



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

Meervoudig wonen: hoe onderbenutte ruimtes activeren?



LabLand



Medegefinancierd door
de Europese Unie

provincie
Oost-Vlaanderen



gent:

Interreg
Europe

Co-funded by
the European Union



Koning
Boudewijnstichting
European Heritage Label and European Capital of Culture 2025

ALLIANZ
FOUNDATION

6 nationale loterij

Wonen in Meervoud

Groepswoningbouw in Vlaanderen | 2000-2010

Karina Van Herck en Bruno De Meulder (red.)

Fotografie Marie-Françoise Plissart



Meervoudig Wonen

Activeren van onderbenutte ruimte

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

LabLand

‘Aandacht voor nieuwe
steden is verspilde energie’

de Volkskrant



Reimar Von Meding

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

A photograph of two construction workers in orange safety vests and white hard hats working on a construction site. They are positioned in front of a large, textured concrete wall. The workers are bent over, working on a dark, possibly waterproofed surface. There are wooden crates and rebar visible in the scene.

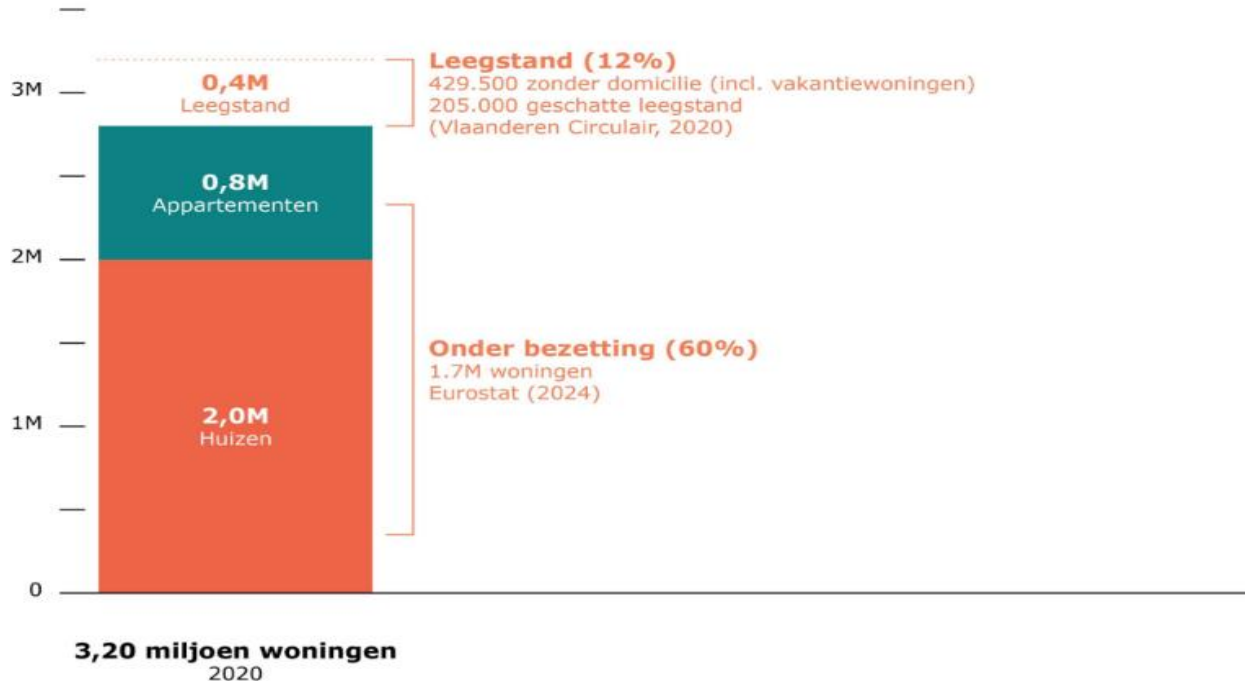
De Standaard

**Verharding van
Vlaanderen op
recordsnelheid: elke
dag verdwijnt
14 hectare onder asfalt
en beton**

