

VERKAVELINGSWIJKEN IN TRANSFORMATIE

studiedag en boeklancering 17 november 2025



Vlaanderen
verbeelding werkt



welkom

Julie Mabilde en Stephanie de Mûelenaere



programma

- 13u40 - documentaire 'Heilige huisjes' - Bertrand Lafontaine
- 14u00 - keynote Social.Spaces.Matter - Peter Zoderer, Feld72 architects
- 14u45 - inzichten uit drie Vlaamse wijken - Dieter Leyssen, 51N4E
- 15u15 - pauze
- 15u35 - interactieve deelsessies
- 16u15 - boekpresentatie - Julie Mabilde en Stephanie de Mûelenaere
- 16u30 - panelgesprek gemodereerd door Stefan Devoldere, UHasselt
- 17u15 - drink

Heilige huisjes?

Bertrand Lafontaine

Social.Spaces.Matter

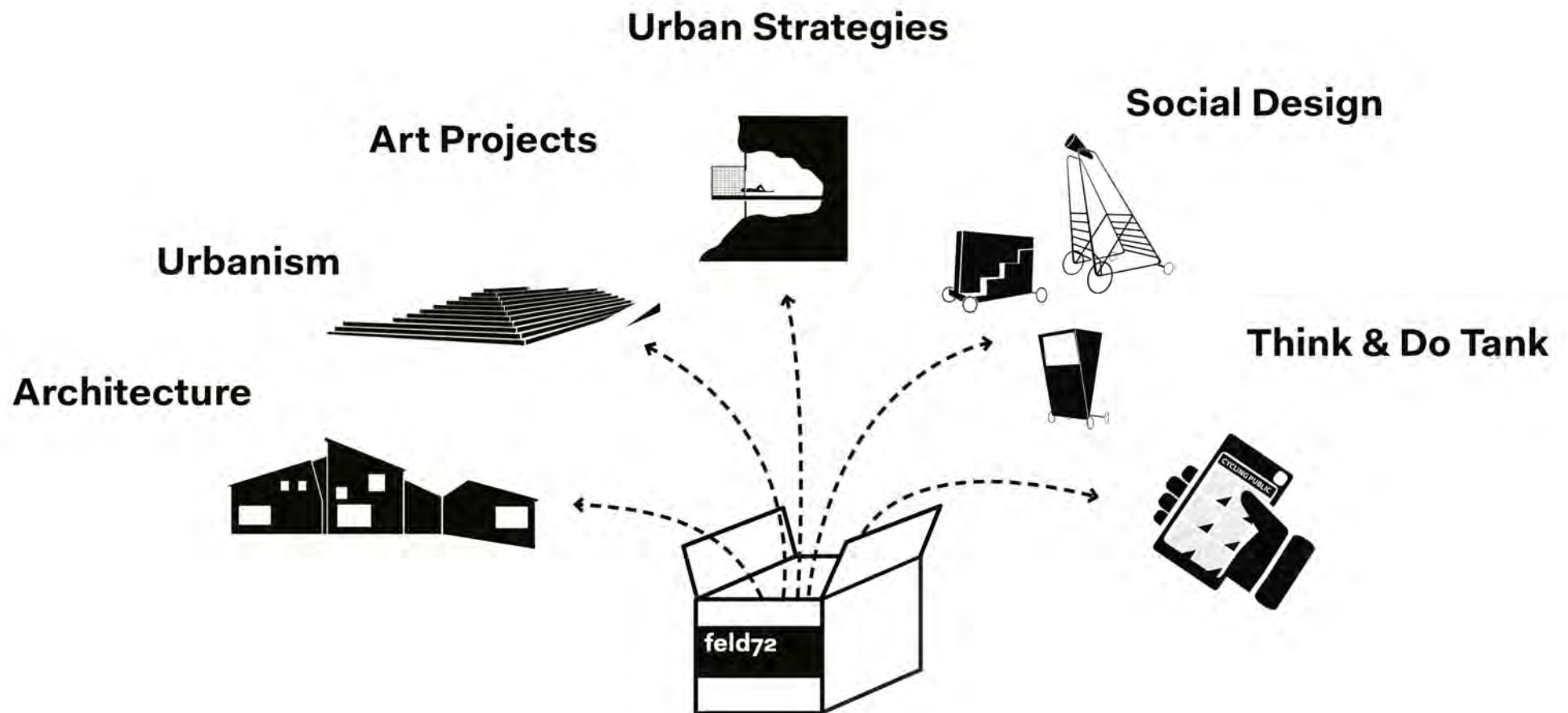
Peter Zoderer, Feld72 architects

feld72



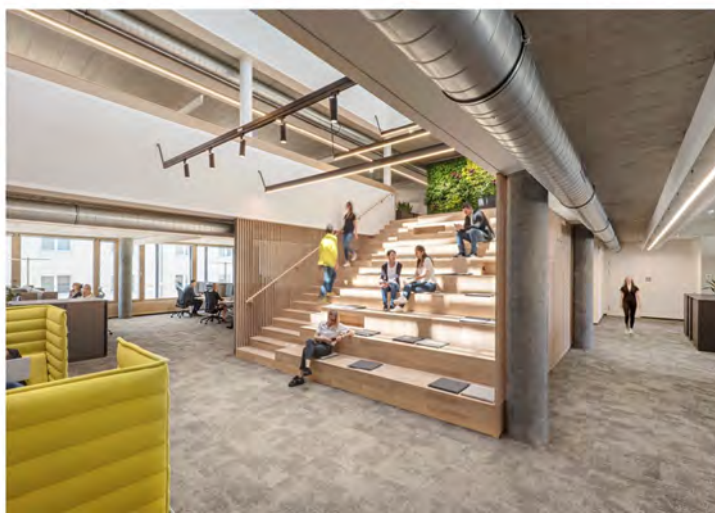
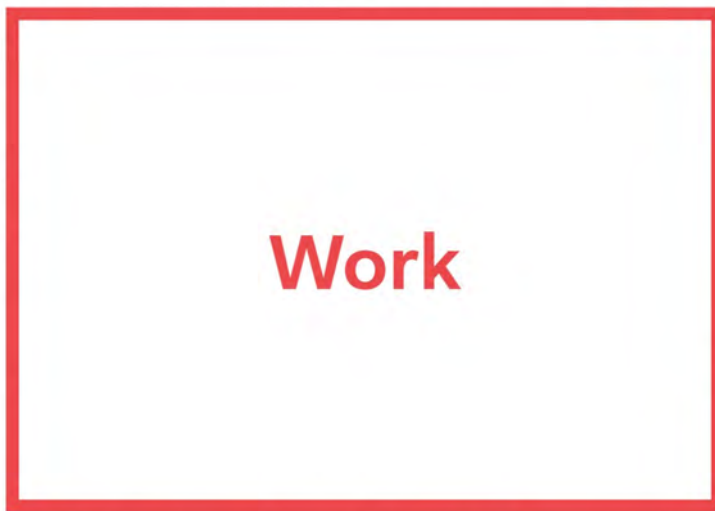
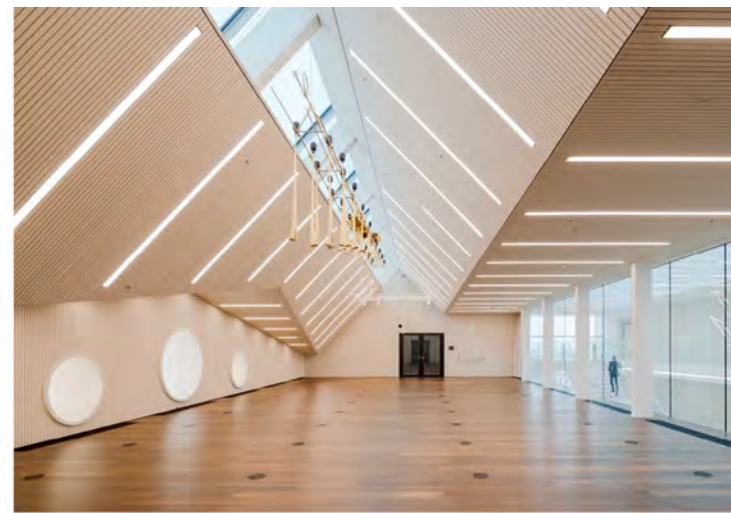






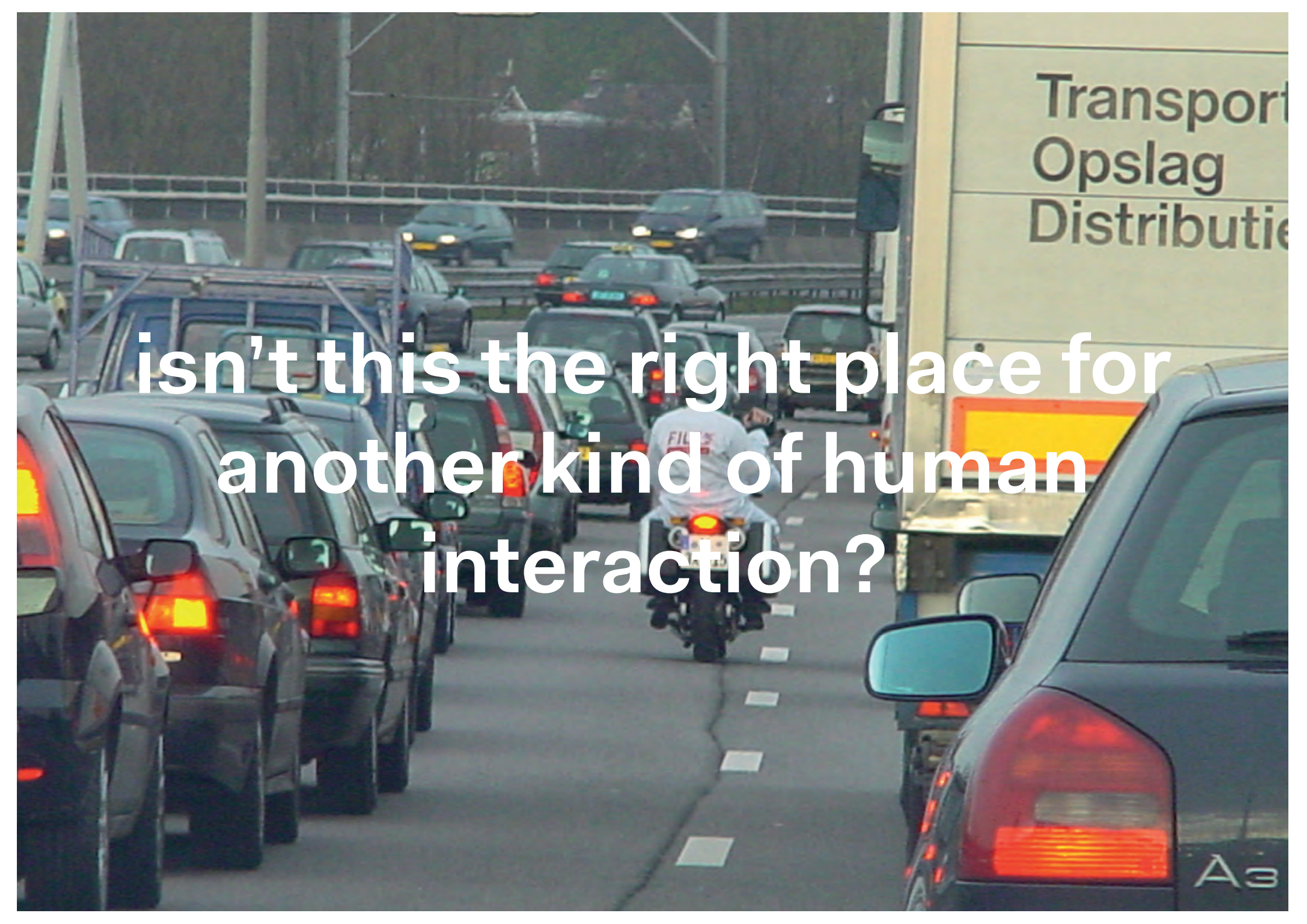












isn't this the right place for
another kind of human
interaction?

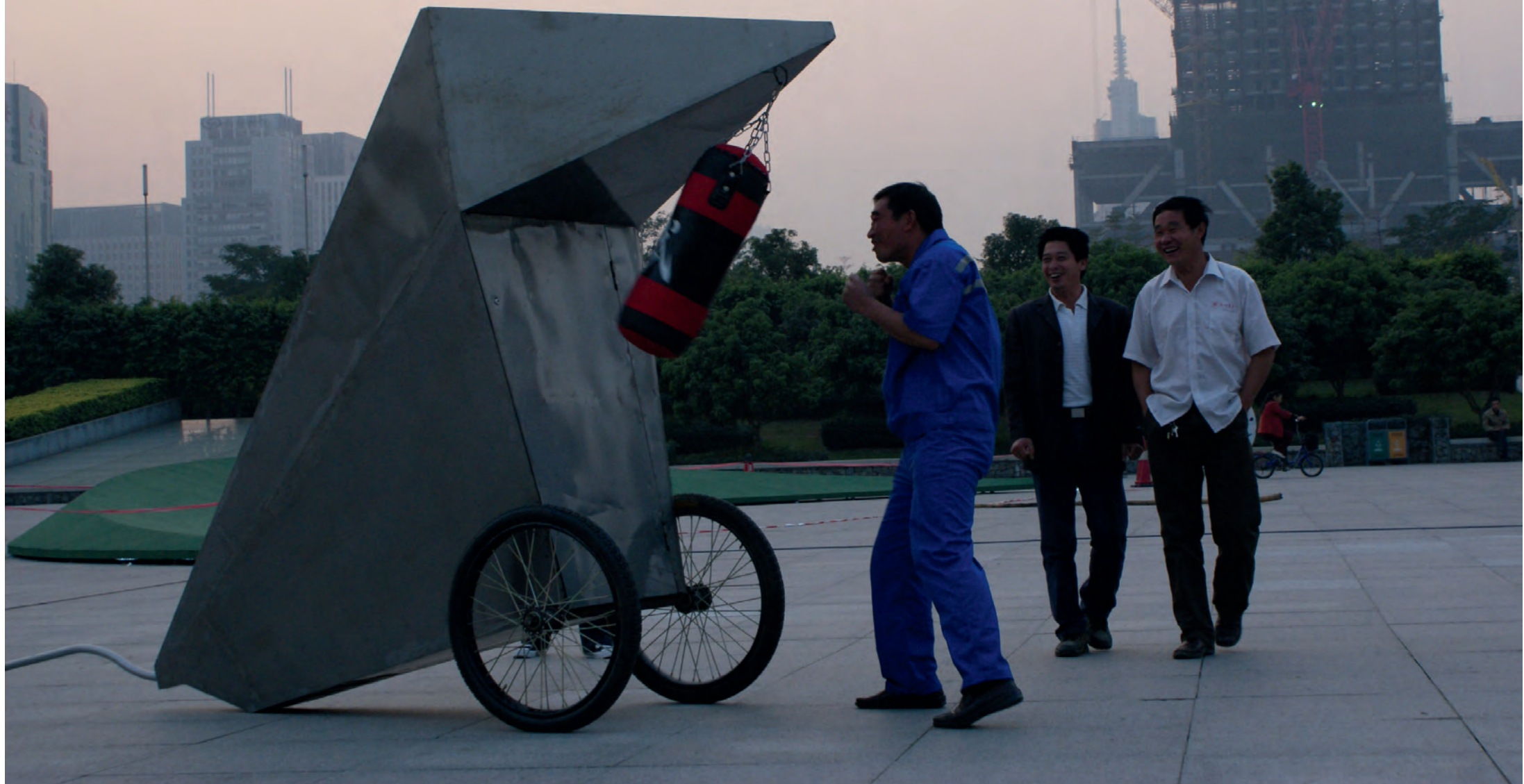








PublicTrailer©
Ort: Shenzhen, CN
Jahr: 2009







距2011年8月12日深圳大运会开幕
倒计时 **646** 天
2时 06分 53秒
E8884R



Social. Spaces. Matter

feld72







SCHREYERDAVID-FELD72-SW-1080p-VORABZUG



SCHREYERDAVID-FELD72-SW-1080p-VORABZUG



SCHREYERDAVID-FELD72-SW-1080p-VORABZUG



SCHREYERDAVID-FELD72-SW-1080p-VORABZUG

Varied living in the countryside

feld72 in conversation with



Ulrike Böker
Verein Landluft – Ottensheim AT



Carlo Calderan
CeZ Architekten – Bolzano IT



Benedikt Erhard
Mayor Lans – AT



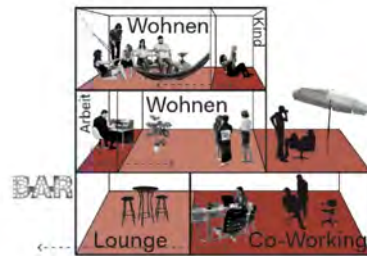
Verena Konrad
Director VAI – Dornbirn AT



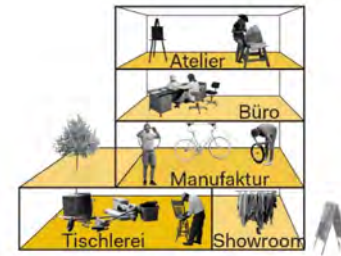
Franziska Leeb
Architectural journalist,
ORTE – Vienna AT



