LAB MAG

N°1

LAB MAG

N°1

Inspiratie voor onderbenutte ruimte

De ruimte raakt op; de bevolking neemt toe; huishoudens verdunnen; onze woonomgeving is niet klimaatrobuust; de ecologische impact van de bouwsector en de manier waarop we vandaag wonen is enorm, de regelgevende kaders werken vernieuwing tegen; mensen verkiezen het status quo boven duurzame alternatieven; oplossingen voor de lange termijn zijn te abstract en polariseren …

Bovenstaande opsomming is allesbehalve nieuw. De uitdagingen en de kritiek zijn bekend. Ze worden eindeloos herhaald tot het bijna holle frasen worden. En toch schrijven veel mensen elke dag mee aan positieve verhalen. Professioneel, uit engagement of gewoon spontaan. In de eerste editie van dit tijdschrift gaat LabLand in gesprek met mensen die ons inspireren. Ze vertellen verhalen die onze verbeelding prikkelen en tegelijk concrete oplossingen aanreiken om onderbenutte ruimte anders te gebruiken.

LabLand stuurde een fotograaf op pad met als opdracht onderbenutte ruimte vast te leggen. Van een aantal gebouwen of plekken is de toekomst misschien al bekend. Dat laten we in het midden. De foto's zijn een uitnodiging om met andere ogen naar de bebouwde omgeving te kijken, om je fantasie de vrije loop te laten. Geïnspireerd door een van de foto's? Laat ons zeker weten hoe jij die plek zou invullen. Jouw idee legt misschien de kiem voor een nieuw LabLand experiment.
contact@labland.be

Inhoud

p. 12 **Kira Van den Ende**, beleidsmedewerker circulaire economie bij **Bond Beter Leefmilieu** en **Jesse Foster Honsa**, architect en postdoctoraal onderzoeker bij de **KULeuven**, leggen haarfijn bloot welke maatschappelijke kansen ontstaan als beter ruimtegebruik en de woonuitdagingen aan elkaar gekoppeld worden.

p. 20 Architect en criticus **Tim Peeters** van het Rotterdamse **Falsework** pleit voor rechtvaardig ruimtegebruik. n zijn ontwerppraktijk focust Tim graag op de openbare ruimte en niet bouwen. En hij pleit –jawel– voor een Belgische aanpak voor de transformatie van bestaande wijken.

p. 30 In Brugge wordt tijdelijke leegstand al langer gekoppeld aan mensen die ruimte zoeken in de stad. De stadmakers van **De Republiek** lopen al enkele jaren voorop met het project Modulair. **Mathias De Stecker** vertelt aan LabLand hoe het begon en wat de toekomst brengt.

p. 40 LabLand zocht en vond vrij vlot twee inspirerende verhalen van mensen die spontaan **ruimte delen met de buren**. Maak kennis met Katrien uit Drongen en Stephanie uit Brugge.

p. 49 En tot slot zetten we ons eigen werk in de kijker. We zoomen in op de trajectbegeleiding die LabLand aanbiedt aan woonmaatschappijen om **verouderde wijken te transformeren**.

De Uitdaging

Kira Van den Ende

is beleidsexpert en woordvoerder bij Bond Beter Leefmilieu. Ze zet haar schouders onder de transitie naar een circulaire economie. Nieuwbouw is duur en vervuilend. Gelukkig is het niet nodig, schreef ze dit jaar in een opiniestuk.

Dr. Jesse Honsa

is architect en postdoctoraal onderzoeker aan de KU Leuven. Hij doet onderzoek naar circulariteit in de bouwsector, met bijzondere aandacht voor betaalbaar wonen en ruimtegebruik. Jesse werpt een verfrissende blik op de toekomst van wonen en bouwen, maar niet zonder de uitdagingen ook te bekijken door de bril van een historicus.

Woonuitdagingen voor de toekomst opvangen binnen de bestaande bebouwde ruimte?

Kira Van den Ende en Jesse Honsa tonen aan dat dit geen fictie hoeft te zijn.

Belgen zijn kampioenen in het onderbezetten van gebouwen. Jesse, jij deed onderzoek naar de cijfers?

Jesse: Ik heb zelf in vijf landen gewoond: Zwitserland, Nederland, Turkije, Schotland en de VS. Momenteel woon ik in België en kan ik zeggen dat ik zonder concurrentie ruimer leef dan ooit. Onlangs sloeg ik er de Europese statistieken op na. België behaalt niet altijd de gouden medaille, maar in veel categorieën wel een podiumplaats. Volgens de cijfers van Eurostat is België met 145m² de nummer twee in de categorie 'gemiddelde grootte van huizen'. En met 103m² haalt België de derde plaats in de reeks 'gemiddelde grootte van woningen waar maar één persoon in woont'. Wat betreft onderbezetting haalt België de vierde plaats. 60% van de woningen is onderbezet. Dat betekent dat er meer slaapkamers zijn dan het aantal bewoners in een huis. Een appartement met drie slaapkamers waar een kinderloos koppel in woont, wordt dus beschouwd als onderbezetting. Er zijn nog meer sprekende statistieken, zoals het aantal kamers per persoon. In die categorie haalt België de tweede plek met een gemiddelde van 2,1 kamers per persoon. Daarnaast kent België ook een grote leegstand van huizen, gebouwen die dus totaal niet gebruikt worden.

Is de huidige onderbezetting een hefboom om bijkomende woningen te creëren binnen de bestaande volumes?

Kira: In dat opzicht beweegt er een en ander in Duitsland. Onderzoek van het Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [1] toont aan dat Duitsland de nood aan 400.000 bijkomende woningen per jaar kan opvangen binnen het bestaande patrimonium. Met andere woorden, als de Duitsers slimmer omspringen met de gebouwen die er al staan, kunnen ze jaarlijks 400.000 huizen bij creëren zonder nieuwe te bouwen. Het volume is er, maar de gebouwen zijn niet goed ingedeeld volgens de huidige woonvraag. Net als België

[1] *Patrick Zimmermann Dr. Lars-Arvid Brischke Anja Bierwirth Michael Buschka, Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich, Bonn 2023*

kent Duitsland een verdunning van huishoudens waardoor er een toenemende vraag is naar woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens.

Jesse: In Duitsland lopen er ook al pilootprojecten, zoals *Aus Alt mach 2 und mehr* in de deelstaat Baden-Württemberg. Dit project experimenteert met het opsplitsen van te grote woningen om aan de stijgende vraag naar huisvesting te voldoen. Een aantal gemeenten in Baden-Württemberg geeft huiseigenaren een kleine premie van vierhonderd euro en gratis advies over het opsplitsen van grote woningen. Het uitgangspunt is dat veel familiewoningen te groot zijn als de kinderen het huis uit zijn. Als we van één huis twee woningen kunnen maken, ontstaat een win-win situatie.

Kan deze aanpak naar Vlaanderen vertaald worden?

Jesse: Theoretisch is het mogelijk. Als we puur naar de statistieken kijken, kan de vraag naar bijkomende woningen ook hier opgelost worden door het bestaande patrimonium beter te benutten. Maar de realiteit is meer genuanceerd. We moeten niet zomaar alle huizen beginnen opsplitsen omdat ze statistisch gezien te groot zijn voor een huishouden. Er is bijvoorbeeld een verschil tussen een gezin dat kiest voor het comfort van een extra kamer en de vele eenpersoonshuishoudens die op meer dan 145m² wonen. Die laatste zijn de woningen die zwaar onderbenut zijn. Vaak wonen daar oudere mensen. Dat is de context waar we ons op moeten richten om vernieuwende oplossingen te zoeken.

Duitsland moet 400.000 bijkomende units per jaar voorzien. Hoeveel moet Vlaanderen er creëren?

Kira: Het volume van Duitsland moet België op tien jaar tijd creëren. Duitsland is uiteraard veel groter dan België. Een exacte vergelijking maken is dus moeilijk, maar dat is ongeveer de grootteorde waarin we moeten denken. Een bedenking die ik hierbij nog wil delen, is dat ingrepen die we vandaag doen aan bestaande gebouwen in de toekomst makkelijk omkeerbaar moeten zijn. Zo zijn we goed voorbereid als grotere huishoudens over pakweg dertig jaar opnieuw toenemen.

Aanpasbaar ontwerpen dus… en dat gebeurde niet in het verleden?

