



Oost-Vlaams netwerk klimaatgemeenten - Woningen en wijken transformeren voor de toekomst

Transformatie van verouderde sociale woonwijken



TRANSFORMATIE VAN VEROUDERDE SOCIALE WOONWIJKEN

PROJECT DUURZAME WIJKONTWIKKELING – WIJK HOOGSTRAAT

Laarne in beeld



- 10 km ten oosten van Gent
- Buurgemeenten: Destelbergen, Lochristi, Wetteren en Berlare
- Deelgemeenten: Laarne - Kalken
- Landelijke gemeente in buitengebied

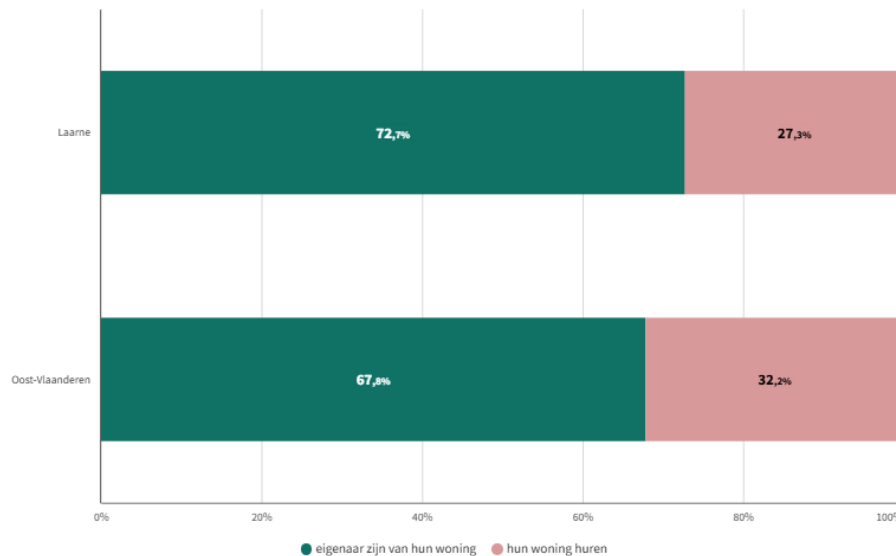


Laarne in beeld



- 12 525 inwoners
- 5451 huishoudens
- Oppervlakte: +/- 32 km²
- Bevolkingsdichtheid: 384,4 inwoners/km²
- Bebouwingsgraad: 25,8%

Eigenaars en huurders - Laarne, %



Laarne in beeld



- 187 sociale huurwoningen
 - 173 woningen in eigendom
 - 14 ingehuurde woningen
- Gemiddelde huurprijs private markt: € 989 / maand
- Gemiddeld netto inkomen: € 28 257 / jaar
- Woonmaatschappij: Woonpijler (Laarne, Lochristi en Wetteren)

1.2.2. Reëel betaalde huurprijzen

Gemeente	Eigen patrimonium
Laarne	450,31
Lochristi	482,24
Wetteren	407,17
Wichelen	389,79
Eindtotaal	427,16

Gemeente	Ingehuurd
Laarne	636,11
Lochristi	555,14
Wetteren	620,67
Eindtotaal	607,81

BSO Laarne



- Nieuw BSO 2026-2042
- Laarne: 104 bijkomende entiteiten
 - Specifieke inhaalbeweging: 32
 - Reguliere inspanning: 72
- Opmaak actieprogramma en tweepartijenovereenkomst (strategie behalen BSO)
- Positieve noot rond de inhaalbeweging: al 30 woonentiteiten binnen 2 projecten in uitvoering/op de planning

	2026-2030		2031-2036		2037-2042		TOTAAL
	Reguliere inspanning	SIB	Reguliere inspanning	SIB	Reguliere inspanning	SIB	
Laarne	17	8	24	8	31	16	104

Wijk Hoogstraat



- Fase 1: straatkant – jaren 60 - +/- 28 woningen
- Fase 2: binnengebied – jaren 70 - +/- 58 woningen
- Fase 3: design&build – vervangingsbouw 2023 - 6 woningen



Wijk Hoogstraat



- Wonderwoudje: voorafgaand participatietraject + gezamenlijke aanplant (december 2023)



Aanleiding traject duurzame wijken



- Nood aan renovatie van de woningen > traditionele blik op renovatie nog aangewezen? (cfr. Nerenweg – verhuisbewegingen – verschillende fases)
 - Versnipperde eigendomsstructuur
- Onvoldoende grondreserve lokaal bestuur/woonmaatschappij i.f.v. realisatie van het BSO
> nood aan alternatieve manieren om bijkomende entiteiten te creëren (verdichting)
- Optimalisatie van bestaand patrimonium i.f.v.
 - wachtlijst
 - demografische evolutie
 - invulling huidige woningen (o.a. onderbezetting)
- Opportuniteit trajectbegeleiding



LabLand



Medegefinancierd door
de Europese Unie

provincie
Oost-Vlaanderen



gent:

Interreg
Europe

Co-funded by
the European Union



Koning
Boudewijnstichting
Eurocom voorheen Koning Boudewijnstichting

ALLIANZ
FOUNDATION

6 nationale loterij

Activeren van onderbenutte ruimte

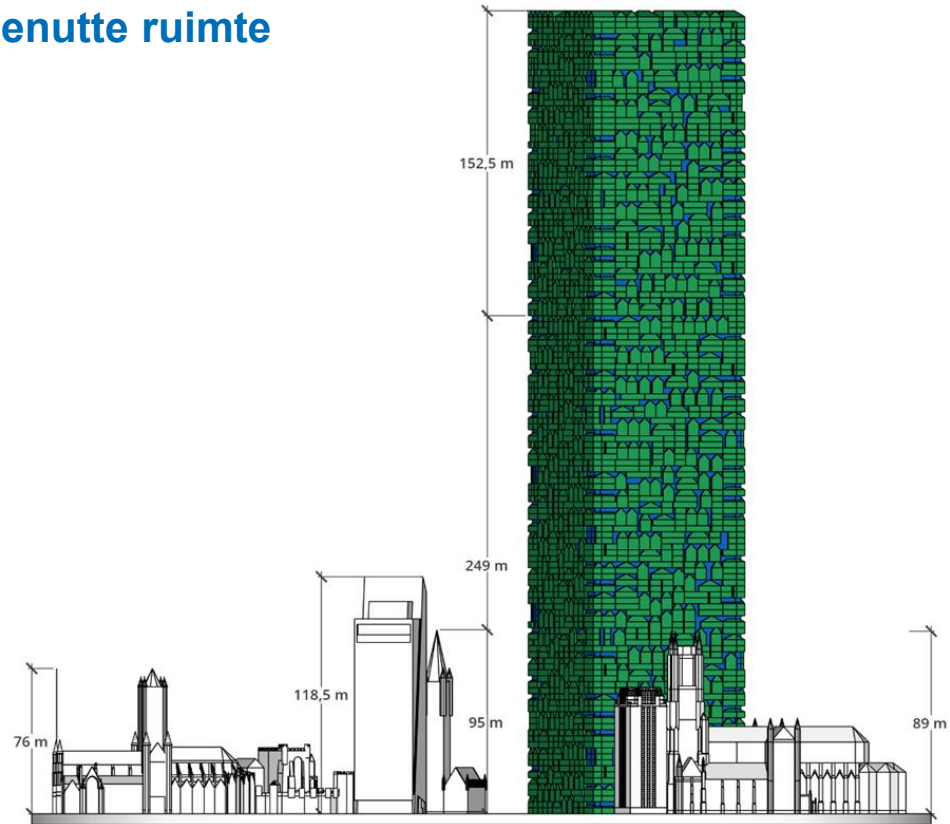
Er is reeds voldoende bouwvolume voor alle toekomstige behoeftes als alle bestaande gebouwen beter worden benut.

