



Vlaanderen  
is wonen

# Dag van het Lokale Woonbeleid

Bouwen aan wonen

## Als kernversterking en wonen elkaar ontmoeten...

Met:

- Fien Van den Abeele (provincie Vlaams-Brabant)
- Evelien Willaert (bestuurssecretaris kernversterking, provincie Vlaams-Brabant)

Sessieronde 3 – 14u45-15u45



# Als kernversterking & wonen elkaar ontmoeten...

23.06.2022

Fien Van den Abeele, diensthoofd wonen  
Evelien Willaert, bestuurssecretaris kernversterking



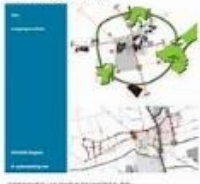
**VLAAMS-  
BRABANT**

kruispunt van vele werelden



### Verdichten op maat van het dorp

inzorgzone Olen-Centrum  
calitate woonzorgzone binnen  
staande woonaanval  
o lang mogelijk zelfstandig wonen  
et specifieke zorg en  
redering  
nalen van een woonzorgnetwerk



Gecoro-event. Kernversterking in dorpen en kleine steden | Olen | Inn...



Ruimte 40: Dorp 2.0. Ontwerpend onderzoek naar kernversterking | VRP



Ruimte 40: Dorp 2.0. Ontwerpend onderzoek naar kernversterking | VRP

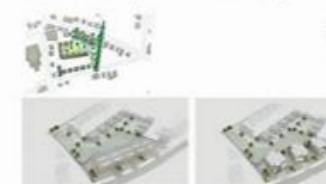


Goede praktijk: Recepten voor ...



Kernversterking | VRP

### 4. Verdichten op maat van het dorp



Gecoro-event. Kernversterking in dorpen en kleine steden | Olen | Inn...

### Centrumgebied Wezemaal

- Kernversterking Wezemaal
- Wijk
- Wijk
- Wijk



20140325 Doortochten - Wezemaal



Meerderheid laat subsidies voor kernversterking schieten (Aarschot ...



Ruimte 40: Dorp 2.0. Ontwerpend onderzoek naar kernversterking | VRP

### boom 3: ruimte en energie

Energiekanskaarten LATENT-scan



30 recepten kernversterking

### 2. De ambitie van het dorp

Het GRS (2004) als basis voor KERNELEID

- Verdichten op maat
- Uitbouw van een aantrekkelijke woonomgeving, met respect voor eigenheid van de dorpskernen en het landschap
- Werken aan open ruimte
- Open ruimtevormingen en landschappelijke netwerken als verbindende factor
- Herbestemmen WUG

Het GRS in beweging (kerntekening 2014)

- Ontwikkeling kern, uitdagingen en lange termijn
- Keuzen voor kern 2033 toe



Gecoro-event. Kernversterking in dorpen en kleine steden | Olen | Inn...



Rup kernversterking: publieke raadpleging van start | Brasschaate



Kernversterking | VRP



Kernversterking en detailhandel Brasscha...

### 1. Context

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk

Wijk



Gecoro-event. Kernversterking in dorpen en kleine steden | Olen | Inn...

### 3. Werken aan open ruimte

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld

Schoneveld



Gecoro-event. Kernversterking in dorpen en kleine steden | Olen | Inn...



Rup kernversterking: Polderke







Rup kernversterking: publieke raadpleging van start | Brasschaatse Film



Kernversterking | VRP



Kernversterking | VRP



Recepten voor kernversterking ...



Rup kernversterking: publieke raadpleging van start | Brasschaatse Film



Op huiszucht in... Maaseik: "De stadskern is populair om te wonen ...



Instrumenten en voorbeelden voor klimaatvriendelijke kernversterki...



Rup kernversterking: publieke raadpleging van start | Polderke



Ruimte 40: Dorp 2.0. Ontwerpend onderzoek naar kernversterking | VRP



Voorjaarscongres. Ruimte & Zorg (1) | VRP



Gemeenschappelijk wonen in de stad, komt er eindelijk schot i...



Ruimte 42: B401 de stadssnelweg heruitgevonden | VRP



Wonen - Groen Oost-Vlaanderen



Ruimte 37: Wonen in de tussentijd | VRP



Rapport toekomst nieuwbouw. Trends/opties voor kernversterking. | VRP



Ruimte 40: Dorp 2.0. Ontwerpend onderz kernversterking | VRP











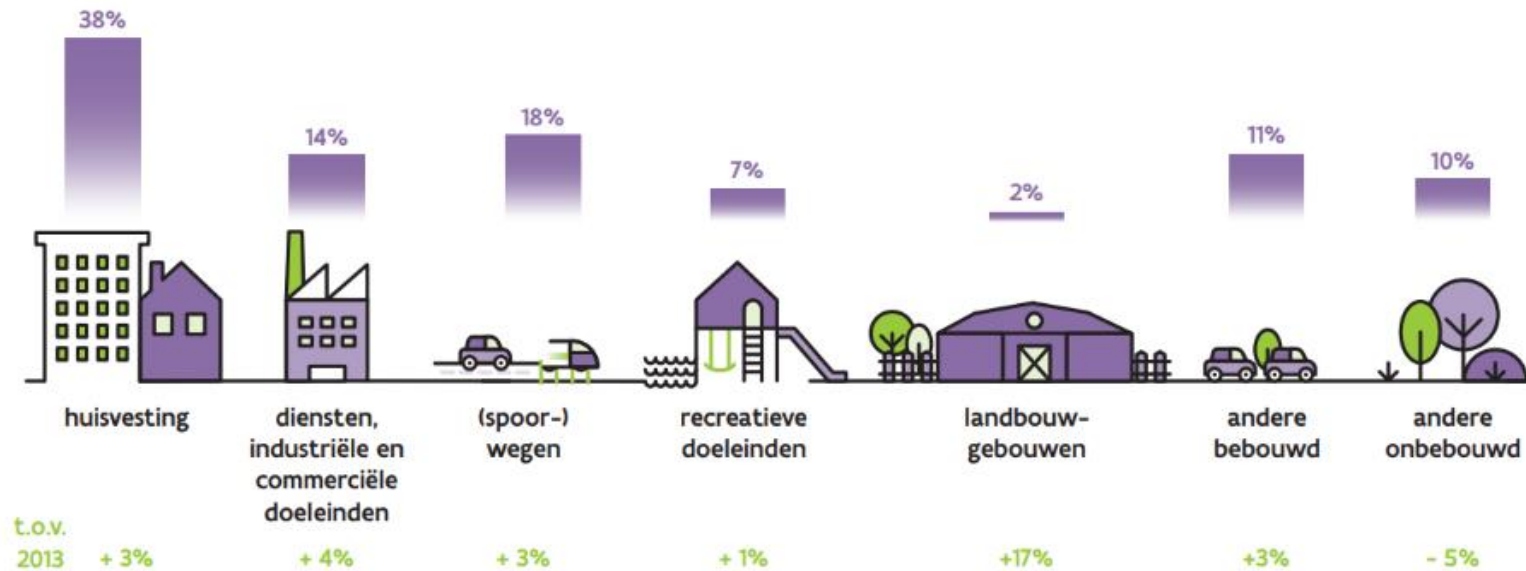
- 65% van de ruimte is open ruimte, waarvan bijna de helft akkers (48%), bijna 30% grasland en 18% bos
- Op 6 jaar tijd verdween er 1.391 ha aan open ruimte, dat is gemiddeld 0,62 ha/dag
- Het ruimtebeslag bestaat vooral uit huizen en tuinen (43%) en transportinfrastructuur (17%).
- 14% van de oppervlakte is verhard

Elke twee dagen verdwijnt er meer dan 1 ha open ruimte in Vlaams-Brabant

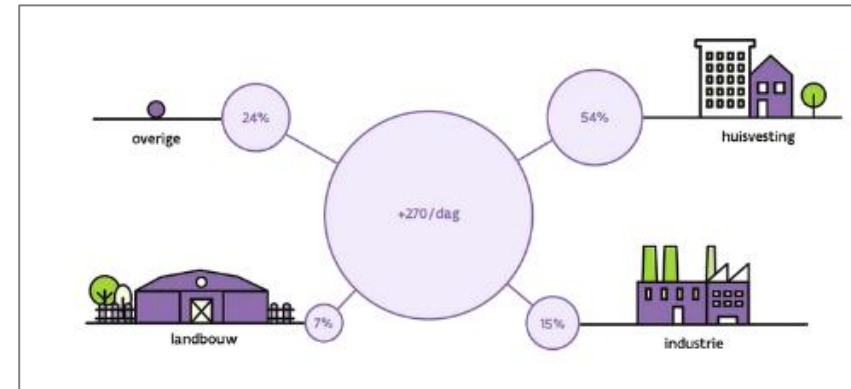




# Ruimtebeslag & wonen (RURA 2021)



◀ Meer dan de helft van het ruimtebeslag wordt gebruikt voor wonen en transport.

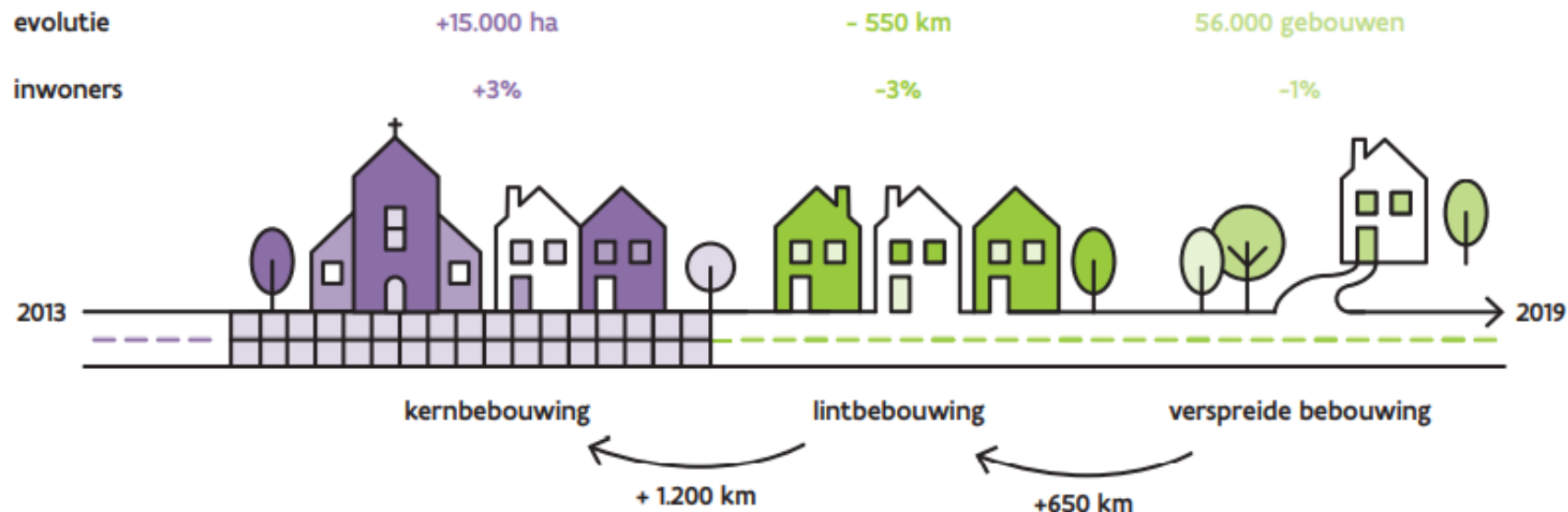


- 50% ruimtebeslag = wonen & transport
- Elke dag + 270 gebouwen, > 50% = wonen



# Ruimtebeslag & wonen (RURA 2021)

De kernen groeien in Vlaanderen en de verspreide bebouwing blijft toenemen. Verspreide gebouwen evolueren naar linten, linten evolueren naar kernen.



- Verstedelijkt en randstedelijk gebied groeit (goed!), maar urban sprawl blijft toenemen (= vnl wonen)
- Woonlinten = 13.000 km



# Open ruimte vrijwaren

- **Van betonstop → (bouw)shift 2050**
  - van 6ha naar 0ha bijkomende ruimtegebruik (wegen, gebouwen, tuinen...), we zitten al aan 5 ha/dag (Rura 2021)
  - Cumul (!): voorzieningen, mobiliteit, wonen, werken...
- **Kernversterking: antwoord op urban sprawl, mobiliteitsshift & kost van ruimtelijke chaos**
  - Ruimtelijk: tegengaan versnippering open ruimte, ruimtelijk rendement omhoog - anders georganiseerde mobiliteit, werken & wonen
  - Klimaat: verhogen groen/blauwe dooradering, energie- en milieubewust leven, snel minder CO2 uitstoot (vnl bouw en energie)

# \* Provinciale Architectuurprijs



**VLAAMS-  
BRABANT**



# Zeven wooneenheden voor één villa

Alternatief verkavelingsmodel biedt evenwichtige mix van privaat en collectief wonen



BETONSTOP BETEKENT GROTE INKRIMPING KOSTEN INFRASTRUCTUUR EN MOBILITEIT, ZEGT VITO

## Verspreid wonen kost Vlaanderen fortuin

Volgens een nieuwe studie van Vito kan Vlaanderen miljarden besparen door de betonstop uit te voeren. Hoe ambitieuzer, hoe meer winst.



De Beemden, Londerzeel - TV kint-Philippe architecten  
Provinciale architectuurprijs 2009



# \* Provinciale tools



VLAAMS-  
BRABANT

## TOOLKIT KERNVERSTERKING



### PROVINCIE VLAAMS - BRABANT

Deze toolkit dient als leidraad en naslagwerk voor lokale besturen die werk willen maken van kernversterking.

Hij bestaat uit 5 onderdelen: (1) uitdagingen voor, (2) rollen van en (3) strategieën voor kernen; gevolgd door een reeks 'fiches' met bespreking van (4) thematische en (5) juridische instrumenten. Er wordt gebruik gemaakt van klikbare iconen en links, waardoor er gemakkelijk van het ene naar het andere onderdeel kan worden gewisseld.

De toolkit is opgemaakt ter ondersteuning van en in samenwerking met Vlaams-Brabantse gemeenten, maar kan in principe in heel Vlaanderen gebruikt worden. Door gemeenten, maar ook ontwikkelaars, architecten en al wie met kernversterking begon is.

[Toolkit kwalitatieve kernversterking | Provincie Vlaams-Brabant \(vlaamsbrabant.be\)](https://vlaamsbrabant.be)



# \* Open oproep 2019



12 november 2019

## 1 miljoen euro voor woonprojecten

Provincie stimuleert woningdelen voor kansengroepen en kernversterking

- ‘... Ook wonen in de kernen van onze dorpen en steden moet ervoor zorgen dat de bebouwing niet verder versnipperd en de open ruimte aantast. Het zorgt voor **leefbare kernen** en voorkomt mobiliteitsproblemen...’