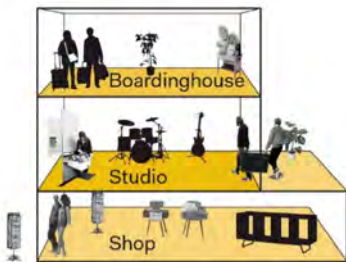




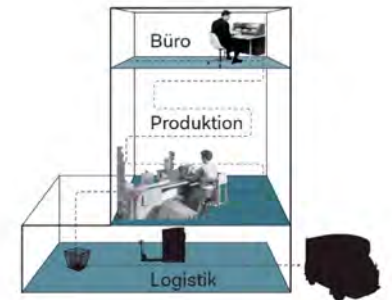
co-living



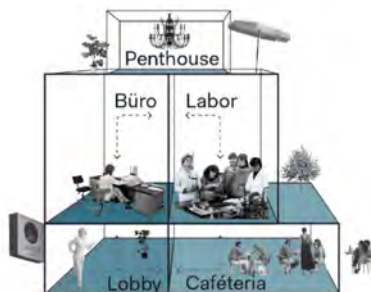
industrial co-housing



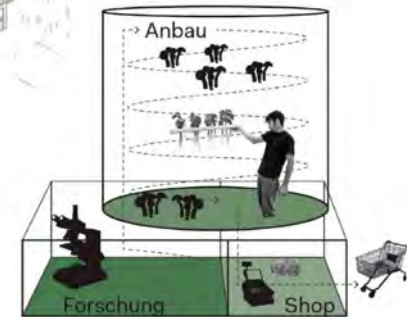
music cluster



vertical factory



lab to market



vertical farm



Completed and Ongoing Housing Projects in Vienna

Neustift am Walde

An der Schanze

Neu Leopoldau

Schrödingerplatz

Berresgasse

Wiener Luft

Oberes Hausfeld

hERZberg

Cotton Residence

Langobardenstraße

Kapellenhof

Straußengasse 14

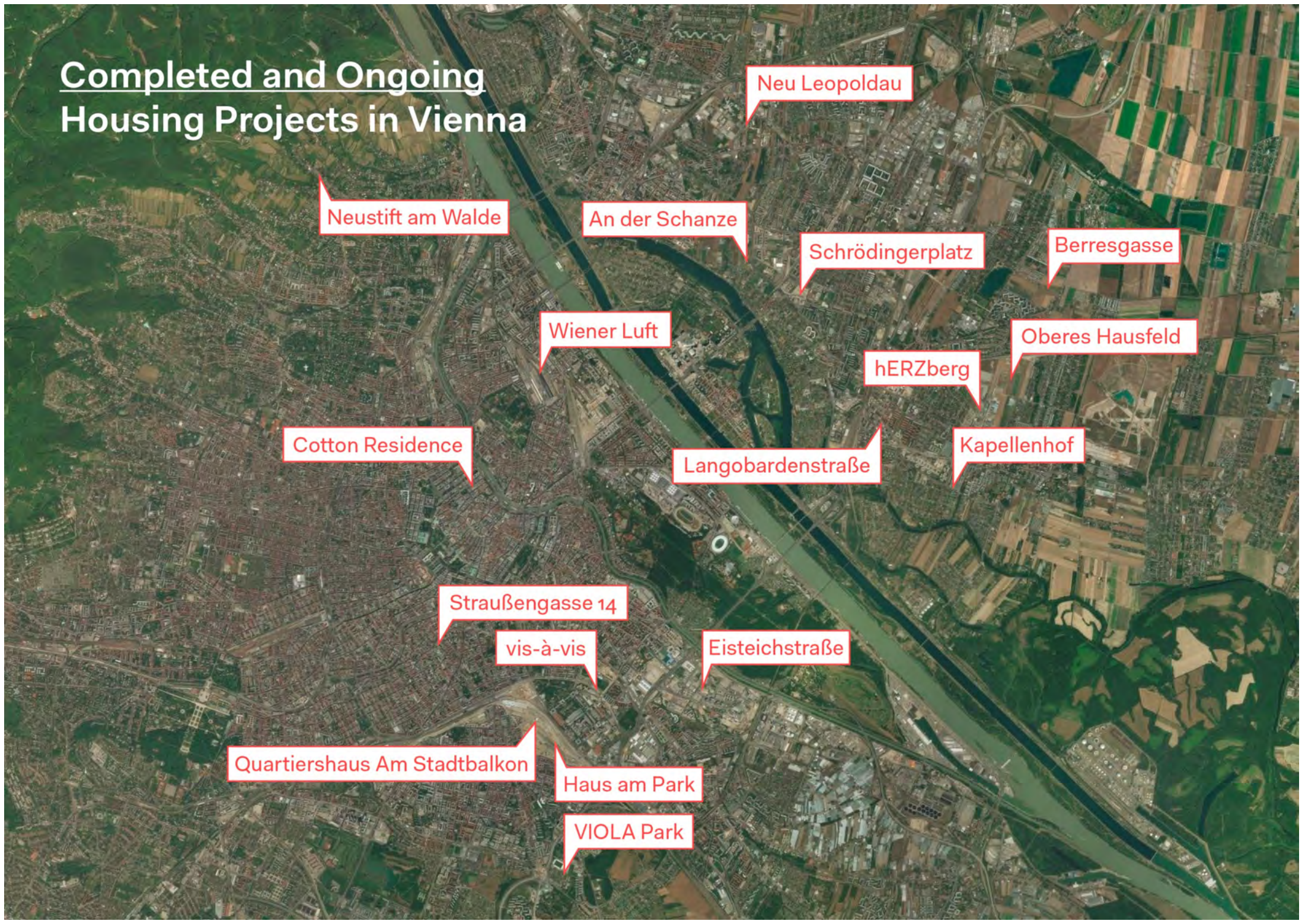
vis-à-vis

Eisteichstraße

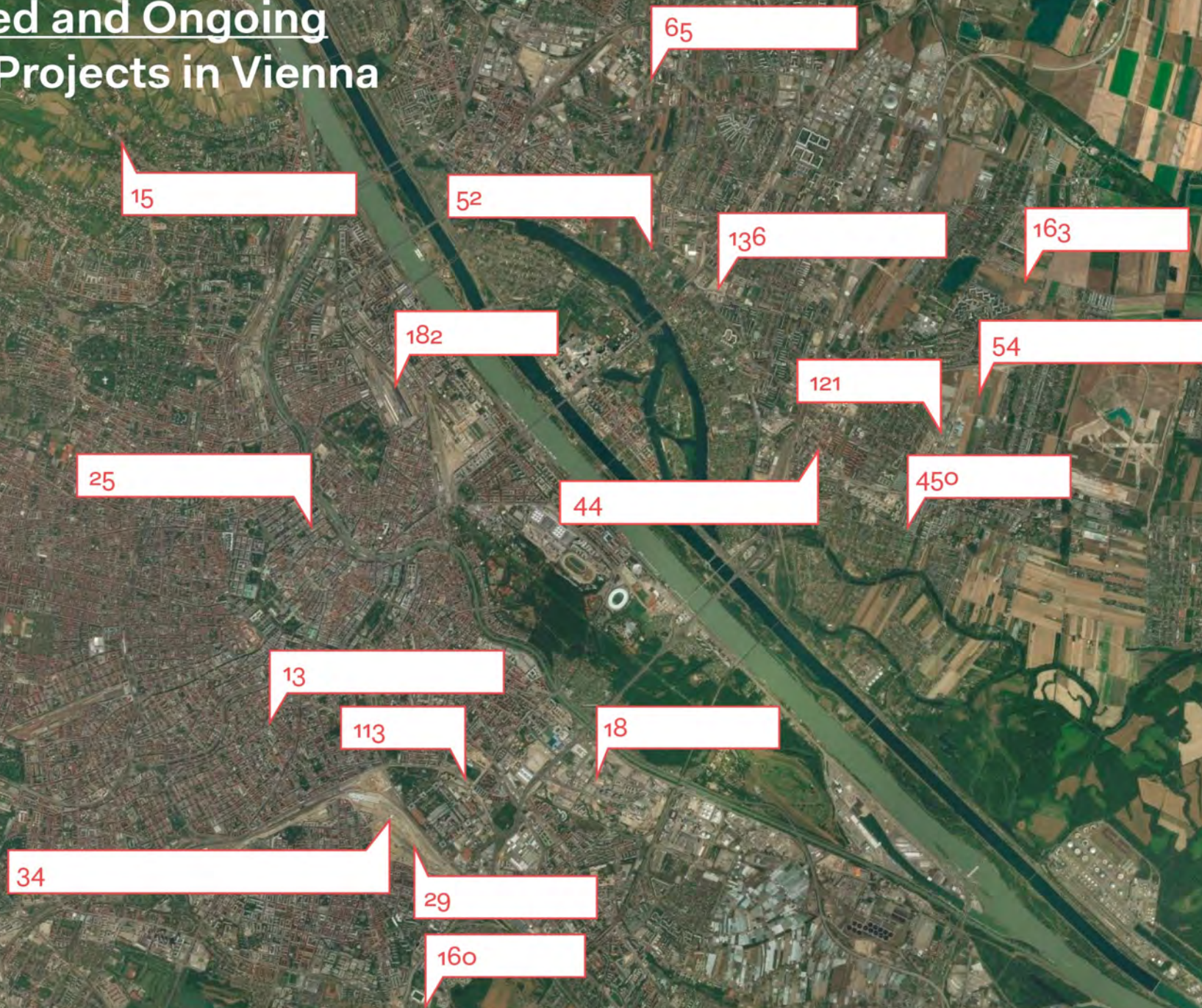
Quartiershaus Am Stadtbalkon

Haus am Park

VIOLA Park



Completed and Ongoing Housing Projects in Vienna



An aerial photograph of a small village with red-roofed houses, surrounded by lush green fields and some trees. The text is overlaid in the center.

How do we want to live together
in the future
while conserving resources?



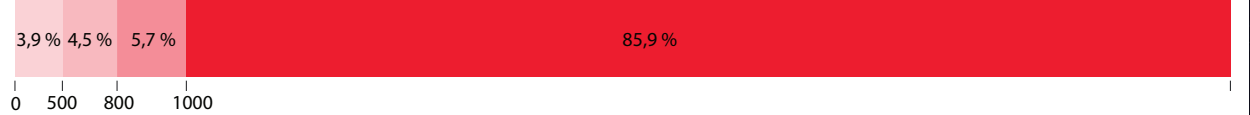
SOUTH TYROL



Settlement area South Tyrol

rest

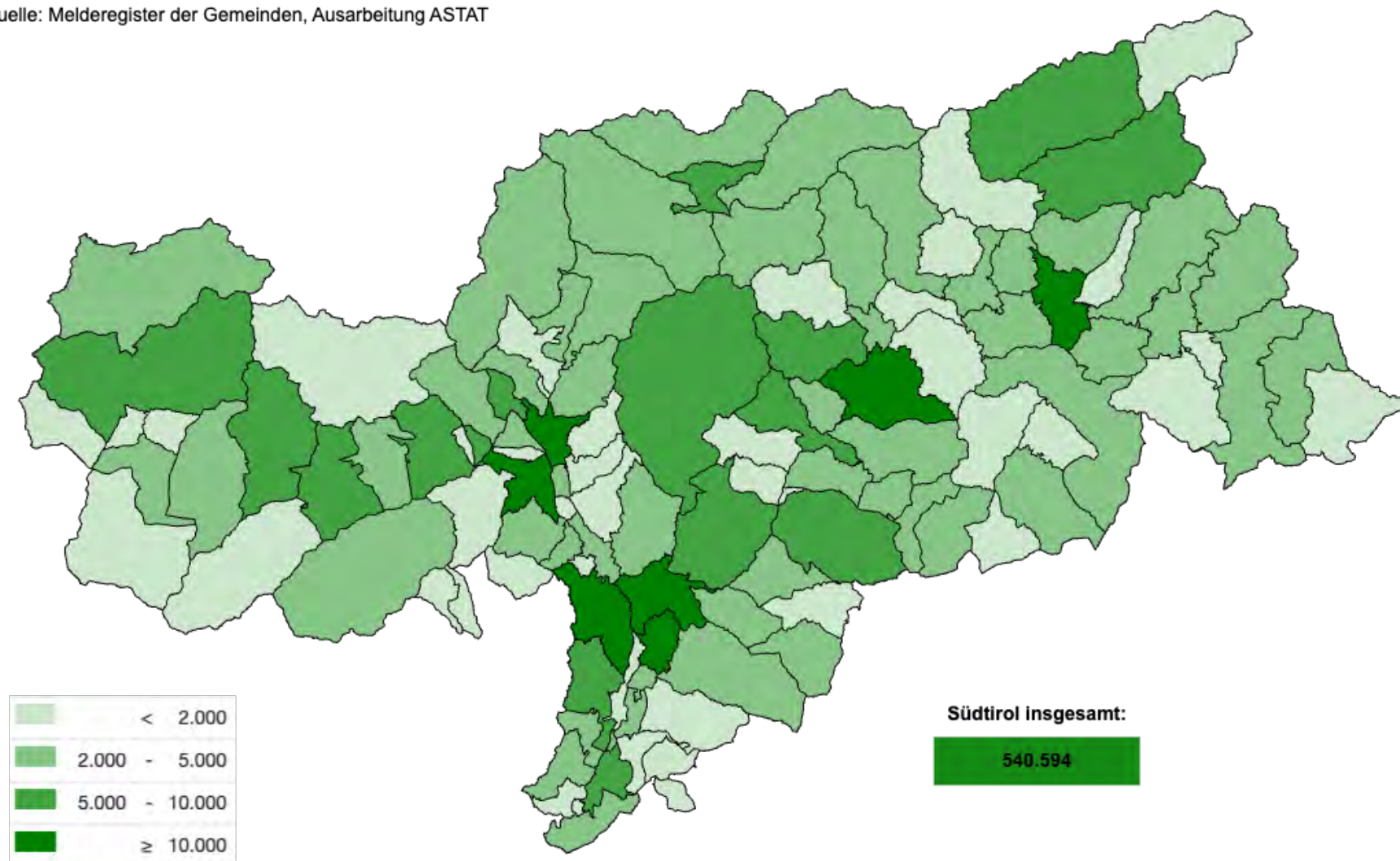
SOUTH TYROL ALTITUDE



0 500 800 1000

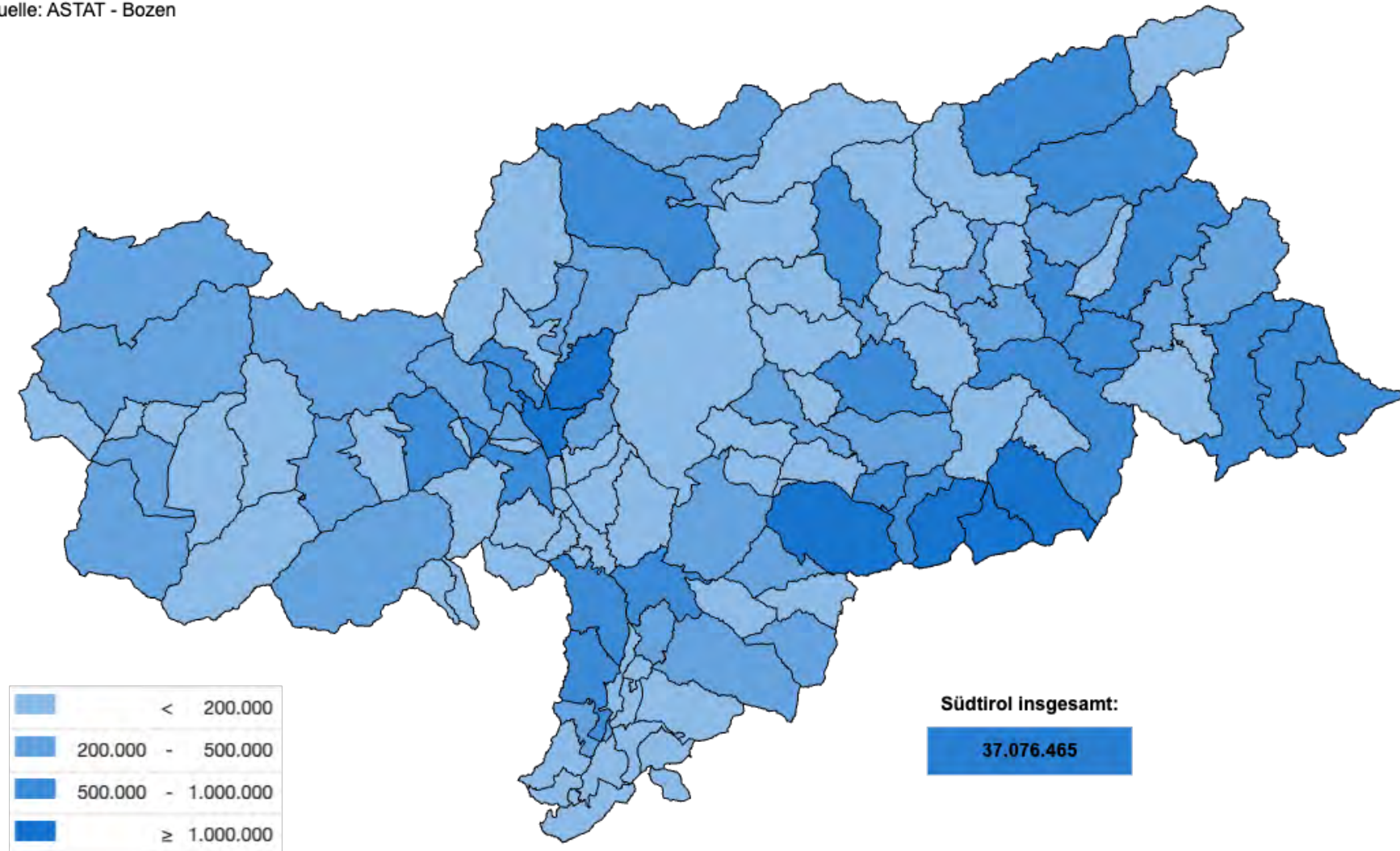
Wohnbevölkerung - 2024

Quelle: Melderegister der Gemeinden, Ausarbeitung ASTAT



Übernachtungen - 2024

Quelle: ASTAT - Bozen







A film still from Ulrich Seidl's 'Hundstage'. The scene is set in a dimly lit, intimate room. In the foreground, a man with grey hair is lying on a patterned sofa, his back to the camera. In the background, a woman with short dark hair stands, wearing a long, fringed pink robe over white underwear. She is looking towards the camera with a neutral expression. The room features a lamp on a side table to the left, a doorway leading to a darker area in the center, and another lamp on a table to the right. The overall atmosphere is quiet and contemplative.

