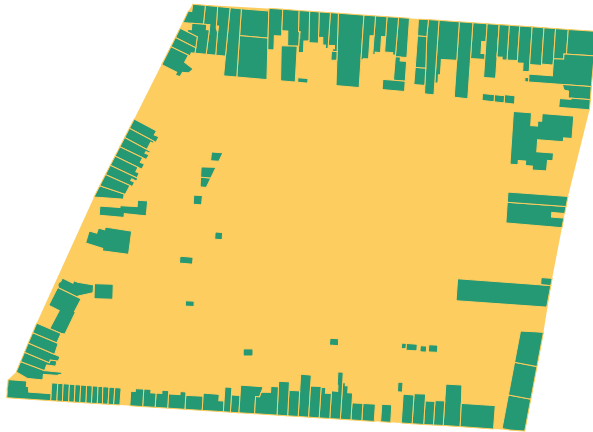


Ruisbroek Sint-Pieters-Leeuw

Beter benutten van het bestaande



VLAIO impaC³t Living Lab
Case study

Auteurs

Jesse Honsa, KU Leuven

Tine Van de Kerckhove, KU Leuven

Chiara Piccardo, KU Leuven

Alexis Versele, KU Leuven

Mathieu De Schryver, Labland

Contact: Jesse Honsa, jessefoster.honsa@kuleuven.be

<https://circulairwijkrenovatie.be/>

December 2025

Dit rapport werd mogelijk gemaakt door de steun van VLAIO, als onderdeel van het impaC³t living lab in de circulaire economie (VNS.2022.0137).