**VLAAMS-  
BRABANT**

# **Prioritaire beleidsdoelstellingen 2020-2025**

- **Beleidsdoelstelling **Bouwen en Wonen** (1): Inzetten op een transitie naar energiezuinig en duurzaam bouwen en wonen met aandacht voor betaalbaarheid en kwaliteit**
  - Bouwblokrenovatie/ subsidieretentie
  - Kleinschalig Wonen
  - Europees project H40E
  - Woningdelen

- **Beleidsdoelstelling **Levendige Kernen** (2): Stimuleren en versterken van levendige kernen in Vlaams-Brabant, vanuit de eigenheid van zowel stad als platteland**
  - Kwalitatief kernversterkend wonen
  - (Woonomgeving)



[Voorstelling subsidiereglementen Wonen - Provincie Vlaams-Brabant – YouTube](#)



**VOORSTELLING  
SUBSIDIEREGLEMENTEN WONEN**  
maandag 1 maart 2021 | 14 -16 uur | webinar



# \* Beleidsplan Ruimte VL-BR (in ontw.)



## THEMATISCHE VERTALING

\* MOBILITEIT

\* WONEN

\* VOORZIENINGEN

\* ECONOMIE

\* OPEN RUIMTE

\* ENERGIE

VLAAMS  
BRABANT

[Conceptnota beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant \(vlaamsbrabant.be\)](https://vlaamsbrabant.be)



3

### Buiten de corridors



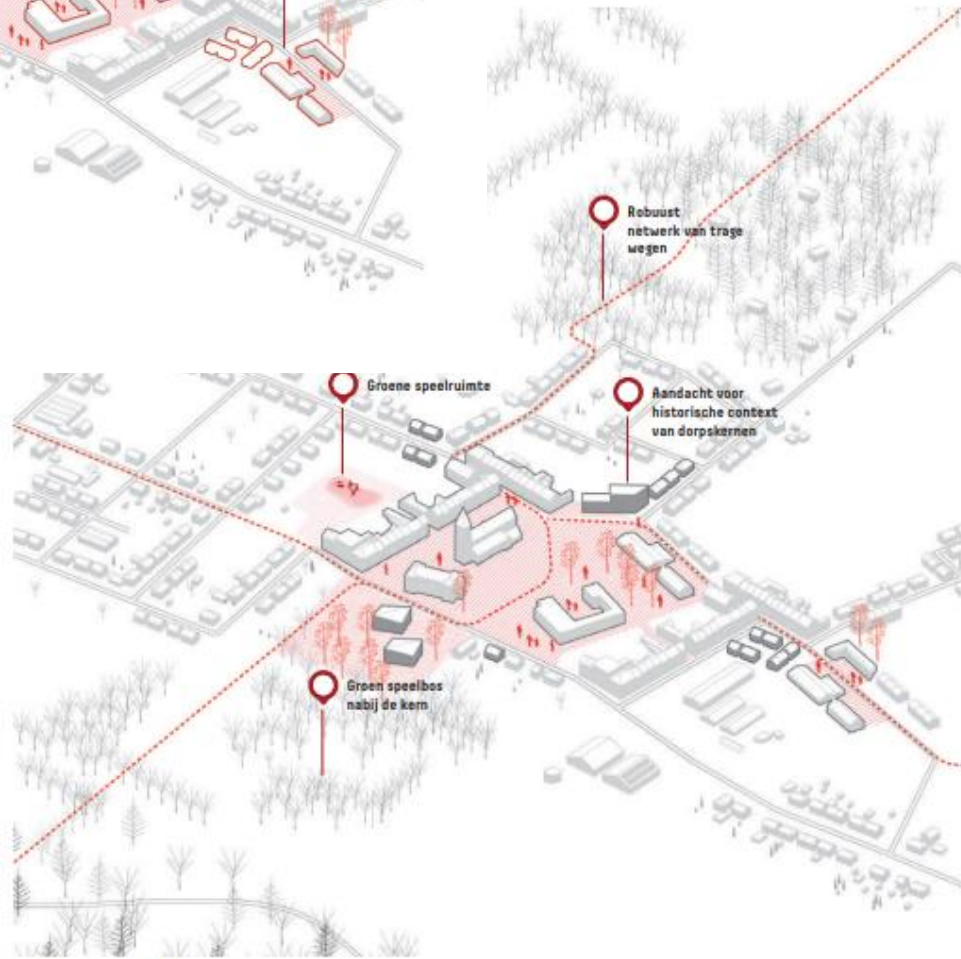
\* WONEN: Buiten de corridors



4

### Kwalitatieve kernversterking

De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van onze steden en woonkernen versterken. Zo is het in landelijke dorpen gewenst om de vaak contextloze 'verappartementisering' tegen te gaan en in te zetten op projecten die respect opbrengen voor de historische context, de schaal van de omgeving, het erfgoed. Daarnaast moet er aandacht besteed worden aan gebruiksvriendelijk maken van de publieke ruimte voor alle bevolkingsgroepen. Dit betekent onder andere dat we zorgen voor een goede toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden. We zetten ook in op de uitbouw van publieke groene ruimte en (groene) speelruimte. En een fijnmazige groenblauwe dooradering van de bebouwde kernen nodigt uit om te voet te gaan.



\* WONEN: Kwalitatieve kernversterking

[Conceptnota beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant \(vlaamsbrabant.be\)](https://vlaamsbrabant.be)



# \* Kernversterkend wonen VL-BR

“(Woon)projecten in de kern waarbij meerdere woongelegenheden worden gecreëerd.”

- Projectsites met optie/vraag tot **ontwikkeling van een woonproject**
- Die bijdragen aan het **versterken en/of opwaarderen van de kern** (schaal, architecturale kwaliteit)
- En een **meerwaarde voor de ruimere omgeving** brengen.
- Focus: visie, kwalitatieve ontwikkeling, operationele doelstellingen....

Bewonersparticipatie Jongensschool duidburg, zomer 2021





# Inzet vanuit verschillende hoeken

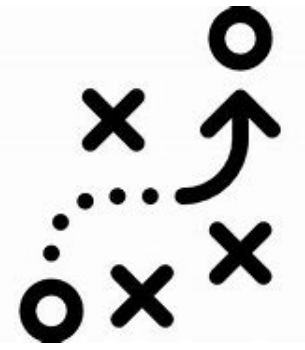
## kwalitatief kernversterkend wonen 002019 + reglement 2021

1 Ontwerpend onderzoek	2 Juridische oplossing	3 Masterplannen	4 Architectuurkwaliteit	5 Doelstelling in realisaties
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vilvoorde (kernwinkelgebied)</li><li>• Diest (kruisherensite)</li><li>• Tervuren (Jongensschool)</li><li>• Meensel (project kleinschalig wonen)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tienen (Astridavond)</li><li>• Leuven (De Sijs)</li><li>• Kampenhout (Maurice)</li><li>• Bever (Rosario)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Liedekerke</li><li>• Vilvoorde (POM)</li><li>• Vilvoorde (kernwinkelgebied)</li><li>• Tervuren (Jongensschool)</li><li>• Ternat (stationsomgeving)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keerbergen (Knollebol)</li><li>• Wommersom (Vimoda)</li><li>• Kampenhout (Maurice)</li><li>• Grimbergen (WZC)</li><li>• Lennik (Keymolen)</li><li>• Meensel (project kleinschalig wonen)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wommersom (Vimoda)</li><li>• Bever (OCMW)</li><li>• Leuven (De Sijs)</li><li>• Lennik (Keymolen)</li><li>• Diest Uitbreiding (Ezeldijk)</li><li>• Keerbergen (Knollebol)</li><li>• Tienen (Astridavond)</li><li>• Vilvoorde (kernwinkelgebied)</li></ul>





# Lessen uit de praktijk (1)



## 5 uitdagingen!

1. Kernversterkend wonen = **'meer dan de eigen woning'** = meer dan verdichten
2. Innovators: **wie wil voortouw nemen?** Schoorvoetende start → waar liggen de percelen/ zitten initiatiefnemers/ ondersteunend beleid ...
3. Stedelijke context vs landelijke dorpen → andere **korrel & aanpak**
4. De beste plek vs kwalitatief project → **dualiteit wooncrisis** (opties, woonzekerheid, betaalbaar) vs **toekomstige beleid** (nu al) integreren
5. Nog teveel focus op ruimtelijke component → **kwalitatieve architectuur & woonmodellen** (voor kwetsbare groepen) inbrengen!



## Lessen uit de praktijk (2)



### 3 strategieën

1. Meer doen met dezelfde ruimte
2. Sturen op beeldkwaliteit & push van private ontwikkelaars
3. Wonen als opportuniteit voor open ruimte





# Meer doen met dezelfde ruimte



Knollebol,  
Keerbergen



Astridavond,  
Tienen



Ezeldijk,  
Diest

**VLAAMS-  
BRABANT**



**Knollebol, Keerbergen**

## **KNOLLEBOL**

### **Projectdoelstellingen:**

- Herwaardering bestaand perceel
- Inzet wedstrijdprocedure: kwalitatief ontwerp van 3 woningen
- Kostprijsvergelijking t.o.v. grotere projecten











# Sociaal woonproject

- Niet-openbare (2-staps) procedure met selectie- en gunningsfase
  - selectiefase = laagdrempelig en openbaar (onderhandelingsmarge)
  - Selectie teams die een offerte indienen (vandaar de niet-openbare karakter - omschrijving)
- Alle deelnemers: bescheiden wedstrijdvergoeding (1.000 euro)
- Laureaat krijgt opdracht: aanpassing wedstrijdontwerp naar schetsontwerp (bijkomende studie na wedstrijd) & uitvoering

Sociaal Wonen arro Leuven  
Wijmaalsesteenweg 18, 3020 Herent



Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking voor  
opdracht van diensten

WERFNUMMER SWaL : 104

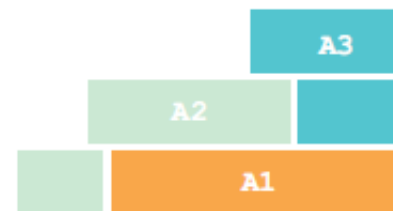
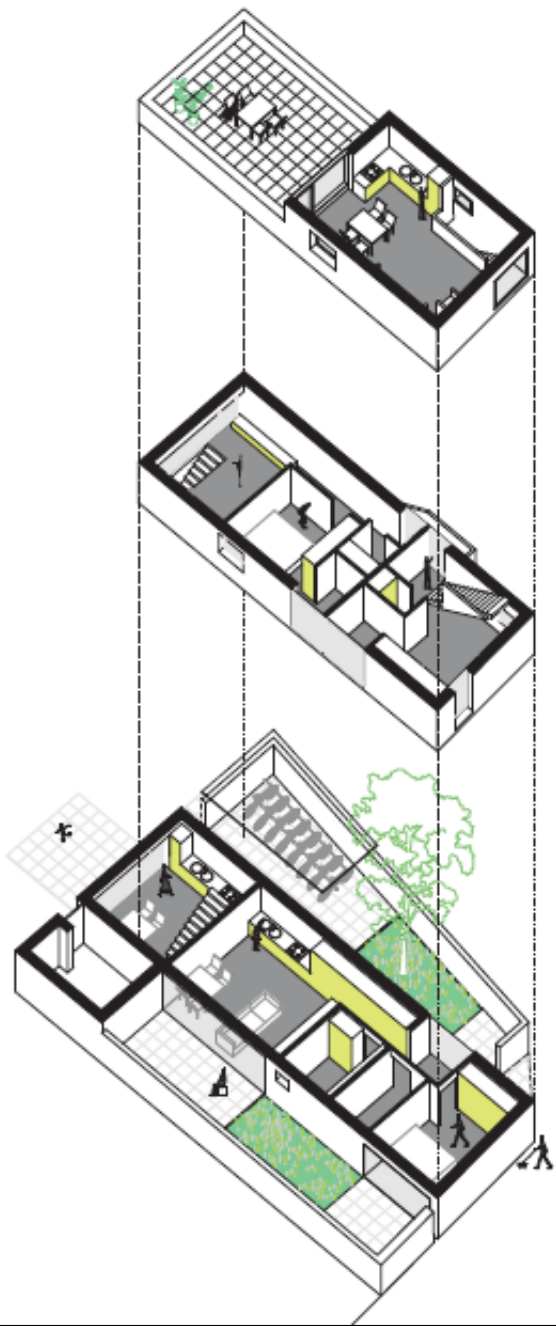
**ONTWERP EN OPVOLGING  
VAN DE ARCHITECTUUR IN BOUWTEAM**  
Gemeente Keerbergen  
nieuwbouw woonproject met sociaal karakter 'Knollebol'

Uur en tijdstip voor ontvangst van de offertes:  
woensdag 15 januari 2020 om 10:00uur