oktober 2025

Leegstand en onderbenutting

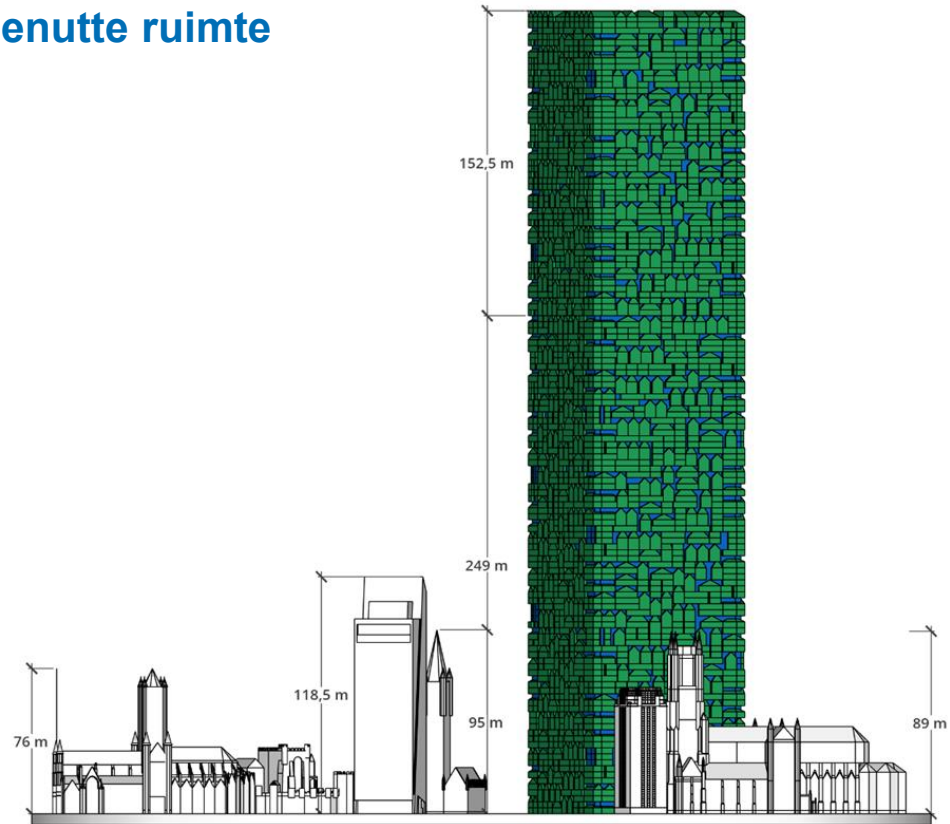
Huisvesting in Vlaanderen



Bronnen:
Eurostat (2024),
CE Center Circular Economy (2021)

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



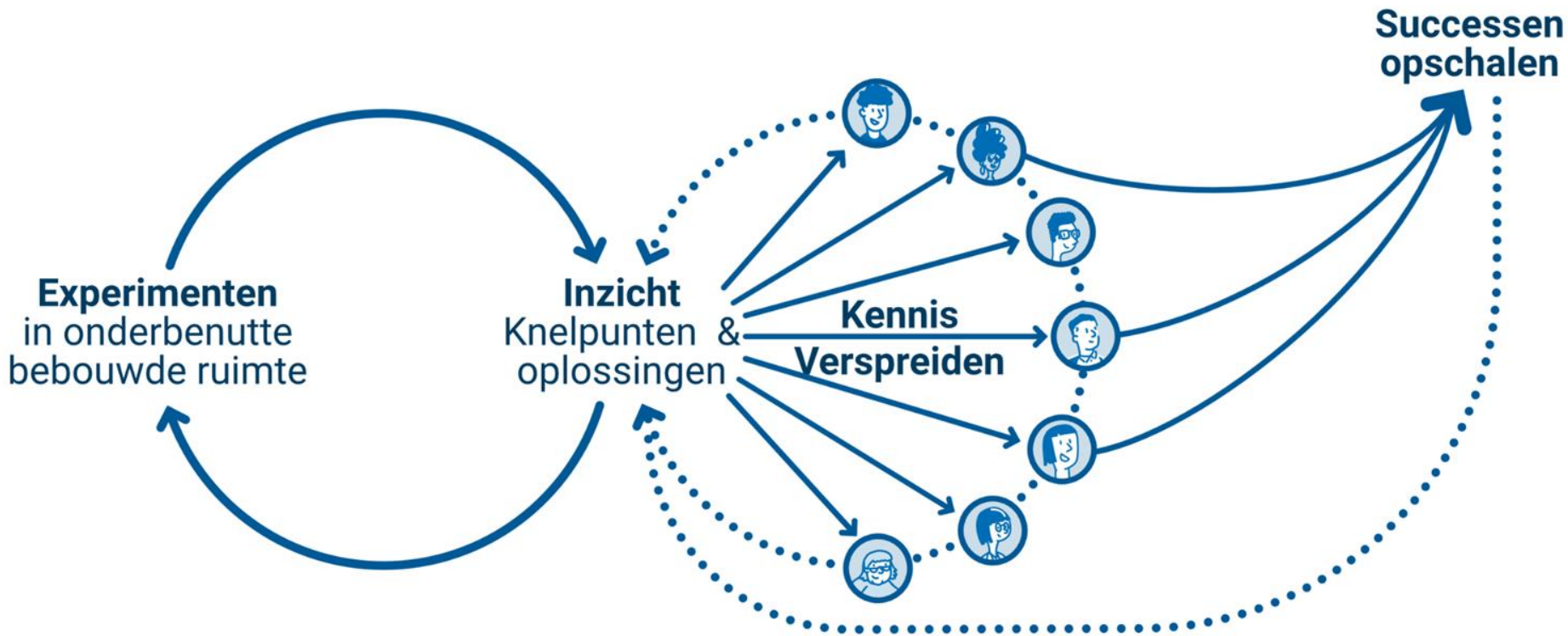
LabLand

Activeren van onderbenutte ruimte



Modellen

- Leegstand activeren
- Ruimte boven winkels
- Splitsen individuele woningen
- Integrale wijkaanpak



LabLand

Activeren van onderbenutte ruimte

Leidende principes

- ✓ Locatie
- ✓ Denser wonen moet samen gaan met het versterken van groen en natuur
- ✓ Denken en ontwerpen over perceelsgrenzen

Activeren onderbenutte ruimte



Verkavelingswijken



Sociale woonwijken



Onderbenutte ruimte boven winkels

LabLand principes



locatie

circulair

denser wonen

mensgericht

natuur versterken

over perceelsgrenzen



verkavelingswijken

Verkavelingswijken



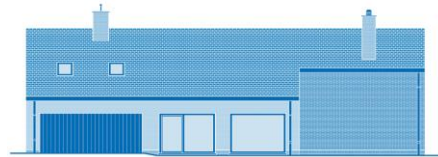
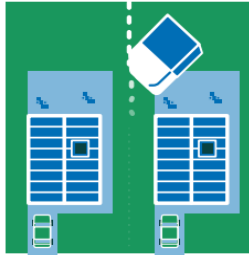
uitdagingen

onderbenutte ruimte
niet energiezuinig
verhard
onderbezet
niet aangepast

troeven

goed gelegen
groen karakter

Verkavelingswijken



Aanpak

- Troeven als uitgangspunt
- Op maat huidige bewoners
- Over perceelsgrenzen, min. 2 buren
- Bestaande woning als vertrekbasis