Jesse: In mijn doctoraat onderzocht ik de geschiedenis van het wonen en meer specifiek het concept van economische schaalvoordelen in de negentiende en twintigste eeuw. Veel naoorlogse gebouwen zijn monofunctioneel ontworpen, met economische doelen in het achterhoofd. Gebouwen moesten vooral snel gerealiseerd worden en degelijk en goedkoop zijn. We zien vandaag bijvoorbeeld dat oudere sociale woningen niet meer voldoen aan de hedendaagse normen. De *business as usual* oplossing is dan afbreken en herbouwen. Helaas volgen veel woonmaatschappijen daarbij hetzelfde narratief als in het verleden, namelijk op een goedkope en snelle manier zo veel mogelijk mensen een woning aanbieden. Het kortetermijndenken blijft terugkeren.

Wat is er nodig om het tij te keren?

Kira: Er is nood aan een andere mindset. We moeten meer experimenteren met nieuwe woonvormen op maat van eigenaars van te groot geworden panden. Er zit ook nog veel potentieel in bijkomend experimenteren met coöperatieve woonvormen. Ik ben optimistisch dat er meer en meer succesvolle modellen ontstaan om woningen bij te creëren.

Jesse: Studies in Vlaanderen tonen aan dat mensen liefst in hun vertrouwde buurt blijven wonen. De emotionele band met een huis weegt veel minder zwaar door dan de verbondenheid met de buurt als mensen de afweging maken om al dan niet te verhuizen. Maar het probleem is dat kleinere woningen in bepaalde buurten niet voorhanden zijn. Als je bijvoorbeeld in een verkavelingswijk woont, kan je niet zomaar verhuizen naar een kleiner huis in de buurt. Simpelweg omdat er in dit type wijken geen huizen voor een- of tweepersoonshuishoudens in het aanbod zitten.

En er is inderdaad ook nood aan een mentaliteitswijziging, zoals Kira aanhaalt. Er is nog veel werk aan de winkel om eigenaars en bewoners te overtuigen om compacter te wonen. De afgelopen decennia zagen we het aantal vierkante meters woonoppervlakte per persoon in nieuwe gebouwen verder stijgen. Belgische huizen zijn dus nog groter geworden.

Hoe gaan we de Vlaamse mindset, die behoorlijk vast gebetonneerd is, veranderen?

Jesse: Als ik hier opnieuw vanuit een historisch perspectief naar kijk, stel ik vast dat we al heel lang bezig zijn met het opsplitsen van huizen. Ik denk nu bijvoorbeeld meteen aan herenhuizen in de steden. We moeten vooral de mentale barrière doorbreken die we als maatschappij zelf gecreëerd hebben. Er wordt altijd verwezen naar de Belgische baksteen in de maag. Alsof die onvermijdelijk is. Als je de geschiedenis bestudeert, weet je dat die spreekwoordelijke baksteen het gevolg is van een naoorlogse beleidskeuze die huiseigenaarschap heeft gestimuleerd als een financiële verzekering. Een eigen huis werd gepromoot als een grote stenen spaarpot.

Kira: Ik denk dat we vooral de voordelen van anders en compact wonen zichtbaar moeten maken. Wanneer mensen een geslaagd cohousing project bezoeken, zien en ervaren ze de voordelen ervan. Dit in tegenstelling tot wanneer je enkel te horen krijgt dat je in de toekomst met minder ruimte zal moeten leven. Dat wekt aversie op. We moeten

de verandering dus heel aantrekkelijk voorstellen en tonen hoe veel aangenamer en rijker ons leven hierdoor kan worden.

Nieuwbouw vermijden heeft nog voordelen. Het levert ook een mooi scenario op om de voetafdruk van de bouwsector te verkleinen?

Jesse: Klopt. Vandaag wordt vooral gekeken naar het recycleren of hergebruiken van materialen. Maar het grootste potentieel om de voetafdruk van de bouwsector te verkleinen, ligt in het hergebruik en efficiënter inzetten van bestaande gebouwen. Het is een van de voornaamste uitgangspunten van ons wetenschappelijk onderzoek om dit inzicht verder te onderbouwen en beleidsmakers en stakeholders te overtuigen.

Kira: Dat is ook een belangrijke conclusie uit het Duitse onderzoek waar ik eerder naar verwees. De bouwsector is verantwoordelijk voor 40% van de uitstoot van broeikasgassen, 50% van de materiaalstromen en 40% van ons afval. Nieuwbouw ontraden, vermijdt dus heel veel negatieve milieu-impact en draagt bij aan de doelstelling van Vlaanderen Circulair om 30% minder materiaal te gebruiken tegen 2030.

Beleidsmakers worden hier dus ook blij van?

Jesse: Het ruimtelijk beleid blijft achter. Het ontbreekt aan de juiste kaders om het delen of splitsen van gebouwen te stimuleren. Er is dringend nood om de bestaande regelgeving te evalueren en nieuwe prioriteiten te bepalen. Er wordt door het beleid in toenemende mate ingezet op het promoten van denser wonen als alternatief voor het aansnijden van greenfields. Maar denser wonen wordt momenteel vooral opgevat als het toevoegen van nieuwe volumes in een bebouwd gebied en niet als “intensificatie”: meer mensen kwalitatief laten wonen door het bestaande patrimonium anders in te richten. Het is een belangrijke doelstelling om dit concept overtuigend te vertalen naar beleidsmakers.

De Persoon

Tim Peeters

Tim Peeters is, architect, criticus en mede-oprichter van Falsework. Falsework is een ontwerpbureau dat vanuit een breed perspectief werkt aan stedenbouwkundige visies, vernieuwende architectuur en ontwerpend onderzoek.

Tim, waarom moeten we inzetten op het activeren van onderbenutte ruimte?

Tim: Onze praktijk vertrekt vanuit de sociale component van ruimtegebruik. In de kern gaat het ontwerpen van ruimte eigenlijk over het vormgeven van een rechtvaardige maatschappij. De ruimte staat in dienst van de maatschappij. Maar dat is een aspect dat gemakkelijk wordt vergeten is als je een hele dag bezig bent met ontwerpen.

En met rechtvaardig bedoel je toegankelijk voor iedereen?

Tim: Ja, inderdaad. In zowel België als Nederland kennen we een systeem waar privaat en publiek domein strikt van elkaar zijn gescheiden, maar op een complexe manier ook met elkaar verweven zijn. Nu vullen overheden publieke ruimte in naar hun behoeften: leuningen op bankjes, punten op muurtjes, allerhande hekken en paaltjes. Die constructies maken zitten, kletsen, ontmoeten enzovoort doelbewust onmogelijk. Het hedendaagse stadsontwerp zou eigenlijk een ander systeem moeten toepassen en het invullen en inrichten van dit soort ruimte overlaten aan bewoners. Dat betekent dat ruimte niet altijd noodzakelijk een duidelijke functie hoeft te krijgen, maar dat bewoners en passanten zich de ruimte kunnen toe-eigenen.

Toe-eigening kan heel veel verschillende vormen aannemen. Die kan vluchtig zijn, zoals een broodje eten op een bankje in een park. Of minder vluchtig, denk aan een buurt die ‘bezit’

