

Oost-Vlaams netwerk klimaatgemeenten 13 oktober 2026 Woningen en wijken klaarmaken voor de toekomst

Verslag van de sessie:

Meer doen met bestaande ruimte: ontwerp en vergunningverlening in dialoog.

Hoe kunnen stedenbouwkundige en klimaatdoelstellingen elkaar versterken? Het project De Biekens in Sint-Niklaas is een herontwikkeling van een oude, kleinschalige fabriekssite. Dit innovatief ontwerp met veel aandacht voor ruimtelijk rendement, circulariteit en herbruik ontving meerdere prijzen, waaronder de prijs Wivina Demeester. Wat we als vergunningverlener hieruit kunnen leren, lichten Ingrid Verbesssem en Tom Verhaegen toe.

Het project Tuighuisstraat, een inbreidingsproject voor sociaal wonen in Kortrijk, won de Architectuurprijs Vlaanderen. Het ontwerp weet ruimtelijk rendement en ruimtelijke kwaliteit als geen ander te verzoenen, met respect voor de eigenheid van de wijk. Aandacht ging ook uit naar het hergebruik van materialen en het vermijden van sloop. De stad Kortrijk brengt het verhaal vanuit het vergunningverlenend perspectief: welke ruimtelijke kaders werden toegepast? Welke klimaatdoelstellingen kunnen via dergelijke projecten gerealiseerd worden?

Sprekers:

- Tom Verhaegen, Volt Architecten
- Ingrid Verbesssem, Omgevingsambtenaar stad Sint-Niklaas
- Robert Schneider: Stedenbouwkundige en omgevingsambtenaar stad Kortrijk

Moderator: Mieke Nolf

Verslaggever: Sander De Block

Verslag

Zie de presentatie van deze sessie.

De Biekens in Sint-Niklaas

Spreker Tom Verhaegen:

De Biekens in Sint-Niklaas is een project waarbij een oud fabrieksgebouw werd verbouwd naar residentiële opvang voor dak- en thuislozen in de Blokmakerstraat 4 in Sint-Niklaas.

Het fabrieksgebouw betreft een voormalige koekjesfabriek, volledig rondom bebouwd. Rondom zitten 20 à 30 burens. Het gebouw geeft uit op twee straten en is grotendeels 2 bouwlagen hoog.

Tom schetst het project aan de hand van volgende elementen:

- Programma van eisen: opvang dak- en thuislozen, tijdelijke woonplaats (en o.a. crisiskamers, werkplekken, inloopcentrum, spreekruimtes)
- Vroeger: peperkoekfabriek, opslagplaats, amalgaan van verschillende opslagruimtes.

- Concept: bestaande gebouwen herleid naar draagstructuur. Organisch gevormd (op verschillende momenten stukjes kunnen bijkopen). Volledig gehouden aan bestaande contour van de site.
- Indeling: inloopruimte aan de straatzijde, een ruimte voor mensen uit de buurt, contact met het project. Ruimtes kunnen schikken binnen de bestaande structuur. Openmaken van gedeelten voor het creëren van buitenruimte.
- Circulatie: voldoende grote buitenruimtes, soort straten,...
- Buren: aan de voorgevel bevindt zich het inloopcentrum als een soort gezicht, voor de rest is het straatbeeld zo goed als behouden, er was geen nood om opvallend iets te plaatsen.
- Geheugen: rode baksteen terug gecoat, contrast verzacht. Op deze manier ontstaat een soort waas met verschillende schakeringen, je ziet het verleden.
- Passtuk: buitenruimtes aangelegd in soort 'zigurat-patroon', in het midden een toevallig sluitstuk.
- Klein geluk: ramen opengemaakt, planten kruipen binnen.
- Ontmoeting: centrale binnenruimte met wasruimte, inloopcentrum
- Lucht: Dak werd op verschillende plekken opengemaakt. Buitenruimtes, buitenruimte op dak.
- Kunst: Integratie streetart gemaakt door HELL'O COLLECTIVE uit Brussel. Zijn zeer ijverig te werk gegaan doorheen het gebouw (zelfs tot in de berging).
- Klein geluk: schommels aan structuur gehangen.