LabLand

“Tegen 2050 verwachten we dat er
450.000 extra woningen nodig
zullen zijn”

LabLand

Activeren van onderbenutte ruimte



Samen onderbenutte ruimte activeren



Woonoplossingen
voor pioniers
Labland.be



LabLand

De Onderbenuttingstoren

De ruimte in Vlaanderen is schaars, terwijl leegstand en onderbenutting enorm zijn. Onze woonwijze heeft een directe invloed op de klimaatuitdagingen. Toch bouwen we elke dag nieuwe woningen, terwijl we onze woonachtergrond ook kunnen invullen door het bestaande patrimonium slimmer te benutten.

LabLand onderzoekt de actuele leegstand en onderbenutting in een Vlaamse stad. De beschikbare cijfers werden geanalyseerd en visueel gemaakt door de leegstaande huizen en huizen met kamers op overzicht op een hoopje goeder. Daaruit groeide deze onderbenuttingstoren.

Deze toren wil bewustzijn rond onderbenutting creëren, oplossingen verbeelden en nieuwe woonvormen stimuleren. Hoe beter we de onderbenutting inpakken, hoe kleiner de toren wordt.



LabLand



LabLand

Trajectbegeleiding Duurzame Wijkontwikkeling



Ontwerpprincipes Duurzame Wijkontwikkeling

Antwoord op verschillende maatschappelijke uitdagingen

Ruimtelijke opgave

Meer doen met de beschikbare ruimte, inzetten op verdichting én vergroenen

Woonopgave

Meer divers woonaanbod ifv demografische evolutie

Circulaire opgave

Maximaal hergebruik en reductie materiaalgebruik

Klimaatopgave

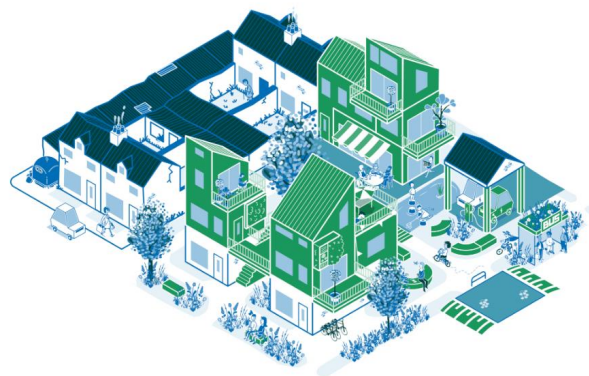
Versterken groenblauwe structuren

Mobiliteitsopgave

Traag verkeer op maat van de wijk

Sociale opgave

op maat van huidige inwoners en inzetten op ontmoeting



LabLand

Projectgebied Hoogstraat





Contextanalyse

Ruimtelijke uitdaging



Onderbezetting

Type huishouden	Aantal slpk	Aantal bewoners	Aantal in de wijk
Alleenstaande	3	1	14
	4	1	2
Koppel zonder kinderen	3	2	14
	4	2	1
Eenoudergezin 1 kind	3	2	6
	3	3	1
Koppel met 1 kind	3	3	2
	4	3	1

Demografische evolutie

Private huishoudens naar grootte

Laarne, aantal

2015



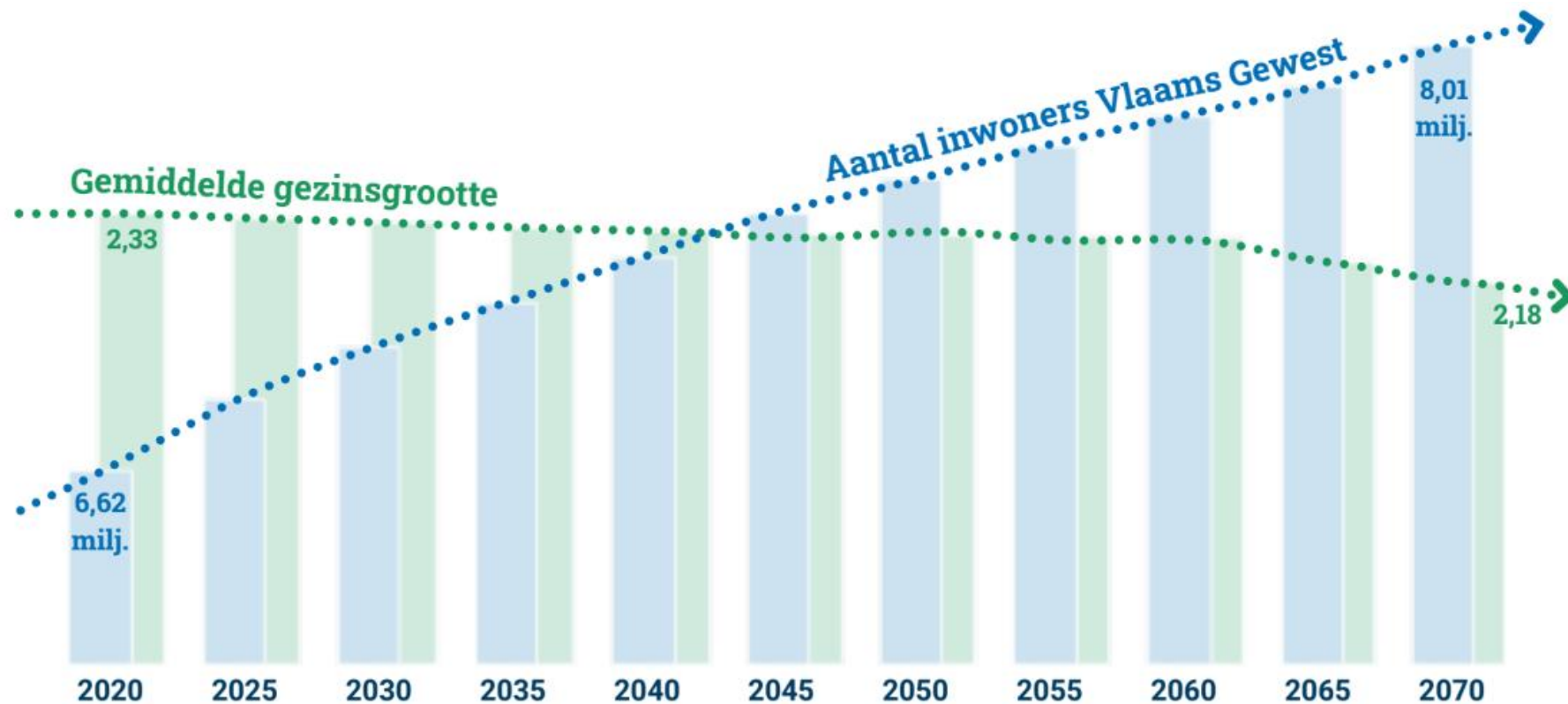
2025



0 1.000 2.000 3.000 4.000 5.000 6.000 7.000

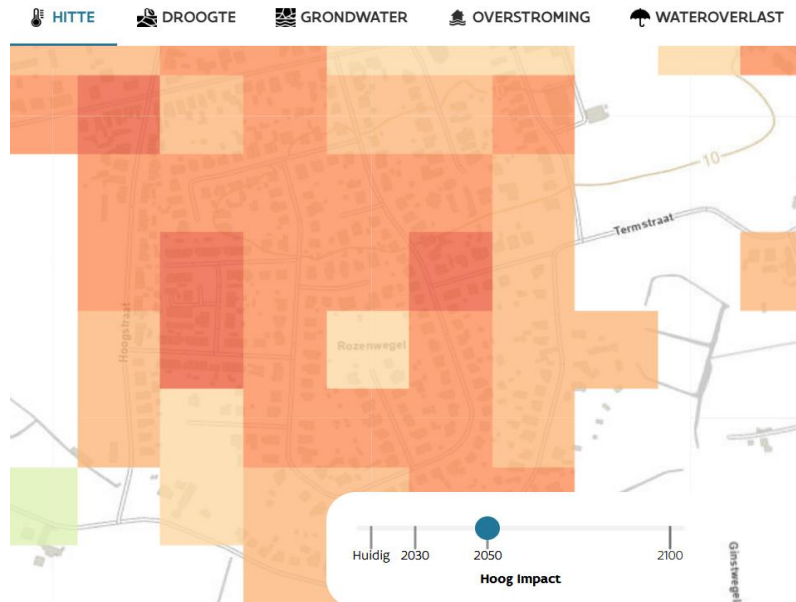
1 persoon 2 personen 3 personen 4 personen 5 of meer personen

