot het omgekeerde. Er wordt dan een te grote hypotheek gelegd op de wendbaarheid van de stedelijke vastgoedpositie.

# HET STADSGEBOUW 2.0 IS ER VOOR IEDEREEN



Om de rol van stadsgebouwen beter in te schatten, is het cruciaal om ze in het bredere discours van de maatschappelijke dienstverlening te situeren. Doorheen de tijd werden ‘burgers van onze verzorgingsstaat’ steeds slimmer, mobieler, gezonder en mondiger, onder meer door de breed toegankelijke dienstverlening uitgebouwd door de overheid. Vandaag willen burgers ook van onderuit ‘meebouwen’ aan die samenleving. Wat het waarderen en stimuleren van het ‘meebouwen’ betreft, is Gent een koploper: het is een bruisende stad vol bottom-upinitiatieven. Het Gentse *Commons Transitie Plan*, opgemaakt in 2017, beschrijft evenwel ook hoezeer het zoeken is naar de rol van de stedelijke overheid in de nieuwe realiteit (afb. 9). De bottom-up initiatieven ‘leuken’ het leven in de stad op, maar vooral nog al te vaak voor zij die reeds geëmancipeerd, gezond en koopkrachtig zijn. Kwetsbare mensen worden onvoldoende bereikt.

De uitdaging bestaat er dan ook in om bottom-upinitiatieven en maatschappelijke noden beter op elkaar af te stemmen, zonder dat het bottom-upkarakter verloren gaat. Het gaat hierbij niet alleen om individuele burgerinitiatieven, maar ook om de middenveldorganisaties waar zij deel van uitmaken, of de bedrijven die ze oprichten en waar ze werken. Sociaal ondernemen, het inzetten van burgerbudgetten, publiek-private vormen van samenwerking: het zijn stuk voor stuk initiatieven die de kracht hebben ontdekt van de inbreng van velen. De klassieke rollen van overheid, burger, middenveld en markt worden bijgevolg anders gedefinieerd. En ook het organisatie-model van de gebouwen waar maatschappelijke dienstverlening

plaatsvindt, kan niet anders dan mee wijzigen. Als er veel meer partijen aan zet zijn voor de programmatie van zo'n stadsgebouw 2.0, hoe regelen we dat dan? En hoe zorgen we ervoor dat iedereen gehoord wordt?

**STELLING 4 Stadsgebouwen zijn niet vrijblijvend: wie er iets aan heeft, geeft iets terug.** De Amerikaanse socioloog Ray Oldenburg lanceerde begin jaren 1990 het begrip *third places*: dat zijn hangplekken voor de gemeenschap die naast de woonplek (*first place*) en werkplek (*second place*) cruciaal zijn om ons sociaal leven te structureren (afb. 10). Voorbeelden zijn het stamcafé, het verenigingslokaal, de bibliotheekleeszaal, de koffiezaal, het wijkpark... Ze bezorgen mensen het gevoel dat ze 'erbij horen', er 'thuis zijn'. Het stadsgebouw evolueert ook tot zo'n plek. Ze verankeren inwoners in hun woonomgeving: er worden verbindingen gemaakt en mensen bij elkaar gebracht die iets voor elkaar kunnen betekenen. Marc van Leent noemt dit het socialisatievermogen van het stadsgebouw. (Dat is een van zijn drie vermogens; de overige twee komen verder in dit essay nog aan bod.)

Als het middenveld en burgers mee betrokken worden bij de programmatie en werking van het Stadsgebouw 2.0, is het logisch dat zij ook een stuk van de verantwoordelijkheid dragen. Het is een gebouw voor en door gebruikers. Dat kan op diverse manieren: door collegiaal samen te streven naar een vlotte samenwerking van gebruikersgroepen; door zich niet alleen in te laten met de eigen ruimtes in het gebouw, maar ook met de publieke delen en de gedeelde ruimtes; door te waken over de sociale veiligheid; door flexibiliteit toe te laten in de eigen werking om een betere afstemming te krijgen met de globale werking van het gebouw. Kortom: door zich als gebruiker van het gebouw als een goede buur van de andere gebruikers

op te stellen. Dankzij sociale media en andere (digitale) kanalen kunnen er vandaag met grotere en diverse groepen afspraken gemaakt worden voor het collectieve beheer van plaatsen, programma's en activiteiten. Zo wordt het Stadsgebouw 2.0 op een zeer letterlijke manier de uitvalsbasis voor het gemeenschapsleven in wijk en stad. De herbestemming van kerken tot ontmoetingsplekken illustreert dat. De Heilig Hartkerk in Sint-Amandsberg en de Sint-Jozefkerk in de Rabotwijk zijn twee projecten voor vitale knooppunten in de stedelijke samenleving (afb. 11, 12).

**STELLING 5** Het Stadsgebouw 2.0 is er voor alle Gentenaars! In het verleden werden publieke gebouwen gerealiseerd voor één specifiek programma dat gericht was op de behoeften van één doelgroep. Dergelijke gebouwen dragen niet bij tot de opbouw van 'de gemeenschap' want je ontmoet er 'de andere' niet. In het slechtste geval zorgen ze zelfs voor de uitsluiting van al wie niet tot de doelgroep behoort. En kon je in het verleden nog een onderscheid maken tussen grote groepen, vandaag wordt de samenleving 'superdivers'. De klassieke 'minderheden' (personen met een migratieachtergrond) vormen samen de meerderheid in Gent. Bedenk dat Gent ook een stad van alle leeftijden is: het aandeel van de jongeren ligt een pak hoger dan het Vlaamse gemiddelde, maar tegelijk is ook de oudste Belg inwoner van de stad. Neem daarbij nog de diverse gezinssamenstellingen, gender, geaardheid, mensen met een beperking, de diverse inkomens- en opleidingsniveaus...: Gentenaars zijn samen een bont gezelschap (afb. 13).

Een stadsgebouw 2.0 moet dus radicaal inclusief zijn, en voor een zo breed mogelijke groep bereikbaar. Als Gentenaars op één plek terecht kunnen voor verschillende vormen van dienstverlening, ontstaan kansen voor alledaagse ontmoetingen en

onverwachte uitwisselingen. Zo worden mensen aangezet om actief te participeren aan hun pluralistische gemeenschap. Dat gebeurt bijvoorbeeld in de Broederij op de Standaertsite in Ledeberg (afb. 14). Doelgroep-overstijgend, laagdrempelig en verwelkomend denken past ook volledig in de geest van het Gentse Meerjarenplan 2020-2025 (afb. 15).

Dat klinkt allemaal mooi, maar ruimtelijk betreft het een uitdagende evenwichtsoefening. Een dergelijk gebouw mag geen anonieme neutrale grijze doos worden. Dat is niet waar inclusie over gaat. Multifunctionaliteit levert vaak ruimtes op die voor veel kunnen dienen, maar die tegelijk voor niemand ideaal zijn. Het is net van belang om in de locatiekeuze, organisatie, vormgeving en inrichting van het gebouw aandacht te hebben voor zichtbare en onzichtbare drempels. Het gaat om de uitstraling en de toegankelijkheid, maar ook om de mogelijkheid om je het gebouw toe te eigenen zonder anderen uit te sluiten.

Ten slotte, dit is géén pleidooi tegen doelgroepgerichte gebouwen. Die blijven altijd nuttig, nodig en ook wenselijk. Soms is de werking van een gebouw dermate gespecialiseerd en specifiek afgestemd op een doelgroep dat de combinatie met andere functies niet kan. Bijvoorbeeld omdat de werking delicaat is en gebruikers kwetsbaar zijn, of omdat het programma erg technisch is of op een andere wijze een grote impact heeft. Anderzijds kan monofunctionaliteit ook wenselijk zijn om net tot een grotere spreiding van publieke voorzieningen te komen. Denk aan kleine ontmoetingscentra, kleuter- en basisschooltjes of de vele sportfaciliteiten die overal in de Gentse wijken verspreid liggen. Het blijft belangrijk ruimte te scheppen voor dergelijke voorzieningen. We beschouwen ze alleen niet als een Stadsgebouw 2.0.

# PROGRAMMEREN IS MAATWERK



Een mix van programma's vormt de basis van het Stadsgebouw 2.0. Door heel eigen plekken met specifieke gebruiksmogelijkheden en functionaliteiten samen aan te bieden ontstaat een multifunctioneel geheel. Maar hoe wordt bepaald welk gecombineerd bouwprogramma een stadsgebouw 2.0 krijgt? En waar dat gebeurt in de stad? Wie legt uiteindelijk de puzzel? En wie zorgt ervoor dat dat goed loopt?

**STELLING 6** Programmeer het Stadsgebouw 2.0 vanuit vier aanvliegeroutes. Het programma van een stadsgebouw valt niet uit de lucht. Een bepaald type project of programma past binnen beleidsdoelstellingen, is afhankelijk van bepaalde beleidsprioriteiten en opportuniteiten die spelen, en heeft zo een plaats in een breed strategisch kader. Als we in het Stadsgebouw 2.0 een aantal programma's willen combineren, moeten die programma's wel ergens samen op de radar verschijnen. Inzicht in de wijze waarop (en het instrumentarium waarmee) een project of een programma op de stedelijke agenda komt, is daarom noodzakelijk.