Verkavelingswijken



$$1+1=3$$

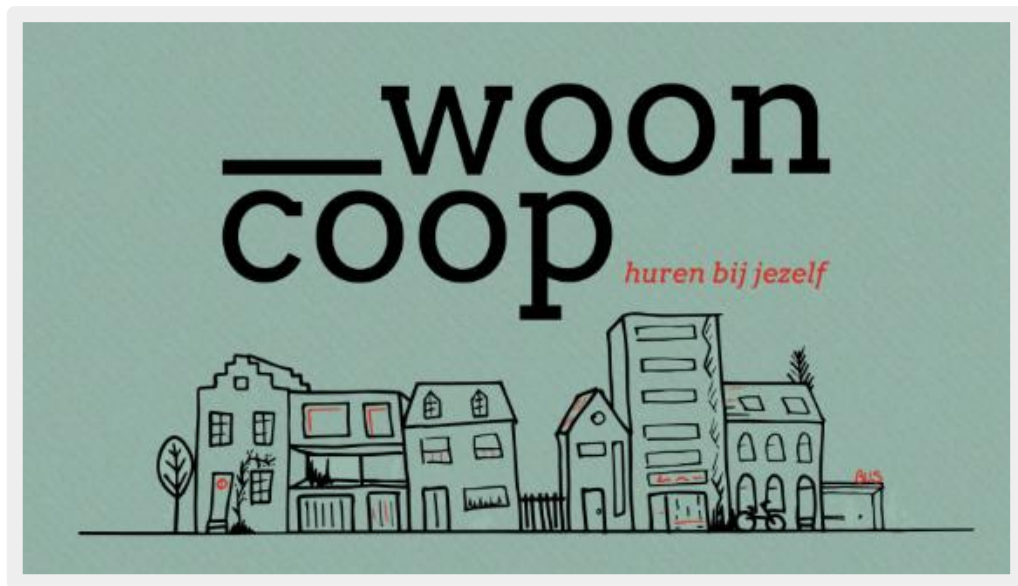
Verkavelingswijken

Coöperatieve Buren



Verkavelingswijken

Coöperatieve Buren

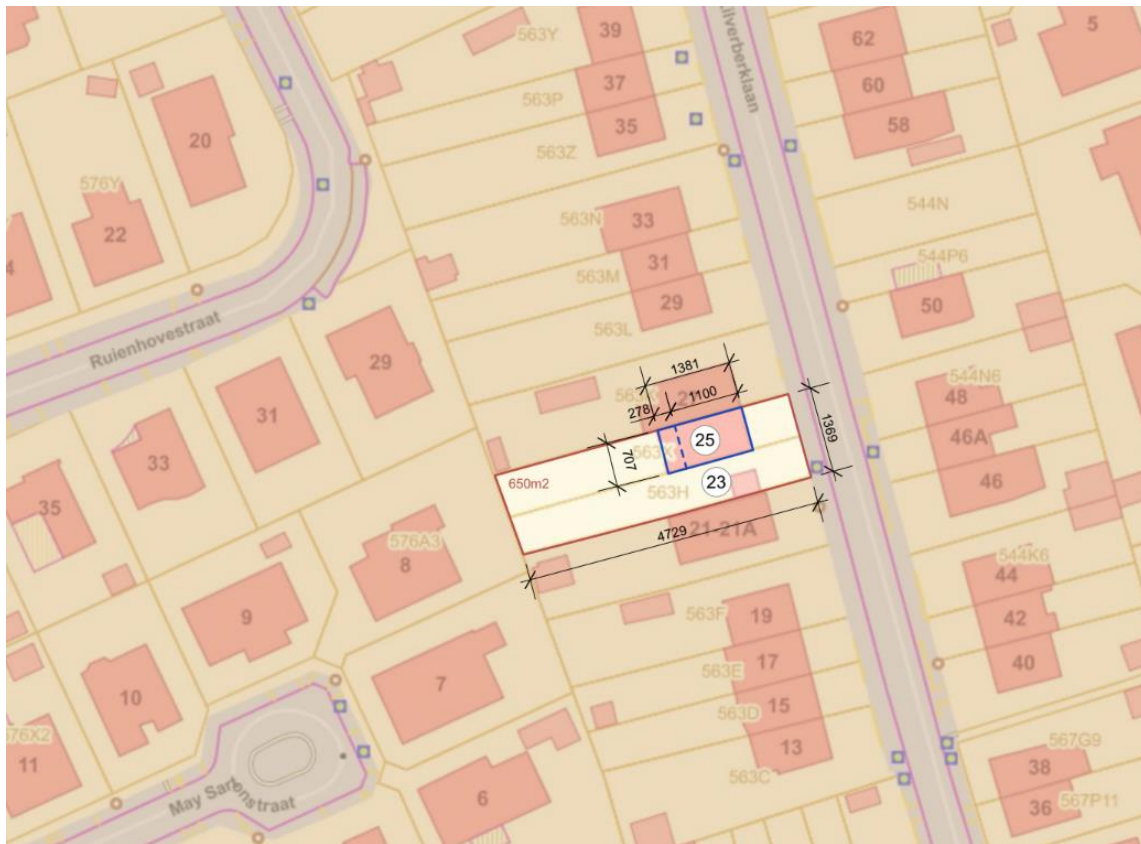


Verkavelingswijken - Case #1

Coöperatieve Buren



Case #1 - Context



Bestaande Toestand

- woning + perceel
- alleenstaande 55+
- kinderen uit huis
- 'woonschaamte'

Wens

- in de buurt blijven
- woning op maat
- verhuur via SVK

Case #1 – Nieuw Toestand – Wooneenheid 1

Niv + 0

Woning 1

- 123 m²
- 2 slaapkamers
- Private tuin

Gemeenschappelijk

- Inkom en circulatieruimte
- Lift
- Berging
- Tuin



Case #1 Nieuwe toestand – Wooneenheden 2 en 3

Niv + 1

Woning 2 + 3

- 74 en 77 m²
- 1 slaapkamer
- Privaat terras



Nieuwe Toestand – Wooneenheid 4

Niv + 2

Woning 4

- 140 m²
- 3 slaapkamers
- Privaat terras







Doelgroepen

- ✓ woning op maat van de huidige bewoner
- ✓ 2 woningen voor alleenstaanden of koppel zonder kinderen
- ✓ SVK of senioren uit de buurt
- ✓ gezin

“Mijn dochter heeft moeite om een betaalbare woning te vinden in de buurt. Ze is daardoor buiten de stad gaan wonen, verder weg van winkels en scholen, waardoor haar gezin twee auto’s nodig heeft”.

