

Bouwshift in de praktijk: verkavelingswijken

Lokale atria

Februari-maart 2026



Vlaanderen
verbeelding werkt

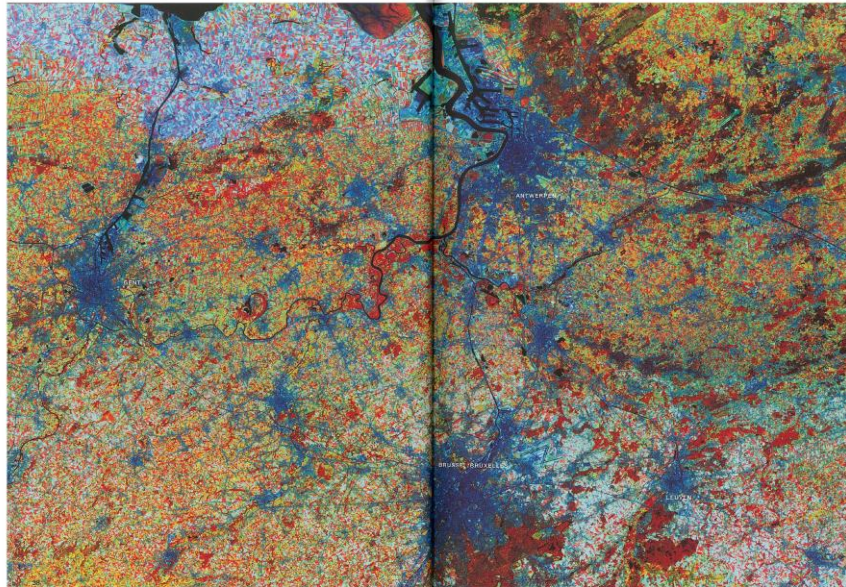
DEPARTEMENT
OMGEVING

TEAM
VLAAMS
BOUWMEESTER

Waarom leertraject Verkavelingswijken in transformatie?

- 450.000 extra woningen tegen 2050
- bouwshift incl. verhogen leefkwaliteit

→ Focus op schaal wijk:
koppelen opgaven!

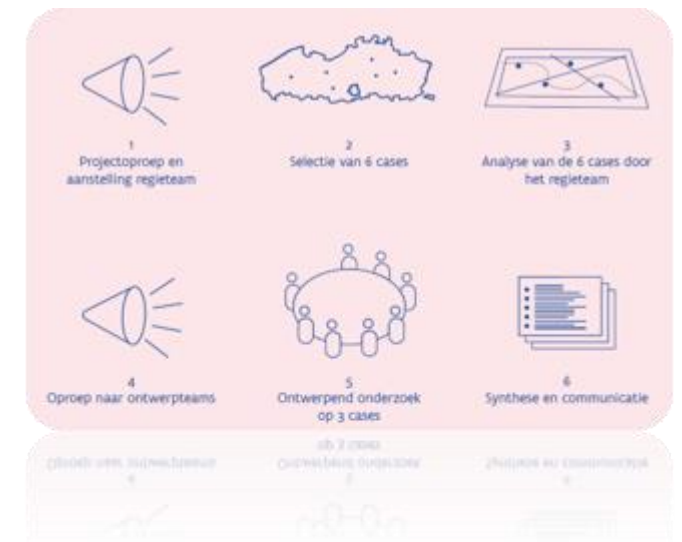


Waarover gaat het?

- Niet: juridisch instrument verkaveling
- Wel: bestaande, 20^{ste}-eeuwse wijken (herkenbare morfologische verschijningsvorm)



Wie betrokken bij leertraject



- Trekkers: Departement Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester
- 6 gemeenten: Oostkamp, Ninove, Landen, Roeselare, Gent, Tervuren
- Regieteam: Voorland, UHasselt, 51N4E en Tussengoed
- 3 multidisciplinaire projectteams: BRUT, Spatie maakt ruimte, Driekwart Groen, Leidsman, 1010au, LabLand, Humbble, Endeavour, PLUSOFFICE, Wooncoop, Ilona Lo
- 4 experten: Orientes (Gweny Moris), Wim Rasschaert, Michiel Dehaene en Tom Broes
- Redactieraad verkavelingslexicon: AR-TUR, SAAMO, VRP, VAI, prov ANT, LabLand

Ravenstein TERVUREN



BRUT, Spatie Maakt Ruimte,
Leidsman en Driekwart Groen

- Helpt wijk én WUG eigendom sociale woonmaatschappij
- Verdichting wijk koppelen aan vrijwaren WUG



Groenpark ROESELARE

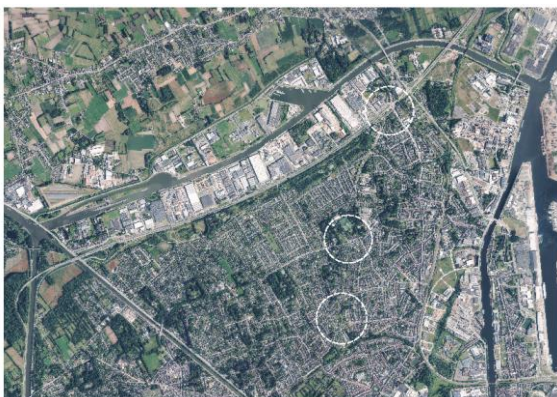


1010au, Labland en Humbble

- Lange termijn visie én korte termijn acties
- Co-creatie met bewoners



Wondelgem GENT



Endeavour, PLUSOFFICE,
Wooncoop en Ilona Lo

- Hoe verdichting knooppunten op gang trekken?
- Financiële inzichten en hefboomen



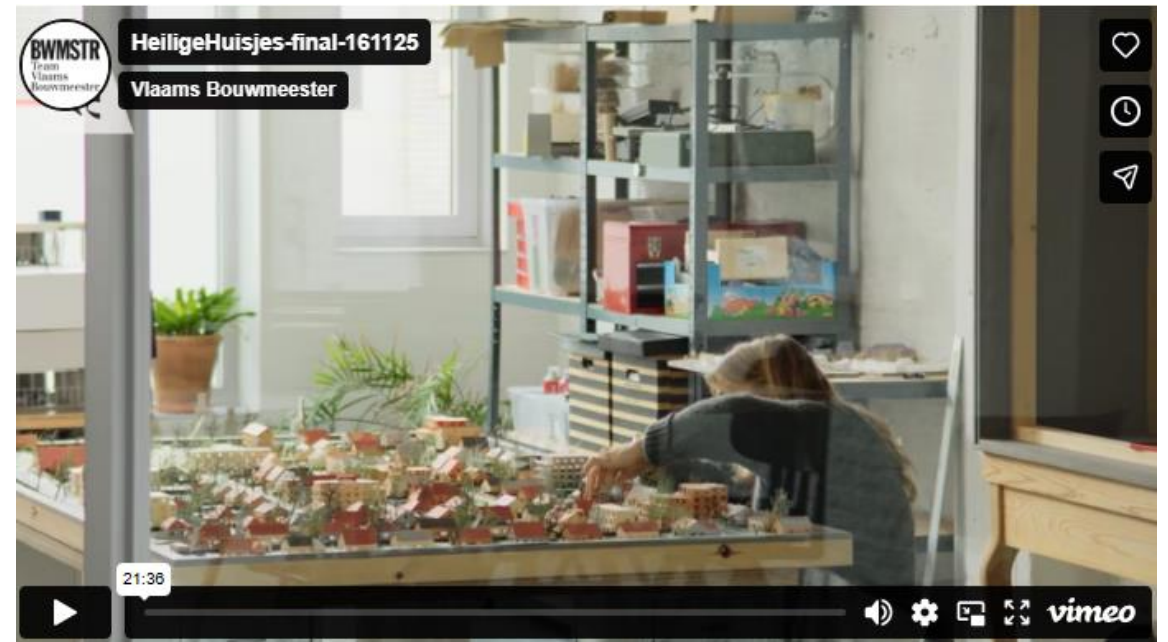
Intro: trailer documentaire 'Heilige huisjes?'



Overzicht eindproducten

- Documentaire ‘Heilige huisjes?’
 - Volgt het leertraject, de cases en inzichten
 - Mix met archiefbeelden VRT
 - Breed publiek
 - Ca. 20 minuten

→ Zie [link](#)



Overzicht eindproducten

■ Boek 'Meer is mogelijk in de verkavelingswijk'

- Resultaten & inzichten
- Kaarttoefening
- Financiële hefbomen
- Pistes voor meer actief beleid

→ Gratis [bestellen of downloaden](#)

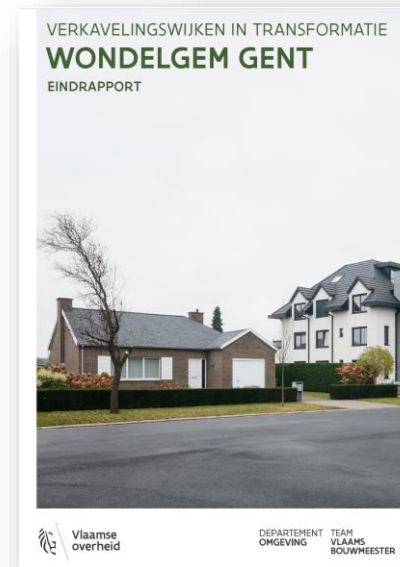


Overzicht eindproducten

▪ Rapporten van de drie wijken + toelichting

(20 min. per wijk)

- Groenpark Roeselare: [rapport](#) en [opname toelichting](#)
- Ravenstein Tervuren: [rapport](#) en [opname toelichting](#)
- Wondelgem Gent: [rapport](#) en [opname toelichting](#)



Overzicht eindproducten

■ Verkavelingslexicon

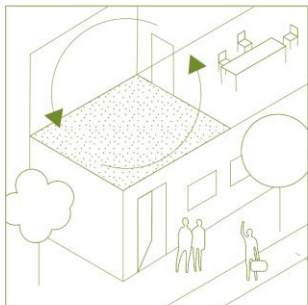
Gratis [downloaden](#)