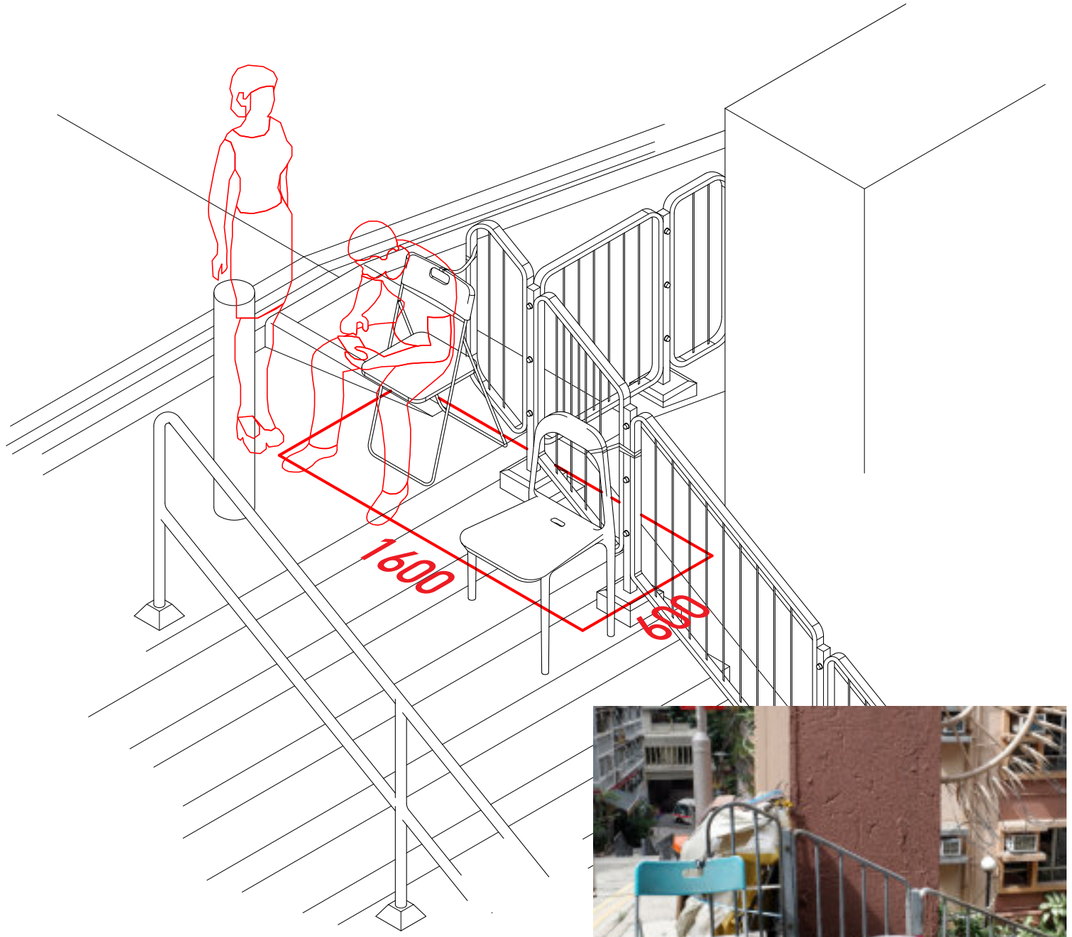
neemt van een pleintje door er voor langere tijd verschillende activiteiten op te zetten. Of aan mensen die in de openbare ruimte moeten wonen en slapen. Dat laatste is een falen van het systeem, maar het is absoluut belangrijk dat dak- en thuislozen gebruik kunnen maken van het openbare domein.

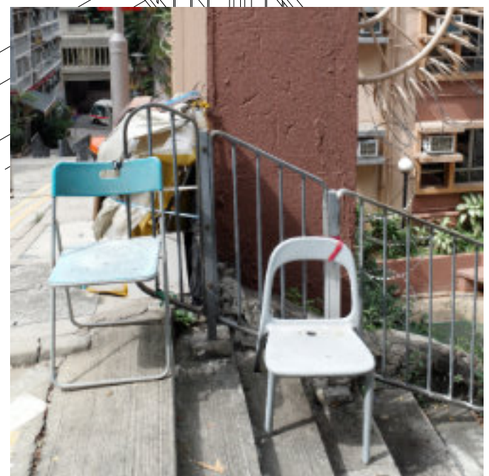
Ik deed in 2019 een kort onderzoek naar vormen van toe-eigening in Hong Kong. Ik ben nogal geobsedeerd door die stad. Er is naar mijn gevoel geen stad die een meer intense stedelijkheid heeft. Er zijn weinig vlakke stukken in Hongkong, veel steile hellingen en water. Als er dan vlakke gebieden zijn, staan daar gebouwen van wel tachtig verdiepingen. Het is ook de stad waar ze de minste ruimte hebben, zowel in woningen als in de publieke ruimte. Dat zorgt ervoor dat mensen heel inventief omgaan met de publieke ruimte en dat er op de meeste gekke plekken dingen ontstaan. Plots bots je bijvoorbeeld op een restaurantje van 4m² in een hoek. Een van mijn lievelings foto's uit Hong Kong is een van enkele stoelen die neergezet zijn op een trap, waarschijnlijk door enkele oudere bewoners om met buren te praten. Om de stoelen te laten passen op de trap hebben ze telkens twee poten korter gemaakt. Deze stoelen zullen ook nooit gestolen worden, want je kan ze alleen op die plek gebruiken.

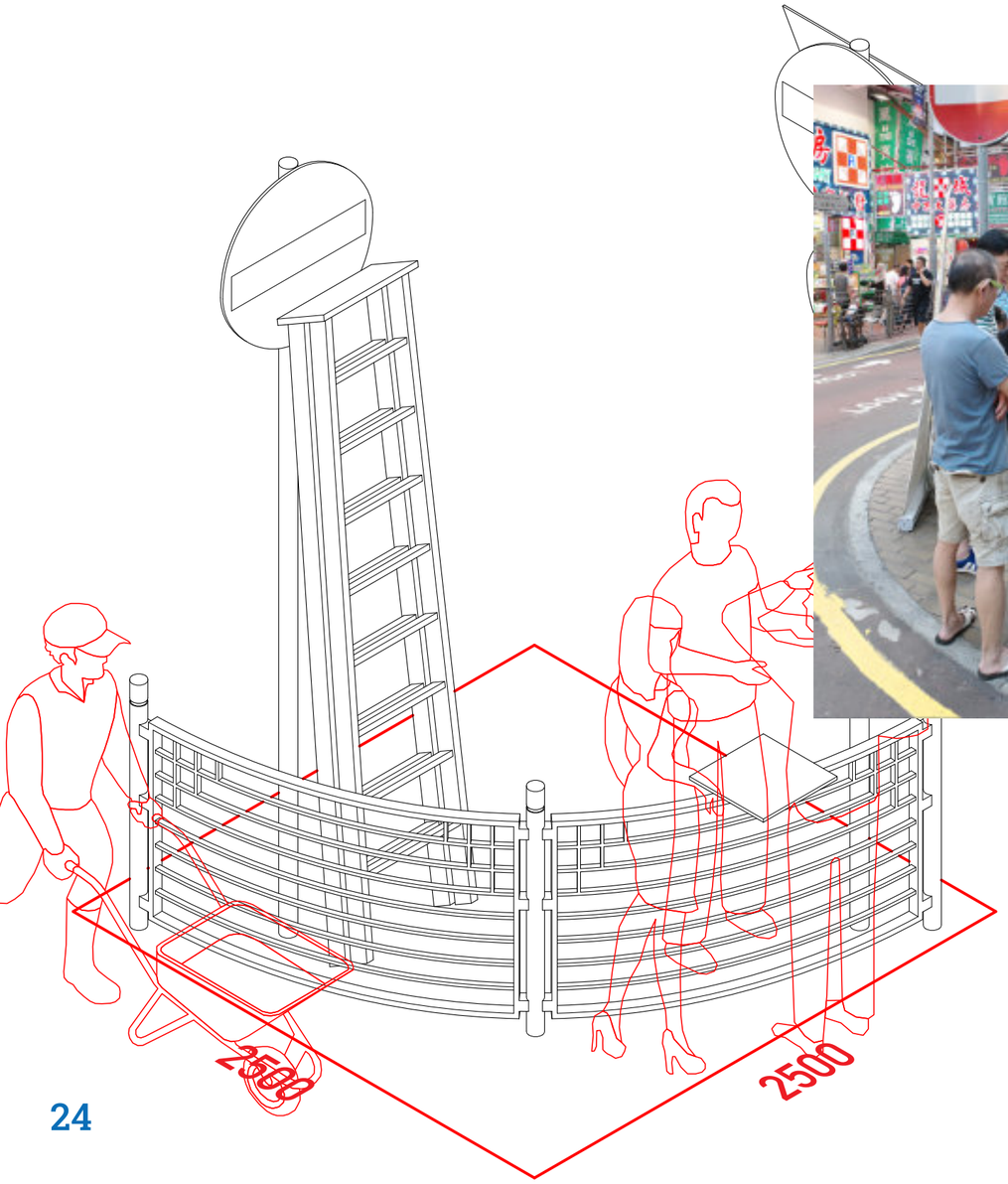
Dat bedoel ik met het het rechtvaardigheidsprincipe, dat mensen zich de ruimte eigen kunnen maken. En dat werpt een andere blik op zogenaamd onderbenutte ruimte. Voor een heleboel mensen heeft die vooral een grote waarde. Het is soms heel fijn om onderbenutte ruimte om je heen te hebben in een stad of in een dorp. Vroeger speelden wij vrij vaak op veldjes of braakliggende terreinen waar eigenlijk niets gebeurde, waar het ook niet duidelijk was van wie het was. Je zou het onderbenut kunnen noemen, maar als daar elke dag wordt gevoetbald, dan is zo een braakliggend terrein eigenlijk een belangrijk onderdeel van de leefwereld. Er wordt te vaak met een louter economische blik gekeken naar dat soort ruimtes. Wat is de waarde vandaag? En hoeveel zou het waard kunnen zijn met een hoog gebouw erop?

