BWMSTR

PILOOTPROJECTEN TERUG IN OMLOOP

07 SAMEN VOOR EEN VEERKRACHTIG VLAANDEREN

Joke Schauvliege, Vlaams Minister van Omgeving

09 TOEKOMST MAKEN

Stefan Devoldere, Wnd Vlaams Bouwmeester

Henny De Baets, administrateur-generaal Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

Peter Cabus, secretaris-generaal Ruimte Vlaanderen

Bernard De Potter, administrateur-generaal Agentschap Ondernemen

Guido Decoster, administrateur-generaal, Agentschap voor Binnenlands Bestuur

19 DRIE AMBITIES VOOR DE PILOOTPROJECTEN 'TERUG IN OMLOOP'

Realiseer een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling, met grote aandacht voor productie in de stad

Dynamiseer onderbenutte en verontreinigde terreinen op elk moment

Maak de omslag naar een duurzaam materialenbeheer en een circulaire economie

45 PROTOTYPISCHE SCENARIO'S

De Maakplaats

Het Werkhuis

Het Transitpunt

De Snipperstraat

De Vrijplaats

87 PROJECTVERLOOP

V O O R W O O R D

Samen voor een veerkrachtig Vlaanderen

JOKE SCHAUVLIEGE, Vlaams Minister van Omgeving

Vlaanderen zet bewust in op de transitie naar een duurzame omgeving en veerkrachtig samenlevingsmodel. Hoewel er reeds velerlei initiatieven lopen kan deze transitie vooruitgestuwd worden door vanuit verschillende invalshoeken en beleidsdomeinen samen te werken en ambitieuze koppelingen op te zoeken.

Vlaanderen heeft de ambitie om tegen 2050 het bijkomende ruimtebeslag te herleiden tot nul procent, om tegen 2036 alle verontreinigde terreinen in een fase van sanering te brengen, om weer volop zuurstof te geven aan de nieuwe economie, om de tewerkstelling in steden voor alle inwoners op te voeren en om ruimte te creëren voor een grondstofarme en circulaire economie.

Samen met mijn Vlaamse collega ministers, Philippe Muyters en Liesbeth Homans, ben ik van overtuigd dat dergelijke ambitieuze doelstellingen op een geïntegreerde en transversale manier aangepakt moeten worden. In de pilootprojecten 'Terug in Omloop' wordt de koppeling gemaakt tussen stedelijke transformaties, economische transitie en geïntegreerde bodemsanering. De strategische verkenning, waarvan U nu het resultaat in handen houdt, geeft niet enkel een idee van interessante denkpistes, ze legt ook reeds de eerste aandachtspunten voor een toekomstig beleid bloot.

In het vervolgtraject gaan de verschillende publieke en private partners enthousiast aan het werk om in een innovatief denk- en ontwerpproces nieuwe koppelingen uit te testen en tegelijk te realiseren. Op die manier kunnen bestaande beleidskaders worden verbeterd en vernieuwende aanpakken worden uitgeprobeerd en ingevoerd. Ook de nieuwe en andere manieren van samen aan het werk te gaan maken onderdeel uit van een leerproces, van een 'work in progress'. Deze zoektocht maakt integraal deel uit van het hele traject.

Deze pilootprojecten zijn dan ook schitterende omgevingsprojecten waar ik graag mee mijn schouders onderzet. 'Terug in omloop' toont dat een toekomstig en duurzaam Vlaanderen vormt krijgt vanuit een doorgedreven samenwerking tussen verschillende maatschappelijke partners, beleidsmakers en geëngageerde burgers. Co-creatie speelt een cruciale rol in deze pilootprojecten waar er plaats is voor vrij initiatief en waarbij de verschillende partners die aan de projecten deelnemen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid delen en actief opnemen.

Laat U inspireren om te doen!

Toekomst maken

STEFAN DEVOLDERE, Wnd Vlaams Bouwmeester
HENNY DE BAETS, administrateur-generaal Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij
PETER CABUS, secretaris-generaal Ruimte Vlaanderen
BERNARD DE POTTER, administrateur-generaal Agentschap Ondernemen
GUIDO DECOSTER, administrateur-generaal, Agentschap Binnenlands Bestuur

We staan als samenleving voor een aantal complexe maatschappelijke uitdagingen en evoluties die een grote weerslag zullen hebben op de ruimte en het gebruik ervan.

De klimaatverandering, het energievraagstuk, migratie, technologische innovatie, de financiële crisis dagen ons uit om onze samenleving anders te organiseren. Verschillende nieuwe initiatieven en experimenten tonen dat deze veranderingen vandaag reeds in een embryonaal stadium aanwezig zijn. De verschillende deelprojecten (zoals autodelen en verschillende peer-to-peer initiatieven zoals garden sharing), de groene economie, koppelingen tussen sanering met energieopwekking of afvalverwerking, voedsel- en cultuurcollectieven en alternatieve financieringsvormen, maar ook online diensten (van online media tot online adverteren of retail en crowdfunding) tonen aan dat antwoorden op de huidige maatschappelijke uitdagingen niet uitlout er economische en technologische hoek kunnen komen maar dat sociale innovatie cruciaal is.

Wat bij deze initiatieven opvalt is dat ze bottom-up ontstaan, burgergroepen, sociale ondernemers, studentenbewegingen etc. nemen duidelijk het voortouw om te experimenteren met nieuwe vormen van samenwerken. Netwerken en flexibel ruimtegebruik zijn duidelijk elementen die steeds terugkomen in het succes van deze initiatieven.

Uitdagingen kunnen we niet aangaan vanuit één invalshoek. Antwoorden kunnen enkel geformuleerd worden als we er op een geïntegreerde manier mee aan de slag gaan. Samenwerking tussen verschillende overheden, tussen verschillende actoren en sectoren is cruciaal.

Samen engageren we ons dan ook om onze expertise te bundelen en te kijken hoe stedelijke en ruimtelijke transformaties, economische transitie en geïntegreerde bodemsanering te koppelen en zo antwoorden te zoeken voor de uitdagingen van vandaag.

Het team van de Vlaamse Bouwmeester heeft ervaring opgebouwd in het opzetten van pilootprojecten als innovatieve trajecten. De pilootprojecten kijken verder dan het perceelsniveau en zoeken het verband met de buurt, de omgeving en de maatschappelijke context.

Het pilootproject 'Terug in Omloop' zet sterk in op de transitie naar een grondstofarme economie, waarbij er aandacht is voor zowel materialen als bodem, de rol die door de OVAM wordt opgenomen is dan ook niet onbelangrijk. De verschillende ambities uit het pilootproject haken in op verschillende initiatieven

en programma's die bij de OVAM werden ontwikkeld, zoals oa. materiaalbewust bouwen in kringlopen, veranderingsgericht bouwen, groen en duurzaam saneren, co-financieringsregeling, duurzaam beheer van bio-massa reststromen, …

Als gevolg van zijn historische ontwikkeling heeft Vlaanderen een groot potentieel aan herbruikbare ruimte, welke voor Ruimte Vlaanderen een belangrijke rol spelen in het invullen van de maatschappelijk-ruimtelijke uitdagingen. In het ontwikkelen van een kwaliteitsvol hoger ruimtelijk rendement is het opnieuw activeren van gronden en panden cruciaal. Ruimte Vlaanderen beschikt over de kennis om op een geïntegreerde manier complexe (stads)projecten aan te pakken. Ook kijkt men hoe huidige instrumenten kunnen worden bijgestuurd om deze maatschappelijke uitdagingen te beantwoorden. Door de ontwikkeling van Territoriale Ontwikkelingsprogramma's en het aanpakken van huidige regelgeving, zoals het bijsturingsproces rond het grond- en pandendecreet, kan men een meer efficiënt antwoord formuleren op deze uitdagingen.

Ook het Agentschap Binnenlands Bestuur, Afdeling Beleid Steden, Brussel en Vlaamse Rand kan via deze gerichte samenwerking de sleuteluitdagingen van vandaag aanpakken en biedt in dit innovatietraject ondersteuning aan stedelijke actoren om te experimenteren met stedelijke logistiek, duurzame distributie en kringloopeconomie. Steden en stedelijke gebieden zijn immers de plaats bij uitstek waar maatschappelijke uitdagingen zich voordoen en waar zich innovatieve oplossingen voor deze uitdagingen aandienen.

Het activeren van onderbenutte terreinen en vrijgekomen bedrijfspanden is voor het Agentschap Ondernemen een belangrijk aandachtspunt. De transversale samenwerking binnen deze pilootprojecten laat toe om het industriëleen innovatiebeleid te voeden met experiment.

Het opzoeken van verbindingen met andere instrumenten en domeinen is fundamenteel, zodat het leertraject een brede impact kan hebben. We beogen een constructieve samenwerking met andere domeinen en actoren. Het hele proces, als innovatietraject, wordt daarom vanuit een helikopterpositie opgevolgd zodat het brede leertraject gegarandeerd blijft en de synergiën met andere beleidsdomeinen verzekerd.

In een eerste verkenningsfase gingen we verder in op de vraag hoe we een beweging kunnen inzetten die leidt naar een meer inclusieve stad, een transitie-economie en een geïntegreerde ruimtelijke ontwikkeling. Exploratief onderzoek keek hoe een verbinding kan worden gemaakt tussen de drie ambities die in deze pilootprojecten centraal staan, namelijk: een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling, met grote aandacht voor productie in de stad, het tijdelijk en permanent gebruik van onderbenutte en verontreinigde terreinen en het maken van de omslag naar een duurzaam materialenbeheer en een circulaire economie. Deze verkenning gebeurde niet in een vacuüm, dankzij waardevolle input van verschillende actoren tijdens interviews en een intensief moment met rondetafelgesprekken werden we door de verschillende stakeholders, betrokken actoren en

expertensteedsuitgedaagdomdevraagscherpertestellenenbezorgdhedenen aspiraties mee te nemen. We zijn hen daar zeer erkentelijk voor.

We zijn er ons van bewust dat het ambitieniveau hoog ligt, maar als we de uitdagingen van vandaag serieus nemen kan dat ook niet anders!

Nu gaan we op zoek naar projecten die deze aspiraties opnemen en in de praktijk testen hoe deze ambities kunnen omgezet worden in innovatieve aanpakken waarmee we in Vlaanderen de Toekomst Maken.

Speedy
colruyt
Atlantis slaapcomfort
Boxsprings
Matrassen
R02
R01

INLEIDING

De ruimtelijke druk in Vlaanderen en de toenemende vraag naar het aansnijden van open ruimte is groot en zal nog toenemen in de toekomst. We moeten dus op zoek naar nieuwe manieren om de schaarse beschikbare ruimte optimaal in te zetten om nieuwe initiatieven alle kansen te geven.
We moeten dus de huidige regelgevingen in zake densiteit en bestemming in vraag durven stellen, we moeten durven ruimte te creëren voor experiment en onverwachte coalities. En dit is waar overheden, op alle schaalniveaus, een belangrijke rol te vervullen hebben. Natuurlijk kan men zich beperken tot het louter faciliteren van dergelijke initiatieven, maar om als Vlaanderen klaar te zijn voor een onzeker toekomst en dus over de nodige veerkracht te beschikken, is er meer nodig.
Pilootprojecten zijn een instrument om nieuwe inzichten te verwerven in de wijze waarop ruimtelijk-maatschappelijke uitdagingen kunnen aangepakt worden.
Het pilootproject 'Terug in Omloop' zoekt specifiek de verbindingen op tussen ontwerpend onderzoek, ruimtelijke, sociale en economische innovatie met als doel niet alleen ruimte, maar ook mensen en materialen terug in omloop te brengen.

Het hergebruiken van verontreinigde terreinen als deelantwoord op ruimtelijke ontwikkelingsvraagstukken

Het terug in omloop brengen van onderbenutte en verontreinigde terreinen is vanuit het concept van zorgvuldig ruimtegebruik een logische gegeven. Daardoor kan ook bijkomend aansnijden van ruimte worden verminderd. Binnen het Vlaams beleid bestaan er al instrumenten die inzetten op de sanering van verontreinigde terreinen. Eén van deze instrumenten zijn de brownfieldconvenanten, die de ontwikkeling van verwaarloosde of onderbenutte bedrijventerreinen in een stroomversnelling brengen. Anderzijds kiest men ook expliciet voor een beleid van geïntegreerde saneringen en onderzoekt men in welke mate ze verder kunnen gaan dan het louter wegnemen van het risico voor mens en omgeving. Klassieke saneringstechnieken, zoals ontgraven van de verontreinigingskern en grondwater oppompen, ruimen plaats voor innovatieve aanpakken en technieken, gericht op een lange termijn-beheer van de bodem, met aandacht voor multifunctioneel duurzaam bodemgebruik op lange termijn, eerder dan op louter risicobeheersing. Via het beleid rond de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimtes wordt er gewerkt aan het nuttig hergebruiken van bestaande bedrijfsruimtes. Al deze inspanningen zijn nog verre van ten einde vermits er nog tal van verontreinigde terreinen in Vlaanderen te vinden zijn.

Het pilootproject kijkt ook vanuit deze opgave naar de toekomt en stelt zich de vraag hoe een groter maatschappelijk rendement kan worden bereikt en hoe de ontwikkeling kan geplaatst worden in een ruimere ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingscontext. Aandacht voor de maatschappelijke uitdagingen die een ruimtelijk antwoord behoeven, de context, het beheer van het terrein en de rol van alle belanghebbenden dient hierbij een prominente plaats in te nemen.

Een kwaliteitsvolle stedelijke omgeving

Veel van de verontreinigde sites situeren zich in een stedelijk context. Al meer dan 10 jaar voert Vlaanderen een stedenbeleid dat zich richt op een stedelijke renaissance. De stadsvernieuwingsprojecten verbeteren de levenskwaliteit binnen de steden waardoor ze aantrekkelijker worden en groeien. De herwaardering van verwaarloosde stadswijken en verontreinigde terreinen is hierin cruciaal. Zeker omdat de stad ook de plaats is waar de sociaal-economische achterstelling het grootst is. De nood aan innovatieve en inclusieve projecten in de stad is dus hoog. Meer economische activiteiten en lokale tewerkstelling moeten hierbij voorop staan.

