

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

Verslag sessie:

Woningen vinden in plaats van bouwen: case gemeente Nijlen en Architectuurwijzer vzw

De Gemeente Nijlen staat al jaar en dag bekend voor een sterk ruimtelijk beleid dat maximaal wil inzetten op kwalitatieve kernversterking. Vanuit Architectuurwijzer en erts vzw was Peggy Totté deze zomer betrokken bij een Summerschool met een groep masterstudenten in architectuur. Samen onderzochten ze hoe en waar je bijkomende woningen kan creëren binnen de bestaande voorraad in de kern van Nijlen. Maarten Horemans duidt welke processen en kaders een gemeente nodig heeft om politiek en maatschappelijk gedragen ruimtelijke visies op maat van een kleine gemeente uit te bouwen.

Spreker(s):

- Peggy Totté, Artistiek coördinator Architectuurwijzer
- Maarten Horemans, Afdelingshoofd Ruimte Nijlen

Moderator: Mieke Nolf

Verslaggever: Kim Rienckens

Verslag

Zie de presentatie van deze sessie.

Schets gemeente Nijlen

Nijlen ligt in de periferie van stad Antwerpen, telt 24.000 inwoners en 4 woonkernen, maar er is toch nog heel wat open ruimte en natuur, alsook 2 stations, een gewestweg die dwars door de gemeente loopt en heel wat verkavelingen.

De gemeente wilde meer de rol van regisseur opnemen bij de verdere ontwikkeling van de kernen, maar op een dynamische manier (niet alles vast timmeren in rigide regels), sturen en inspireren ipv plannen

Hoe doet de gemeente dit?

1. via opmaak van
 - o Beeldkwaliteitsplan
 - o Open ruimte perspectief
2. Per concrete site:
 - o ontwerp onderzoek
 - o visiemodus
 - o beleidsmodus: strategische keuzes, rol vd gemeente
 - o cultuurtransitie: mentaliteitsverandering, burgers warm maken

De gemeente heeft beslist om geen enkele nieuwe verkaveling te realiseren

De gemeente hanteert 10 principes waar alle bouwprojecten aan moeten voldoen: een ontwikkelaar moet zichzelf scoren op deze principes, waarna de gemeente zelf ook een score geeft. Ook werden rollen afgesproken met verschillende partners.

Boodschap Maarten:

In plaats van zaken op te leggen, moet je als gemeente proberen een duidelijk beeld te krijgen van wat je zelf wil. Dan kan je veel beter de regie in handen nemen en samen met partners en inwoners de visie uitvoeren.

De gemeente is nu op zoek naar een nieuw instrument om het bestaande bouwweefsel te transformeren en zo te voldoen aan de extra woonneed. Er is een groeiproces nodig in ruimtelijk denken om een transformatie op gang te trekken.

Ontwerpend onderzoek Architectuurwijzer

Architectuurwijzer en erts hebben voorbij zomer samen met een groep architectuurstudenten een oefening gedaan om na te gaan hoe in Nijlen verdere verdichting kan gerealiseerd worden vanuit de bestaande woningvoorraad, dus zonder nieuwbouw.

Er werden een reeks kansrijke woningen geselecteerd in de kern van Nijlen (obv bepaalde criteria). De studenten hertekenden de plannen met het oog op verdichting en het behouden van de woonkwaliteit. We spreken in dat geval over een 'zachte verdichting'. Voor verschillende types van woningen werden een aantal scenario's uitgewerkt.

Conclusies en drempels: zie slides

Het opsplitsen van bestaande woningen kan heel wat bijkomende ruimte-inname vermijden. Het biedt ook een alternatief voor het klassieke verdichtingsantwoord van de voorbij 20 jaar, nl. appartementen. Het kan ook helpen om senioren in hun woning te laten wonen, waarbij via de verkoop van de verdiepingen ingezet kan worden op energiezuinigheid en woonkwaliteit van het gelijkvloers. We zien in het ontwerpend onderzoek bijvoorbeeld dat garages vaak veel potentie hebben.

Vragen en antwoorden

Is er ook gekeken naar de akoestiek? Neen, maar dit is wel meegenomen in een onderzoek van de KU Leuven, Jesse Honsa.

Wat met de eigendomsstructuur? Dat werd nog niet onderzocht. In Nederland heeft men dit onderzocht. We moeten niet voor 1 model kiezen, maar een waaier van mogelijkheden aanbieden.

Werd de opsplitsing van woningen ook technisch bekeken? Waar moeten mensen wonen tijdens het verbouwen? > dit werd niet meegenomen in de oefening

Kan het splitsen van woningen tot gevolg hebben dat prijzen verder opgedreven worden?

Antwoord: er zijn heel wat factoren die de prijzen van woningen bepalen: het beschikbare budget van potentiële kopers, de problematiek van speculatie, vastgoed als beleggingsproduct,... Woningen die over de tijd overmaats geworden zijn niet splitsen in de

hoop hiermee prijsstijging te voorkomen, is weinig zinvol. Betaalbaar wonen heeft een bredere strategie nodig cfr CLT, aanbod sociale huisvesting etc...

Vergt dit ook een visie op het gebruik van het openbaar domein en collectieve oplossingen?

Zeker, vandaar het belang om vanuit een ruimtelijke visie te vertrekken, deze strategieën mogen we enkel toepassen in wijken waar woningen goed gelegen zijn. En daarbinnen oog hebben voor publieke ruimte en collectieve oplossingen (bv autodelen)

Vaststelling: De bestaande voorbeelden gaan vaak over familie, vormen van kangoeroewonen. Dat kan als er maar 1 kind is. Als er meerdere kinderen zijn moeten ze verkopen en het gewonnen geld verdelen.

Vaststelling: De regelgeving, zeker in landelijke gemeenten, is heel rigide en laat dit op dit moment te weinig toe.

Eindconclusie: De cruciale vraag is welke rol je als gemeente voor jezelf ziet in ruimtelijk beleid.

Je kan alles zoveel mogelijk in regels vastleggen. Ik stel vast dat we hiermee de ruimtelijke spreiding gestimuleerd hebben omdat we te weinig op de gezinsverdunning anticiperen. Appartementen bouwen lijkt de enige oplossing, maar net hierdoor groeit de weerstand tegen verdichting. Bewoners verzetten zich omdat ze de identiteit van de woonwijk zien verloren gaan. Toch is het belangrijk die onderbenutte woningen aan te pakken. Daarom is het een goede strategie om gericht die regelgeving te gaan versoepelen zo het private initiatief stimuleren om grote woningen beter te benutten.