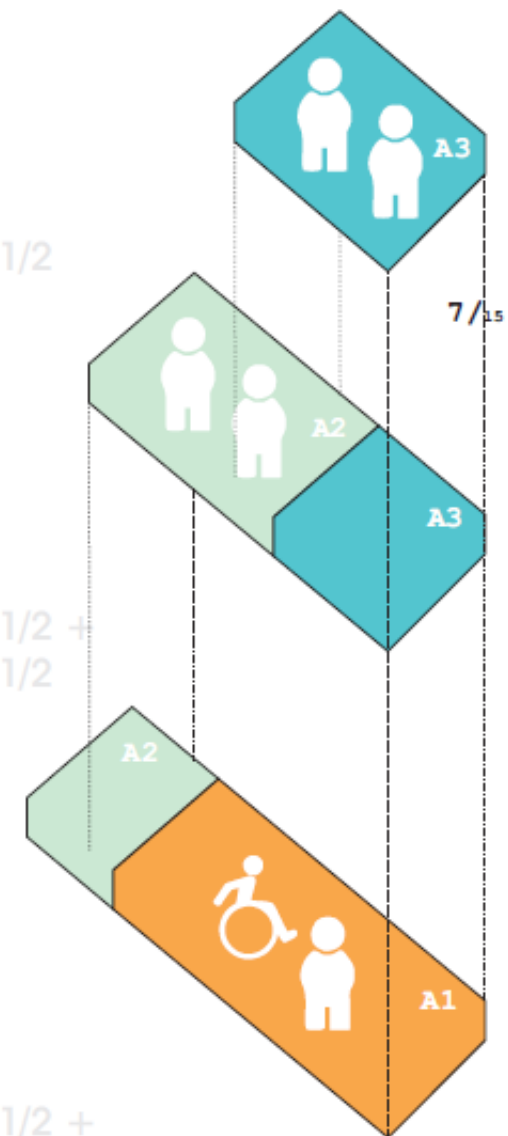




2e niveau appartement A3 type 1/2

1e niveau appartement A2 type 1/2 + appartement A3 type 1/2

gelijkvloers appartement A2 type 1/2 + aangepaste appartement A1 type 1/2

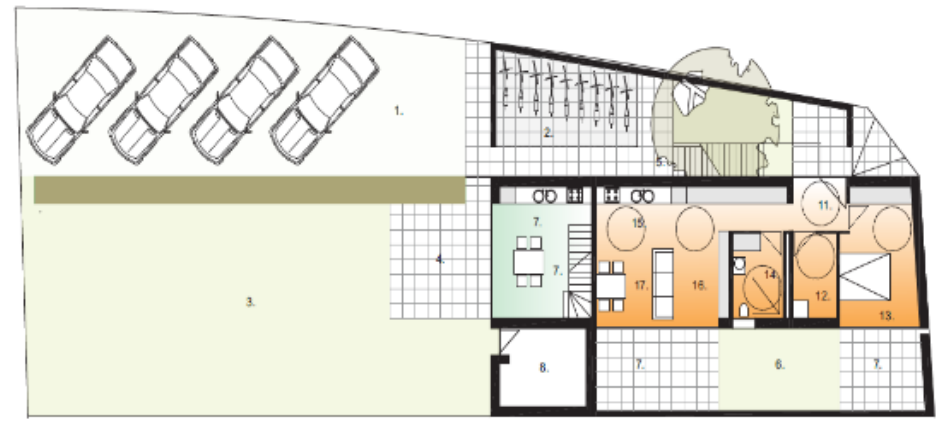


# Compacter & slimmer bouwen

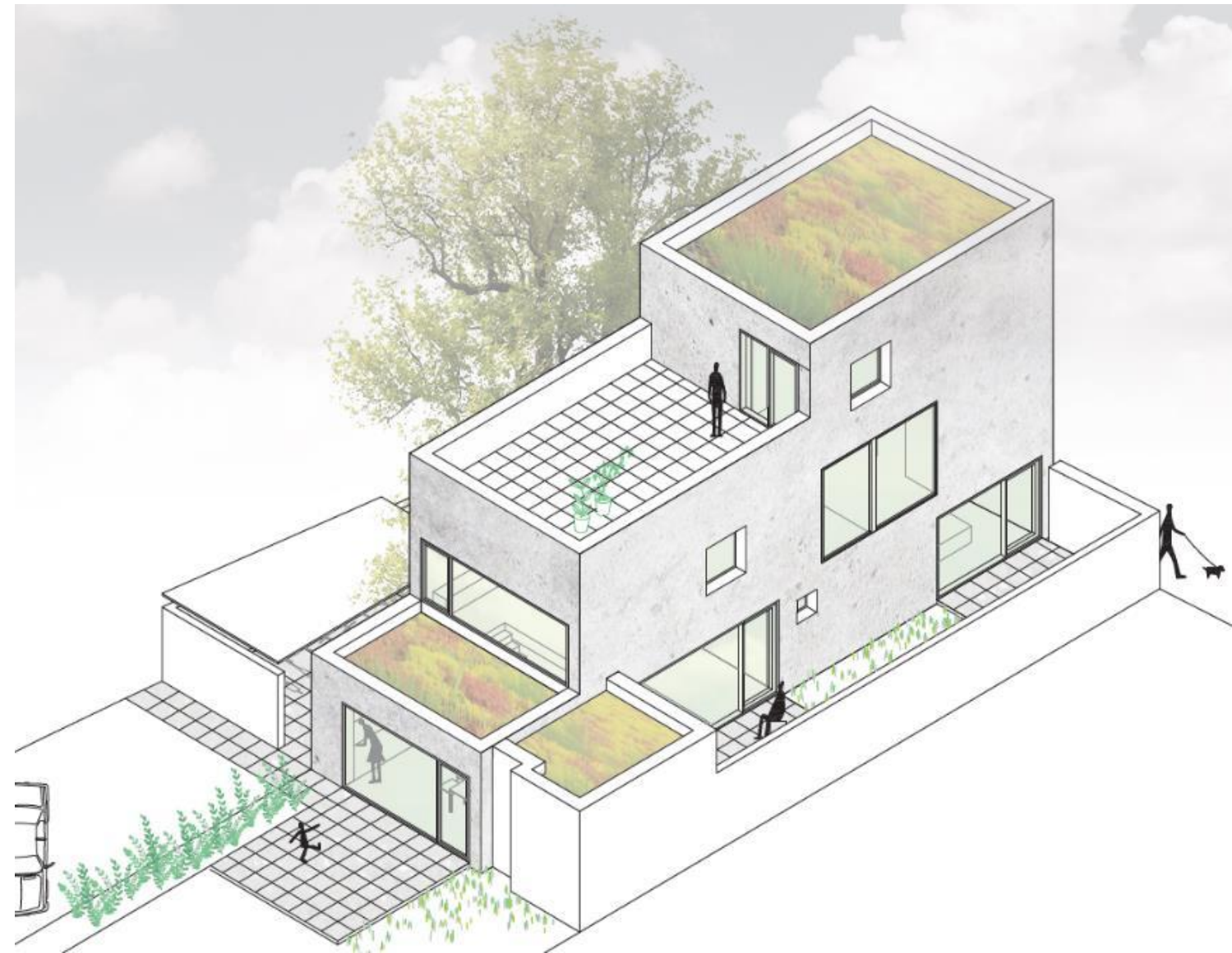
buitenaanleg	woning A2 (type 1/2)	woning A1 (type 1/2 aangepast)
1. parking 14 plaatsen	9. keuken	11. inkom
2. fietsenstalling	10. eetkamer	12. berging/wasplaats
3. tuin woning A2		13. slaapkamer
4. terras woning A2		14. badkamer
5. buitentrap - toegang woningen A1 + A2		15. keuken
6. tuin woning A1		16. zitkamer
7. terras woning A1		17. eetkamer
8. technische ruimte A1+A2+A3		



2/22



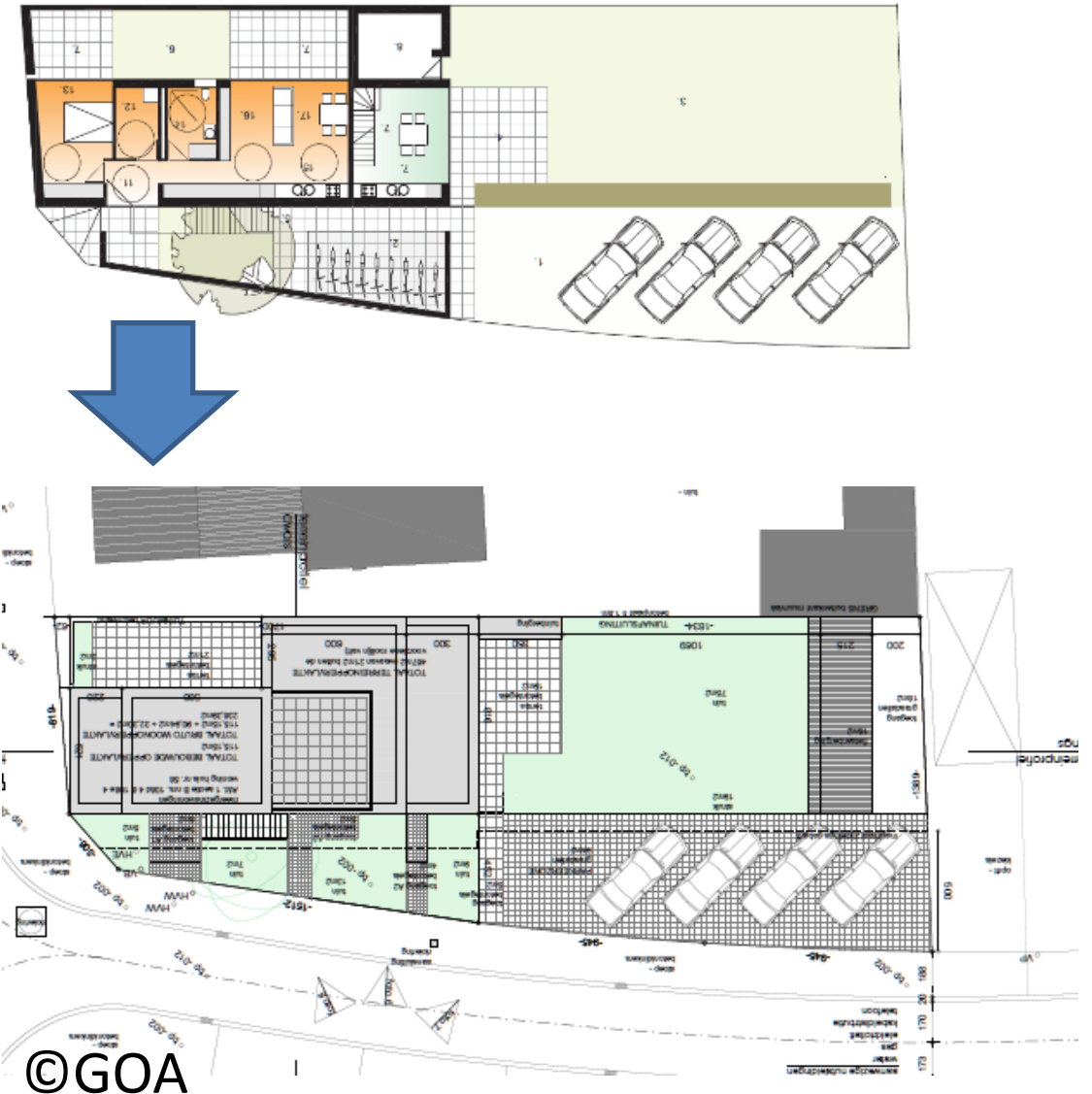
grondplan gelijkvloers



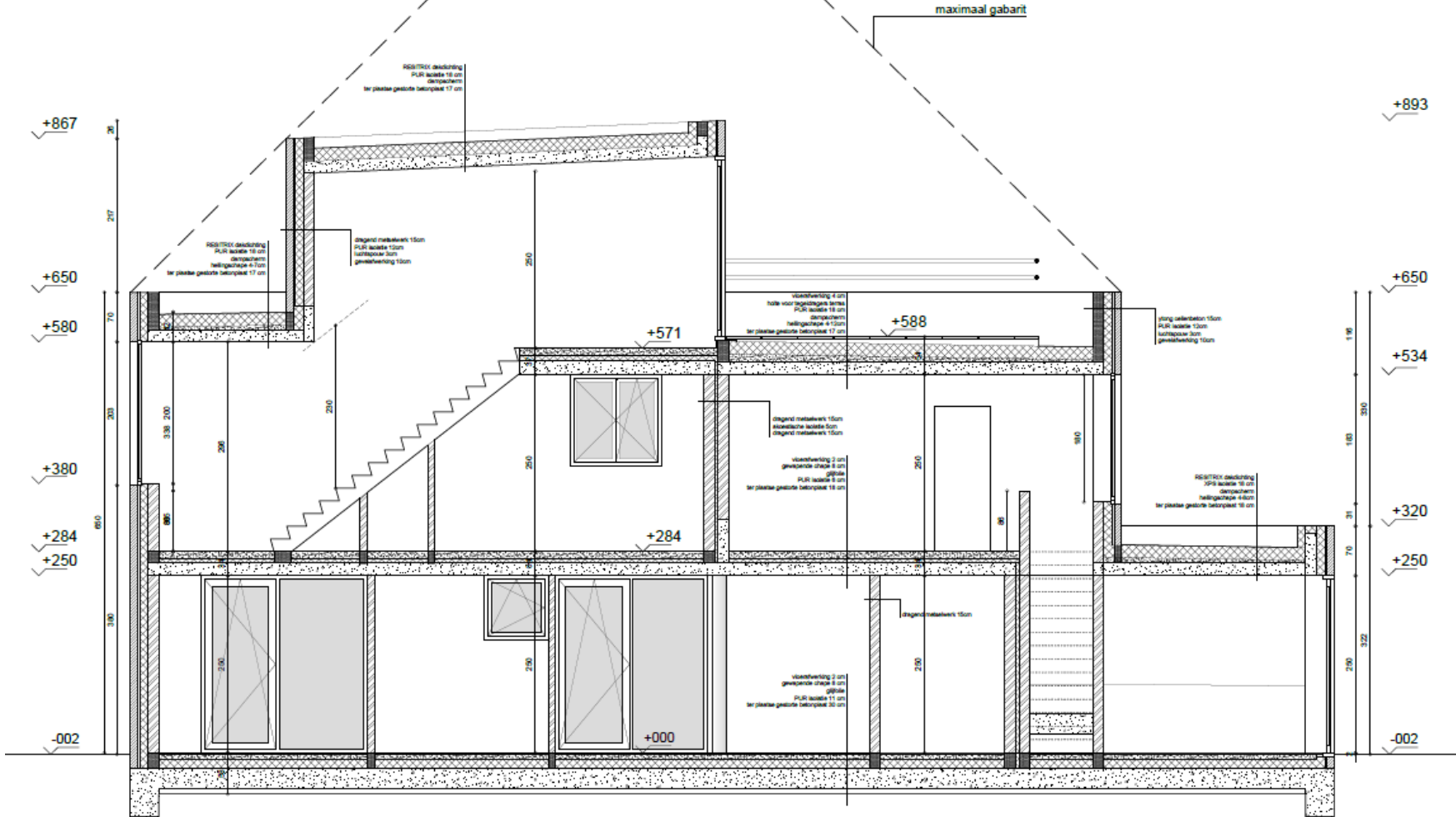


# Wijzigingen tussen wedstrijd en OV

- Concept wedstrijd = behouden!
- Afstemming gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden na wedstrijd (afspraken)
- Aanpassen volume naar stedenbouwkundige voorwaarden
- Aanpassen terrassen ifv zicht naar burens
- Aanpassing planorganisatie, ook woning +1
- Aanpassingen vormelijk ifv parkeren/ fietsenstalling/wand aan de straat