Ook de verkeersdruk in en rondom onze steden blijft een moeilijk op te lossen probleem. Meer inwoners betekent ook meer verplaatsingen, van de stad, naar de stad en binnen de stad. Stilstand in het verkeer dreigt tot stilstand van

de economie te leiden. Vele steden zoeken naar manieren om de effecten van klimaatverandering tegen te gaan en zoeken naar een duurzame vorm van stadsmobiliteit om de druk op stad, omgeving en gezondheid te verlichten (bv. Leuven Klimaatneutraal, Stadslab 2050 in Antwerpen, …).

Een nieuwe en circulaire economie

De Vlaamse overheid en Europa zetten volop in op het nieuwe ondernemen. Voeding, mobiliteit, zorg, duurzaam materialenbeheer, energie en bio-economie zijn daarin belangrijke speerpunten. Binnen het Vlaams Materialenprogramma[1] wordt gezocht naar processen en methodes om tot een circulaire economie te komen, of m.a.w. om de materiaalkringloop te sluiten. Veel productieprocessen zijn op een lineaire manier opgezet: grondstoffen worden verwerkt tot producten en verliezen na gebruik hun waarde omdat ze niet herbruikbaar, herstelbaar of recycleerbaar zijn. Binnen een circulaire economie wordt volop ingezet op het hergebruiken van materialen, zowel in de producten als in de bijproducten en reststromen van een productieproces. De omslag naar een circulaire economie is een noodzaak. Vlaanderen telt elke dag meer inwoners die meer producten en diensten nodig hebben, en dus ook meer grondstoffen en energie. Grondstoffen zijn echter eindig en schaars. Bovendien leidt de stijgende consumptie tot meer afval, meer reststromen en meer uitstoot van broeikasgassen.

Er gebeurt al veel in Vlaanderen, in vele domeinen. Een ambitieuze koppeling van slimme ruimtelijke ontwikkeling, stadsvernieuwing, economische transitie en bodemsanering kan echter nog tot belangrijke winsten leiden op het vlak van ruimtelijk locatiebeleid en rendement, economische innovatie en sociale inclusie. Het traject pilootprojecten 'Terug in omloop' daagt iedereen uit om deze winsten op te zoeken en in de praktijk om te zetten en aan deze transitie bij te dragen. De ontwerpuitdaging gaat nadrukkelijk verder dan architectuur en stedenbouw, ook het bedrijfsmodel, de sociale en financiële architectuur maken integraal deel uit van het vraagstuk.

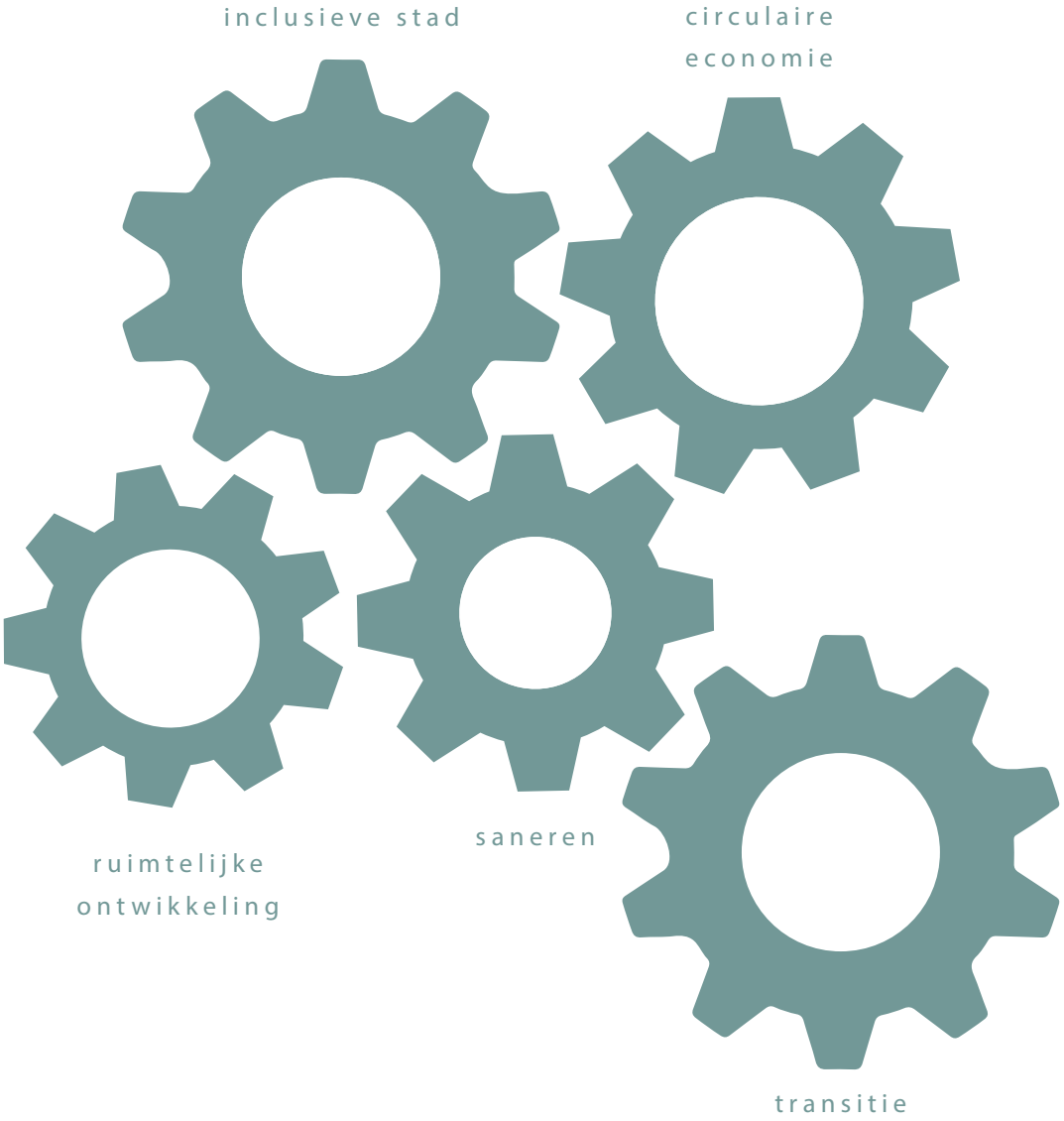
Het eerste deel van deze publicatie zoekt uit hoe de verbinding gelegd kan worden tussen een kwaliteitsverbetering van de onderbenutte (stedelijke) ruimte, de ontwikkeling van inclusieve en productieve steden en een grondstofarme economie.

Het tweede deel biedt een vooruitblik op mogelijke pilootprojecten. "Prototypische scenario's" tasten af hoe verontreinigde sites in Vlaanderen ingezet kunnen worden en geven aan met welke insteek de ambities concreet gemaakt kunnen worden. Niet als leidend principe, wel als vooruitblik!

[1] Om de voor Vlaanderen noodzakelijke transitie naar een duurzaam materialenbeheer te realiseren, lanceerde de OVAM in 2012 het publiek-private Vlaams Materialenprogramma. Het Vlaams Materialenprogramma werd opgestart om de veelheid aan publieke en private initiatieven op vlak van duurzaam materialenbeheer te stroomlijnen tot een gedeeld en gedragen programma. Zie voor meer info www.vlaamsmaterialenprogramma.be.

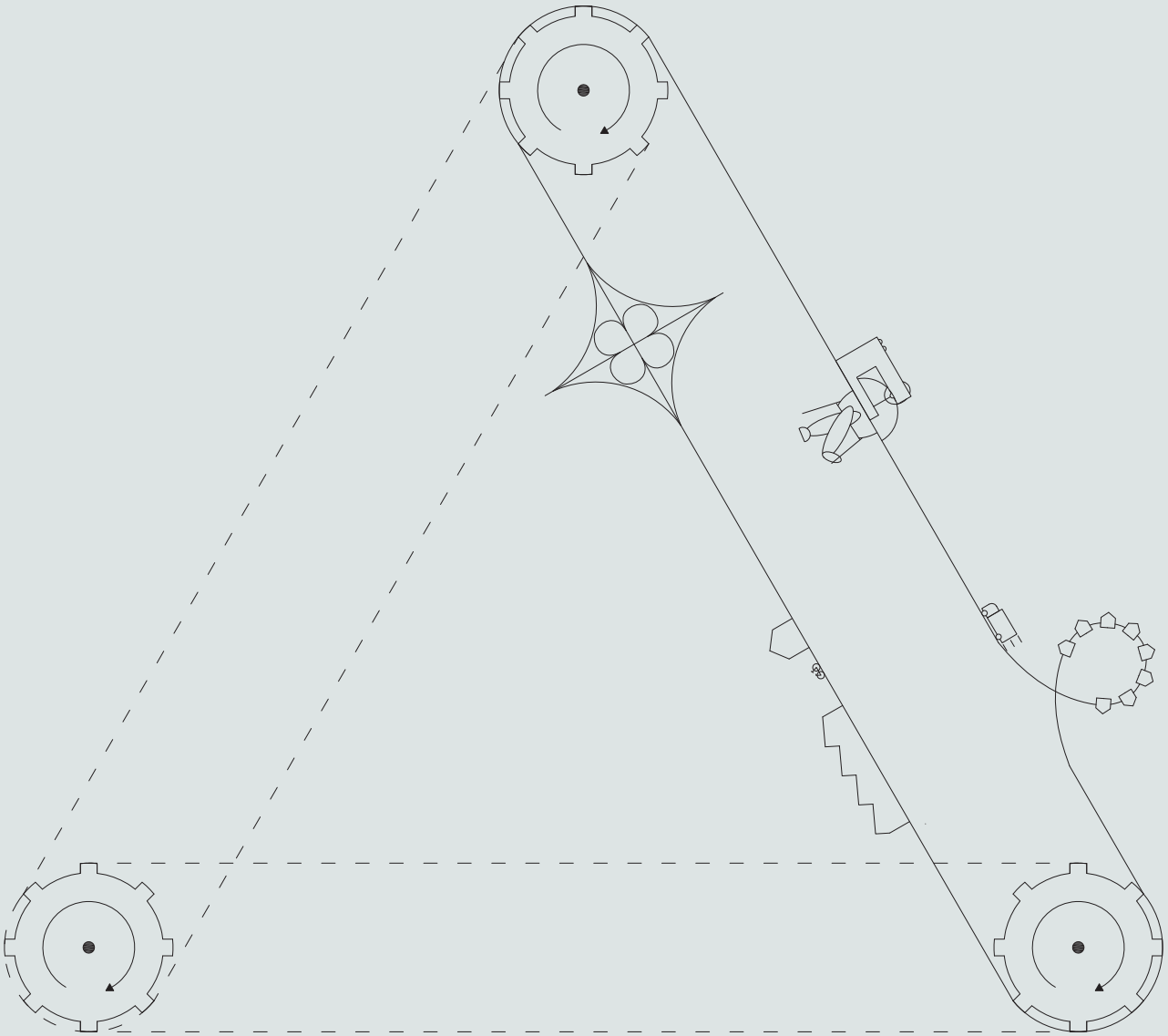
ACHTURENDAG

DRIE AMBITIES VOOR DE PILOOTPROJECTEN 'TERUG IN OMLOOP'


inclusieve stad
circulaire economie
ruimtelijke ontwikkeling
saneren
transitie

In deze pilootprojecten staan terreinen die zich in een stedelijke context bevinden centraal, aangezien net daar de problematiek zich concentreert en deze gebieden ook gekenmerkt worden door een grote dynamiek. De meeste kansen voor een geïntegreerde aanpak, de grootste uitdagingen voor (beleids-) innovatie en de grootste meerwaarde die kan gecreëerd worden door hergebruik bevinden zich in deze stedelijke context.
Aan de hand van geïntegreerde projecten wordt het beschikbare kapitaal in steden — ruimte, grondstoffen en mensen — opnieuw geactiveerd en terug in omloop gebracht.
De pilootprojecten geven ons de kans om na te gaan op welke manier we een beweging kunnen inzetten die leidt naar een meer inclusieve stad, een transitie-economie en een geïntegreerde ruimtelijke ontwikkeling. Hiervoor wordt er getest hoe, op een concrete manier, een verbinding kan worden gemaakt tussen de drie ambities die in de volgende bladzijden uiteen gezet worden:

— Realiseer een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling, met grote aandacht voor productie in de stad
— Dynamiseer onderbenutte en verontreinigde terreinen op elk moment
— Maak de omslag naar een duurzaam materialenbeheer en een circulaire economie



AMBITIE 1

REALISEER EEN EVENWICHTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, MET GROTE AANDACHT VOOR PRODUCTIE IN DE STAD

Steden zijn ontstaan vanuit economische impulsen: als plaats waar rustpunten in karavaanroutes werden gevonden, als plaats waar vraag en aanbod samenkwamen op de markt, als overslagpunt tussen twee transportmiddelen, als plaats waar technische en artistieke innovatie geleid heeft tot steeds sneller economische en industriële ontwikkeling, als plaats waar voldoende arbeidskrachten ter beschikking waren om de economische groei te voeden.

De stad is aan herbronning toe

De intense verweving van industrie en stad botste in de vorige eeuw op zijn limieten. Veel activiteiten werden te vervuilend, te belastend en te groot voor de steden zijn inwoners. De industrie zocht nieuwe plaatsen op: open ruimtes aan de rand van de stad, nieuw aangelegde bedrijventerreinen, andere regio's en ook andere landen. Het industriëleerfgoed werd afgebroken of omgevormd. Vaak werd ruimte gemaakt voor nieuwe woonzones, even vaak bleven de terreinen onbenut.

Een sterke bevolkingsgroei, stijgend inkomen, goedkope grondprijzen, infrastructuur en verkavelingen buiten de stad en het toenemende belang van automobiliteit leidden in de tweede helft van de 20ste eeuw tot een stadsvlucht. Het verspreid verstedelijkingspatroon van Vlaanderen, waarin de steden niet te midden liggen tussen open ruimte maar tegelijk verbonden zijn met hun interland en hun verstedelijkt landschap met kernen, wordt verder versterkt. Aan het einde van de 20ste eeuw werd de stad wel opnieuw een plaats om te wonen en tegelijkertijd is een hernieuwde trek naar de agglomeraties op gang gekomen waardoor de randen van de steden groeien. De toename van de bevolking, in de steden en daarbuiten, zorgt bovendien voor een sterke focus op woonprojecten.