PRIVATHEIT

NACHBARSCHAFT



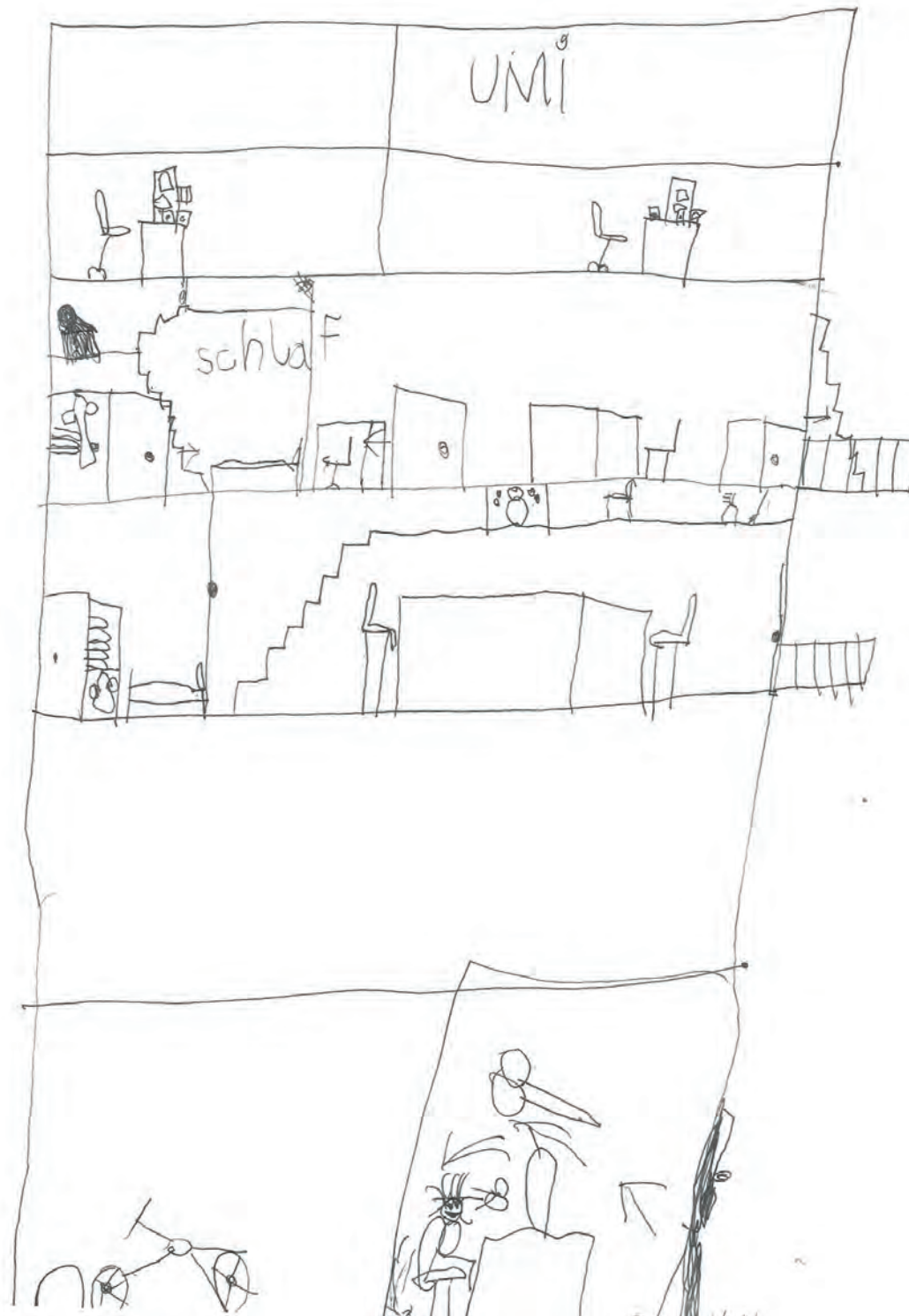
FREIRAUM



SELBSTBESTIMMUNG

A photograph of a pregnant woman lying on her back on a concrete surface, possibly a patio or sidewalk. She is wearing patterned shorts and a dark belt. Her arms are extended to the sides, and her legs are slightly apart. In the background, there is a row of modern, two-story houses with large windows and satellite dishes on the roofs. The scene is set outdoors on a sunny day.









Collective Housing Kaltern
Kaltern, IT
 2010



Collective Housing Eppan
Eppan, IT
 2015



MAIERHOF
Bludenz, AT
 2019



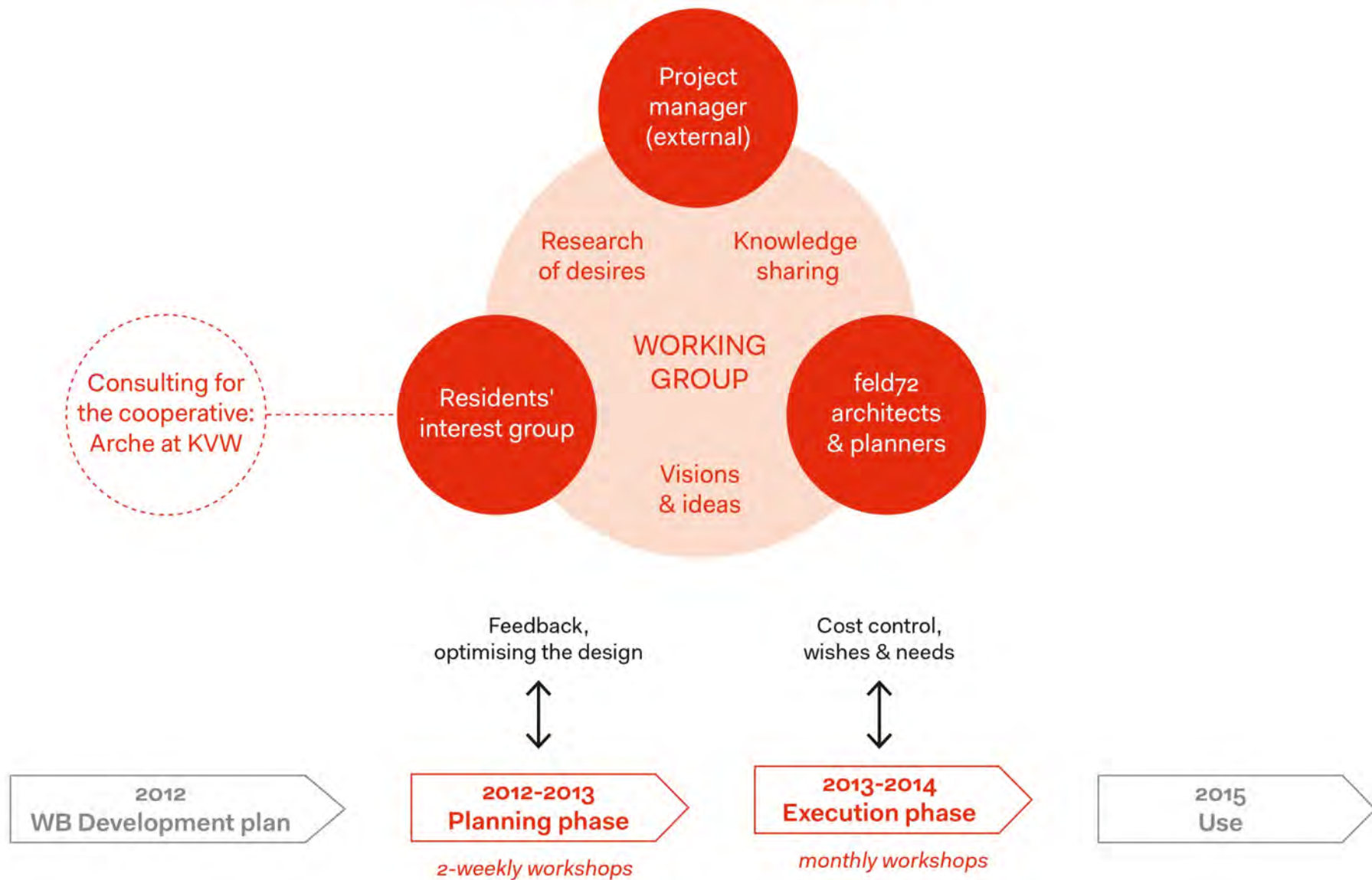
Oberes Feld Lans
Lans, AT
 ongoing



Maria Rast Wiesen
St. Michael – Eppan, IT
 ongoing

Communal living in rural areas

Participatory planning





Autonome Provinz
Bozen - Südtirol

GeoBrowser Maps

Allgemeine Kartografie

Druck (A3): 08.11.2025

1:5.000



0 50 100 150m

Collective Housing Kaltern

With the Kaltern housing estate, a participatory housing model was tested in rural areas.

In the South Tyrolean municipality of Caldaro, a new, densified housing typology has been developed for a cooperative.

In a participatory planning process, a car-free settlement with a central residential and play street has been created.

Location: Caldaro, IT

Completion: 2010 (DFP 2007)

Client: Arche KVV

Density (GFZ): 0.7

GFA: 5.400 m²

Number of buildings: 8

Number of residential units: 25

Apartment sizes: 76 – 110 m²

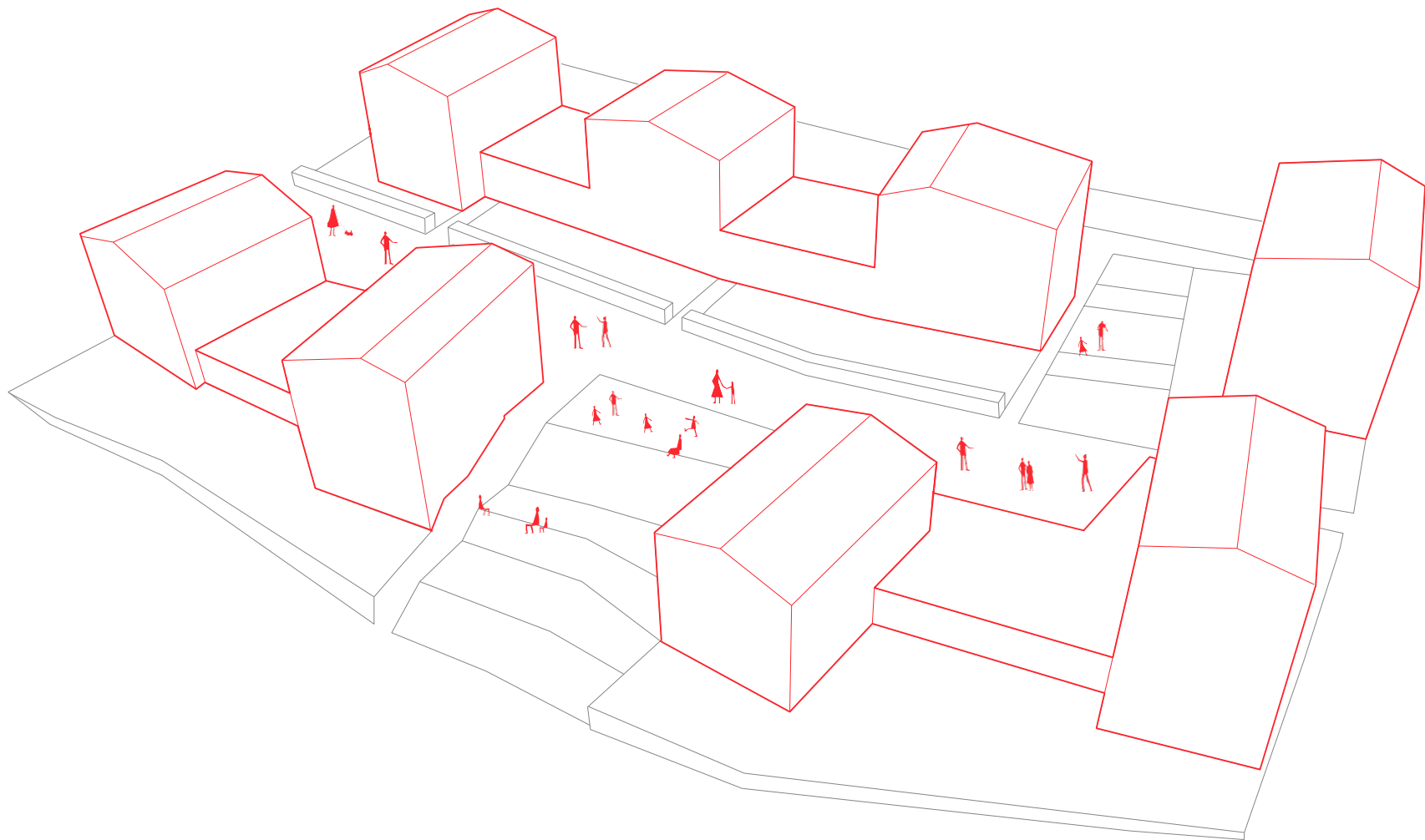
Collective areas & spaces: play street with playground, green spaces

Mobility: car-free – underground car park, above-ground parking spaces for visitors

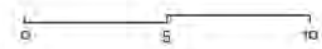
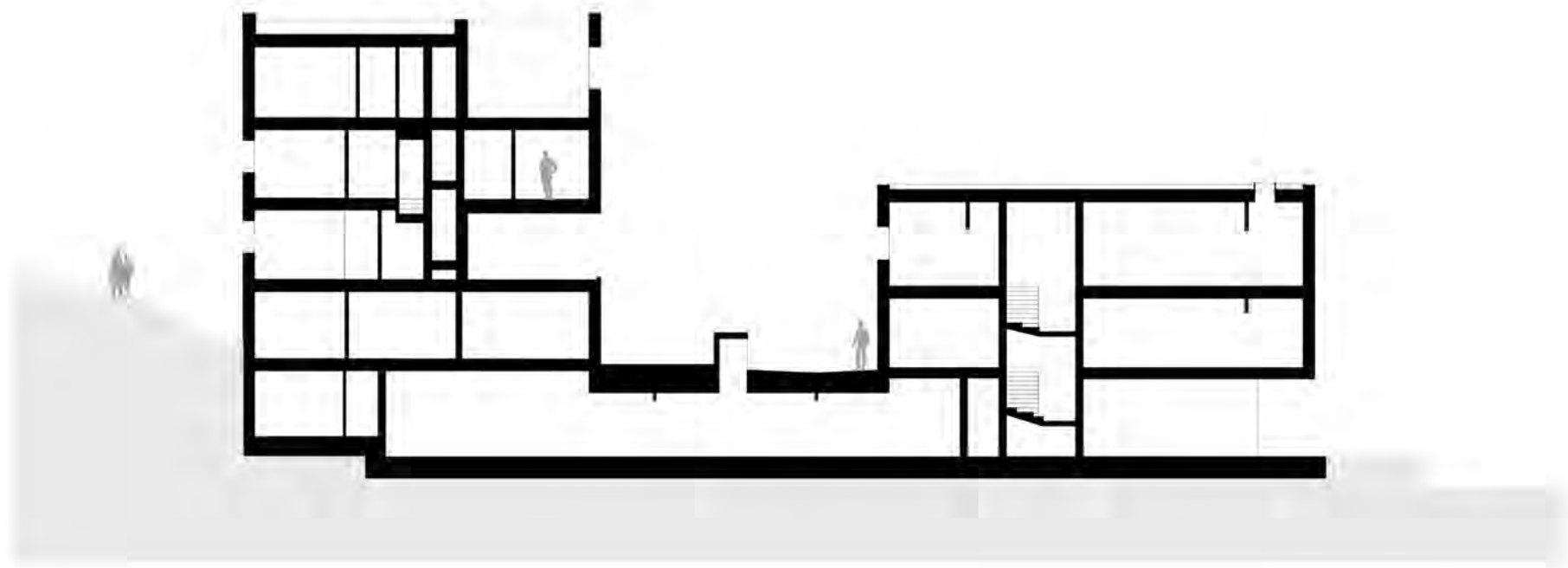