Er zijn twee gradiënten in types programma's: van zeer buurt-lokaal naar stadsregionaal / top down tot bottom up. Zo zijn er programmabehoefes op stedelijke schaal, zoals het stedelijk onderwijs of de musea, maar er zijn net zo goed programma's op de schaal van een wijk, zoals een buurtsporthal of een wijkgezondheidscentrum. Een tweede lijn heeft te maken met de wijze waarop een behoefte gedetecteerd wordt. De nood kan het resultaat zijn van beleidsdoelstellingen van het stadsbestuur, bijvoorbeeld de ambitie om een capaciteitsuitbreiding

van het secundair onderwijs te realiseren. De beleidsnota van het stadsbestuur vormt dan het routeplan voor de belangrijke stedelijke investeringsprojecten in de komende jaren. Dergelijke programma's evolueren dus top-down tot een project. Anderzijds kunnen noden ook bottom-up ontstaan: vanuit buurtbewoners of het middenveld. Afhankelijk van hoe luid hun stem weerklinkt, krijgen hun vragen een plaats op de stedelijke agenda. Als we de twee gradiënten als loodrechte assen beschouwen, levert dat een matrix op van types projecten.

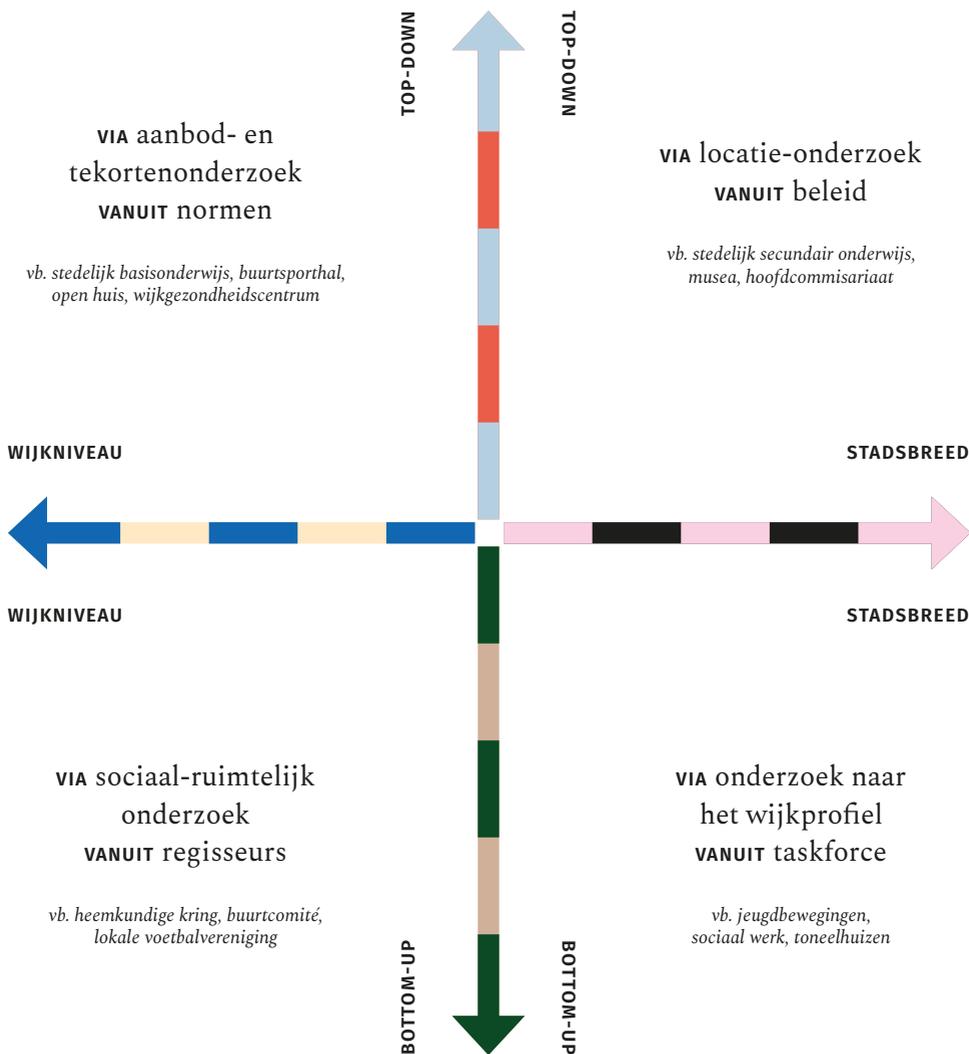
Voor elke insteek werkt een ander mechanisme om de behoefte te bepalen:

- Voor top-downprogramma's op stedelijke schaal vormt de beleidsnota van het stadsbestuur de motivatie. Dit is de uitvoering van beslist beleid. Vaak is het vinden van een goede locatie voor een dergelijk programma de opgave. Daarvoor wordt **locatieonderzoek** ingezet.
- Voor top-downprogramma's op wijkniveau kan een omgevingsanalyse ingezet worden om de behoefte te detecteren. Aan de hand van GIS-data kunnen bestaande voorzieningen per wijk in kaart gebracht worden, in relatie met andere gegevens: demografie (leeftijdsverdeling, type huishoudens, kansarmoede...), woondichtheid (woningtype, aandeel sociaal wonen...), mobiliteit (parkeeraanbod en -behoefte, fietsbereikbaarheid...). Door de gegevens vervolgens te koppelen aan richtcijfers en normen komen we tot een algemene 'dekkingsgraad'. Met een dergelijk **aanbod- en tekortenonderzoek** kan men objectief en onderbouwd de lokale noden in kaart brengen. Bovendien kunnen er ook projecties gemaakt worden voor toekomstige ontwikkelingen, zoals wat de impact is van een grote woonontwikkeling op de lokale behoefte aan voorzieningen. Voor de groenbehoefte heeft de stad dit bijvoorbeeld

al gedetailleerd in kaart gebracht. Voor gebouwde voorzieningen is die ambitie er ook.

- Voor bottom-upprogramma's op stedelijk niveau is het traject niet even duidelijk. Het is voor organisaties uit het middenveld telkens weer een uitdaging om hun maatschappelijke rol aan te tonen. Ze zijn dus vaak op zichzelf aangewezen. Specifiek voor het onderwijs heeft Gent ter ondersteuning van alle koepels een stedelijke taskforce ingesteld, met een grote impact op de sturing van de vraag naar en het aanbod van ruimte. Een dergelijke methode zou ook voor andere sectoren nuttig zijn: denk aan een taskforce Zorg, Cultuur, Sociaal Werk... **Sociaal-ruimtelijk onderzoek** kan 'de landing' op een bepaalde locatie mee voorbereiden.
- Om de behoefte aan bottom-upprogramma's op wijkniveau te detecteren heeft de Stad Gent een gespecialiseerd team van wijk- en gebiedsexperts ('de regisseurs'). Zij houden te allen tijde de vinger aan de pols in de wijken, hebben kennis van alle lokale actoren en verzorgen voor hen de directe lijn met de stedelijke administratie. Hier kan **onderzoek naar het wijkprofiel** cruciale inzichten aanreiken.

Er zijn dus vier 'aanvliegroutes' om publieke voorzieningen op het bouwprogramma van stadsgebouwen te doen landen. Dit overzicht toont ook aan dat het bouwheerschap voor dergelijke programma's niet noodzakelijk bij de Stad Gent ligt. Ook het middenveld of andere overheden kunnen die rol opnemen. Wanneer het Stadsgebouw 2.0 programma's van bouwheren combineert, zal er dus ook behoefte zijn aan systemen van gedeeld of gedelegeerd bouwheerschap. Hierdoor wordt de afstemming van de verschillende aanvliegroutes voor programmaonderdelen in één gebouw des te belangrijker.



Vier aanliegroutes voor het programmeren van gebouwen

## STELLING 7 Stel een makelaar en een campingbaas

aan. Voor het welslagen van een stadsgebouw 2.0 zijn twee extra rollen noodzakelijk, die vandaag zelden uitdrukkelijk worden benoemd: die van een ‘makelaar’ en een ‘campingbaas’, om het met een metafoor te stellen.

Er is nood aan iemand (een persoon, maar net zo goed een dienst) die potentiële programma’s en gebruikers detecteert en bevraagt, de vertaling maakt naar een projectdefinitie, zorgt voor de aftoetsing met de beleidsagenda’s enzovoort. Iemand die de regie in handen neemt. Als het project eenmaal is gerealiseerd, bewaakt deze figuur het project. Dat bedoelen we met de makelaarsrol. Vandaag zien we dat die meestal ad hoc wordt ingevuld door verschillende stadsdiensten. De dienst Beleidsparticipatie gaat in gesprek met potentiële gebruikers uit het lokale middenveld en met buurtbewoners; de dienst Stedelijke Vernieuwing voert de coördinatie en legt de link met het stedelijk beleid; de dienst Vastgoed zorgt voor een eisenpakket voor het bouwprogramma. Tal van andere stadsdiensten worden van ver of nabij betrokken. Deze manier van werken verloopt goed, maar zou explicieter benoemd kunnen worden, met een duidelijkere verdeling van deeltaken.

Daarnaast moet iemand zorgen voor het dagelijkse functioneren van het Stadsgebouw 2.0. Dat gaat verder dan een conciërge die het operationele luik (onderhoud en sleutelbeheer) behartigt. Als verschillende gebruikers willen ‘samenleven’ in het stadsgebouw, moet er aan ‘samenlevingsopbouw’ gedaan worden. Dat omvat drie deelaspecten: inzetten op gastvrijheid, de werking van gebruikers stimuleren en de verbinding maken tussen programma’s en gebruikers. Er is dus nood aan iemand die instaat voor het leven in de stadsgebouw-brouwerij, om zo de verbinding tussen gebruikers vorm te geven. Zij moeten maximaal kunnen,

willen en mogen gebruik maken van het gebouw. ‘Kunnen’ slaat op het praktisch functioneren, met goede afspraken over het gebruik van gedeelde ruimtes en de toegankelijkheid. ‘Willen’ gaat over het aantrekkelijk houden van het gebouw als thuishaven voor gebruikers. ‘Mogen’ ten slotte gaat over het opbouwen van wederzijdse erkenning en begrip tussen de gebruikers, zodat het voor iedereen aanvaardbaar is dat ook andere gebruikers hun activiteiten ontplooiën. Dit laatste impliceert dat het ene gebruik niet ten koste van het andere gaat.