Economische activiteiten op maat van alle bewoners zijn echter noodzakelijk. Er is immers een paradox: de stad kent een grote concentratie aan economische activiteiten, maar tegelijkertijd is er grote kansarmoede en werkloosheid. Het zijn maatschappelijke problemen waar vooral steden mee worden geconfronteerd. Het creëren van bijkomende werkplaatsen en het verhogen van de werkzaamheidsgraad in de Vlaamse steden staan dan ook hoog op de beleidsagenda[1]. Er is daarnaast een sterke wil aanwezig om sociale achterstelling tegen te gaan door het ondersteunen van sociale innovatieprojecten. Lokale productie en tewerkstelling gaan hierbij hand in hand en zorgen voor het versterken van sociale- en arbeidscompetenties.

De opdeling van werk, diensten en productie enerzijds en wonen anderzijds maakt bovendien dat mobiliteit en transport in en rondom onze steden zo belangrijk zijn. De druk op de wegen is in sterke mate toegenomen, wat tot efficiëntieverlies en hoge maatschappelijke kosten leidt. Het mobiliteits- en klimaatvraagstuk vraagt een omslag in de visie op logistiek en productie: stromen dienen zoveel als mogelijk gebundeld te worden, productie en verbruik dienen

[1] Zie hiervoor de beleidsnota 2014-2019 van Binnenlands Bestuur en Stedenbeleid en van Werk, Economie, Wetenschap en Innovatie. Vanuit het werkgelegenheids-, het competentie- en het activeringsbeleid wordt gewerkt aan een afgestemd armoedebestrijdingsbeleid.

terug zo kort mogelijk op elkaar te liggen, met voldoende aandacht voor retourstromen. Een verandering van de ruimtelijk-functionele organisatie van de steden haar omme land dringt zich op. Institutionele innovatie en nieuwe (internationale) kennisnetwerken van steden spelen daarbij een cruciale rol.

De herontdekking van de maakindustrie

Het belang van de maakindustrie nam de laatste jaren af, maar de Europese Commissie spreekt de uitdrukkelijke ambitie uit om dit proces om te keren. Het doel is om tegen 2020 het belang van de maaknijverheid in Europa naar 20% van het BBP te tillen, terwijl dit momenteel 15% is. Dit is een verhaal met verschillende facetten: het competitief maken van lonen in de maakindustrie, het inzetten op innovatieve producten en processen, het opleiden van voldoende geschoold personeel, het verzekeren van de nodige grondstoffen en het stimuleren van innoverend ondernemerschap.

Nieuwe economische activiteiten moeten, en kunnen, een plaats krijgen in de stad en zijn agglomeratie. De nieuwe economie wordt kleiner, is decentraler, zuiniger, schoner en organiseert zich meer in netwerken en gesloten systemen. Technologische vernieuwingen kunnen ermee voorzorgen dat de maakindustrie opnieuw de band met de stad kan aanhalen. 3D printing illustreert deze mogelijkheid. Producten die in het verleden grondstof-intensief waren, nabewerkingen en transport nodig hadden, worden nu laag per laag (additief) gemaakt uit één materiaal, op de locatie waar ze gebruikt zullen worden.

De inplanting van productie in onze steden botst, ondanks de mogelijkheden van nieuwe technologieën en processen, nog te vaak op onvoldoende aangepaste regelgeving of de invloed of weerstand van bestaande instituties en stakeholders. De projecten lopen vast op lokale regels, bestemmingsplannen en milieuwetgeving, die uitgaan van een strikte scheiding van functies en een te statische ruimtelijk organisatie. Dat het anders kan wordt bewezen door succesvolle initiatieven in binnen- en buitenland. Greenbizz, in Brussel, is een gemengd project dat ruimte creëert in een woonzone voor bedrijven uit de milieusector en productieateliers. Ook op het Ile de Nantes in Frankrijk, worden woningen met bedrijvigheid gecombineerd: bestaande fabrieken breiden hun activiteiten uit en nieuwe industrieën worden aangetrokken. Het gaat erom terug het sociale, het ecologische en het economische beleid te verweven om dualiteit tegen te gaan, ten gunste van een groter maatschappelijk rendement.

Wimby

Het versterken van de band tussen stad en economie is niet vanzelfsprekend. Het is vaak moeilijk om voldoende draagvlak bij de omwonenden te vinden. Het gekende nimby-syndroom hindert te vaak het proces en zet het succes van een nieuw project op de helling. Buurtbewoners protesteren niet alleen tegen de hinder die ontstaat door de inplanting van nieuwe activiteiten, ook de verhoging van de verkeersdrukte in de buurt, of de verandering van het uitzicht van de straat en het landschap worden als storend ervaren.

In de Londense wijk Haringey trokken veel lokale bedrijven om deze reden de straat op. Doordat ze niet duidelijk zichtbaar in het straatbeeld waren, bleek onbekend al gauw onbemind. Een expo zette de plaatselijke geproduceerde goederen extra in de kijker. Door zich voor te stellen aan het publiek proberen ze de acceptatie van productie in de stad te verbeteren. Het doel is om een wimby-effect te bekomen: welcome in my backyard.

De Vlaamse steden staan voor belangrijke uitdagingen met grote, potentiële winsten: het betrekken van coalities van verschillende partners - waaronder ook bewoners - bij de opstart van nieuwe, volhoudbare projecten, meer aandacht voor een slimme inplanting en een intelligente architectuur, het uitbouwen van een doordachte stadslogistiek en het zichtbaar maken van tewerkstelling en economische activiteiten in de stad. Het doel is een innovatief stedenbeleid op te starten dat inzet op woonkwaliteiten tewerkstelling, productie en consumptie samenbrengt, aandacht heeft voor mobiliteit en logistiek en de noodzakelijke randvoorwaarden voorbestaan de nieuwe economie in de steden vastlegt in het kader van een dynamische ruimtelijke ontwikkeling.

Greenbizz

Greenbizz kadert binnen het operationele EFRO programma van het Brussels Gewest met als doelstelling om samen te investeren in stedelijke ontwikkeling, en een stedelijke ontwikkelingspool op te zetten die gelinkt is aan de ondersteuning van de milieueconomische sectoren. Het project zet in op kantoorruimtes voor jonge KMO's actief in het groene circuit en het ter beschikking stellen van een werkhal voor prototypes en productie ten gunste van O&O-activiteiten.

WWW.GREENBIZZ.BE

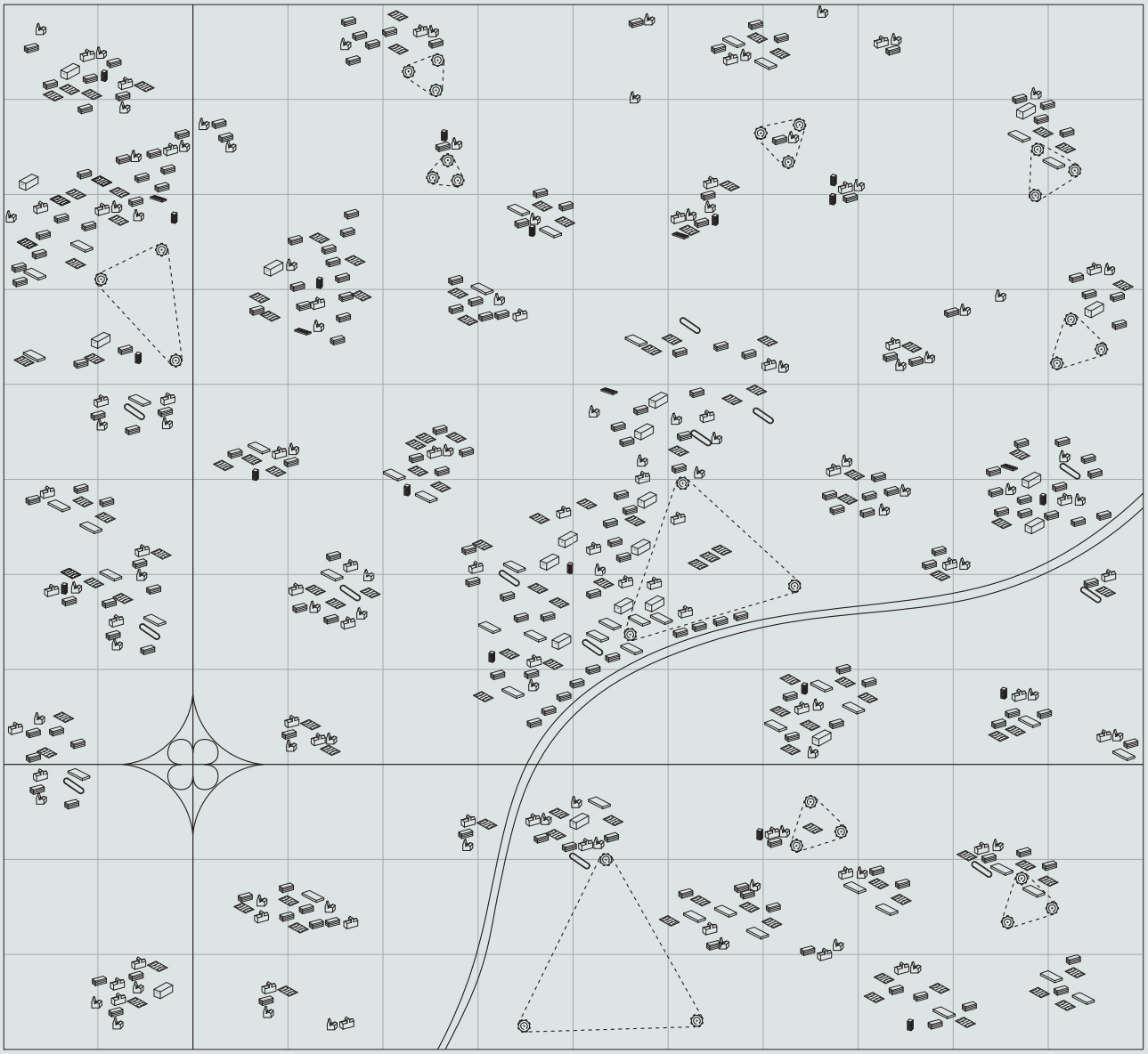
Ile de Nantes

Het sluiten van de scheepswerven op het Franse Ile de Nantes was voor de stad de aanleiding om een vernieuwingsproces op te starten voor het gehele eiland. Het project verloopt in fasen en tracht zowel op korte als op lange termijn de site te programmeren, dit door zowel tijdelijke kortlopende programma's te voorzien als parallel op grotere projecten te werken. Het einddoel zijn extra wooneenheden, kantoren, publieke ruimtes, culturele en toeristische installaties, etc, maar het zijn de tijdelijke initiatieven die de buurt een nieuw karakter geven.

WWW.ILEDENANTES.COM/FR/

3D economie

In vele industriële processen is het digitale aspect niet meer weg te denken en beïnvloedt dit het productieproces ingrijpend. Nergens is dit zo duidelijk als in de 3D-printing sector. Voorwerpen worden onmiddellijk geprint vanuit een plan, laag per laag en met een beperkt aantal nabewerkingen. Fysiek transport van (halfafgewerkte) producten wordt hierdoor tot een minimum herleidt. Het productieproces verplaatst zich in grote mate naar het web, met grote tijdswinsten, meer flexibiliteit en een aanzienlijk kleinere impact op het leefmilieu als resultaat.



AMBITIE 2

DYNAMISEER ONDERBENUTTE & VERONTREINIGDE TERREINEN OP ELK MOMENT

Dagelijks wordt er in Vlaanderen tussen de 5 à 6 ha open ruimte aangesneden. Dit leidt tot een verdere verharding van de bodem, een versnippering van het landschap en het vergroten van de ecologische voetafdruk. In de komende jaren wordt omwille van een toename van de bevolking een verdere druk op de ruimte verwacht. Het kwalitatief verhogen van het ruimtelijk rendement door het hergebruiken van reeds bebouwde ruimte is dan ook een verstandige strategie. Enerzijds worden hierdoor op goede locaties antwoorden geboden op de ruimtelijke uitdagingen. Anderzijds wordt hierdoor het ritme van bijkomend ruimtegebruik in Vlaanderen verminderd.
Het is alvast één van de ambities van het Groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen om dit ruimtebeslag verder te verminderen[1]. Het past tevens in de doelstelling van de Europese Commissie om ruimteneutraliteit te bereiken tegen 2050[2]. Dit betekent dat de bestaande gronden beter benut moeten worden en het ruimtelijk rendement kwaliteitsvol moet verhogen.

Meervoudig gebruik van de beschikbare ruimte

Vlaanderen staat voor grote maatschappelijke uitdagingen. Sinds 2002 nam de Vlaamse bevolking toe van net geen 6 miljoen inwoners tot 6,38 miljoen inwoners in 2014. Recente bevolkingsprognoses zien dat aantal in 2030 verder toenemen tot 6,89 miljoen. De demografische groei is in grote mate een stedelijke groei en zet zich in Vlaanderen door in de grote stedelijke agglomeraties. Ook in de suburbane gebieden blijft de druk op de beschikbare ruimte groeien en dreigt verdere versnippering van het landschap.

Binnen het Vlaams beleid wordt het hergebruik van verontreinigde terreinen ondersteund. De ontwikkeling en sanering van onderbenutte terreinen wordt enerzijds gestimuleerd via brownfieldconvenanten[3] die worden afgesloten met projectontwikkelaars en investeerders.

Anderzijds kan de Vlaamse Openbare Afvalstoffen Maatschappij (OVAM) een sanering – ambtshalve – overnemen. Wanneer een saneringsplichtige zijn verplichtingen niet nakomt gaat het louter om een prefinanciering en worden de kosten teruggevorderd. De saneringsplichtige kan, mits hij voldoet aan bepaalde voorwaarden, ook vrijgesteld worden van zijn plichten waardoor hij het statuut onschuldig eigenaar verkrijgt.[4]

Daarnaast loopt op de OVAM ook nog het beleid rond de zogenaamde 'blackfields'. Terreinen zonder ontwikkelinteresse wegens oa. te zware saneringskosten, worden door de OVAM aangekocht en gesaneerd. Ook werden er een aantal instrumenten ontwikkeld die probleembezitters ondersteunen in de afhandeling van hun bodemdossier.[5] Zo kunnen ze nagaan of ze in aanmerking komen voor steun via cofinanciering of voor ondersteuning bij complexe verontreinigingen.

De uitdaging bestaat erin om verder te kijken dan het louter saneren van het terrein en de herontwikkeling van de site te integreren in een ruimer ruimtelijk ontwikkelingsprogramma, waar het hele gebied en zijn diverse stakeholders baat

[1] Groenboek Beleidplan Ruimte Vlaanderen (2012): Vlaanderen in 2050: mensenmaat in een metropool?

