

# ULOBIA, EEN STEDELIJK INBREIDINGSPROJECT

Het Gentse project Ulobia transformeerde een oud fabriekspand tot twaalf lofts voor wonen en werken. Het ontwerpteam stond voor een meervoudige uitdaging: het industriële karakter van de site behouden, duurzaam bouwen en het perfecte evenwicht vinden tussen private en publieke ruimte. De opdrachtgever wilde vooral ruimte creëren voor de zelfontplooiing van de bewoners.



*Els Staessens,  
ROBUUST  
architectuur  
& onderzoek*

Het zicht over het centrale binnenplein en de vroegere directeurswoning vanuit de bovenverdieping van een van de lofts.

**"Het ontwerpteam koos voor afbreken in plaats van bijbouwen"**

**U**lobia is niet alleen tot stand gekomen als een interessante architecturale mengeling van behouden en vernieuwen. Het werd ook een traject waarin participatie centraal stond en zelfs een grote meerwaarde bleek te zijn. De opdrachtgever, het ontwerpteam en de bewoners kwamen samen tot een woonvorm waarin privaat en publiek elkaar raken.

## VAN GRAUW NAAR GROEN

Het terrein van Ulobia vergde een andere insteek dan een stedelijk verkavelingsproject. Dit moest een duurzame en groene woonomgeving worden, een kort fietsritje verwijderd van hartje Gent of station Dampoort. De oorspronkelijke site bestond uit een verlaten fabriekspand met bijhorend terrein. Bijna de volledige oppervlakte was volgebouwd. Wat overbleef aan open ruimte was verhard en de weinige bomen op het terrein waren in erbarmelijke staat. Slechts één boom kon blijven staan: de notelaar die nu het binnenplein siert. Het ontwerpteam zag al snel wat haar aanpak moest zijn: afbreken in plaats van bijbouwen.

## KIEZEN TUSSEN GESCHIEDENIS EN TOEKOMST

De drie voornaamste gebouwen op de site waren een directeurswoning, een baksteenloods en een betonloods. Elk met zijn eigen architecturale kwaliteiten en bouwtechnische uitdagingen. De directeurswoning is een mooi bakstenen gebouw met waardevolle afwerkingselementen zoals vloertegels en schrijnwerk. In deze woning werden twee woonunits ondergebracht met respect voor de bestaande architectuur.





“DE NIEUWE ARCHITECTUUR WEERSPIEGELT DE OORSPRONKELIJKE, INDUSTRIËLE SFEER”

© Patrick Deryckler

De baksteenloods was een lange opslagruimte, opgedeeld in identieke traveeën, telkens met een raampartij. De ritmiek en het beeld van de baksteen zijn typische elementen waarnaar het nieuwe ontwerp terugverwijst. Zes woonunits sluiten hier aan op een stukje private buitenruimte. Ze werden gebouwd met aandacht voor duurzame technieken en modern comfort.

De betonloods ten slotte leende zich helemaal niet tot comfortabel en hedendaags wonen. Het gebouw had amper ramen en was in slechte staat. Daarom bleven enkel de bouwtechnisch en esthetisch degelijke elementen van deze loods overeind: de gemetste kolommen met daarop een betonnen verdiepingsplaat met ingewerkte glasdallen.

De nieuwe architectuur weerspiegelt de oorspronkelijke, industriële sfeer. Staalskeletbouw en sandwichpanelen vervangen het oude metselwerk en beton. Op die manier werd de geschiedenis van de site verrijkt en kregen de drie verschillende bouwblokken, net zoals vroeger, elk een eigen identiteit.

Een gemetste tuinmuur geeft de perceelgrens tussen twee private tuinen aan zonder het zicht op de centrale binnentuin te belemmeren.

“Een snelle babbel aan de rand van de eigen tuin, uitgebreid kletsen rond de gemeenschappelijke picknickbank”

### ONDERHANDELEN OVER BUITENRUIMTE

De nieuwe lofts liggen rond een grote collectieve tuin. De bewoners hebben daarnaast elk hun eigen private tuin of patio. Hier lag de grootste uitdaging van het project. Het bouwteam wilde in de eerste plaats streven naar een duurzaam en verantwoord ruimtegebruik met kleinere woningen en een grote rol voor publieke buitenruimte. De stad Gent vroeg dan weer om een minimale woonoppervlakte en één parkeerplaats per woonunit. Om aan die eisen te voldoen, moest een stuk van de buitenruimte wijken.