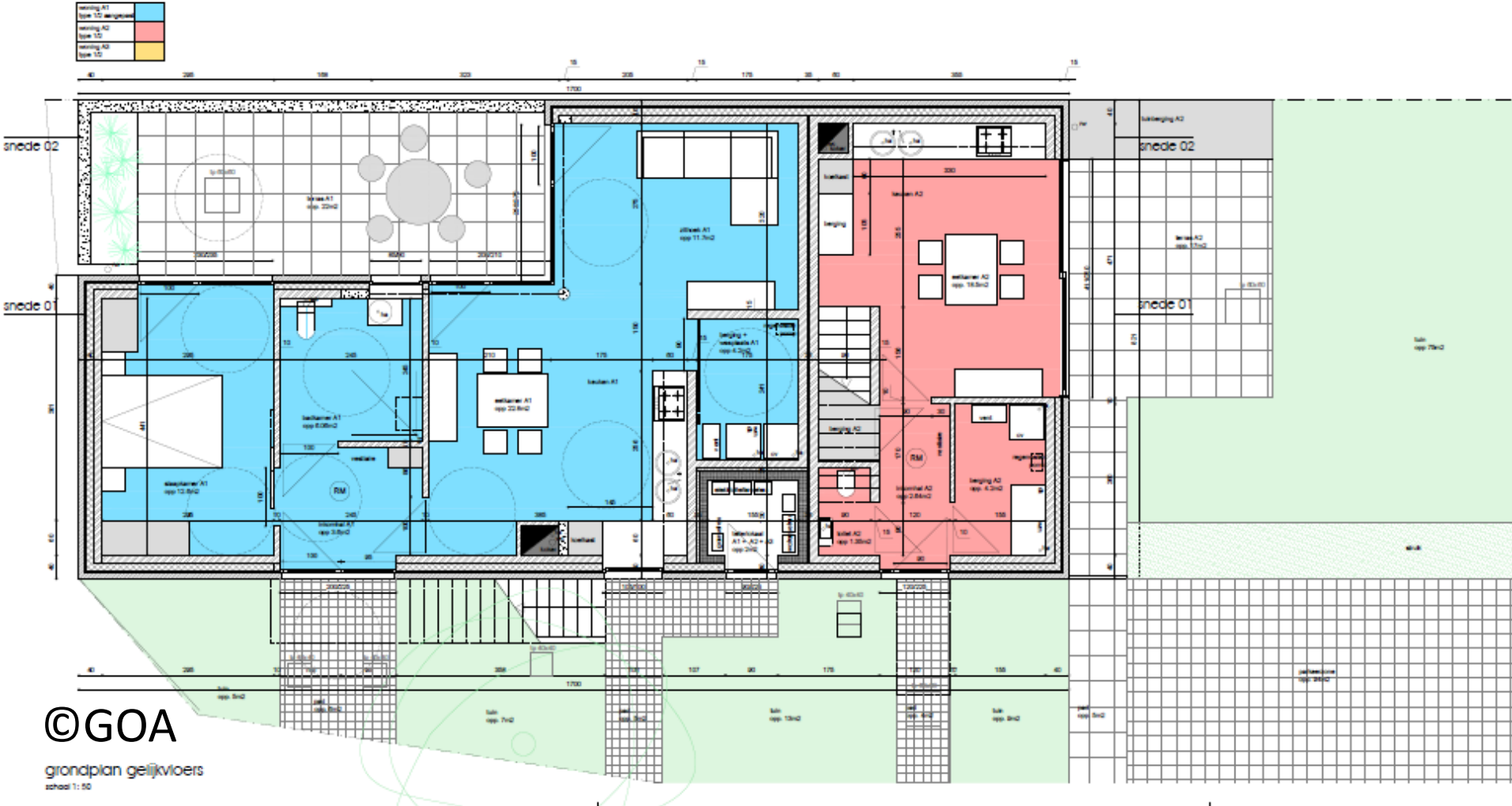


# Omgevingsvergunning snede





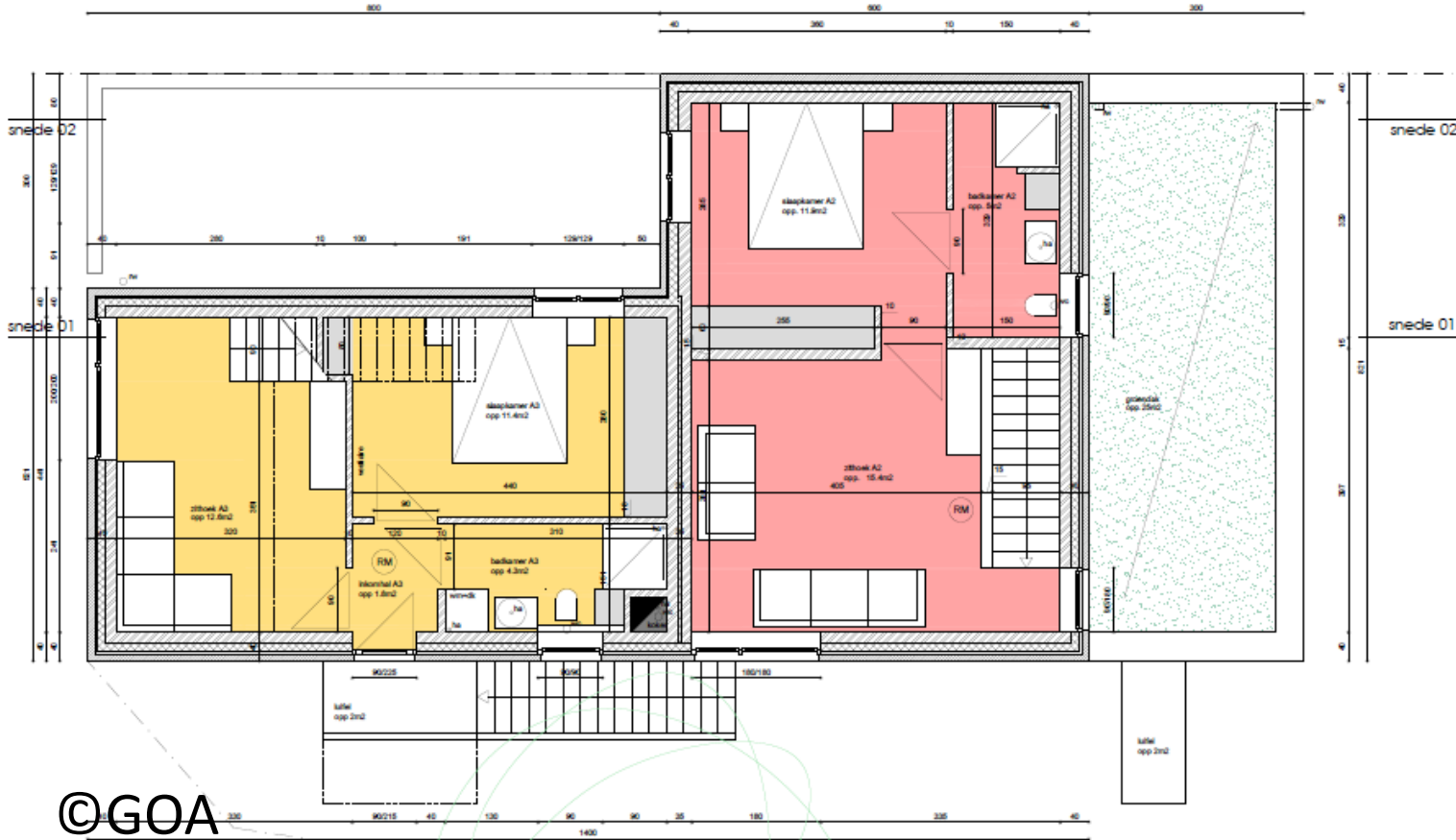
# Omgevingsvergunning gelijkvloers



# Omgevingsvergunning verdieping 1

09 16

woning A1 type 1C2 uitgevoerd	light blue
woning A2 type 1C2	red
woning A3 type 1C2	yellow









**Astridavond, Tienen**



## **ASTRIDAVOND**

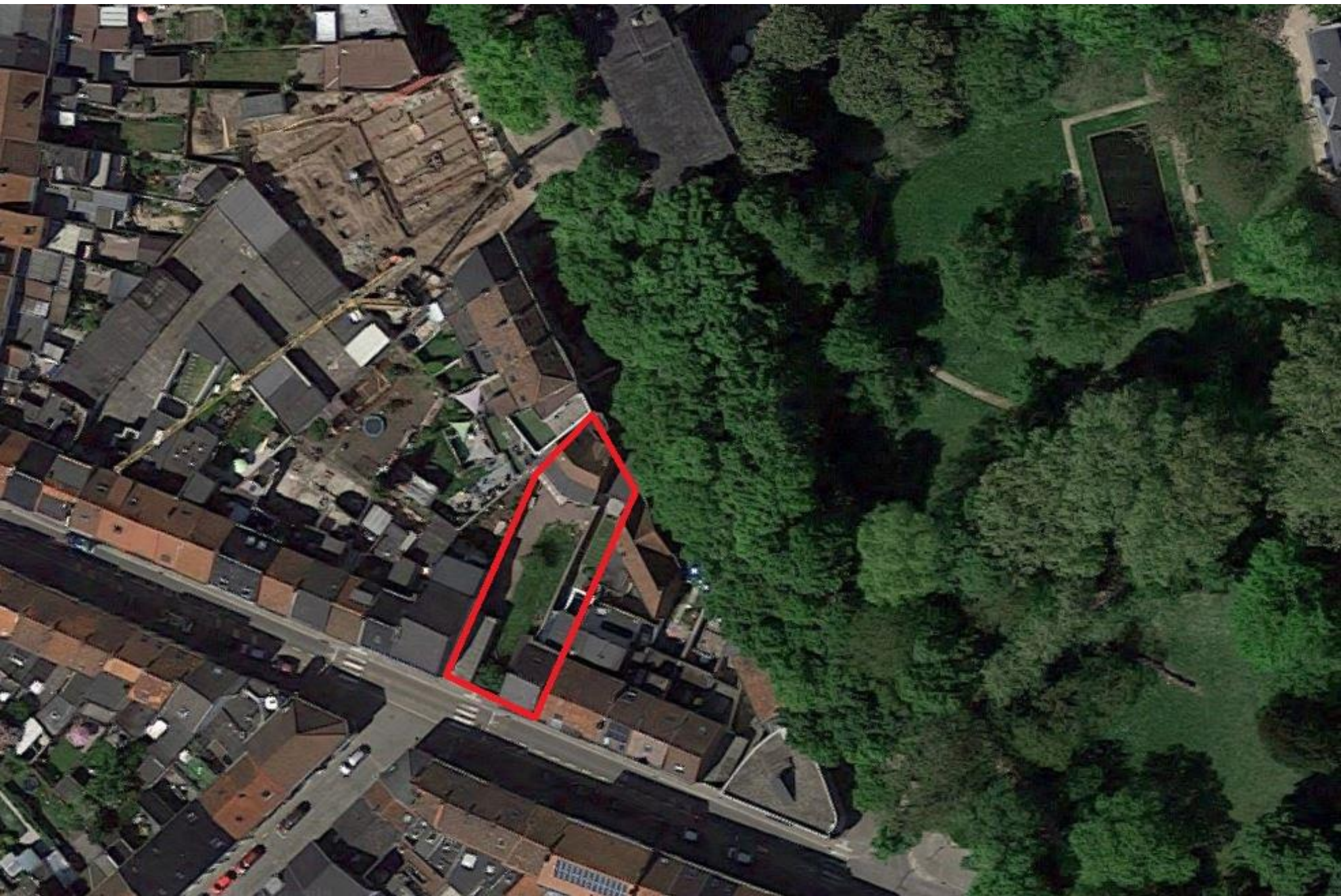
### **Projectdoelstellingen:**

- Herwaardering stedelijk pand tot co-woonproject
- Andere opdeling van perceel
- Andere samenlevingsvorm
- Juridische structuur
- Relatie omgevingsvergunning
- Vergroening/ ontharing
- Gelijkvloerse woning: Levenslang wonen



**VLAAMS-  
BRABANT**





VLAAMS-  
BRABANT









Voor



Voor











Voor







© ORCA architecten

- **Verschillende stappen in het proces (1 naar 3 woningen & eigendom/huur)**
  - Wooncoop: te kleinschalig project
- **Vraag stad: garantie duurzaam co-housingkarakter**
  - Aankoop grond: door 1 partij, nog geen mede-eigendom
  - Omgevingsaanvraag: nota notaris bij vergunningsaanvraag gevoegd)
- **Erfdienstbaarheden (met mogelijke verzwaring wanneer er een extra woning komt) voor gedeelde functies:**
  - doorsteek, tuin, parkeerzones & fietsenstalling







- **VME, enkel voor Astridvest – Avendorenstraat blijft privaat in eigendom**
  - Herverdeling percelen
  - Juridisch open voor aanvulling 4<sup>e</sup> woning op termijn
  - Bewoning: verhuur van 1 woning (huurkoop nog te onderzoeken)
- **Kosten:**
  - Kosten gemene delen gedragen volgens aandeel 1/3<sup>e</sup> – 2/3<sup>e</sup>
  - Private delen ieder apart
  - Onderhoud tuin 50% verdeling





# EZELDIJK

## Projectdoelstellingen:

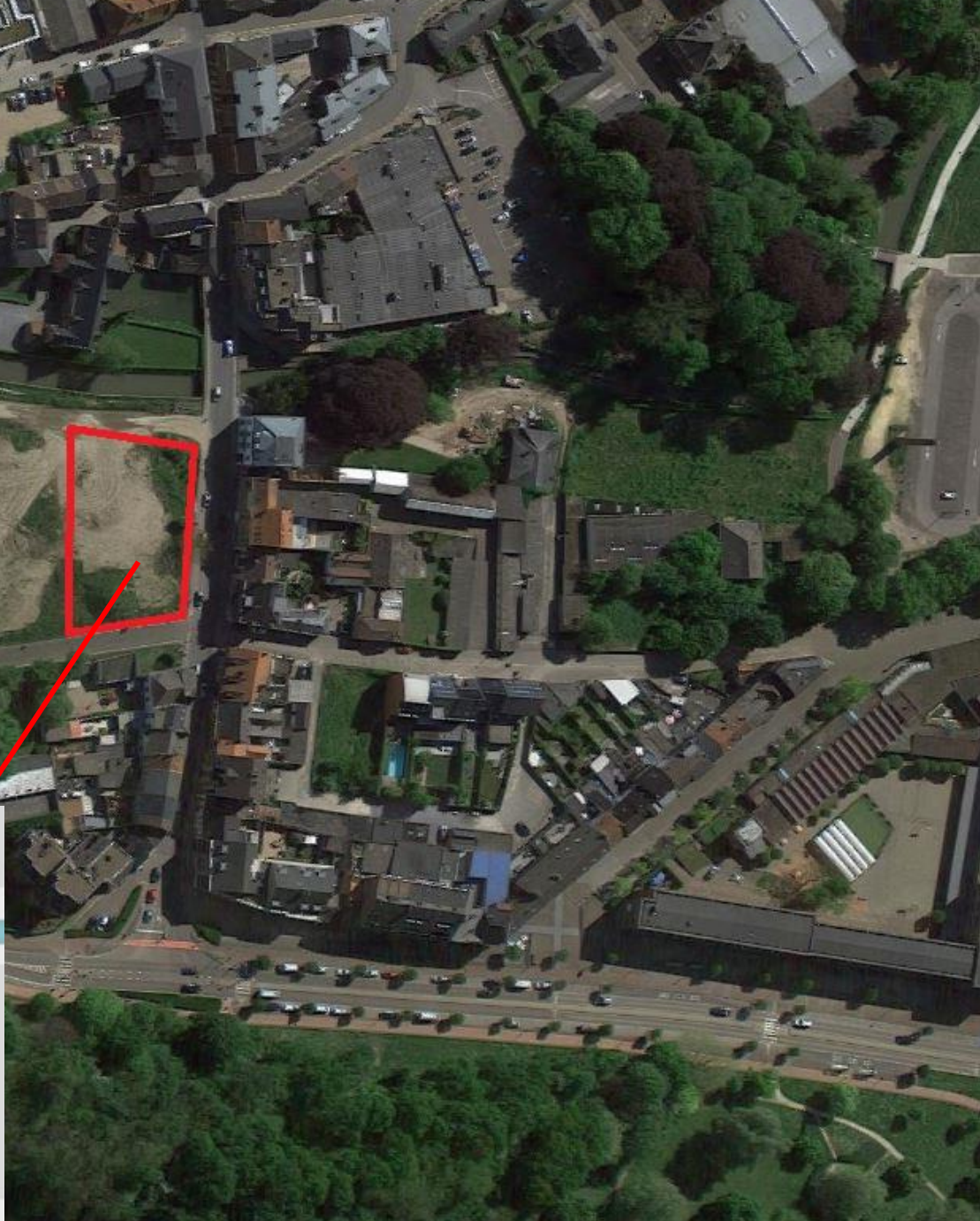
- Inbreiding met hoge densiteit
- Kwaliteit van de woningen
- collectief/ publiek groen aan de Demer
- Gedeelde voorzieningen
- Energiemeting → evoluties