Demografische evolutie



Bron: Stadbel

Klimaat



Klimaatportaal





Transformatie Onbebouwde zone

Beperkte sloop



BT



NT



NT





Architectuur

Gewenst Woonprogramma

+20% verdichten

Type	Aantal
2 slpk	75%
3 slpk	23%
4 slpk	2%

Architectuur NT

4 strategieën

- sloop en vervangbouw
- nieuwe volumes toevoegen
- klassiek renoveren
- optoppen

Sloop en vervangbouw straat



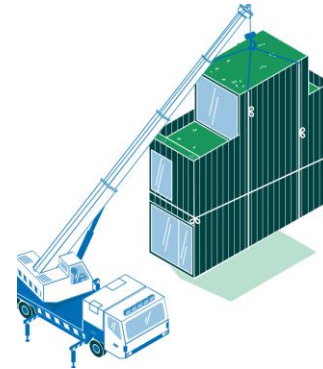
BT

- 13 woningen 3 slpk
- niet conform hedendaagse oppervlaktenorm WiV
- zendersteen

Sloop en vervangbouw

straat

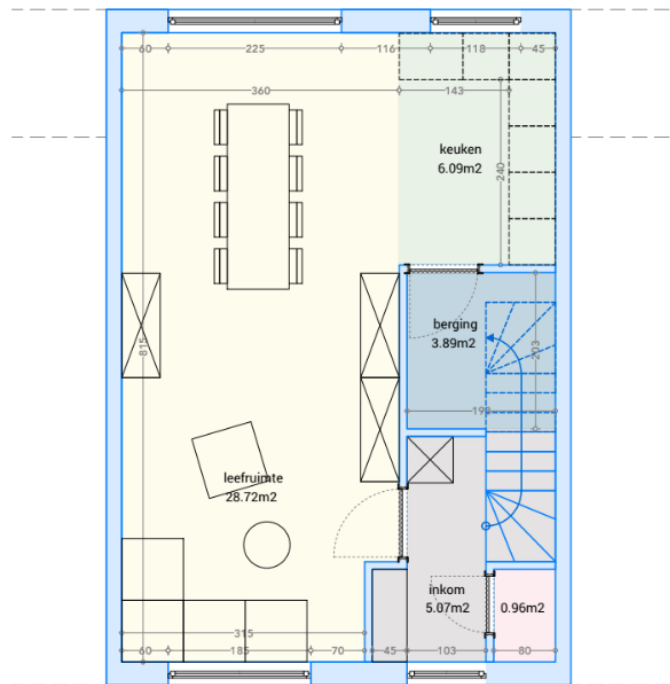
voorstel Inschuifhuis



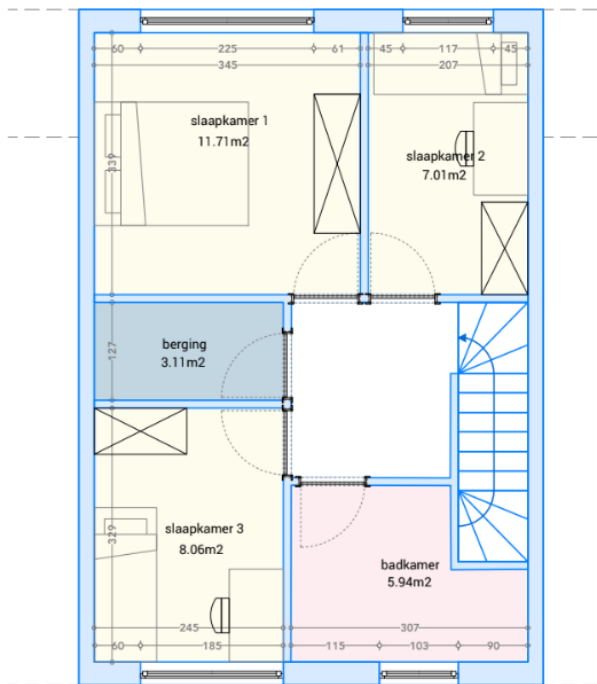
Sloop en vervangbouw

straat

Typeplan IH



PLAN NIV. GLV



PLAN NIV. +1

Sloop en vervang Inplanting

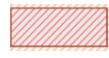
 Infschuihuis

NT
13 woningen 3 slpk



Nieuw volume

Binnengebied

 Sloop garageboxen



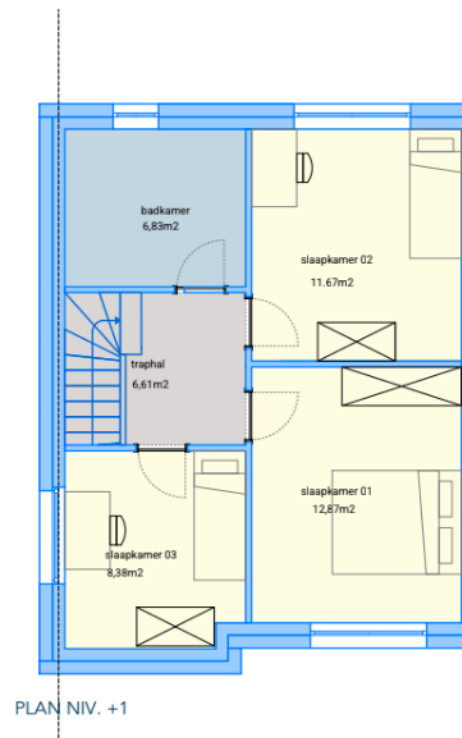
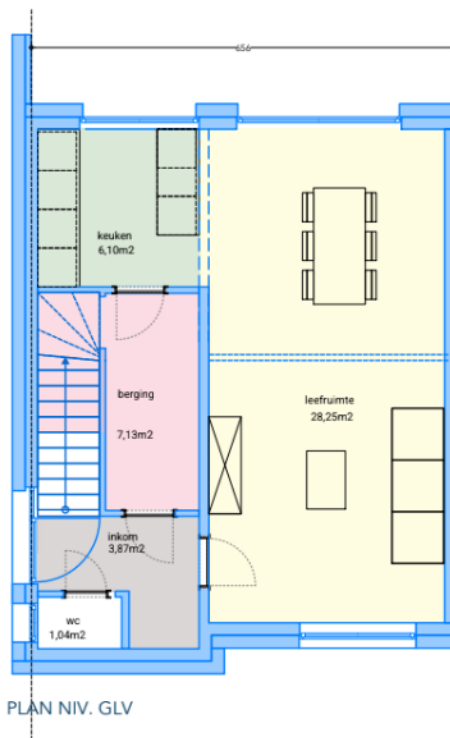
Nieuw volume