[2] European Commission (2011): Roadmap to a Resource Efficient Europe

[3] Zie ook www.agentschapondernemen.be/themas/brownfieldconvenanten

bij hebben. In de toekomst wenst de Vlaamse regering dan ook meer focus en ambitie te brengen in de convenanten en de ambtshalve saneringen.

Zorgvuldig ruimtegebruik gaat over hoe de beschikbare ruimte op de beste wijze wordt ingevuld, waarbij een goed locatiebeleid (de juiste activiteit op de juiste plaats) en maatschappelijk en ruimtelijk rendement centraal staan. Dit betekent bv. multifunctioneel, compacter, hoger en ook ondergronds bouwen, samen met het realiseren van voldoende open en publieke ruimte waardoor de leefbaarheid gegarandeerd wordt. Door bij het ontwerp van het gebouw te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en aanpassingen wordt bovendien de levensduur van het gebouw verlengd en worden materiaal-intensieve verbouwingen later vermeden. Ook de invulling van de ruimte is belangrijk. Multifunctioneel ruimtegebruik en het verweven van functies moeten, waar mogelijk, aangemoedigd worden. De nabijheid van werk, ontspanning, diensten en woonkernen als een slimme verweving zorgt voor een efficiënt ruimtegebruik en houdt bovendien het aantal verplaatsingen beperkt. Een mooi voorbeeld is het Kraanspoor in Amsterdam waar een verlaten scheepswerf getransformeerd werd tot een plek met ruimte voor wonen, werken en cultuur. In de stadhavens van Rotterdam ontstaan 'waterwijken' waar op een nieuwe en innovatieve manier gewoond, gewerkt en geproduceerd wordt. In de Rijnhaven wordt geëxperimenteerd met drijvende ontwikkelingen. In de Merwe Vierhavens ligt de nadruk op de CleanTech Delta, gericht op schone technologie, duurzame energie, bio-economie en schone verweving van afval en materialen. Zorgvuldig ruimtegebruik is zo dus veel meer dan vermijden dat 'greenfields' worden aangesneden.

Tijdelijk gebruik tijdens elke levensfase van een ontwikkeling

Heel wat terreinen in de stad, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen of in kantoorwijken, worden 's avonds en in het weekend amper gebruikt. Potentieel kunnen deze ruimtes intensiever gebruikt worden. Parkings, opslagruimtes of ongebruikte kantoorruimtes zijn flexibele stedelijke ruimtes. Het tijdelijk gebruiken van deze plaatsen voor evenementen, optredens, pop-up shops en anderen toont hoe intensief en meervoudig gebruik van gronden mogelijk is.

Terreinen die reeds gedurende een langere tijd onderbenut zijn kunnen ook op korte termijn terug in omloop komen. In afwachting van de ontwikkeling en sanering van het terrein, in afwachting van nieuwe programma's die we vandaag nog niet kennen of technieken die nog verder op punt worden gezet, zijn tijdelijke initiatieven meer dan wenselijk: ze laten een nieuwe wind waaien over de site, zetten het terrein opnieuw in de spotlight, kunnen de betrokkenheid van stakeholders verhogen en kunnen ook een mogelijke lange doorlooptijd van een saneringsproces overbruggen. Daarnaast wordt tijdelijkheid meer en meer een

[4] Bodemdecreet. Te consulteren op navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?wold=304

[5] zie ook www.ovam.be/ondersteunende-bodeminstrumenten

leidend paradigma voor projectontwikkeling, in een tijd waar er een verschuiving is van "hebben" naar "gebruiken" bij de consument, waar de gebruiker ook mondiger is en participatief mee aan de slag wil rond de mogelijke nieuwe gebruiksfuncties, een tijd waarin ook het besef groeit dat onzekerheid toeneemt en waarin de concepten van "masterplanning" zoals deze gebruikelijk waren in de tweede helft van vorige eeuw minder en minder bruikbaar worden.

Het Open Lab in het Ebbingekwartier in Groningen toont wat een succesvolle, tijdelijke invulling teweeg kan brengen. Op een braakliggend terrein werd een tijdelijk dorp gebouwd, in afwachting van de herontwikkeling van de site. De aanpak bleek al snel zeer succesvol en genereerde een nieuwe dynamiek in de wijk. Ook in de Kruitfabriek in Vilvoorde kiest men voor tijdelijke projecten voor en mét de buurt. Diverse activiteiten en events worden uitgetest en trekken een breed publiek aan dat zo ook geïnformeerd wordt over de toekomstige ontwikkeling van de wijk. In de regio Luik trekt men met het proefproject "Verdir" tijdelijk voordeel uit de reconversie van brownfields if v stedelijke en voorstedelijke landbouwproductie.

Doeltreffende instrumenten voor een innovatief ruimtegebruik

Het wettelijk kader in Vlaanderen rond tijdelijkheid biedt weinig juridisch houvast en flexibiliteit om snel en voor een korte periode een tijdelijk project te realiseren. Tijdelijke initiatieven zijn vaak vergunningsplichtig en moeten conform het bestemmingsplan van het gebied zijn. Deze vergunningen zijn op hun beurt slechts voor een beperkte periode geldig, zodat de terugverdientijd vaak als te kort wordt ervaren.

Ook de ambitie om zorgvuldig om te springen met de beschikbare ruimte vereist de juiste omkadering. Zo is multifunctioneel ruimtegebruik niet vanzelfsprekend. Het scheiden van functies is nog steeds het leidend paradigma binnen de ouderebestemmingsplannen en milieuregelgeving. Dit verhindert het verweven van wonen en werken waar dit vanuit de wederzijds impact wel aangewezen zou zijn.

Het is alvast de ambitie van de Vlaamse regering om verouderde bestemmingscategorieën en stedenbouwkundige voorschriften te moderniseren, zodat meer flexibiliteit en duidelijkheid in het proces gerealiseerd wordt. Dit kan onder anderedoor kortere procedures voor kleine wijzigingen aan de stedenbouwkundige voorschriften te ontwikkelen, of door het opheffen van verouderde procedures. Vanuit het beleid wordt gezocht naar nieuwe, flexibele instrumenten om innovatieve vormen van ruimtegebruik in de toekomst te ondersteunen.

Een zorgvuldig ruimtegebruik en de slimme transformatie van de reeds aangesneden ruimte moet de verdere ontwikkeling van greenfields een halt toeroepen. De ruimte moet zo worden georganiseerd dat de vraag naar verplaatsingen afneemt en het gebruik van collectief vervoer en verplaatsingen met de fiets of te voet worden gestimuleerd. De pilootprojecten zijn het platform waar tijd en ruimte is om te experimeren met de koppeling tussen flexibele en meervoudig ruimtegebruiken geïntegreerde bodemsanering in samenwerking met diverse stakeholders en doelgroepen. Door intensieve afstemming met lokale projectregisseurs zijn zo het platform bij uitstek waar tijdelijke initiatieven en meervoudig gebruik worden gefaciliteerd, waar het hergebruik van verontreinigde terreinen de ontwikkeling van een ruimer gebied en de gewenste stedelijke ontwikkeling ondersteunen en waar wonen en werken ruimtelijk meer verweven zijn.

Kraanspoor

Op de NDSM -werf in Amsterdam-Noord zijn de havenactiviteiten, sinds de crisis in de scheepsbouw in de jaren zeventig, sterk afgenomen. Voor het gebied werd een nieuwe bestemming gezocht met de nadruk op bedrijfshuisvesting, kantoren en mogelijk woningbouw. De scheepswerf werd een broedplaats voor creatieve ondernemingen en mediabedrijven die zich enten op het industriële weefsel.

WWW.ARCHINED.NL/OEM/REPORTAGES/KRAANSPOOR/KRAANSPOOR.HTML

Rijnhaven en Merwe-Vierhaven te Rotterdam

In de stadhavens van Rotterdam ontstaan 'waterwijken' waar op een nieuwe en innovatieve manier gewoond, gewerkt en geproduceerd wordt. In de Rijnhaven wordt geëxperimenteerd met drijvende ontwikkelingen. In de Merwe Vierhavens ligt de nadruk op de Clean Tech Delta, gericht op schone technologie, duurzame energie, bio-economie en schone verweving van afval en materialen.

STADSHAVENSROTTERDAM.NL/WP-CONTENT/UPLOADS/2009/05/MERWE-VIERHAVENS8-DEF-4-2.PDF/

WWW.ROTTERDAM.NL/CLUSTERS/STADSONTWIKKELING/DOCUMENT%202013/SO-CORPORATE/KADER%20STEDELIJKE%20ONTWIKKELING%20DEFINTITIEF.PDF

De Kruitfabriek

In afwachting van een definitieve invulling van de uitzonderlijke plek tussen Zenne en Kanaal wordt de voormalige Kruitfabriek gebruikt als een tijdelijke culturele hub. Kleinschalige theaterproducties, tentoonstellingen, optredens, after-work feesten en andere initiatieven krijgen de nodige ruimte. De structuur en architectuur zijn een incubator voor verschillende buurt- en privéinitiatieven, die zuurstof geven aan het toekomstige project op de site en de residentiële en economische ontwikkeling.

WWW.DEKRUITFABRIEK.COM

AMBITIE 3

MAAK DE OMSLAG NAAR EEN DUURZAAM MATERIALEN-BEHEER EN EEN CIRCULAIRE ECONOMIE

De relatie tussen markt, overheid en samenleving verandert. De wereld en Vlaanderen veranderen, en de dynamiek van deze verandering versnelt. Demografie, wonen en werken, patronen, economische modellen, klimaat en grondstoffengebruik wijzigen in een enorm tempo. De meeste van de (ruwe) grondstoffen worden ontgonnen in het buitenland, vaak buiten Europa. Deze toevoer van grondstoffen is echter niet eindeloos. Er wordt in de toekomst dan ook een grotere competitie om grondstoffen en energie verwacht. Wereldwijd slinken de reserves, of ziet men landen strategische reserves aanleggen en komt de toevoer omwille van politiek-economische redenen onder druk te staan.[1] Naarmate deze materialen schaarser worden, stijgen de prijzen en dringt de nood aan toekomstgerichte en volhoudbare alternatieven zich verder op. Zo ontstaan nieuwe waarden zoals maatschappelijk rendement, coöperatie en sluiten van kringlopen.

Zuinig en milieubewust omgaan met grondstoffen

Duurzaam materialenbeheer staat in Europa hoog op de agenda en ook in Vlaanderen is het uitgegroeid tot één van de speerpunten van het beleid. Het Vlaamse Materialenprogramma zet voluit in op de omslag naar een circulaire economie. Dit is een economisch model dat op een bewustere manier omgaat met grondstoffen en materialenkringlopen. De opzet van een circulaire economie is het sluiten van materiaalkringlopen door het hoogwaardig houden van producten enerzijds (herstel en hergebruik), en het recycleren van afvalstromen anderzijds (recyclage).

Door het herontwerpen van producten winnen concepten zoals modulariteit, de-assemblage, hoogwaardig hergebruik en substitutie met hernieuwbare materialen aan belang. De instroom van ruwe materialen wordt beperkt door volop in te zetten op recycling en urban mining. De basis van dit economisch model ligt in het innoveren van business modellen die een verschuiving voor opstellen van verbruik naar gebruik.[1]

Er zijn in Vlaanderen reeds specifieke aanzetten op vlak van o.m. biomassa-reststromen, biochemie, urban mining, kritieke metalen en (stads)logistiek. De omslag naar een circulaire economie heeft echter nog een groot potentieel als hefboom voor een krachtige stedelijke en regionale ontwikkeling. Zo heeft bijvoorbeeld de vroegere mijnindustrie in de regio Genk (Limburg) vanuit de conditie van een bijna totaal vrije beschikbare ruimte een stedelijke ontwikkeling veroorzaakt, die vooral gelinkt was aan de mijnsite. Nu kijkt men hoe circulaire economie de stedelijke ontwikkeling van Genk mee onderbouwt, op strategische plekken maar ook op verschillende schaalniveaus. Tegelijkertijd is de transitie naar een circulaire economie ook gecontextualiseerd door de ruimtelijke realiteit en de dynamiek van de Poort Genk, waar veel infrastructuur voorhanden is en de laatste jaren consequent is ingezet op de kwaliteiten als verblijfslandschap (wonen en recreatie). In het kader van het Territoriaal Ontwikkelingsprogram-

[1] De Europese Commissie heeft zo twintig materialen benoemd waarvan de toevoer om deze redenen kritiek is. Zie European Commission, 2014, Report on Critical Raw Materials for the EU. Een infografiek over deze problematiek is te vinden op www.plan-c.eu/wp-content/uploads/2012/11/grondstoffen-leftovers_121110.png.

[2] Plan C ontwikkelde een tool die een inzicht geeft in de mogelijkheden van verschillende business modellen: www.plan-c.eu/bmix/

ma Limburg wordt in de regio Genk (i.s.m. Ruimte Vlaanderen en het Vlaams Materialenprogramma) onderzocht op welke schaal de principes van circulaire economie kunnen gerealiseerd worden zodat ze ook bijdragen aan de samenhang tussen bedrijvigheid en stedelijke ontwikkeling.

De fysieke transformatie van de stad en stedelijke gebieden is van alle tijden. De huidige transformatieopgave moet echter worden gerealiseerd in het licht van ingrijpende demografische, ecologische en sociaal-economische veranderingen. Dat biedt tegelijk ook kansen die er vroeger niet waren. Volgens sommigen is er sprake van een 'great reset'[2], er zou sprake zijn van een paradigmaverschuiving, oude tijden komen niet meer terug. Er spelen verschillende deelopgaven, waarvan er twee meer aandacht vragen omwille van hun potentiële bijdrage aan de gewenste grondstoffen-efficiëntie: een adequaat stromenbeheer (metabolisme) en veranderingsgericht (ver)bouwen. Bij stromenbeheer gaat het in essentie niet om het tegengaan van de stromen op zich, maar om het tegengaan van de schadelijke effecten ervan door een betere (ondergrondse) planning en beheer van die stromen (grondstoffen, maar ook energie en water, zelfs data etc), en door een ruimtelijke koppeling en interactie van stromen en plekken. Veranderingsgericht (ver)bouwen ingeplant op een ruimtelijk doordachte manier zet resoluut in op het levenscyclusbeheer van de gebouwde omgeving via gefaseerd ontwerp en scenario's voor de samenstelling van gebouwen en bouwonderdelen. Beiden zijn nog geen gangbare praktijk in Vlaanderen. Via flexiblele of multi-inzetbare infrastructuur kan ingespeeld worden op de wisselende behoeften binnen de context van toenemend ruimtebeslag. Ook op het schaalniveau van een cluster van gebouwen kan veranderingsgericht bouwen als leidraad of tool voor zorgvuldig ruimtegebruik en grondstoffen-efficiëntie worden toegepast.