Terwijl er ook andere winsten te boeken zijn...

Tim: Er is in dat opzicht een voorbeeld dat ik heel inspirerend vind. In de jaren negentig lagen er vijf voorstellen op tafel om een enorm rangeerterrein in West-Manhattan te herdenken. De spoorbundels waren al een tijd niet meer in gebruik en de enorme plek was intussen geëvolueerd tot een wildernis. Vier van de vijf architecten gingen aan de slag met het tekenen van hoge wolkenkrabbers. Het is nog steeds een natuurlijke reflex om zo te denken als architect, zeker op een plek zoals Manhattan. De Engelse architect Cedric Price koos voor een andere benadering. Hij wees op de enorme







kwaliteit van het gebied als de enige plek in Manhattan waar je de wind nog voelt en de rivier kan ervaren. Hij omschreef het gebied als een van de meest bijzondere plekken van de stad die bewaard moest blijven. Dus zijn inzending was ‘niet bouwen’. Dat is een van de mooiste architectuurvoorstellen die ik ken. Die manier van denken is bijzonder waardevol. Het voorstel van Price is bijna een manifest om meer onderbenutte plekken gewoon te laten zijn. Die gedachte zit ook vervat in termen als rewilding of instrumenten als ‘tijdelijke invulling’ als plekken voor gemeenschappen om te experimenteren met buurtactiviteiten. De realiteit draaide anders uit. Uiteindelijk is op die plek het allerduurste ontwikkelingsproject aller tijden gebouwd: Hudson Yards.

Op welk project van Falsework ben je zelf meest trots?

Tim: Een project dat ons veel biedt is Bleijerheide in Kerkrade, waar we sinds een tweetal jaar bij betrokken zijn. Het gaat over grote sociale opgaven op verschillende schalen: van stedenbouw tot kleine architectonische ingrepen. Kerkrade is een gemeente in het zuiden van Nederlands Limburg. Vroeger waren daar mijnen voor steenkoolontginning. Na het sluiten van de mijnen ontstond veel armoede en werkloosheid en zijn woonbuurten in verval geraakt. Er kwamen een heleboel goedkope woningen op de markt die niemand wilde kopen. De gemeente merkte op dat het met de standaard aanpak niet zou lukken. Niemand wilde investeren. Ze hebben daarom creatieve oplossingen gezocht en daar zijn wij bij betrokken. Vanuit de landelijke overheid is er budget voorzien om panden die al heel lang leeg staan en problemen veroorzaken aan te kopen door de gemeente. Deze panden worden getransformeerd of gesloopt om een nieuwe duurzame toekomst te creëren. Wat eigenlijk een heel on-Nederlandse, maar heel Belgische aanpak is. Op die kleine schaal van individuele panden kan je in Nederland normaal gezien nooit ingrijpen, meestal moet het om grotere projecten gaan.

Ons bureau heeft een serie van potentiële ingrepen getekend om de mogelijkheden aan te tonen van wat je kan doen door individuele panden te herbestemmen, zonder dat die panden vandaag al in eigendom zijn van de gemeente of andere investeerders. We zetten in op programma’s die vernieuwende woonconcepten en gemeenschapsfuncties introduceren. Gesprekken met buurtbewoners zijn een essentieel onderdeel van het proces. Met deze methodiek proberen we pandeigenaren, potentiële nieuwe doelgroepen en woningcorporaties te enthousiasmeren. Het ontwikkelplan is afhankelijk van het tempo waarin de huidige pandeigenaren willen verkopen. Als het goed loopt, doen we in 2025 een eerste

aanvraag voor een vergunning voor de bouw van een pand met zes sociale huurwoningen in opdracht van Wooncorporatie Heemwonen. Het gaat in dit geval om nieuwbouw. Op het terrein stond een zeer vervallen ruïne. Transformatie was hier niet meer aan de orde, maar we hopen op andere plekken in de wijk wel een nieuw leven aan de bestaande bebouwing te geven.

Ik ben trots op dit project omdat het best een uitdagende opgave is om een wijk meer toekomstbestendig te maken. Het project speelt ook in op echte noden, het is geen luxeprobleem, het is een plek waar je als ontwerper echt een verschil kan maken.

Wat maakt dat een project, of dit project in Kerkrade, geslaagd is?

Tim: Ik hoop dat het uiteindelijk impact zal hebben. Maar omdat we met dit project waarschijnlijk nog tien jaar bezig zijn, kan ik dit nu nog niet zeggen. Het is een project dat heel betekenisvol en direct is. We doen ook veel studieprojecten, zelf geïnitieerde onderzoeken en dergelijke. Die zijn vaak qua thema super interessant, maar het blijft wat abstract. Het onderzoeken en schrijven heeft impact op een meer indirecte manier. Dit project komt dichter bij de realiteit. Als architect ontwerp je een woning en hoop je dat mensen er uiteindelijk gelukkig wonen. Dat is het beste wat er kan gebeuren, dan is een project geslaagd.

En tot slot, wat is de persoonlijke drive van Tim Peeters?

Tim: Ik vind het in de eerste plaats heel erg leuk om te ontwerpen en te schrijven. En het is voor mij absoluut belangrijk om met dat werk een verschil te maken. Dat stelt ook wel eisen aan wat je wel of juist niet kan doen, en dan komen de belangrijke thema's rechtvaardigheid en duurzaamheid bovendrijven. Ik voer graag dialoog om daar nieuwe concepten mee uit te lokken.

Het is soms fijn om onderbenutte ruimte om je heen te hebben.

Het Project

Mathias De Stecker
Modulair

LabLand ging op bezoek bij **De Republiek**, een community van stadmakers in Brugge. Ze omschrijven zichzelf als een groep die rebelleert op een positieve manier vanuit een historisch pand in het hart van de stad. LabLand was meteen gecharmeerd door de creativiteit van deze doeners. We gingen in gesprek met **Mathias De Stecker**, coördinator van **Modulair**, een platform dat leegstand koppelt aan ruimtevragen.

Mathias, wie of wat is Modulair?

Mathias: Modulair is een platform waarmee we mensen die op zoek zijn naar ruimte proberen te matchen met mensen die ruimte hebben, in de breedste zin van het woord. We doen geen ruimte vragen rond residentieel vastgoed, maar wel alles ertussen. Van een bakker die op zoek is naar een bakkerij tot een vzw die zoekt naar een pand om bijvoorbeeld een sociaal restaurant uit te baten. Die laatste groep durft er weleens tussenuit te vallen in het klassieke aanbod van een immokantoor. We proberen vanuit De Republiek, samen met de stad, op zoek te gaan naar een oplossing voor de korte of lange termijn. Het zijn niet alleen de een-op-een matches, maar ook de complexere dossiers die we aanpakken, waarbij we met verschillende stadsdiensten en stakeholders moeten samenwerken om de neuzen in dezelfde richting te krijgen.

Ben jij de enige medewerker?

Mathias: Modulair is een Vlaams subsidieproject dat door de Republiek, samen met de stad Brugge, is aangevraagd en binnengehaald. Naast mijn eigen collega's werk ik dus nauw samen met verschillende stadsdiensten, waaronder de Strategische Cel, Centrummanagement en de Dienst Werk en Ondernemen.

Waarom bestaat Modulair?

Mathias: Dat is eigenlijk heel simpel. Er is in Brugge een grote vraag naar ruimte en er is ook veel leegstand. En toch is het moeilijk om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Voor ondernemers is het bijvoorbeeld heel complex. Er zijn veel regels en er zijn diverse stadsdiensten die hun fiat moeten geven. De context in Brugge is heel specifiek. De stad staat op de lijst van UNESCO als werelderfgoed site; er is het toerisme en er zijn uiteraard ook de bewoners. Het is in dat speelveld dat Modulair zich begeeft. We creëren kansen voor ondernemers om leegstand kwalitatief in te vullen en houden rekening met de belangen van de stad en zijn bewoners. Er is veel overleg nodig en we ontzorgen initiatiefnemers.

