LabLand
Coöperatieve Buren

Visser

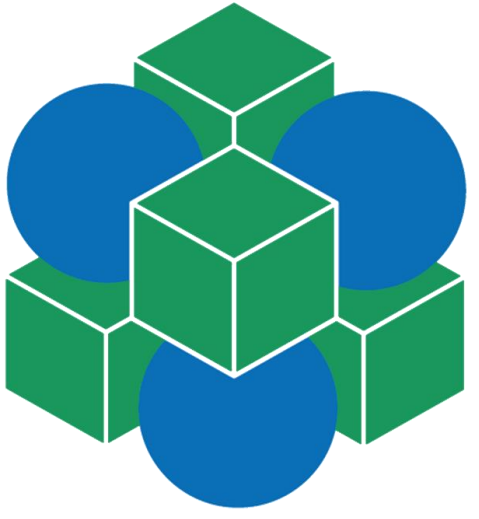
provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

1. LabLand
2. Coöperatieve Buren
3. In de praktijk - Visser

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand



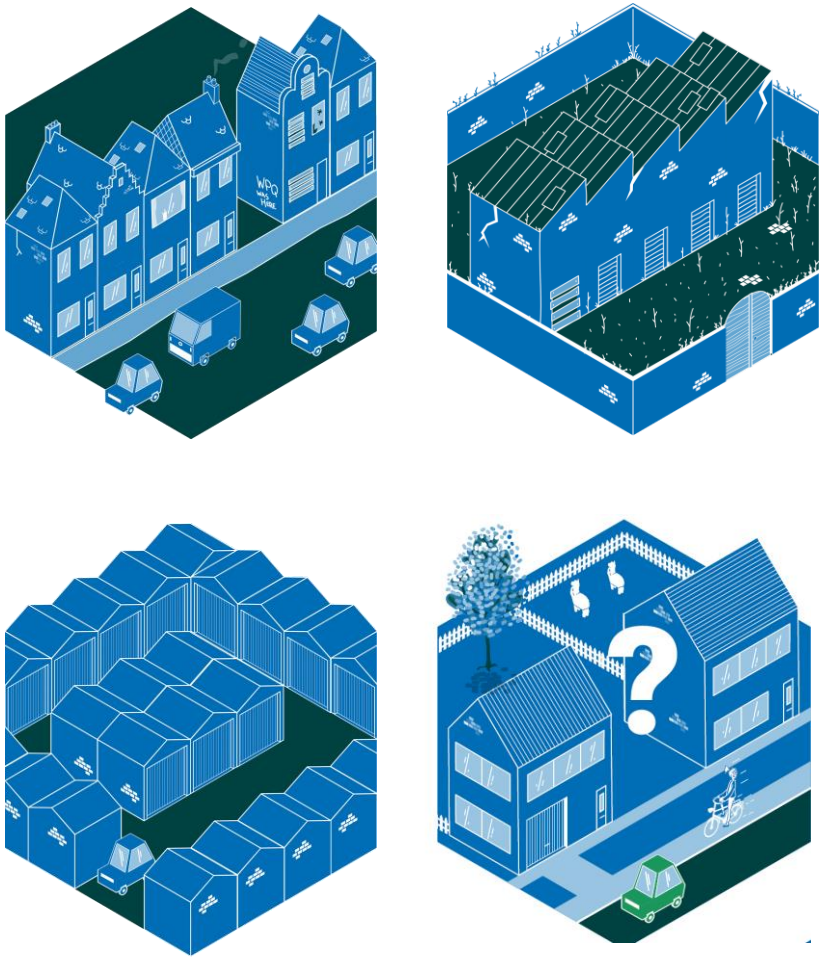
1. LabLand

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

LabLand

missie



Activeren van onderbenutte ruimte

‘Er is reeds voldoende bouwvolume voor alle behoeftes als alle bestaande gebouwen anders en beter worden benut’.

Erik Wieërs

interview Radio 1, 18-01-23

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

LabLand

uitdagingen

klimaat

demografie

	België	
	2019	2070
Bevolking (in duizendtallen)	11.431	12.719
Huishoudens (in duizendtallen)	4.948	5.759

statbel.fgov.be

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

LabLand

uitdagingen

Het merendeel van de alleenwonenden is ouder dan 65 jaar.
Sabine Joosten

08-04-2023

Steeds meer mensen in ons land wonen alleen, klassiek gezin met kinderen wordt een minderheid