De organisatie van basale taken – voorbeelden zijn het sleutelbeheer, het technisch onderhoud en het schoonmaken – lukt nog met technische facilitaire diensten die op een afstand werken, maar de verantwoordelijkheid voor een gastvrije omgeving vergt een grotere inzet en meer betrokkenheid. Meervoudig gebruikte voorzieningen worden nog altijd niet afdoende geëxploiteerd en beheerd. Dat los je niet op met louter gebruiksovereenkomsten, of met een onlineboekingssysteem zoals in sporthallen of ontmoetingsinfrastructuur gebruikelijk is. Als we willen inzetten op nog complexere stadsgebouwen waarin we diverse gebruikers samenbrengen – vaak zeer goed bij elkaar passende gebruikers, maar soms ook kwetsbare gebruikersgroepen of groepen met conflicterende wensen – hebben we nood aan een campingbaas: een sociale wever, een gastheer, een organisator. Besparen op die vorm van gastvrijheid is besparen op het meervoudige potentieel van een gebouw, en het herleiden tot een weinig slim en onderbenut gebouw.

Voor deze taakstelling moet capaciteit worden ingezet. We kennen deze vorm van gastheerschap al, maar dan zeer eenvoudig. Denk aan een aanspreekpunt voor de open huizen, de parkwachter, de buurtwerking die de ontmoetingsinfrastructuur beheert en het schoolbestuur dat de school aanstuurt...

Iedereen doet dit ofwel vrijwillig of boven op de eigen job. De rol van gastheer is nog nauwelijks ingebed in de stedelijke werking. Het is hoog tijd om ze toe te wijzen.

# PLAATS MAKEN DOOR/ VOOR STADSGEBOUWEN



In de 18de eeuw innoveerde de Italiaanse architect Giambattista Nolli de cartografie door in het plan van Rome omsloten ruimtes, zoals Bernini's colonnade op het Sint-Pietersplein, en interieurs van publieke gebouwen, zoals het Pantheon, mee in te kleuren als publieke ruimte. Nolli's vernieuwing herkennen we vandaag in de manier waarop stadsgebouwen zich inschrijven in de stedenbouwkundige context (afb. 16). Ze maken inherent deel uit van de publieke ruimte en zorgen mee voor centraliteit op verschillende schaalniveau's.

Hiervoor is de logica van knooppunten, zoals geponeerd in de Gentse structuurvisie *Ruimte voor Gent*, het leidende principe. Zowel op buurt-, wijk-, stedelijk en stadsregionaal niveau worden centrale knooppunten gedetecteerd (afb. 17). Rond deze plekken ontstaat een grotere dichtheid, met voldoende kritische massa om er openbaar vervoer in te richten, de publieke ruimte te organiseren, te investeren in fietsinfrastructuur, en dus ook publieke dienstverlening aan te bieden. Een knooppunt is dus de uitgelezen plaats voor het stadsgebouw 2.0. Dergelijke locatie biedt bijzondere kansen, maar net zo goed nieuwe uitdagingen, zowel op macro- als op microschaal.

**STELLING 8** Cultiveer stadsgrond als een vruchtbare bodem. Openbare functies spelen zich van oudsher centraal in de woonwijk af: omdat er destijds gekozen is voor een goede gelegen locatie – bijvoorbeeld in een dorpskern, zoals het dienstencentrum van Oostakker (afb. 18) – of omdat de aantrekkingskracht van de functie door de jaren heen zorgde voor een

vorm van 'centraliteit'; een voorbeeld is het dienstencentrum van Gentbrugge (afb. 19). Hoe dan ook, een centrale vastgoedpositie is een enorme troef voor stadsgebouwen. Het biedt een herkenningspunt, houvast en identiteit. Maar er staat vaak reeds verouderd stadspatrimonium. Bovendien niet zelden met erfgoedwaarde, wat de mogelijkheden qua hergebruik en herbestemming inperkt.

Het strategische beheer van de stadsgronden en hoe je ze inzet voor de publieke dienstverlening is een dubbele opgave. Goed gelegen gronden mogen niet 'vermarkt' worden, en tegelijk moeten ze als een publiek goed optimaal worden benut. Tegelijkertijd is het ook een belangrijk stedenbouwkundig vraagstuk: hoe kan de microcentraliteit rond stadsgebouwen ingebed worden in de structuur van het stedelijke weefsel? Stadsgebouwen maken immers inherent deel uit van de publieke ruimte. Door in de locatiekeuze voor het Stadsgebouw 2.0 te vertrekken van bestaande stadsgronden lopen deze twee opgaves synergetisch samen: er wordt echt ingezet op stedelijk vastgoedbeheer. En tegelijk wordt er actief gebouwd aan de gewenste stedenbouwkundige structuur. Knooppunten worden versterkt. Het gaat echter niet alleen over de huidige grondeigendom van de stad. Bovenstaande overwegingen kunnen ook meespelen in het verwerven van bijkomende nieuwe gronden en gebouwen, met als bedoeling extra knooppunten en nieuwe centraliteit te maken.

**STELLING 9** Een stadsgebouw is stedenbouw. Als het stadsgebouw nadrukkelijk als een onderdeel van de stedelijke publieke ruimte wordt opgevat, dan moet er ook op die schaal ontworpen worden. Het ‘maken’ van centraliteit in de omgeving wordt deel van de ontwerpogave: de aanleg van omliggende buitenruimte, de toegankelijkheid vanuit de omliggende wijk, de inpassing in het stedelijke weefsel, de logistieke organisatie en ontsluiting.

Dit hoeft geen reflex in één richting te zijn. Ook een stedenbouwkundige studie, zoals een wijkstructuurschets of een masterplan, kan het inzicht opleveren dat een bepaalde plek centrumversterking nodig heeft. Zo kunnen doelstellingen inzake ruimtelijke ordening en het te realiseren bouwprogramma voor publieke dienstverlening op elkaar inspelen.

Het Stadsgebouw 2.0 hoeft niet beperkt te blijven tot één gebouw. Ook campussen komen in aanmerking voor een combinatie van programma’s. Sterker nog: door hun grotere schaal is de stedenbouwkundige logica van verweving met de buurt en met andere programma’s meestal al sterker aanwezig. Voorbeelden zijn onder andere de Bijloke, waar culturele instellingen en kunstonderwijs gecombineerd aanwezig zijn, en de Offerlaan (afb. 20), waar zes scholen een site delen en waar in het concept van de brede school bovendien wordt ingezet op medegebruik door de buurt. Andere sites waar de Stad Gent samen met andere partners aan een Stadscampus 2.0 werkt, zijn onder andere DC Gentbrugge (afb. 19), het Getouw (afb. 21), de Neptunus-site in Wondelgem (afb. 22) en een aantal universiteitslocaties, zoals Campus De Sterre en UZ Gent. Daarnaast zijn er tal van campusontwikkelingen die het potentieel hebben/hadden om uitgebouwd te worden tot Stadsgebouw 2.0, maar waar initiatief ontbreekt, of waar kansen werden gemist:

de stadsgebouwen aan het Woodrow Wilsonplein, de omgeving van het Casinoplein en een aantal universiteitslocaties, zoals het Technologiepark.

Het Stadsgebouw 2.0 is een identiteitsdrager en een aanjager van stedelijke ontwikkeling. Dat kennen we in onze tijd vooral vanuit vormen van tijdelijk gebruik, waardoor een gebied op de mentale kaart komt te staan. We zien ook steeds meer dat de publieke infrastructuur (publieke ruimtes of voorzieningen) vooroploopt in de eigenlijke ontwikkelingen. Gebouwen kunnen meer zijn dan louter functioneel: ze hebben ook een sterk inspiratievermogen, zoals Marc van Leent het noemt, zowel wat betreft hun gebruik als hun betekenis in het stadslandschap.

**STELLING 10** **Maak gebouwen van de stad, met wortels in de wijk.** In het Stadsgebouw 2.0 worden de beleidsdoelstellingen van de Stad Gent concreet gemaakt. Het gaat dus overduidelijk om gebouwen door én voor de stad. Tegelijk is het Stadsgebouw 2.0 een plek met betekenis, een plek voor ontmoeting ook. Zo vormt het Stadsgebouw 2.0 een schakel tussen stad en wijk: een knooppunt van lokale netwerken, maar ook een hefboom om mensen expliciet deel te laten uitmaken van het stedelijk leven en de gemeenschap van de hele stad. Het is dan ook van belang dat de twee schaalniveaus in het programma vertegenwoordigd zijn.

Het Stadsgebouw 2.0 kan niet zomaar programma's voor de stad huisvesten, zonder dat er een link met de wijk is. Er moet altijd gezocht worden naar een lokale meerwaarde of naar andere manieren om het gebouw in de buurt te verankeren. Anders verdwijnen de kansen voor bottom-upparticipatie in de programmatie van het gebouw en ontstaat in het slechtste geval

protest tegen bepaalde programma's, of vrees voor mogelijke overlast, zoals verkeersdrukke. Het Stadsgebouw 2.0 kan evenmin enkel op de wijk gericht zijn. Zo'n project zou relevantie missen als een realisatie van het stedelijk beleid, omdat de maatschappelijke impact dan te gering is. Het Stadsgebouw 2.0 wil de openheid van het stadsleven veruitwendigen en zo vermijden dat het de 'enclavering' van een buurt stimuleert.