Binnengebied

3 bouwlagen

Typeplan niv. 0 + 1

Woning met 3 slpk



Nieuw volume

Binnengebied

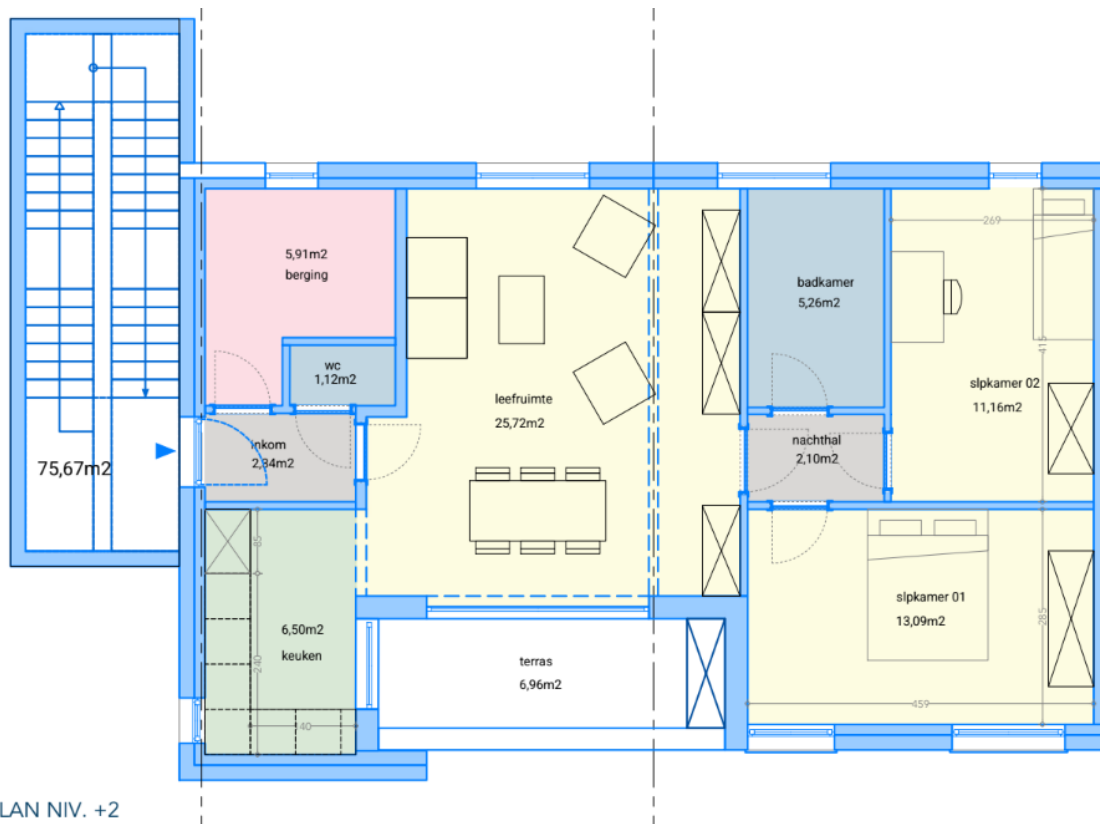
3 bouwlagen

Typeplan

Niv + 2

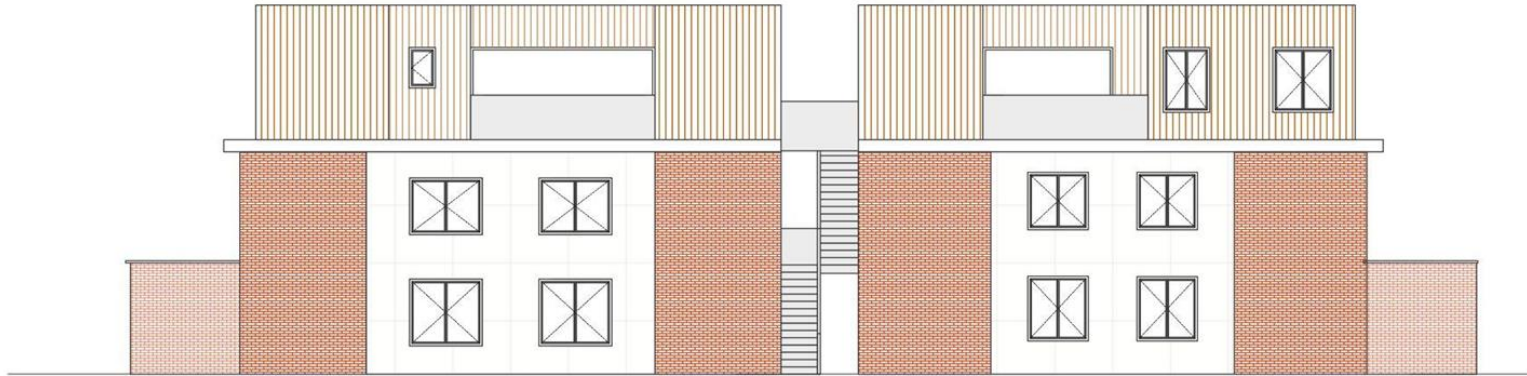
Woning met 2 slpk

Toegankelijk via buitentrap



PLAN NIV. +2

Nieuw volume



Nieuw volume

Inplanting



NT

2 woningen met 3 slpk

1 woning met 2 slpk



Renovatie

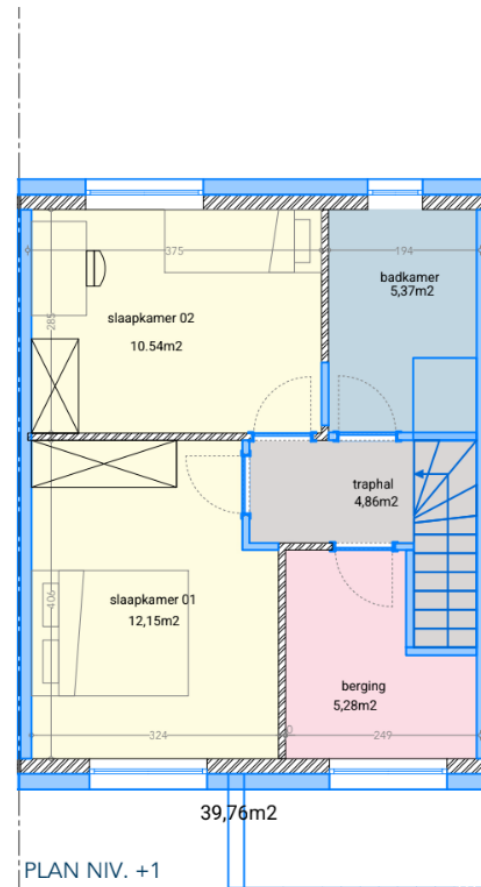
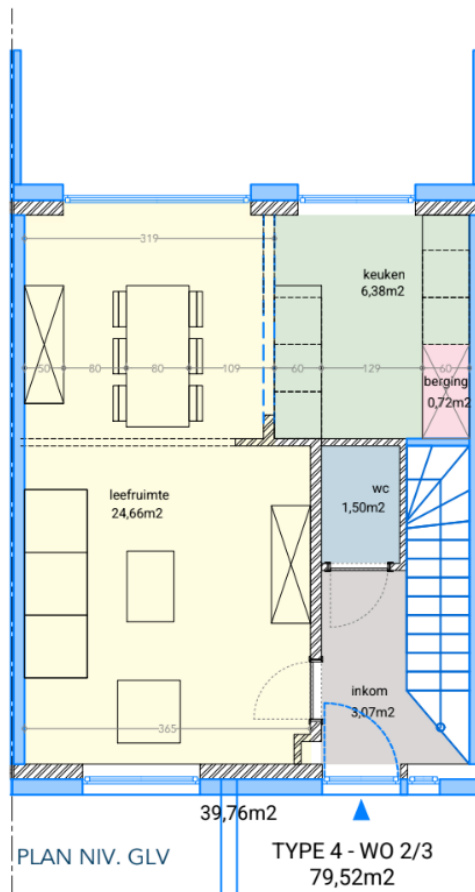
BT 3 slpk