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

LabLand

wie

LabLand netwerk

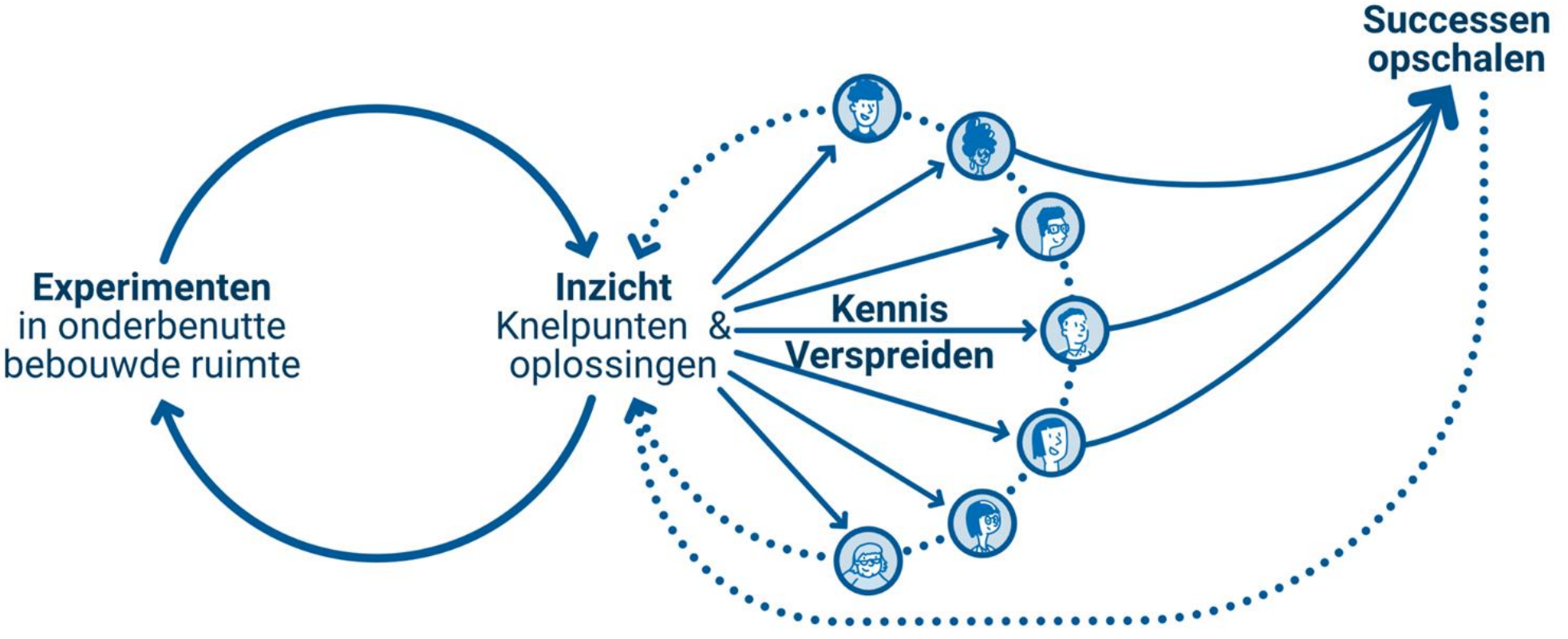
samen met pioniers

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

LabLand

experimenten

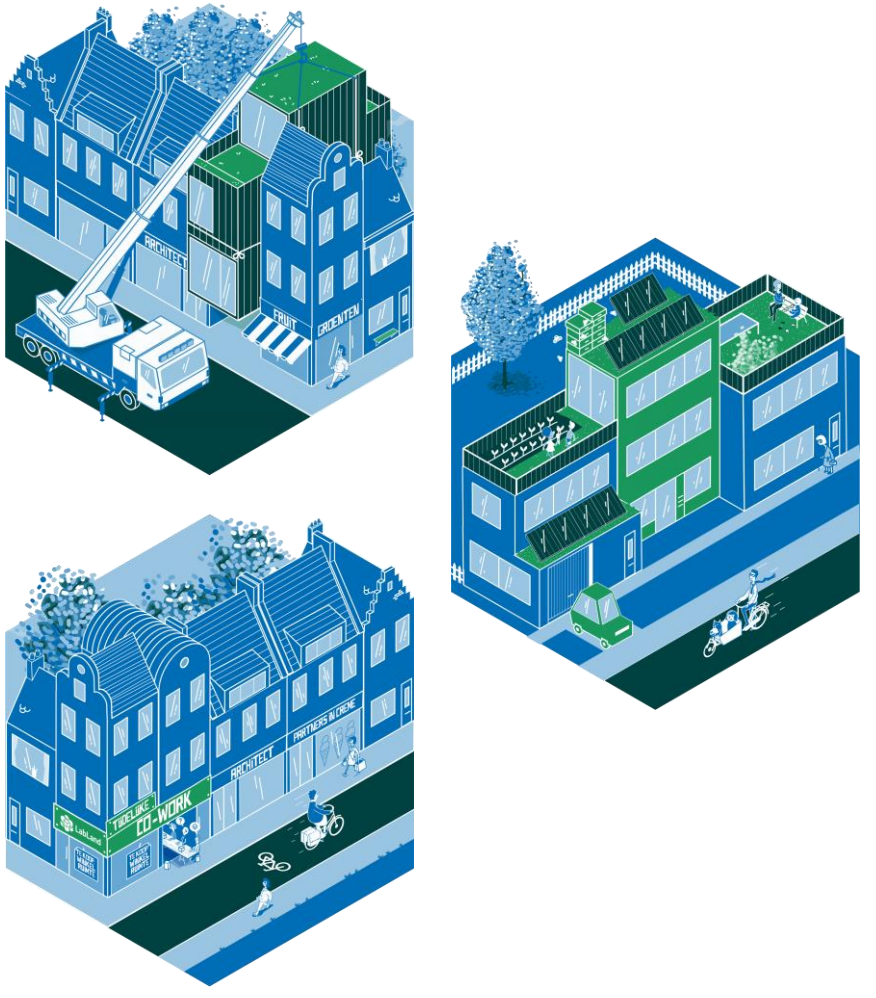


provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

LabLand

modellen



verkrotte rijhuizen

leegstand

binnengebieden

verkavelingswijken

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

LabLand

VerBuren

over perceelsgrenzen

participatief

circulair

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

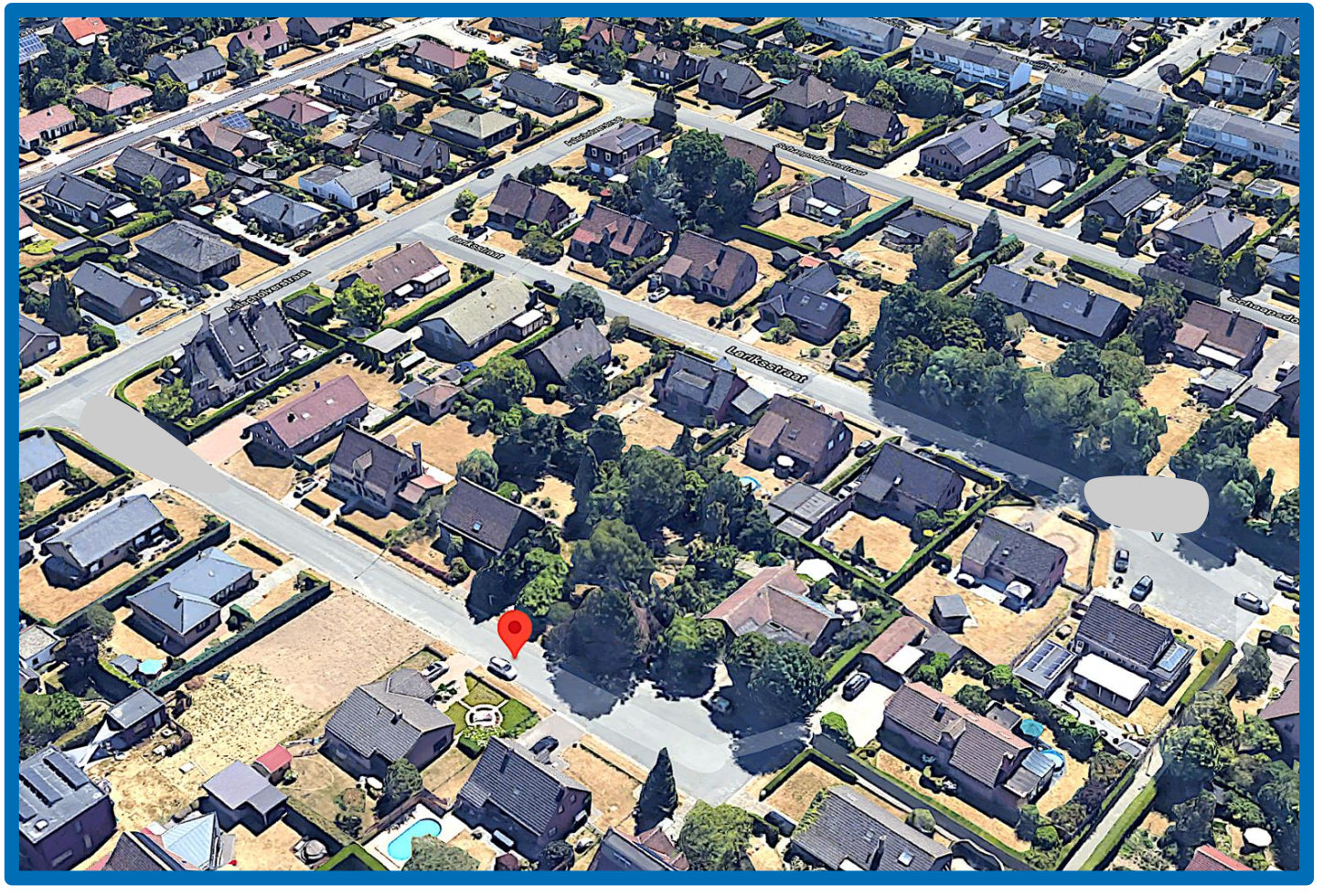
2. Coöperatieve Buren

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

Coöperatieve Buren

verkavelingswijken



provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

verkavelingswijken

troeven

goed gelegen

groen karakter

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

verkavelingswijken

uitdagingen

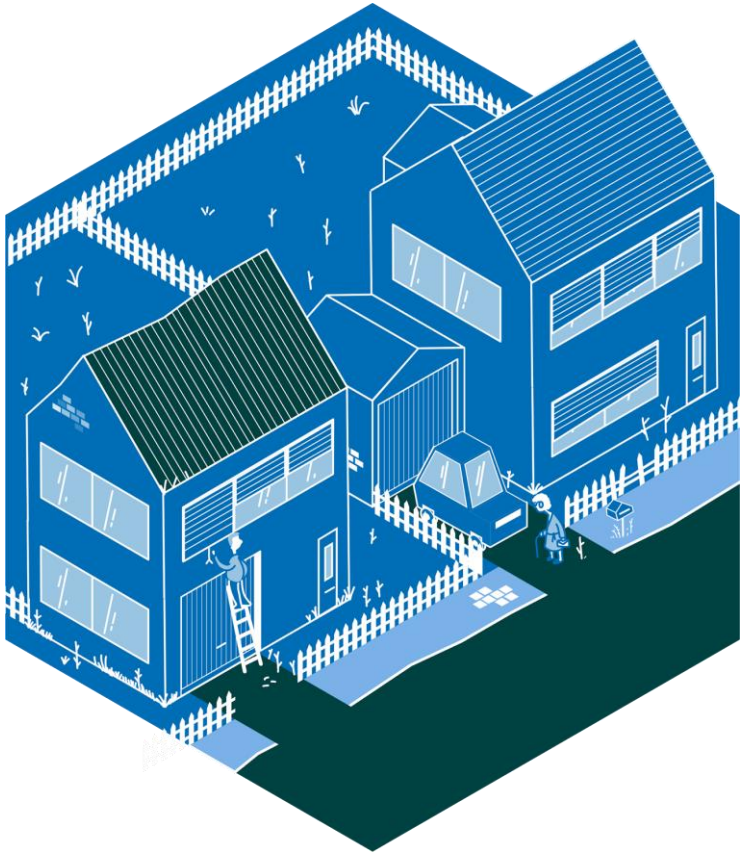
niet energiezuinig
onderbezet
niet aangepast
niet beschikbaar
versnipperd
verhard
onderbenutte ruimte