Is het aanbod om leegstaande ruimtes in te vullen altijd tijdelijk?

Mathias: We krijgen verschillende ruimtevragen: organisaties die voor een lange termijn een structurele oplossing zoeken, ondernemers die een verbouwingsperiode moeten overbruggen, maar ook starters die een concept willen uittesten. Dat laatste kan via onze 'modules', pop-up ruimtes die we aanbieden volgens het principe van 'plug-and-play-handelspanden'. Dat initiatief zie je ook in andere Vlaamse steden. Startende ondernemers kunnen er gedurende een maand hun businessmodel uittesten tegen een voordelige huurprijs in een ingericht pand dat we van de stad ter beschikking krijgen. Er is meubilair,

MODULAIR © Femke den Hollander

elektriciteit, bankcontact, een verzekering en het pand heeft de juiste vergunningen.

Ruimtevragen voor een langere periode koppelen we aan eigenaars van leegstaande panden. Dat zijn dan bijvoorbeeld eigenaars wiens pand al twee jaar leeg staat en die bij ons aankloppen met de vraag om hen te linken aan tijdelijke ruimtevragen. Als er een match is, wordt de ruimte ook opgefrist en zien mensen nog beter het potentieel van leegstaande panden. Uit dit soort trajecten vloeit af en toe een structurele samenwerking of definitieve invulling van het pand voort.

Hoe werkt Modulair concreet? Melden ondernemers en eigenaars zich aan op de website?

Mathias: Er komen heel veel vragen, vanuit verschillende hoeken. We hebben een poging gedaan om een soort van trechter te maken om alle ruimtevragen op te vangen. Zo krijgen we bijvoorbeeld vragen binnen via het Huis van de Bruggeling, andere ondernemers, de politiek of ons eigen netwerk. Die worden vervolgens doorgestuurd naar de fysieke locatie van Modulair en Centrummanagement in de Smedenstraat, waar ze bij ons team terechtkomen. In eerste instantie krijgen ruimtevragers en eigenaars een uiteenzetting over wat de verschillende mogelijkheden zijn.

Het idee dat iedereen zijn eigen ruimte nodig heeft, is een beetje voorbijgestreefd.

MODULAIR © Femke den Hollander

We krijgen soms vragen van mensen die op zoek zijn naar een ruimte voor een dag. Of er zijn mensen die in het weekend of ‘s avonds een ruimte vrij hebben. Modulair brengt vraag en aanbod samen en zoekt mee naar oplossingen om de ruimte optimaal te benutten. Het gebeurt dat we slechts een week of een dag nodig hebben om de juiste match te vinden, maar het kan evengoed een jaar duren. Af en toe moeten we de verwachtingen van de ruimtevrager bijsturen. Het gebeurt dat startende ondernemers een horecazaak willen openen op een A-locatie in het centrum van de stad met erg hoge huurprijzen. Die moeten we dan een realiteitscheck geven, maar gelukkig zijn er genoeg andere leuke straten waar het wel kan. Het is heel uiteenlopend, wat het ook heel boeiend maakt.

Wat drijft jou om elke dag je schouders onder dit project te zetten?

Mathias: Ik ben zelf al zeven jaar zelfstandige in bijberoep en heb een brouwerij gehad. Met de brouwerij hebben we lang gezocht naar een geschikte locatie, zowel in Brugge als in Gent. We zaten oorspronkelijk op een idyllische plek in Damme, in een voormalige schapenstal, uitkijkend over de velden. Maar die ruimte werd snel te klein. In onze zoektocht naar een nieuwe locatie zijn we heel wat hindernissen tegengekomen. Toen heb ik beseft dat er veel spaak loopt, zoals diensten die niet met

elkaar communiceren of vergunningenkaders die achterhaald zijn. De realiteit is niet meer zo zwart-wit als in het verleden. Vroeger was een winkel uitsluitend een winkel, terwijl vandaag de dag veel om beleving draait. Het huidige wetgevend kader voor gemengde functies is nog te beperkt en de procedures zijn omslachtig. Terwijl er veel vraag naar is, zoals bijvoorbeeld een fietsenmaker waar je ook een koffie kan drinken. Met de brouwerij zijn we ook gebotst op dergelijke grenzen van de wetgeving. De Republiek heeft me destijds altijd geholpen in mijn zoektocht. Toen ik de vacature voor Modulair las, zag ik dat als een uitgelezen kans om mijn ervaring te delen en andere ondernemers te helpen in hun zoektocht naar een geschikte ruimte.

Wat beschouwen jullie als jullie grootste succes tot nog toe?

Mathias: De nieuwe vestiging van de Kringwinkel is een mooi succesverhaal. Die is in het verleden weggetrokken uit het stadscentrum, maar wilde terugkeren. Ze zijn met een heel specifieke vraag naar ons gekomen. We konden ze koppelen aan een pand dat al vrij lang leeg stond, maar waar er ook gevoeligheden rond waren. Alle betrokken partijen zijn intussen akkoord gegaan en de verbouwing is gestart. Voor de tussentijd vond Modulair twee opeenvolgende pop-up locaties voor de Kringwinkel: op de eiermarkt en in het Zilverpand. Het Zilverpand, een overdekt winkelcentrum tussen twee drukke winkelstraten, krijgt de laatste jaren te kampen met leegstand. Die plek heeft op lange termijn dan weer het potentieel om een soort groene oase en rustplek te worden in het hart van het Brugse winkelgebied. We zitten daarover samen met alle betrokken partijen om kansen en moeilijkheden in kaart te brengen.

Wat jullie doen, is eigenlijk ook veel netwerken en linken leggen?

Mathias: Ja, klopt. We houden de vinger aan de pols. We weten welke personen waar vertrekken, waar er ruimte vrijkomt om snel ruimtes te linken aan aanvragen. Zo was er bijvoorbeeld een vraag van een koffiebranderij om vlak bij hun bedrijf een koffiebar te openen. Wij wisten dat er in de buurt een andere zaak wegging, waardoor we snel de juiste contacten legden. Intussen is de koffiebar al een zestal maanden open.

Wat zijn jullie ambities voor de toekomst?

Mathias: Ik hoop om nog meer ruimtevraag en -aanbod te matchen. De nieuwe legislatuur biedt een kans om nog vlotter met de verschillende diensten samen te werken. Daarnaast zou ik graag ook extra thematische modules introduceren: een module voor ondernemers die rond sociale impact werken en een module voor horeca starters.

Er zijn ook heel wat projecten rond data in de stad. Daar wil ik modulair graag aan koppelen, om de website verder uit te bouwen, maar

MODULAIR © Femke den Hollander

ook om beslissingen voor ondernemers meer datagedreven te onderbouwen.

Labland ijvert ook voor wonen op tijdelijke invullingen. Hoe staan jullie daar tegenover?

Mathias: Wij staan daar zeker positief tegenover. Wij krijgen heel veel vragen van mensen over een tijdelijke invulling van een pand met ook een woonfunctie. Daar botsen we soms op wat de wetgeving toelaat. Hoe we dat praktisch kunnen oplossen, is misschien eerder een vraag voor LabLand. Wij ijveren zelf heel erg om de pop-up wetgeving uit te breiden. Deze wetgeving zegt dat je maar vier keer dertig dagen een pand tijdelijk mag veranderen van bestemming. Maar als je een projectontwikkelaar hebt die in een vergunningsfase een pand soms een jaar tot twee jaar kan laten leegstaan, is het zonde dat we op die plek maar vier maanden iets kunnen doen. Het zou heel interessant zijn als panden in een soort van tijdelijke conversie komen te zitten, zodat we ze kunnen invullen met zowel wonen als andere functies binnen een wettelijk kader op maat. Want dat missen we nu. We botsen nog te dikwijls op een grijze zone.

Vaak krijgen we ook de goedkeuring om een pand te gebruiken, maar dan moeten er nog andere procedures doorlopen worden, zoals de brandveiligheid. Of we krijgen toestemming van de stad, maar een buur spant een juridische procedure aan. Het zou handig zijn mocht er een

checklist komen om grote leegstaande gebouwen te activeren, met items als brandveiligheid, steun van de buurt enzovoort, zonder dat we daar een volledige omgevingsvergunning voor moeten doorlopen. De doorlooptijd van die procedure zorgt ervoor dat we al een deel van het verdienmodel voor een tijdelijke invulling kwijt zijn.

modulair.be/

republiekbrugge.be/

Deze ruimte wordt onderbenut.