De wijze waarop deze doelstelling op twee schalen concreet gemaakt wordt, kan drastisch verschillen van buurt tot buurt. Twee compleet verschillende voorbeelden tonen dit aan. Enerzijds werkt de stad aan een capaciteitsuitbreiding voor de scholen op de campus Offerlaan, om zo stadsbreed het plaatsstekort in het secundair stedelijk onderwijs weg te werken. Tegelijk zorgt dit voor bijkomende infrastructuur om – volgens het concept van de brede school – buiten de lesuren lokale buurtbehoeften op te vangen. De restauratie van de ontwijde Sint-Jozefskerk in de Rabotwijk vormde de aanleiding om in de kerk programma's te huisvesten rond tewerkstellingsbegeleiding voor de lokale buurtbewoners. Dat type programma verbreedt het perspectief van de gebruikers van het gebouw door hen te emanciperen in hun burgerschap. Deze projecten zetten beide de poort open om een gebouw midden in de wijk te plaatsen, en tegelijkertijd trekken de programma's de hele wijk en haar bewoners binnen in het stadsgebouw.

## ... EN DAN IS HET AAN DE ARCHITECT!



Uiteindelijk moet elk project voor een Stadsgebouw 2.0 resulteren in een architectuurontwerp. Vandaag wordt de architectuurgeschiedenis van morgen geschreven. Het Stadsgebouw 2.0 is de architectuur van het Gentse publieke gebouw in de eerste helft van de 21ste eeuw. De culturele betekenis van stadsgebouwen mag tijdens het ontwerpen ervan niet onderschat worden. Stadsgebouwen maken de kern uit van de mentale kaart die stadsbewoners en -bezoekers van Gent hebben. Oude publieke gebouwen tonen dit aan: een voormalige kerk of gemeentehuis wordt, zelfs als het gebouw nauwelijks erfgoedwaarde heeft, niet makkelijk herbestemd tot een niet-publieke functie. Laat staan dat zulke gebouwen worden afgebroken. Het ontwikkelen van een ontwerp – en bijgevolg de typologie – voor het Stadsgebouw 2.0 zal dus vaak moeten vertrekken van een bestaande, monofunctioneel bedachte typologie.

Maar ongeacht of het een herbestemming betreft of om een nieuw gebouw gaat: de hedendaagse typologie voor het Stadsgebouw 2.0 is een zoektocht waarop we het antwoord nog niet kennen. De centrale vraag is hoe er een kwalitatief gebouw kan ontstaan vanuit een variabele programmatorische collage, zonder dat het resultaat generiek of banaal dreigt te worden. Hoe gaat een architect daarmee aan de slag? Welke typologie krijgt een stadsgebouw 2.0 met inbegrip van de omringende de publieke ruimte? Welke ontwerpvragestukken liggen zoal op tafel?

**STELLING 11** Maak geen pak op maat, wel eentje dat net te ruim zit. De verwachtingen van burgers op het vlak van de openbare dienstverlening zijn vele malen groter dan het beschikbare budget. Dat is een van de aanleidingen om net te kiezen voor het Stadsgebouw 2.0: de combinatie van programma's in éénzelfde gebouw levert financiële en ruimtelijke winst op. Maar ook op andere vlakken wordt de hand op de portemonnee gehouden. Ontwerp wordt in grote mate bepaald door programma's van eisen, regels en normen (brandweer, ARAB, ventilatienormen, watertoets...). Gebouwen zijn het resultaat van vierkante-metertabellen van gevraagde functies die in een plan, ruimte én structuur worden omgezet. Vaak met zeer goed ontwerpwerk, maar toch ook moeilijk of onmogelijk aanpasbaar. Als een strak maatpak dat geen marge laat voor verandering.

We moeten erover waken dat we niet vervallen in een kortetermijndenken, waarbij de echte rekening pas later volgt. De maatschappelijke noden evolueren en de programma's die gehuisvest zijn in stadsgebouwen evolueren mee. Om daaraan tegemoet te komen moet het Stadsgebouw 2.0 in zijn architectuur flexibiliteit en marge inbouwen. Gebouwen hebben nood aan een zekere 'overmaat'. We moeten in het Stadsgebouw 2.0 verder denken dan het initiële programma. Duurzaamheid ontstaat door veerkracht en aanpasbaarheid aan stedelijke, veranderende noden en programma's.

Richard Sennett bepleit in zijn boek *Building and dwelling. Ethics for the city* poreuze gebouwen als deel van de poreuze stad, waarvan de mogelijkheden niet beperkt worden door van tevoren vastgelegde configuraties. Eva De Klerk, die in 2019 in Gent te gast was op het Festival van de Architectuur, bestempelt dergelijke plekken of gebouwen als 'slimme casco's' (afb. 23).

In haar werk hergebruikt zij vooral gebouwen met een hoog casco gehalte, maar we moeten ontwerpers in onze tijd ook vragen om casco's voor de toekomst te maken. Voormalig Vlaams bouwmeester bOb Van Reeth noemt dergelijke gebouwen 'intelligente ruïnes'. Het gaat telkens om gebouwen met een hoog 'accommodatievermogen', dixit Van Leent.

Op grond van die redenering is nadenken over het eigen karakter van zo'n casco belangrijker dan een gedetailleerde, specifieke invulling. Het gaat om gebouwen met een robuuste en universele hoofdstructuur, en met een mate van overdimensionering in ruimte en draagkracht. Daarom houden we ook zo van het hergebruik van industrieel patrimonium. Het Stadsgebouw 2.0 impliceert mogelijke uitbreidingen en aanpassingen in de toekomst, conform veranderende noden en behoeften van de diverse organisaties die er thuis zijn. Zo wordt het een gebouw met verschillende graden van afwerking en mogelijkheid tot toe-eigening door de diverse gebruikers. Dit is evenwel geen vrijgeleide voor half afgewerkte gebouwen, maar een manier om duurzaam te anticiperen op toekomstige, nu nog onbekende noden. Ook is het een hefboom om in één beweging en op een meer procesmatige manier te ontwerpen vanuit het gebruik: dit is geen architectuur als een kant-en-klaar eindproduct.

Een Stadsgebouw 2.0 laat waar mogelijk ruimtes onbestemd met het oog op onverwacht gebruik, levendigheid en spontane ontmoetingen of vormen van samenwerking. Noem het res-truimte, zwerfruimte, witruimte, probeerruimte, improviseer-ruimte, al wat je wil, maar laat hoe dan ook ruimte. Dat brengt ook meerkosten met zich mee en dus zal het met de beperkte middelen die er zijn altijd een evenwichtsoefening blijven. Idem voor de materiaalkeuze: wat goedkoop is, kan op het moment van de realisatie misschien optimaal lijken, maar op

termijn zijn kwalitatieve, natuurlijke materialen vaak robuuster, gezonder en onderhoudsvriendelijker. Ook in dat opzicht is het Stadsgebouw 2.0 een maatpak: de kwaliteit mag goed zijn.

**STELLING 12** Een programma van ervaringen vult het programma van eisen aan. Een Stadsgebouw 2.0 vergt niet alleen een **programma van eisen** maar ook een **programma van ervaringen**. Het eerste is vooral technisch en functioneel. Het geeft aan hoeveel vierkante meter er voor welke ruimte en gebruiker nodig zijn, gekoppeld aan een specifieke technische uitrusting. Maar het Stadsgebouw 2.0 gaat niet alleen over het schikken van de afgelijnde vierkante meters. We moeten meer inzetten op de ‘zachte kant’ van het functioneren van een gebouw en ook dat mee in beeld brengen: hoe willen we dat het gebouw functioneert? Welke gevoelsmatige kwaliteiten ambiëren we? Huiselijkheid, veiligheid, ruwheid, zakelijkheid, professionaliteit, het uitnodigende karakter, privacy... Toekomstige gebouwbeheerders en gebruikers moeten zien aan te geven hoe het gebouw gebruikt kan worden, welke relaties uitgewerkt moeten worden en welke dynamiek nodig is om dit mogelijk kan maken. Er is een architectuur nodig die de taal van het ‘gemeenschapsleven’ en de ‘publieke voorziening’ betekenis geeft. Kwesties als ‘Hoe krijgen de relaties tussen de verschillende programma-elementen vorm? Hoe ontstaat de relaties van het gebouw met de wijk?’ zijn minstens zo belangrijk.

**STELLING 13** Pas door te ontwerpen wordt de puzzel écht gelegd, herlegd en nog eens opnieuw gelegd. De architectuuropgave voor het Stadsgebouw 2.0 is – door de combinatie van programma’s in één gebouw of op één site – een complex vraagstuk. Er zal slechts zelden een pasklaar antwoord zijn op de vraag welk soort gebouw het beste beantwoordt aan het programma van eisen en programma van ervaringen.

Het gaat niet zomaar om het vertalen van vierkante meters in een gebouwd volume.

Door ontwerpend onderzoek kun je een project in de richting van een mogelijke oplossing leiden. Vergelijking van verschillende ontwerpscenario's laten toe het ontwerp gaandeweg te sturen. Varianten met het oog op een wijzigend gebruik van het gebouw kan nieuwe inzichten verschaffen en bijkomend programma in beeld brengen. Zo ontstaat een gebouw dat 'goesting' doet krijgen om het te gebruiken. Ontwerpend onderzoek hoeft bovendien niet alleen te gaan over het ruimtelijk ontwerp. Naargelang van het programma en de complexiteit van het specifieke project kan de scope verbreed worden tot sociaal-ruimtelijk onderzoek, gebruikersonderzoek, marktonderzoek enzovoort.

De veranderlijkheid van een slimme casco impliceert dat gebruikers komen en gaan, functies en programma's wijzigen. Dat vraagt mogelijk aanpassingen aan het gebouw. We moeten ontwerpers daarom ook durven aanstellen om niet alleen een gebouw te ontwerpen en te realiseren, maar ook om het na oplevering ruimtelijk te blijven herdenken. We kunnen een ontwerper zien als een decorontwerper die de invulling van de slimme casco aanpast aan nieuw gebruik en nieuwe gebruikers. Op basis van de kennis van het gebouw en de interactie van programma's kan zo'n ontwerper steeds weer ingrepen voorstellen om het gebouw passend te maken: voor gewijzigde noden en vragen, voor technische veranderingen en nieuwe gebruikers. Eerder dan hen om een kant-en-klaar ontwerp te vragen kunnen we ontwerpers dus verzoeken om een ontwerpstrategie te ontwikkelen voor de invulling van het gebouw op lange termijn.