HET VERKAVELINGS- LEXICON

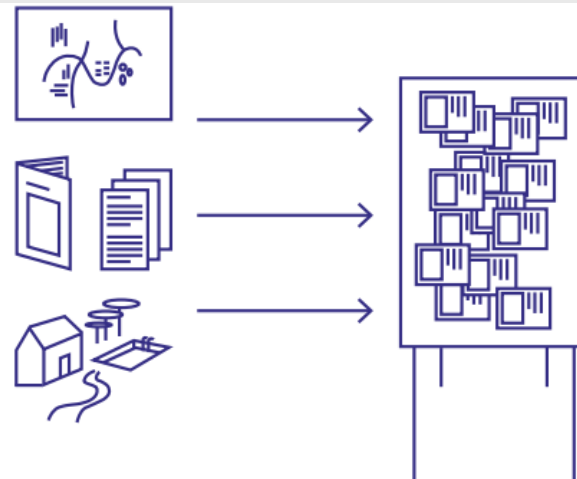
EEN INSTRUMENT OM
GESPREKKEN TE VOEREN
OVER DUURZAME
WIJKPROJECTEN

RUIMTELIJKE TRANSFORMATIE DE FLEKKAMER



1	Titel	DE FLEKKAMER
2	Beschrijving	De buurvrouw woont al jaren alleen. Met de hulp van de gemeente heeft ze een lege slaapkamer kunnen verhuren aan een student. De afspraak is dat hij/zij helpt met wat praktische zaken in ruil voor een voordelige huur.
3	Schaal	● perceel ○ straat ○ wijk ○ wijk-overschrijdend
4	Trekker(s)	● bewoners ○ bewonersvereniging ○ lokale overheid ○ hogere overheid ○ bedrijf ○ andere
5	Hoofdrolspelers	
6	Instrumenten	
7	Stappenplan	
8	Looptijd	○ verleden ○ heden ○ nabije toekomst ● verre toekomst
9	Doel / winst	
10	Wat als	Wat als we onze lege kamers niet aan studenten zouden verhuren, maar tijdelijk aan buren. Dan komen er woningen vrij en kunnen we onze wijk echt beginnen transformeren.
11	Voorbeeld	
12	Bron	Roeselare

fig. 4
Je vertaalt de (individuele)
ideeën en plannen van
bewoners, ondernemers,
overheden, enz. in fiches



Studiedag 17 november 2025

- Fietsen langs Gentse verkavelingswijken met Stadsbouwmeester Gent
- Keynote Peter Zoderer (Feld72) - Documentaire - Toelichting inzichten en debat
- Interactieve sessies - thematisch



Inzichten uit het traject



Vlaanderen
verbeelding werkt

DEPARTEMENT
OMGEVING

TEAM
**VLAAMS
BOUWMEESTER**

11 overkoepelende inzichten

- 1) Transformeren doe je best binnen een 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 als permanente opgave
- 11) Gesprekken helpen transformatie benoemen en op gang te brengen

→ Zie [boek](#) en [opname toelichting studiedag](#)

1/ Wat?

- Kwalitatieve verdichting op maat van omgeving en doelgroepen
- Geïntegreerde aanpak en aanleiding
→ groen-blauw, levenslang wonen & zorg, klimaat, mobiliteit, beeldkwaliteit/erfgoed
- Ook onderliggende (infra)structuur aanpakken + perceelsoverschrijdende aanpak stimuleren

1980:
54 PERS/HA

2023:
29 PERS/HA



flexkamer zonder bouwkundige aanpassingen



VERKAVELINGSWIJKEN

BOMEN-BODEM- ONDERGROND-WATER STUREND

LANDSCHAPSURBANIST SVEN AUGUSTEYNS
17/11/25



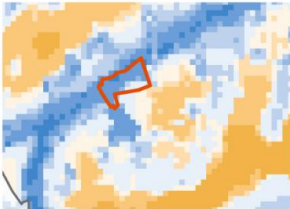
CASE GROENPARK – ROESELARE

- Privaat domein 76% - publiek domein 24%
- Privaat 67% verhard, 7% boomschaduw
- Publiek 7% boomschaduw

Wateroverlast 2050



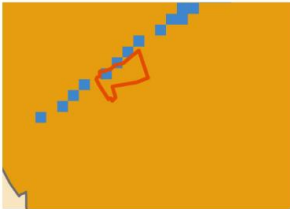
Hoe zet je jouw grond optimaal in tegen hitte, wateroverlast en droogte?



1 - HOOGTEVERSCHIL



2 - INFILTRATIESNELHEID



3 - DIKTE WATERVOERENDE LAAG

Hitte 2050



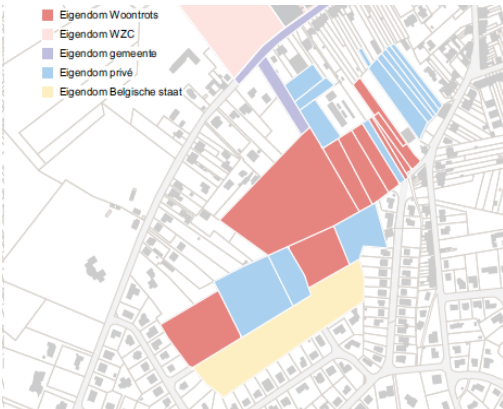
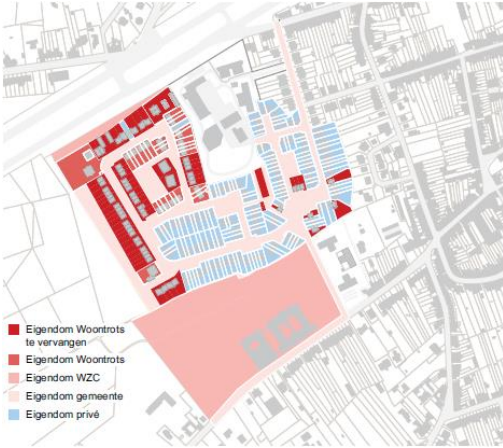
- hooggelegen gebied
Hou water vast op het hoogste punt, zodat het maximaal in de bodem kan infiltreren en afstroming wordt beperkt.
- hellend gebied
Hou afstromend water op de helling tegen om overstromingen stroomafwaarts te voorkomen.
- laaggelegen gebied
Zorg voor meer ruimte voor water, zodat de waterpeilen bij overstromingen verlaagd worden.

- hoge infiltratiesnelheid
Beperk verdamping, zodat meer water kan infiltreren en in de bodem kan worden vastgehouden, om opwarming van de grond te beperken.
- gemiddelde infiltratiesnelheid
Verhoog het bodemleven, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden en de opwarming van de grond wordt beperkt.
- lage infiltratiesnelheid
Hou de bodem vochtig, om uitdroging en oververhitting van de grond tegen te gaan.

- dikke watervoerende laag
Hou grondwater in de ondergrond vast, om rivieren en bronnen te voeden over de hele ecoregio en een grote buffer te vormen tegen periodes van droogte.
- gemiddelde watervoerende laag
Hou grondwater in de ondergrond vast, om rivieren en bronnen te voeden in het stroomgebied van de beek en een middelmatige buffer te vormen tegen periodes van droogte.
- dunne watervoerende laag
Hou grondwater in de ondergrond vast, om rivieren en bronnen in de directe omgeving heel het jaar van grondwater te voorzien en een kleine buffer te vormen tegen periodes van droogte.

	ONTHARDING	BOVENGRONDSE WATERBERGING	GROENDAK	BOOMSCHADUW
OPGAVE	0 m ²	2029 m ²	5 172m ²	44 958 m ²
% GEREALISEERD OPGAVE	100%	100%	100%	47%
TOTAAL	12 569m ²	17 387 m ²	5172 m ²	21 290 m ²
PRIVAAT	4818 m ²	9636 m ²	5172 m ²	10500m ²
PUBIEK	7751 m ²	7751 m ²	0 m ²	10790 m ²

2/ Hoe?