➔ Project heeft de Prijs Wivina De Meester ontvangen voor excellent bouwheerschap in 2021

Het was eigenlijk niet evident om in zo'n omgeving met veel burens dit soort project (dak- en thuislozen) project te kunnen realiseren.

Spreker Ingrid Verbessem (stad Sint-Niklaas):

Ingrid schetst hoe het proces toen (2014) verliep en plaatst dit tegenover hoe vandaag dit soort processen zou verlopen (zie ook slides):

- Proces toen:

De perceptie van Tom en Ingrid is allebei dat dit eigenlijk een vrij vlot procesverloop was. Als bestuur weinig moeten sturen. Hadden het geluk dat iemand met een goed plan komt en bestaande bebouwde toestand. Hebben in 2014 gewerkt met een stedenbouwkundig attest: waardevol instrument om het standpunt van het CBS over het project voor een paar jaar vastleggen.

- Proces nu:

- 1) Verkavelingswerkgroep met plenaire vergadering die advies gaf. Hiervan afgestapt.
- 2) Nu heeft de stad een Bouwcode als kader: vroeger waren er verschillende verordeningen, verkavelingsvergunningen,...
- 3) Niet alles is in de bouwcode geraakt (bv. duurzaamheid en circulariteit)

- 4) Wilden streven naar een bouwcode die ook soort onderhandelingsinstrument is.
- 5) Zou het project nu nog vergund geraken met de bouwcode? Ja maar misschien met wat extra eisen.
- 6) Bouwwerkgroep: maandelijks bespreking met verschillende diensten en schepenen. Insteken van bv. dienst mobiliteit. Wederzijds begrip krijgen van wat administratie wil en wat bestuur wil. Raden toch nog SA aan, een principieel akkoord van bestuur.
- 7) Buren betrekken blijft een aandachtspunt.

Succesfactoren project:

1. Visie

Heldere en onderbouwde visie als basis. Op hoofdlijnen: hoe zal dit gebouw werken, hoe relateert het met de omgeving.

2. Open dialoog

Concreet: met de betrokken partijen aan tafel

Breder: actief werken aan netwerken met ondernemers in je gemeente, wederzijds begrip groeit.

3. Goede communicatie/rolverdeling

Intern op tijd bestuur betrekken. Wie communiceert, ook binnen diensten toe zodat geen diverse standpunten beginnen circuleren. Eenheid van visie binnen de bestaande diensten. Schaal van bestuur: groot genoeg maar kennen nog wel iedereen.

Nieuwe/ vernieuwde instrumenten:

Draaiboek voor een duidelijk voortraject. Wat mag je verwachten als ontwikkelaar. (in ontwikkeling)

De **Bouwcode**, een atypische verordening.

- ➔ Eerste hoofdstuk heeft **een beperkt aantal duidelijke normen**: een minimum-lat: hier ga je niet onder.
- ➔ Nadruk op innovatie. We weten vandaag niet alles.
 - 7 **sterke principes**: projecten ondersteunen die duidelijke resultaten op deze principes kunnen voorleggen. **Afwijkingen mogelijk maken die deze principes ondersteunen.**

Tuighuisstraat Kortrijk

Spreker Robert Schneider licht het project toe (zie ook slides).

Hoe met zo weinig mogelijk sloop een wijk transformeren?

Tuighuiswijk is de eerste sociale woonwijk gebouwd in Kortrijk in 1925 volgens het tuinwijkconcept door stadsarchitect Jozef Demeere. Was een totaalconcept.

Vandaag is te zien hoe de verschillende woningen kleine verbouwingen/aanpassingen hebben ondergaan.

Nieuw project in opdracht van SW+ (sociale woonmaatschappij) ontwerp van Maker architecten uit Gent.

Op de kop verdicht in de wijk. Op de maquette is te zien hoe werd verdicht op de hoek van het 'bouwblok'. De rode gebouwen zijn in eigendom van sociale woonmaatschappij.