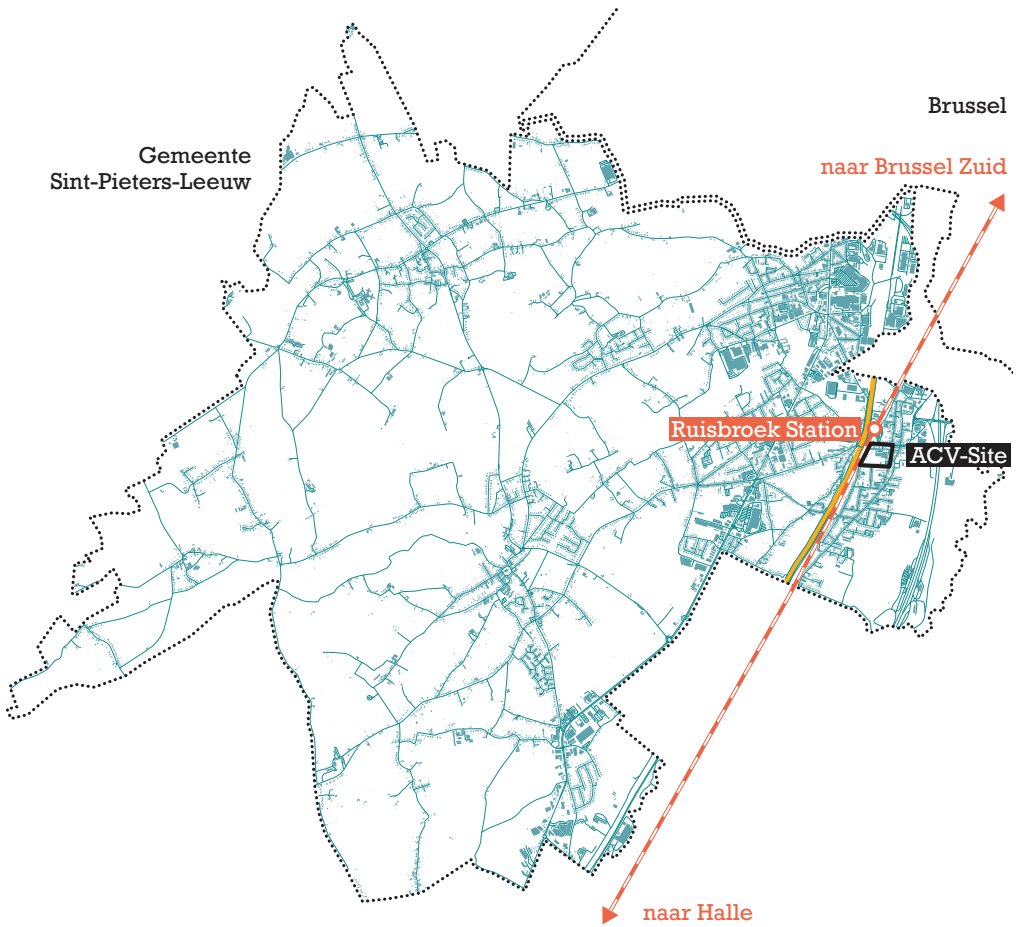
Ruisbroek, Sint-Pieters-Leeuw

Beter benutten van het bestaande

VLAIO impaC³t Living Lab

Case study

Inleiding	1
Wijk	1
Katalysator	3
Visie en doelstellingen	4
Proces case study	4
Inzichten en aanbevelingen	8
Tijdslijn	11



2km

Liggingsplan Sint-Pieters-Leeuw.

Inleiding

Ruisbroek is een wijk aan de rand van Brussel die veel mogelijkheden biedt om de bestaande assets beter te benutten. Een nieuw herontwikkelingsproject op een brownfieldlocatie door Revive, een projectpartner van impaC3t, zal nieuwe woningen in het gebied opleveren. ImpaC3t zag dit als een kans om de mogelijke synergieën tussen dit project en de bestaande woningen in de wijk te onderzoeken. Er werden met name mogelijkheden gevonden om onderbezette en leegstaande woningen aan te passen, zodat ze beter aansluiten bij de behoeften van huishoudens van vandaag.

De casestudy omvatte een wijkverkenning en een onderzoek naar aanpassingsmogelijkheden voor twee typische woningen in de wijk. Er was ook een enquête en interviews met eigenaren gepland, maar door onvoorziene omstandigheden kon dit niet worden afgerond voor het einde van het living lab.

Wijk

Ruisbroek ligt in Sint-Pieters-Leeuw, op de grens van Brussel. Het is een goed bereikbare locatie, gelegen tussen het kanaal naar Charleroi, de spoorlijn naar 's-Gravenbrakel en de snelweg E-19, en wordt bediend door zowel De Lijn- als MIVB-bussen. Terwijl het grootste deel van Sint-Pieters-Leeuw een meer landelijk karakter heeft, maakt Ruisbroek deel uit van de noordoostelijke hoek van de gemeente, die een dichter bevolkt, meer industrieel karakter heeft.

Gezien de nabijheid van Brussel en de goede verbindingen heeft de wijk een groot potentieel voor verdichting en andere vormen van transformatie. Eind 2022 kocht projectontwikkelaar Revive een terrein van twee hectare dat vroeger werd gebruikt als ACV-fabriek. Revive is gespecialiseerd in de herontwikkeling van voormalige industrieterreinen en is van plan om circa 140 nieuwe huizen en appartementen, voorzieningen en een ondergrondse parking te bouwen.