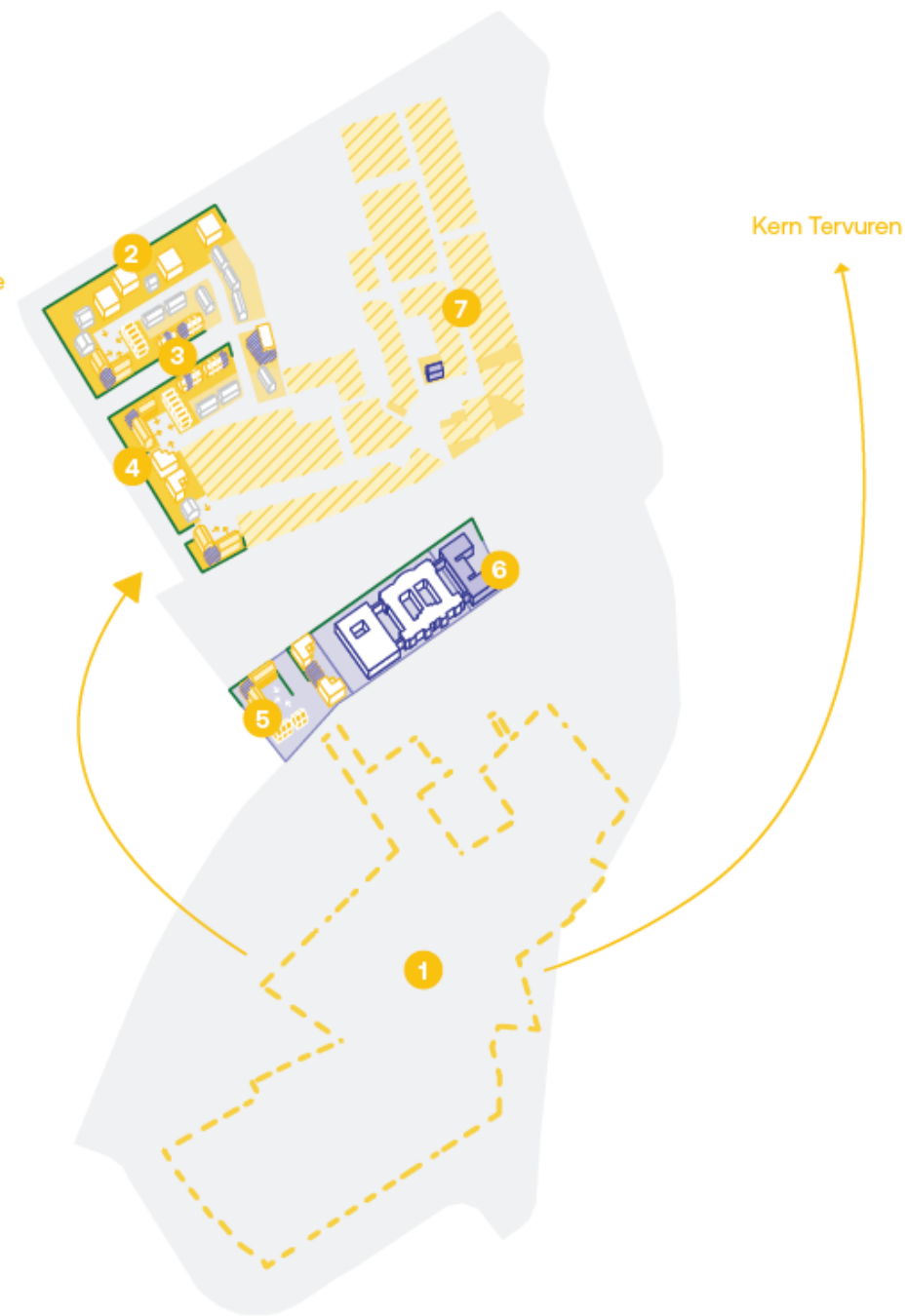
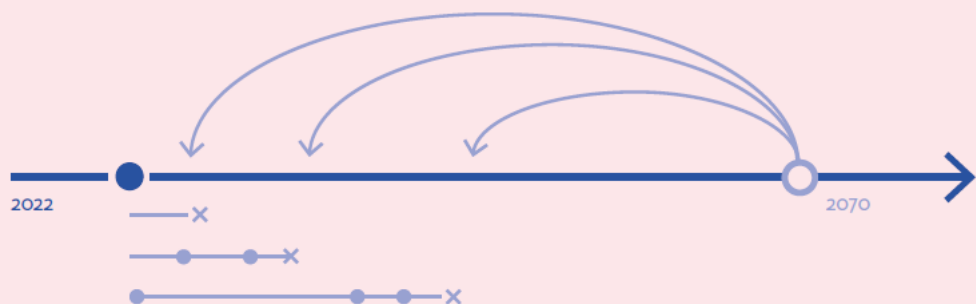
Tervuren

- Masterplan = toekomstvisie voor wijk incl. Ravensteinpark met waterbuffer voor wijk, dorp én golf
- MAAR
 - capaciteit en expertise voor realisatie ontbreekt
 - Vrijwaren WUG koppelen aan verdichting wijk: juridisch niet mogelijk





1. Openhouden WUG, verplaatsing ontwikkelingspotentieel naar bestaande weefsel
2. Verdichting langsheen de Tervurenlaan
3. Verdichting langsheen de buurtas
4. Verdichting langsheen de groene ruggengraat op de grens met de golf
5. Verdichting naast het WZC langsheen de Jezus-Eiklaan
6. Uitbreiding WZC
7. Verdichting binnen het geconsolideerde deel van de wijk



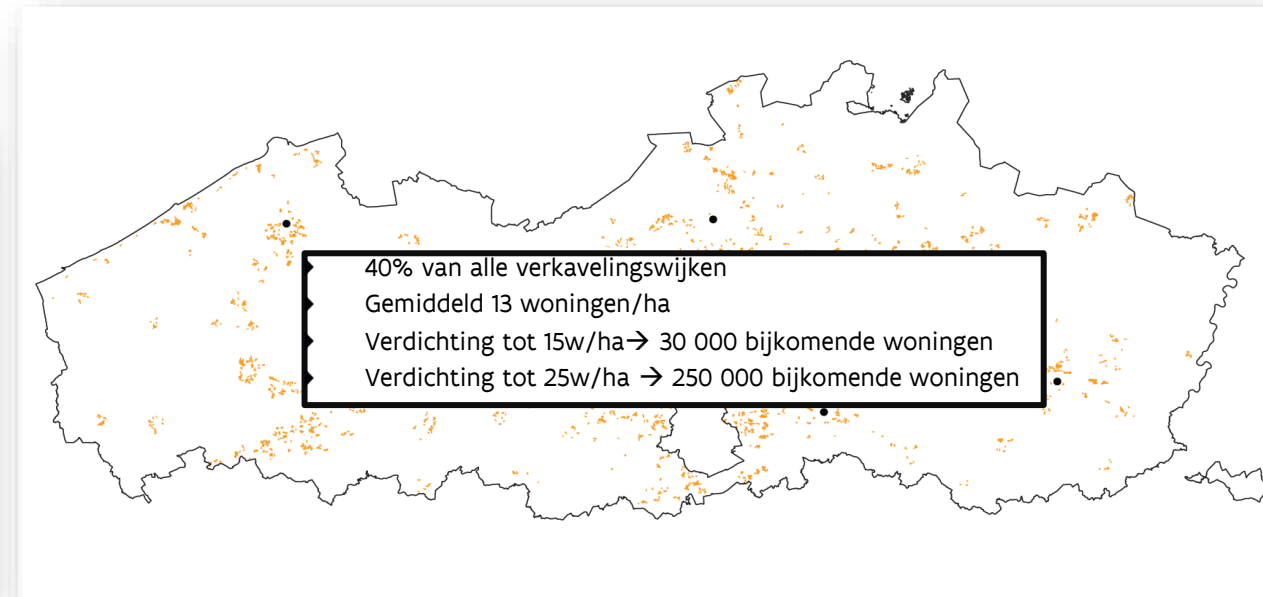
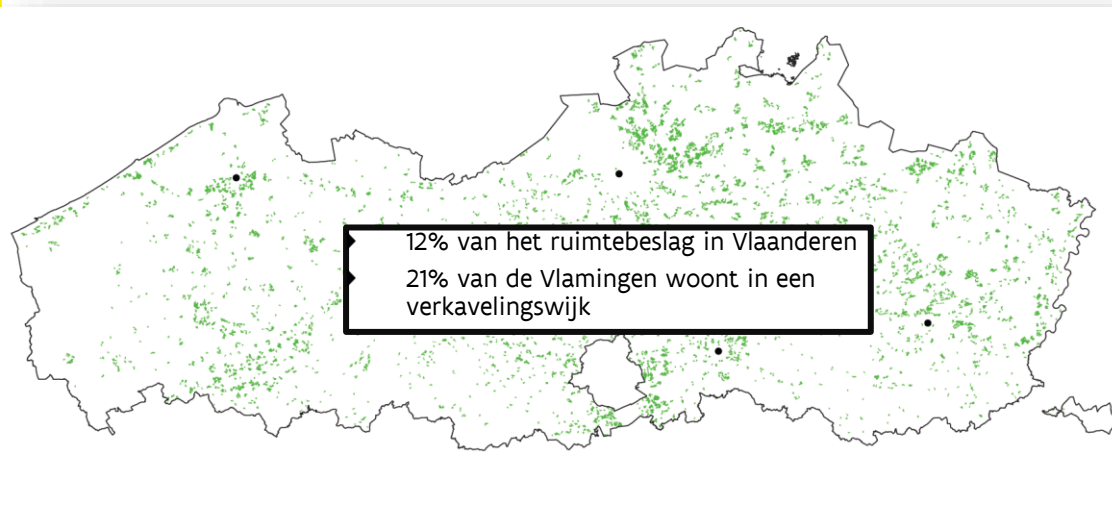
3/ Waar?

- Waarom die wijk en in welke mate verdichten? Geen antwoord bij deelnemende lokale besturen
→ visie nodig!
- 2024-2025: kaartoefening dOMG-VITO = eerste ruwe GIS-oefening op Vlaams niveau

→ Kaart: zie [Datavindplaats](#) (Geopunt), script beschikbaar op [FRIS](#)

Goed gelegen verkavelingswijken

Alle verkavelingswijken



Naar een meer actief beleid: wat kan Vlaanderen doen?

- Beleidsplan Ruimte Vlaanderen : verdichting in verkavelingswijken onderdeel bouwshift + concretiseren in Beleidskader Wonen
- Inzicht geven in wooncontext (korte én lange termijn)
- Flexibel instrumentarium: o.a. aanpassing afwijkingsmogelijkheden of vervalregeling oude plannen (verkavelingen, BPA's)
- Vlaams Transformatieprogramma: verdichting als hefboom voor transformatie – actieve experimenten rond recurrente problemen en urgente kwesties + lerend netwerk (cfr. ORP)
- Gebiedsgerichte investeringsprogramma's (vb. TOP, Gebiedsdeals)
- Bovenlokaal kennisnetwerk ontwikkelen
- Ondersteuning en capaciteit voorzien voor lokale overheden en actoren --> regionaal regisseursteam, beschikbaar op afroep
- Verhogen energie- en renovatie-eisen voor alleenstaande woningen

Naar een meer actief beleid: wat kunnen lokale overheden doen?