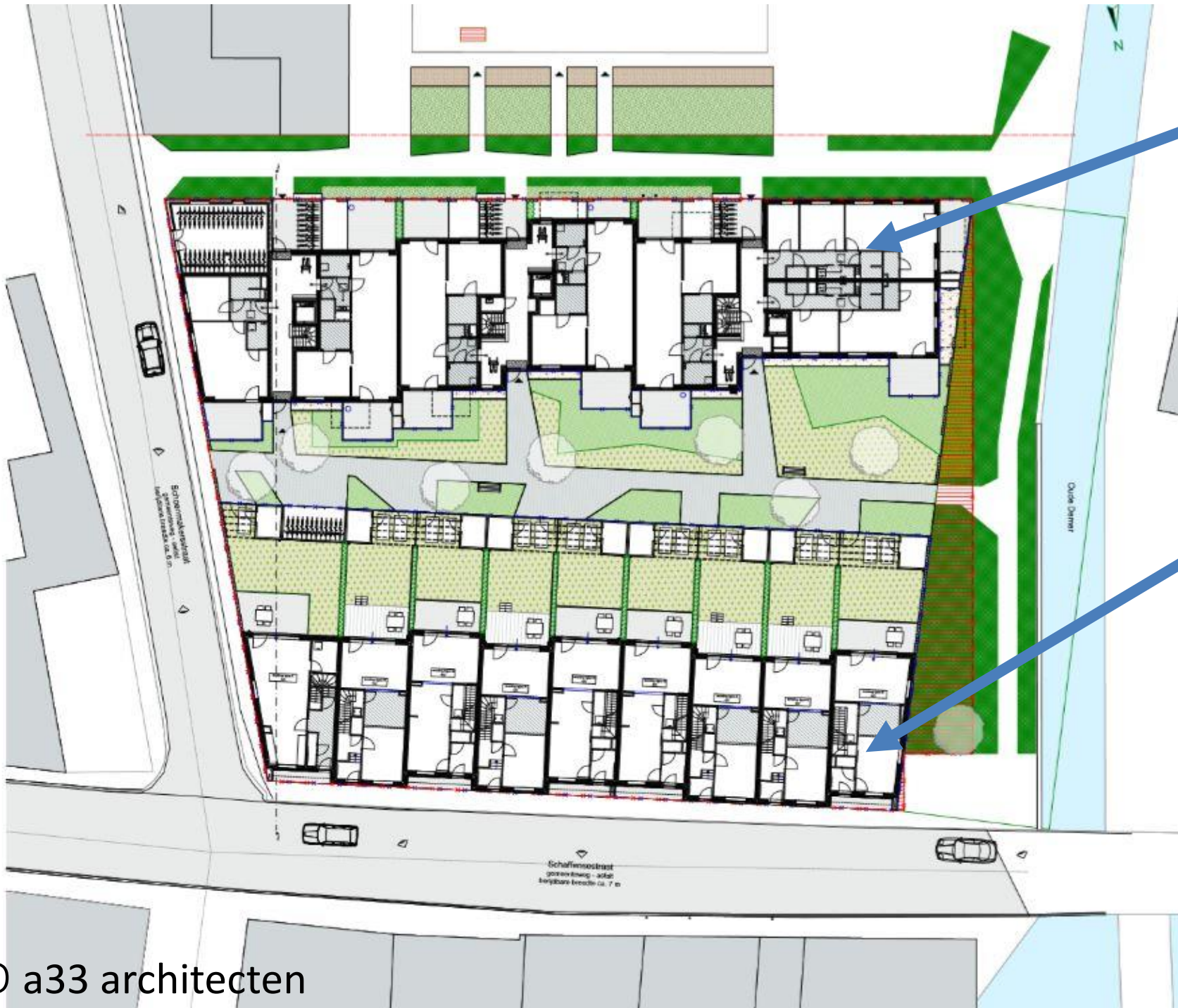
**Ezeldijk, Diest**











### 28 meergezinswoningen

- Sluiten binnengebied
- (gelijke typologie)
- Hoge densiteit (!)
- Sociale mix/ levenslang wonen/ aangepaste woningen

### 9 ééngezinwoningen

- Sluiten straatzijde
- (gelijke typologie)
- Grote woningen (5à7 personen)

**VLAAMS-  
BRABANT**





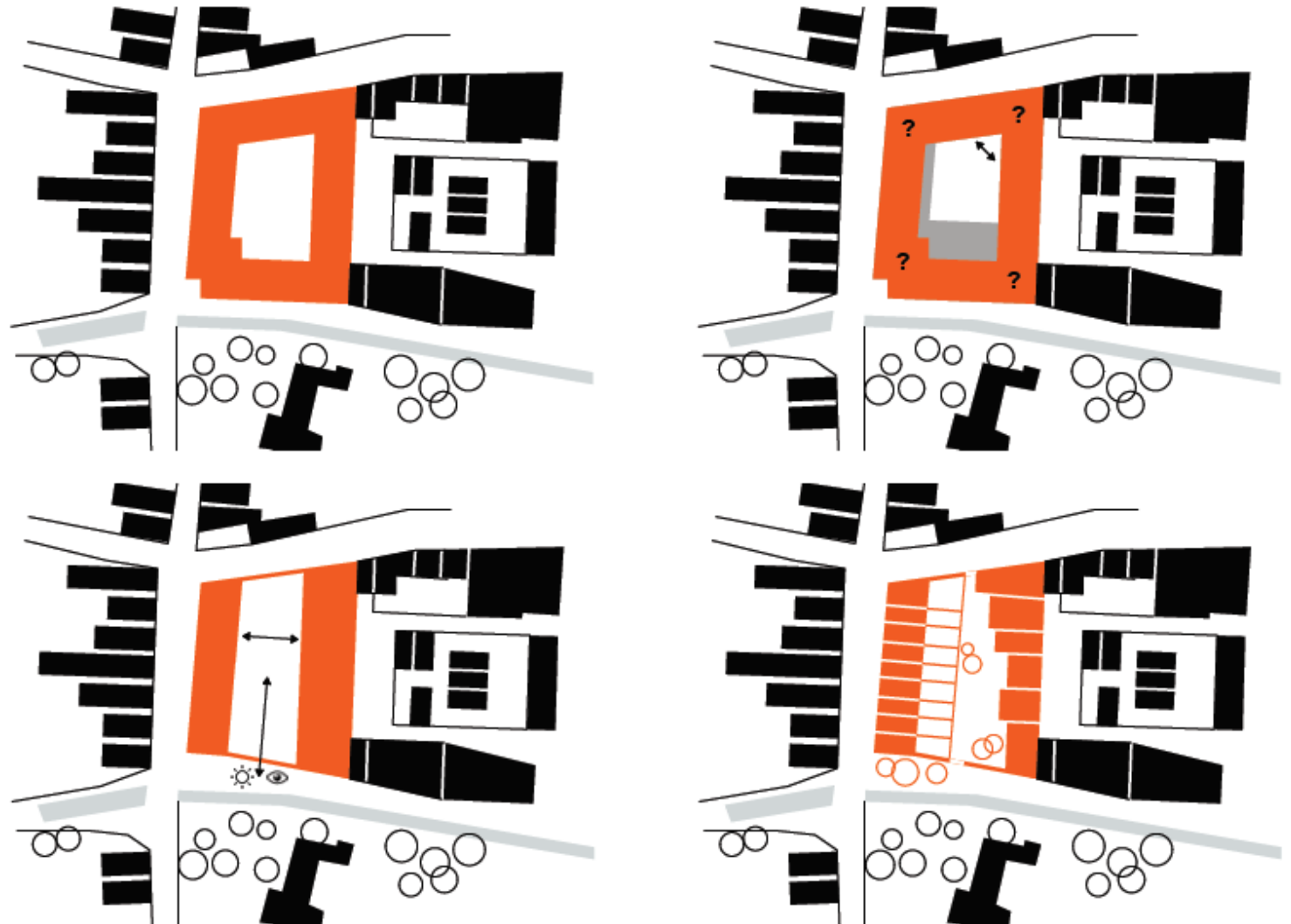






# \* Densiteit – ruimtelijke vorm

- Densiteit vs relatie met omgeving
- Ongebruikte gronden in het centrum opnieuw inzetten
- Kleiner inbreidingsproject binnen een grotere projectontwikkeling
- Duurzaam project







**Parkeren** → delen met private ontwikkelingen

**Afval** → delen met private ontwikkelingen

**Fietsen** → ruimtelijke stimulans

**'Tuinen'** → compact  
privaat, delen met omgeving

**Duurzaam** →  
verschillende doelen

© a33 architecten



**Pad aan  
de Demer**









# Sturen op beeldkwaliteit & push van private ontwikkelaars



Jongensschool,  
Tervuren



Winkelwandelgebied,  
Vilvoorde



## JONGENSSCHOOL

### Projectdoelstellingen:

- Wonen in de kern
- Beeldkwaliteit
- Collectieve activiteiten
- Publiek-privaat

**Jongensschool, Tervuren**



**VLAAMS-  
BRABANT**



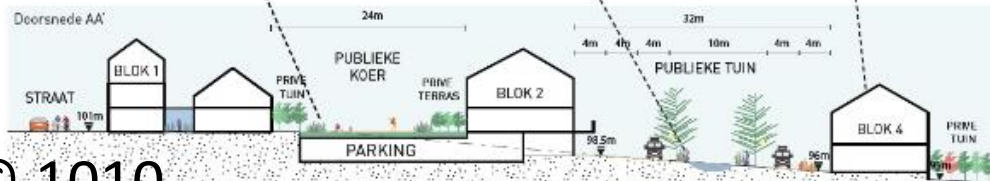


scenario 6.1 - wonen voor gezinnen rond een groen erf

Het grootste deel van het schoolgebouw wordt gerenoveerd met een gedeelte vervangbouw (blok 1). De feestzaal wordt afgebroken en vervangen door 3 gezinswoningen (blok 2), op een sokkel met een 20-tal parkeerplaatsen. Blok 3 en 4 worden ontwikkeld op de aanpalende percelen, rond een groene open ruimte die de link legt tussen het oude centrum en de verkaveling van de Guldenbunderstraat.

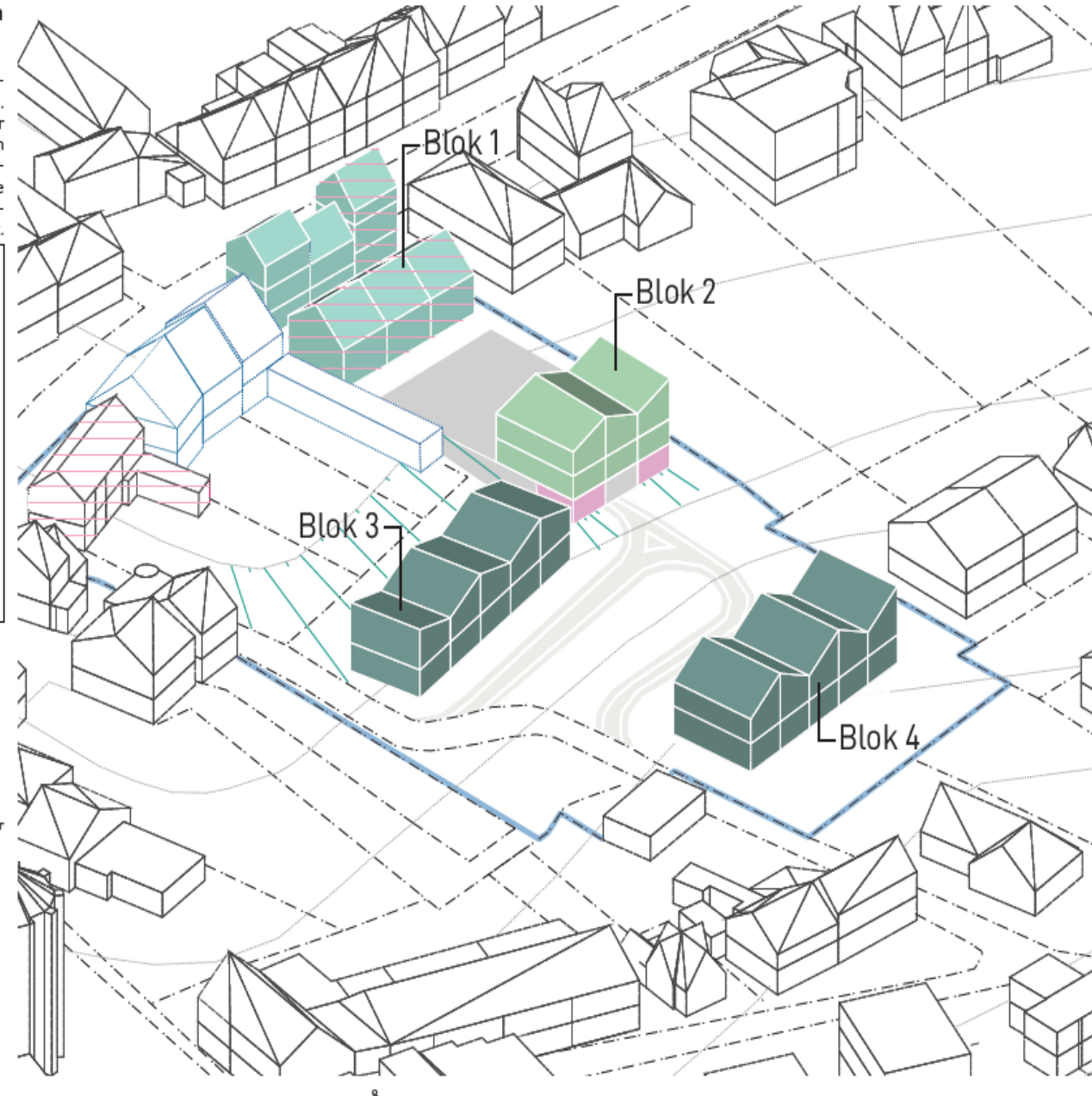
- 16 units**  
**Blok 1: 3 units**  
 Unit 1&3: 217m<sup>2</sup>  
 Unit 2: 168m<sup>2</sup>  
**Blok 2: 3 units**  
 Unit 4-5 : 120m<sup>2</sup>  
 Unit 6: 146m<sup>2</sup>  
**Blok 3: 5 units**