Na veel heen-en-weer koos het bouwteam voor gecentraliseerd parkeren aan de straatkant. De rest van het terrein werd zoveel mogelijk ingericht als publieke, gemeenschappelijke tuin. Ook tellers, vuilbakkenberging en een fietsenstalling kregen een plek in deze tuin. De private tuinen liggen zo veel mogelijk in ‘dode hoeken’ van het plein. Waar de private tuinzones toch duidelijk aan de collectieve ruimte grenzen, bakenen betonnen zitbanken de tuintjes subtiel af. De bewoners stellen hun eigen tuinmeubilair op in hun private tuintjes. Aan de randen doen ze een snelle babbel met elkaar. Uitgebreid kletsen doen ze rond de picknickbank middenin de centrale tuin.

### PARTICIPATIE VERRIJKTE HET ONTWERP

De opdrachtgever was tijdens het ontwerp- en bouwproces onzeker over de verkoopwaarde van deze nieuwe, maar duurzame visie op ruimtegebruik. Het waren de geïnteresseerde kopers die hem gaandeweg mee hebben overtuigd.



© Patrick Deryckler

Zij waren weinig of niet geïnteresseerd in een autostaanplaats. Ze waren vooral enthousiast om de grenzen tussen publiek en privaat terrein te vervagen. Op hun vraag werden er geen tuinmuurtjes gebouwd op de perceelgrenzen, maar zitbanken. Deze geven de tuin een open en ruim karakter. Op vraag van individuele kopers staan er enkel op sporadische plekken nog tuilmuren.

Het waren dus de bewoners zelf die, samen met het hele bouwteam, van Ulobia een mooier en aangenamer woonef hebben gemaakt. Een plek die tot op vandaag uniek is in zijn

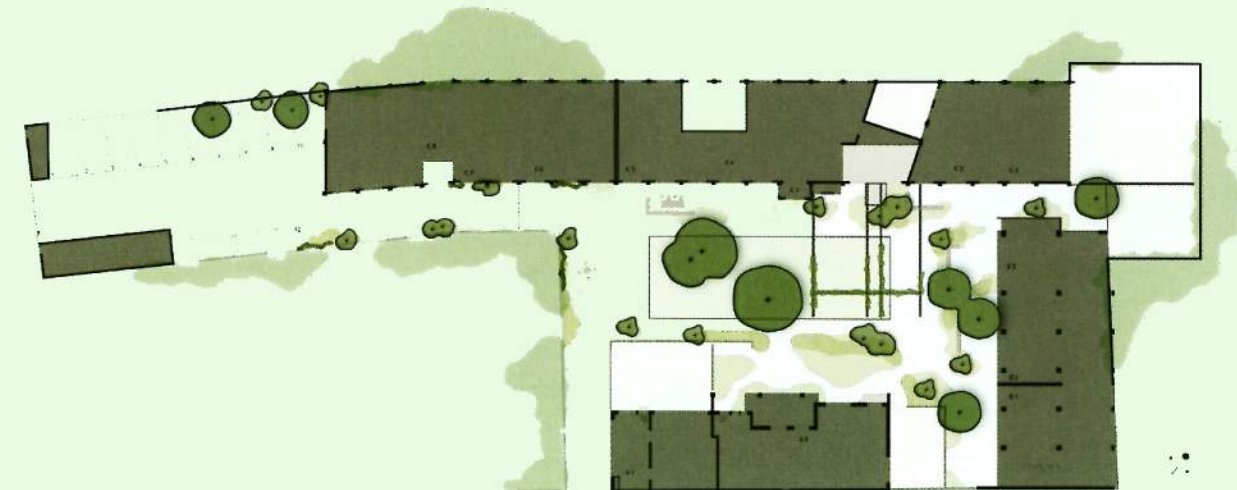
Enkele bomen en aangeplante vlinderstruiken geven subtiel de grens tussen twee private zitzones aan. De betonnen zitbanken staan op de privaat-publieke perceelgrens.

soort, in Vlaanderen en ver daarbuiten. ■

#### → Meer info:

[www.ulobia.be](http://www.ulobia.be)  
[www.robust-ao.be/project/ulobia-2/](http://www.robust-ao.be/project/ulobia-2/)  
[www.burogroen.be/#/new-gallery-3/](http://www.burogroen.be/#/new-gallery-3/)

Het inplantingsplan van de nieuwe toestand met de drie verschillende bouwblokken en de tuindelimiting.



© ROBUUST