- **Visie:** maak een (boven)lokale visie op (waar wel/niet verdichten, prioritaire zones, actieve regie, geïntegreerd) - vb. In kader van Beleidsplan Ruimte
 - Bepaal thema's die belangrijk zijn als motor van verandering in een wijk
 - Herdenk ook onderliggende structuur (vb. Riolering, wegenis)
 - Eventueel bouwpaauze ('wijkstolp') i.f.v. ademruimte en tijd voor visievorming
- **Betrek bewoners (draagvlak!)**
- **Stel een wijkregisseur aan**
- **Stimuleer** perceelsoverschrijdende samenwerking (vb. Via verordening / lasten)
- Durf **traditioneel eigendomschap in vraag stellen** --> inzetten op coöperaties, CLT, ...
- Voer een **actief grondbeleid**: oprichting grondenbank i.f.v. strategische grondposities, voorkooprecht, ...
- Geef een **financiële impuls**: publieke investeringen, oprichting rollend verkavelingsfonds / borgstelling / wijkbedrijf

Het thema leeft

- Parlementaire Commissie 20/01/2026
- Artikels Het Nieuwsblad, Belang Van Limburg, VRT NWS

Nieuwsblad Net binnen Mijn gemeente Sport Showbizz Luister Puzzels

Als abonnee kan je dit plusartikel lezen. **Abonnee worden? Kies je**



+ In deze 1.226 verkavelingen kunnen straks tot 30.000 huizen bijkomen: ontdek hier of jouw wijk erbij is

Pieterjan Neirynck
Reporter

26 december 2025 om 03:00

Delen



Godsheide: verkaveling © Jill Delsaux

+ Verkavelingen kunnen oplossing zijn voor woningnood: "We zullen allemaal dichter op elkaar moeten wonen"

Adriaan Cartuyvels
21 januari 2026 om 23:59

Delen

In de kijker

Verdichten van verkavelingswijken

In november 2025 publiceerden het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester het boek 'Meer is mogelijk in de verkavelingswijk'. Er werd ook een zogenaamde kanskaart opgemaakt, waarbij werd onderzocht in welke mate verkavelingswijken in aanmerking komen om bijkomende woningen op te vangen. Er is immers nood aan 450.000 extra wooneenheden tegen 2050, waarvan ruim 250.000 kan worden opgevangen binnen bestaande verkavelingen. Hoe reageert minister Jo Brouns op deze publicatie? Welk statuut heeft de kanskaart? Kunnen er tegen 2050 450.000 extra woningen worden gebouwd zonder extra ruimte-inname? Wat de grote provinciale verschillen in dit verband?

Kan bijbouwen in verkavelingswijken de woningnood helpen oplossen? "Niet de bedoeling om woontorens te bouwen"

Artikel luisteren | 5min

Meer info



Tegen 2050 moeten er in Vlaanderen 450.000 nieuwe woningen bijkomen. Zo wil de regering het hoofd bieden aan de snel stijgende bevolkingscijfers. Voor al die nieuwe woningen kijkt de Vlaamse Bouwmeester Véronique Claessens in de richting van verkavelingen. Geen nieuwe verkavelingen welteverstaan, maar oude verkavelingen verdichten.

Radio 1, Vincent Merckx

© vr 23 jan. 19u31

Vragen?

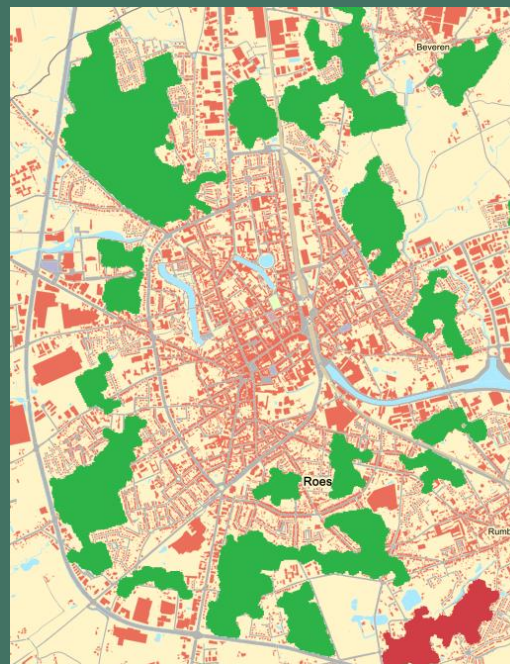
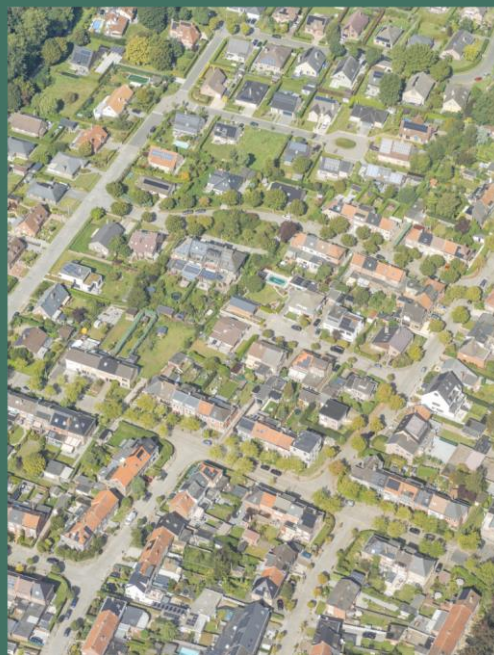
stephanie.demuelenaere@vlaanderen.be

Workshop 1: Kaart Verkavelingswijken



Vlaanderen
is kwaliteitsvolle
omgeving

DEPARTEMENT
OMGEVING



Making of kaart Verkavelingswijken Vlaanderen



1

Percelen met
woningen 1960-1999



2

Verbinden tot clusters

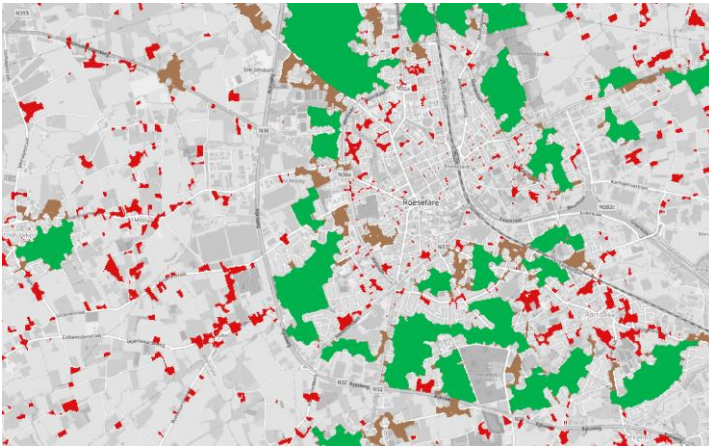


3

Selectie clusters:

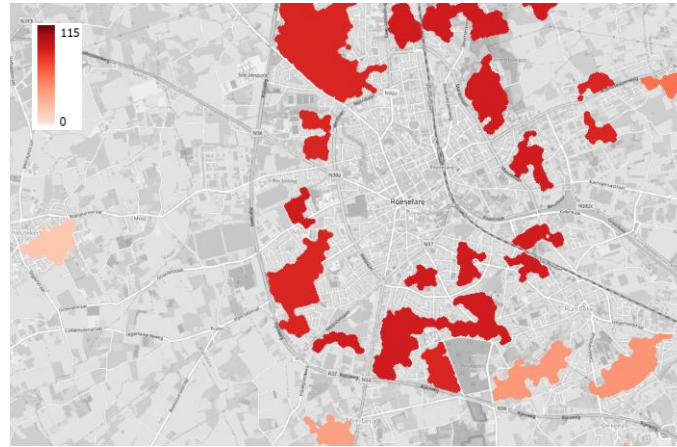
- Min 5ha
- Min 25% (half)open bebouwing

Making of kaart Verkavelingswijken Vlaanderen



4

Finale clusters van verkavelingswijken



5

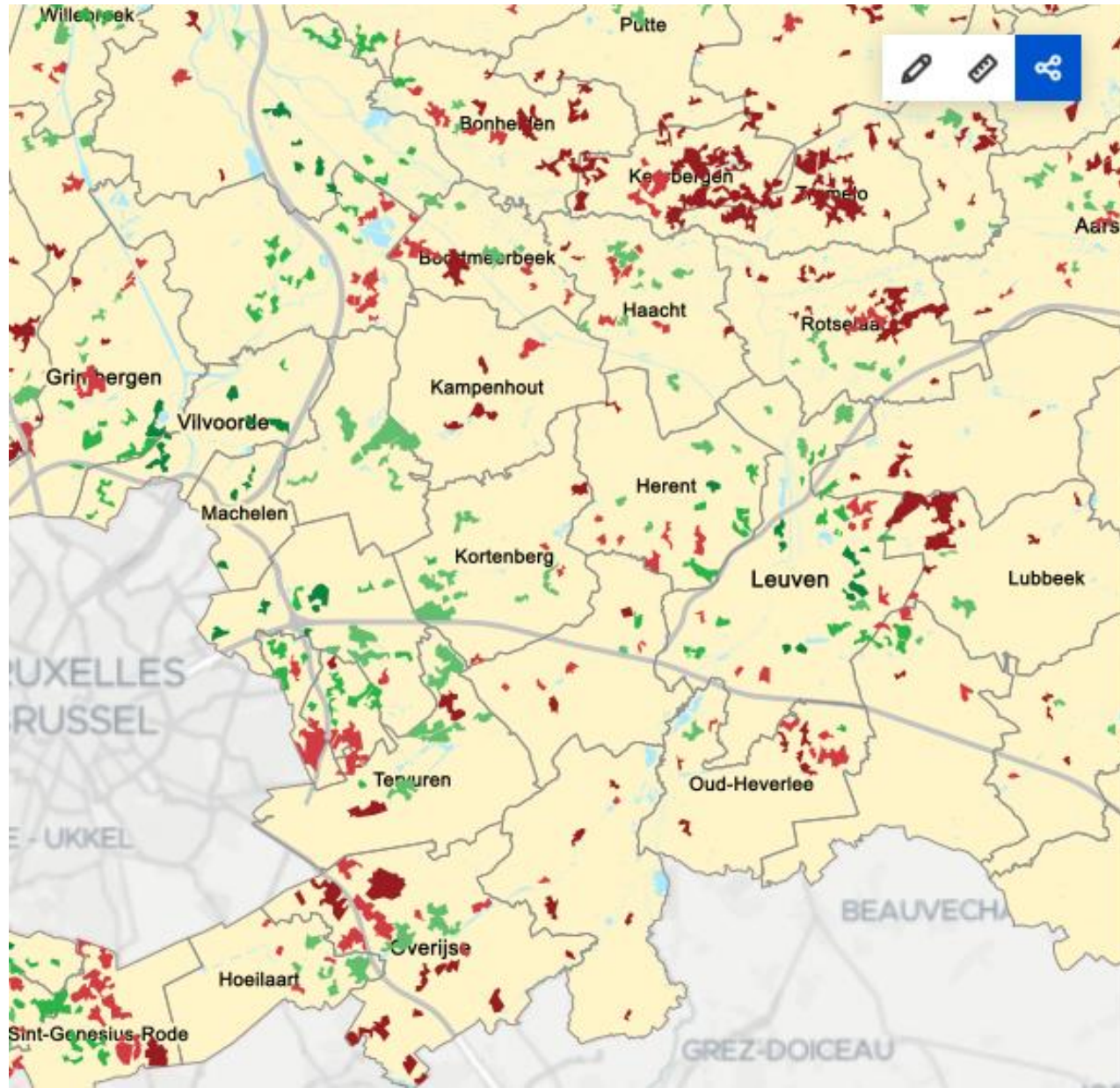
Score ahv kansenskaart
ruimtelijk rendement
verhogen