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

Coöperatieve Buren

andere schaal



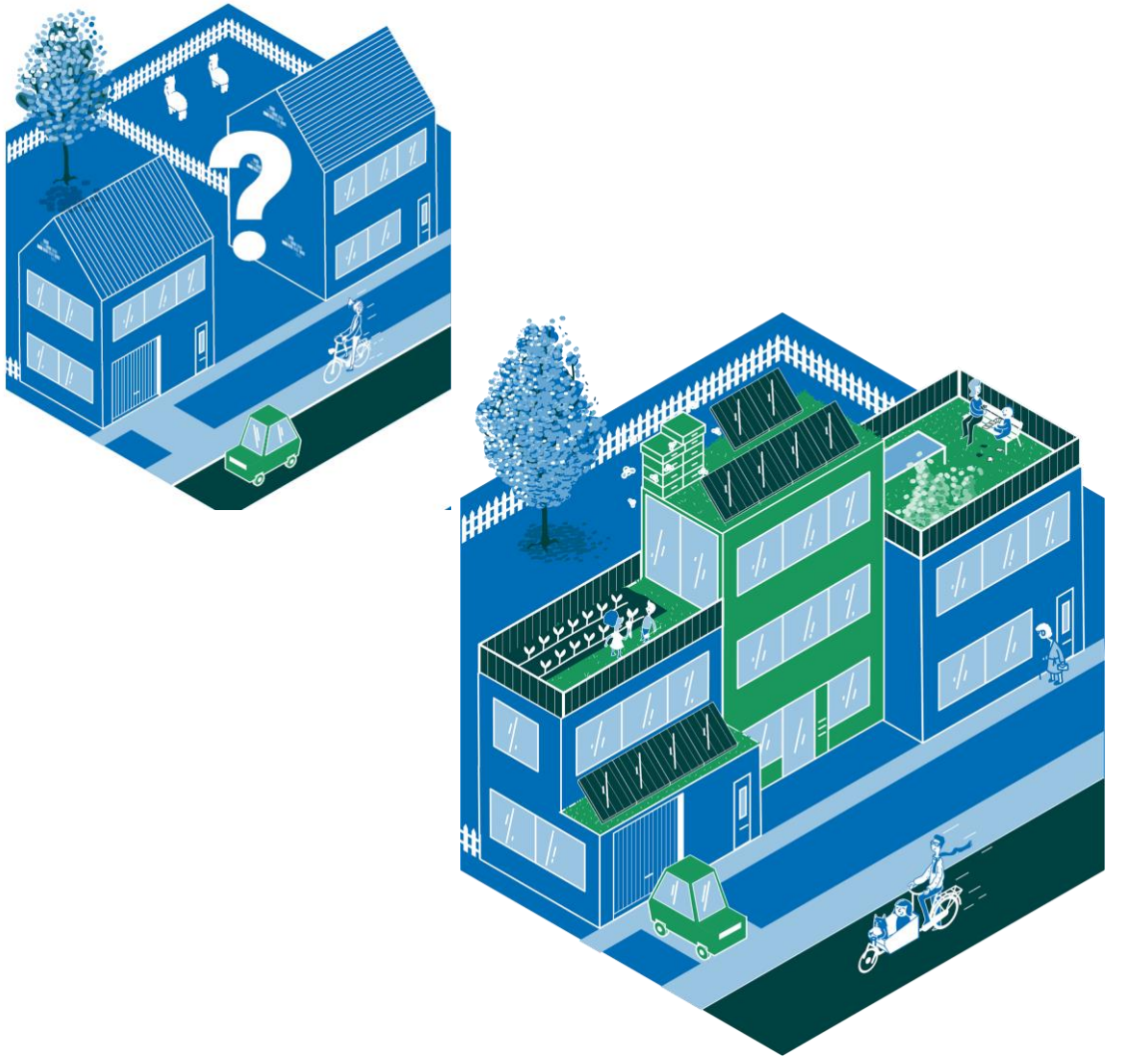
woning per woning?
2 tot 4 woningen
samen met de buren
over perceelsgrenzen

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

Coöperatieve Buren

kansen



ruimtelijk

financieel

energetisch

sociaal

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

Coöperatieve Buren

private eigenaars

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

Coöperatieve Buren

semi-overheid

sociale huisvesting
intercommunale

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

3. in de praktijk - Visser

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

Context

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

Volkshaard
begin jaren ‘80
Deinze
Visserstraat

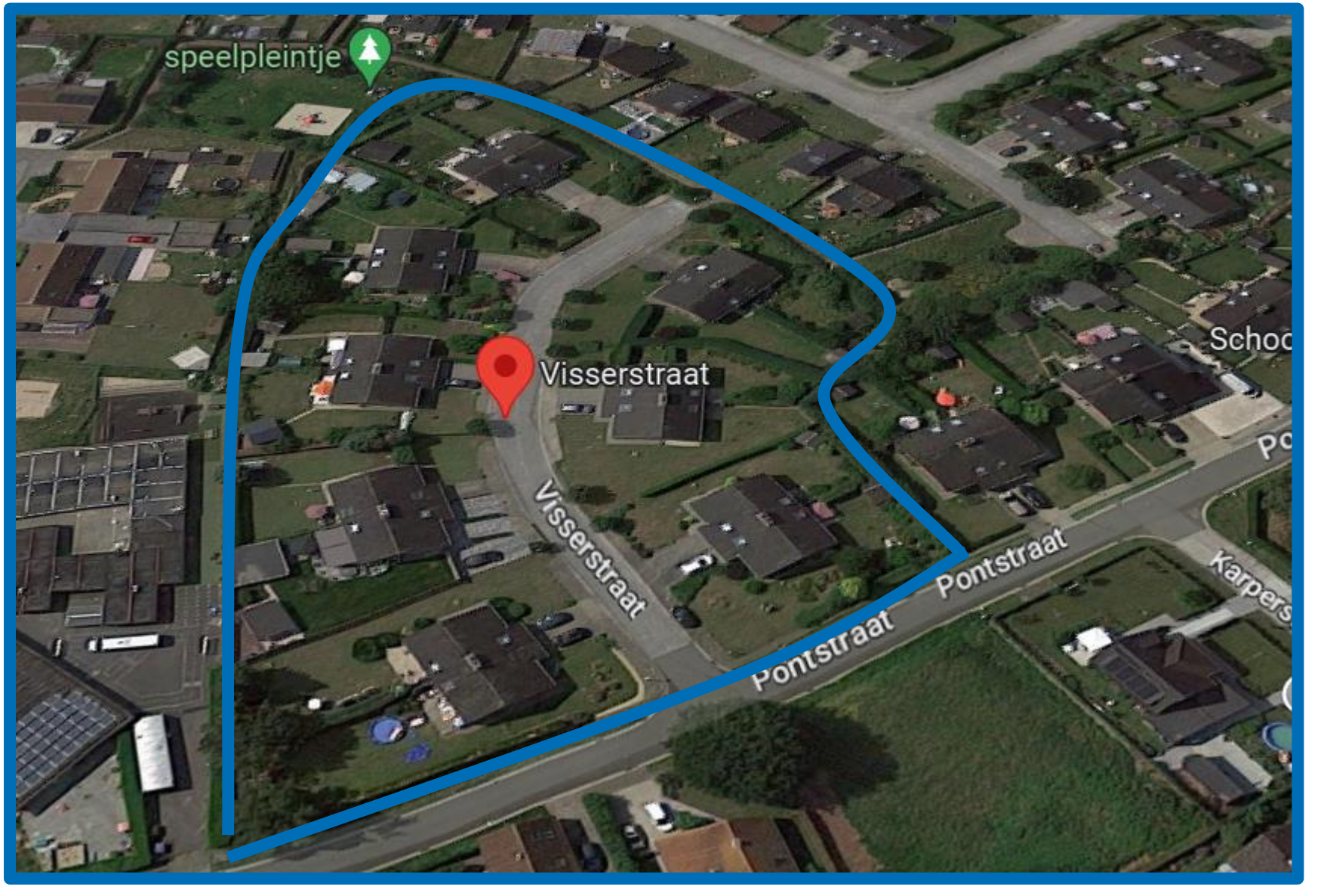
provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