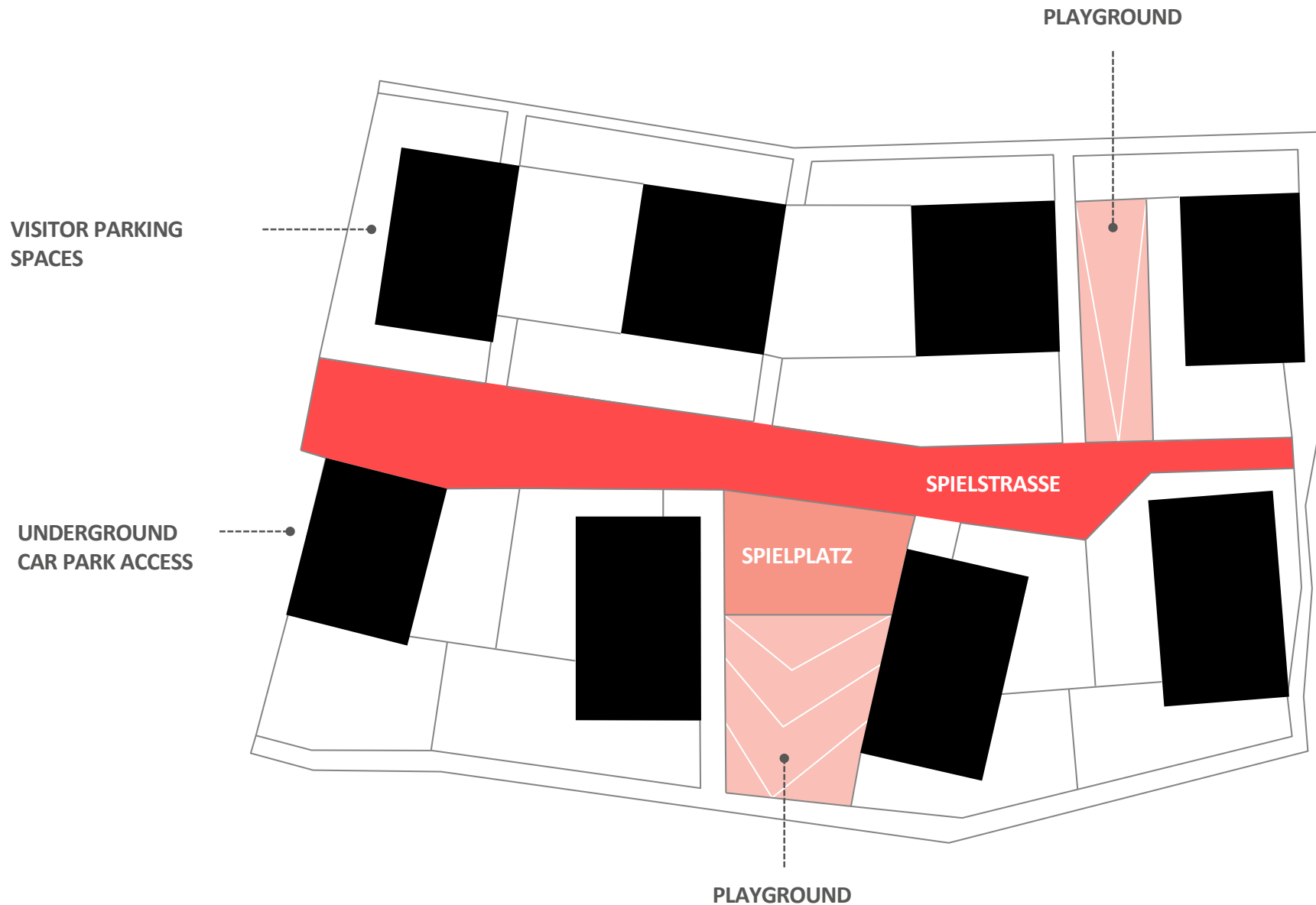




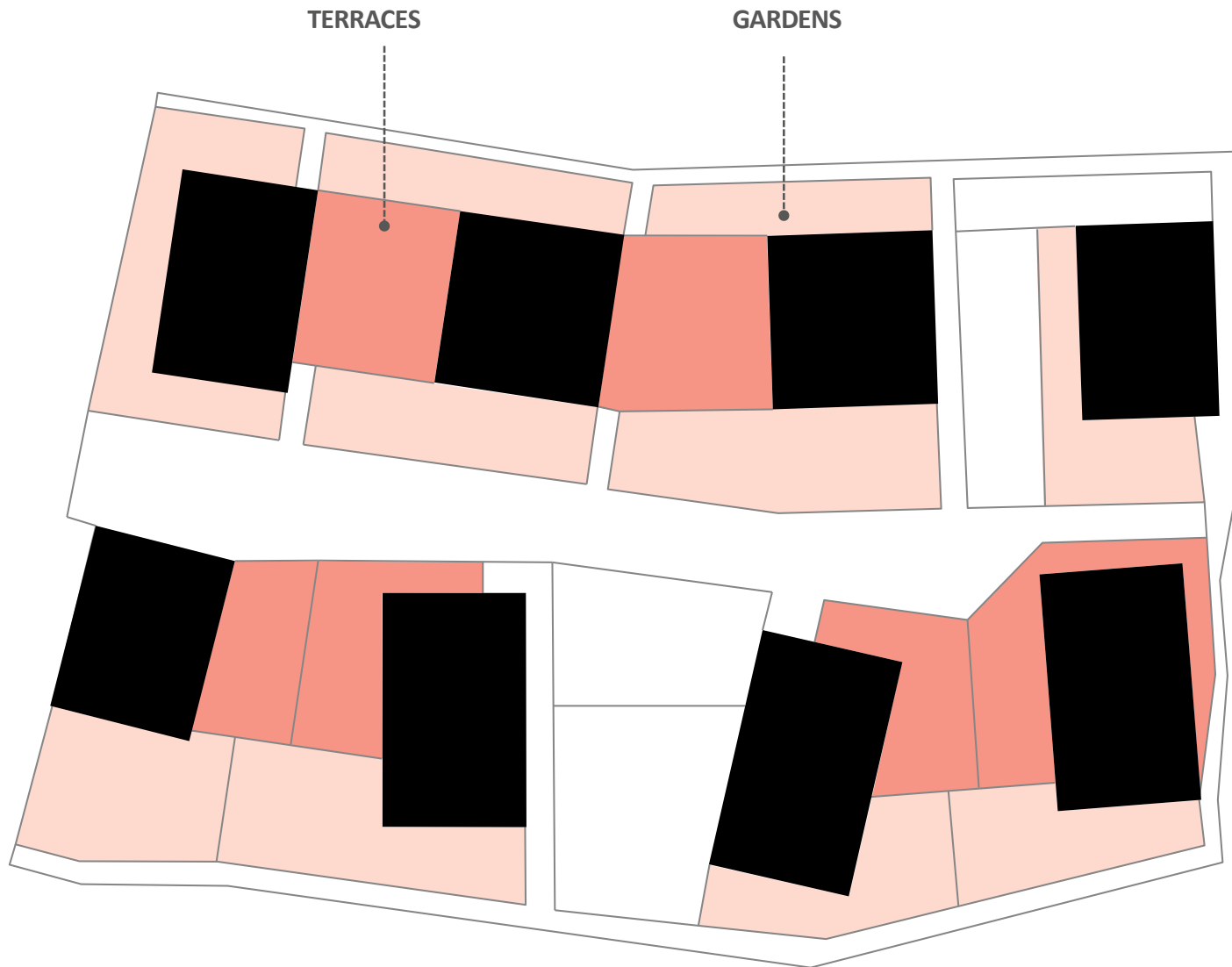


The aim was to create an **architecture** that **looks familiar, simple and manageable**. Nevertheless, it should be able to unfold its **complexity** and **surprises in use and movement through space**. **Nature and architecture merge seamlessly** at certain points.





In contrast to the terraced house typology that has been common up to now, **the car-free housing estate consists of 8 apartment buildings added value through jointly used open spaces.**



The wish for community living goes hand in hand with the need for privacy and personal space: **residents are provided with sufficient room for individuality within their private realms.**



A wide, central residential and play street forms the heart of the housing estate – a public outdoor living room for playing, lingering and exchanging ideas.



The play street is car-free, because parking is in the underground car park – a special feature for rural areas, where people usually drive their car to the front door. All houses are connected by the underground garage.



Playground with a view. Children from the neighbourhood also meet here.



Terraced playground. A complex network of paths connects the different (semi-)public spaces for communication, interaction and retreat – as in a grown village structure.





The play street forms the interface between public and private. The ventilation shafts of the underground car park partly mark the border to the private gardens.



Collective Housing Eppan

In a participation process with the future residents, 23 cooperative apartments were built a communal green space.

The five houses were constructed from earth-coloured exposed concrete prefabricated elements.

These particularly durable and maintenance-free façade elements were developed together with a local concrete plant especially for the housing estate.

Location: Eppan, IT

Completion: 2015

Client: Arche KVV

Density (GFZ): 0.7

GFA: 5.163 m²

Number of buildings: 5

Number of residential units: 23

Apartment sizes: 65 – 110 m²

Collective areas & spaces: anger, play street, neighbourhood common room

Mobility: car-free – underground car park, above-ground parking spaces for visitors