6

Goed gelegen
verkavelingswijken
(mediaan RR > 50)

- Kaartbeeld verkavelingswijken Dijleland



Lagen



+ Lagen toevoegen

+ Via service



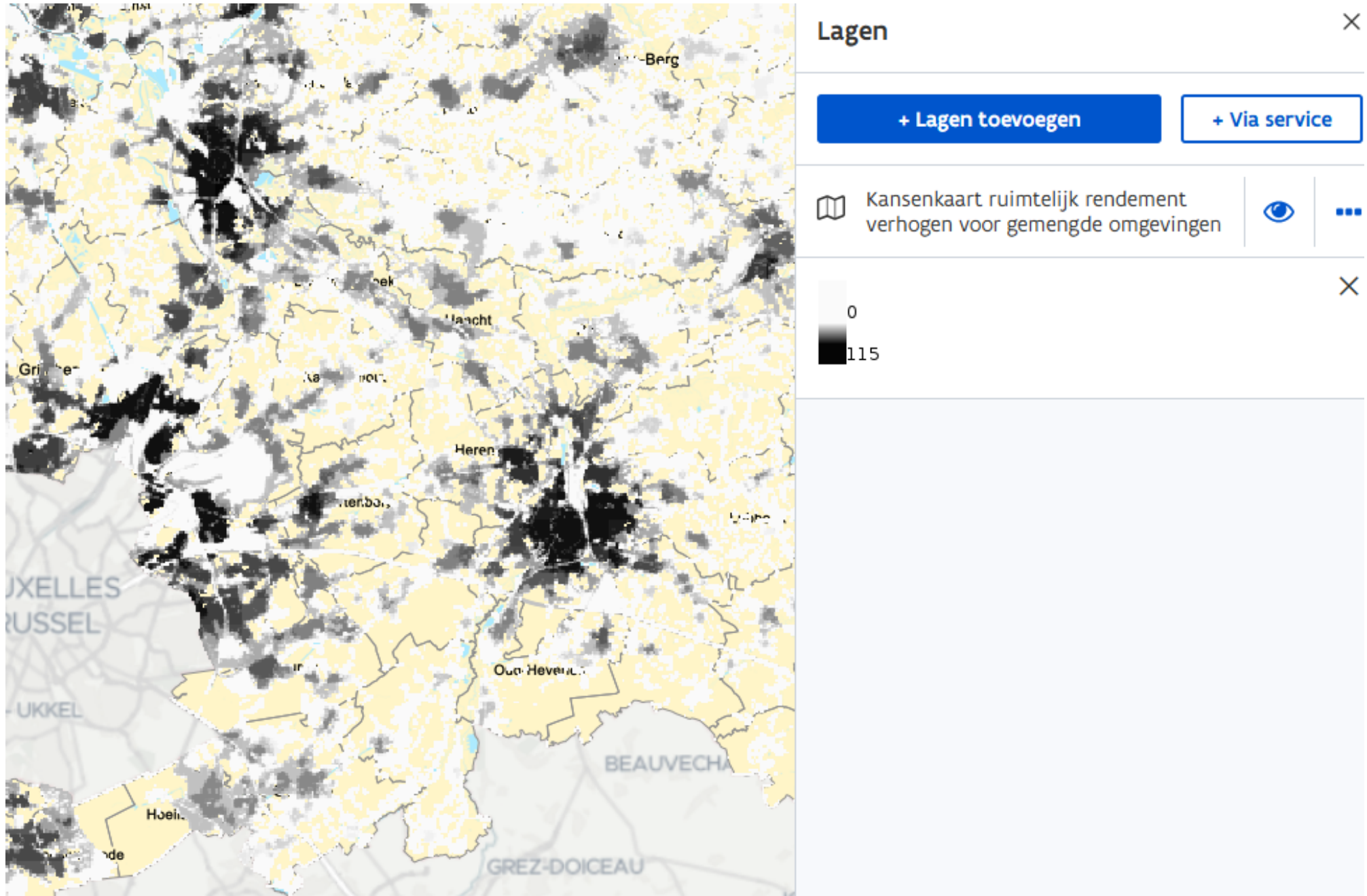
Verkavelingswijken - toestand 2022



- niet goed gelegen
- minder goed gelegen
- goed gelegen
- zeer goed gelegen
- uiterst goed gelegen

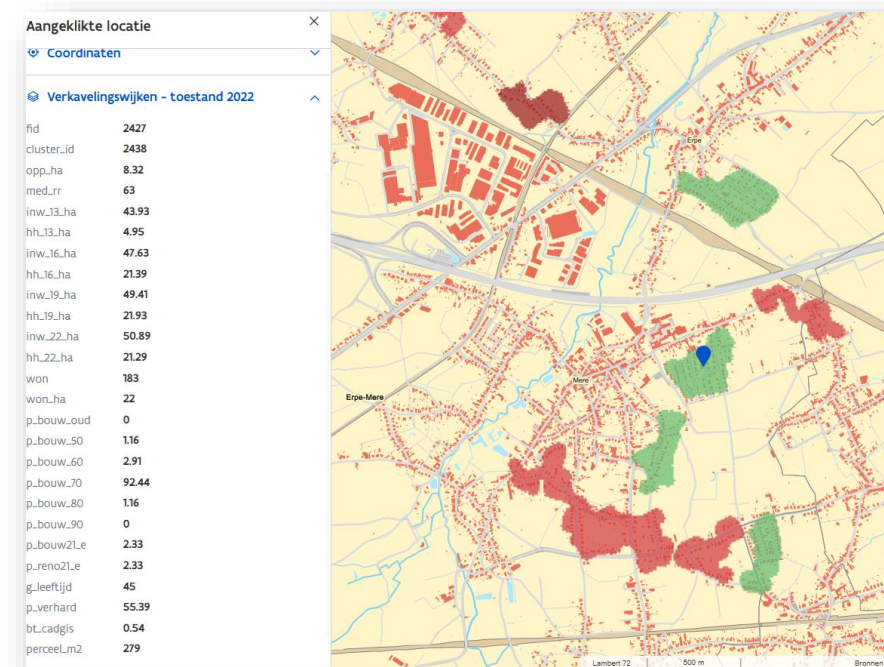


- Kaartbeeld 'kansenkaart ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen' Dijleland



Making of kaart Verkavelingswijken Vlaanderen

- ▶ Gekoppelde data:
 - Aantal inwoners/ha
 - Aantal wooneenheden/ha
 - Percentage bouwjaar (per decennium)
 - Gemiddelde leeftijd inwoners
 - Verhardingsgraad
 - Gemiddelde perceelsgrootte



- ▶ Bedenkingen en beperkingen
 - GIS-matige, eerste ruwe screening op Vlaams niveau
 - Minimale oppervlakte 5 ha
 - Niet te nemen of te laten: rendementsverhogend initiatief moet op maat van de omgeving gebeuren!