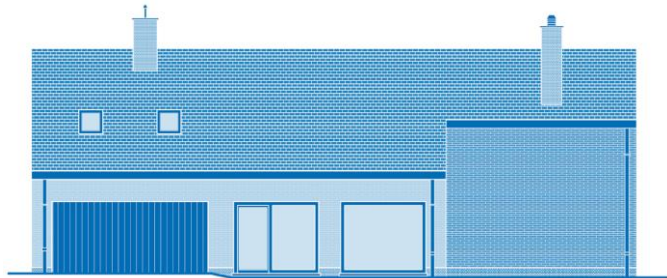
Bewoner verkavelingswijk

Verkavelingswijken - Case #2

Coöperatieve Buren



Verkavelingswijken - Case #2 - Context



Context

Oppervlakte woning : 338 m²

Oppervlakte terrein: 867 m³

2 bewoners (55 +)

Wens

kleinschalige cohousing

Verkavelingswijken - Case #2 - Buren



Verkavelingswijken - Case #2 - Buren



Bestaande toestand

Oppervlakte woning : 330 m²

Oppervlakte terrein: 867 m³

1 bewoner (75+)

Wens

onderzoek naar potentieel

Verkavelingswijken-Case #2 - Nieuwe toestand - Wooneenheden 1 + 2



Woning 1

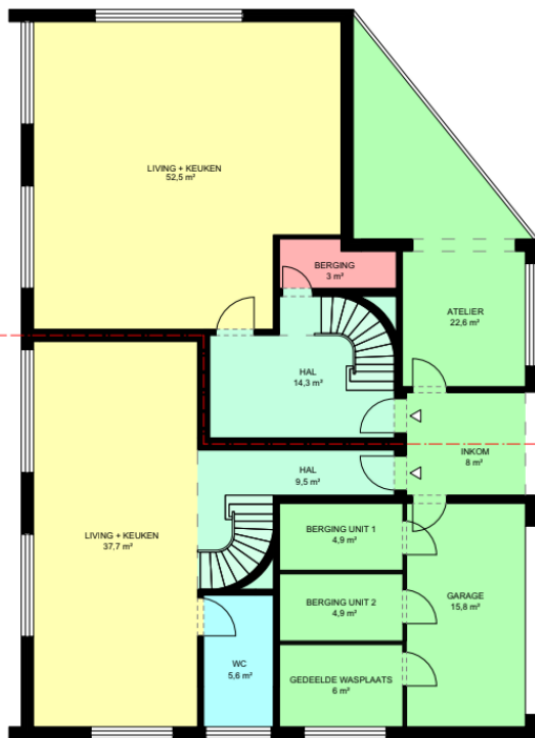
- Aparte inkomhal
- 3 slaapkamers
- Private tuin

Woning 2

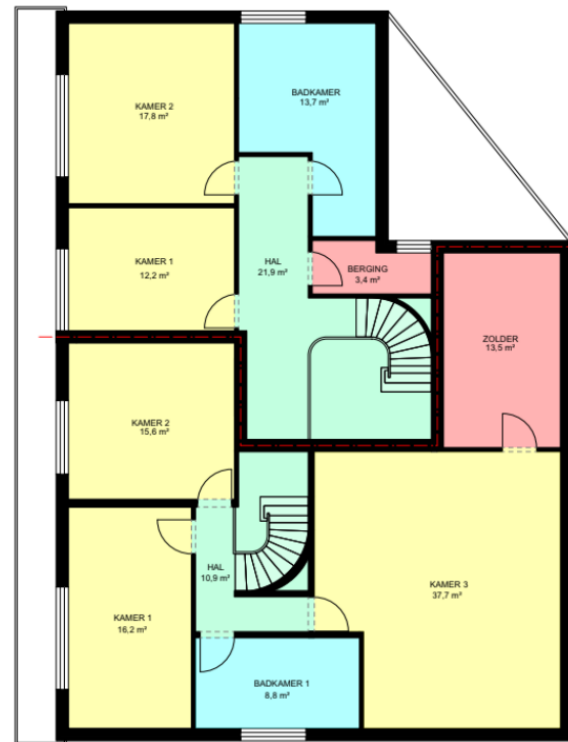
- Aparte inkomhal
- 2 slaapkamers
- Private tuin