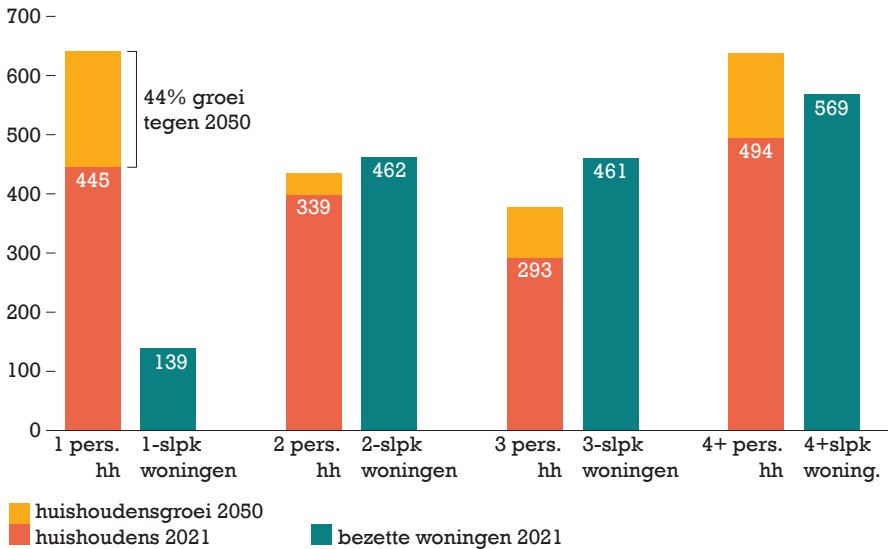
Het ACV-terrein ligt in het midden van een bestaand blok en wordt aan alle vier zijden omringd door 108 kleinere panden, voornamelijk huizen en enkele kleine appartementsgebouwen. De Stationstraat in het noorden, direct tegenover het station van Ruisbroek, wordt gekenmerkt door rijhuizen van drie bouwlagen, vaak met een winkelfunctie op het gelijkvloers.

De Boomkwekerijstraat in het westen, langs de spoorweg, heeft

een mix van huurwoningen en burgerwoningen. De Pieter Cornelisstraat in het zuiden heeft een cluster van garageboxen, en rijwoningen van twee bouwlagen, waarvan sommige met inpandige garage. En de Kerkstraat in het oosten heeft een mix van sociale appartementen en lokale voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf en een buurthuis. Straten zijn eerder smal, maar er is veel parkeergelegenheid, zowel tegenover het station als in de straten zelf.

Samenstelling: Ruisbroek Centrum

- 25,7% van de inwoners heeft een niet-Belgische nationaliteit, met sterke aanwezigheid van inwoners uit de Maghreb en Oost-Europa.
- 1.024 eengezinswoningen (68%), 481 meergezinswoningen (32%).