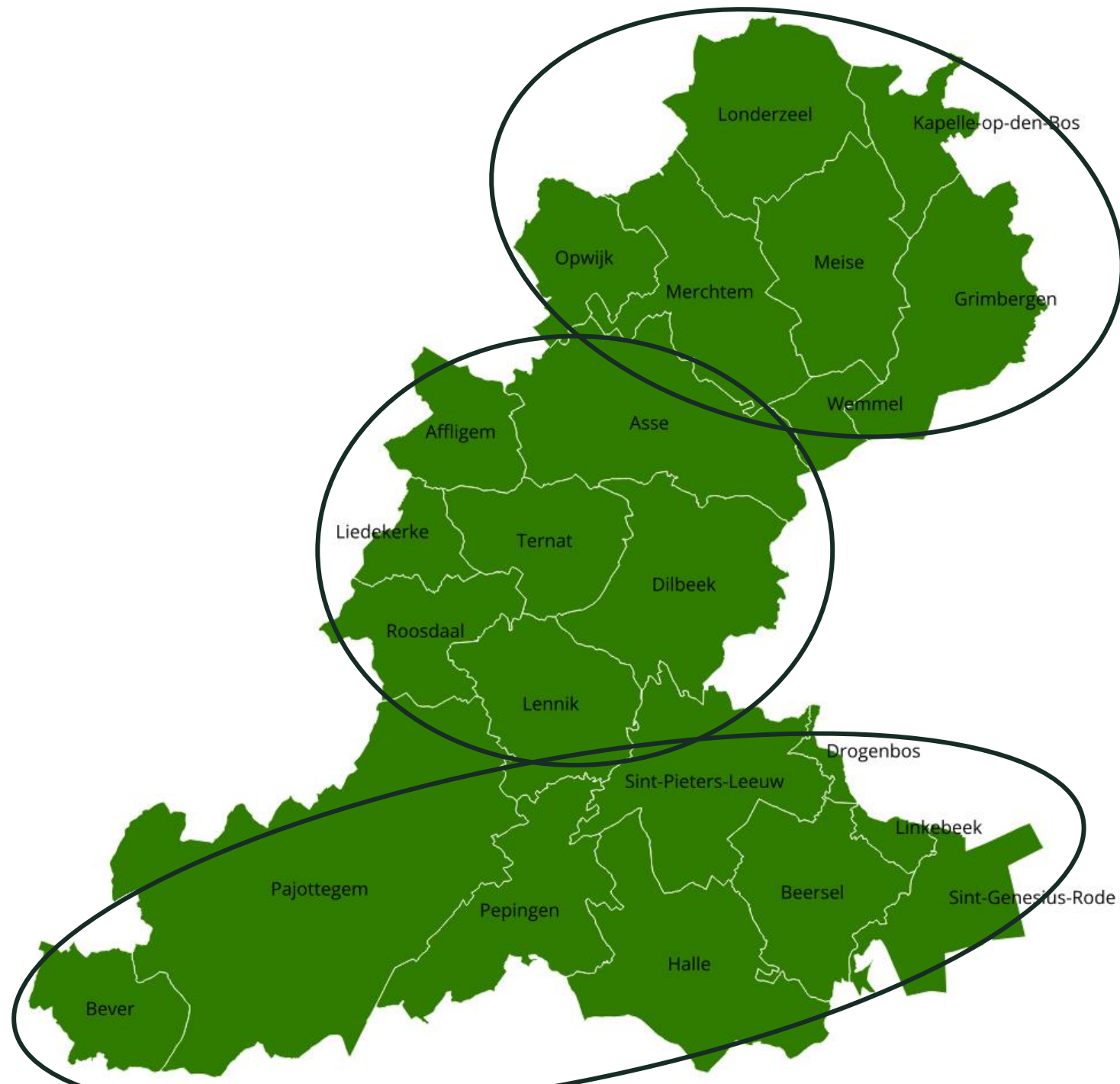
Workshop

- Verdeling in groepen
DIJLELAND



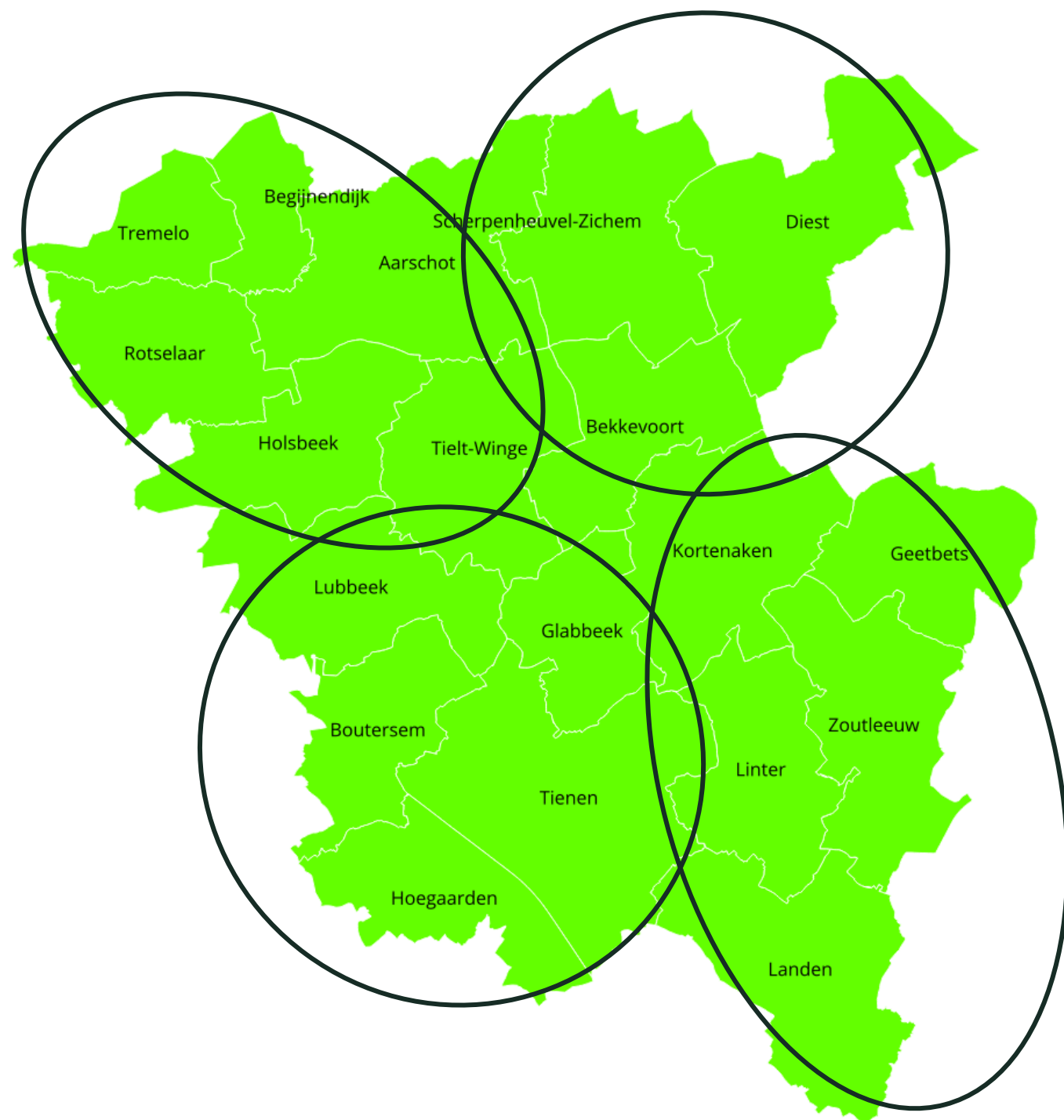
Workshop

- Verdeling in groep
WEST-BRABANT



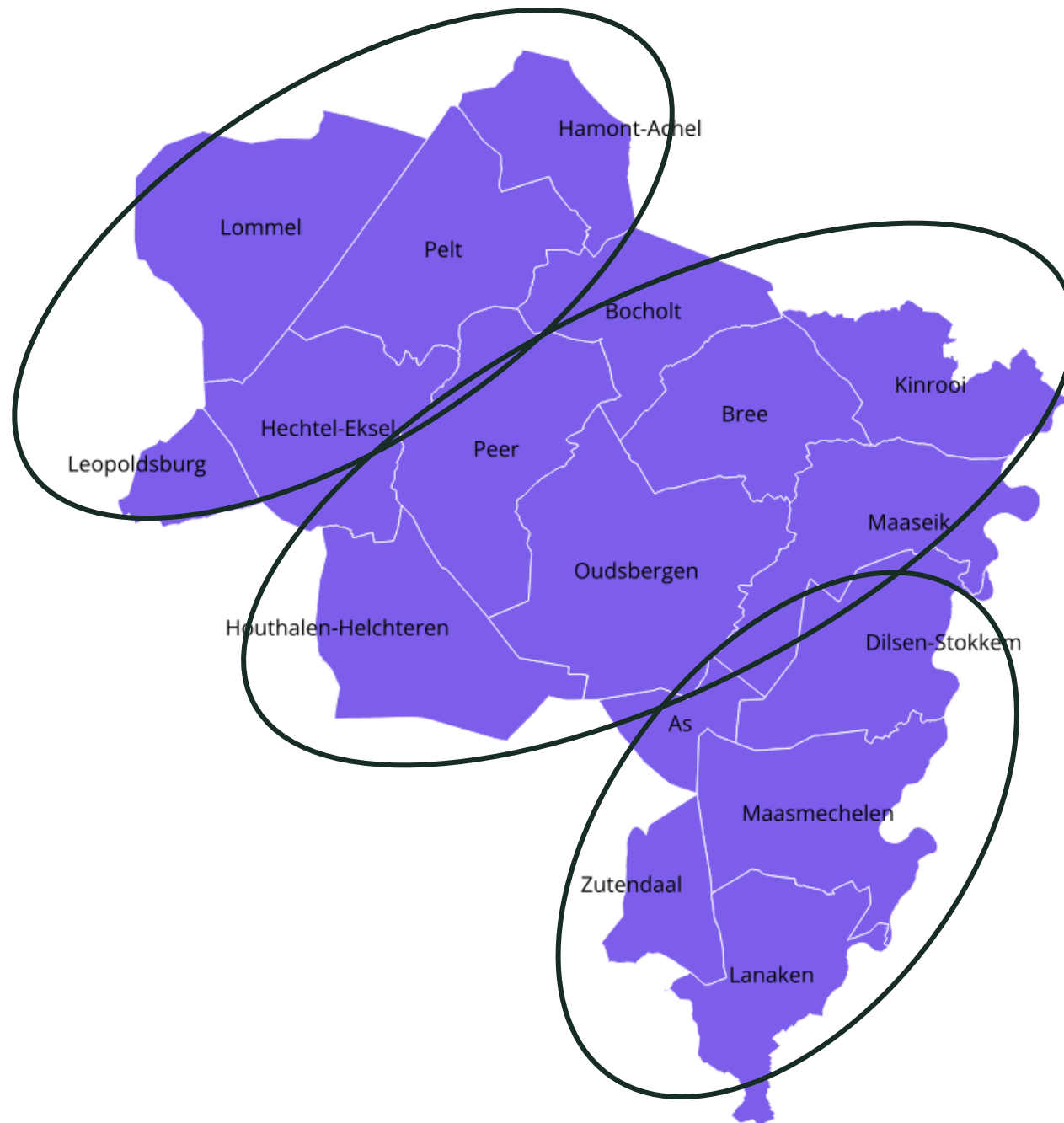
Workshop

- Verdeling in groepen
HAGELAND



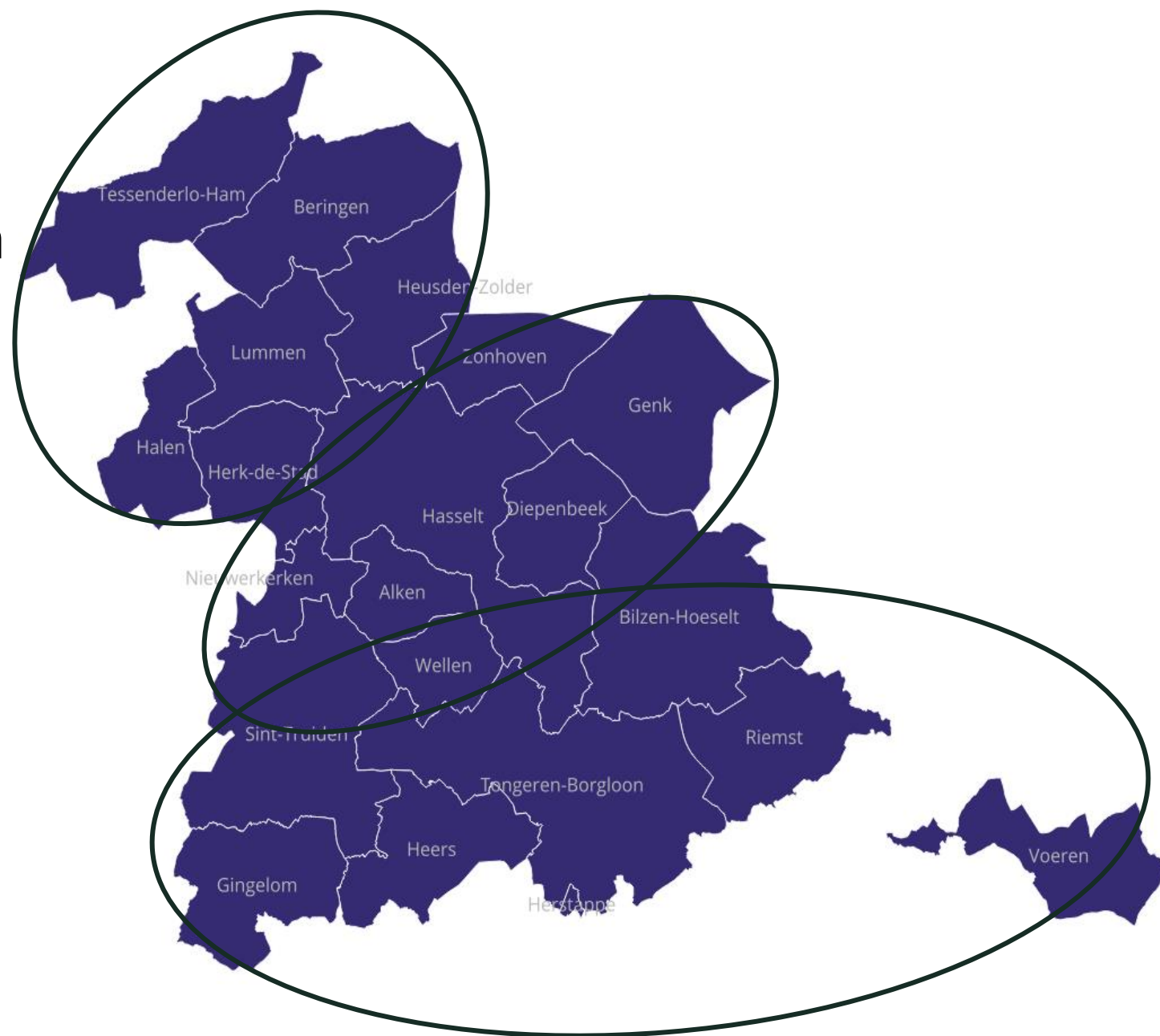
Workshop

- Verdeling in groepen
MAAS EN KEMPEN



Workshop

- Verdeling in groepen
HEIDE & BLOESEM



Workshop 'blik op eerste ruwe kaart verkavelingswijken'

- ▶ Wat zegt dit voor jouw gemeente? Strookt dit met de realiteit?
- ▶ Zijn er wijken waar volgens jou een momentum zit voor transformatie (vb. generatiewissel, nood of aanvragen voor verbouwen / energetische renovatie)? **Duid aan met M op de kaart.**
- ▶ Zijn er nu al aanvragen voor verdichting in verkavelingswijken in jouw gemeente? **Duid aan met V op de kaart.**