verkaveling
sociaal wonen
private woningen

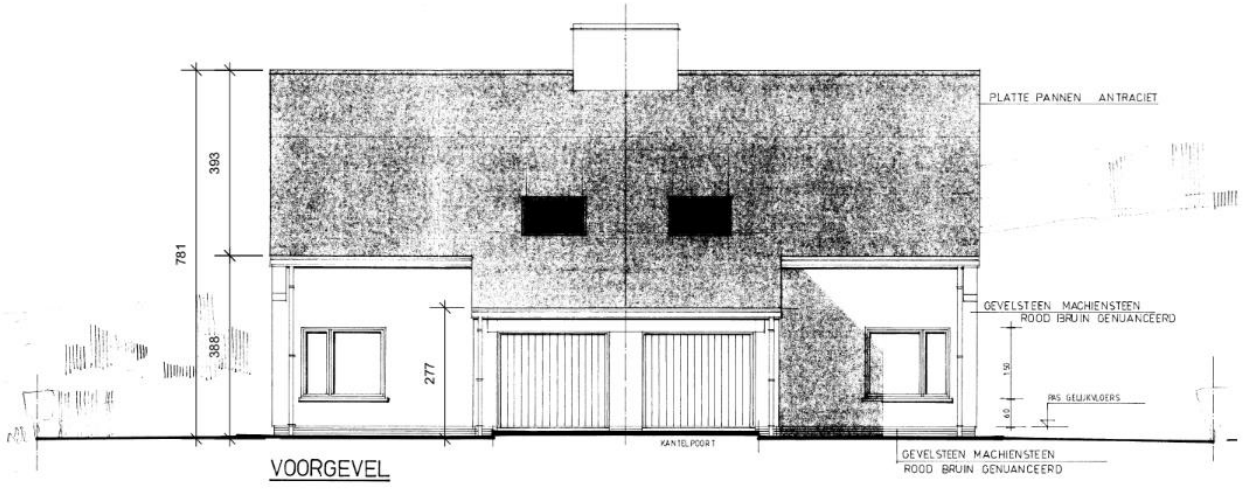
provincie Oost-Vlaanderen

LabLand



provincie Oost-Vlaanderen

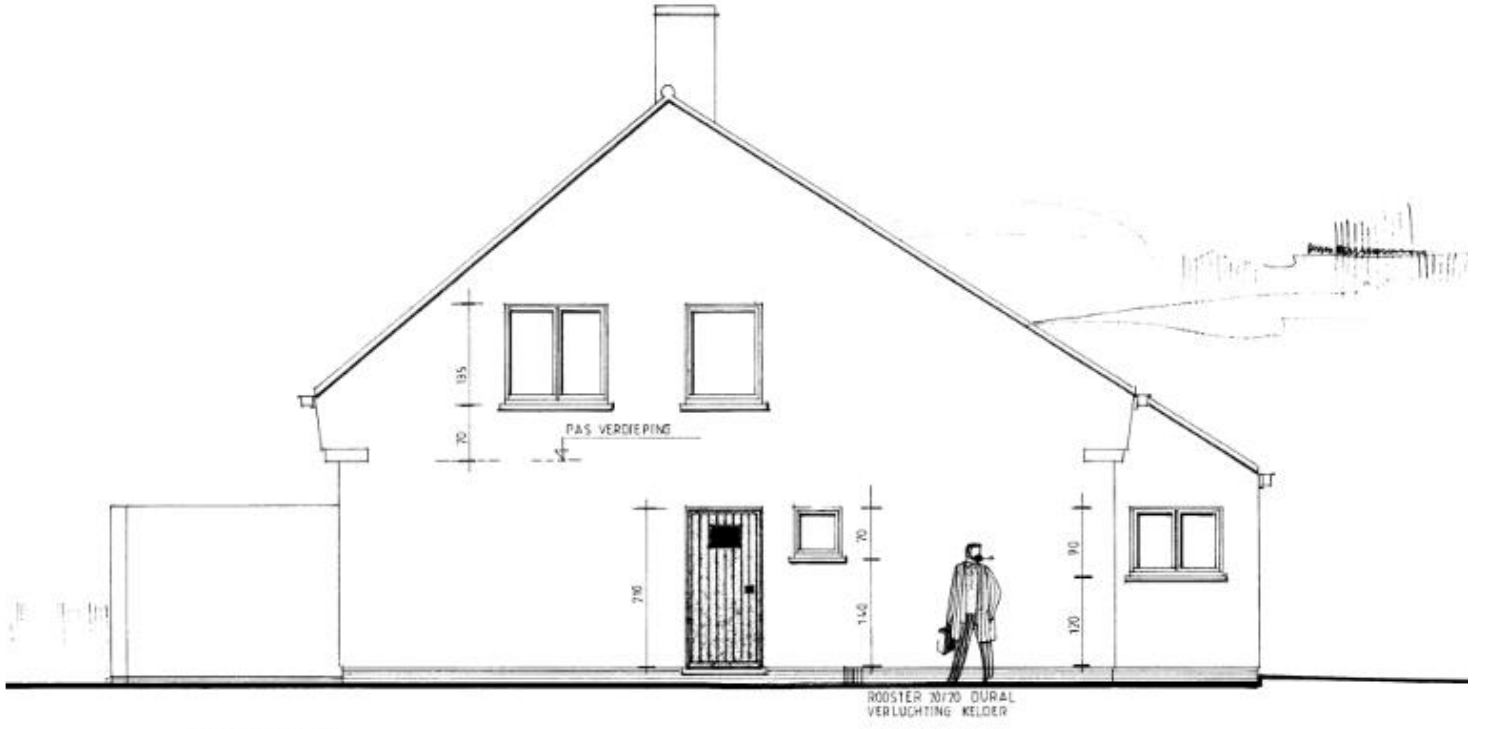
LabLand



tweeling-woning
half open bebouwing
gezinswoningen
3 slaapkamers
gelijkvloers
verdieping onder schuin dak
garage
ruime oprit
voor- en achtertuin