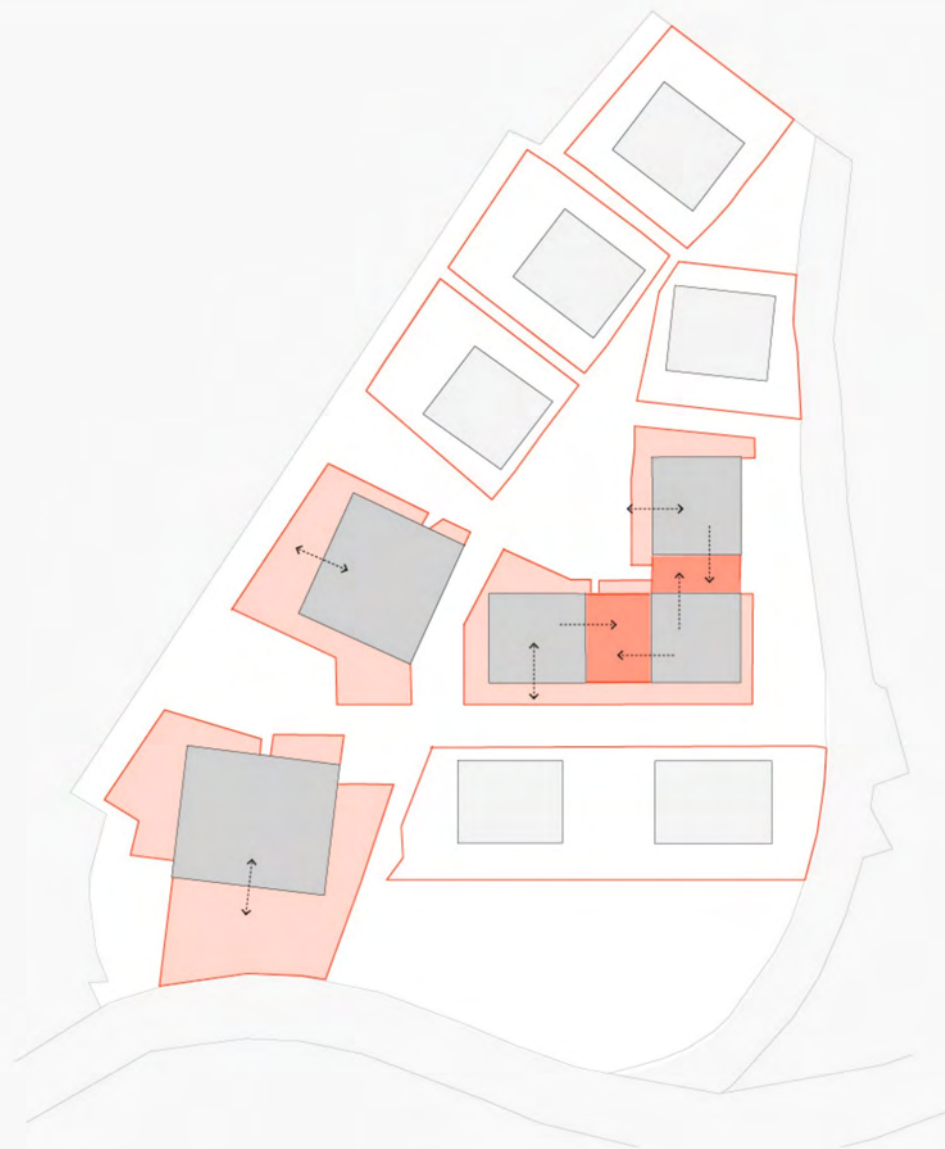


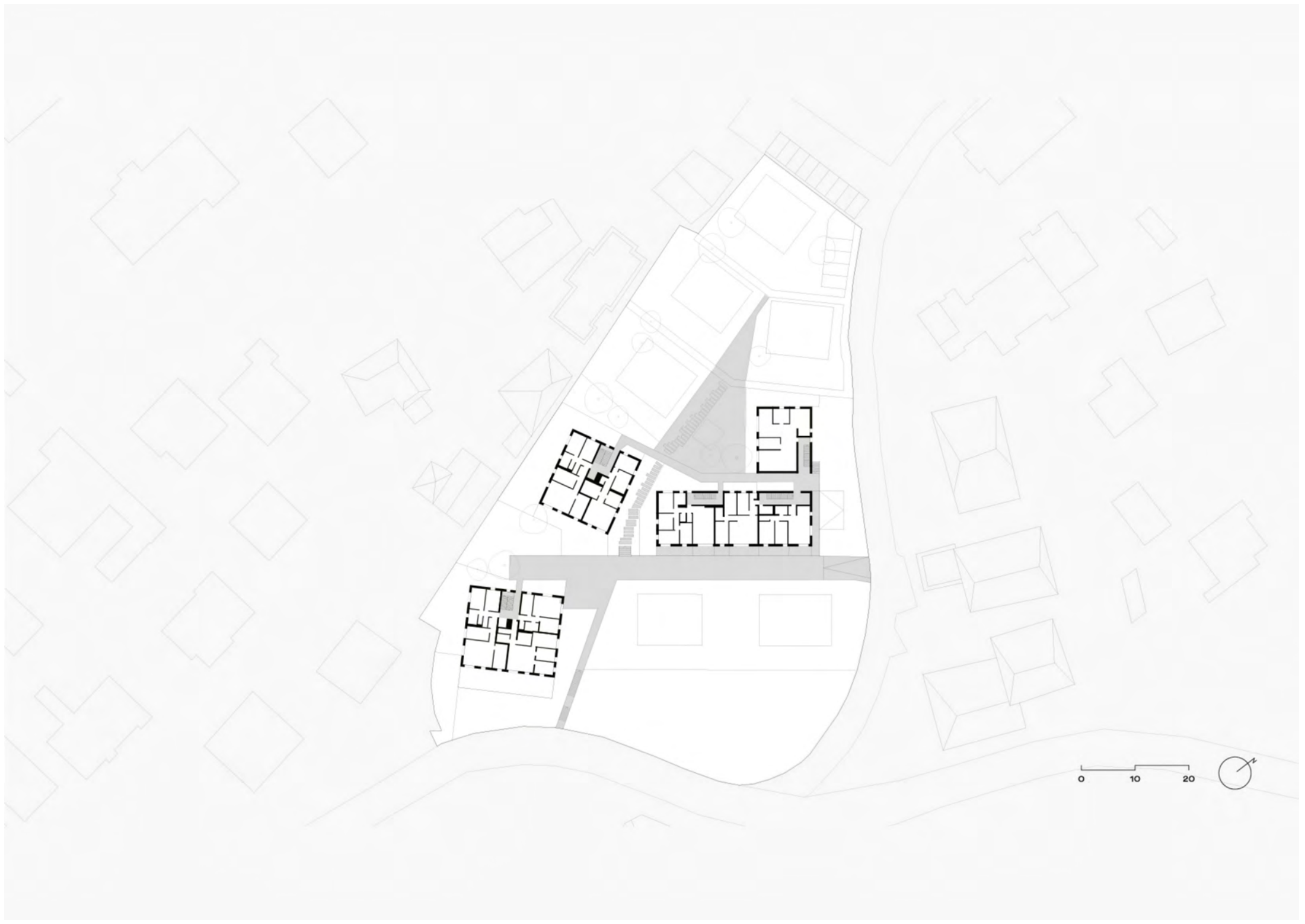




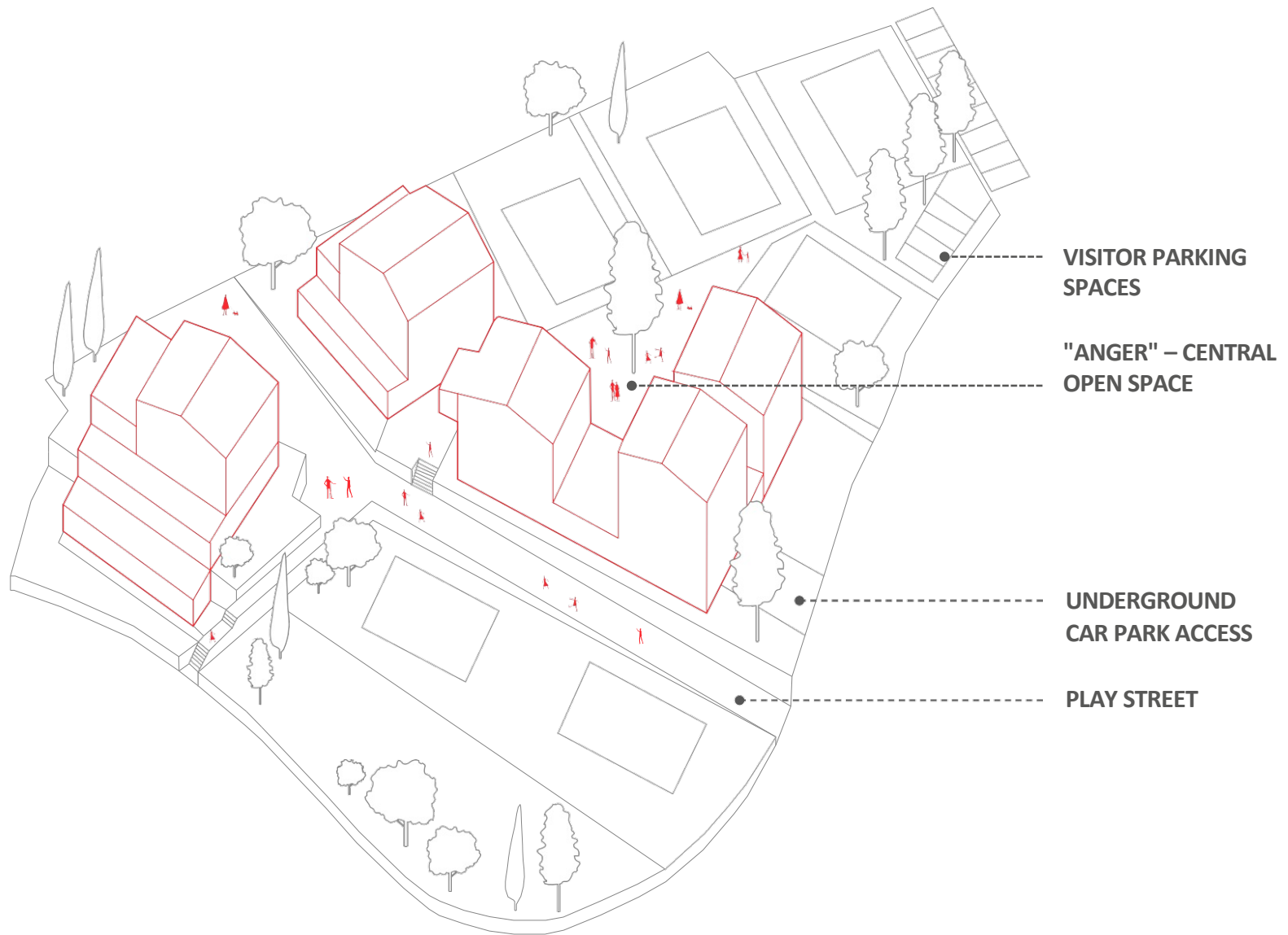








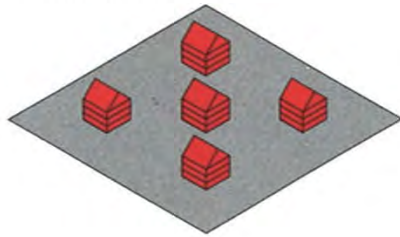




Five simple buildings with flat gable roofs are grouped around a central green space – the so-called Anger – like in a village. Different building heights strengthen the village character.

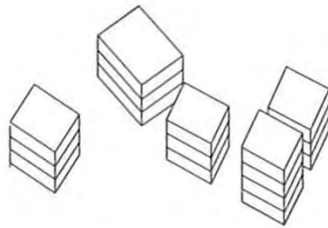
FORM

GENERIC FORM

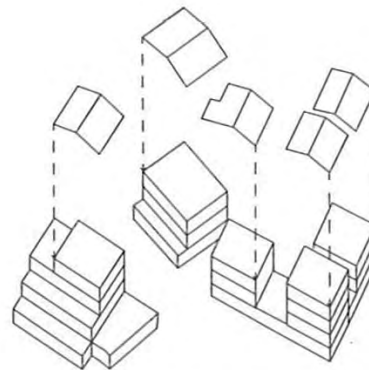


RURAL UNITS

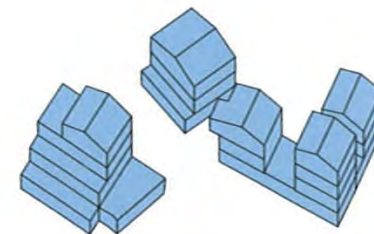
ACTION: CONTEXTUALIZE



SINGLE UNITS



SLOPING GABLE ROOFS +
PLINTHS



GROUPED RURAL UNITS
SPECIFIC FORM





The village green with its fountain, wooden terrace and bench, as well as play areas and footpaths, emphasise outdoor living, which strengthens the sense of community among the residents of the estate.



In dialogue with the context: The residential complex was built with great consideration for the forms, volumes and proportions customary in this area.







Through the use of regionally predominant materials and the careful handling of the existing topography the buildings are perceived as a natural part of the townscape and landscape.



Maria Rast Wiesen

In Eppan, a new district is to be created in the southern part of the former Mercanti barracks, known as Maria Rast Wiesen. A place in the middle of the village, yet not part of it for decades, now holds incomparable [development] potential on several levels following its possible opening. In an open planning process, new forms of coexistence and community are to be discussed, participation through civil society engagement enabled, and local production cycles and living environments promoted. The regulations allow for individual solutions while still ensuring coordinated development.

Location: Eppan, IT

Completion: 2025

Client: Gemeinde Eppan

Density (GFZ): 1

GFA: 44.000 m²

aprox. 280, residential units Apartment sizes: 65 – 110 m², Mixed use, senior living facility, a spectrum of residential typologies, small-scale businesses, and neighbourhood services.

Collective areas & spaces: anger, play street, neighbourhood common room

Mobility: car-free – underground car parking







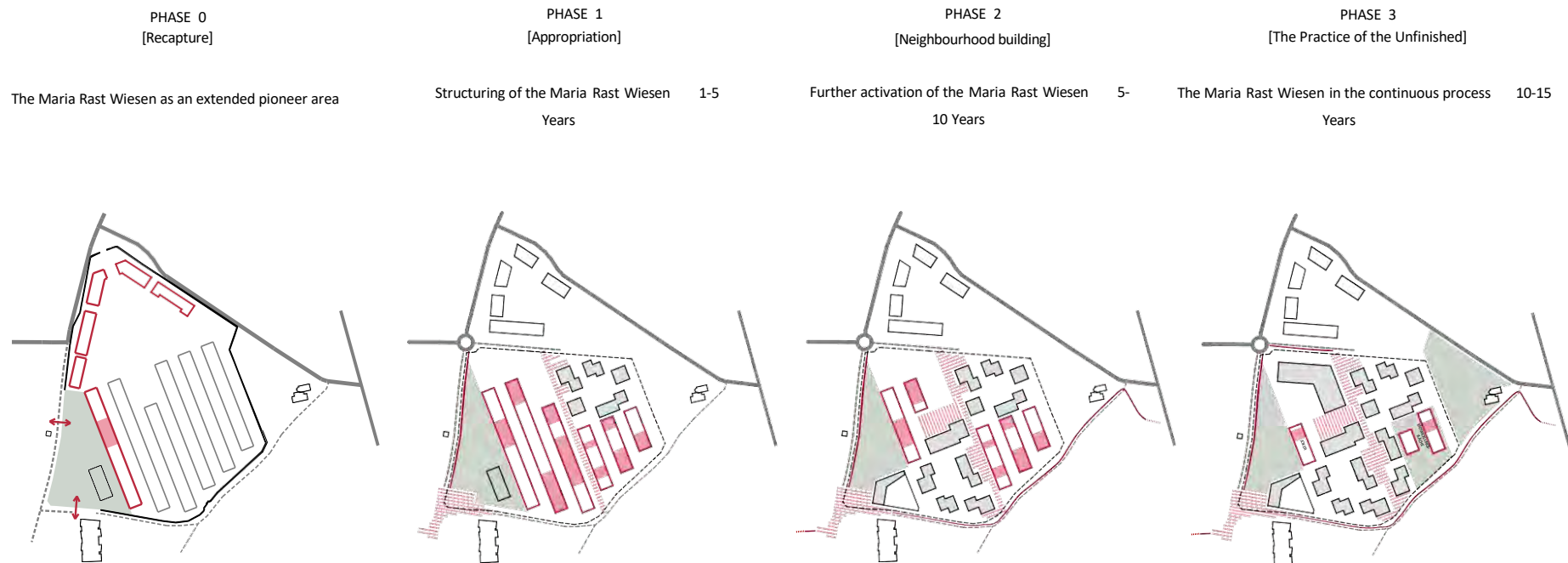








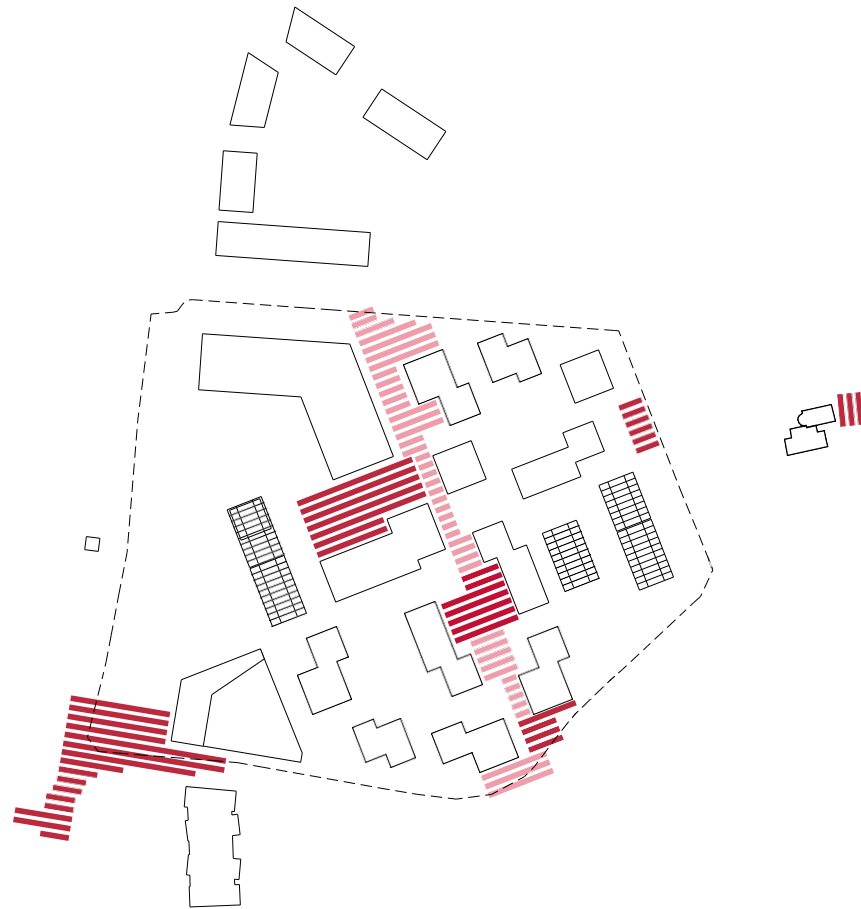
How can an expropriated place become a place of appropriation?



Eppan Pioneers: the gradual reclamation of the Maria Rast Wiesen in a participatory development process. The regulations allow for individual solutions while still ensuring coordinated development.



Open space connections: the backbone of the new settlement is the Maria-Rast-Weg (path), which is being developed as a high-quality linear open space. This connects the other open spaces of the settlement and the village of St. Michael.



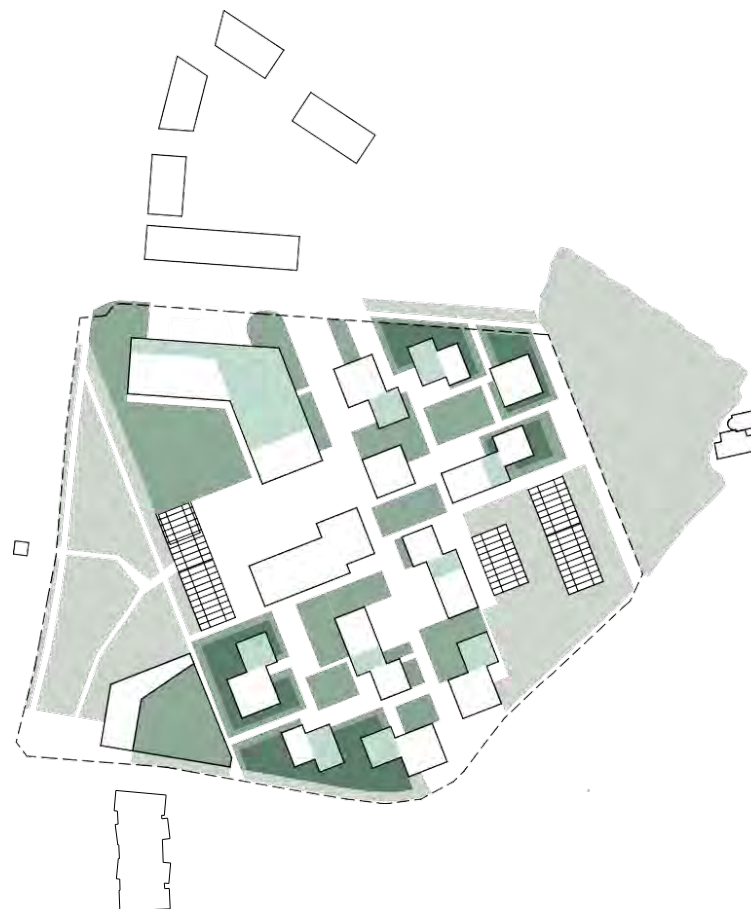
- Meeting zone
- Places

Squares and meeting zones: a sequence of small and large squares is being created along the central meeting zone. The location offers very good conditions for small businesses, workshops or co-working spaces.



Mixed use on the ground floor: the ground floor brings quality of life to the neighbourhood and promotes interaction among residents. Various common rooms are located in the different houses. High ceilings on the ground floor allow flexible use.

- Public
- Semi-public
- Private
- Rooftop



Green spaces: within the housing estates, small, manageable green spaces are created for the residents, which are integrated into the existing building and do not require new sealing.