SCENARIO 6.1

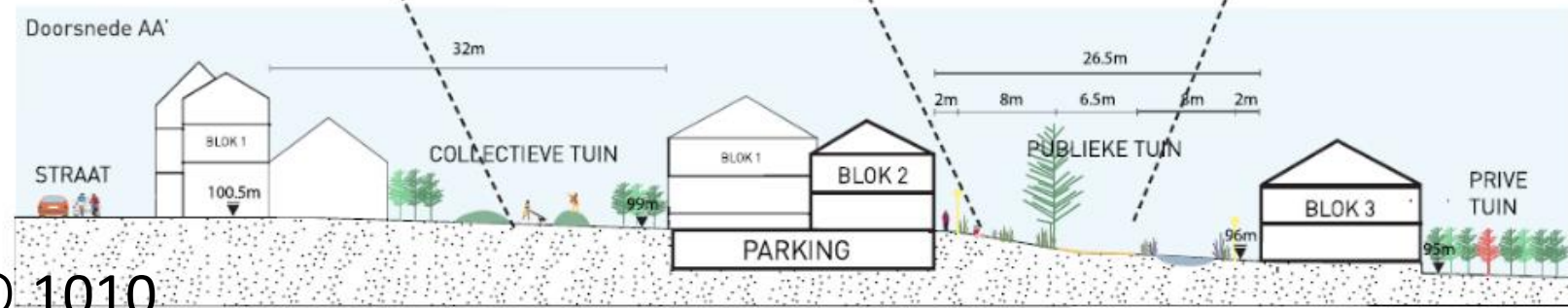


irimonium  
 oerowoning + binnenkoer  
 é tuin

SCENARIO 6.1



# SCENARIO 6.2



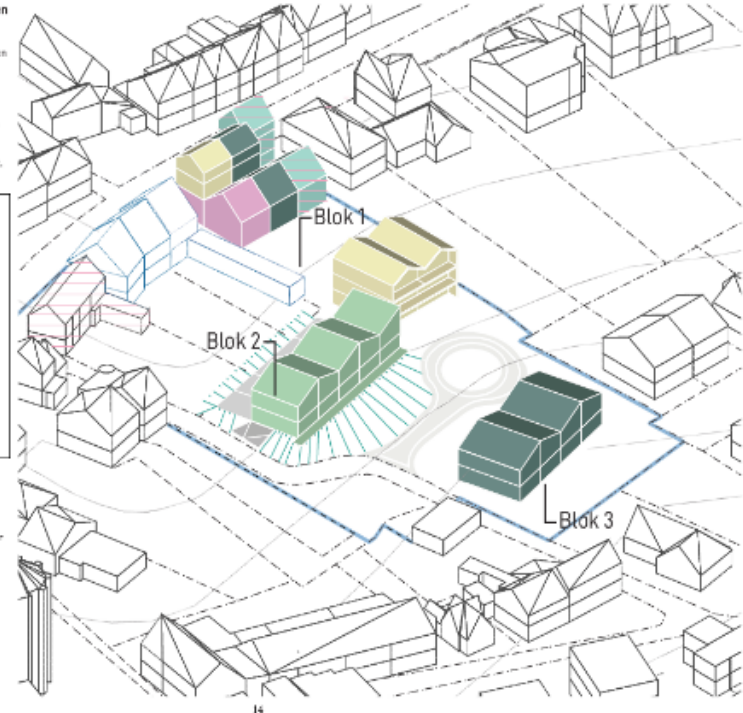
## scenario 6.2 - een mix van gezinsgroottes en een grote collectieve ruimte

... een grotere mix van gezinsamenstellingen, een grote collectieve binnenruimte van de straatkant en een binnenruimte waar slechts uitzonderlijk menisto komt: dat is scenario 6.2. Het oude gemeentehuis wordt gerenoveerd, de rest van het schoolgebouw wordt vernieuwen door nieuwbouw. Een gebouw met 4 appartementen komt in de plaats van de feestzaal. De parking wordt onder blok 2 geschouwd, met ingang zijde Quakerstraat. Blok 2 en 3 bevatten samen 9 gezinswoningen.

<b>16 units</b>
<b>Blok 1: 7 units</b>
Unit 1-2: 210m <sup>2</sup>
Unit 3: 98m <sup>2</sup>
Unit 4-5: 95m <sup>2</sup>
Unit 6-7: 100m <sup>2</sup>
<b>Blok 2: 5 units</b>
Unit 8-10: 132m <sup>2</sup>
Unit 11-12: 119m <sup>2</sup>
<b>Blok 3: 4 units</b>
Unit 13-14: 80m <sup>2</sup>
Unit 15-16: 112m <sup>2</sup>

- stadsgedied
- recreatie karaktervel patrimonium
- 5 appartementen 4-kamer
- 1 gezinswoning (4-kamerswoning) 4-kamer
- 5 gezinswoning 3-kamer
- 5 gezinswoning 3-kamer
- collectieve ruimte
- parking
- brandvoorzorg
- grenzen
- heuglijnen 1m
- omgeving

## SCENARIO 6.2





# \* Participatie buurt



## Woongemeenschap, Symbiosis - Oostende architecten

De wijk Oostende ligt in de wijk Oostende 200 project van de architecten Symbiosis. Het is een woongemeenschap met 12 woningen, waarvan er 10 gemeenschappelijk zijn. De wijk is ontworpen door de architecten Symbiosis en de architecten Symbiosis.



De wijk Oostende ligt in de wijk Oostende 200 project van de architecten Symbiosis. Het is een woongemeenschap met 12 woningen, waarvan er 10 gemeenschappelijk zijn. De wijk is ontworpen door de architecten Symbiosis en de architecten Symbiosis.

## Cohousing, Waasland SINT-NIKLAAS Dencil studio



De wijk Oostende ligt in de wijk Oostende 200 project van de architecten Symbiosis. Het is een woongemeenschap met 12 woningen, waarvan er 10 gemeenschappelijk zijn. De wijk is ontworpen door de architecten Symbiosis en de architecten Symbiosis.

## Cohousing De Schilders, nieuwbouw verticale cohousing -SINT-AMANDSBERG Havana



De wijk Oostende ligt in de wijk Oostende 200 project van de architecten Symbiosis. Het is een woongemeenschap met 12 woningen, waarvan er 10 gemeenschappelijk zijn. De wijk is ontworpen door de architecten Symbiosis en de architecten Symbiosis.

## Site jongensschool Duisburg RECONVERSIESTUDIE Innovatieve Woonvormen

### COLLECTIEF EIGENDOM

## Cohousing met Coöperatieve structuur, Moos Herk SINT-LAMBERTS-HERK ECTV



De wijk Oostende ligt in de wijk Oostende 200 project van de architecten Symbiosis. Het is een woongemeenschap met 12 woningen, waarvan er 10 gemeenschappelijk zijn. De wijk is ontworpen door de architecten Symbiosis en de architecten Symbiosis.

### WONEN IN GROEP

## Centraal wonen, Pachthof Hertoginnedal - TERVUREN



De wijk Oostende ligt in de wijk Oostende 200 project van de architecten Symbiosis. Het is een woongemeenschap met 12 woningen, waarvan er 10 gemeenschappelijk zijn. De wijk is ontworpen door de architecten Symbiosis en de architecten Symbiosis.

## Intergenerationeel Woonproject, Graethempoot BORGLOON HAVON



De wijk Oostende ligt in de wijk Oostende 200 project van de architecten Symbiosis. Het is een woongemeenschap met 12 woningen, waarvan er 10 gemeenschappelijk zijn. De wijk is ontworpen door de architecten Symbiosis en de architecten Symbiosis.

## Community Land Trust, L'Écluse - MOLENBEEK Roose Partners Architects



De wijk Oostende ligt in de wijk Oostende 200 project van de architecten Symbiosis. Het is een woongemeenschap met 12 woningen, waarvan er 10 gemeenschappelijk zijn. De wijk is ontworpen door de architecten Symbiosis en de architecten Symbiosis.

## Duurzame sociale woonwijk Venning - Kortrijk BURD II & ARCH+1, ont-architecten, B2M



De wijk Oostende ligt in de wijk Oostende 200 project van de architecten Symbiosis. Het is een woongemeenschap met 12 woningen, waarvan er 10 gemeenschappelijk zijn. De wijk is ontworpen door de architecten Symbiosis en de architecten Symbiosis.

## Cohousing Wijk & Co WIJGMAAL Stamen cv



De wijk Oostende ligt in de wijk Oostende 200 project van de architecten Symbiosis. Het is een woongemeenschap met 12 woningen, waarvan er 10 gemeenschappelijk zijn. De wijk is ontworpen door de architecten Symbiosis en de architecten Symbiosis.





## KERNWINKELGEBIED

### Projectdoelstellingen:

- Wonen in de kern
- Beeldkwaliteit & activatie
- Publiek-private samenwerking

**Kernwinkelgebied, Vilvoorde**



VLAAMS-  
BRABANT





## Projecten kernversterking I & II (OOWD2019) - III (reglement 2021)

Stad Vilvoorde streeft samen met alle betrokkenen naar een versterking van het kernwinkelgebied. De Leuvensestraat neemt daarbij een belangrijke rol in. Geconfronteerd met een cluster van aaneensluitende leegstaande of onderbenutte panden, gesitueerd tussen de huisnummers 67 tot en met 79, besloot het stadsbestuur om een vrijblijvende volumestudie te laten opmaken voor deze cluster aan percelen. Tegelijk werd deze studie opengetrokken tot het onderzoeken van de opportuniteiten van enkele aanpalende percelen, namelijk Leuvensestraat 84 tot en met 85 en Ridderstraat 34.



VLAAMS-  
BRABANT









①



②









# Concept kernversterking I

## 1. volumes

- Volumes langs de straat
- eenlaags volume verbinding in het binnengebied



**Ontwerpend onderzoek/volumestudie: 5 eigenaars, 7 percelen van 2 800m<sup>2</sup> samen te brengen voor creatie van appartementen (met handelspanden)**

- Van dwars naar langs schakelen, enkel aan de straatzijden in de hoogte
- Doorsteek traag verkeer & centraal groen plein
- Programma: 32 woningen + commerciële ruimten op gelijkvloers
- Optie aantal percelen