Gemeenschappelijk

- Berging
- Atelier
- Tuin



NIV +0



NIV +1

Verkavelingswijken - Case #2 - Nieuwe toestand - Wooneenheden 3-4-5



Woning 3

- 1 slaapkamer
- Private tuin

Woning 4

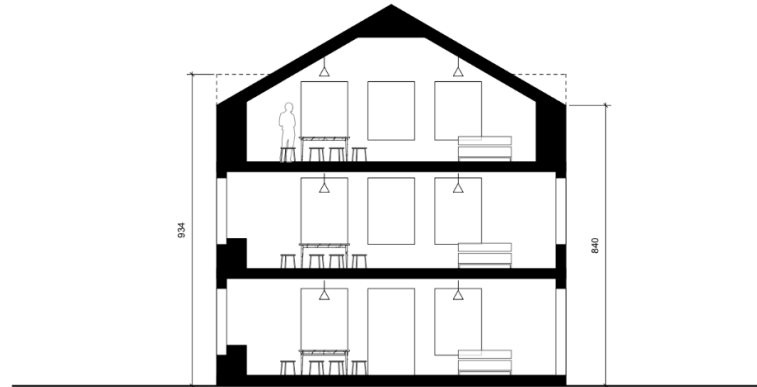
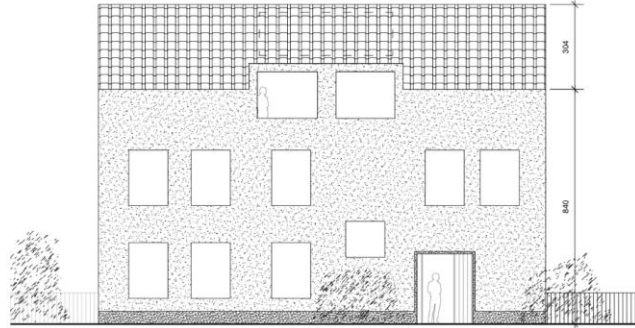
- 3 slaapkamers
- Privaat terras

Woning 5

- 3 slaapkamers
- Privaat terras

Gemeenschappelijk

- Fietsenberging (niv.+ 0)
- Tuin







Doelgroepen

- ✓ woning op maat van de huidige bewoners
- ✓ woningen voor alleenstaanden of koppel zonder kinderen
- ✓ woningen op maat van gezinnen

Olievlekeffect...?



*“Het idee om anders te wonen leeft bij veel mensen. Maar er is ondersteuning nodig om die ideeën naar de praktijk te helpen vertalen en uit te voeren.
Het traject van Coöperatieve Buren biedt op dat vlak een grote meerwaarde.”*

Bewoner verkavelingswijk





woonmaatschappijen



Woonmaatschappijen - Case Park De Blieck - Aalst



Aalst

Park De Blicck

Context

Stedelijk weefsel Aalst
Mobi score 9,1/10



Aalst

Park De Blieck

Context

Verouderde eengezinswoningen

Bewoond sinds 1961

Leegstand

2 bouwlagen onder zadeldak

Omgeving sterk verhard

Groen, maar sterk versnipperd

Auto dominant in het straatbeeld



Eigenaarschap



Aalst

Park De Blicck

Context

Demografie

Nood aan meer divers woonaanbod

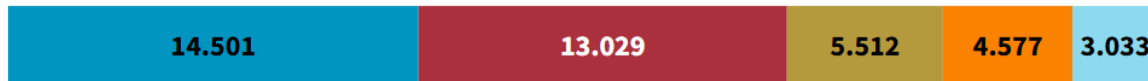
Private huishoudens naar grootte

Aalst, aantal

2016



2026

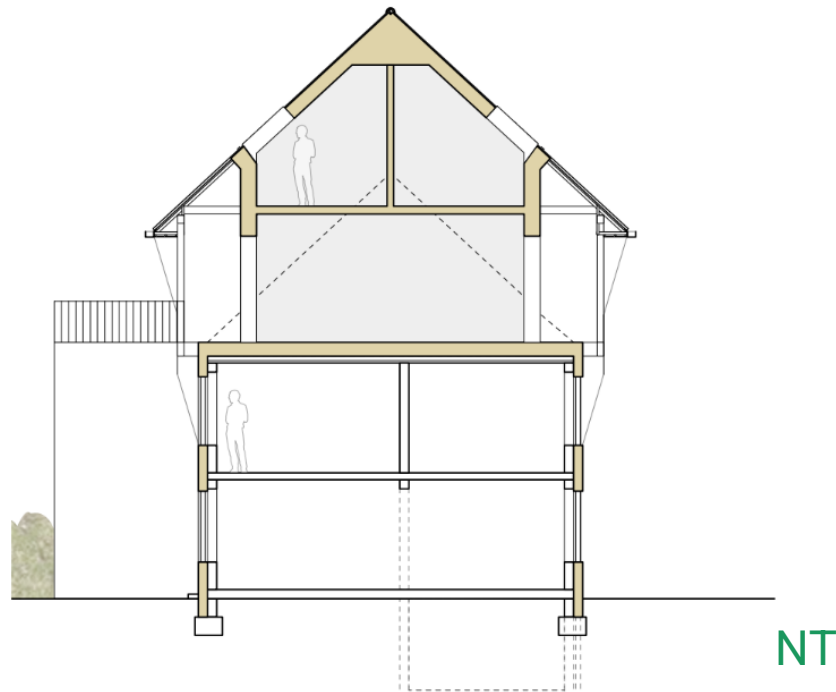


0 5.000 10.000 15.000 20.000 25.000 30.000 35.000 40.000 45.000 50.000

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

Voorstel NT

Niet slopen en verdichten
Behoud basisstructuur
Verwijderen bestaande dak
Optoppen met duplex constructie