Robert-Meraner-Strasse

Bozner-Strasse

Maria-Rast-Weg

ARTEN
REFUGIUM
WALDBIOTOP

WALDPARK

WILLKOMMENSPLATZ

PLATZ DER
GENERATIONEN
VERANTWORTLICHKEITSPLATZ

NACHBARSCHAFTS
CLUSTER / ANGER

NACHBARSCHAFTS
CLUSTER / ANGER

WILDE MERCANTIL
[ANEIGNUNGS JOKER]

PRODUKTIVE
ZONE

QUARTIERS
TERRASSE

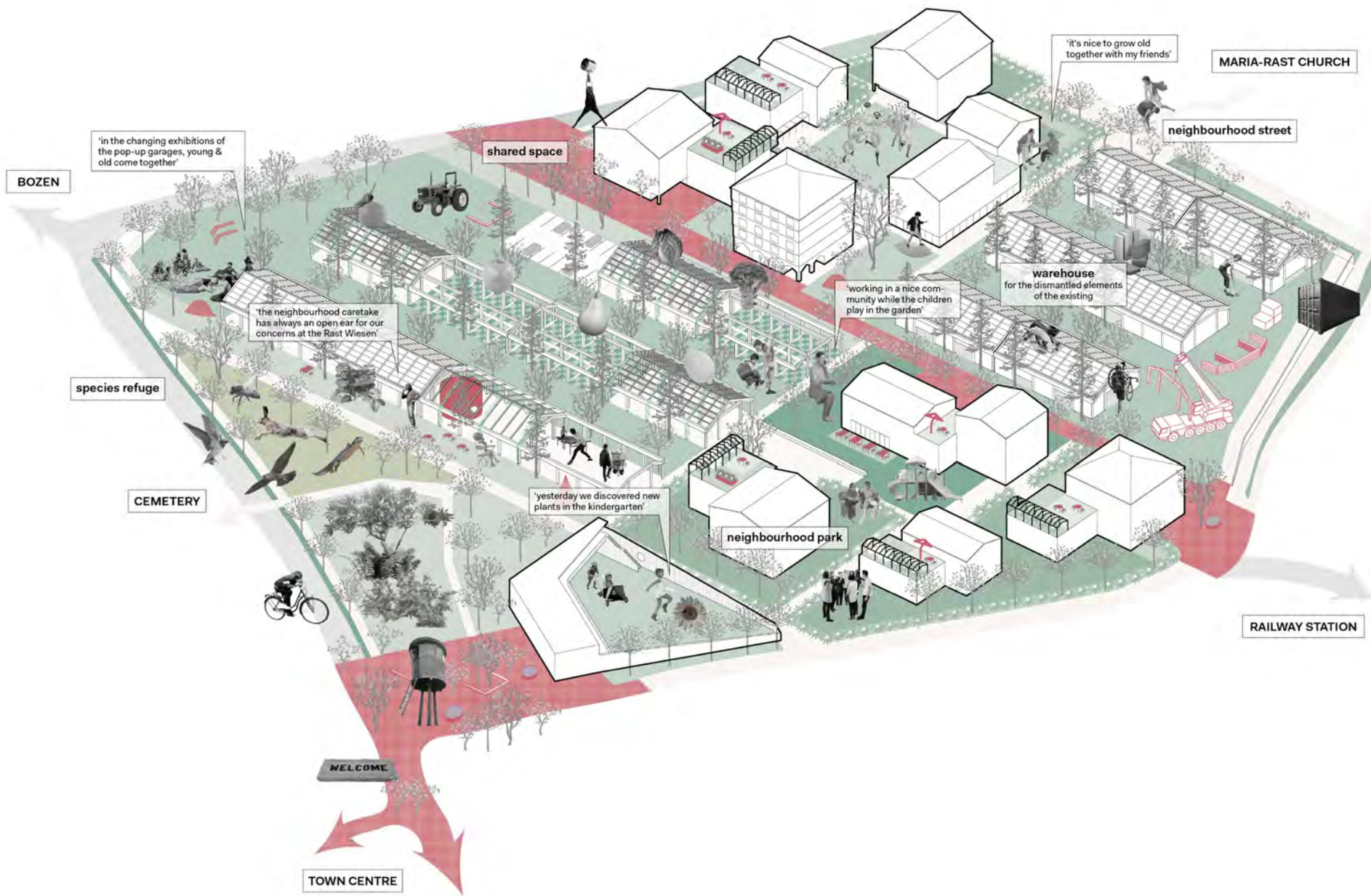
WIESENHANG



Open space and ground floor are fundamentally thought of as a negotiable zone between the demands of the developing actors and the need for the common good.



Neighbourhood green space: housing, services, communal areas and social meeting place. A larger open area in the middle of the green space serves as an open space for activities such as children's play. The natural planting preserves the charm of the wilderness and forms the transition between public and private space



Collective Housing Maierhof

8 houses are grouped with the listed existing building around a landscaped court-yard. The buildings were manufactured in timber hybrid construction with local silver fir. Due to the publicly accessible open spaces and the community room, the settlement represents an enrichment for the entire district.

Location: Bludenz, AT

Completion: 2019

Client: Wohnbauselbsthilfe

Density (GFZ): 0.9

GFA: 7.420 m²

Number of buildings: 8

Number of residential units: 67

Apartment sizes: 37 – 91 m²

Collective areas & rooms: common room, neighbourhood square, courtyard with playground, toddlers' playground

Mobility: car-free – underground car park, above-ground parking spaces for visitors



rechts: -38945; hoch: 223355

rechts: -37040; hoch: 223355



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, REV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg - keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

rechts: -38945; hoch: 222174

Karte erstellt am: 08.11.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

rechts: -37040; hoch: 222174

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -38373; hoch: 223001

rechts: -37611; hoch: 223001



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

rechts: -38373; hoch: 222529

Karte erstellt am: 08.11.2025

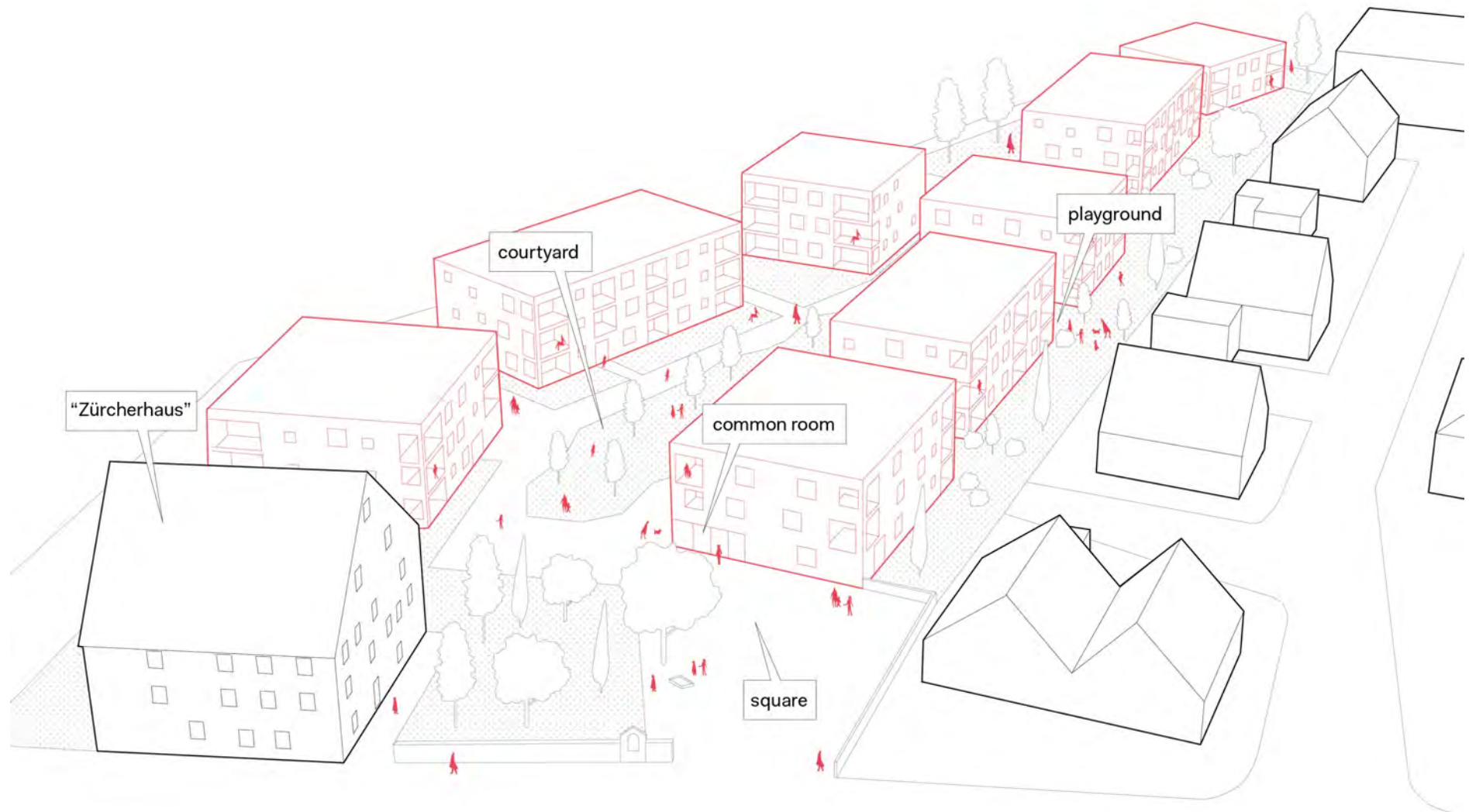
<https://atlas.vorarlberg.at>

0 M 1:2.000 100 m

rechts: -37611; hoch: 222529

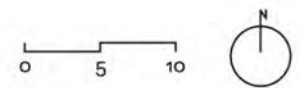
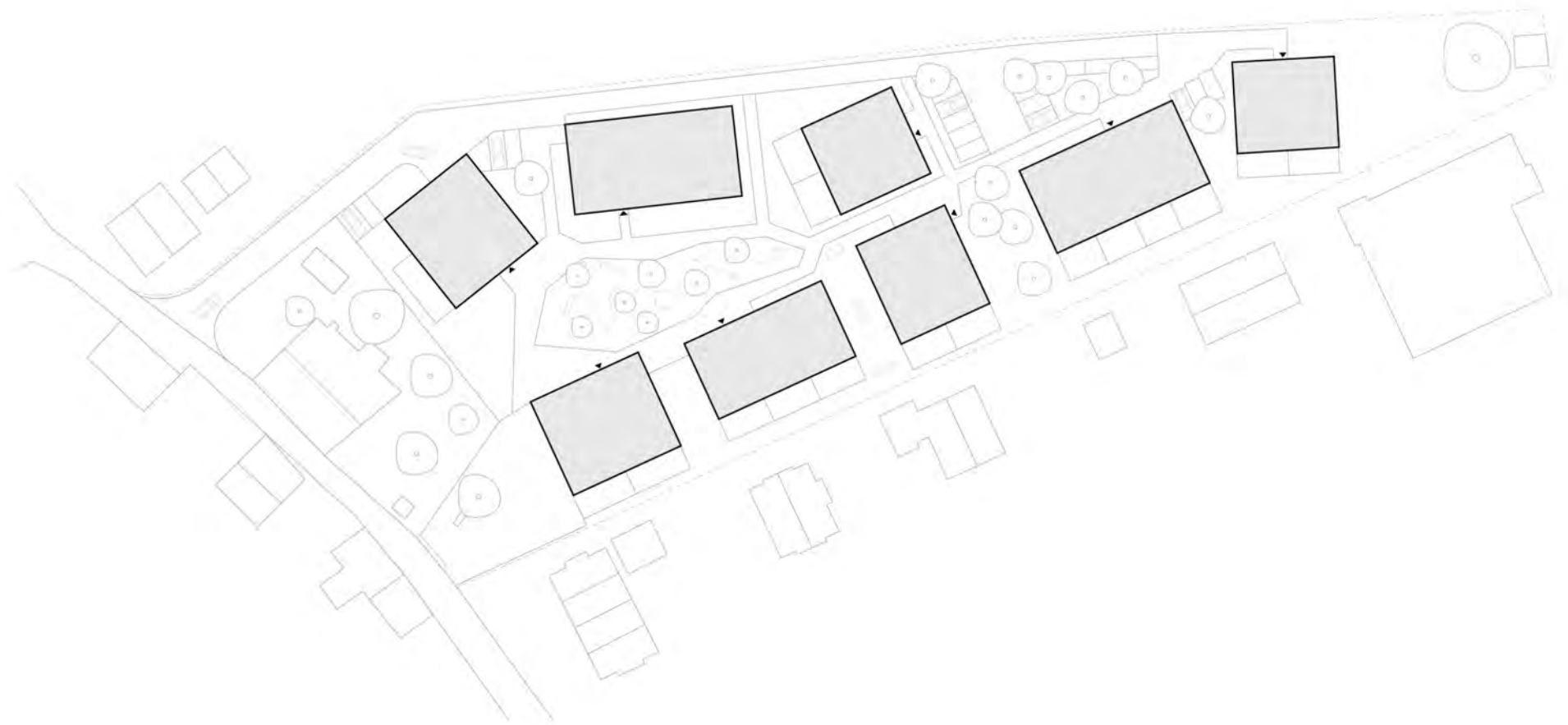
MGI / Austria GK West (31254)

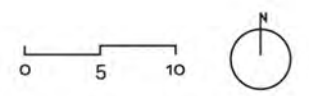
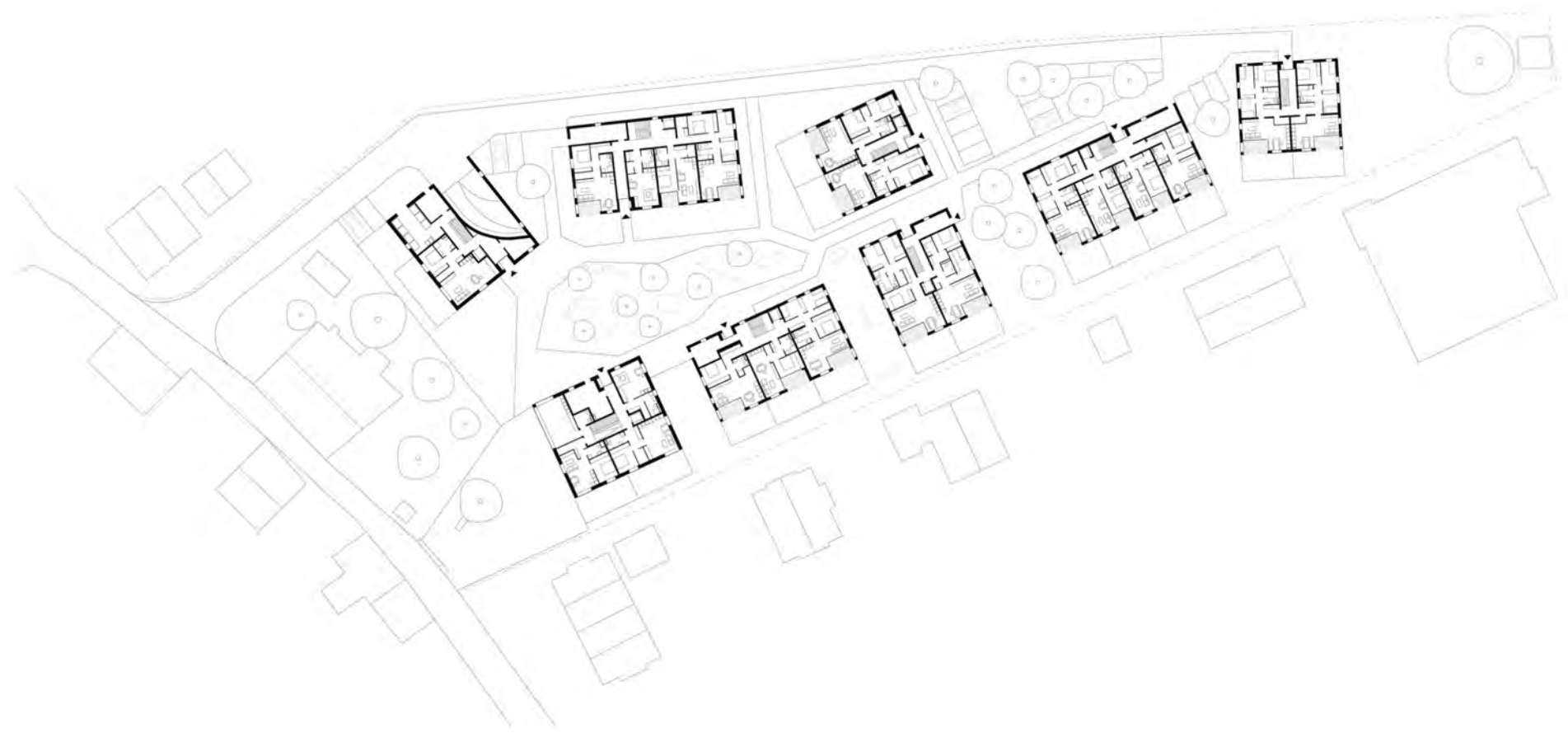


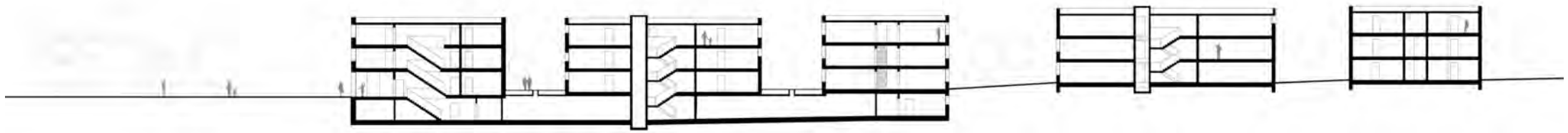


**ACCESS
ON FOOT / BIKE**

The new settlement is intended to generate added value for the entire district: public thoroughfare as well as communal (open) spaces were the premise from the beginning.







0 5 10



The neighbourhood square marks the entrance to the settlement and forms the interface to the neighbourhood. In the first house on the square, there is a common room on the ground floor, which promotes coexistence in the settlement and beyond. The common room is managed by the city.



The houses of the residential estate are grouped together with the listed existing building around a car-free courtyard. All house entrances face the common courtyard to encourage spontaneous meetings.



In order to integrate the Maierhof as effectively as possible into the existing settlement structure, the inner courtyard is also used by the neighbours – as a place of passage but also as a place to stay. The playground is managed by the city together with the cooperative.



With the exception of the neighbourhood square, there are no fences or walls in the entire settlement. The private gardens are bordered on the sides by trellises and are open towards the paths and lanes.



The toddlers' playground after the narrow passageway is only semi-public.



Collective and private open spaces – **community and retreat**

**It's all about
neighbourhood,
isn't it?**

www.feld72.at

Inzichten uit drie Vlaamse verkavelingswijken

Dieter Leyssen, 51N4E

1.

**Transformeren doe je
best binnen een
stads- of
gemeentebrede visie**



© kaartbewerking Departement Omgeving, bron: GRB, Digitaal Vlaanderen



© Endeavour, PLUSOFFICE, Wooncoop en Ilona Lo

2.