# Concept kernversterking I

**2. doorwaadbaarheid**  
verbinding Leuvensestraat - Ridderstraat in verlengde  
van Kruisboogschutterstraat



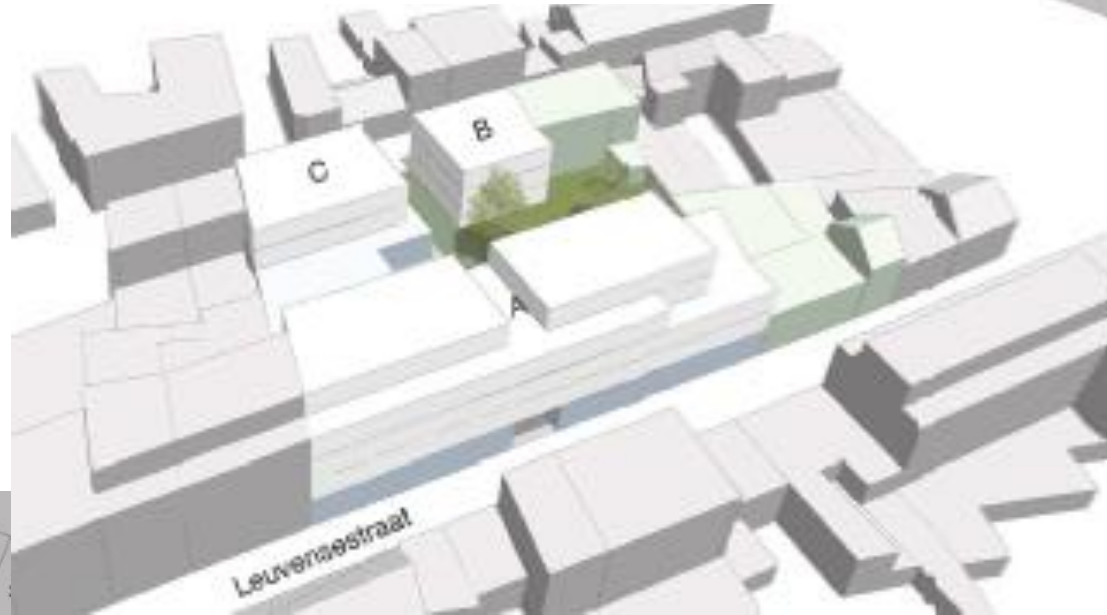
**3. binnengebied**

- plein
- groen





# Concept kernversterking I



OPTIE  
uitbreiding  
percelen

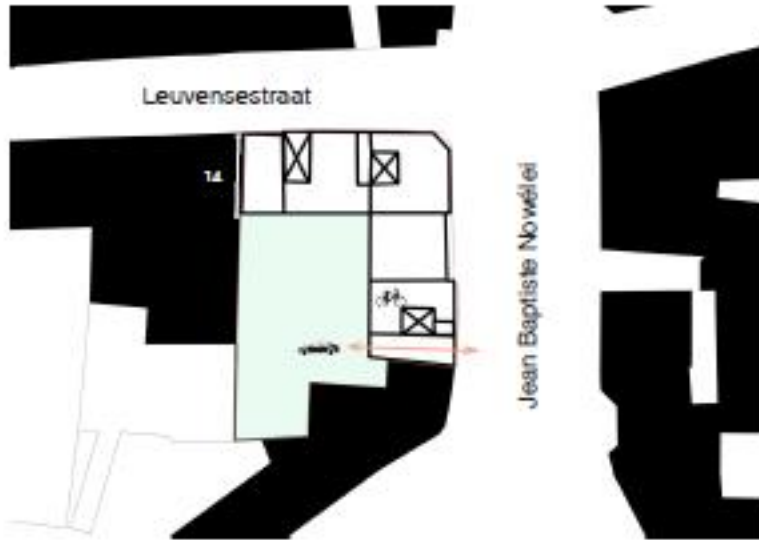


# Concept kernversterking I





# Concept kernversterking II- A



# Concept kernversterking II







# Wonen als opportuniteit (voor open ruimte)



Zavelkuil,  
Wommersom



Kapellekesweg,  
Meensel



Zilverlinde,  
St. - Pieters-Leeuw



## ZAVELKUIL

### Projectdoelstellingen:

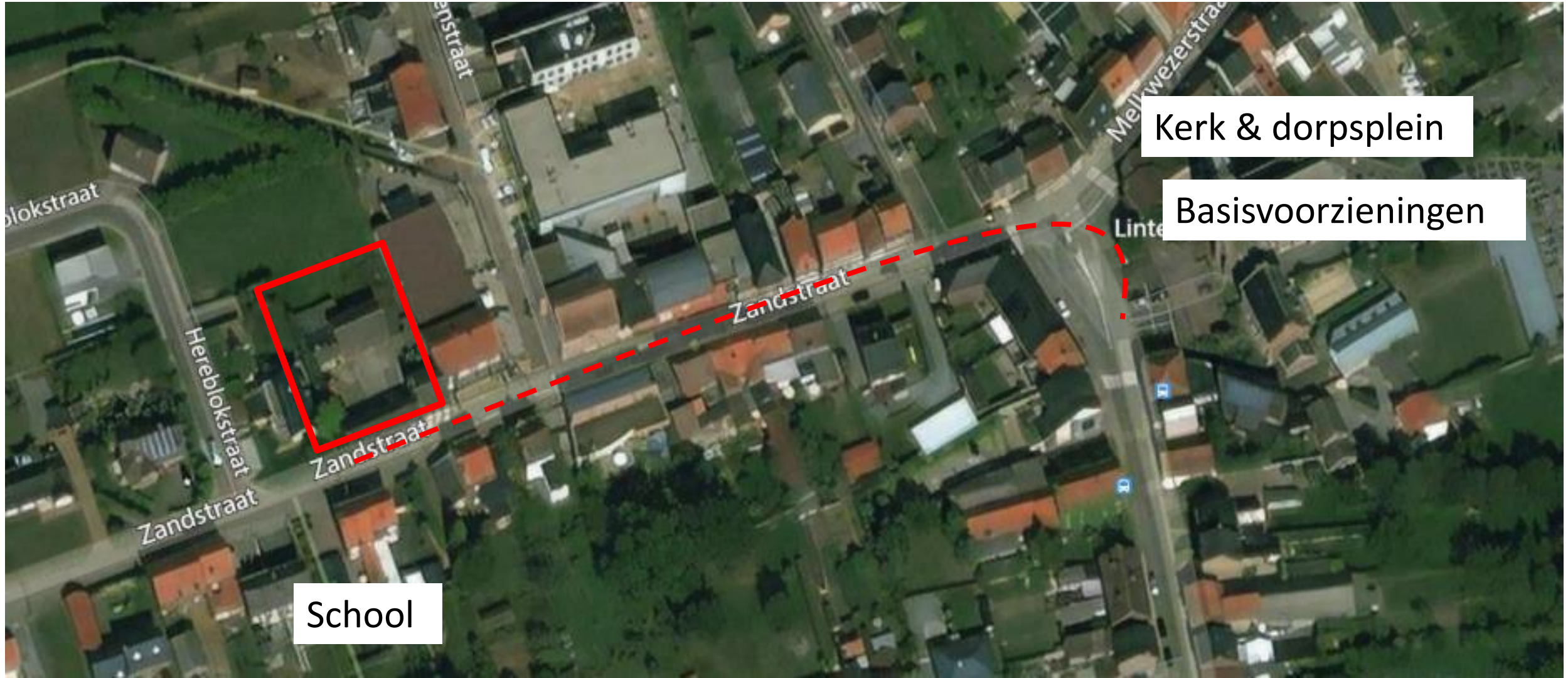
- Wonen in de kern
- Beeldkwaliteit
- Lokale meerwaarde
- Ondersteuning welzijn

**De Zavelkuil, Wommersom**



**VLAAMS-  
BRABANT**





School

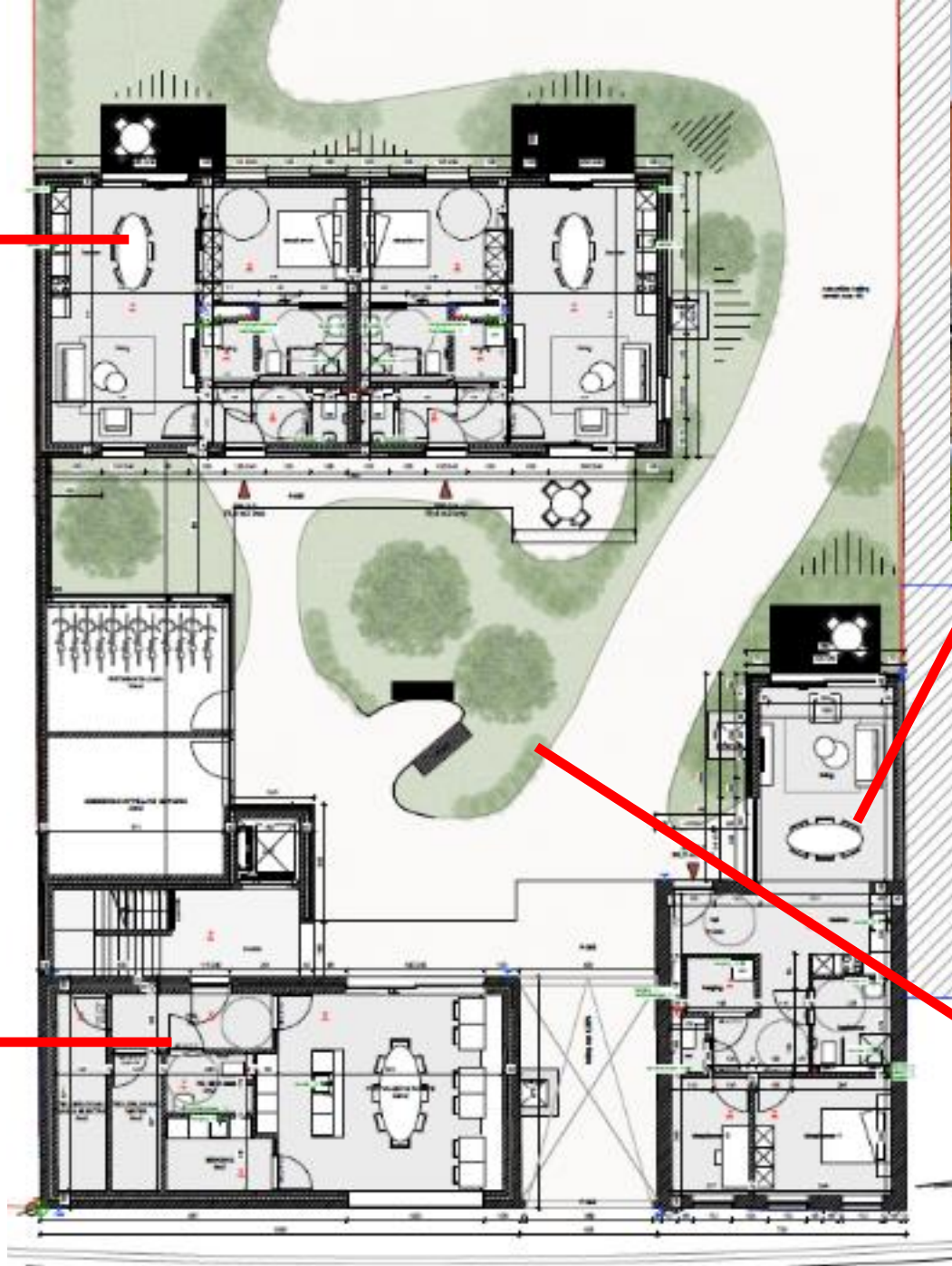
Kerk & dorpsplein

Basisvoorzieningen





**Vervanging van de oude structuur naar 4 woningen = onderhandeling gemeente – ruil met openstellen multifunctionele ruimte en binnengebied & publieke dienst**



Restauratie bestaande woning naar 2 woningen



Restauratie schuur met publieke functie



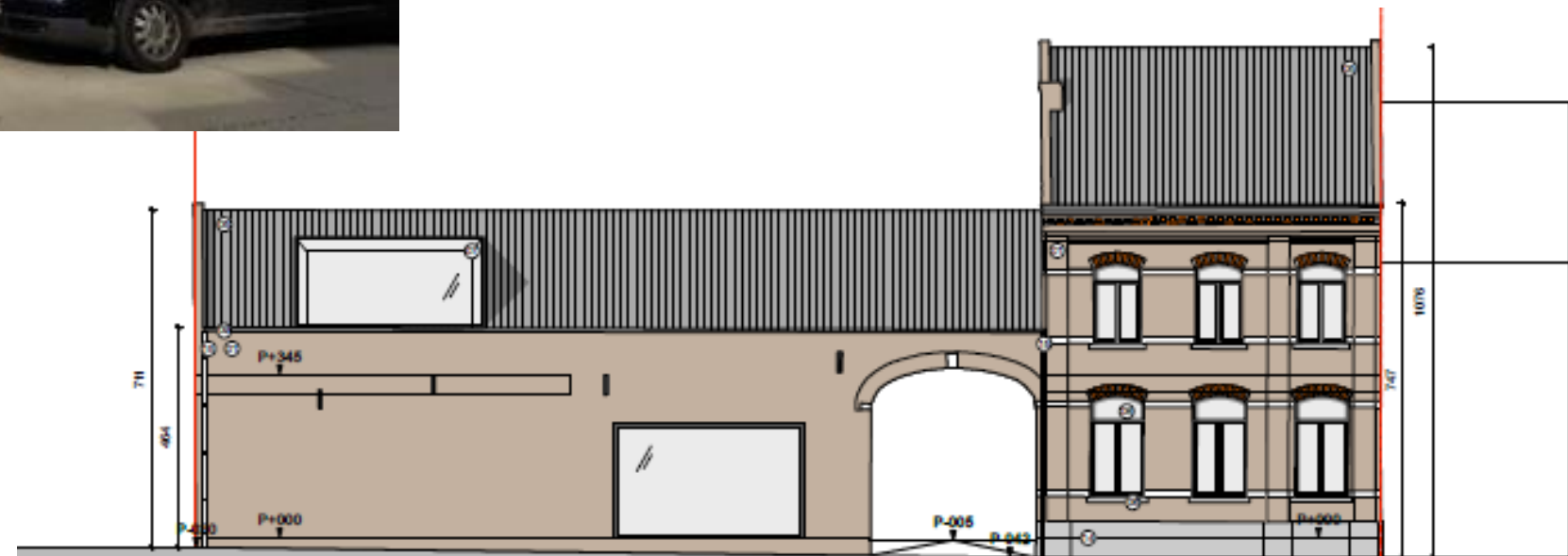
Heraanleg binnengebied





**Woning en schuur = beeldbepalend**  
behoud woning & portiek aan de  
straatzijde:

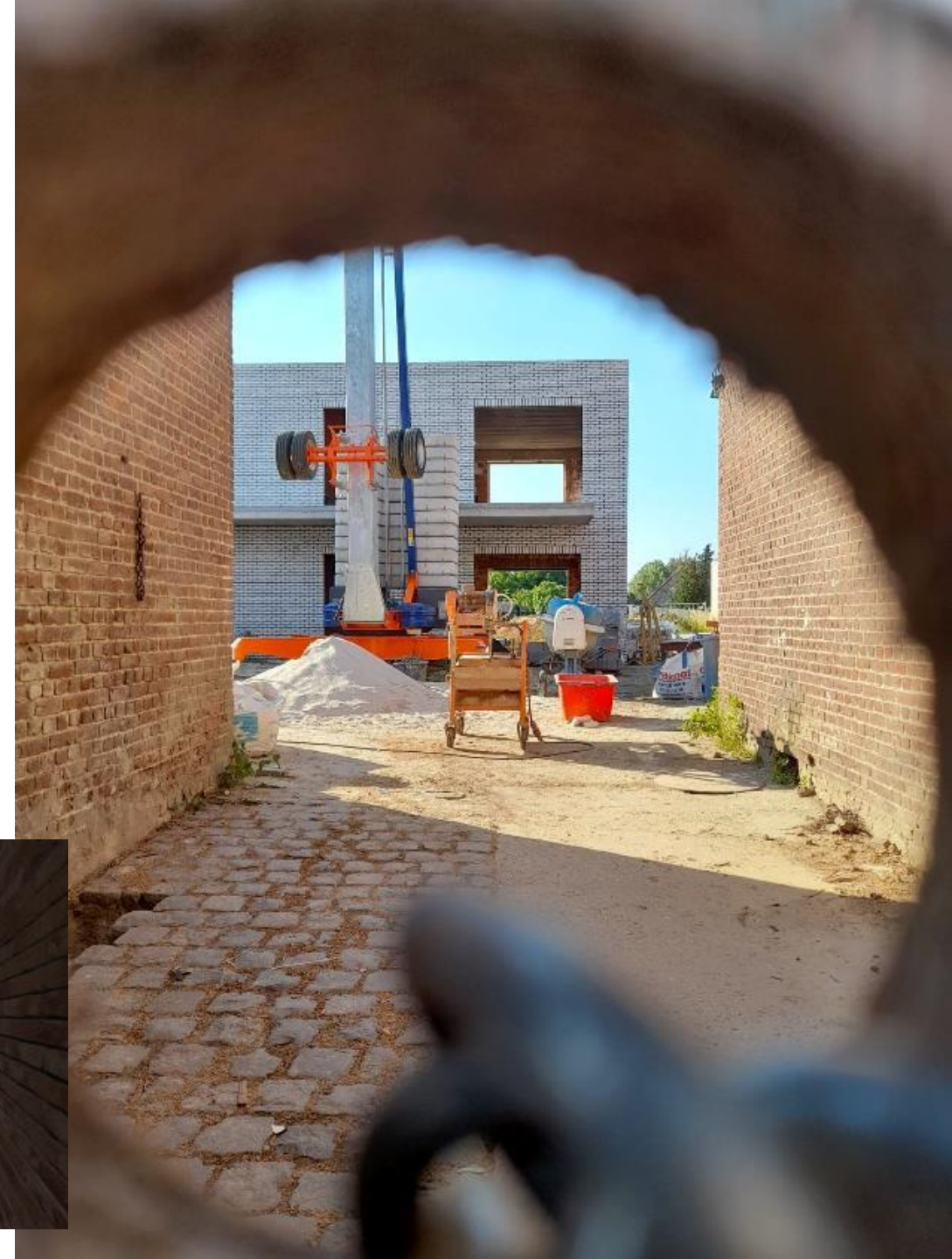
- In dakvolume schuur bibliotheek voor bewoners
- gelijkvloers: ontmoetingsruimte en broodjesservice