**STELLING 14**    **Facilitair management is een ontwerp-gave.** Zodra meerdere gebruikers en programma's een gebouw of een site delen, verandert het facilitair management. Een groter gebouw of een grotere site met meer programma's biedt meer kritische massa om keuzes te verantwoorden: een warmtenet op campusniveau zou nooit mogelijk zijn voor één individueel gebouw. Een personeelsrestaurant, douchegelegenheid voor woon-werkietsers en allerlei andere voorzieningen worden plots haalbaar. Onthaal, afvalbeheer of een wagen- en fietsvloot voor dienstverplaatsingen kunnen gecentraliseerd worden. Tal van voordelen dienen zich aan.

Maar toegangsbeheer (sleutelbeheer voor occasionele bezoekers of een geprogrammeerd badgesysteem voor structurele gebruikers), evacuatieplannen, de verdeling van verbruikskosten en dat soort kwesties verhogen de complexiteit. Het technologische uitrustingsniveau van gebouwen en vooral het noodzakelijke IT-beheer nemen steeds grotere hapen uit het bouw- en zeker het beheerbudget. Het is cruciaal dat ook deze gevolggkosten in beeld worden gebracht.

Het Stadsgebouw 2.0 creëert dus zowel kansen als risico's voor het facilitair management. Het is zaak om de kansen te grijpen en niet vast te lopen op de mogelijke problemen. Dat is niet louter een kwestie van beheer, maar ook en vooral van ontwerpkracht. In de architectuur kunnen beheerskwesties slim behandeld worden. Bijvoorbeeld door toegangen, circulatieruimtes, gedeelde lokalen en technische ruimtes strategisch in te planten en te organiseren in een logische schakeling.

# TOT SLOT, ONTWERPEN AAN EEN GEDEELD PROJECT



Gent wordt met rasse schreden steeds meer divers. De hele wereld komt er samen en mensen ontmoeten er elkaar. De stad Gent draagt een open maatschappijvisie uit, waarin iedereen evenveel waard is. Het Stadsgebouw 2.0 maakt deze visie concreet op kleine schaal. Maatschappelijke dienstverlening wordt er een kans om mensen te ontmoeten en nieuwe verbindingen te maken. Zo stimuleren we een gedeeld, en geen verdeeld, engagement. Het Stadsgebouw 2.0 lijkt ons geen keuze maar een evidentie om gebouwen te realiseren met een echt stedelijk inslag en openheid. Want laat dat nu net zijn wat de stad tot ‘de stad’ maakt: de mogelijkheid om ‘de ander’ te ontmoeten. (afb. 24)

Sociale interactie is een wezenlijk kenmerk van de stad en levert heel wat maatschappelijke winsten op. Door te verglijden in een gesegregeerde manier om met burgers om te gaan, dreigt de stad haar bestaansreden te verliezen. We houden dan ook een pleidooi om in de organisatie van publieke dienstverlening de kans te grijpen om elkaar te blijven ontmoeten. In stadsgebouwen, het patrimonium waarin publieke dienstverlening wordt aangeboden, ijveren we ervoor het pluralisme van het stedelijk leven ruimtelijk te vatten. En daar valt vandaag veel concrete winst te boeken.

Als het Stadsgebouw 2.0 diverse sectoren, beleidsdomeinen, groepen van actoren en doelstellingen omvat, moet het hele beslissingsproces zich mee aanpassen: geïntegreerd denken en werken moet vanzelfsprekend zijn, zowel ambtelijk als politiek en maatschappelijk. In het andere geval is het Stadsgebouw 2.0 gedoemd om te mislukken.

De sterkte van een goed ontwerp mag bij dit alles niet worden onderschat. Goede architectuur kan bemiddelend én inspirerend werken. Gent kent een succesvolle planningstraditie, ook in het uitbouwen van die gedeelde pluralistische stad. Nu moet die visie ook doorwerken in een eigentijdse en open architectuur voor stadsgebouwen, inclusief de bijhorende aanstellingsprocedures. Daarom een laatste stelling:

**STELLING 15** Breng de stad samen rond de gedeelde ontwerpopgave van het stadsgebouw 2.0.



- 1 Stadsgebouwen 1.0 (Welzijnsbureau Bloemkenswijk, Dienstencentrum Drogen, Lokaal Dienstencentrum Wibier, Rijksarchief, Sporthal Hekers, Woonzorgcentrum De Vijvers, Stadsschool Carpentier)