Oproep cases 'Lerend netwerk verdichting verkavelingswijken'

dOMG + Team BWMSTR

- ▶ Welke richtlijnen / regels hanteer je om met dergelijke aanvragen om te gaan?
- ▶ Kleinschalige verdichtingsprojecten in verkavelingswijken waarmee je al geconfronteerd wordt/werd?
 - Aanvragen die ooit besproken werden (vooroverleg), maar misschien nooit tot een echte aanvraag zijn geëvolueerd
 - Aanvragen die vergund zijn
 - Met goed resultaat
 - Met resultaat waarover je minder tevreden bent

Gelieve alle info te bezorgen per e-mail (wordt vertrouwelijk behandeld!)
stephanie.demuelenaere@vlaanderen.be

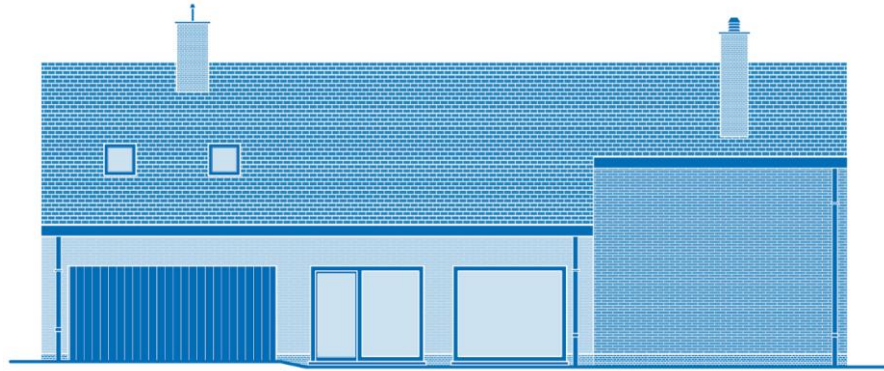
Workshop 2 en 3: case verdichting



Workshop: context



Context

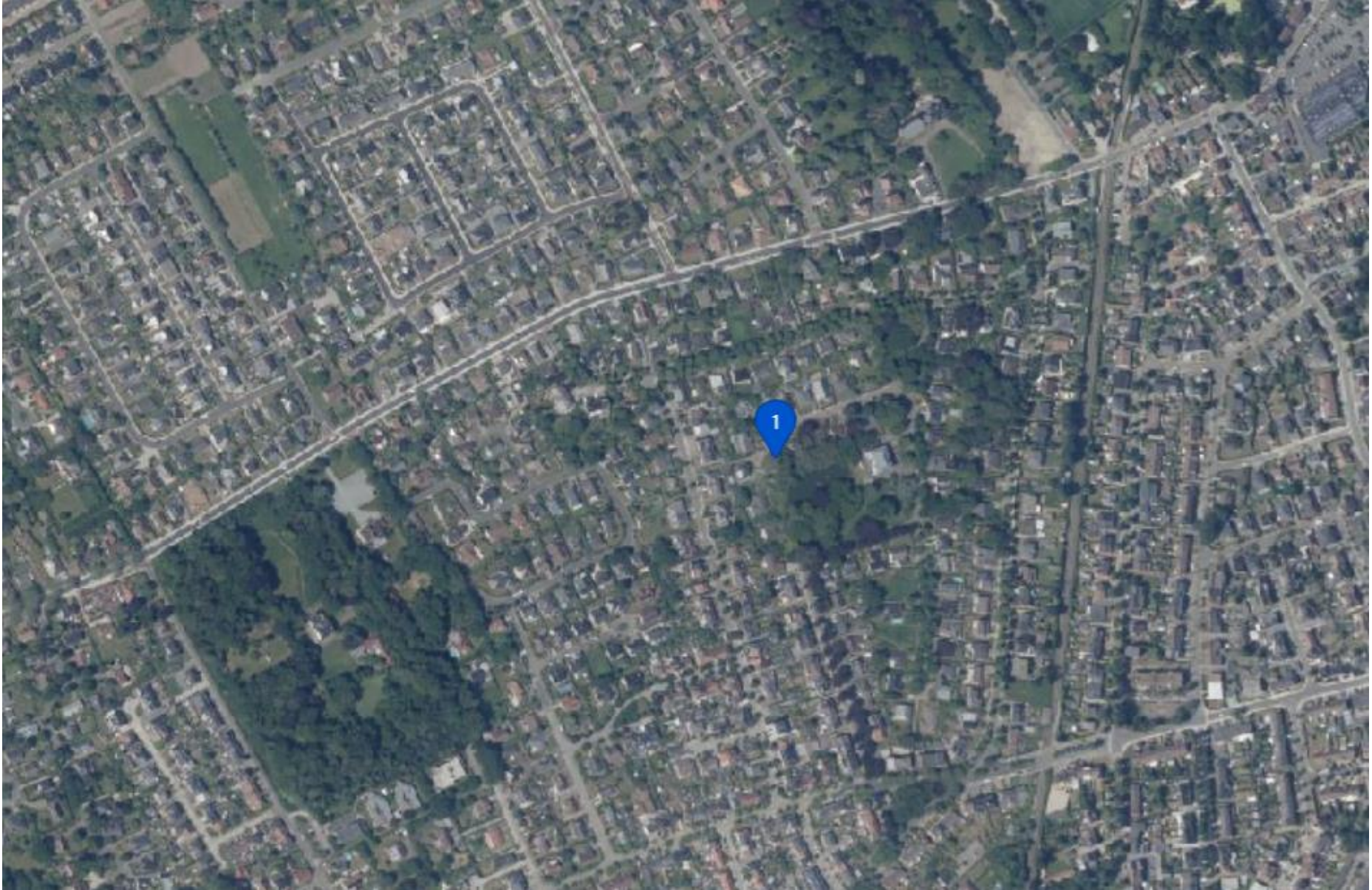


Oppervlakte woning : 338 m²
Oppervlakte terrein: 867 m³
2 bewoners (55 +)