BT

NT

Park De Blicq – Nieuwe toestand

Ingreep

Optoppen

Samenvoegen min. 3 bestaande woningen

Gemeenschappelijke circulatie

Kleine uitbouw

Resultaat niv + 0 en niv + 1

2 Wooneenheden 3 slpks

1 Wooneenheid 2 slpks

Private tuin per woning

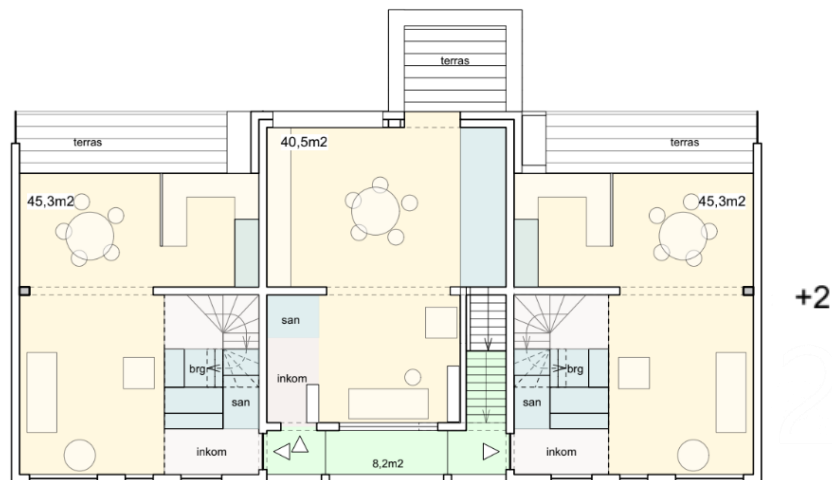
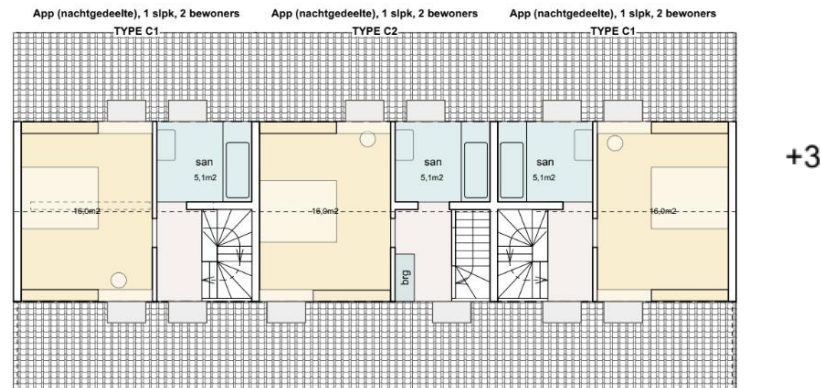


Park De Blieck – Nieuwe toestand

Resultaat niv + 2 en niv + 3

3 Wooneenheden 1 slpk

Privaat terras per woning



Park De Blieck – Nieuwe toestand - inplantingsplan

50

4	appartementen BT
29	WE met duplex optopping > totaal = ca 58 WE
31	gerenoveerde gezinswoning - grondgebonden
3	appartementen NT
26	gezinswoning / garage - privaat
eandis	eandis
dienende ruimte (fietsen, berging, ...)	dienende ruimte (fietsen, berging, ...)





Bestaande
Toestand

78
gezinswoningen

Nieuwe
Toestand

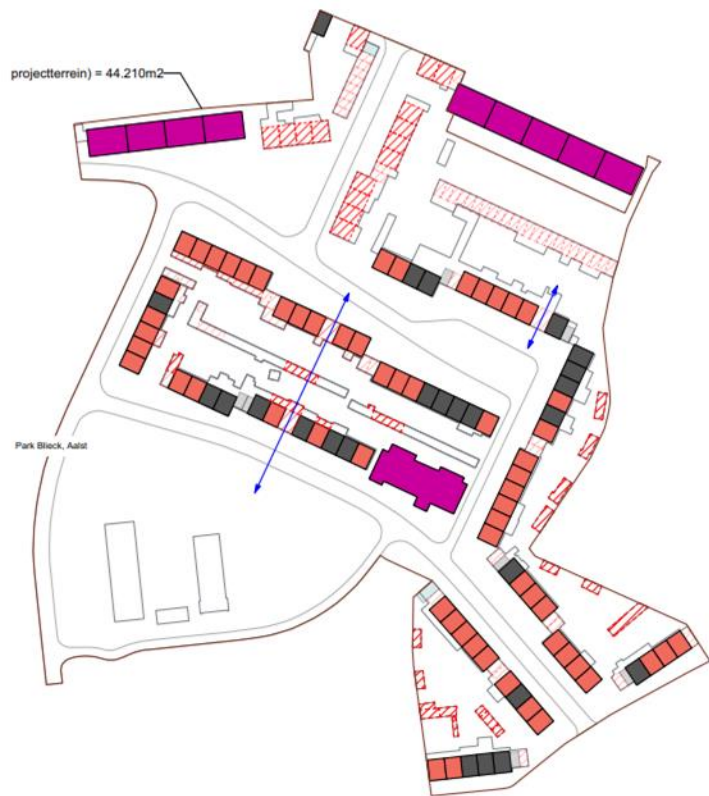
108
woningen

- 24 met 1 slaapkamer
- 32 met 2 slaapkamers
- 16 met 3 slaapkamers
- 36 met 5 slaapkamers

Dezelfde footprint

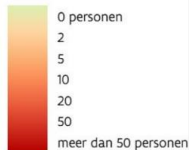
Park De Blick – Nieuwe toestand - inplantingsplan

Beperkte sloop ifv vergroenen



Park De Bleek

Klimaatadaptatie



WATEROVERLAST



Park De Blieck - Referentie Ontwerpvoorstel - Onbebouwde zone



BT



© Claar

NT

Park De Blieck - Referenties Ontwerpvoorstel - Onbebouwde zone



BT



NT

Park De Blieck - Referenties Ontwerpvoorstel - Onbebouwde zone



BT



NT

Een nieuwe keuken van sloopmateriaal

De materialen die vrijkomen uit de sloop krijgen een nieuw leven in de wijk. Manon Van Overtvelt ontwierp er een nieuwe keuken met zitmeubel mee op maat van de nieuwe woningen.