De

Gedeelde ruimte

De Gedeelde Ruimte

Veel mensen delen vandaag al ruimte in en rond hun huis. Spontaan, zonder groot verhaal. Gewoon omdat het voor meer woonkwaliteit zorgt. Katrien uit Drongen en Stephanie uit Brugge delen hun ervaringen met Labland.

Drongen

Katrien deelt al enkele jaren met plezier haar tuin en zwemvijver met de achterburen die cohousen.

Katrien, hoe is het idee ontstaan?

Katrien: Eigenlijk vrij spontaan. Oorspronkelijk stond er een kastanjehouten afsluiting tussen de tuinen. Maar die is met de jaren gesneuveld. We hebben ze nooit vervangen. En zo kwam het dat de buurkinderen plots ook in een deel van onze tuin speelden. Dat is gezellig en brengt leven in de tuin. Het is een relatief grote tuin en door hem te delen wordt hij optimaal gebruikt. We zouden het maar triest vinden mocht de tuin niet meer zijn dan een ongebruikt grasveld.

En alles loopt vlot?

Katrien: Ja, absoluut. Als er al iets fout loopt, bespreken we het onmiddellijk met de buren zodat er geen ergernissen ontstaan die escaleren. Open communicatie en heldere afspraken zijn heel belangrijk. De zwemvijver delen we bijvoorbeeld ook, maar daar is de afspraak dat de kinderen eerst komen vragen of ze mogen zwemmen. En dat werkt goed op die manier. Meestal zeggen we ja. En als het een keer minder goed uitkomt, begrijpen ze het ook.

Het zijn vooral de buurkinderen die bij jullie langslopen. Wat is de meerwaarde voor jullie?

Katrien: Zoals ik al zei: we vinden het gezellig. Een bijkomend voordeel is ook dat we de kinderen goed kennen en dat ze voor ons al eens een boodschap doen, bijvoorbeeld als we zelf ziek zijn.

Brugge

Stephanie woont met haar gezin in Brugge. Vijftien jaar geleden bouwden ze een compacte woning op een verlaten terrein in een binnengebied in het centrum van de stad.

Stephanie, hoe zijn jullie hier terechtgekomen?

Stephanie: Als bij toeval. We zochten een huis in het centrum van Brugge en bij de bezichtiging van een woning die te koop stond, viel ons oog op een vervallen loods in de achtertuin.

Jullie verkozen een avontuurlijk bouwproject boven een bestaande woning?

Stephanie: We kwamen uit een herenhuis in Gent. We hadden op dat moment drie kleine kinderen. Een herenhuis met leefruimtes en slaapkamers verspreid over verschillende verdiepingen was dus verre van ideaal. Ons nieuwe huis werd het tegenovergestelde. Alles speelt zich af in dezelfde ruimte. De woonkamer en de keuken liggen centraal, met daarrond zit-, lees-, of speelplekken waar iedereen zich comfortabel kan terugtrekken. Het grote voordeel is dat kleine kinderen altijd in het zicht blijven. Dat was zalig. Tot de puberteit aanbrak en we door corona plots allemaal samen thuis waren. Het aanvankelijke voordeel werd een nadeel.

Dachten jullie opnieuw aan verhuizen?

Stephanie: We hebben dat inderdaad overwogen, maar we wonen hier graag. Corona ging voorbij en we beseften dat de tijd dat onze pubers nog voltijds thuis blijven wonen beperkt is. Gelukkig diende zich een andere uitweg aan. Onze buren planden een verbouwing waarbij ze boven hun garage een appartement wilden inrichten en verhuren. Dat leek ons een ideaal moment om te vragen of ze dat appartement niet gewoon aan ons wilden verkopen. Dat was geen optie, maar onze vraag heeft de kiem gelegd voor een betere oplossing: het appartement tijdelijk huren zolang we het nodig hebben. Het is een extra woonkamer voor de kinderen en ik gebruik ze als bureau. Ik ben zelfstandige en werk regelmatig thuis. Voor mij is het dus ook heel handig om er rust op te zoeken.

Een ruimte die tijdelijk wordt geruild! Hoe verloopt dat praktisch?

Stephanie: Heel simpel. Er was een opening en een trap nodig om onze woning met het appartement te verbinden. Die ingreep is makkelijk omkeerbaar. De dag dat wij de ruimte niet meer nodig hebben, halen we de trap eruit en maken we de opening tussen de twee woningen opnieuw toe. We hebben met de buren afgesproken dat wij instaan voor de kosten die daarvoor nodig zijn.

Simpel, maar ingenieus en inspirerend in tijden waarin ruimte een schaars goed is.

Stephanie: We zijn heel blij dat we deze oplossing gevonden hebben. Maar eigenlijk is ze zo oud als de straatstenen. Ik vermoed dat er in Brugge in de historische binnenstad veel panden in elkaar overlopen om praktische redenen of door familiebanden tussen de eigenaars. Ons vorige huis in Gent kochten we van de broer van onze toenmalige buurvrouw. Daar vonden we ook sporen van vroegere openingen tussen beide huizen. En de tuin was gedeeld. Dat hebben we toen zo gelaten.

LabLand

LabLand transformatiemodel voor verouderde sociale woonwijken

In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw werden veel sociale woonprojecten ontwikkeld in verkavelingswijken met vrijstaande en halfopen bebouwing. Die wijken zijn vandaag veertig tot vijftig jaar oud.

De *business as usual* aanpak van maatschappijen kiest voor sloop- en vervangbouw, wat niet altijd wenselijk is vanuit circulair oogpunt. Een andere veel gekozen aanpak is woning per woning renoveren of het aansnijden van greenfields voor nieuwbouw, wat niet strookt met ruimtelijke doelstellingen. Vlaanderen stelt binnen de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen de doelstelling om tegen 2040 netto geen extra onbebouwde ruimte meer aan te snijden.

LabLand ontwikkelde met steun van de provincie Oost-Vlaanderen een alternatieve aanpak. Dit model zet de energetische renovatievraag in als hefboom voor een integrale wijkaanpak. Via een aantal leidende ontwerpprincipes kiezen we voor een holistische benadering die de verschillende maatschappelijke uitdagingen in verouderde woonwijken samen aanpakt.

Ontwerpprincipes

Alles begint bij beter ruimtegebruik. LabLand bedenkt nieuwe invullingen voor het gebouwde volume en transformeert bestaande gezinswoningen naar een mix van compacte woningen voor kleine huishoudens tot grote woningen voor nieuw samengestelde gezinnen. We denken daarbij over perceelsgrenzen.

We streven naar een hogere densiteit, maar blijven dicht bij de bestaande wijk korrel.

We ontwerpen circulair, hergebruiken maximaal de bestaande woningen en grijpen zo weinig mogelijk in op de structuur

Denser wonen gaat hand in hand met het versterken van groen en de natuur.

Materialen of componenten uit te slopen elementen worden een onderdeel van het nieuwe ontwerp.

We kiezen voor een zachte overgang tussen de private en publieke ruimte, introduceren meer collectiviteit en stimuleren ontmoeting.

We ontwerpen op maat van de huidige bewoners. Mensen blijven na de renovatie in hun vertrouwde omgeving wonen.

We kiezen voor traag verkeer, op maat van de wijk en de bewoners. We verkiezen centrale parkeerplaatsen op een wandelafstand van maximaal 150 meter van alle woningen boven individueel parkeren. Woningen voor senioren komen dichtbij de parkeerzones.