- Hoofdaanleiding van het project: verduurzaming patrimonium Sociale Huisvestingsmaatschappij (SW+) en uitbreiding aanbod.
- Programma: herbouw 12 rijwoningen, nieuwbouw 16 appartementen na sloop van 6 woningen, polyvalente ruimtes, ondergrondse parking en twee collectieve fietsenstallingen.

Bespreking van het ontwerp:

- Project: acupunctuurgewijze aanpak (doordat de verschillende woningen in eigendom verspreid gelegen zijn in het bouwblok).
- Opgave:
 - 1) Binnengebied: individuele tuinen sluiten aan op gemeenschappelijke groene ruimte.
 - Veel achterkanten, garagepoorten. Tuinwijkgedachte is eruit verdwenen, circulatieruimte voor auto. Aantal doorsteekjes die privaat ingenomen zijn. Anonieme ruimte die ook niet per se veilig voelde.
 - Moeilijkheid: mensen willen nog wel hun garage etc behouden.
 - Binnengebied terug claimen. Doorwaadbaar maken en verblijfskwaliteit verbeteren.
 - Enkele doorsteken wel opengemaakt.
 - Om het anoniem karakter van het binnengebied te verbeteren, langs de achterzijde een 'tweede voorzijde' maken door bv. extra leefruimte of ruimte voor complementaire functie creëren.
 - Volume in tweede lijn als voorzet voor private ontwikkeling.
 - 2) Woningen:
 - Architecturale waarde van de woningen terugbrengen of toch voorbeeld scheppen met nieuwbouw (individuele renovaties hebben oorspronkelijke eenheid teniet gedaan).
 - Soort herstel van wat er ooit was met nieuwbouw.
 - Gebruik van recuperatiemetselwerk en deels nieuw met uitlopende voeg.
 - 3) Kopgebouw:
 - Vraag naar kleinere woningen.
 - Hier waren meeste mogelijkheden om iets te doen.
 - Vraag naar kleinere woningen.
 - Sociale mix
 - Compact appartementsblok op de kop als schakel tussen stad en buurt. Openheid naar straat, functies op gelijkvloers die meer publiek karakter hebben. Vanop straat zicht naar binnengebied.
 - Voordeel ondergrondse parking mogelijk onder dit gebouw.
 - Iets grotere schaal sluit aan op enkele omliggende solitaire volumes.

- Proces:

- 1) Bouwheer/architect kwam eerst met massastudie en visie.
- 2) GOA toetst af bij collega's.
 - Destijds was het nog opgenomen als erfgoed (erf sinds 2024)
 - Projectoverleg met verschillende diensten, erfgoedoverleg (oa Agentschap), politiek overleg (kunnen we verder met visie vanuit diensten?).
 - Reactie per mail en vervolgoverleg.
 - Hoe omgegaan met reactie stad?
 - Bewonersavond. Vanuit bouwheer, goed om te peilen hoe ze hierin staan. Wel bezwaar van direct aanpalende buur bij kopgebouw.
- 3) Discussiepunten:
 - Architectuur nieuwe eengezinswoningen en kopgebouw afstemmen op oorspronkelijke verschijningsvorm met als doel eenheid herstellen en als voorbeeld voor de overige private woningen.
 - Discussie over het aantal bouwlagen van het kopgebouw
 - Qua architectuur sturing: eenheid terugbrengen. Zorg dat er één nieuw verhaal ontstaat (kopgebouw en nieuwbouw) ipv twee naast elkaar.
 - Beleidsinstrumenten waren eigenlijk beperkt. (inventaris, verordening Kortrijk – nu bouwcode, en woningtypetoets)
- 4) **Instrumenten in Kortrijk:**
 - BKP 2019
 - Bepaalde wijken, per wijk typologische elementen destilleren.
 - Nieuwbouwontwikkeling? Eerst context analyseren.
 - Bouwcode
 - Woonplan
 - Kortrijk 2025 en beleidsplan Ruimte
 - Beeldkwaliteitskamer Kortrijk (BKK, sinds 2019)
 - Kortrijkse Erfgoedraad ABEKO
 - Referentieprojecten
 - Ontwerpend Onderzoek
 - Renovatieplan
- 5) **Bouwcode:** ook vier krachtlijnen die basis omschrijven en kwaliteitskenmerken aangeven. Afwijkingen mogelijk op basis hiervan.