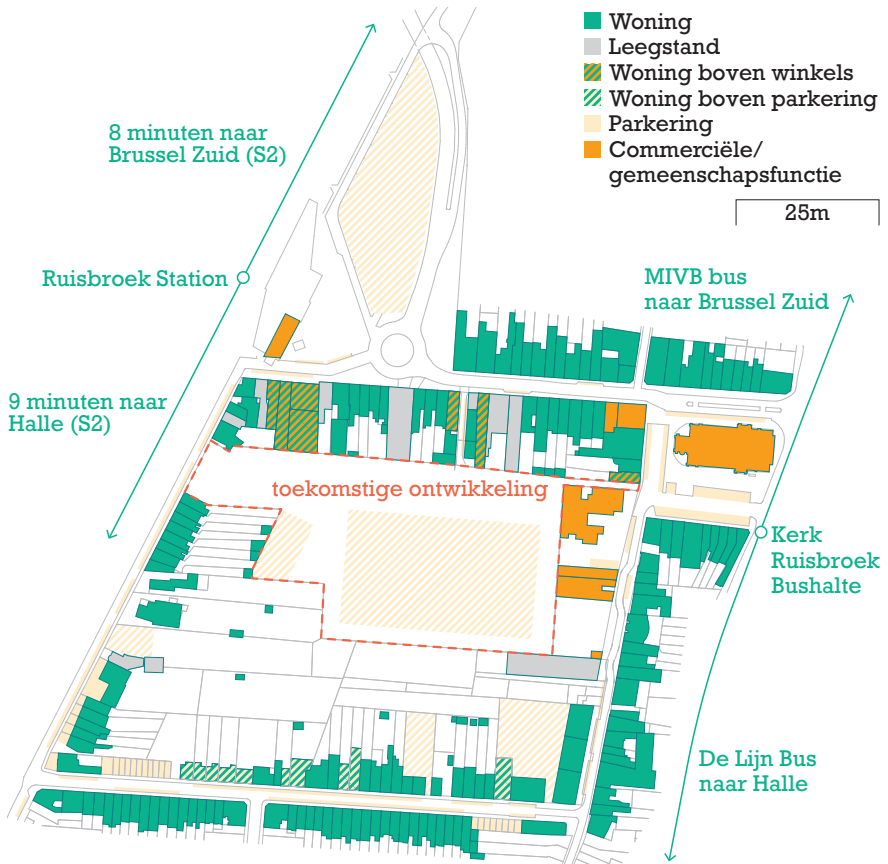


Ruisbroek Centrum kent een interessante dynamiek in vraag en aanbod op de woningmarkt. Enerzijds sluit het aan bij de Vlaamse trend naar eenpersoonshuishoudens en een tekort aan kleinere woningen. Anderzijds wonen er nog steeds veel grote gezinnen in de buurt. Bron: Statbel.

Katalysator

Revive brownfield ontwikkeling

Revive heeft een nieuw RUP¹ en een plan voor de transformatie van het ACV-terrein opgesteld. Hoewel alle details van de ontwikkeling nog in overweging zijn, is het algemene concept een cluster van appartementencomplexen (3-5 bouwlagen) in het midden van het blok, rijwoningen aan de noordzijde, grenzend aan de achtertuinen van bestaande huizen, en een grote tuin aan de zuidzijde. Er komt parkeergelegenheid op maaivlak voor bezoekers, evenals een grote ondergrondse parkeergarage. Het doel is om eind 2026 te beginnen met de bouw van de eerste fase. In de tussentijd heeft Revive ook contact opgenomen met de



Overzicht van de wijk.

buurtbewoners via een informatiebijeenkomst (zomer 2024) en drie buurtpanels, om potentiële aandachtspunten voor de buurtbewoners te bespreken, waaronder de toegang tot het gebied, het gezamenlijk gebruik van de tuinen op het terrein, tuinpoorten en landschapsinrichting. Het fabrieksterrein is tijdelijk in gebruik door een lokale sportorganisatie.

Visie en doelstellingen

- De huidige situatie in kaart brengen en mogelijke transitie-scenario's ontwikkelen voor beleidsmakers en bewoners.
- Mogelijkheden onderzoeken om beter gebruik te maken van de grond en de bestaande gebouwen in de wijk, in het kader van het Revive-project.

Proces case study

Buurtscan en overleg met Revive (2024)

Labland vzw

Dit onderzoek gaf een overzicht van de demografische, economische, ecologische en fysieke kenmerken van het bouwblok en de omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat Ruisbroek een aanzienlijk risico loopt op zowel overstromingen als oververhitting, en baat zou hebben bij ontharding – niet alleen in het Revive-project, maar ook in de omliggende panden. Veel achtertuinen zijn betegeld en worden blijkbaar nauwelijks gebruikt.

Een beter gebruik van deze tuinen zou rechtstreeks door het Revive-project kunnen worden ondersteund: door tuinen een aparte achteringang te geven, die toegankelijk is vanuit het Revive-project. Dit werd met Revive besproken als een realistische mogelijkheid.

Een tweede belangrijke bevinding uit het onderzoek is leegstand: bij visuele inspectie van 108 panden bleken er 9 (8%) leeg te staan. Dit is aanzienlijk hoger dan het Vlaamse gemiddelde van 1% leegstand.² Dit roept vooral vragen op wanneer leegstaande huizen zich op zo'n aantrekkelijke locatie bevinden waar nieuwe woningen worden gebouwd.