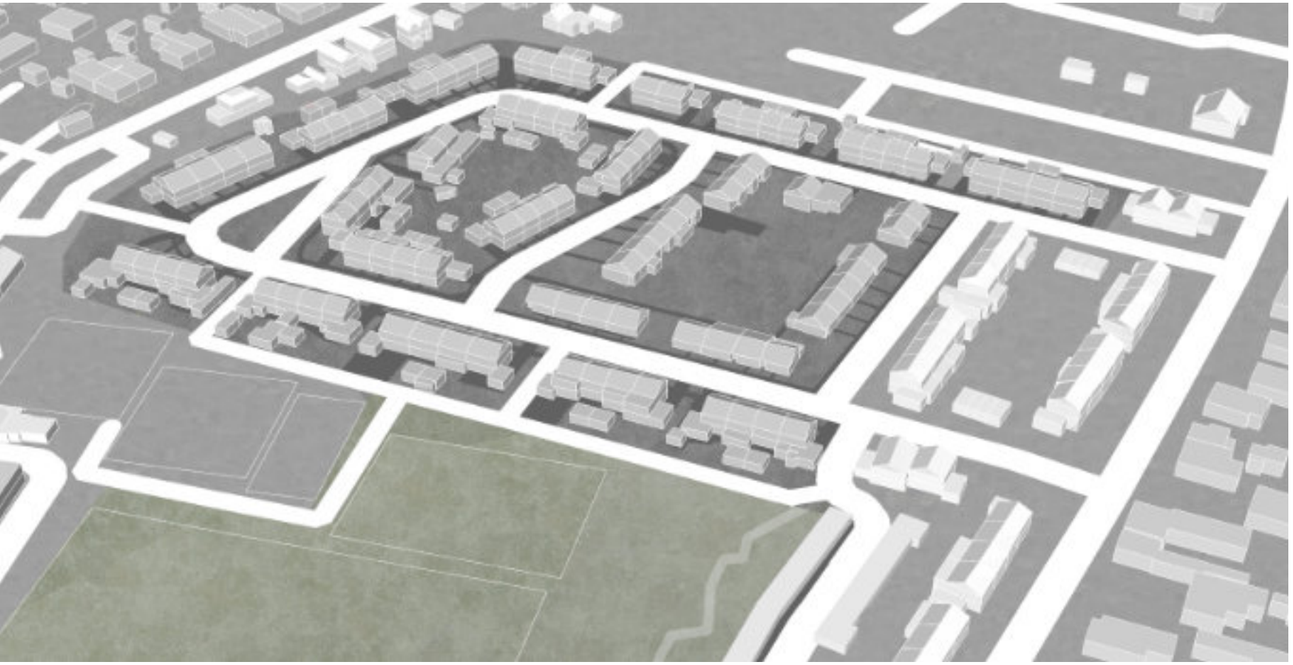
We zoeken nieuwe oplossingen voor onderbenutte ruimte tussen woningen of woonlinten. In veel wijken worden die plekken weinig kwalitatief ingevuld, bijvoorbeeld door garageboxen.

We zetten in op ontharding en waterinfiltratie in de wijk.

in de praktijk

Labland werkt vandaag aan transformatievoorstellen voor vijf wijken:

- vier in Oost-Vlaanderen, met steun van de provincie en in samenwerking met Woonmee, Stek 92 en Dender-Zuid.
- een in Limburg, met steun van de provincie en in samenwerking Wonen in Limburg.



Bestaande toestand

Praktijkcase

LabLand en Studio Sabel ontwierpen een voorstel voor een transformatie van de Boomwijk, een wijk van Woonmaatschappij Meetjesland.

De Boomwijk in Ertvelde is een woonwijk uit de jaren zeventig met grondgebonden woningen met twee of drie slaapkamers. De architectuur is kenmerkend voor de Vlaamse sociale woningbouw uit deze periode. Een minderheid van de huizen heeft een aangebouwde garage. Voor de overige huishoudens zijn garageboxen gebouwd aan de rand van de wijk. De wijk heeft enkele waardevolle kenmerken van een tuinwijkontwerp: een centrale parkzone en een aantal trage doorsteken tussen of achter de huizen. Met uitzondering van enkele hoogstammige bomen doet de wijk zijn naam weinig eer aan. Verder valt vooral het brede stratenpatroon en hoge verhardingsgraad op.

Maar liefst 64%van de totale oppervlakte van de wijk is verhard, waarvan slechts 22% door de bebouwing. Het grootste deel van de huizen in de wijk is nog in eigendom van de maatschappij. Dat heeft veel huurders niet belet om volumes bij te bouwen achter de woning. Aan de randen van de centrale parkzone bouwde de maatschappij zelf een reeks seniorenwoningen. Veel van de huidige huurders zijn senioren, maar ze wonen lang niet allemaal in een seniorenwoning. 37% van de oorspronkelijke woningen is vandaag onderbenut en worden bewoond door een- of tweepersoonshuishoudens.

Ontwerp

De onbebouwde ruimte

In de onbebouwde ruimte kiest het ontwerpteam voor een ingrijpende ontharding, het introduceren van groenblauwe oplossingen en het versterken van natuur door:

- een uitbreiding van de centrale parkzone
- het ontharden van het bestaande stratenpatroon en een voorstel voor een nieuwe wijkcirculatie
- het ontwerpen van nieuwe groene ontmoetingsruimtes
- het aanplanten van hoogstammige bomen
- een ingebuisde waterloop opnieuw open te leggen

Om het centrale park te versterken, verdwijnen de bestaande seniorenwoningen. Die woningen verkeren in slechte staat en zijn niet aanpasbaar aan de hedendaagse normen voor zorgvriendelijk wonen. Daarnaast worden ook enkele gezinswoningen gesloopt voor de inplanting van een parkeerzone in het noorden van de wijk. Het nieuwe ontwerp kiest voor drie centrale parkeerzones, zodat de loopafstand naar elke woning nooit meer dan 150 meter is. De parkings worden ook hubs voor deelauto's, deelfietsen en post- en pakketdiensten. De woningen die verdwijnen, compenseert het ontwerpteam in het nieuwe woonprogramma. Voor de materialen die vrijkomen uit de sloop wordt gezocht naar een nieuwe toepassing op de site.

Het ontwerp kiest voor traag verkeer in de wijk en een aangename en kindvriendelijke buitenruimte. Doorgaand verkeer blijft mogelijk voor dienstverlening en bewoners om te laden en lossen. Parkeren gebeurt niet meer individueel aan de voordeur en het straatprofiel wordt versmald.

Naast het stimuleren van traag verkeer en het versterken van groen in de wijk, wordt gezocht naar verbindingen met trage wegen in de buurt en natuur en recreatieplekken in de onmiddellijke omgeving van de wijk.

Ontwerp Studio Sabel

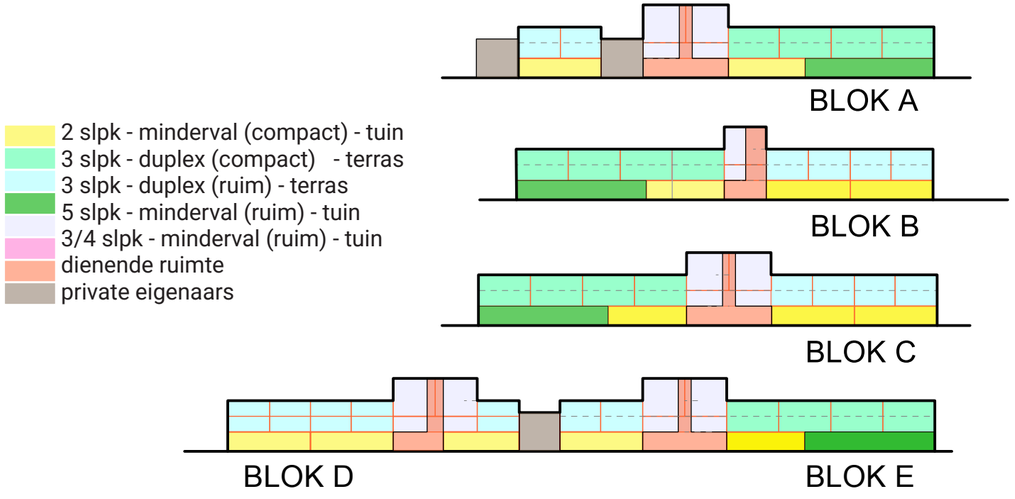
Beeld **Wanthanee Wadngam**

De onbebouwde ruimte

Het **nieuwe woonprogramma** vertrekt van de bestaande woningen zoals die oorspronkelijk zijn ontworpen en gebouwd. De basisstructuur wordt bewaard, alle bijgebouwen van latere datum worden verwijderd.

De boven- en onderverdiepingen worden van elkaar losgekoppeld. De ruimtes worden horizontaal samengevoegd over de bestaande perceelsgrenzen om het nieuwe woonprogramma in te vullen. De bestaande daken worden verwijderd. Dat is nodig om de ruimte onder het dak te optimaliseren. In het nieuwe ontwerp wordt gekozen voor pannen zadeldaken. Dat is een bewuste keuze om dicht bij het bestaande wijkbeeld te blijven. Enkel de nokhoogte neemt licht toe.