De **basisstructuur** van de keuken is opgetrokken uit de oude gevelstenen van de gesloopte seniorenwoningen.

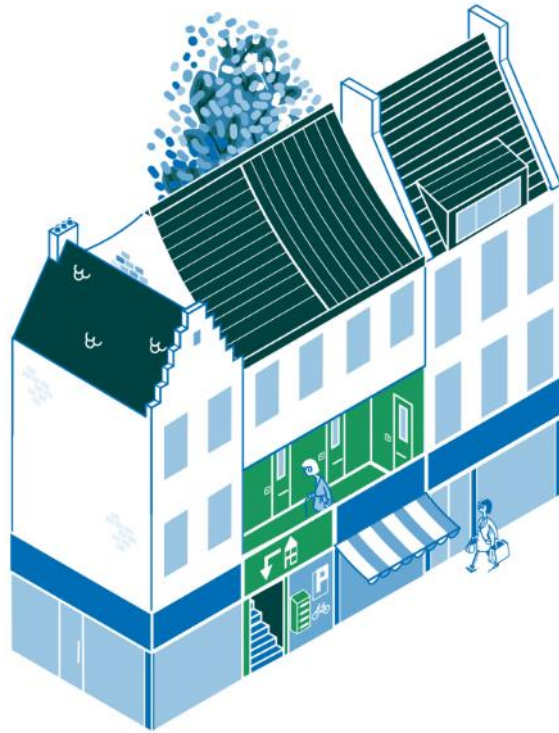
Het **werkblad** en het oppervlak van het zitmeubel worden uitgevoerd in een stijlvolle keramiek terrazzo met als basis tegels en sanitair porselein dat vrijkomt uit de bestaande woningen in de wijk. Deze werkwijze is uitgetest en toegepast door MAATSCHAP en Studio Sabel, met steun van Vlaio (<https://maatschap.net/> onderzoeksprojecten).

De **keukenkasten** werden gemaakt van de binnendeuren van de afgebroken woningen. Deze houten kasten bieden niet alleen opbergruimte, maar ook creatieve vrijheid. Bewoners kunnen ze schilderen in kleuren naar eigen smaak. De handvatten van de kastdeuren zijn gerecupereerde klinken van kantelpoorten van garages.



Publicaties





wonen boven winkels

Zottegem

Uitdagingen

- Leegstand boven winkels
- Tekort aan starterswoningen



Projectgebiet



Specifieke uitdagingen



Onzichtbare leegstand
Wat is leegstand?
Circulatie

...