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand



ZIJGEVEL

voordeur aan de zijkant

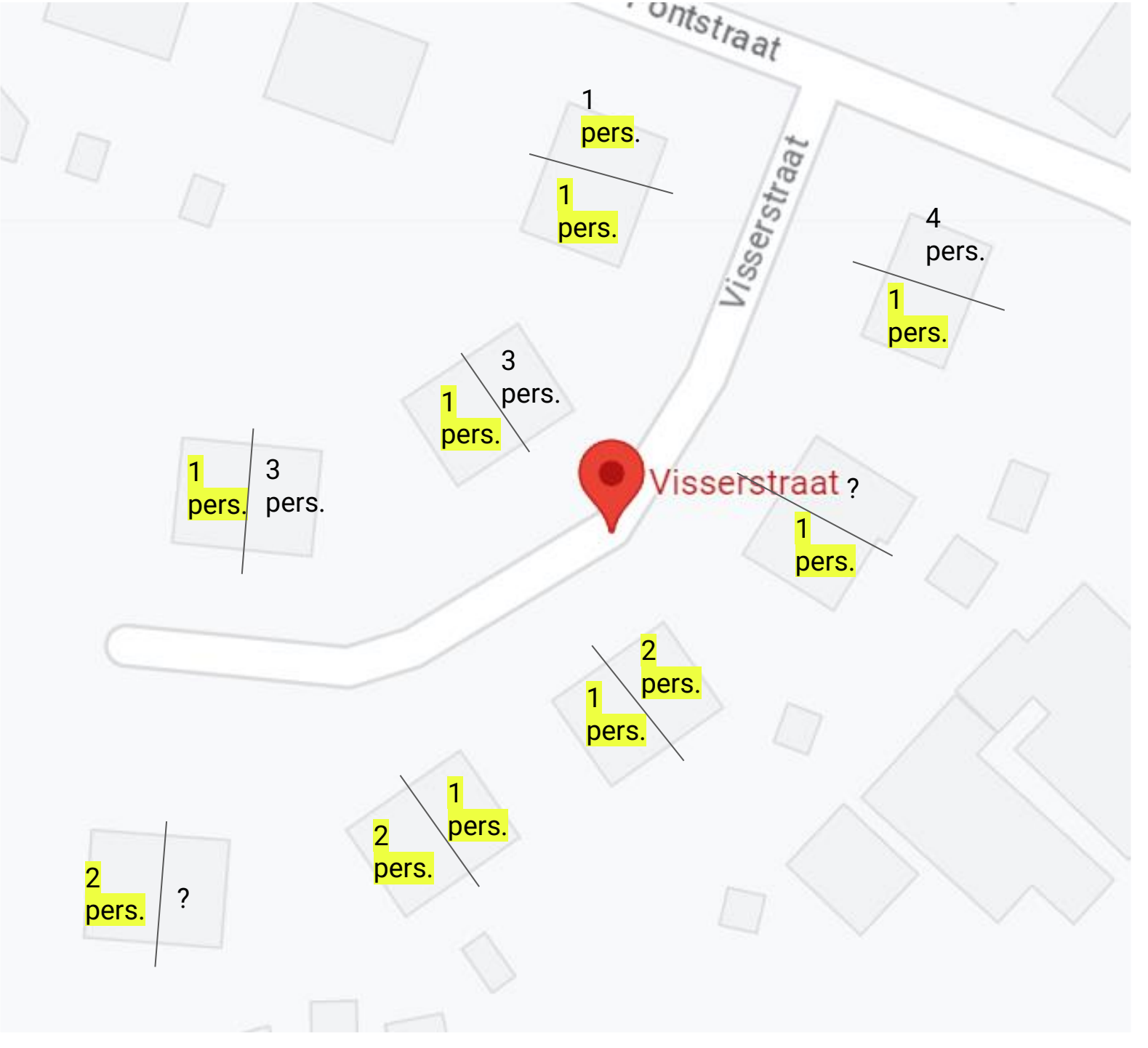
garage doet dienst als…

- ✓ berging
- ✓ ‘voordeur’
- ✓ ontmoetingsplek
- ✓ …

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

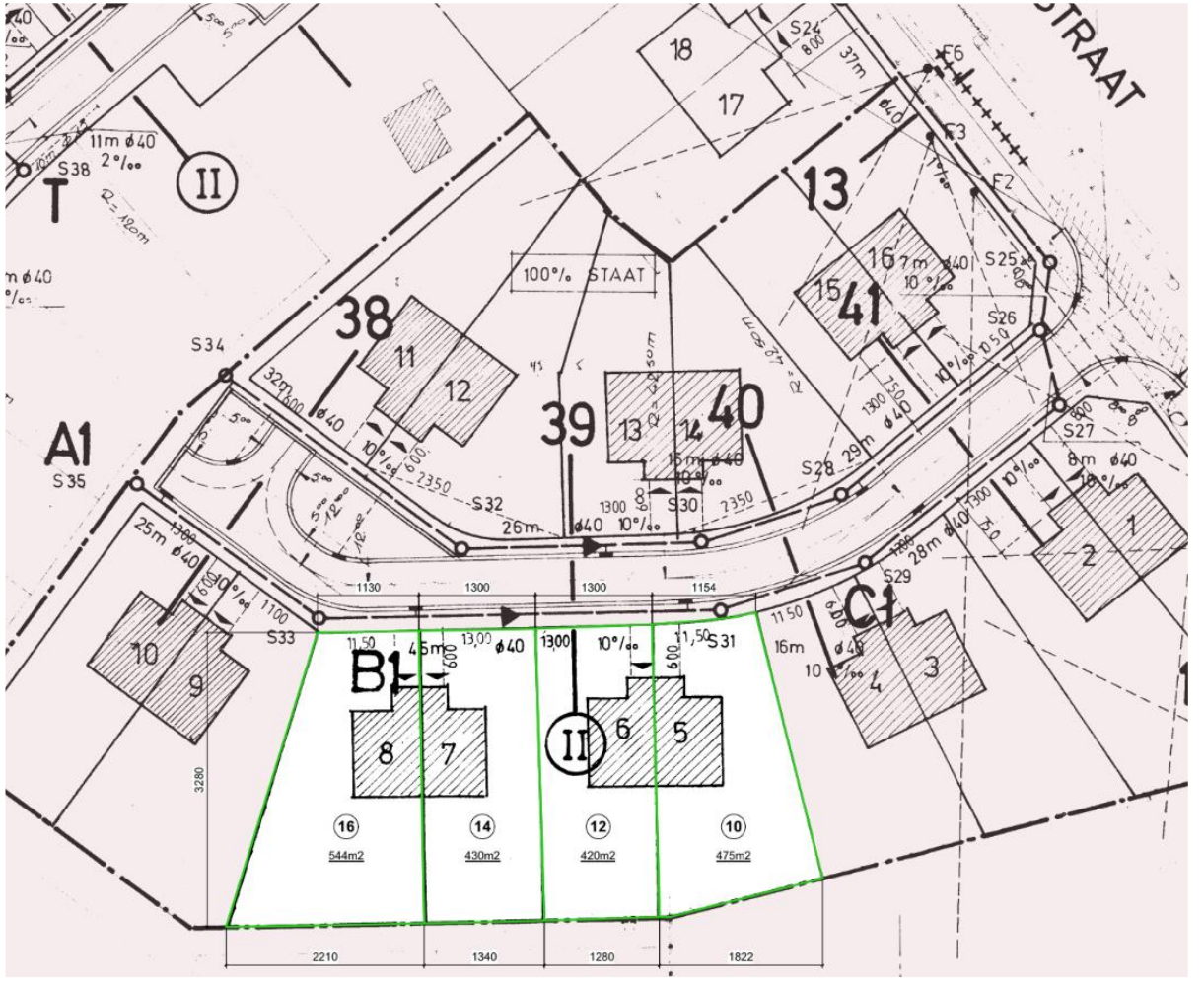
- woningen zijn structureel nog goed, maar slechte energiescore
- eigenaar kiest expliciet voor renovatie i.p.v. vervangbouw
- groot percentage eerste bewoners
- onderbenut


ontstraat
Visserstraat
1 pers.
1 pers.
4 pers.
1 pers.
3 pers.
1 pers.
1 pers.
3 pers.
Visserstraat ?
1 pers.
2 pers.
1 pers.
1 pers.
2 pers.
2 pers.
?