**Transformeren doe je
op schaal van de wijk**



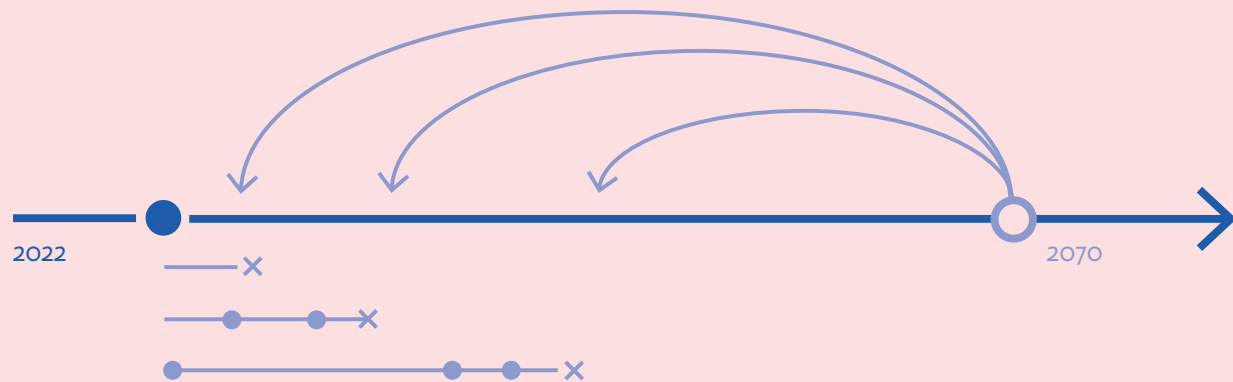
3.

**Sleutelen aan de
onderliggende
structuur
of puntsgewijs
verbeteren?**



4.

**Kies je momentum, geef
de verandering tijd**



5.

De voordelen van een collectieve aanpak



6.

**Het schrappen van
verkavelingsvoorschriften
mag geen taboe zijn**



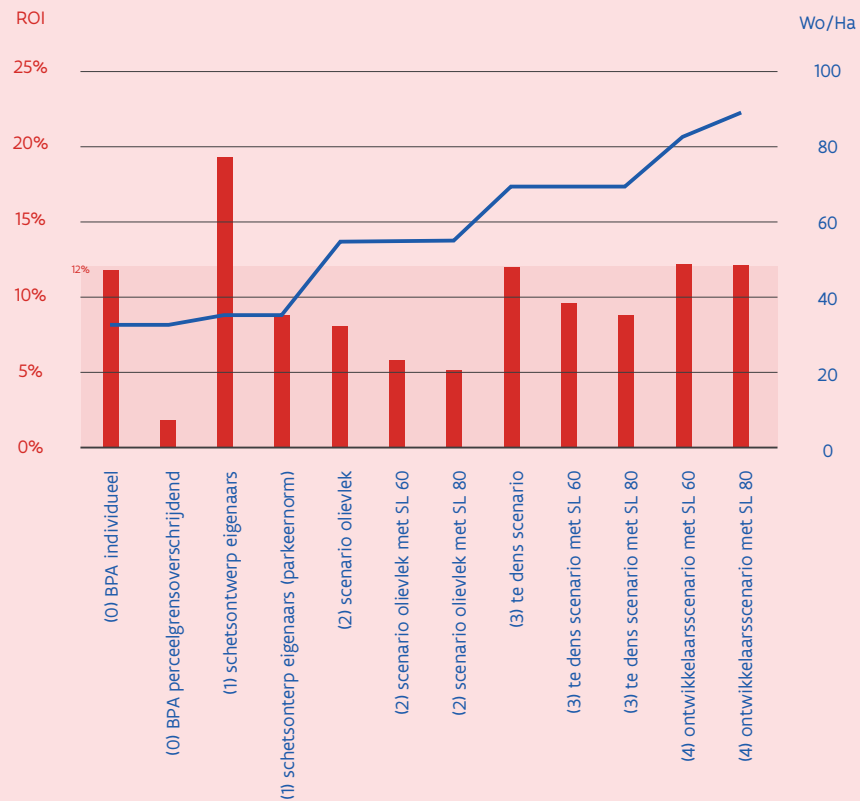
© West-Vlaamse Interkommunale voor Huisvestingsbeleid (WIH)



©1010 architecture urbanism, LabLand en Humble

7.

Show me the money

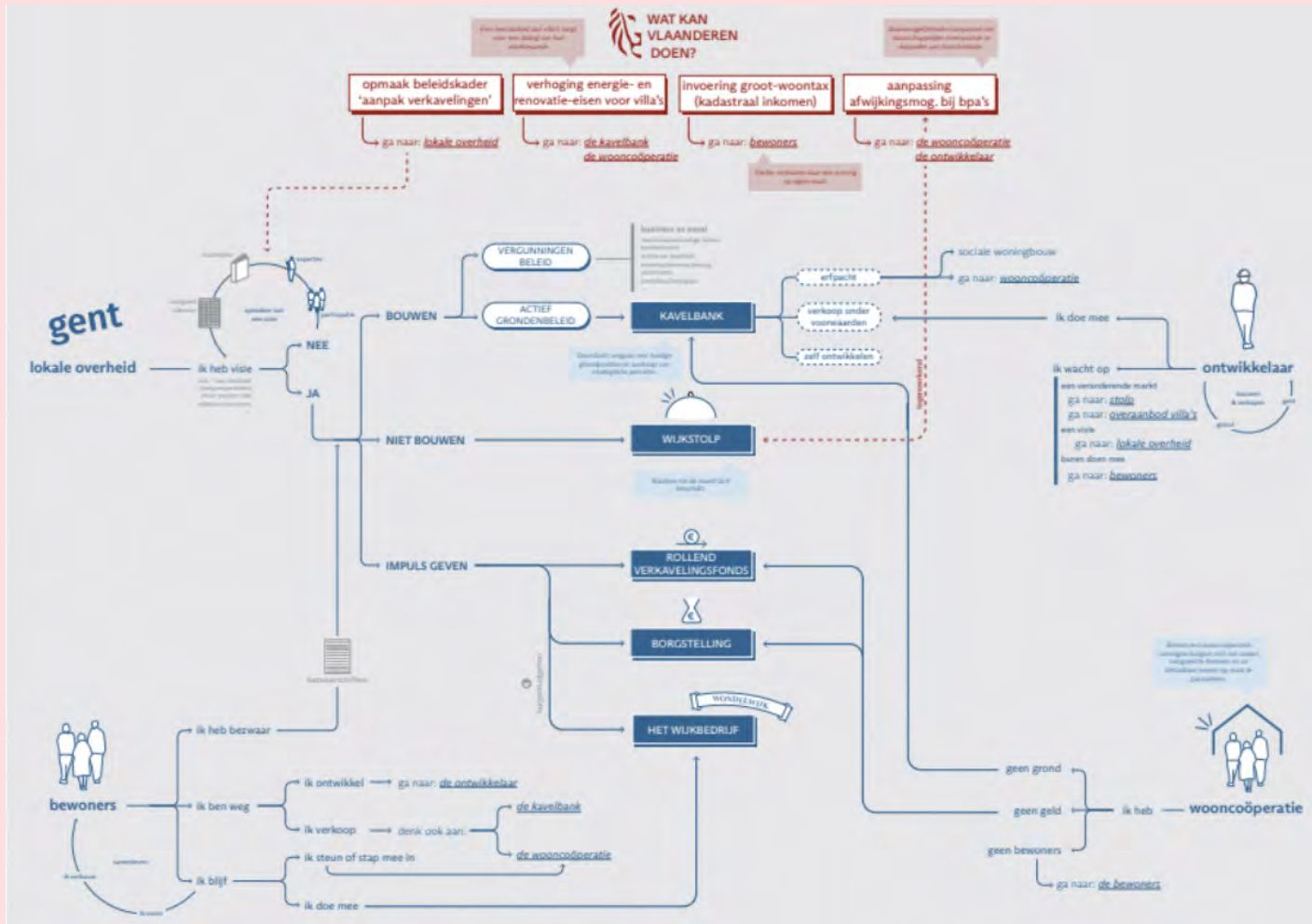


8.

Proactief werken aan de transformatie

9.

**Een aanpak op maat vraagt
capaciteit,
op alle niveaus**



10.

**Investeren in beheer
en opvolging van de
transformatie als
permanente opgave**

11.

**Gesprekken helpen de
transformatie te benoemen
en ze op gang te brengen**



© Oswald Devisch

RUIMTELIJKE TRANSFORMATIE

DE BREDE LANDSCHAPS-VOORTUIN

1. Titel	DE BREDE LANDSCHAPS-VOORTUIN
2. Beschrijving	In een brede landschapsvoortuin zijn er geen tuinscheidingen. De bewoner van nummer 4 heeft haar hagen al laten wegramen. En die van nummer 6 zitten vol buskruid. Eenmaal hagen weg zijn, zullen ze samen planten selecteren uit 'het biodiversiteit onderhoudsarme assortiment'.
3. Schaal	☐ perceel ☒ straat ☐ wijk ☐ wijk-overschrijdend
4. Trekkert	☒ bewoners ☐ lokale overheid ☐ hogere overheid ☐ andere
5. Hoofdperspectieven	alle bewoners die overwegen om hun voortuin opnieuw aan te leggen
6. Instrumenten	misschien kan de gemeente een container voor zien? Zodat we alles in 1 keer kunnen wegramen.
7. Stappenplan	de wijkrom activator maakt een stappenplan op. De bewonersvereniging organiseert etekensessies. De gemeente zet maximaal in op het onderhouden van bewoners.
8. Looptijd	☐ verleden ☒ nabije toekomst ☐ heden ☐ verre toekomst.
9. Doel / winst	
10. Wat als	
11. Voorbeeld	
12. Bron	Roeselare

© Oswald Devisch en Stefan Devoldere

11 Inzichten

1. Transformeren doe je best binnen een stads- of gemeentebrede visie
2. Transformeren doe je op schaal van de wijk
3. Sleutelen aan de onderliggende structuur of puntsgewijs verbeteren?
4. Kies je momentum, geef de verandering tijd
5. De voordelen van een collectieve aanpak
6. Het schrappen van verkavelingsvoorschriften mag geen taboe zijn
7. Show me the money
8. Proactief werken aan de transformatie
9. Een aanpak op maat vraagt capaciteit, op alle niveaus
10. Investeren in beheer en opvolging van de transformatie als permanente opgave
11. Gesprekken helpen de transformatie te benoemen en ze op gang te brengen

Deelsessies na de pauze

2 x 20 minuten, keuze uit:

Zelf aan de slag met het Verkavelingslexicon - provinciezaal

In gesprek met wijkbewoners - provinciezaal

Verkavelingswijken in kaart - auditorium

Wondelgem in maquette - onthaal

Financiële hefboomen voor verdichting en transformatie - provinciezaal

Welke instrumenten hebben we ter beschikking? - cafetaria

Klimaatadaptatie als hefboom voor transformatie - cafetaria

Boekpresentatie

Julie Mabilde en Stephanie de Mûelenaere

MEER IS MOGELIJK IN DE VERKAVELINGSWIJK



Vlaanderen
verbeelding werkt



Vlaamse
overheid

- 8 Een tweede kans voor de verkaveling
Julie Mabilde
- 26 Wondelgem als eerste testcase
Julie Mabilde
- 33 Ontwerpend onderzoek in drie wijken
Marjolijn Claeys, Oswald Devisch, Stefan Devoldere,
Dieter Leyssen, Tom Van Mieghem
- 36 Ravensteinwijk Tervuren
45 Sociaal en divers wonen
in een collectief landschap
- 56 Groenpark Roeselare
65 Met bewoners in gesprek
over toekomstperspectieven
- 80 Wondelgem Gent
89 Ruimte maken voor
de stad van morgen
- 101 Elf inzichten uit het leertraject
Marjolijn Claeys, Oswald Devisch, Stefan Devoldere,
Dieter Leyssen, Tom Van Mieghem
- 128 Verkavelingswijken in Vlaanderen
in kaart gebracht
Stephanie de Mûelenaere
- 140 Herverkavelen door een
vastgoedbril bekeken
Gweny Moris
- 146 Een actief beleid voor het historisch
passief van de verkaveling
Michiel Dehaene, Tom Broes

EEN TWEEDE KANS VOOR DE VERKAVELING

Julie Mabilde

Het proces van de verhuizing
Het gemeentelijk Verkeersbureau is in transitie naar een proef met een meerpeet op de kaart. Het gemeentelijk Verkeersbureau is in transitie naar een proef met een meerpeet op de kaart. Het gemeentelijk Verkeersbureau is in transitie naar een proef met een meerpeet op de kaart.

[illegible]

Van de Waardhuizen zijn er twee: één op de grens met Nederland, één op de grens met België. De twee dorpen zijn met elkaar verbonden door de verlaten spoorlijn van het voormalige Belgische stoomtrekspoor. Het is een prachtig landschap, met aan de ene kant de Vlaamse Ardennen, met aan de andere kant de Nederlandse Veluwe. Het is een gebied waar de natuur en de cultuur elkaar ontmoeten. Het is een gebied waar de natuur en de cultuur elkaar ontmoeten.

[illegible]

— the results are not directly comparable

een bewuste keuze voor de moeilijke opdracht van her-verkavelen
ipv greenfields aansnijden

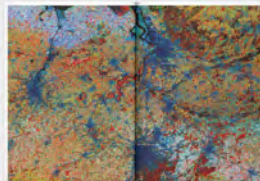
ondertussen gaat het 'verkavelen' verder: 'de dood door duizend sneden'

verlichtingsoperaties die niet bijdragen aan de woonkwaliteit, en niet gepaard gaan met nieuwe voorzieningen – scholen, crèches, parken, buurtwinkels, gemeenschapsruimtes – zullen overtuigbaar zijn voor bewoners, en bijgevolg overtoetsbaar voor lokale politici: het kwant is dus op aan te tonen hoe verlichting wel kan werken.

Heel wat historische verkelingswoningen liggen ver van de stad, op openbare vervoer en voorzieningen, en zijn bijgevolg ongeschikt om te verduurzamen. Maar aan de randen van de steden, waar de druk van de woningmarkt zich laat voelen, liggen heel wat verkelingswoningen die wel potentie hebben om een deel van de woningnood op te vangen. Woninggenooten aanpakten de vraag naar betaalbare woningen in Gent het aanbod te overtreffen, zonder erbij te tellen een goed geïsoleerde verkelingswoning. Maar zelfs daar, zo bleek later, is het op gang trekken van die transformatie niet zo eenvoudig als we dachten.



Fig. 1
Bioscience Resource
Project and its Bioscience
Education Consortium
and its Institutes
Agricultural Institute in June
per. Acropolis de la Cruz has
an extension in Washington
State, which has transformed
it into a new one.

[illegible]

Verkiezing van de stadsverkiezing

het ontwerpen aan vertalingen of het herdenken van het typisch Vlaams, suburbane wereld is niet nieuw. Kasper De Geyter Architecten subscreef in 2002 al After-School, een onderzoek naar een verteilingsklimaat – gekennmerkt door verspreide bebouwing – die met gewas worden in de klassieke tegenstelling stad versus platteland. Een aantal jaren later onderzocht dezelfde ontwerpbureau, in samenwerking met Groenling, het huidige Swoof en WES. Hoe ver de bestaande woonomgeving raakt in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980 konden het gebruiken? The Ambition of the Territory, de Belgische bijdrage aan de architectuurbijeenkomst van Venetië in 2020, uitgewerkt door het team met

10. *How do you define a "strong" or "weak" business case for a project?*

100 *Journal of Maritime Law and Commerce*

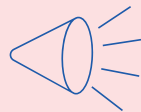
SEE THESE AND OTHERS ON [WWW.AAUP.EDU](http://www.aaup.edu)

ontwerpskills voor de verkaveling & een nieuwe vorm van
stadsvernieuwing nodig

29

ONTWERPEND ONDERZOEK IN DRIE WIJKEN

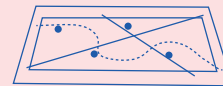
Onder de noemer 'Verkavelingswijken in transformatie' lanceerden het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester in het najaar van 2020 een projectoproep om lokale besturen te ondersteunen bij de kwaliteitsvolle transformatie en verdichting van goed gelegen twintigste-eeuwse verkavelingswijken.



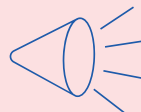
1
Projectoproep en
aanstelling regieteam



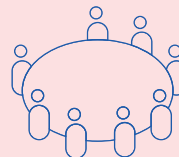
2
Selectie van 6 cases



3
Analyse van de 6 cases door
het regieteam



4
Oproep naar ontwerpteams



5
Ontwerpend onderzoek
op 3 cases



6
Synthese en communicatie



Tervuren



Roeselare



Wondelgem

Sociaal en divers wonen in een collectief landschap

Marjolijn Claeys, Oswald Devisch,
Stefan Devoldere, Dieter Leyssen,
Tom Van Mieghem



De verkenningsslag Renswoude bestaat nu uit 10 ha en ligt in het zuidwesten van Tervuren, tussen de Tervurenlaan, de Jezuïetenlaan en het golfbaan Renswoude. Het stedenbouwkundig kader van deze wijk wordt bepaald door het gemeentelijk bestemmingsplan. De wijk bestaat uit grote woningen, maar bevat ook twee grotere voorzieningen. In het noorden van de wijk bevindt zich een schoolcomplex, de Koningin Atheneum Tervuren en de Koningin de Koningin. In het zuiden van de wijk, aan de Jezuïetenlaan, ligt het woonwoningcomplex Looze.