Hoewel de transitie naar een grondstof-efficiënte maatschappij en een circulaire economie volop is ingezet, is ze nog lang niet op kruissnelheid. Om het huidige systeem structureel aan te pakken blijft de nood aan kennisdeling, onderzoek, experimenten, pilots en concrete realisaties binnen de circulaire economie, en institutionele innovatie erg hoog.

Haal meer uit de bodem

Ook de bodem is een belangrijke grondstof waar efficiënt mee moet worden omgegaan. Ruimtelijke projecten dienen vandaag zodanig bedacht te worden dat op het einde van hun economische levensduur er geen waardeverlies van de grond of de bodem is (door vervuiling, reststructuren,…). Sterker nog: een project kan net toewerken naar een opwaardering van bodems en gronden.

Bodemsanering mag niet gezien worden als een lineair proces, met duidelijk omlijnde afvalstromen, maar als een circulair systeem waarbinnen de grondstoffen zo efficiënt mogelijk worden ingezet en hergebruikt. Denk maar aan het

[3] Florida (2010). The great reset: how new ways of living and working drive post-crash prosperity. New York: HarperCollins Publishers.

hergebruik van de gereinigde grond, het selectief scheiden van de afvalstoffen, het hergebruiken van de materialen op de site of het gebruik van bodemenergie via de bodemsanering. Voor stortplaatsen betekent dit de omzetting van afval naar materiaal en energie en het herwaarderen van de bodem, via zogenaamde enhanced landfill mining projecten.

Het Fresh Kills Park in New York toont de transformatie van een voormalig stort tot een groene long, één die bovendien – dankzij het methaangas uit het afval – energie levert aan de stad.

In Vlaanderen wordt op het REMO stort in Houthalen Helchteren energie opgewekt uit de stortgassen en heeft men de ambitie om de afvalstoffen op de site opnieuw te valoriseren en te hergebruiken als grondstof. De uitdaging bestaat er in om beheersmodellen te ontwikkelen waardoor stortplaatsen sneller opgenomen worden in herontwikkelingsprojecten. Dit vereist onderzoek naar mogelijkheden van tussentijds gebruik van de locatie, het potentieel van de stortinhoud en noodzakelijke beheersmaatregelen.

Een efficiënte en duurzame aanpak van de verontreiniging

Duurzaam saneren van verontreinigde terreinen is een moeilijke evenwichtsoefening tussen enerzijds het wegnemen van zoveel mogelijk (rest)verontreiniging (zodat geen hypotheek gelegd wordt op flexibele gebruiksfuncties in de tijd) en anderzijds minder invasief werken (bv. een stort afdekken in afwachting van nieuwe technologieën die stortmateriaal kunnen verwerken) zodat er op dit moment minder mobiliteit- en klimaatbelasting optreedt. Het afgraven met kranen en vervoeren van grond met vrachtwagens neemt het risico in grote mate weg, maar zorgt voor meer transport en een hogere CO2 uitstoot. Door de verontreiniging ter plaatse te isoleren en te beheren wordt de uitstoot dan wel vermeden, maar is het hergebruik van het terrein beperkt. Er zijn niet altijd geschikte alternatieve technieken voorhanden. Belangrijker is dat er weloverwogen en onderbouwde afwegingen worden gemaakt. Verontreiniging isoleren en beheren, vraagt opvolging en monitoring, en verbeterde informatieverlening naar toekomstige gebruikers.

Dit vraagt om nieuwe methodes en technieken. Indien het verontreinigd terrein binnen een bedrijvenpark ligt, kan de sanering worden geïntegreerd in de productieprocessen op en naast de site, of kan er slim gebruik worden gemaakt van reststromen op het terrein die van nut zijn bij de sanering. Meer algemeen kan de sanering gekoppeld worden aan de energie- en warmtevraag van de omgeving, kunnen duurzame transportmiddelen aangewend worden of kan er gekozen worden voor een creatieve – al dan niet tijdelijke – grondverzetsoplossing. De biowasmachine in Utrecht is een welbekend voorbeeld dat de mogelijkheden van een WKO koppeling goed weergeeft. Het koppelen van een grootschalige sanering

van de bodem aan de warmte-koude opslag van het bodemwater kan koeling in de zomer en verwarming in de winter voor de omliggende gebouwen realiseren.

De slaagkans van minder traditionele saneringstechnieken neemt toe als de omgeving erbij betrokken wordt en achter het project staat én als de sanering in elke herontwikkelingsstap meegenomen wordt. Ook de landschappelijke en ruimtelijke integratie kan het maatschappelijk draagvlak en rendement vergroten. Aangezien vaak meerdere partijen betrokken zullen zijn is coördinatie, vanuit de stad of door een privaat initiatief, een belangrijk element. Buurtbewoners die minder vertrouwd zijn met de technieken moeten bovendien overtuigd worden. Ook op een bedrijvenzone zal er nood zijn aan meer afstemming tussen de bedrijven en parkmanagement om te kijken waar er kan samengewerkt worden en of reststromen van andere bedrijven hergebruikt kunnen worden in het saneringsproces.

De doorlooptijd van een saneringsproject is veelal een ongekende parameter. Investeerders zijn vaak voor een lange tijd gebonden aan het saneringstraject en hebben geen zicht op de evolutie en de einddatum van de sanering. Dit risico kan potentiële investeerders afschrikken en stelt zich des te meer bij innovatieve saneringstrajecten die een langere doorlooptijd kennen. Het stellen van een financiële zekerheid, wat nodig is bij de overdracht van een verontreinigd terrein, is in deze context een erg onzekere procedure[1]. Het is van bij aanvang niet duidelijk hoe lang de sanering duurt en wanneer de financiële zekerheid wordt vrijgegeven. Het Vlaams beleid heeft de ambitie om de regeling rond deze financiële zekerheden te wijzigen, opdat er meer ademruimte kan gegeven worden aan meer innovatieve en langdurige saneringen.

Een belangrijke ambitie binnen de pilootprojecten is het duurzaam en zuinig omgaan met materialen en grondstoffen. Deze transitie naar een grondstofarme economie zit zowel in de opwaardering van de verontreinigde terreinen, in het sluiten van materialencyclibij bedrijven, als in de ontwikkeling van de productiesites zelf. Hergebruik van bestaande gebouwen, materiaalzuinigheid en modulaire bouwsystemen zijn een uitdaging en vragen innovatie via ontwerp, architectuur en stedenbouw. Minder traditionele saneringstechnieken, met een onzekeren langdurig verloop en waarvoor coördinatie vereist is, krijgen binnen de pilootprojecten de nodige tijd en ruimte. De brede ruimtelijke integratie van de projecten zorgt daarbij voor extra maatschappelijk draagvlak en rendement.

[4]
Verschillende vormen zijn mogelijk: bij een verpande rekening wordt een bepaald bedrag geblokkeerd; bij een bankwaarborg of garantieverzekering waarborgt de bank of verzekeringsinstelling, tegen een financiële vergoeding, de uitbetaling.

Fresh Kills Park

In het Fresh Kills Park, een voormalige stortplaats in Staten Island, New York. gaat men via geïntegreerde ingrepen op de strategisch gelegen site de verkeersproblematiek aan pakken, nieuwe recreatieve gebruiken stimuleren maar vooral hernieuwbare energie putten uit de voormalige stortplaats, die de investeringskosten voor het park grotendeels terugbetaalt. Om het succes van het project te verzekeren werden gedurende het planningsproces verschillende stakeholders, politici en bewonersgroepen geconsulteerd en betrokken in het proces.

HTTP://FRESHKILLSPARK.ORG

Enhanced Landfill Mining and Management

Het gebruiken en ontginnen van eindige grondstoffen plaatst een grote druk op het leefmilieu en op de economie. ELFM[2] is een proces waarbij stortplaatsen opnieuw ontgraven en gevaloriseerd worden. Bruikbare materialen worden ontgonnen en gerecycleerd, of omgezet in energie. Het houdt evenzeer in dat de inrichting en exploitatie van huidige stortplaatsen oog moet hebben voor de terugwinningsmogelijkheden van de thans niet-recycleerbare (of onvoldoende waardevolle recyclage) afvalstoffen. Stortplaatsen worden bijgevolg een onderdeel van een duurzaam voorraadbeheer en bieden optimale kansen tot herontginning in een breder tijdsperspectief.

In Vlaanderen is het Remostort in Houthalen-Helchteren een belangrijk ELFM[1]-project. Op dit moment wordt reeds elektriciteit gemaakt uit het stortgas op de site. Ongeveer 45% van de materialen op de site zouden gerecupereerd kunnen worden; de resterende materialen en afvalstoffen kunnen na een voorbehandeling omgezet worden in energie.

HTTP://REMOMILIEUBEHEER.BE/NL

Biowasmachine in Utrecht

De Biowasmachine saneert de bodem in het Utrechtse stationsgebied. Het maakt een einde aan de gefragmenteerde schoonmaak van de bodem, waarbij elke bouwplaats afzonderlijk wordt gesaneerd, en draagt door de combinatie met warmte-koude opslag bij aan de CO2-neutrale doelstellingen van de stad Utrecht. Het unieke aan de Biowasmachine is dat de gemeente Utrecht een groot gebied van ruim 900 hectare in één keer aanpakt. De reiniging van de ondergrond gebeurt onder meer door natuurlijke biologische afbraak van verontreinigingen in het grondwater, wat maakt dat de sanering een lange doorlooptijd heeft. Daarnaast pompt een WKO (warmte-koude opslag)-systeem het water in de ondergrond rond, zodat het water voortdurend in beweging is. De dynamiek in het grondwater bij WKO zorgt voor betere menging van bacteriën, verontreinigingen en voedingstoffen. Zo ontstaat een positief effect op de natuurlijke afbraak van de verontreiniging in de ondergrond. De opslag van relatief koud water zorgt voor koeling van gebouwen in de zomer, de opslag van relatief warm water voor verwarming in de wintermaanden.

HTTP://WWW.CITYCHLOR.EU/SITES/DEFAULT/FILES/REMEDIATION_OPTIONS_SUITABLE_FOR_INNERCITY_RE-DEVELOPMENT.PDF

Veranderingsgericht bouwen

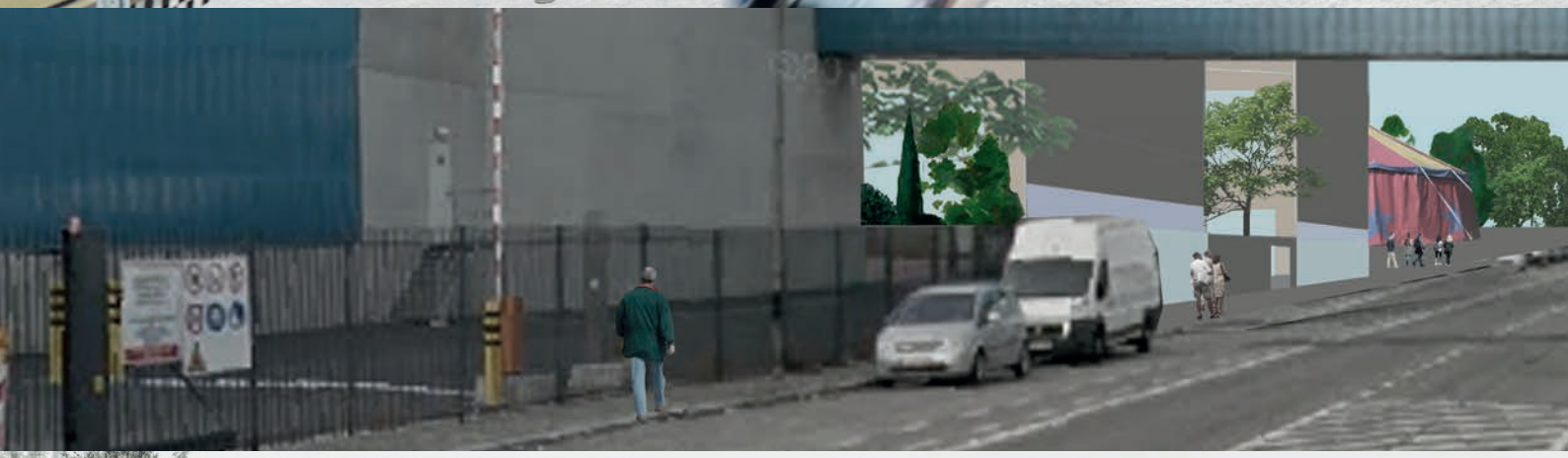
Het Vlaamse beleidsprogramma 'Materiaalbewust bouwen in kringlopen'[2] zet resoluut in op het levenscyclusbeheer van bouwmaterialen en gebouwelementen. Ook het verlengen van de nuttige levensduur van gebouwen wordt in dit opzicht steeds belangrijker. Veranderingsgericht (ver)bouwen speelt een sleutelrol in het verlagen van de maatschappelijke kosten van de bouwsector. Door vandaag te anticiperen op toekomstige aanpassingen kan er met minder vervuilende en minder materiaalintensieve verbouwingswerken voldaan worden aan de steeds veranderende noden en eisen van de individuele gebruikers en de maatschappij. Wanneer het bovendien mogelijk is om gebouwelementen te demonteren en recycleren – of, nog beter, te hergebruiken – kunnen heel wat materiaalkringlopen gesloten worden.
Een voorbeeld is het woonproject 'Grundbau und Siedler' in Hamburg. Hier is een polyvalente maar statische draagstructuur gecombineerd met een betaalbaar Do-It –Yourself inbouwpakket om toekomstige aanpassingen eenvoudig mogelijk te maken.
Een gelijkaardige aanpak was er ook in Kortrijk voor de bouw van het AZ Groeninge. Een polyvalente draagstructuur biedt de mogelijkheid om in de toekomst uitbreidingen te realiseren en extra verdiepingen toe te voegen.