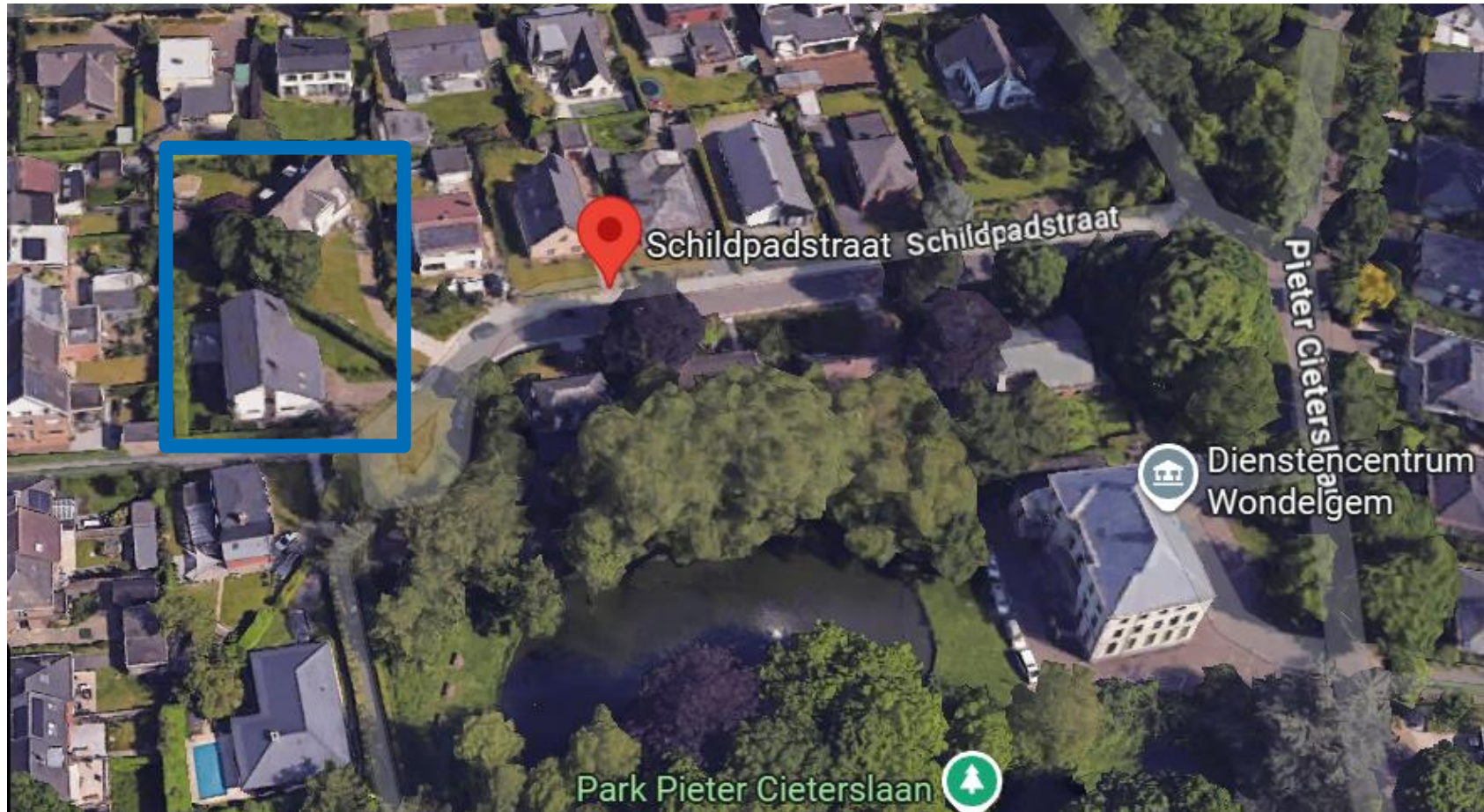
Oppervlakte woning : 330 m²
Oppervlakte terrein: 867 m³
1 bewoner (75+)

Context



LabLand

Context



Context



Workshop 2



- Wat is volgens jullie mogelijk, hoe kan deze uitgangssituatie op een kwalitatieve manier verdicht worden?

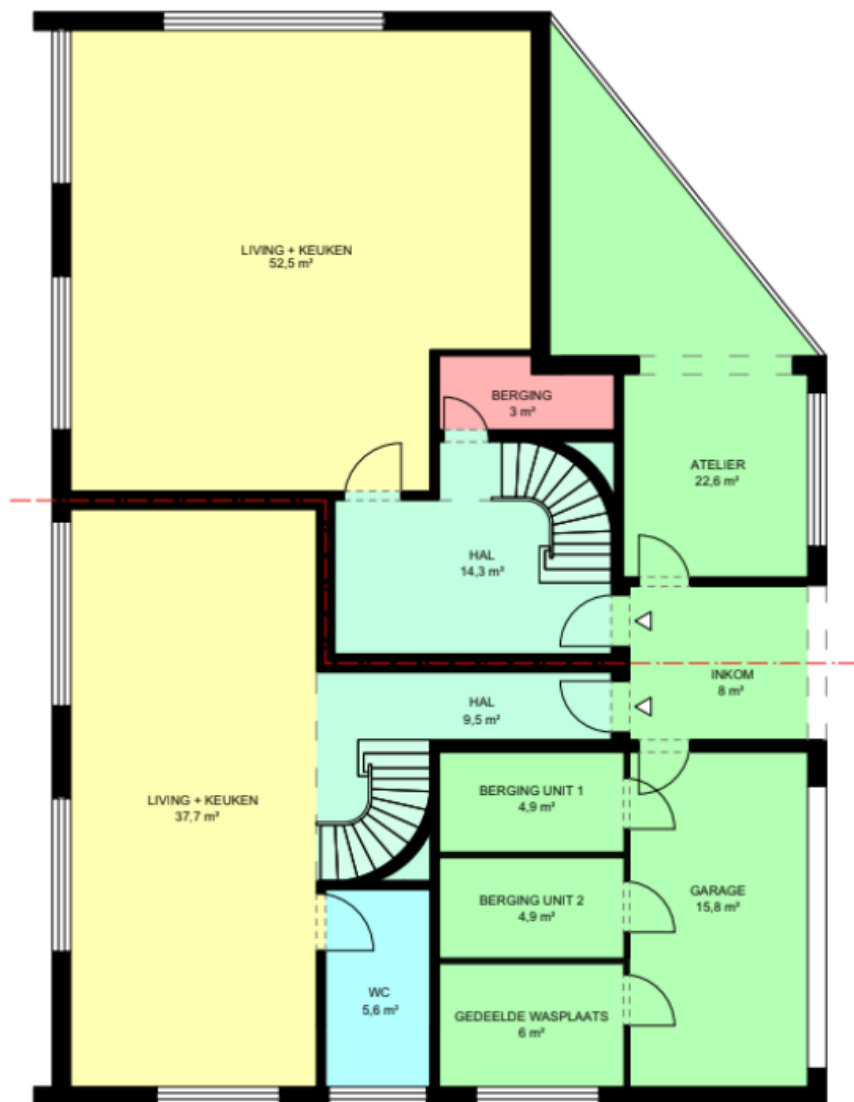
Voorstel LabLand



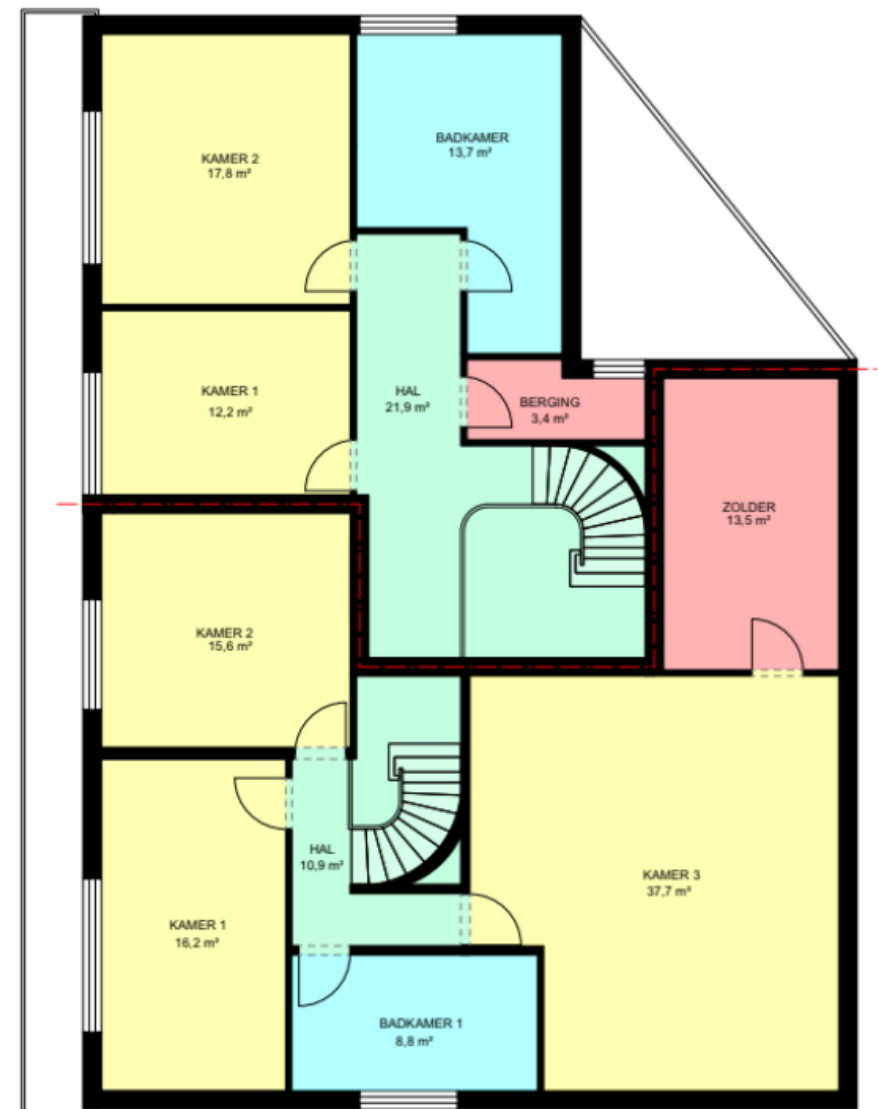


Van **2 onderbenutte woningen** naar **7 woningen**

- ✓ Woningen van 1 tot 5 slaapkamers, private tuin
- ✓ Dezelfde footprint
- ✓ Grote gedeelde tuin
- ✓ Gedeelde bergruimte en atelier



NIV +0



NIV +1



Workshop 3



- ▶ Is dit mogelijk in de verkavelingswijken in jouw gemeente? Waar wel/niet? En waarom wel/niet?
- ▶ Zie jij je gemeente hierin een actieve rol opnemen?
- ▶ Welke stappen kan je zelf zetten om dit gerealiseerd te krijgen? Welke partners heb je hiervoor nodig?

+ plenaire terugkoppeling