Studie Leegstand (2025)

Labland vzw

Het living lab besprak het probleem van leegstand met de gemeen-

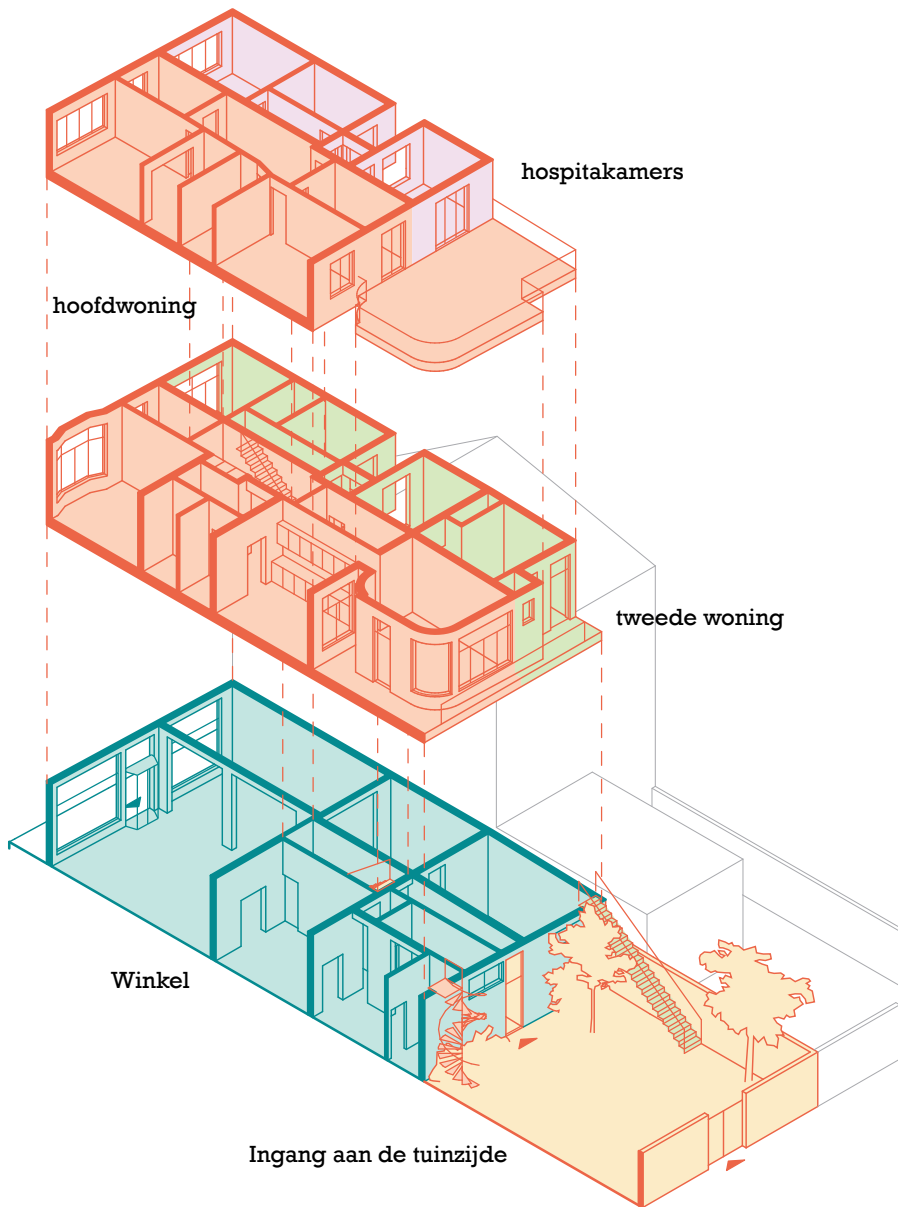
te Sint-Pieters-Leeuw. De gemeente is gemotiveerd om leegstand aan te pakken, maar gaf ook toe dat het een gevoelig onderwerp is dat met zorg moet worden behandeld.