De wijk is een verzameling van ruimtes en een reeks algemene Vlaamse verkenningsslag. In de straat is een openbare architectuur aanwezig, die een door de bewoners erg gewaardeerde kwaliteit heeft, en het is een van de belangrijkste elementen, het is de manier waarop de wijk wordt ontworpen. De wijk is een verzameling van ruimtes en een reeks algemene Vlaamse verkenningsslag. In de straat is een openbare architectuur aanwezig, die een door de bewoners erg gewaardeerde kwaliteit heeft, en het is een van de belangrijkste elementen, het is de manier waarop de wijk wordt ontworpen.

VERKENNINGSSLAG (VERKENNINGSSLAG) VERKENNINGSSLAG (VERKENNINGSSLAG)

10

Met bewoners in gesprek over toekomstperspectieven

Marjolijn Claeys, Oswald Devisch,
Stefan Devoldere, Dieter Leyssen,
Tom Van Mieghem



Groenpark is een wijk van 10 hectare groot, gelegen in het zuidwesten van Renswoude. De wijk werd gebouwd in de jaren 1970 en is nu een woonwoningcomplex. De wijk is een verzameling van ruimtes en een reeks algemene Vlaamse verkenningsslag. In de straat is een openbare architectuur aanwezig, die een door de bewoners erg gewaardeerde kwaliteit heeft, en het is een van de belangrijkste elementen, het is de manier waarop de wijk wordt ontworpen.

Aan de noordzijde begrenzen de Koninginlaan en het gemeentelijk bestemmingsplan de wijk. De wijk heeft er al meermaals voor gezorgd dat de wijk onder water kwam te staan. Daarvan getuigen ook de wateroverstroomingen. De bewoners met zandduinen en de tuinschermen om deze moerassen af te sluiten. De waterproblematiek heeft een invloed gehad op de sociale context en dynamiek in de wijk. Er wordt veel samen met de buurt georganiseerd, zodat worden cultureel opgenomen en de wijk dynamisch en een woonwoningcomplex om bepaalde kwesties of projecten bij de lokale bewoners aan te kaarten.

VERKENNINGSSLAG (VERKENNINGSSLAG) VERKENNINGSSLAG (VERKENNINGSSLAG)

10

Ruimte maken voor de stad van morgen

Marjolijn Claeys, Oswald Devisch,
Stefan Devoldere, Dieter Leyssen,
Tom Van Mieghem



Woonwoning ligt in het noorden van de wijk en wordt een groot deel van de wijk nieuw gebied. De wijk wordt gedefinieerd door de bewoners en wordt een groot deel van de wijk nieuw gebied. De wijk wordt gedefinieerd door de bewoners en wordt een groot deel van de wijk nieuw gebied. De wijk wordt gedefinieerd door de bewoners en wordt een groot deel van de wijk nieuw gebied.

VERKENNINGSSLAG (VERKENNINGSSLAG) VERKENNINGSSLAG (VERKENNINGSSLAG)

10

ELF INZICHTEN UIT HET LEERTRAJECT

Marjolijn Claeys, Oswald Devisch,
Stefan Devoldere, Dieter Leyssen,
Tom Van Mieghem

VERKAVELINGS- WIJKEN IN VLAANDEREN IN KAART GEBRACHT

Stephanie de Muelenaere

Tijdens het voorlezen gingen we aan de slag met de basissituatie van de kaart en de informatie van onder andere goed gelegen verkavelingswijken. Hoeveel woningen worden er in Vlaanderen gebouwd? Welke gebieden hebben de meeste woningen? En wat betekent dat voor de omgeving? Het is belangrijk om te weten dat de informatie op de kaart niet altijd klopt.

De kaart van de verkavelingswijken is een goed hulpmiddel om de situatie van de verkavelingswijken in Vlaanderen te zien. Het is belangrijk om te weten dat de informatie op de kaart niet altijd klopt. De kaart van de verkavelingswijken is een goed hulpmiddel om de situatie van de verkavelingswijken in Vlaanderen te zien.

De kaart van de verkavelingswijken is een goed hulpmiddel om de situatie van de verkavelingswijken in Vlaanderen te zien. Het is belangrijk om te weten dat de informatie op de kaart niet altijd klopt. De kaart van de verkavelingswijken is een goed hulpmiddel om de situatie van de verkavelingswijken in Vlaanderen te zien.

De kaart van de verkavelingswijken is een goed hulpmiddel om de situatie van de verkavelingswijken in Vlaanderen te zien. Het is belangrijk om te weten dat de informatie op de kaart niet altijd klopt. De kaart van de verkavelingswijken is een goed hulpmiddel om de situatie van de verkavelingswijken in Vlaanderen te zien.

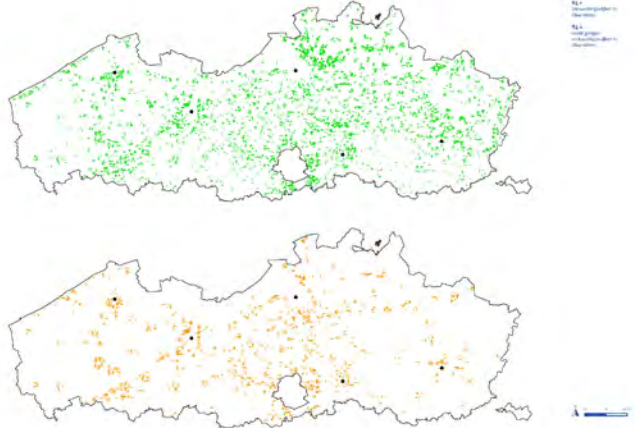
De kaart van de verkavelingswijken is een goed hulpmiddel om de situatie van de verkavelingswijken in Vlaanderen te zien. Het is belangrijk om te weten dat de informatie op de kaart niet altijd klopt. De kaart van de verkavelingswijken is een goed hulpmiddel om de situatie van de verkavelingswijken in Vlaanderen te zien.

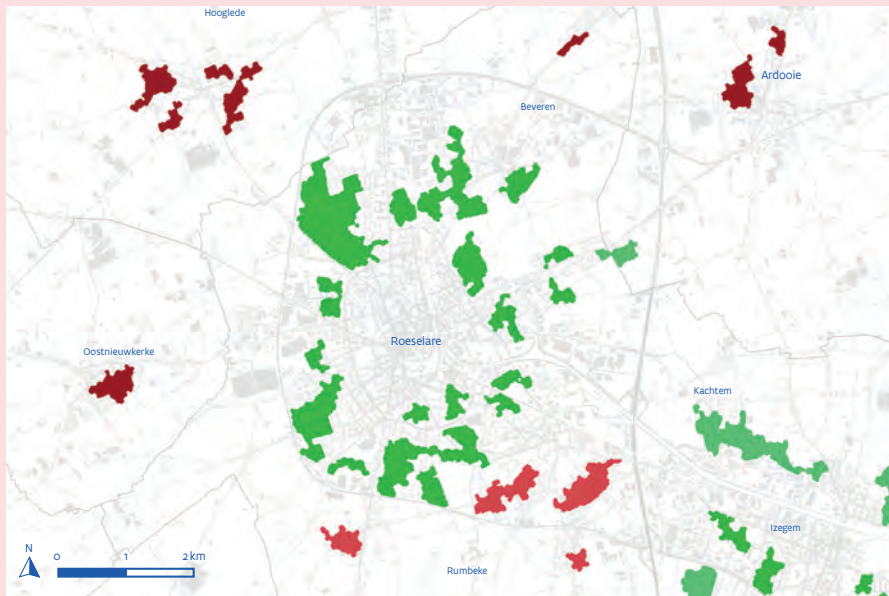
GIS-oefening op Vlaams niveau

basis criterium goed gelegen = kansenkaart ruimtelijk rendement verhogen

alle verkavelingswijken (groen)
en goed gelegen verkavelingswijken (oranje)

- 3292 verkavelingswijken in Vlaanderen, 20% Vlamingen woont in een verkavelingswijk
- 40% is goed gelegen en heeft een gemiddelde dichtheid van 13 woningen/ha
- verdichting goed gelegen wijken met 10% > 30.000 extra woningen.
- verdichting goed gelegen wijken tot 25 wo/ha > 250.000 extra woningen

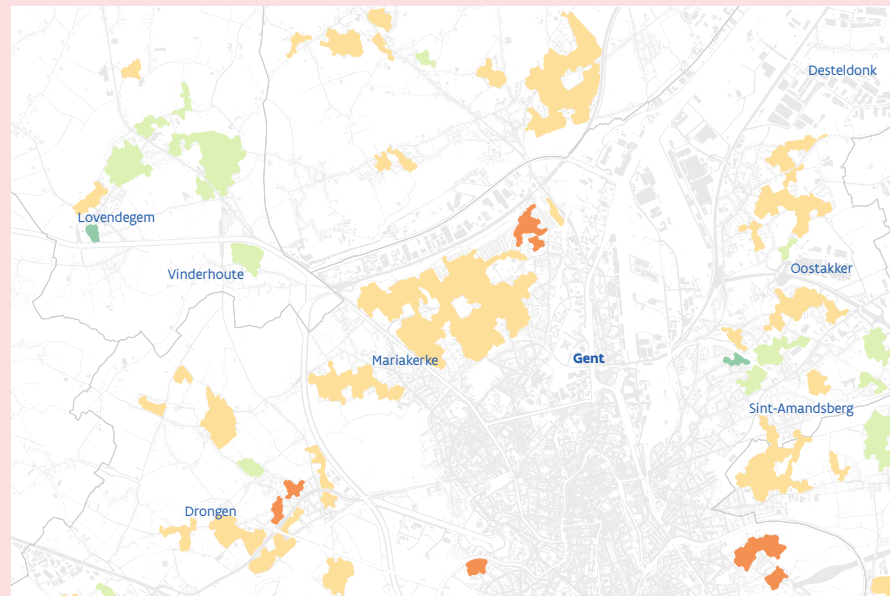




Verkavelingswijken in de omgeving van Roeselare: mediane waarde volgens kansenskaart 'ruimtelijk rendement verhogen'

kansenskaart mediaan

- ≤ 25
- 25-50
- 50-75
- 75-100



Evolutie van het aantal inwoners/ha (2022 ten opzichte van 2013) in de goed gelegen verkavelingswijken ten noorden van Gent

evolutie inwoners per ha 2022-2013

- ≤ -4
- -4- -2
- -2- 0
- 0- 2
- 2- 4
- > 5

HERVERKAVELLEN DOOR EEN VASTGOEDBRIL BEKEKEN

Gweny Morris

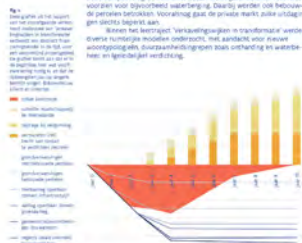
Het leertraject 'Verkavelingswijzen in transitie' is leverde heel wat waardevolle ideeën op. De drie onderzoekscares vertrokken doorgaans vanuit een ruimtelijke en duurzaamheidsgerichte benadering met oog op de lange termijn. Een centrale vraag was hoe dergelijke transities op grote schaal mogelijk zijn en hoe we erin kunnen slagen.

kunnen worden gebracht en hoe ze gefinancierd kunnen worden.

In de onderzochte cases, werd vaak een rol toebedeeld aan de private bouw- en vaargebouwde, vooral aan verdediging en kernmissies in het helpen realiseren. Private verdedigingsprojecten vinden nu al plaats in goed geïntegreerde en binnenlandse geïntegreerde, net gaat daarbij meestal om kleine aantallen projecten in onderbouwde bronsgebieden, het samenbrengen van interessante personen die werkzaam worden tot die ene eenheid, de bouw van apparaten of de herbestemming van verlaten bedrijventerreinen. Dergelijke groepen passen binnen het bredere verhaal van verdediging en diversificatie in wat woonprojecten, zoals levensopbouwende, wonen in de wijk. Toch volgen ze nog vaak de logica van klassieke 'greenfield' projecten en versterken ze het karakter van de verlaten wijk.

Voor de transitie van verduurzaming is soms extra meer nodig, ingrijpen in de onderliggende structuur (prijsplaat) van de wijk. Dit betekent participatieve en/of andere veranderingen en het behoud van publieke groepen om de leefbaarheid te garanderen of ruimte te voorzien voor bijvoorbeeld waterberging. Daarbij werden ook behoudende percelen betrokken. Voorafgaand gaat de private markt welke uitdagingen

Binnen het leertraject 'verkevelingswijzen in transitie' werden diverse ruimtelijke modellen onderzocht, met aandacht voor nieuwe woontypologieën, duurzaamheidsingrepen zoals ontharding in waterbeheer en gebiedsnaam verduidelijking.



EEN ACTIEF BELEID VOOR HET HISTORISCH PASSIEF VAN DE VERKAVELING

Michiel Dehaene en Tom Broes

[illegible][illegible]

Na het gepubliceerd ingetrok te zijn door het Departement Opleiding en het Team Vlaams Instituut voor het Leiden van grote doorbrekers, te rapporteren het ingetrok bevestigde voorstel de vele ontwerpen op een pad dat bovendien nog grutendels geband moet worden. De noodzaak van verandering tekent zich langzaam af en ook de wettelijkheid van de verandering wordt onderzocht, maar zowel de argumenten om te handelen als het juiste moment om te handelen grutendels, te gelijken te rapporteren bevestigd bovendien dat de opname van nieuwe zand in de werking niet aan de oppervlakte zal worden door te handelen. Of ook niet op de juiste plaatsen en niet met de nodige technische kwaliteit, en al traker naar de oplossing aan een andere transactie van de acht 100

De transformatie van de verpakwing vereist een doortastend publiek regie en niet zowel lokaal als bovenlokaal. De ruimtelijke herconfiguratie van de verpakwingsopties valt daar bij in belangrijke mate onder

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–402

Gweny Moris

Randvoorwaarden voor private ontwikkeling:

- perceelgrensoverschrijdend her-verkavelen gaat niet vanzelf gebeuren: 'zelfbedruipende' herontwikkeling, grondposities verzamelen en rechtszekerheid.
- belangrijke regierol voor de (boven)lokale overheid

Michiel Dehaene en Tom Broes

Drie denkpistes voor een actief herverkavelingsbeleid:

- actieve experimenten rond recurrente problemen en urgente kwesties
- Gebiedsgerichte investeringsprogramma's
- De VTM - Vlaamse Transformatie Maatschappij of 'de VLM van de gebouwde ruimte'.

Een actief beleid voor het historisch passief van de verkaveling

Plenair debat, gemodereerd door Stefan Devoldere

panelleden

Véronique Claessens, Vlaams Bouwmeester

Peter Vanden Abeele, Gentse stadsbouwmeester

Françoise Vermeersch, senior-expert strategie Departement Omgeving

Michiel Dehaene, professor stedenbouw UGent

Kristof Coeckelbergh, diensthoofd Ruimte gemeente Tervuren

bedankt!

Luc Lehouck, Marjolijn Claeys, Oswald Devisch, Stefan Devoldere, Dieter Leyssen, Tom Van Mieghem, Suzanne Van Brussel, Gwenny Moris, Michiel Dehaene, Tom Broes, Wim Rasschaert, Benjamin Descamps, Anton de Haan, Luka Lenie, Stijn Bollaert, Lutt Hamels, Marc De Decker, Cateau Robberechts, Bertrand Lafontaine, Tim Buhck, Bert Haerynck, Els Claessens, Bert Gellynck, Mae de Monchy, Giulia Ravera, Anouk Roger, Merijn Van den Eede, Gilles Dewulf, Korneel Morlion, Hélène Sambaer, Thomas Berghman, Matthias Defour, Thierry Bouckenoooghe, Francis De Wolf, Lucas Desmet, Chris Troniseck, Kristine Verachtert, Evelien Vanderlinden, Dirk Criel, Kristof Coeckelbergh, Jolijn Bosseloo, Bram Peters, Jiska Gysels, Jorik De Wilde, Tim Devos, Ward Verbakel, Louise-Marie Molderez, Ilona Lo, Bram Leroux, Peter Vanden Abeele, Simon Verledens, Steven Van Eeckhout, Bregje Provo, Tomas Crols, Lien Poelmans, Dirk Somers, Sven Augusteyns, Sven Roegiers, Ilse Rottiers, Geert Stichelbaut, Ellen De Blay, Inge Penninx, Françoise Vermeersch, Peter Willems, Ann De Block, Stijn Vanacker, Ann Pisman, Tessa Cornelissen, Koen Grootaert, Griet Liévois, Wolfgang Vandevyvere, Liesbeth Van Damme, Jan Van Roo, Tim Joye, Indra Bilsen, Catherine Van de Velde, Helena Van Looveren, Katia De Bock, Inge Bangels, Sofie Troch, Katrijn Holvoet, Jouri De Pelecijn, Erik Wieërs, Véronique Claessens.