NT 2 slpk

Typeplan woning met 2 slpk

WO = 79,52 m²

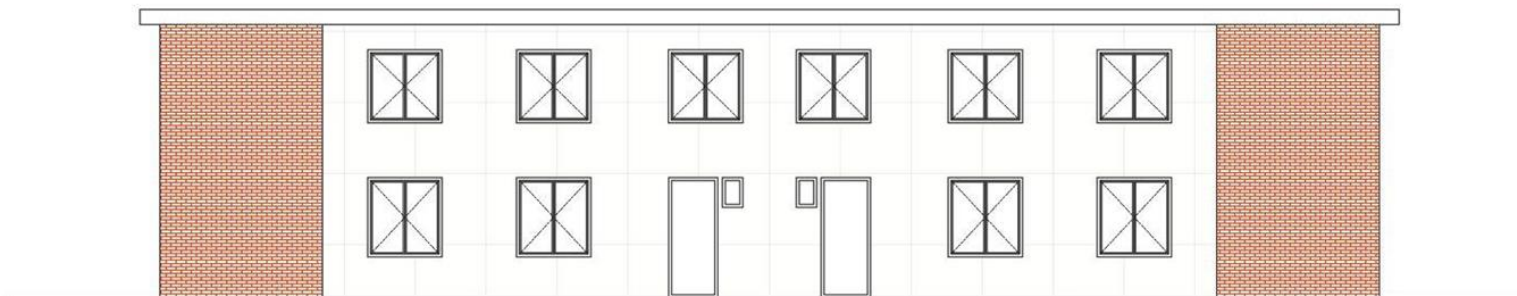
leefruimte	24	24.66 m ²
keuken	5.5	6.38 m ²
berging	6.5	6.00 m ²
badkamer	4.5	5.37 m ²
slaapkamer 01	11	12.15 m ²
slaapkamer 02	7	10.54 m ²