Een van de doelstellingen van deze studie was om te achterhalen waarom huizen leegstaan. Labland werkte aan een gedetailleerde enquête voor de eigenaren van leegstaande panden. Gezien de gevoeligheid van het probleem en de GDPR-richtlijnen zou de gemeente het eerste contact leggen met de eigenaren, die zich vervolgens vrijwillig konden aanmelden voor deelname aan het onderzoek met Labland. Helaas liep dit werk door onvoorziene omstandigheden vertraging op en heeft de gemeente uiteindelijk geen contact gelegd met eigenaren. Daardoor ontbreekt in de casestudy het perspectief van de eigenaren. Er kunnen echter wel enkele inzichten worden verkregen in de mogelijke oorzaken en oplossingen voor leegstand:

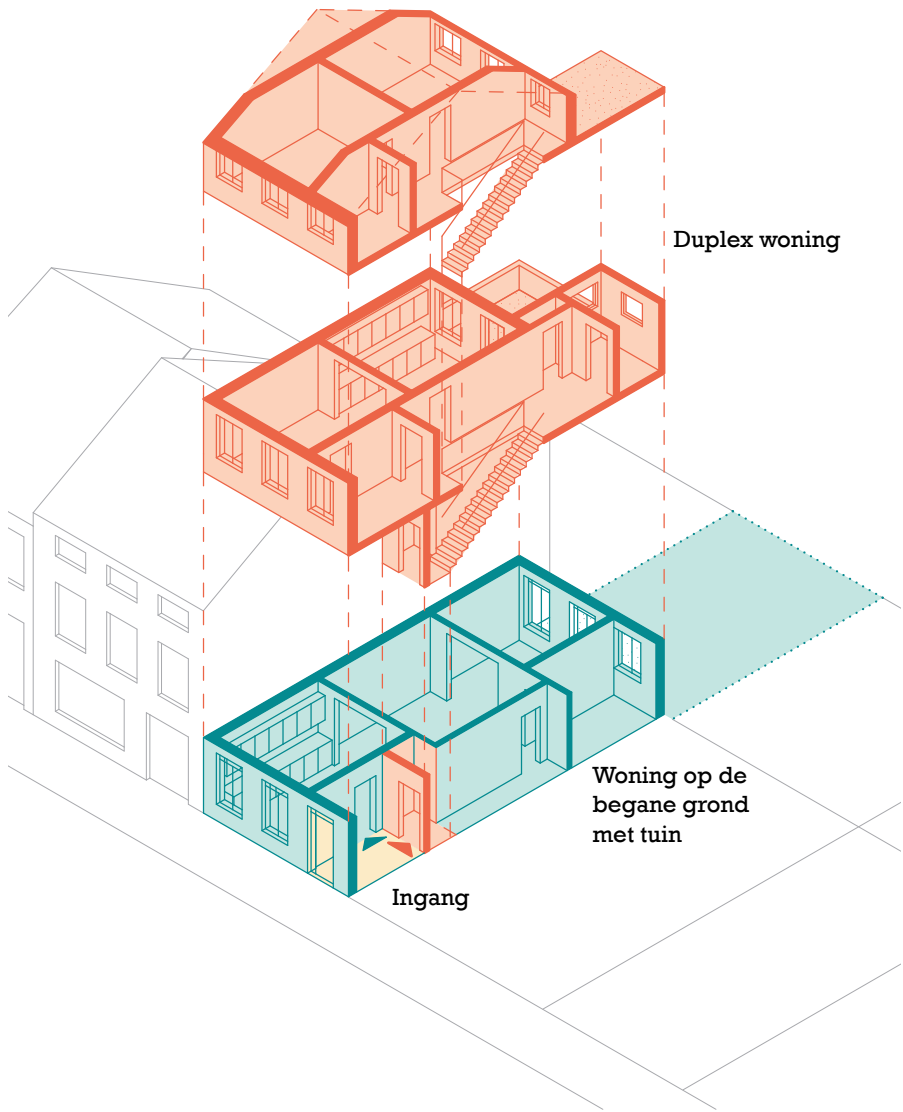
- **Speculatie:** sommige eigenaren wachten mogelijk tot de vastgoedprijzen in de buurt stijgen. Als dat echter het geval was, zouden leegstaande huizen op dit moment niet per se te koop staan. ImpaC3t merkte op dat verschillende woningen al maanden te koop stonden.
- **Tijdelijke leegstand:** sommige panden staan mogelijk slechts tijdelijk leeg, in afwachting van aankoop of herontwikkeling. Een van de leegstaande huizen is inderdaad gekocht door Revive en zal worden gesloopt om het terrein te verdichten.
- **Slechte staat:** eigenaren zijn mogelijk niet in staat om panden in slechte staat op te knappen. Als dat echter het geval is, bieden bestaande initiatieven zoals WarmNest en Woonwinkel Zennevallei oplossingen.
- **Gebrek aan vraag:** impaC3t merkte op dat de meeste leegstaande panden grote huizen boven winkels in de Stationsstraat waren. Soms stonden de woningen leeg, soms de winkels en soms beide. Dit zijn de panden die al maanden te koop stonden. Het kan zijn dat er minder vraag is naar dit type woningen.