Specifieke uitdagingen



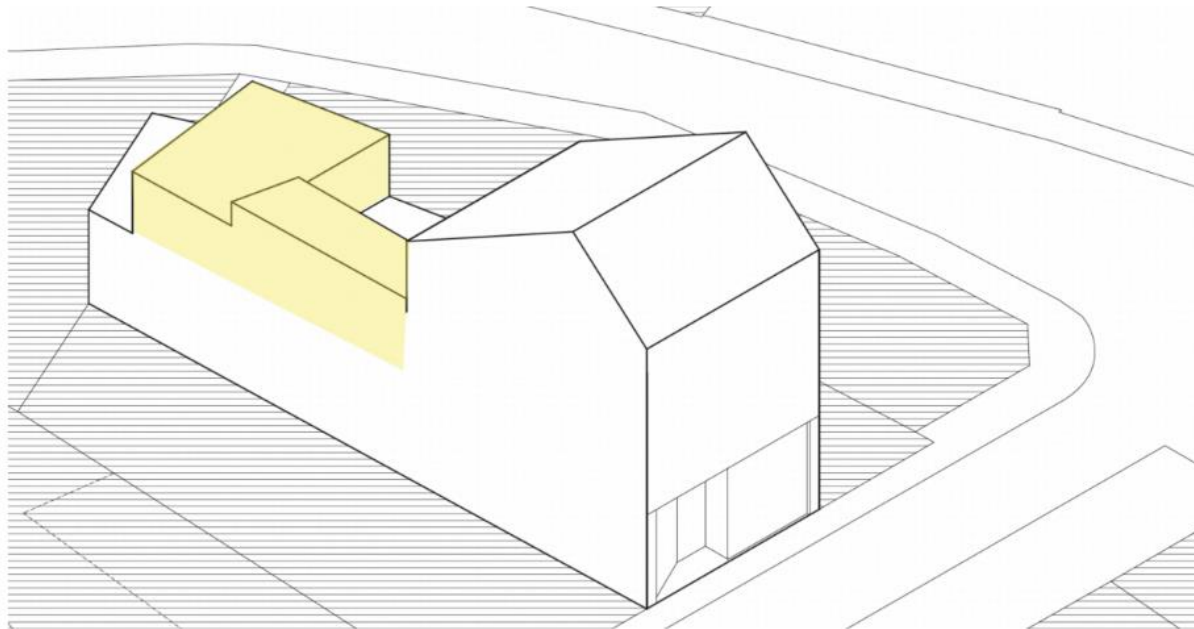
Slechts een voordeur
Circulatie

Oplossing : een toegang bedient verschillende panden

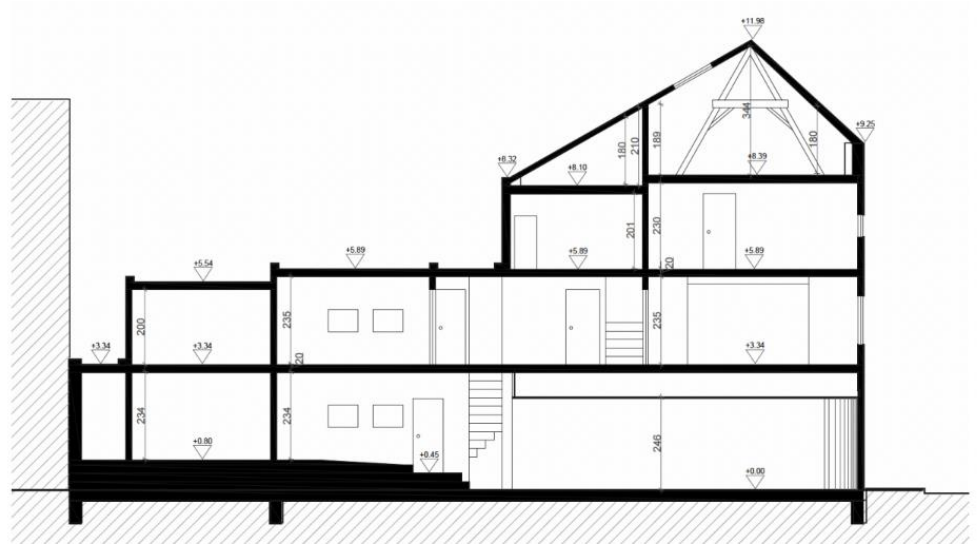


Ilja De Pelsmaecker en Elias Verdegem

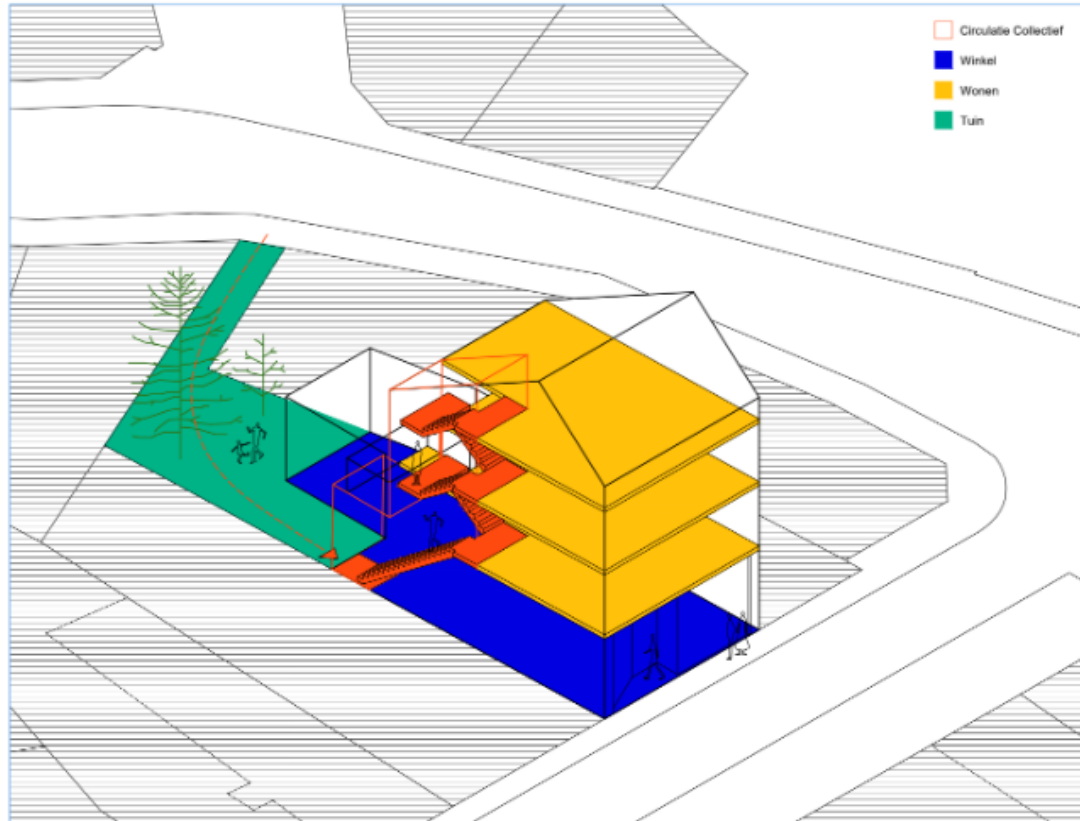
Oplossing op niveau van straat of bouwblok



Opruimen



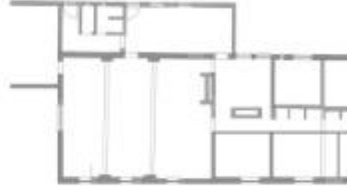
Scenario Nieuwe toestand



Meervoudig wonen

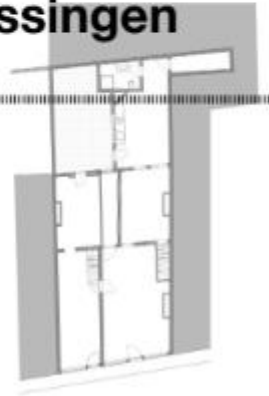


Meervoudig wonen



6 gebouwen

6 oplossingen



Parochiecentrum
Dokterswoning
Hoeve
Villa in het dorp
Verkavelingswoning
Stadswoning





LabLand.be

merijn@labland.be
wouter@labland.be



Ontvang onze nieuwsbrief

*

Inschrijven

Programma

9u **Plenair gedeelte**

10u10 **Workshopsessie 1**

- Meervoudig wonen: hoe onderbenutte ruimtes activeren?
- Woningen vinden in plaats van bouwen: case gemeente Nijlen en Architectuurwijzer vzw
- Gemeente Temse maakt werk van kwalitatief verdichten

11u10 Pauze

11u30 **Workshopsessie 2**

- Transformatie van verouderde sociale woonwijken
- Verdichten vraagt lokale visie: aanpak Veneco, case Nazareth-De Pinte en Lievegem
- Meer doen met bestaande ruimte: ontwerp en vergunningverlening in dialoog

12u30 **Netwerklunch**