Renovatie

Binnengebied

Gevel



Renovatie

Inplanting

Woning 2 slpk
cluster 1, 2, 3 en 4

Woning 3 slpk
hoekwoningen cluster 4

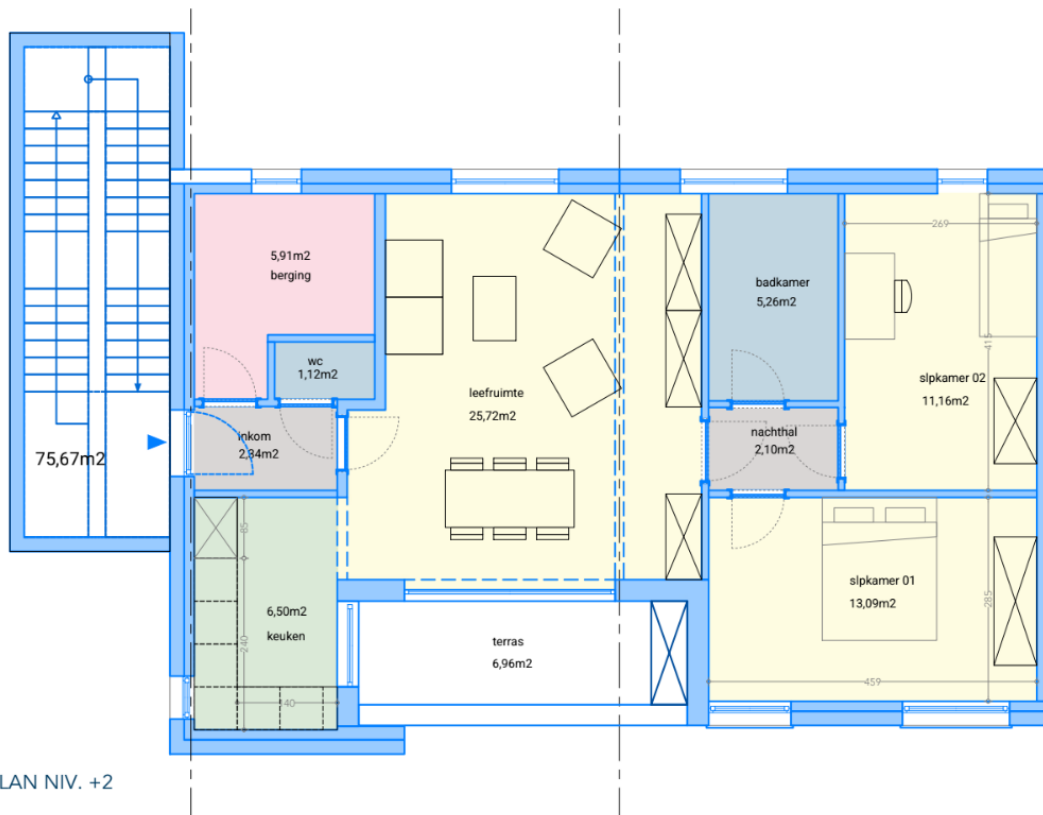


Optopping

Binnengebied

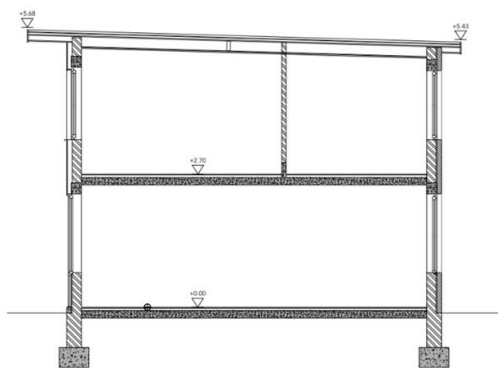
Typeplan optopping woning 2 slpk

Toegang via buitentrap

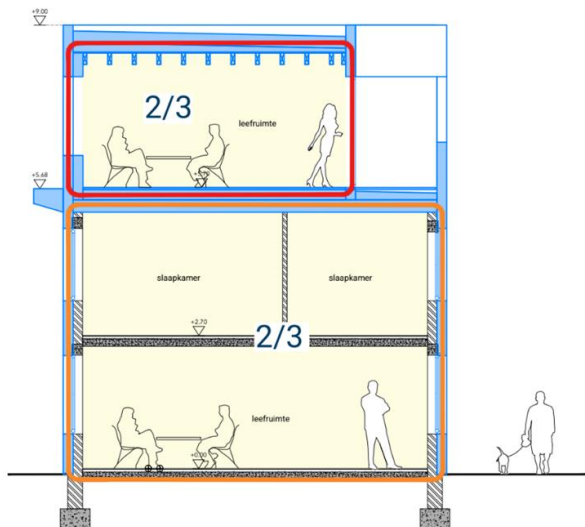


Optopping Binnengebied

Dwarsdoorsnede



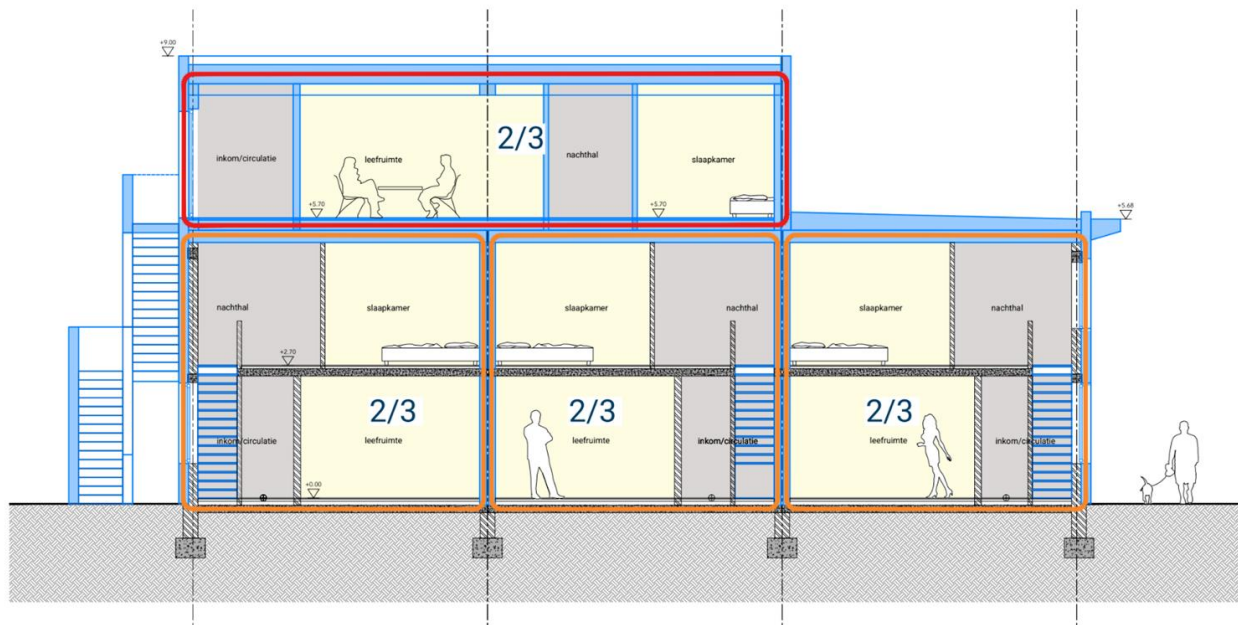
dwarsdoorsnede bestaand



dwarsdoorsnede nieuw

Optopping Binnengebied

Langsdoorsnede



langsdoorsnede Nieuw

Optopping

Gevel renovatie + gedeeltelijke optopping

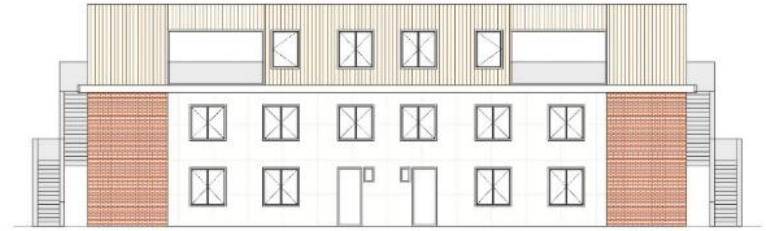


Optopping

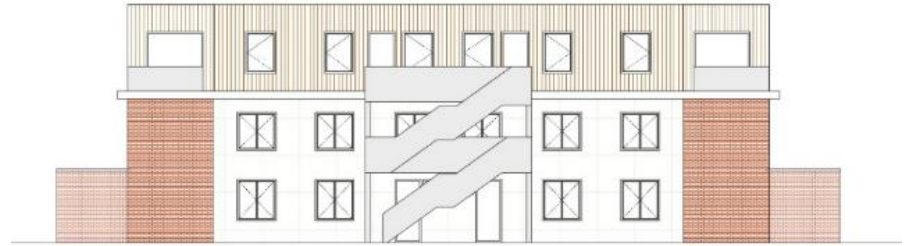
Gevels Varianten



gedeeltelijke optopping - binnentrap



volledige optopping - buitentrap



volledige optopping - buitentrap achtergevel

Optopping Inplanting

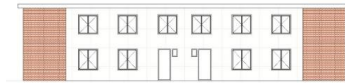
Gedeeltelijk optoppen
cluster 2 en 4



Volledig optoppen
cluster 1A en 3

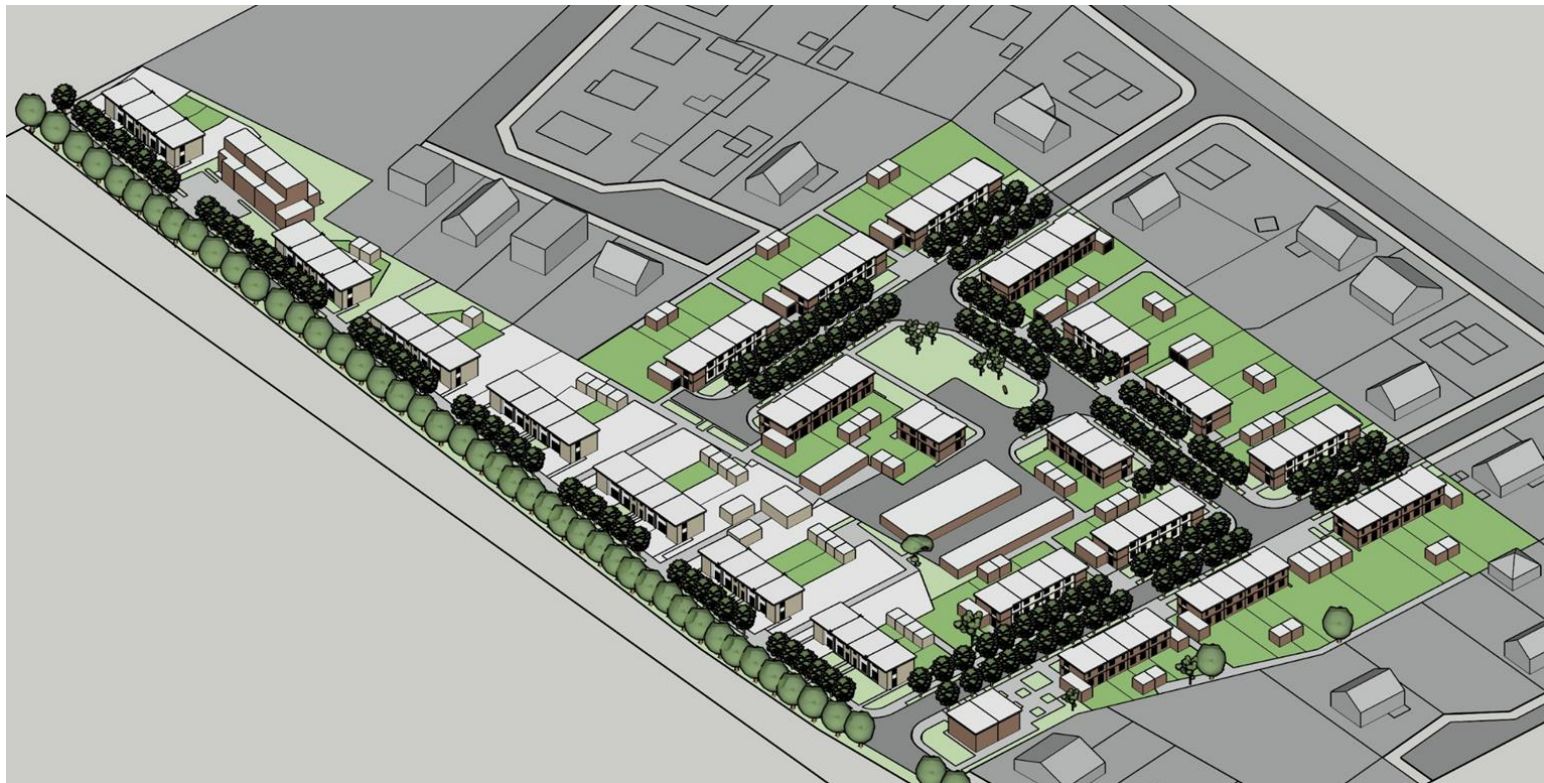


Niet optoppen
cluster 1B



Optopping

3D Bestaande Toestand



Optopping

3D Nieuwe Toestand



Resultaat woonprogramma

BT

Type	Aantal	Inplanting
1 SLPK	4	Binnengebied
2 SLPK	0	
3 SLPK	47	Binnengebied
	18	Straat
4 SLPK	8	Binnengebied
4 SLPK	1	Straat
TOTAAL	78	

BT - 27 wo/ha

NT

Type	Aantal	Inplanting	Verdeling
2 SLPK	66	Binnengebied	2 rolstoeltoegankelijk 2 65+ woningen "Nultreden woning"
3 SLPK	6	Binnengebied	
	19	Straat	6 appartementen BT 13 inschuifhuizen
4 SLPK	2	Binnengebied	
TOTAAL	93		
	+20% = 15 WE		