Ontwerp - fase 1

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand



afbakening in samenspraak met opdrachtgever

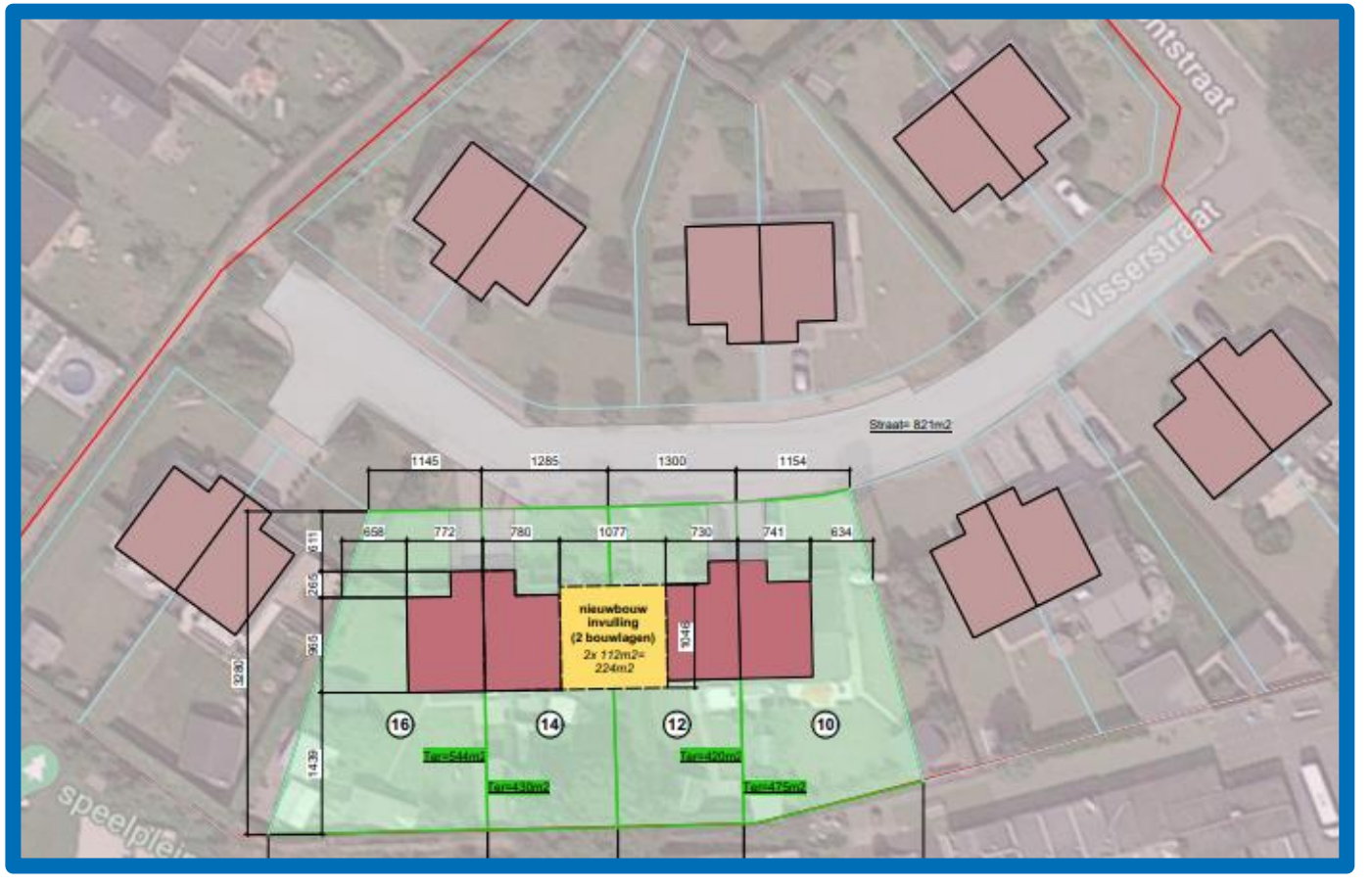
woningen renoveren i.f.v. klimaatdoelstellingen