Een vraag die in ieder geval via een theoretische studie kon worden beantwoord, was hoe dit type grote woning kon worden aangepast aan de hedendaagse eisen. Labland gebruikte één voorbeeldwoning om scenario's voor aanpassing te ontwikkelen.

Een belangrijk probleem bij woningen boven winkels in Ruisbroek is het ontbreken van een aparte ingang op de begane grond. Het toe-



Huis 1: Een grote woning boven een winkel, verticaal opgesplitst in twee appartementen. De toegang tot de twee appartementen is via de tuinzijde van het huis (een nieuwe voetgangersstraat die is aangelegd als onderdeel van het Revive-project). Het hoofdappartement heeft 3 slaapkamers, een studeerkamer en een aparte vleugel voor twee hospitakamers, een zorgwoning, enz. op niveau +2. Het tweede appartement op niveau +1 (te huur) heeft twee slaapkamers.



Huis 2: Een herenhuis, verdeeld in een woning met 1 slaapkamer op de begane grond met een tuin en een duplex met 3 slaapkamers en een terras erboven.

voegen van een ingang blijkt vaak onhaalbaar, omdat dit de winkel-pui verkleint en ingrijpende aanpassingen aan de gevel vereist. Een alternatieve oplossing is om via het nieuwe Revive-project een aparte woongang aan de achterzijde van de huizen te creëren.

Een tweede probleem is dat deze huizen mogelijk te groot zijn. Zoals hierboven aangegeven, zijn er veel grote gezinnen (met vier of meer leden) in Ruisbroek, maar er zijn ook veel eenpersoonshuishoudens. De meest voorkomende woning heeft 4 of meer kamers, terwijl er in de buurt maar heel weinig woningen met 1 slaapkamer zijn. Vooral gezien de ligging tegenover het treinstation zou er een duidelijk argument kunnen zijn om grote leegstaande woningen op te splitsen in meerdere kleinere eenheden.

Voor beide maatregelen zou overleg met de lokale dienst ruimtelijke ordening nodig zijn. De scenariostudie is dan ook een manier om een gesprek op gang te brengen over dergelijke regels.

Inzichten en reflecties

Lokale regelgeving

Uit de scenariostudie bleek dat lokale regelgeving een belangrijke belemmering kan vormen voor een voldoende gebruik van bestaande gebouwen. Sint-Pieters-Leeuw hanteert een strikt beleid dat eengezinswoningen kleiner dan 250 m² niet mogen worden opgesplitst in meergezinswoningen. Zoals vermeld in hun planningsdocumenten wil de gemeente een 'woonmix' garanderen.³ Dat is begrijpelijk, aangezien de ietwat ongebruikelijke demografische trends in de buurt aantonen dat er inderdaad behoefte is aan woningen voor grote gezinnen. Maar aan de andere kant heeft niemand baat bij leegstaande woningen. Er is ook behoefte aan kleinere woningen. De voorgestelde scenario's tonen aan dat het mogelijk is om huizen op te splitsen en tegelijkertijd een mix van grote en kleine woningen te behouden.