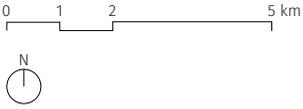




2 Het voormalige EGW-gebouw en het Administratief Centrum Zuid op het Woodrow Wilsonplein



# MASTERPLAN STADSLOGISTIEK



⊙ cluster

⊙ hub

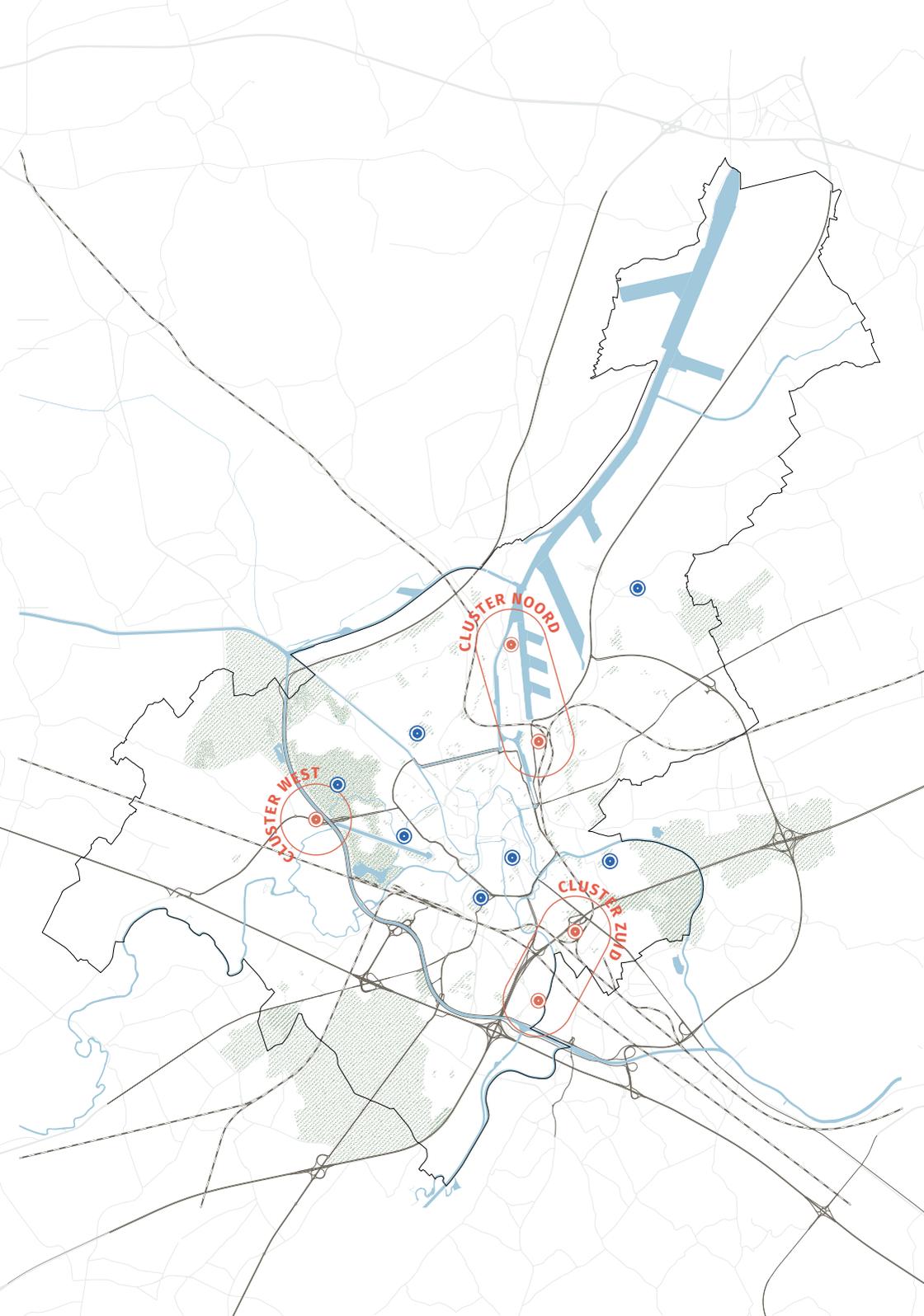
— hoofd- en invalswegen

≡ spoorlijnen voor personenverkeer

▨ groenpolen

▨ parken

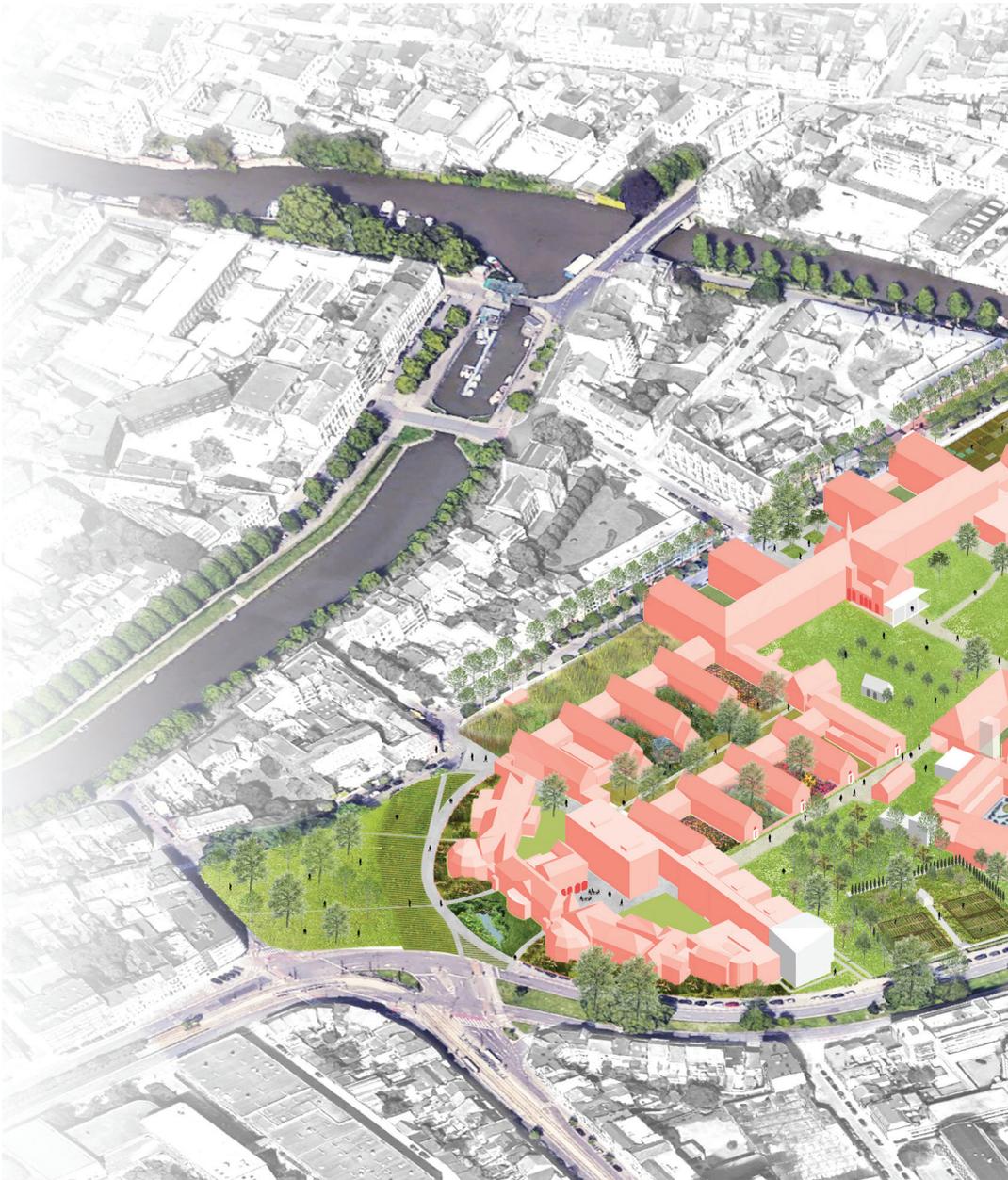
— stadsgrens







4 Wijkwerkplaatsen als tijdelijke invulling  
(De Wasserij in Sint-Amansberg)



5 Masterplan Bijloke, onderzoek naar mogelijke ruimtelijke ingrepen op de site om te komen tot een gedeelde cultuurcampus (Plusoffice architecten)













8 De nieuwe Rabottorens aan het Griendeplein (POLO architects)

“Lola en Lisa, de varkens van het Driemasterpark die door de buurtbewoners van Meulestede-Wondelgem verzorgd worden, zijn emblematisch voor het spanningsveld tussen de commons, die de stad revitaliseren en de natuur terugbrengen naar de stad, en de voorzichtigheid van de ambtenaren, die oorspronkelijk een zeker wantrouwen koesterden tegenover de huidige en toekomstige capaciteit van de burgers om goed voor de dieren te zorgen. Toch werd het experiment mogelijk gemaakt, na dialoog tussen de stadsdiensten en de burgers.¶

¶

Lola en Lisa hebben lange wiebelende staarten, een teken van gebrek aan stress en een zorgende omgeving.”

*Commons Transitie Plan voor Gent*

9 Citaat uit het *Commons Transitie Plan voor Gent*, 2017 (Michel Bauwens, Yurek Onzia)

“Neutral ground provides the place, and leveling sets the stage for the cardinal and sustaining activity of third places everywhere. That activity is conversation. Nothing more clearly indicates a third place than that the talk there is good; that it is lively, scintillating, colorful, and engaging.¶

¶  
The joys of association in third places may initially be marked by smiles and twinkling eyes, by hand-shaking and back slapping, but they proceed and are maintained in pleasurable and entertaining conversation.”

—Ray Oldenburg

<sup>10</sup> Citaat over Third places uit *The Great Good Place*, Ray Oldenburg, 1989

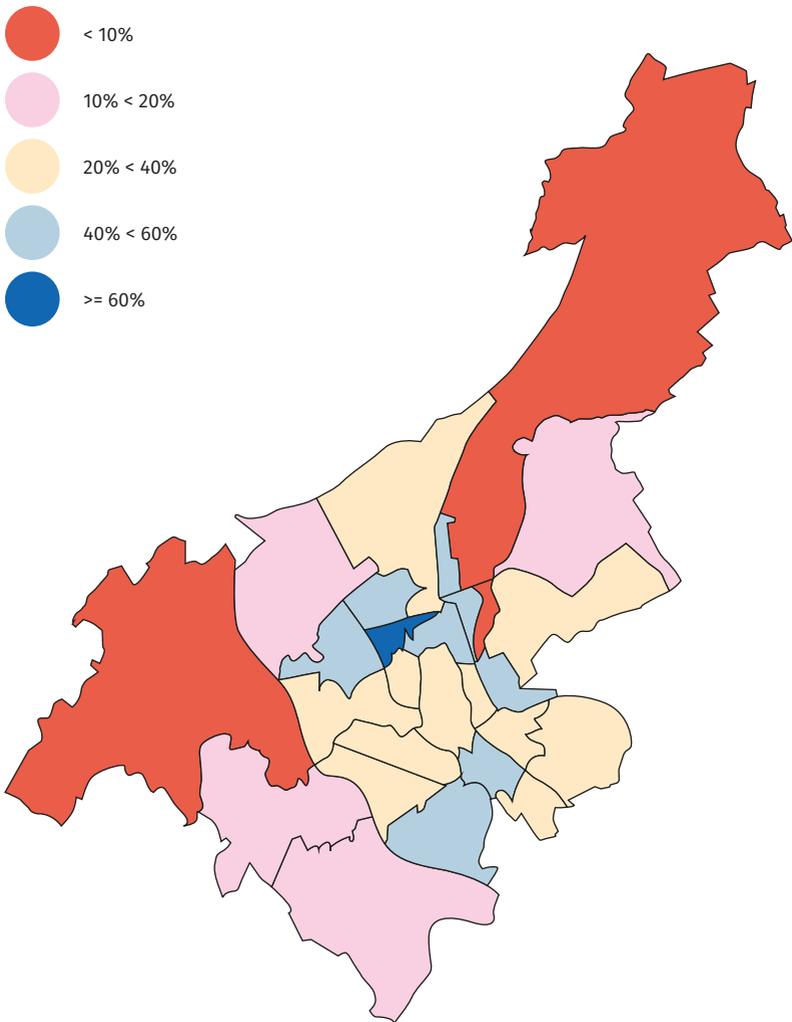


11 Ontwerpschets van de omgeving aan het Heilig-Hartplein, in het kader van het stadsontwikkelingsproject voor de herbestemming van de Heilig-Hartkerk (De Smet Vermeulen architecten)



12 Ontwerpend onderzoek voor de nieuwe invulling van de Sint-Jozefskerk in de Rabotwijk (TV TRACE UR Architects / Architecten Broekx-Schiepers / Architect Saidja Heynickx / UHasselt)

# AANDEEL PERSONEN VAN BUITENLANDSE HERKOMST



13 Diversiteit als dagelijkse realiteit in Gent, overzichtskaart  
Buurtmonitor situatie 2018

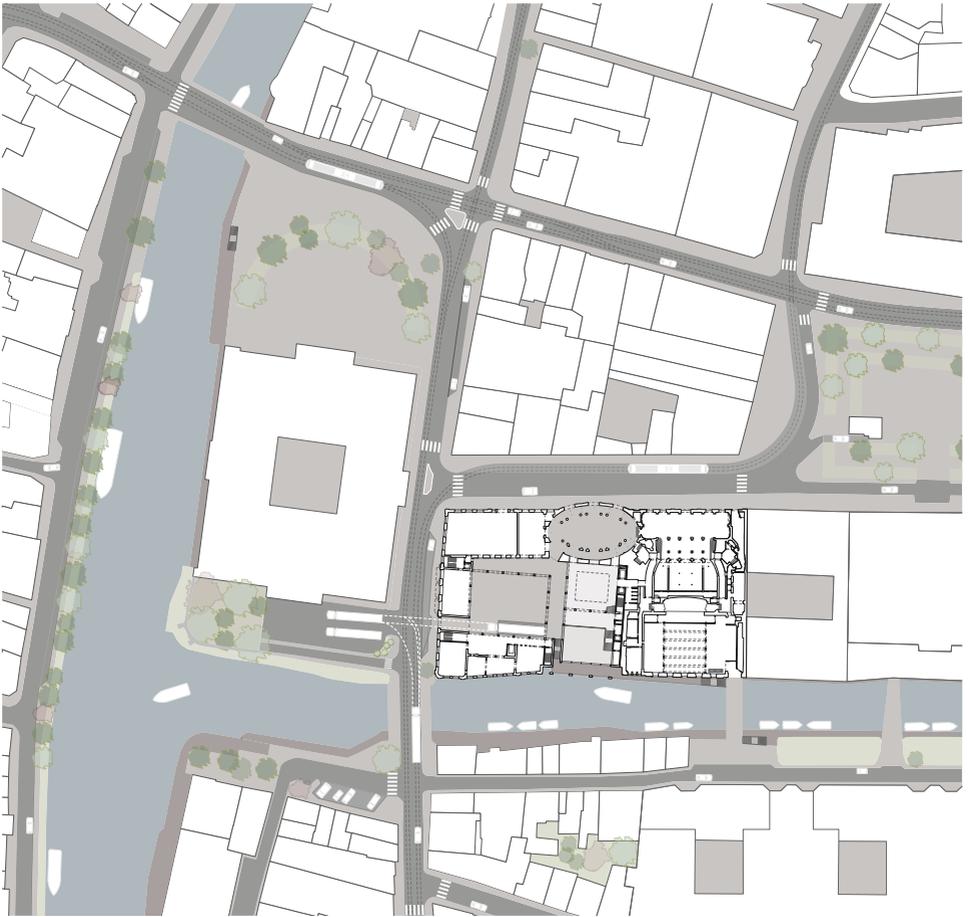




14 Standaertsite in Ledeberg, ontmoetingsplaats voor en van de buurt  
(muruur architecten, carton123 architecten, AE-Architecten, Atelier  
Arne Deruyter)