WWW.IBA-HAMBURG.DE/PROJEKTE/BAUAUSSTELLUNG-IN-DER-BAUAUSSTELLUNG/SMART-PRICE-HOUSES/GRUNDBAU-UND-SIEDLER/PROJEKT/GRUNDBAU-UND-SIEDLER.HTML

WWW.OVAM.BE/DEFINITIE-DYNAMISCH-BOUWEN

[1] www.ovam.be/materiaalbewust-bouwen-kringlopen

CITY PIER
RESTAURANT
PARKING
ONLY



PROTOTYPISCHE SCENARIO'S

Voorlopers van pilootprojecten

Om de ambitie van de pilootprojecten concreet te maken en te testen aan de Vlaamse situatie op het terrein werden 5 prototypische scenario's gedefinieerd:

1 DE MAAKPLAATS
NIMBY wordt WIMBY!

2 HET WERKHUIS
Sociaal-economische inbreiding

3 HET TRANSITPUNT
Het sleutelproject in een stedelijk distributiesysteem

4 DE SNIPPERSTRAAT
De som is meer dan het geheel der delen!

5 DE VRIJPLAATS
Voor en door burgers

Prototypische scenario's zijn voorlopers of verbeeldingen van mogelijke pilootprojecten. Ze schetsen een attitude, ze geven eerder een antwoord op de hoe-vraag dan op de wat-vraag. Ze geven aan hoe binnen pilootprojecten verbindingen tussen de geformuleerde ambities gevonden kunnen worden, maar ze schrijven niet voor wat een concreet pilootproject zou moeten zijn. De prototypische scenario's schetsen een ontwerpuitdaging, maar maken geen ontwerp. Deze ontwerpuitdaging gaat nadrukkelijk verder dan architectuur en stedenbouw, ook het bedrijfsmodel, de sociale en financiële architectuur zijn het vraagstuk voor een reëel pilootproject.
Een pilootproject gaat dus verder dan een prototypisch scenario. Vanuit de aangereikte attitudes gaat het slim op zoek naar een verbinding tussen de contextualiteit van de plek, de specificiteit van de bodemverontreiniging en de coalitie van actoren die betrokken kan worden in de definitie en uitvoering van het project. Daarom is een prototypisch scenario geen eindbeeld. Een pilootproject combineert prototypische scenario's of maakt zelfs nieuwe prototypische scenario's zichtbaar.
In wat volgt wordt voor elk prototypisch scenario de plek, de ambitie en het proces geschetst:

— De plek schetst de karakteristieken van een terrein. Sommige scenario's kunnen overal in Vlaanderen tot stand komen, andere hebben meer specifieke locatievereisten.
— De ambitie reikt concrete pistes aan voor de doelstelling van een pilootproject op dit soort plekken.
— Het proces maakt concreet hoe een pilootproject tot stand zou kunnen komen: wie neemt initiatief (I), hoe komt de projectdefinitie tot stand (P), welke vragen zijn er naar het beleid (B), hoe verbinden realisatie (R), sanering (S) en projectexploitatie (E)?

PROTOTYPISCH SCENARIO 1

MAAKPLAATS

NIMBY wordt WIMBY!

De plek

De Maakplaats ligt op één van de vele oude industrieterreinen in de 19de en 20ste eeuwse gordel van de Vlaamse steden. Opgerichtaan wat ooit de rand van de stad was, omwille van hinderlijke activiteiten of omwille van de nabijheid van grondstoffen of aanvoerroutes, zijn ze ondertussen volledig omsloten door woonweefsel.

Deze terreinen zijn reeds lang in gebruik en zijn vaak belast met een (historische) verontreiniging. De vervuiler is soms nog de huidige gebruiker, meestal niet. De activiteiten zijn meestal sterk veranderd, ze behoeven minder ruimte en hebben zich door reglementering en normering minder hinderlijk gemaakt.

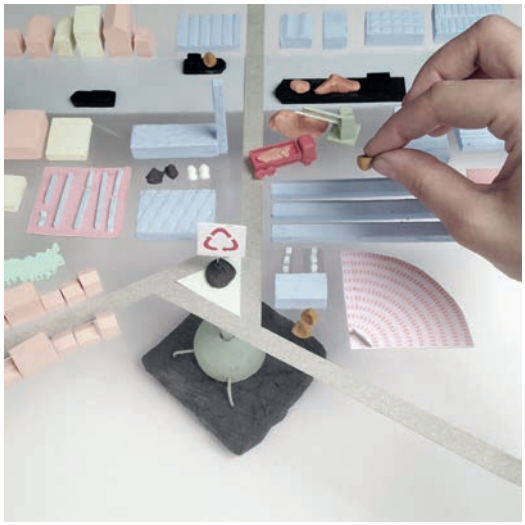
Toch zijn er vele uitdagingen om de activiteiten op termijn te behouden en zo een echte Maakplaats te blijven:

— Het logistiek en industrieel verkeer moet zich binnen het stedelijk weefsel organiseren
— De grootschalige ommuurde plekken creëren obstructies in de doorwaadbaarheid van de stad
— De historische verontreiniging legt een hypotheek op de toekomst
— De afnemende (lokale) tewerkstelling doet het draagvlak voor de activiteit in de buurten afbrokkelen

De ambitie

NIMBY wordt WIMBY! De Maakplaats ontwikkelt zich tot een geïntegreerd stedelijk-industrieel project door de aangehaalde bedreigingen voor het voortbestaan van de activiteiten in de stad om te buigen tot een meerwaarde voor het bedrijf én haar omgeving.

In de eerste plaats zoekt het bedrijf de samenwerking op met andere bedrijven in de onmiddellijke omgeving. Door samenwerking wordt de verontreiniging efficiënter aangepakt. Gericht op de lange termijn, worden goederenstromen gebundeld, ontdekt men nieuwe mogelijkheden voor gesloten materialencycli, kunnen kennis en diensten gedeeld worden. Stedelijke bedrijventerreinen veranderen zo in “industriële campussen”.



Industriële historische verontreiniging kan via innovatieve saneringsconcepten mogelijkheden biedenvoor warmte-opwekking. Gerecupereerde restmaterialen zijn soms nuttig in productieprocessen van het eigen of naburige bedrijf. Dit potentieel wordt actief onderzocht. Zo leidt duurzame sanering ook tot industriële innovatie.

Het delen van ondersteunende activiteiten als opslag, bedrijfsrestaurants, vergaderfaciliteiten, parkeerfaciliteiten of zelfs rollend materieel verhoogt het ruimtelijk rendement van het bedrijventerrein! Alles wordt compacter en bedrijven verhogen hun rentabiliteit door zich op kernprocessen te focussen.

Daarnaast gaat de Maakplaats de dialoog en samenwerking aan met zijn stede-

lijke en sociale omgeving. Tijdelijke of cyclische leegstand wordt 's avonds, tijdens het weekend of de zomermaanden een drive-in cinema, een skate-park, een rommelmarkt,... Er ontstaat een nieuwe symbiose tussen de bedrijven en hun buren.

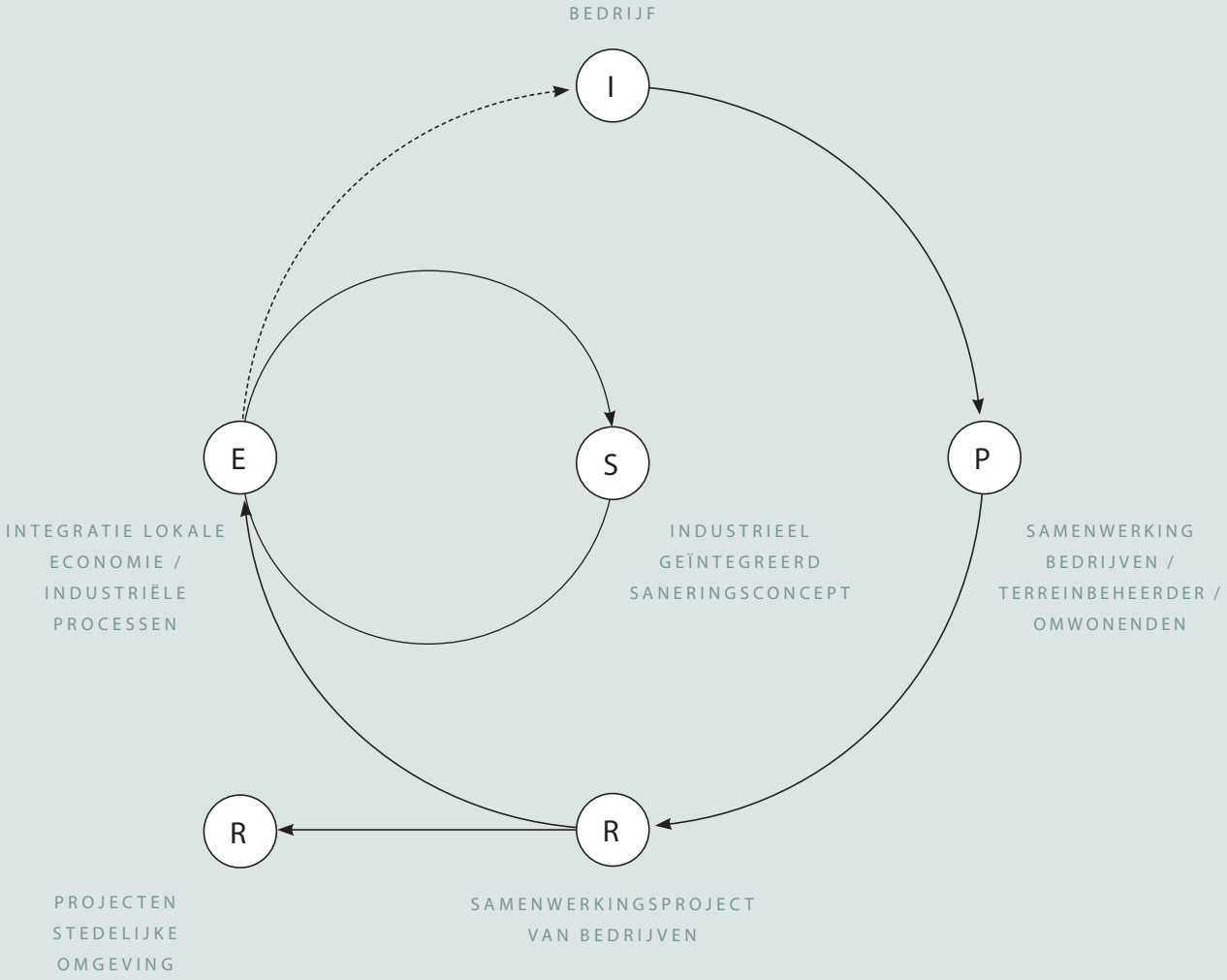
Maar de samenwerking kan in bepaalde gevallen ook verder gaan en actief ingezet worden in het eigen bedrijfsmodel! Waar mogelijk worden buurtinitiatieven geïntegreerd: in het onderhoud van het wagenpark, in de exploitatie van het bedrijfsrestaurant of zelfs in de industriële (materialen)kringloop zelf! Zo worden omwonenden coproducenten in de Maakplaats.

Het proces

De Maakplaats komt tot stand wanneer een enthousiast bedrijf en een sterke projectregisseur actief op zoek gaan naar mogelijkheden tot samenwerking, innovatie en optimalisatie. Projectregisseurs combineren een goede kennis van het terrein met een neutrale positie waardoor ze steun bij andere bedrijven of omwonenden kunnen krijgen. Intercommunales, steden en gemeenten of zelfs bedrijvenverenigingen kunnen hiervoor goed geplaatst zijn.

Eens de kerncoalitie duidelijk is, komt het project verder tot stand in een aantal parallelle sporen, afhankelijk van het concrete vraagstuk: duurzame sanering via industriële procesinnovatie en samenwerking in de ondersteunende processen is een zaak van de bedrijven zelf, in de samenwerking met omwonenden kan de stad een actieve rol spelen.

De Maakplaats is geen éénmalig project, maar een proces waarin verschillende sporen zich langzamerhand verknopen in een steeds sterkere en performantere omgeving.



I = initiatiefnemer

P = projectdefinitie

B = beleid

R = realisatie

S = sanering

E = projectexploitatie

From Around Here Shop!

Centraal binnen dit concept staat de clustering en verbondenheid met de stad die kan worden opgezocht en de maakeconomie die we op deze terreinen wensen te stimuleren. Economische initiatieven krijgen een plaats in de stad door deze er doelbewust mee te linken of te verweven. Clustering wordt als een kwaliteit ingezet. In de Londense wijk Tottenham bevinden zich tal van succesvolle ondernemingen, onzichtbaar in de stedelijke industriële zones en daarom weinig bekend zijn bij het publiek. From Around Here Shop! was een 6 weken durende expo waarbij deze tewerkstellingszones geïnventariseerd werden en de daar vervaardigde producten, zoals koninklijke uniformen, piano's, hopbier en glitterschoenen, tentoongesteld en verkocht werden. Het doel was om sterkere linken te creëren tussen deze bedrijven onderling, hun producten te promoten en het talent binnen de wijk bloot te leggen.

WWW.HARINGEY.GOV.UK/HOUSING-AND-PLANNING/TOTTENHAM/OPPORTUNITY-INVESTMENT-FUND/AROUND-HERE-PROJECT

Urban Recycling

Binnen het prototype van de Maakplaats staat het hergebruik van (lokaal) geproduceerd afval centraal. Men tracht er zo goed mogelijk circulaire prinicpes te hanteren door de verschillende reststromen optimaal op elkaar af te stemmen. Er bevinden zich immers vele (zeldzame) materialen in onze onmiddellijke omgeving die gemakkelijk te ontginnen zijn. In Hasselt bestaat er een pilootproject waarbij men lokaal geproduceerd afval wil transformeren tot bruikbaar materiaal. Oude vlaggen, maar ook andere materialen worden in de Kringloopwinkel verwerkt tot zakken, hoezen en portefeuilles. Het alternatieve verwerkingsproces heeft veel aandacht voor lokale en sociale tewerkstelling en heeft een grote gedragenheid in de buurt. Het project is nog niet zelfbedruipend en krijgt momenteel financiële ondersteuning van het afvalverwerkingsfonds. In de toekomst wenst men dit model verder te professionaliseren en de impact te vergroten.