Regels tegen splitsing zijn ook bedoeld om ontoereikende, krappe woningen te voorkomen. Dit is ook een zeer redelijke doelstelling. De kwaliteit van de woningen kan echter beter worden gewaarborgd door de woningen die door splitsing ontstaan te beoordelen in plaats van het huis vóór de splitsing. Zo stelt het eigen kwaliteitskader meergezinswoningen van de gemeente royale minimumafmetingen voor nieuwe woningen: >60 m² voor appartementen met 1 slaapkamer, of >85 m² voor appartementen met 2 of meer slaapkamers. Het scenario voor woning #2 zou aan deze voorwaarden voldoen, maar zou momen-

teel niet worden toegestaan vanwege de regel tegen splitsing.

Er zijn ook strenge regels met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dat per woning nodig is: de scenario's zouden één tot drie extra parkeerplaatsen vereisen, wat onmogelijk is op een smal perceel als dit. Er worden geen uitzonderingen gemaakt voor appartementen. Dit is een regel die in de hele gemeente wordt toegepast en geen rekening houdt met lokale behoeften. Het is niet vanzelfsprekend waarom appartementen direct tegenover een belangrijk treinstation, twee bushaltes en een fietssnelweg noodzakelijkerwijs twee parkeerplaatsen per appartement nodig hebben. Er is ook voldoende parkeergelegenheid op straat, voor het station, en Revive ontwikkelt ook een zeer grote ondergrondse parkeergarage met plaatsen voor bezoekers.

Dit probleem houdt verband met het feit dat regelgeving is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente, en niet is geënt op de specificiteit, dichtheid, stedelijkheid, demografie en bereikbaarheid van de betreffende wijk. Gemeenten met verschillende stedenbouwkundige contexten binnen hun grondgebied zouden kunnen overwegen hun regelgeving hierop af te stemmen.

De studie was dan ook zeer inspirerend voor impaC^{3t}, omdat ze aanleiding gaf tot een diepgaander onderzoek naar het onderwerp van het opsplitsen van onderbezette en leegstaande woningen (zie impaC^{3t} beleidsbrochure #1).

Betrokkenheid van lokale stakeholders

Het was jammer dat het living lab geen rechtstreeks contact kon leggen met vastgoedeigenaren vanwege privacywetgeving en politieke bezwaren rond gevoelige stedelijke kwesties. Hoewel gemeenten wellicht geïnteresseerd zijn in deelname aan living labs, zijn ze mogelijk veel minder bereid om lokale bewoners rechtstreeks te betrekken zonder een zeer duidelijk omschreven kader en zonder verwachte resultaten. Het opbouwen van vertrouwen tussen deelnemers aan een living lab, lokale overheden en lokale bewoners kost veel tijd en moeite.

Bronnen

- 1 RUP Ruisbroek Centrum ACV Site (2025). https://www.sint-pieters-leeuw.be/sites/default/files/gemeente/ro/documenten/RUP/RUP_23077_214_00021_00001_Grafisch%20Plan_DV.pdf
- 2 Grietens, E., Terryn, L., Van den Ende, K. & Koutsis, A. (2025). *Leegstand regeert het land: Kansen voor betaalbaar wonen in Vlaanderen*. Bond Beter Leefmilieu. <https://drive.google.com/file/d/1SdQMeAWoSLrjWOwnqn9e-B1eAc0wrDwzh/view>
- 3 Sint-Pieters-Leeuw (2023). *Kwaliteitskader meergezinswoningen Sint-Pieters-Leeuw*. <https://www.sint-pieters-leeuw.be/sites/default/files/gemeente/ro/documenten/Kwaliteitskader-meergezinswoningen.pdf>

Tijdslijn