NT - 32 wo/ha

Resultaat woonprogramma

Parkeren

Binnengebied

74 parkeerplaatsen

74 WE

Straat

Parkeren openbaar domein



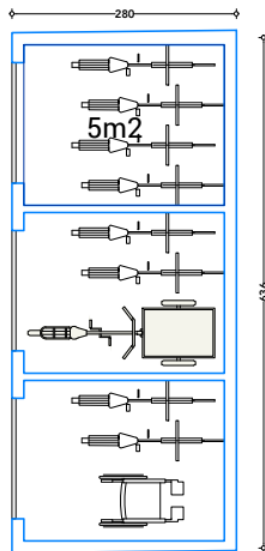
Fietsenberging

Nieuw toe te voegen volumes

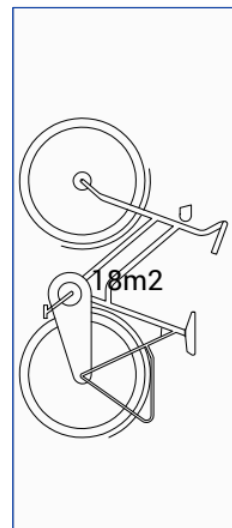
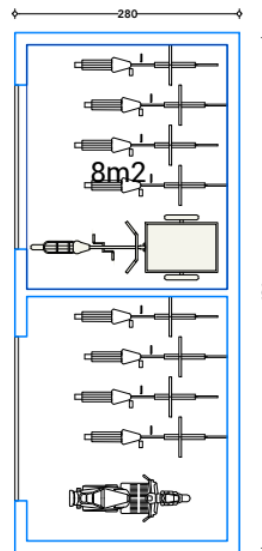
Inrichting

- winddicht
- gemeenschappelijke ruimte
- gecompartmenteerd en afzonderlijk afsluitbaar per WE
- gedimensioneerd op maat van:
 - klassieke fiets
 - elektrische fiets
 - bakfietsen
 - bromfiets
 - scootmobiel

3 x 2/3



2 x 4/5
2 x 3/4



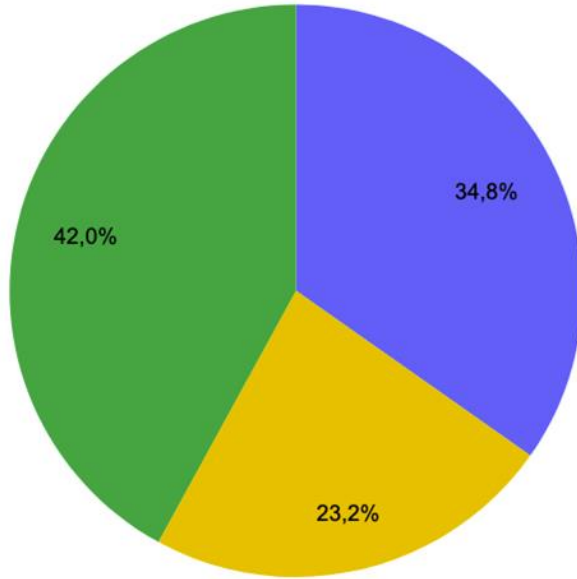
Fietsenberging

Inplanting

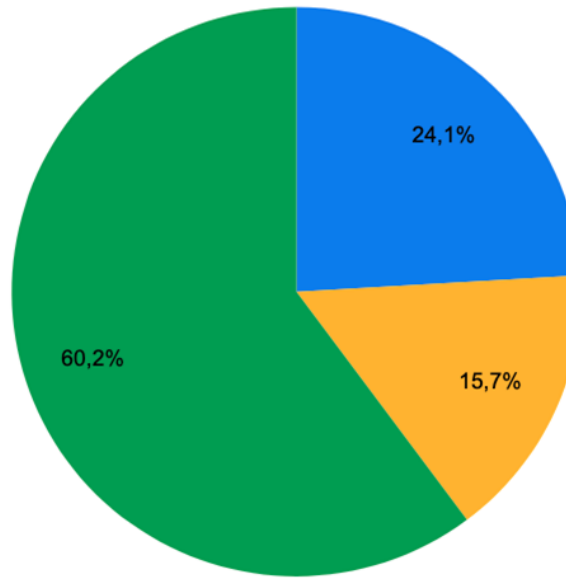


- Verhard Opp
- Totaal bebouwd Opp
- Onverhard groen Opp

BT



NT



Verdichten

- ✓ footprint verkleint
- ✓ verharding daalt
- ✓ groen neemt toe





Datum	Ondernomen stappen
December 2025	Schrijven/mailverkeer POV aan woonmaatschappijen i.v.m. project DWO
24.02.2026	Presentatie project DWO aan lokaal bestuur
Maart 2026	Brief selectie wijk Hoogstraat door POV voor project DWO
30.03.2026	Opstartvergadering: principes, ambitieniveau, samenstelling en data stuurgroep, ...
11.05.2026	Stuurgroep: ambitieniveau ontharden, parkeren, optopping - onbebouwde zone – klimaat- en mobiliteitsopgave – architectuur – inschuifhuis – 1 ^e referentiebeelden
	12.05.2026 – ad hoc overleg Wonen in Vlaanderen – FS4 en infrastructuur 20.05.2026 – ad hoc overleg typologie/woonprogramma – wachtlijst, demografie, huidige bewoners, komende projecten
06.07.2026	Stuurgroep: verschillende scenario's i.f.v. typologie, dichtheid, volumestudie, inrichtingsplan, ...
	Zomer 2026: afstemming met sectorarchitect Vlaanderen i.f.v. oppervlaktenormen
24.09.2026	Finale stuurgroep: woonprogramma, strategieën architectuur, stabiliteitsstudie, 3D-model, parkeren, verharden, fietsenberging, ...
15.10.2026	Voorstelling CBS