WWW.FLAGBAG.BE

Management van de ex-situ of in-situ sanering

Bij een traditionele /bodemsanering wordt de verontreinigde grond afgegraven en met vrachtwagens getransporteerd naar een grondreinigingscentrum ter verwerking. Deze aanpak creëert door het vele vervoer een belasting op mobiliteit en klimaat, zeker bij de sanering van grote volumes grond. Dit bijkomend transport kan vermeden worden door alternatieve methodes te gebruiken: vervoer van de grond over het water, lokale verwerking van de grond of een creatieve grondverzetoplossing. Bij een in-situ sanering wordt de verontreiniging ter plekke aangepakt op basis van 'gestimuleerde' biologische, chemische en/of fysische afbraak . Alternatieve energiebronnen voor de aandrijving (zoals zonne- of windenergie) zijn een mogelijkheid. Binnen het circulaire gedachtegoed worden de verschillende materiaalstromen die ter beschikking zijn op een bedrijventerrein, zoals warmte- of stoomoverschotten, melasse/lactaten/ fosfaten, en bij uitbreiding binnen grotere stukken stad, op elkaar afgestemd, in kaart gebracht en nagegaan of ze ingezet kunnen worden in het saneringsproces. Deze afstemming en samenwerkingen zijn maar mogelijk indien op wijk- of parkniveau gezocht wordt naar synergiën.
Een voorbeeld hiervan is het gebruik van een WKO-systeem. Hierbij wordt de bodem lokaal verwarmd en treedt er recirculatie op wat de biologische afbraak van verontreinigingen zoals chloorkoolwaterstoffen stimuleert. Dit kan de sanering in sommige gevallen met wel 100% versnellen. In een recirculatiepilootproef in Turnhout werd aangetoond dat het mogelijk is om lage dosissen voedingstoffen toe te voegen voor bacteriën die zorgen voor de afbraak van schadelijke stoffen om zo de sanering te versnellen/ stimuleren. Ook in een WKO kunnen deze voedingsstoffen worden toegevoegd. In het EU Interreg CityChlor project [1] werd er onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de Vlaamse bodem voor een efficiënt functionerende WKO.

WWW.CITYCHLOR.EU

[1]
www.citychlor.eu

Educatie en industrie

Werklocaties aan de rand van de stad vormen een ideale locatie voor een samenwerking tussen onderzoek en productie. Grotere, leegstaande loodsen of terreinen kunnen gebruikt worden door beroeps –en technische opleidingen. De nabijheid van bedrijven kan voor een betere afstemming met de arbeidsmarkt zorgen (alsook voor de nodige stageplaatsen). De scholen zorgen anderzijds voor een blijvende innovatie in de bedrijfsvoering en voorzien ruimte voor experiment.
Zo biedt de RDM campus in Rotterdam, een voormalige industriele hal met een oppervlakte van om en bij de 23 000 vierkante meter, een 'InnovationDock' aan: deze bevat zowel een business gedeelte, als een deel van de Universiteit van Rotterdam en het Albeda College. Op deze manier biedt het 11.500m^2 ruimte aan voor kleine start-ups en innovatieve technologische ondernemingen, actief in de bouw, het transport en de maritieme sector.

WWW.RDMROTTERDAM.NL

PROTOTYPISCH SCENARIO 2

WERKHUIS

Sociaal-economische inbreiding

De plek

De locaties voor het Werkhuis liggen overal in Vlaanderen. In de binnengebieden van stedelijke bouwblokken bevonden zich garages, kleine ateliers of heuse fabrieken. Wanneer deze activiteiten uitdoofden, werden de makkelijkere projecten snel ontwikkeld met inbreidingsprojecten of ze werden lucratief opgevuld met parkeergarages, moeilijkere projecten bleven liggen.

De ongebruikte binnengebieden beperkende kwaliteit van de omliggende woningen, terwijl ze eigenlijk een meerwaarde zou den kunnen zijn. Monofunctionele en residentiële inbreiding leidt op zich wel tot ruimtelijk rendement, maar zorgt er ook voor dat de voordelen van functiemenging op deze plekken worden verloren.

De ambitie

Het Werkhuis is een gemengd project in de ruimste zin van het woord. Het mengt niet alleen wonen en werken, maar zet ook sterk in op diversiteit van doelgroepen voor de verschillende projectonderdelen.

Menging van wonen en werken zorgt voor een dubbele winst: de nabijheid van de woonplaats en de werkplek verminderen het woon-werkverkeer, de nabijheid van diensten voor om wonen den maakt zachte mobiliteit en nieuwe ontmoetingen mogelijk. Daarom wil het Werkhuis ook activiteiten ontwikkelen gericht op de buurt: duurzame horeca, kinderopvang, stadslandbouw, co-working plekken, een lokaal fablab, een herstelwerkplaats….

Maar het Werkhuis kan ook een sociaal gemengd project zijn. Het samenbrengen van wonen en werken is voor veel kwetsbare groepen een mogelijkheid om economisch actief te worden in een beschermde werkplaats, een zorgproject,…

Het Werkhuis is een pioniersproject, dat voor een eerste activering zorgt van een verontreinigd binnengebied, zonder onmiddellijk grootschalig en risicogedreven te gaan saneren. Terwijl het Werkhuis zijn activiteiten ontwikkeld op een niet- of minder verontreinigd deel van het terrein, kan de rest van het terrein via tragere technieken aangepakt worden. Fytoremediatie en de resulterend biomassa of WKO bieden mogelijk specifieke voordelen: er is minder hinder, de energie kan gebruikt worden in de woonunits of in een serre die voor lokale voedselproductie zorgt.

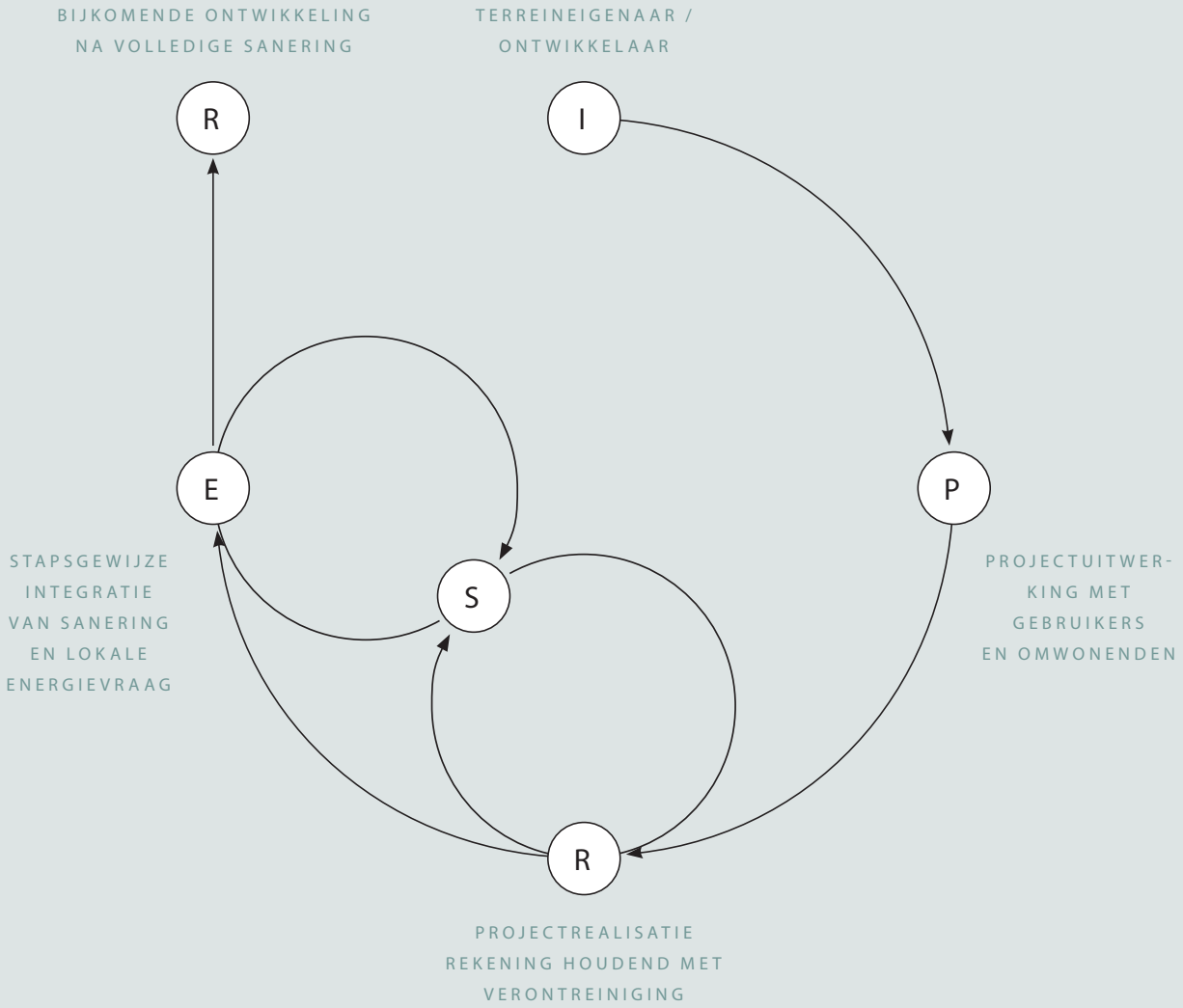
Zo wordt sanering een stuk van het leven zelf, ze wordt beredeneerd aangepakt om er ook de maximale voordelen uit te halen.

Het proces

Een Werkhuis vraagt om een andere aanpak dan een klassiek residentieel vastgoedproject. Om tot een goede integratie te komen van wonen en werken, worden de toekomstige gebruikers van bij de start betrokken in de projectuitwerking. Zeker wanneer er specifieke doelgroepen zijn, worden hun noden best van bij het begin geïntegreerd.

Het project wordt dus voorbereid én gerealiseerd door een coalitie tussen verschillende partners: de ontwikkelaar, de exploitant én de gebruiker.

Waar het tot meerwaarde kan leiden voor landschapsontwikkeling of energievoorziening, wordt saneringtraag aangepakt. Na volledige sanering kunnen bijkomende ontwikkelingen op de site mogelijk zijn. De financiering houdt rekening met deze meerwaarde op lange termijn.



I = initiatiefnemer

P = projectdefinitie

B = beleid

R = realisatie

S = sanering

E = projectexploitatie

Lokale warmteuitwisseling

Sanering wordt vaak als een probleem in plaats van als een kans gezien. Het kan waardevol zijn de sanering van een terrein te koppelen aan andere uitdagingen in de omgeving. Een voorbeeld hiervan is het koppelen van de bodemsanering met de installatie van een warmtenet waar het hele bouwblok mee van profiteert. Hierdoor wordt de totale investering en financiering aantrekkelijker gemaakt, het saneringsproces ondersteund en het draagvlak bij de omwonenden vergroot.

Stapgsgewijs saneren

Indien het om operationele of financiële redenen onhaalbaar is om een sanering in één keer uit te voeren kan een gefaseerde aanpak een antwoord bieden. Door reeds met een deel van de sanering te starten en de investering niet langer uit te stellen wordt het negatieve imago rond de site doorbroken en trekt men potentiële investeerders aan die een volledige sanering in de toekomst helpen mogelijk maken.
Een voorbeeld van een stapsgewijze sanering is de Leerfabriek in Oisterwijk. Zowel de site als de gebouwen zijn er sterk verontreinigd en vele plannen blijven/bleven? onuitgevoerd. Uit een analyse blijkt echter dat beperkte delen van het terrein schoon genoeg zijn om te programmeren. Men kiest ervoor om de saneringsprocedure gefaseerd op te starten, door eerst een route aan te leggen die via de veilige en propere zones loopt. Op de plekken naast deze route wordt de sanering zichtbaar gemaakt voor de omwonenden. Hiermee wil men aantonen dat er actie wordt ondernomen en dat de site in ontwikkeling is.

LEERFABRIEKOISTERWIJK.NL

Geworteld gemengd gebruik

De schaal van de ingesloten loodsen, de maatschappelijke context en de situering binnen in het bouwblok maakt van deze sites een ideale locatie voor sociaal – culturele projecten met een lokaal karakter. Het ingesloten programma kan interessante confrontaties tussen de dagelijkse leefomgeving van de bewoners en het specifieke programma opleveren. Wohn & Werk te Basel is een huisvestingsproject met werkplaatsen voor mensen met een lichamelijke beperking. Twee volumes werden in het bouwblok ingepland, één voor wonen en één voor werken, waarbij het streefdoel was om het zorgprogramma sterker te verweven en zichtbaar te maken in de buurt.

WWW.WOHNWERK-BS.CH

Zelfvoorzienend bouwblok

Kleinschalige productie binnen het bouwblok brengen, van stadslandbouw tot co-workingspace, kan een parallelle doelstelling zijn van het saneringsproces en bevordert de contacten binnen de buurt, wat het draagvlak voor sanering vergroot. Het zelfvoorzienende karakter van dergelijke programma's resulteert in een belangrijke collectieve dimensie in het anders privaat georiënteerde binnengebied.

Roof food is een lokaal stadslandbouwproject in Gent dat inzet op duurzame stadsontwikkeling (zowel economisch, ecologisch als sociaal) door moestuinen op daken in te richten. Een moestuin op het dak voorziet er in ingrediënten voor kookworkshops en in de moestuinen worden workshops stadstuinieren gegeven. Met de overige geteelde groenten wordt er een cateringdienst opgezet. Hierdoor krijgt het project een belangrijke maatschappelijke dimensie.

WWW.ROOFFOOD.BE

CITY PIER
RESTAURANT
PARKING
ONLY
Transport Interchange

PROTOTYPISCH SCENARIO 3

TRANSITPUNT

Het sleutelproject in een stedelijk distributiesysteem

EURS 20/09
27/09
RIEK 10·11/10

De plek

Transitpunten kunnen ontstaan op de voormalige terreinen van tankstations, zware industrie of stortplaatsen. Deze werden in het verleden ingeplant volgens een logica van bereikbaarheid: aan de rand van de stad, aan potentiële overslagpunten tussen water-, steen- en spoorwegen.

Na gebruik biedende zeuitermate strategische plekken kansen voor herbenutting.

Het zijn de sleutelposten in een slim systeem van stadslogistiek, waar goederen-, personen-, materialen- en zelfs data stromen elkaar kruisen en in interactie gaan met elkaar. Het is belangrijk om het (eventueel reeds bestaande) multi-modaal karakter van deze locaties zoveel mogelijk te ondersteunen, te versterken of te ontwikkelen.