Conclusie:

Instrumenten zoals beeldkwaliteitsplan zijn belangrijk.
Inzetten op voortraject: juiste ambitie bij alle partijen.

Vragen en antwoorden

- Is er ook gesproken met de GECORO?
 - 1) Kortrijk: nee, dit was niet groot genoeg
 - 2) Sint-Niklaas: hetzelfde, niet groot genoeg. Wel vraag gesteld welke rol GECORO kan spelen.
- Op welk moment wordt buurt betrokken?

- 1) Kortrijk: is vaak verschillend, bij de sociale woonmaatschappij lag het programma bijvoorbeeld al snel vast. Bij andere stadsprojecten vaak op geijkte momenten in de procedures.
- Vandaag wordt vaak sloop en nieuwbouw als oplossing naar voor geschoven, kan je dat sturen als administratie? Of als ontwerper?
 - 1) Kortrijk: staat in bouwcode – eerst kijken of herbestemmen mogelijk is, is een van de krachtlijnen.
 - 2) Sint-Niklaas: is niet in bouwcode ter sprake gekomen. Wel inzetten op sloopbestendig wonen. Samen gezeten met INTER over de toegankelijkheid, maar is moeilijk om in regels te gieten. Je hebt dan quasi twee plannen nodig. Wel op zoek naar manier om hierin te sturen naar circulariteit. Door bv. netwerkmomenten met bouwheren.
 - 3) Tom (ontwerper): soms zijn het net die beperkingen die creativiteit bevorderen, daartegenover staat ook dat iets afbreken vaak verloren volume betekent. Vaak is het ook de opdrachtgever die iets nieuw wil, is vaak goedkoper, makkelijker. De beperkingen maken dat je creatiever moet omspringen met ruimte.
 - 4) Kortrijk: Het is een reflex die ontwerpers moeten maken, kunnen we iets met bestaande pand.
 - Zijn er nog ervaringen hiermee in de groep?
 - 1) Zien vooral maximaliseren: slopen en groter maken
 - 2) Tom: maximaliseren is vaak wel enige optie om iets financieel haalbaar te maken.
Maar het gaat ook wel over draagkracht van de buurt
 - Hoe is De Biekens vergund? als woonentiteit?
 - 1) Vergund als zorgvoorziening
 - Deed brandweer moeilijk bij het project De Biekens?
 - 1) Er was welwillendheid, was niet evident. In de verkoop nog wat kunnen bijkopen waardoor meer ruimte gecreëerd kon worden: doorsteek – dubbele toegang,... Brandwerende deuren bij binnengebied en buitenruimtes etc. Welwillendheid moet er wel zijn. De beperking maakt het creatief.
 - Is er in Kortrijk vanuit de buurt al interesse gekomen om mee te stappen in het project?
 - 1) Vooralsnog niet, mensen met klein budget.
 - (Over het project Tuighuisstraat) De eigenaars van de garageboxen aan het binnengebied, worden zij gestimuleerd een tweede unit te maken? Kangoeroewoning etc?
 - 1) Stimulatie bestaat eruit dat het project laat zien hoe het ook kan. Verder nog geen stimulansen.
 - (Over het project Tuighuisstraat) In het woonplan 2025 van de stad Kortrijk wordt ingezet op 'woonvormen voor iedereen' 'sociale mix'. Als er een iemand dat kan is het de SWM. Zullen veel actiever moeten inspelen op circulariteit van bewoners (wonen in de wijk)

- 1) SWM heeft geen mogelijkheid genomen om mensen in de wijk te laten blijven.
Nu kijken ze er wel naar.
- 2) Het binnenplein is zachte infrastructuur, het gaat ook om het geheel van mensen, maatschappelijke meerwaarde creëren etc. Hierop moet evenzeer sterk ingezet worden bij projecten.