4 onderbenutte woningen

ruimtegebruik herdenken

provincie Oost-Vlaanderen

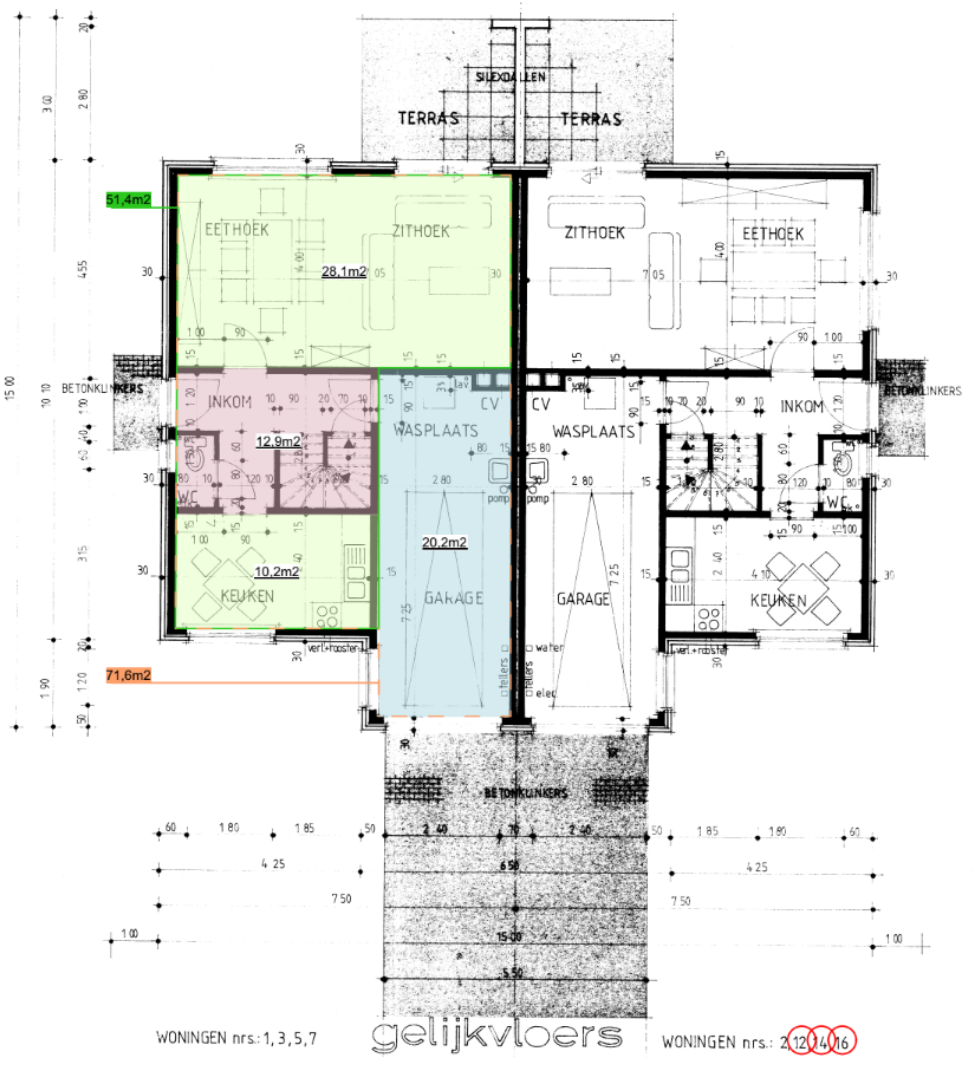
LabLand



tussenliggende ruimte opvullen

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand



volumestudie

indeling woningen herdenken

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

nieuwe situatie gelijkvloers

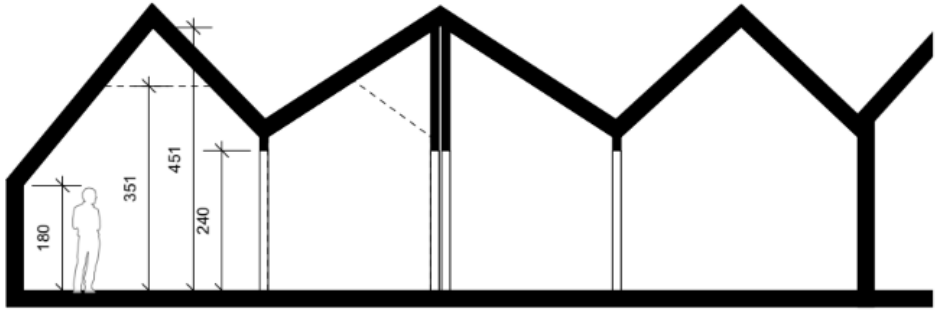
A

B

SABEL / VISSER / Visserstraat, 9800 Deinze

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

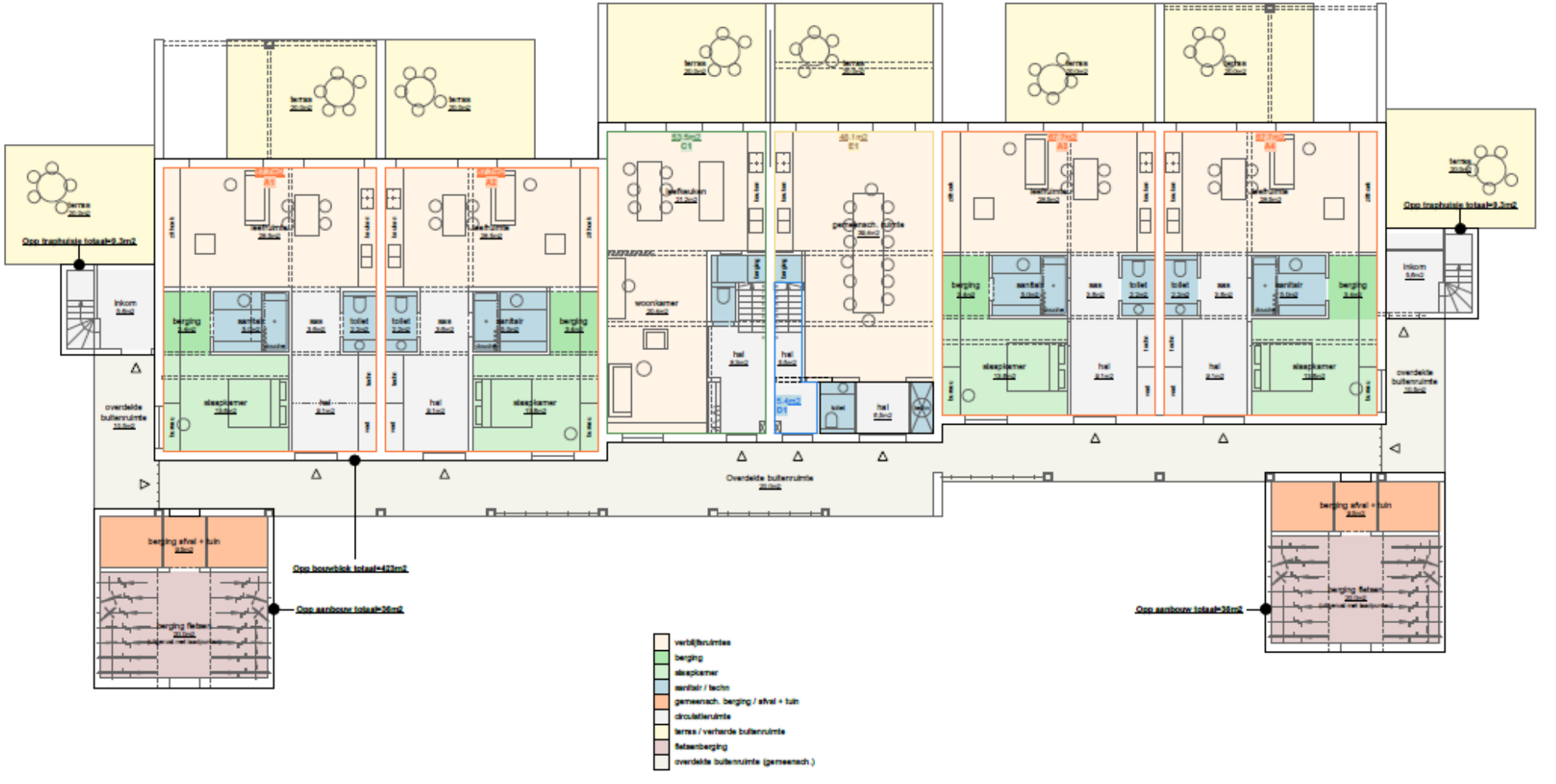


nieuwe situatie verdieping

SABEL / VISSER / Visserstraat, 9800 Deinze

provincie Oost-Vlaanderen

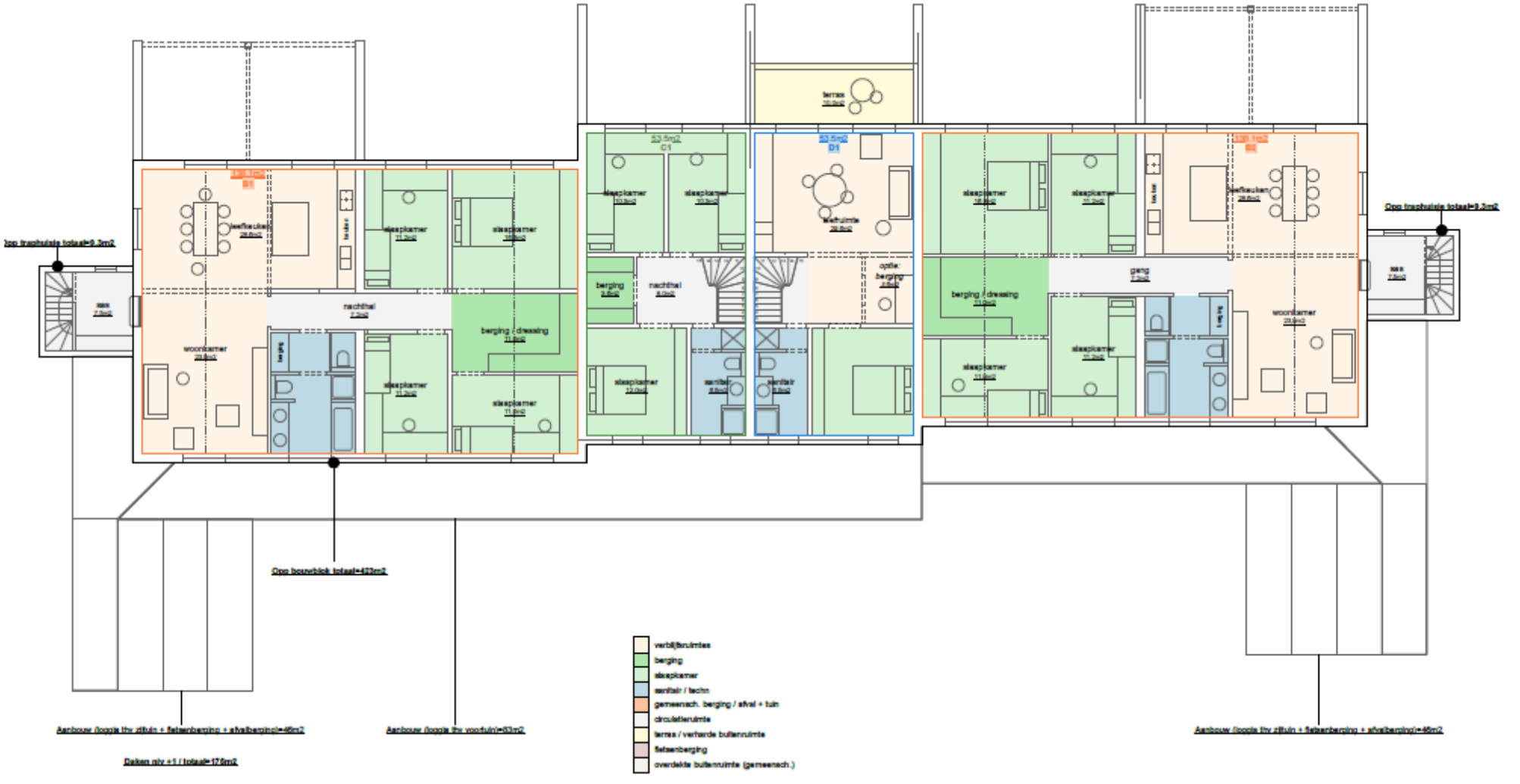
LabLand



SABEL / VISSER / Visserstraat, 9800 Deinze

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand



SABEL / VISSER / Visserstraat, 9800 Deinze

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

SABEL / VISSER / Visserstraat, 9800 Deinze

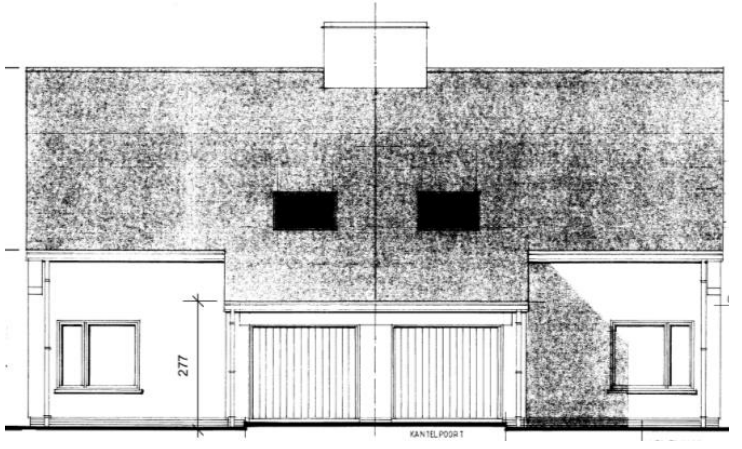
provincie Oost-Vlaanderen

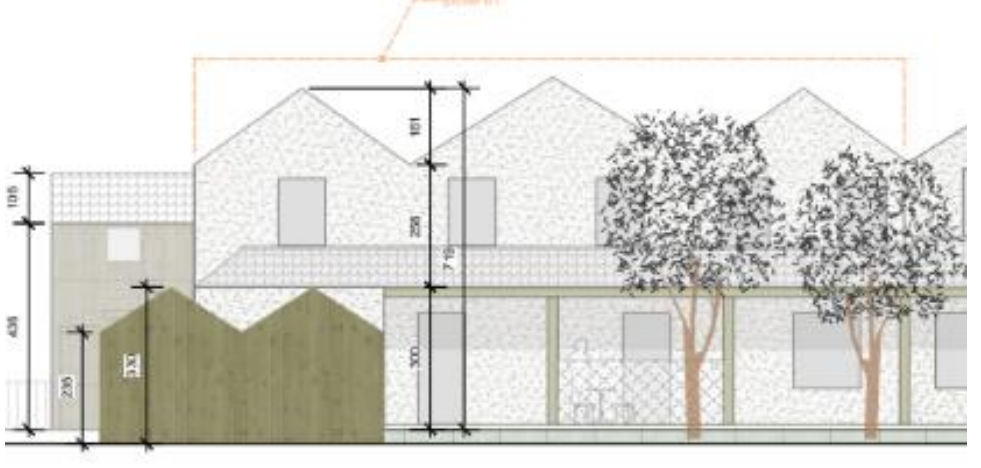
LabLand

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

Resultaat





- verdubbeling van het aantal woningen
- meer divers woningaanbod
- zelfde ruimtebeslag
- ontharden
- verdichten in lijn met bestaande typologie
- energiezuinige woningen
- circulair
- ontmoeting stimuleren

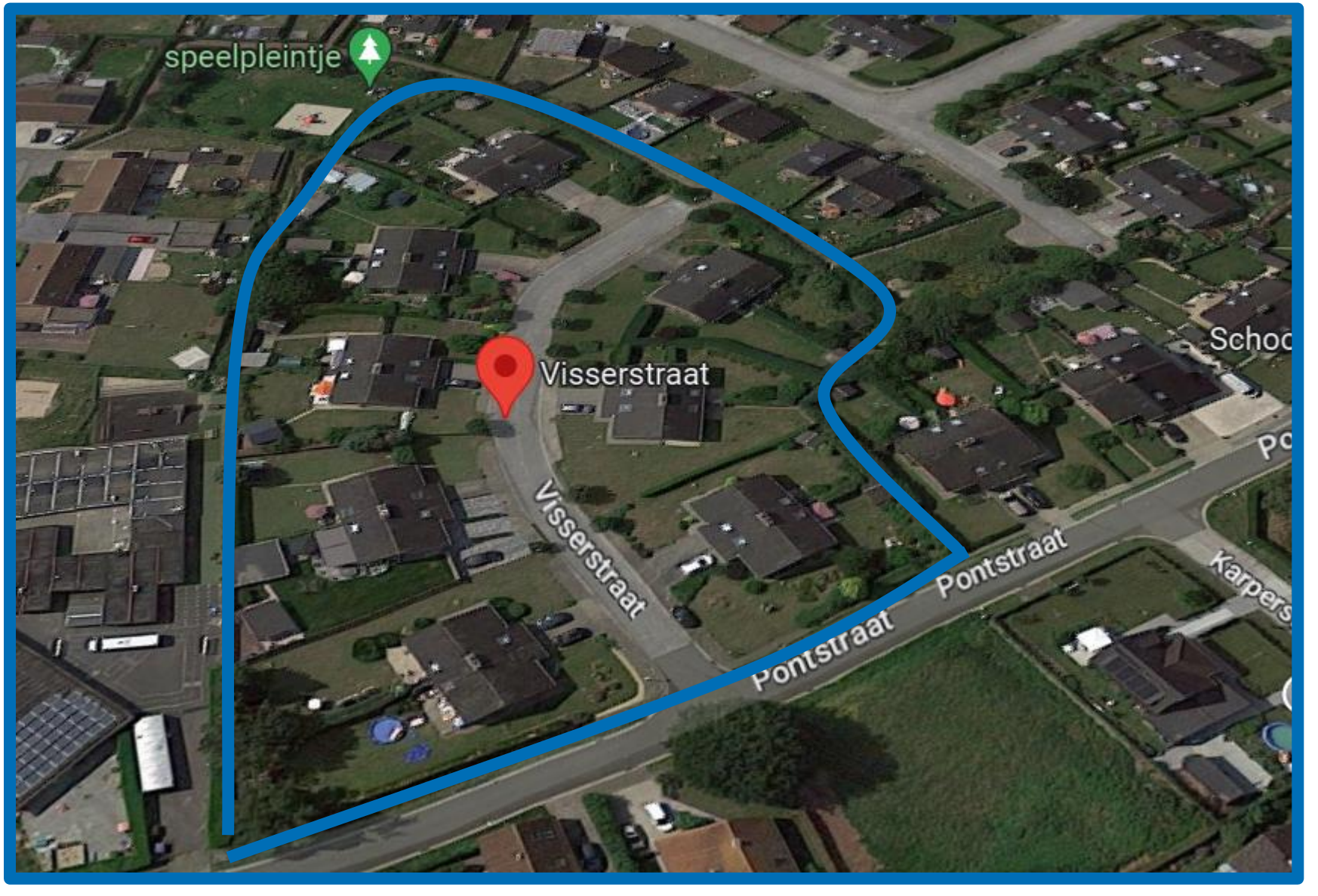
provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

Ontwerp - fase 2

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand



provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

1 parking
2 visserstraat / karrespoor
3 fiets- en wandelpaden
4 waterbuffering (wadi)
5 vrije ruimte / vrije natuur
6 renovatie bestaande woningen
7 privé woning