Met deze ingrepen op de bestaande gebouwen ontstaat een mix van drempelloze woningen op het gelijkvloers en duplexwoningen op de verdieping. De gelijkvloerse woningen variëren van compacte woningen voor senioren of kleine huishoudens tot woningen met vijf slaapkamers voor grote of nieuw samengestelde gezinnen. De duplex units zijn woningen met twee of drie slaapkamers. Alle woningen hebben een private buitenruimte: een terras en tuintje op het gelijkvloers en ruime terrassen op de verdieping.



De ruimtes tussen de bestaande woonblokken worden opgevuld met schakelvolumes van drie bouwlagen onder een zadeldak. In deze nieuwe constructies komt een lift, waardoor alle woningen op de verdieping vlot toegankelijk zijn met boodschappen, buggy's en rolstoelen. De verbinding van de lift naar aparte voordeuren van elke woning gebeurt via een overdekte passerelle. In de plint van deze gebouwen komt een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen en tuinmateriaal. De hogere bouwlagen in de schakelvolumes worden ingevuld met twee woningen op één verdieping op het eerste niveau en twee duplexwoningen op het tweede niveau.

De woningen rond het centrale binnenplein worden gespiegeld ten opzichte van hun oorspronkelijke indeling. Het binnenplein is in de huidige toestand een collectieve groenstrook van lage kwaliteit. Het is een deel van de wijk dat nauwelijks gebruikt wordt omdat het verdoken ligt achter een aantal private tuinen. In het nieuwe ontwerp krijgen alle woningen een voordeur aan het binnenplein. Op die manier wordt deze ruimte opgewaardeerd tot een plein dat spontane ontmoeting stimuleert (afbeelding p. 57). De achterzijde en leefruimtes van deze woningen geven respectievelijk uit op het centrale park en de nieuwe groenzone in het noordwesten van de wijk (afbeelding p. 63). Het ontwerp voorziet de mogelijkheid om in dit bouwblok een overdekte en verwarmde gemeenschapsruimte in te richten.

Resultaat

Meer woningen, dezelfde foorprint en meer groen

Bestaande Toestand

105
woningen

- **18** met 2 slaapkamers
- **46** met 3 slaapkamers
- **20** met 4 slaapkamers
- **13** seniorenwoningen met 1 slaapkamer

64% Verharding inclusief bebouwing

36% Onverhard groen

Nieuwe Toestand

122
woningen

- **4** met 5 slaapkamers
- **11** met 3 of 4 slaapkamers
- **17** met 3 slaapkamers
- **88** met 2 slaapkamers
- **2** met 1 slaapkamers

35% Verharding inclusief bebouwing

64% Onverhard groen

Een meer divers woonaanbod met een mix van compacte en grotere gezinswoningen, rolstoeltoegankelijk, op maat van demografische evolutie.

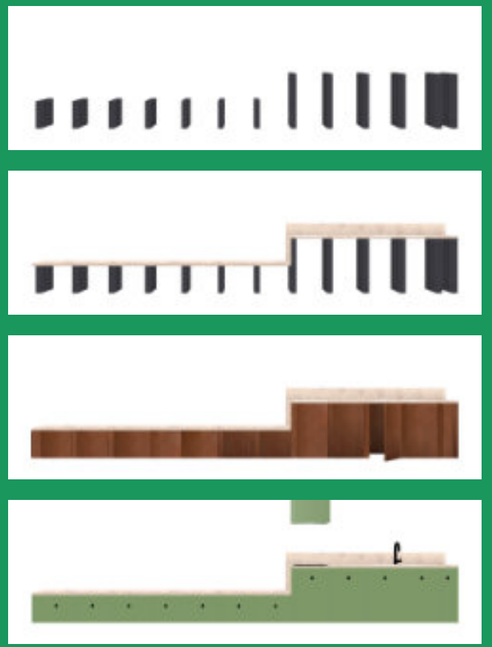
Een nieuwe keuken van sloopmateriaal

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

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

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

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



Beeld **Wanthanee Wadngam**

Over **LabLand**

LabLand activeert onderbenutte ruimte in de bebouwde omgeving. De ruimte in Vlaanderen is schaars en de leegstand is enorm. De manier waarop we wonen heeft een directe impact op de klimaatuitdagingen. De samenstelling van huishoudens wijzigt en de bevolking neemt toe.

Steeds meer mensen vinden geen kwalitatief huis. LabLand experimenteert met toekomstgerichte bouw- en woonvormen die zowel ecologisch verantwoord als sociaal inclusief zijn. We staan voor een veranderingstraject waarbij de noodzaak tot ruimtelijk uitbreiden - en dus de structurele druk op de open ruimte - geleidelijk zal verminderen en uiteindelijk zal verdwijnen. We kiezen voor het hergebruik van gebouwen en materialen, hernieuwbare materialen, toekomstbestendige ontwerpen en het verweven van verschillende functies en activiteiten. We doen dit door praktijkgericht onderzoek en experimenten op te zetten van onderuit, met en voor burgers, overheden, organisaties en bedrijven. We vertrekken van de leefwereld van bewoners en eigenaars en zetten in op het versterken van de buurt.

https://labland.be/

LabLand

Colofon

Redactie - LabLand
Wouter Van den Berge
Merijn Van den Eede
Saar Vande Kerckhove
Stefanie Neerinck

Eindredactie
Merijn Van den Eede
Wouter Van den Berge

Ontwerp praktijkcase Woonmee
Studio Sabel **Stijn Poelmans & Ania Frasolek**
Beeld **Wanthanee Wadngam**
In samenwerking en met financiële
steun van **provincie Oost-Vlaanderen**

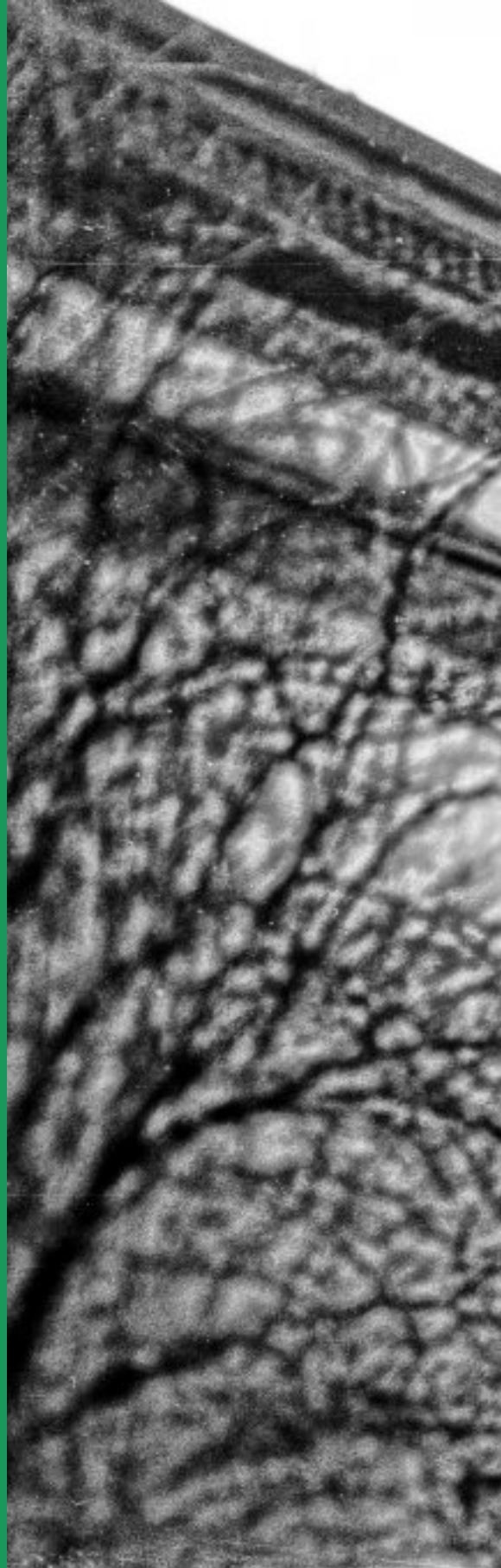
Ontwerp recup keuken en interieur
Manon Van Overtvelt
Onderzoek recup terrazzo
MAATSCHAP met steun van **VLAIO**

Fotografie
Wouter Van den Berge
tenzij anders vermeld

Vormgeving
Willem Pirquin

DEPARTEMENT
OMGEVING

CC BY-NC-SA 4.0
Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0
International



2025
LABMAG