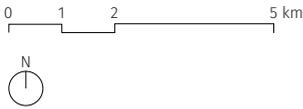
“We verbeteren het samen leven en de sociale cohesie in de superdiverse Gentse buurten door kansen tot ontmoeting tussen bewoners en groepen te faciliteren of – wanneer deze niet spontaan ontstaan – zelf te organiseren. We identificeren in de publieke ruimte sociale kruispunten en brengen er diverse groepen met elkaar in contact, met speciale aandacht voor de moeilijk bereikbare of kwetsbare doelgroepen in die buurt. We zetten in op dialoog tussen bewoners en verbinden sociale netwerken (bridging), buurtinitiatieven en buurtpartners.”

*Meerjarenplan 2020-2025*



16 De publiek toegankelijke interieurs van het operagebouw als onderdeel van de openbare ruimte (DRDH Architects)

# RUIMTE VOOR GENT: NETWERKEN EN KNOOPPUNTEN



## STADSREGIONAAL KNOOPPUNT

- ⊙ bestaand
- ❖ toekomst

## STEDELIJK KNOOPPUNT

- ⊙ bestaand
- ❖ toekomst

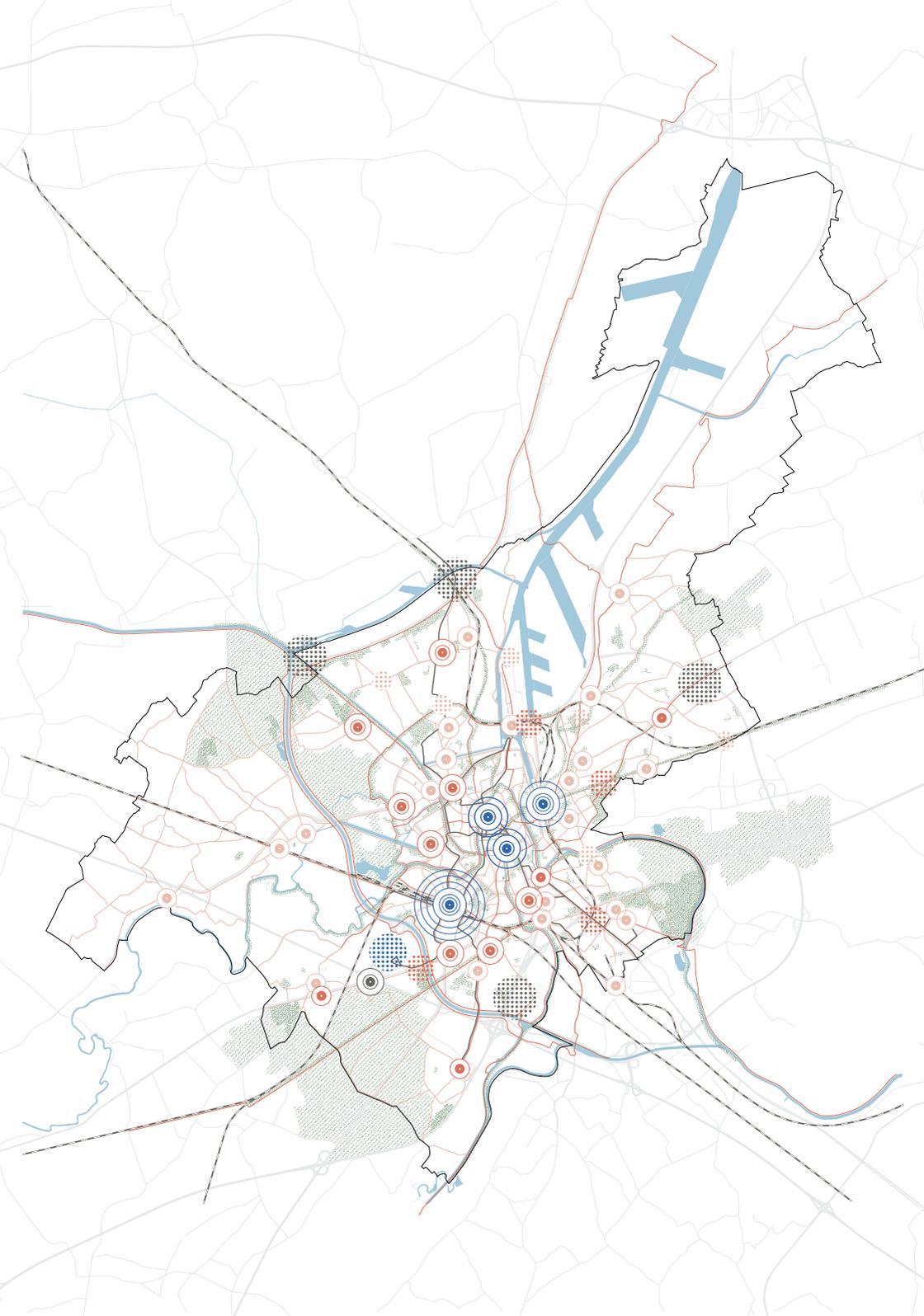
## STEDELIJK TRANSFERIUM

- ⊙ bestaand
- ❖ toekomst

## WIJKKNOOPPUNT

- ⊙ bestaand
- ❖ toekomst

- hoofdfietsroutes
- lokale fietsroutes
- ≡ spoorlijnen voor personenverkeer
- tramlijnen
- ⋯ groenklimaatassen
- ▨ groenpolen
- ▩ parken
- stadsgrens





18 3D-visualisatie en maquette van het wedstrijdontwerp voor het nieuwe Dienstencentrum van Oostakker (EVR architecten)



19 3D-visualisaties van het wedstrijdontwerp voor de renovatie van het Dienstencentrum Gentbrugge (TRANS architecten)



ASSOCIATION

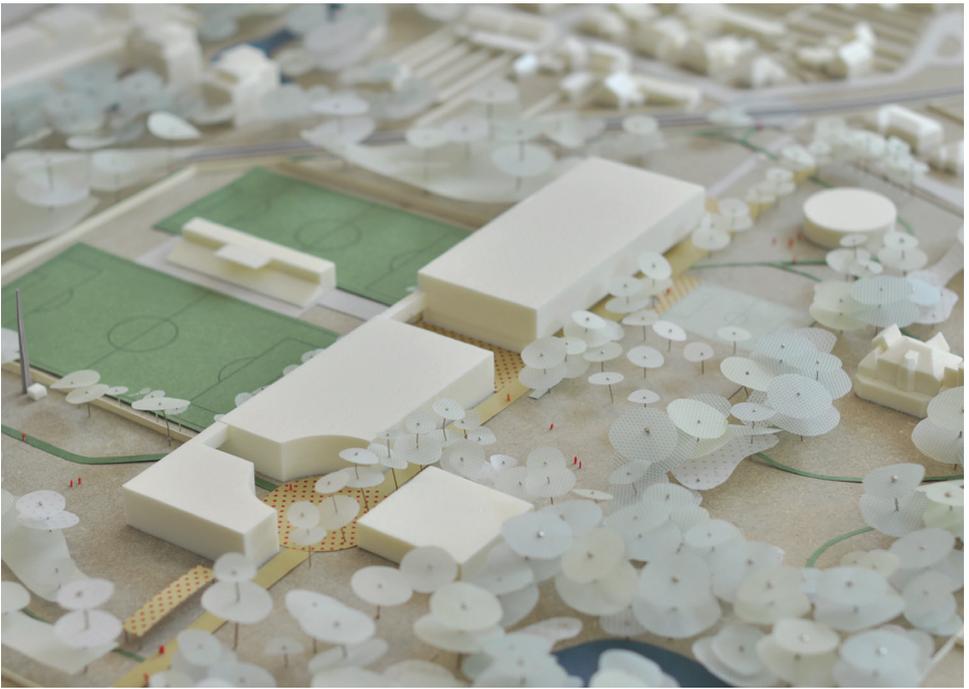
Association Name: V. 1423, 10/2004  
Association Address: 10/2004, 10/2004  
Association Phone: 10/2004  
Association Email: 10/2004  
Association Website: 10/2004







21 3D-visualisatie van het wedstrijdontwerp voor de reconversie van de UCO fabriekshallen op de site Het Getouw (B-architecten)



22 Ruimtelijk onderzoek voor een nieuw zwembad op de sportsite Neptunus (Maat ontwerpers en FELT architecture & design)

“Wat houdt De Stad als Casco in?”