Visserstraat / levenslang en duurzaam wonen, ontharden, water bufferen en vergroenen

SABEL & LABLAND / VISSER / 230216

Visserstraat / levenslang en duurzaam wonen, ontharden, water bufferen en vergroenen

SABEL & LABLAND / VISSER / 230216

Visserstraat / levenslang en duurzaam wonen, ontharden, water bufferen en vergroenen

SABEL & LABLAND / VISSER / 230216

Deinze

- dialoog met de stad
- positief ontvangen
  - ⇢ in lijn met beleidsvisie
  - ⇢ groen karakter
  - ⇢ meer divers woningaanbod
  - ⇢ denser, maar toch op maat van de wijk

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

Volgende stappen

- 2 private eigenaars in de straat - trachten te betrekken
- schetsontwerp -> definitief ontwerp
- Indienen bij VMSW i.f.v. realisatie
- participatietraject met bewoners, o.m. in functie van invulling gemeenschappelijke ruimte

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

1 parking
2 visserstraat / karrespoor
3 fiets- en wandelpaden
4 waterbuffering (wadi)
5 vrije ruimte / vrije natuur
6 renovatie bestaande woningen
7 privé woning

Visserstraat / levenslang en duurzaam wonen, ontharden, water bufferen en vergroenen

SABEL & LABLAND / VISSER / 230216

Conclusies

Ruimtelijk

- meer woningen, minder ruimtebeslag
- meer divers aanbod van woningen (cf. demografische evolutie)
- verdichten, maar tegelijkertijd ook meer groen en recreatieruimte

Repliceerbaar

- op wijkniveau: omliggende straten
- niveau SHM: patrimonium elders
- andere huisvestingsmaatschappijen?
- inspiratie voor private eigenaars
- principe repliceerbaar, maar steeds maatwerk

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand

LabLand
Coöperatieve Buren

LabLand.be

contact: merijn@labland.be

provincie Oost-Vlaanderen

LabLand