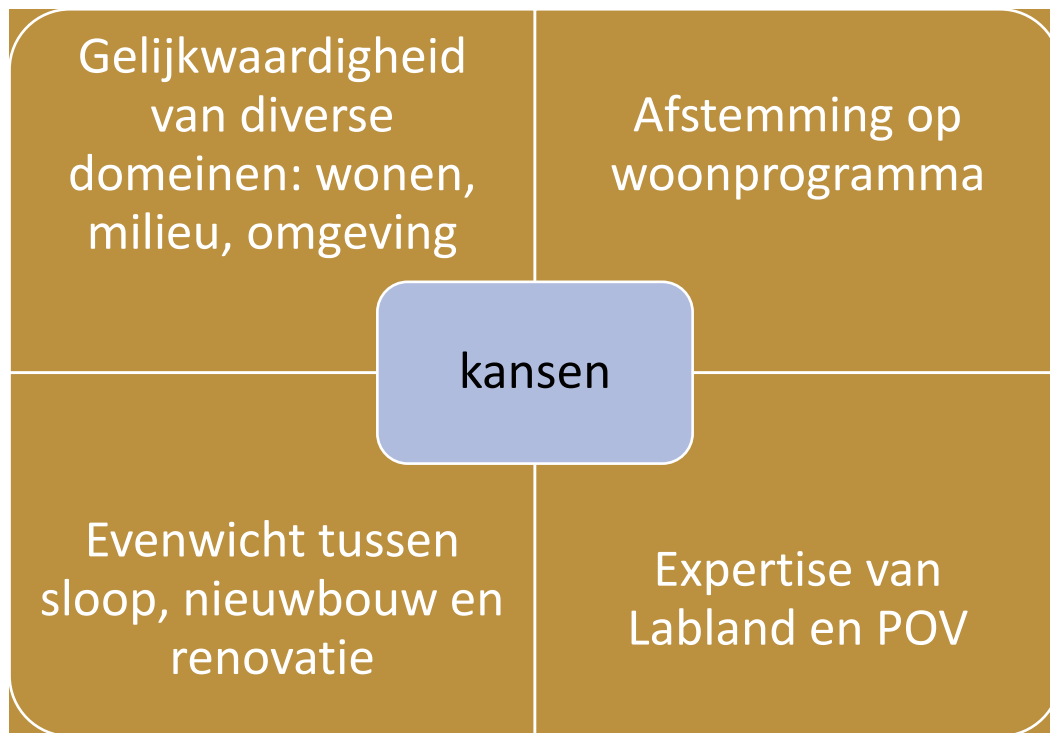
Verdere
verfijning
doorheen
het traject

Resultaat

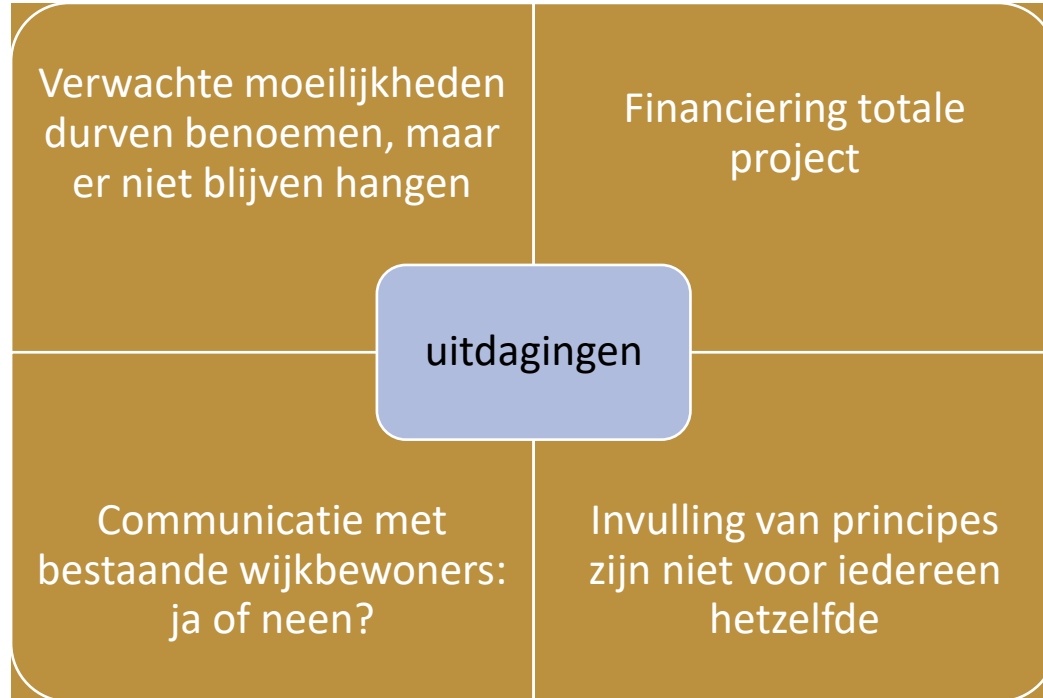


- Een voorontwerp met beeldmateriaal (inplantingsplan, grondplannen en referentiebeelden)
 - Financiële raming van renovatiekosten, inclusief vergelijking met kostprijs van sloop- en vervangbouw
 - Resultaten van een stabiliteitsstudie
- Blauwdruk met principes en strategieën om een gericht bestek in de markt te kunnen zetten

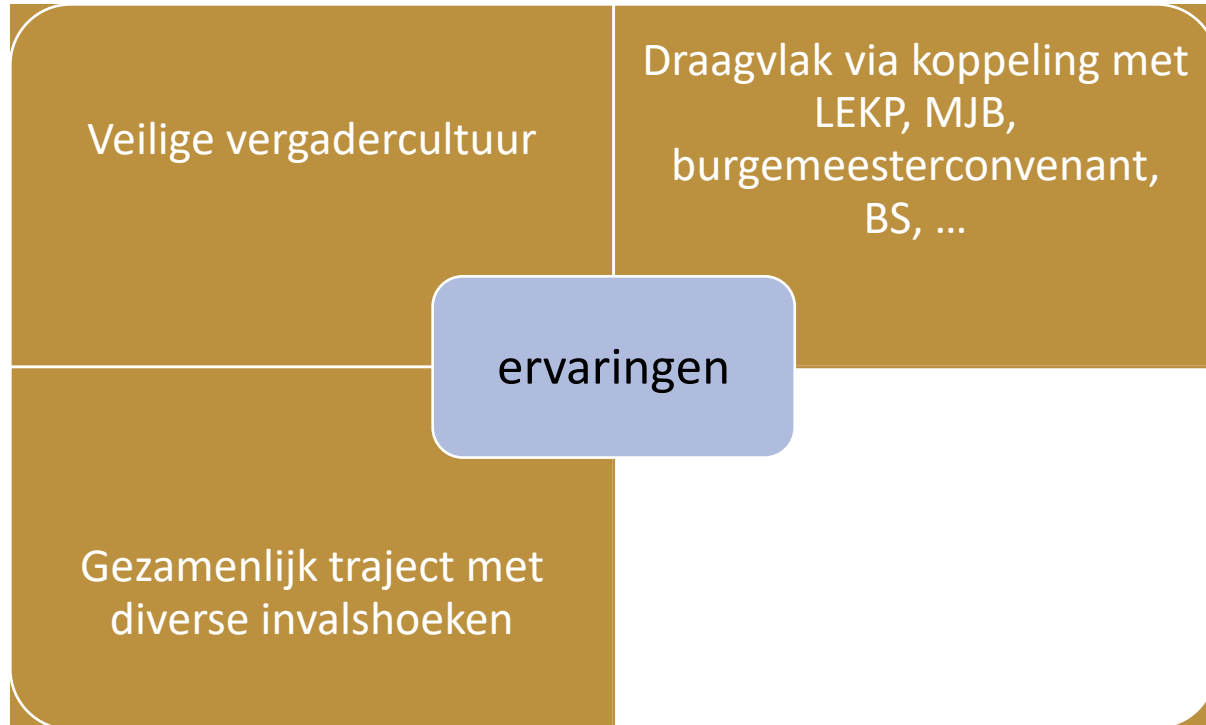
Ervaringen, uitdagingen en kansen



Ervaringen, uitdagingen en kansen



Ervaringen, uitdagingen en kansen



Aanbevelingen



Samenstelling van een goede **stuurgroep** > ga zo breed mogelijk

burgemeester, schepenen, sociale dienst, deskundige mobiliteit en duurzaamheid, omgevingsambtenaar, milieuambtenaar, deskundige wonen, IGS wonen, woonmaatschappij, ...

Plan van bij het begin alle data voor vergaderingen in

Terugkoppeling overlegmomenten via CBS en LWO

Aanbevelingen



Vraag extra informatie op

Voldoende aandacht voor objectieve gegevens

Breng de noden in kaart (studie wachtlijst + ervaringen)

Hou rekening met tendensen op lange termijn

Organiseer een plaatsbezoek op sites met good practices

Basisprincipe: participatie POV/beleid/Labland in jury

Rol LabLand

- ✓ **Zet alle relevante actoren samen aan tafel**
Woonmaatschappij, politici, ambtenaren, bewoners ...
- ✓ **Bepaalt samen met de actoren het ambitieniveau**
Streven naar integrale aanpak
- ✓ **Ontwerpt in dialoog met alle betrokken actoren**
- ✓ **Levert een transformatieplan op**
Architectuur + publieke ruimte, vergunbaar
- ✓ **Ondersteunt eigenaar bij de aanbesteding**
ondersteuning bij opmaak bestek en deelname jury wedstrijd
- ✓ **Deelt kennis**



LabLand.be

merijn@labland.be
wouter@labland.be



Ontvang onze nieuwsbrief

*

Inschrijven

Vragen?



Feedback (1')



Netwerklunch in de foyer