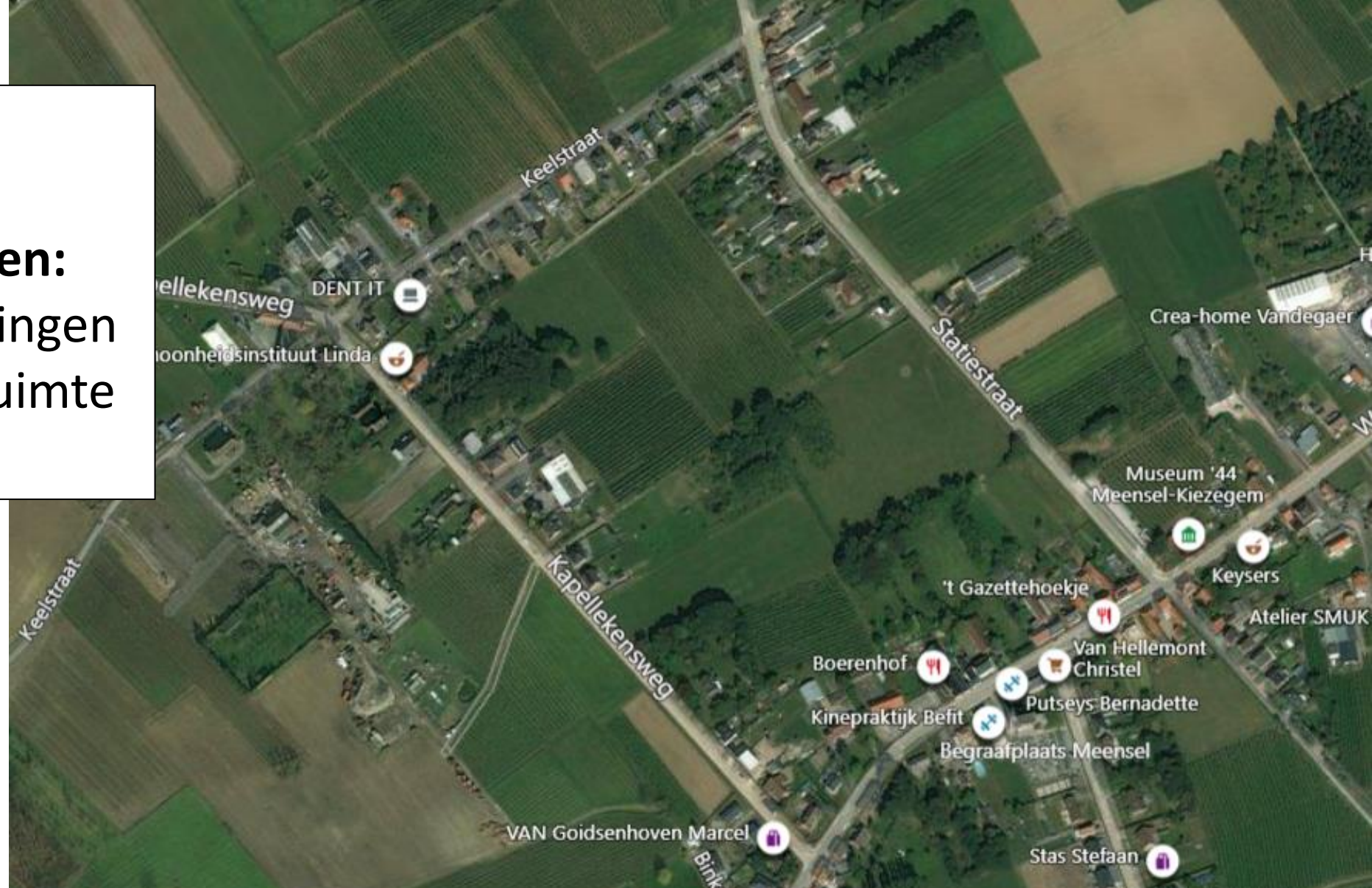




## KAPPELLEKESWEG

### Projectdoelstellingen:

- Kleinschalige woningen
- Behouden open ruimte
- Streekeigen groen

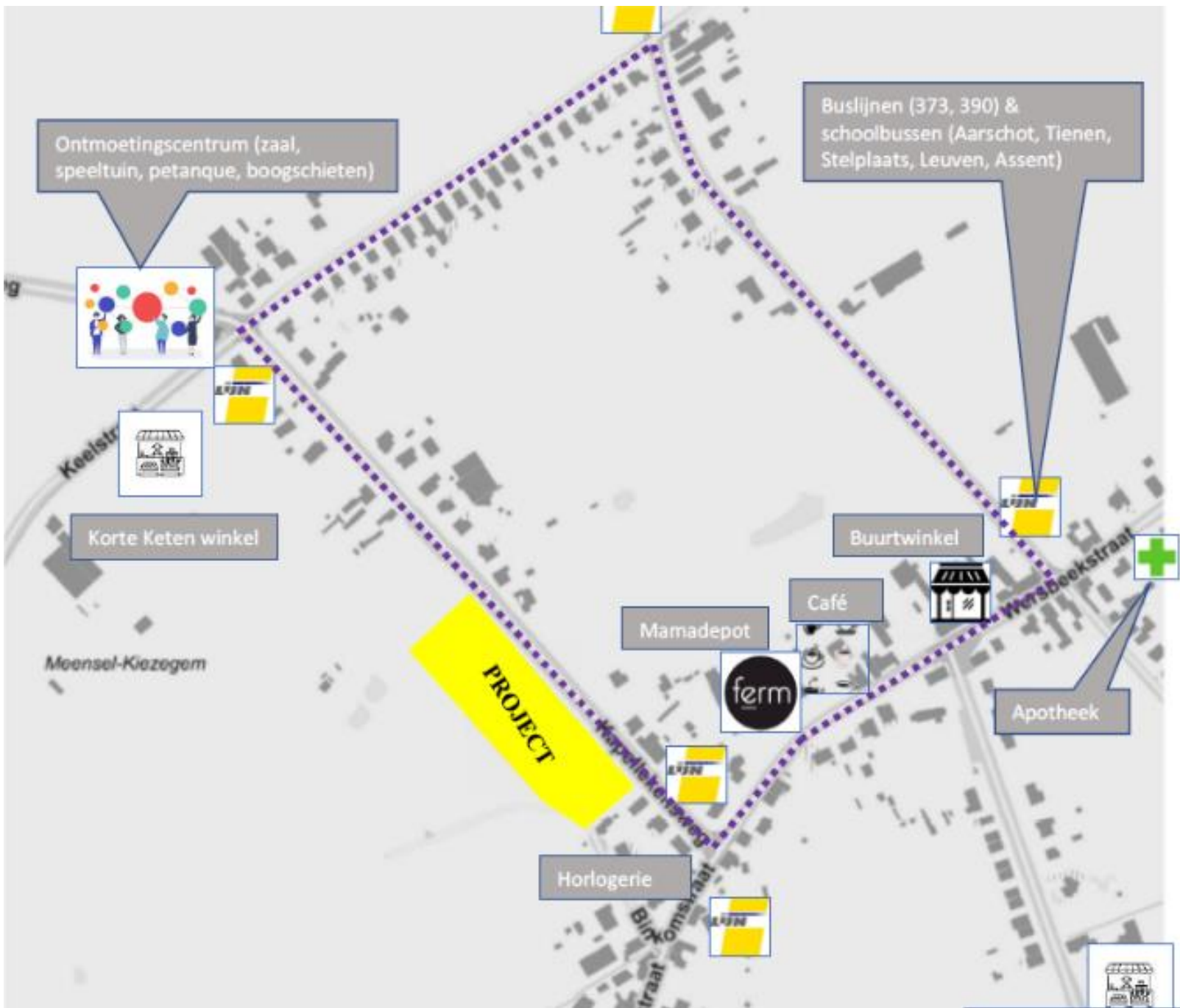


## Kappellekesweg, Meensel





- **Kleinschalig wonen & opwaardering open ruimte**
- Opdracht: visieontwikkeling, woningontwerp en ontwerp van de groene zone
- Samenwerking tussen kerkfabriek, gemeente & Swal
- **Innovatief project:** kernversterkend wonen, kleinschalig wonen, herbestemmen WUG naar open ruimte met publieke functie & herwaardering landschapsdiversiteit



**VLAAMS-  
BRABANT**



netwerk van paadjes  
of voetpad voor de Kapellekerweg



Overdekt erftek (picknick/BBQ)

Natuurlijk ijkpunt in het landschap



Eetbaarpark; boomgaard en speelzone



Bomenrij als filter en amatuur voor wandelaars



bloemenpluievlade en moestuin

onbebouwde zone voor kernverdiende  
functies zoals automaten

doorschot op het landschap

parking autodelen

parking autodelen  
laadpunt auto's



Erf, akker, boomgaard, speelzone, volkstuinjes  
met minimale afsluiting van de privetuinen



Bestaand pad langs de boomgaarden



Natuurlijk ijkpunt: gediversifieerd landschap



twee karnesponen; bereikbaar wagonis zo beperkt mogelijk

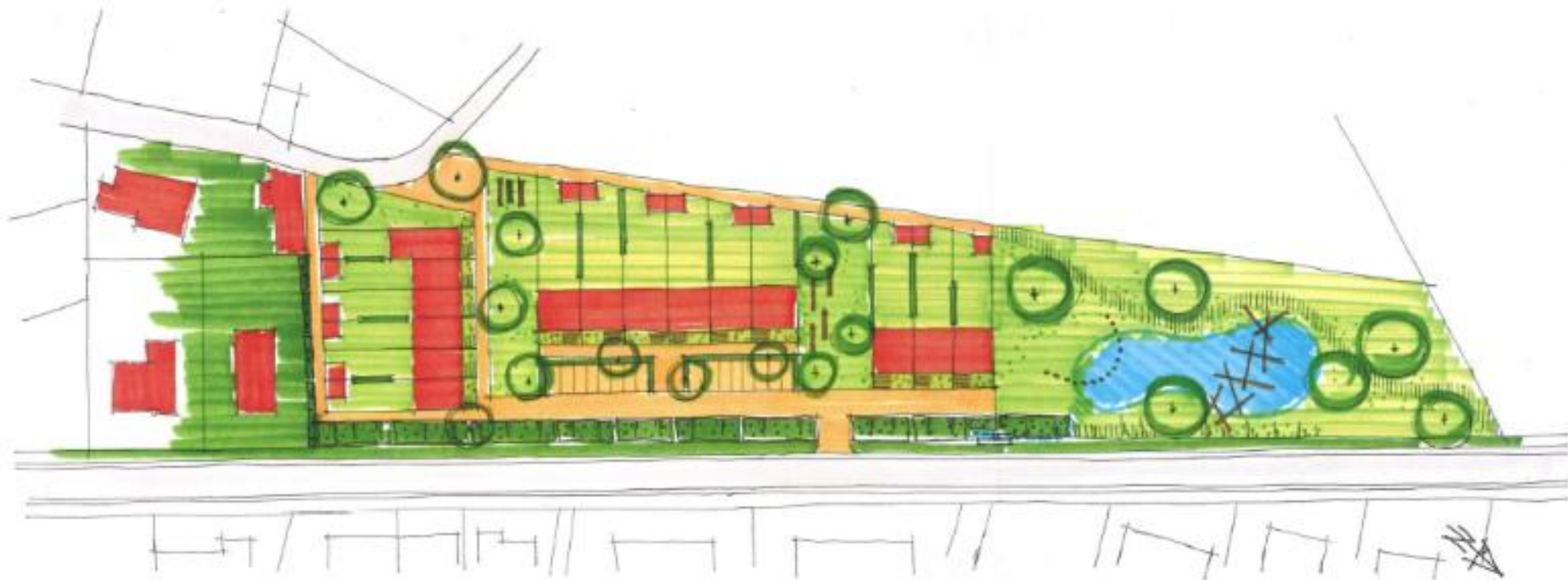


boaaage, heggen en struiken als buffer en  
wonderen voor kleine dieren



# Inplantingsplan

Schaal 1:500 verkleind naar A3.







## ZILVERLINDE

### Projectdoelstellingen:

- Opwaardering perceel 1ha
- Aantrekkelijke ontmoetingsruimte: belevingspark
- Strategisch project 'Zuidelijke Zennevallei'



**Zilverlinde, Sint Pieters Leeuw**









BELEVINGSTUIN ZILVERLINDE  
– SINT PIETERS LEEUW

**VOORZIENING**

Woonzorgcentrum Zilverlinde

**GEMEENTE**

Sint-Pieters-Leeuw

**PARTNERS BIJ GROENINRICHTING**

Regionaal Landschap Pajottenland & Zennevallei  
Strategisch project Zennevallei, provincie  
Vlaams-Brabant, gemeente Sint-Pieters-Leeuw,  
Lokaal dienstencentrum Meander, Pro Natura

**OPPERVLAKTE VAN INRICHTING**

10.000 m<sup>2</sup>

**KOSTPRIJS (EN SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN)**

€150.000 (raming) als totale kostprijs.  
Subsidies door provincie: €20.000  
(opwaarderen woonomgeving), €18.750  
(duurzaam biodiversiteitsproject) en €12.500  
(investeringsmiddelen Provincie Vlaams-Brabant  
in kader van strategisch project Zennevallei).

**KORTE BESCHRIJVING VAN TYPE WERKEN**

Aanleg belevingstuin voor buurt en rusthuis-  
bewoners met bloemenweide, houtkanten,  
boomgaard, schaduwbomen, zitbanken, bijen-  
palen, rolstoeltoegankelijke paden, dierenhoekje,  
spelheuvelds en natuurlijke speelelementen,  
borders vaste planten, dementiehoekje.

**DATUM REALISATIE**

2020-2021

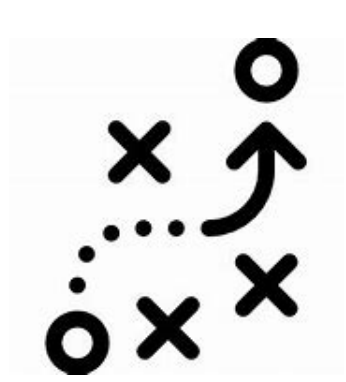


BELEVINGSTUIN ZILVERLINDE  
- SINT PIETERS LEEUW





## Lessen uit de praktijk (3)



### Fase omgevingsvergunning → weigeringen → woonkwaliteit!

- Afwezigheid van de nodige woon- en ruimtelijke kwaliteiten
- Te kleine woonruimten (zonder alternatief)
- Te weinig kwalitatieve voorzieningen binnen project zoals fietsenstalling, bergruimte, ...
- Parkeren: wagens & fietsen (normen vs voorstellen)
- Te weinig meerwaarde voor de buurt (maar vaak niet concreet omschreven)



# \* Lessen uit de praktijk (4)



**Collectiviteit → blijven steken op parkeren, fietsen & gemeenschappelijke ontmoetingsruimte → Wat kan het zijn?**

- *Centrale energievoorziening*
- Inbreng van (collectief) groen – eventueel publiek gedeeld
- Semi-publieke ontmoetingszones
- Gemeenschappelijke (alledaagse) voorzieningen: wasruimte
- Aangepaste parkeerplaats, laadpalen (ook publiek bruikbaar)
- Groenzone of semi-publiek parkgebied

# Info & vragen



**[Vlaamsbrabant.be/subsidies](https://vlaamsbrabant.be/subsidies)**

**[Kernversterkende woonprojecten \(vlaamsbrabant.be\)](https://vlaamsbrabant.be/subsidies/kernversterkende-woonprojecten)**

**[Innovatieve woonprojecten \(vlaamsbrabant.be\)](https://vlaamsbrabant.be/subsidies/innovatieve-woonprojecten)**



**Fien Van den Abeele & Evelien Willaert**

**[016 26 73 15](tel:016267315)**

**[lokaalwonen@vlaamsbrabant.be](mailto:lokaalwonen@vlaamsbrabant.be)**

**[fien.vandenabeele@vlaamsbrabant.be](mailto:fien.vandenabeele@vlaamsbrabant.be)**

**[Evelien.willaert@vlaamsbrabant.be](mailto:Evelien.willaert@vlaamsbrabant.be)**





Einde – Neem  
gerust nog  
een drankje!