¶  
Uitgangspunt is de bestaande stad. Gebouwen die er al staan kunnen een nieuwe functie krijgen, zoals door de eeuwen heen voortdurend is gebeurd. Bestaande panden hebben een ‘karakteristieke eigenheid’. Samen met oude structuren geven aanwezige gebouwen een gebied een ziel die iedere nieuwbouwwijk meestal ontbeert. Bovendien is er sprake van kapitaalvernietiging als goede gebouwen tegen de vlakte gaan, terwijl die best een nieuwe bestemming kunnen krijgen. Daarnaast is sloop/nieuwbouw minder duurzaam, ook sociaal gezien.¶

¶  
De Stad als Casco gaat niet alleen om de stenen maar ook om sociale netwerken die in een gebied ontstaan zijn en in een nieuwe ontwikkeling geïntegreerd kunnen worden. Mensen niet wegduwen maar meenemen in een volgende fase van ontwikkeling, is het uitgangspunt. Reeds aanwezige gebouwen kunnen dan in de loop van de tijd nieuwe gebruikers krijgen en op meer organische wijze nieuwe of extra functies krijgen met daarbij weer nieuwe gebruikers.¶

Van groot belang is dat vanuit die existierende structuren en gebruikers gedacht wordt. Zij kunnen mee ontwikkelen en krijgen de ruimte om hun eigen wereld te creëren. Het gaat erom dat een werkruimte, kantoor of woning niet door partijen die volledig losstaan van het gebied, van bovenaf en van buitenaf wordt vormgegeven. In De Stad als Casco geven de bewoners of gebruikers hun eigen ruimte vorm, of laten dat doen. Het casco is het kader, de wereld daarbinnen kan veranderen, afhankelijk van de gebruiker en de functie.¶

¶  
Tot slot is ‘De Stad als Casco’ ook een manier van werken, van ontwikkelen. In grote lijnen gaat het om het bij elkaar brengen van een groep die samen wil ontwikkelen. Door gezamenlijk te ontwikkelen kan een gebouw of gebied als woon- en/of werkplek ook betaalbaar blijven. Uiteraard is dit afhankelijk van de aankoopwaarde en de bestemming van het gebouw of gebied – marktconform of maatschappelijk – en brengt voor de groep zelf de nodige investeringen met zich mee.”¶

—Eva De Klerk





24 Melopee (Xaveer De Geyter architecten), Stadsgebouw 2.0 anno 2020, met een basisschool, kinderdagverblijf en wijksporthal in het stadsontwikkelingsproject De Nieuwe Dokken



1

21

12

8

6

16

1

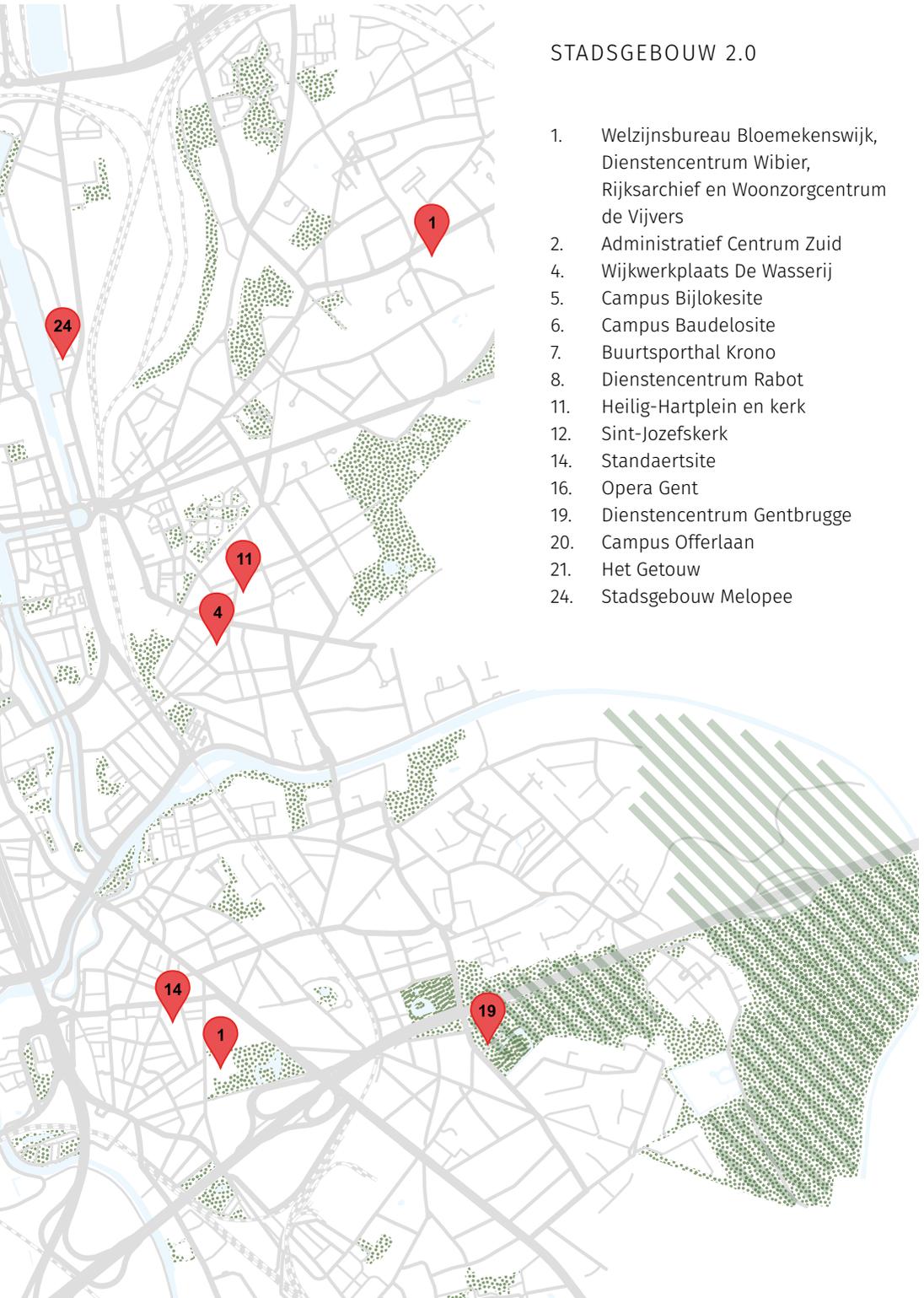
2

20

5

## STADSGEBOUW 2.0

1. Welzijnsbureau Bloemekenswijk, Dienstencentrum Wibier, Rijksarchief en Woonzorgcentrum de Vijvers
2. Administratief Centrum Zuid
4. Wijkwerkplaats De Wasserij
5. Campus Bijlokesite
6. Campus Baudelosite
7. Buurtsporthal Krono
8. Dienstencentrum Rabot
11. Heilig-Hartplein en kerk
12. Sint-Jozefskerk
14. Standaertsite
16. Opera Gent
19. Dienstencentrum Gentbrugge
20. Campus Offerlaan
21. Het Getouw
24. Stadsgebouw Melopee



## COLOFON

### TEKST

Peter Vanden Abeele, Stadsbouwmeester Gent  
Matthias Blondia, Team Stadsbouwmeester

### IN SAMENWERKING MET

departement FM, dienst vastgoed

### REDACTIE

Patrick De Rynck  
Bregje Provo

### VORMGEVING

Specht Studio

### FOTOVERANTWOORDING

Stad Gent (Haider Al-Nakeeb – afb. 1, 7; Wim Pi – afb. 1;  
Christoph Vander Eecken – afb. 1, 4, 14; Rudy Van de Voorde – afb. 2),  
Sogent (Stijn Bollaert – afb. 24), Matthias Blondia – afb. 20,  
Matthias Vanhoutteghem – afb. 8

### CARTOGRAFIE

Ellen Verbiest - afb. 3, 17

Dit stadsessay werd uitgebracht in juni 2020.

D/2020/0341/18

V.U. | Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

2020

PDF is beschikbaar op [www.stad.gent/stadsbouwmeester](http://www.stad.gent/stadsbouwmeester)

Herplaatsing op andere websites is niet toegestaan.

### CONTACTGEGEVENS

Stadsbouwmeester Gent: Peter Vanden Abeele

Postadres: Botermarkt 1, 9000 Gent

Email: [stadsbouwmeester@stad.gent](mailto:stadsbouwmeester@stad.gent)

[www.stad.gent/stadsbouwmeester](http://www.stad.gent/stadsbouwmeester)



## STADSESSAY

N  4

In zijn visienota zet de stadsbouwmeester de krijtlijnen uit voor een toekomstgerichte stedelijke ontwikkeling. Dat biedt lang niet alle antwoorden op de stedelijke vraagstukken waarmee we geconfronteerd worden. Daarom zoomt het Team Stadsbouwmeester regelmatig met gerichte essays in op concrete uitdagingen.

Elk Stadsessay heeft een duidelijk thema. Het Team Stadsbouwmeester werkt hiervoor samen met een of meer stedelijke diensten en/of externe experts en actoren. Met de Stadsessays wil het Team de stedelijke agenda beïnvloeden en elementen aandragen om het beleid te voorzien van richting en inzicht.

Elk Stadsessay bestaat uit twee delen: het eigenlijke essay heeft een vast format en is opgehangen aan een reeks stellingen. Het tweede gedeelte heeft een vrije invulling. In het essay #01 *Breed wonen* was dat een uitgeschreven rondetafelgesprek en in #02 *Betonschra(a)p* een beeldessay met foto's van Olmo Peeters. In #03 *Brokkelbrug* werden historische foto's van de bouw van het viaduct verzameld in een fotoreeks. Dit essay, #04 *Stadgebouw 2.0*, brengt een overzicht van recent afgewerkte en ook lopende studies en projecten in verband met gedeelde stedelijke gebouwen en campussen.