De ambitie

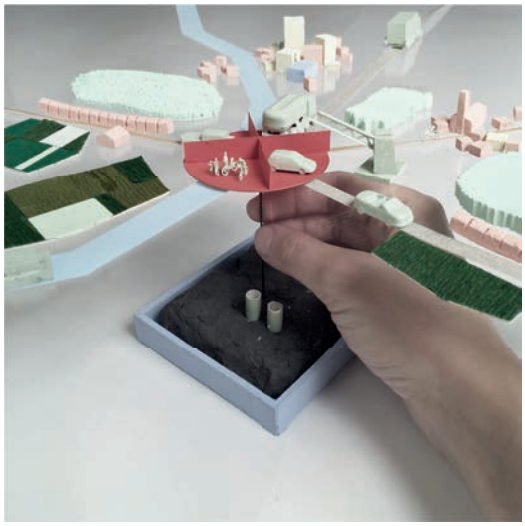
Op het Transitpunt, worden stopplaatsen van belangrijke openbare vervoerslijnen, aansluitpunten op het hoofdwegennet of water- en spoornet gecombineerd met opslag- en overslagmogelijkheden voor bedrijven en instellingen. Inkomende goederenstromen worden verladen op milieuvriendelijke en kleinere voertuigen, uitgaande stromen worden gebundeld om ze op efficiënte wijze te verschepen, binnenstedelijke winkels en bedrijven houden hier hun stock, om zo de dure ruimte in de stad efficiënter te gebruiken. De realisatie van één of meerdere Transitpunten in een stad, is de basis van een performant systeem van stadslogistiek.

Mogelijkheden voor slimme combinaties zijn legio: ook retourstromen van bedrijven en burgers worden verzameld en behandeld, of worden zelfs ter plekke opgewaardeerd om opnieuw in het economisch systeem verhandeld te worden. Met de inplanting van een sociaal restaurant, dat zijn produkten binnen het transitpunt verwerft (eg. lokale boerenmarkt), kan men sociaal ondernemen stimuleren en voedselverspilling tegengaan.

Het Transitpunt is ook de centrale schakel in de stromen van mensen in de grootstad. Door de week is het een dagelijkse stopplaats waar overgestapt wordt van de auto of de fiets op het openbaar vervoer, waar pakketjes afgehaald of gedropt worden, waar de boodschappen klaarstaan, waar kinderen aan de crèche of de school afgezet worden.

’s Avonds of in het weekend kan het Transitpunt ook een ontmoetingsplek zijn. Door zijn capaciteit om grote bezoekersstromen op de vangen is het de ideale plek voor frequente of eenmalige tijdelijke initiatieven zoals een seizoenskermis, een wekelijkse boerenmarkt, een zomerfestival,…

Deze combinaties zijn een win-win voor iedereen: ze verhogen de frequentie van de plek, ze verhogen de levenskwaliteit van de bewoner van stad en periferie én ze verhogen het financieel, ruimtelijk én sociaal rendement van het project.

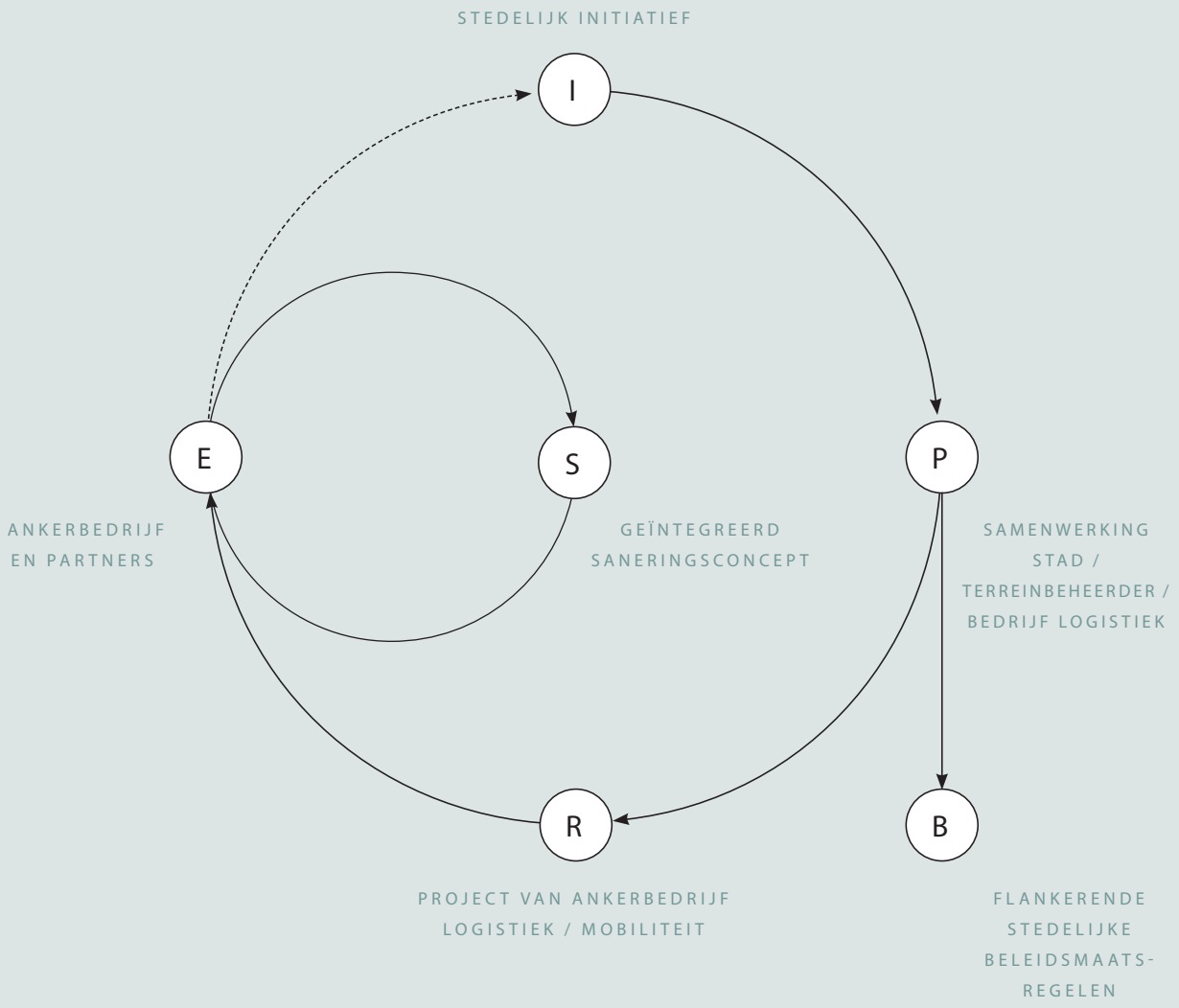


Hetsaneringsconceptwordtwaarmogelijkgekoppeldmethetbedrijfsmodel van het Transitpunt. Mogelijkheden voor in situ-reiniging en landfill-mining worden onderzocht. Waar mogelijk kan een WKO-project zorgen voor de energievoorziening van opslagplaatsen.

Het proces

Het Transitpunt krijgt vorm binnen de uitwerking van een stedelijk distributiesysteem. Een stad die de mogelijkheid ziet om op eigen grond een Transitpunt te realiseren, heeft een unieke opportuniteit om een sterke koppeling te maken tussen lokale dienstverlening, stadsdistributie en stadsontwikkeling. Het project krijgt vorm door een alliantie met één of meerdere ankerbedrijven, zoals logistieke dienstverleners of mobiliteitsbedrijven.

Flankerende overheidsmaatregelen, zoals venstertijden, zullen in veel gevallen noodzakelijk zijn om van het project een echt succes te maken.



I = initiatiefnemer

P = projectdefinitie

B = beleid

R = realisatie

S = sanering

E = projectexploitatie

Stadslogistiek

Een slimme stadsdistributie zoekt nieuwe transportmethodes waarin de logistieke en stedelijke omgeving beter op elkaar zijn afgestemd. Op deze manier kan er op een innovatieve en creatieve manier een oplossing gezocht worden voor de distributie naar handelaars en ondernemers in de stadscentra.
Vertrekkend vanuit een aantal principes zorgt CityDepot in Hasselt voor een open deur in de stadsrand. Hun service creëert een toegevoegde waarde voor het handelsapparaat in het stadscentrum en de afgenomen verkeersbelasting die eruit volgt zorgt voor een aangenamere en leefbare binnenstad.

WWW.CITYDEPOT.BE

Fysieke stromen = digitale stromen

Het stedelijk trefpunt kan veel meer dan alleen de verdeling van goederenstromen op zich nemen. Fysieke materiaalstromen hebben vaak ook een belangrijke digitale component die deze fysieke component ondersteunt. Moderne technologieën brengen reststromen duidelijk in beeld en zorgen dat deze makkelijk verhandelbaar worden.
Opalis.be inventariseert bijvoorbeeld bouwmaterialen die via sloop- en renovatiewerken worden gerecupereerd op een online platform. Hoewel deze handel reeds langer bestond, gebeurde ze slechts fysiek tussen handelaars onderling. De inventarisatie van de bouwmaterialen op de website zorgt voor een betere organisatie van de tweedehandsmarkt, wat het toegankelijker maakt voor particulieren. De site verbindt handelaars, architecten en aannemers en biedt via een fichesysteem gedetailleerde info over de recuperatiematerialen, zoals formaat, hoeveelheid en prijs.

HTTP://OPALIS.BE

Supermarktlogica

Ook binnen een supermarktlogica, typerend voor randstedelijke knooppunten, kan men een waardevolle publieke ruimte voorzien. Hoewel het stedelijk trefpunt inzet op het bundelen van stromen, biedt het platform ook mogelijkheden aan voor een ruimer publiek. Niet alleen stromen van goederen, maar ook stromen van mensen kunnen in deze hubs samen komen.
Espace Monestié, gelegen in het Franse Plaisance-du-Touch, maakt deel uit van een typische randstedelijke zone. Ondanks de afgelegen ligging wil het project een leefkamer zijn voor een grote groep van mensen, die niet noodzakelijk in dezelfde wijk wonen, maar elkaar op basis van interesse of activiteit toch ontmoeten in het trefpunt. Door verschillende interesses, activiteiten en tijdsframes met elkaar te mixen, stimuleert men in de Espace Monestié de ontdekking, de ontmoeting en de uitwisseling tussen uiteenlopende gebruikers.

HTTP://PLAISANCEDUTOUCH.FR/ACTUALITES.ASP?IDARTICLES=1734&IDRUBRIQUE=2&IDPAGE=357

Nieuwe boerenmarkt

Ook de voedselproductie kan gekoppeld worden aan deze nieuwe stedelijke distributiecentra. Door zowel fysiek als digitaal rechtstreeks de band aan te halen tussen de boer en zijn klant, wordt de stad opnieuw verbonden met zijn vruchtbare ommeland. Een stedelijke voedselhub heeft het potentieel om op een grotere schaal rechtstreeks aan de klant te verkopen. Doordat een aantal stappen in de logistieke keten geschrapt worden kan de landbouwer een hogere winstmarge realiseren.
Fermet is zo een voorbeeld. Deze boerenmarkt voor inwoners uit Gent, Antwerpen en Leuven heeft een virtuele poot waarbij klanten rechtstreeks bestellen bij de boer en betalen op een webplatform. De levering van de voeding wordt op vaste plaatsen in de stad voorzien.

WWW.DEFERMETISTEN.BE

PROTOTYPISCH SCENARIO 4

SNIPPERSTRAAT

De som is meer dan het geheel der delen!

MICHELIN
Certified Centre
2015
jims
enjoy fitness
jimsfitness.com
VITO

De plek

Snipperstraten zijn stukken van de oude steenwegen, vroeger en nog steeds de invalswegen naar de stad. Langs deze steenwegen en straten kwam een erg diffuus en gemengd weefsel tot stand. Industrie, villa's, meergezinswoningen, opslag, garages vormen een patchwork zonder samenhang.

De indruk is desolaat, karakterloos. Projecten komen tot stand zonder samenhang en interactie met de omgeving, omdat dit voor een individuele initiatiefnemer een quasi onmogelijke taak is. In sommige gevallen komt de ontwikkeling volledig tot stilstand. Eigenaars en projecten wachten op elkaar en komen niet uit de startblokken omdat het risico tot mislukken groot is. Bodemverontreiniging is een complicerende factor: de verontreiniging trekt zich niets aan van eigendomsgrenzen en verbindt zo ongewild het ontwikkelingspotentieel van meerdere percelen.

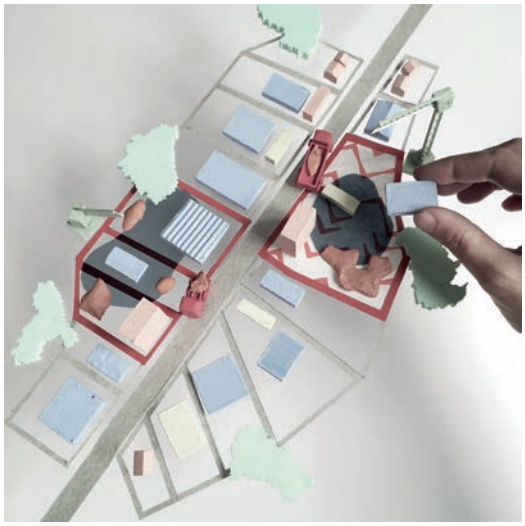
De Snipperstraat heeft een project nodig dat de juiste koppelingen kan maken tussen sluimerende potenties, dat blokkeringen kan opheffen en kan starten met enkele projecten met katalytisch effect.

De ambitie

De ambitie voor de Snipperstraat is meer een methode dan een project.

De Snipperstraat gaat op zoek naar verbinding. Verbindingen op verschillende vlakken: het geïntegreerd saneren van geclusterde verontreinigingen op meerdere percelen, het integreren van een aantal bestaande en nieuwe economische activiteiten, het aligneren van (financiële) belangen van een aantal vastgoedprojecten, de versterking van de sociale samenhang, het verbeteren van de infrastructuur,…

Verbindingen komen tot stand als er coördinatie is. In de projectvoorbereiding worden een maximaal aantal partijen (grondeigenaars, ontwikkelaars, OVAM, bewoners,…) meegenomen en wordt naar een breed gedragen project gewerkt. Het ontwikkelde vertrouwen zorgt ervoor dat samen de katalytische projecten kunnen aangepakt worden. Ondernemerschap en initiatief wordt aangemoedigd, maar free-rider-gedrag wordt afgestraft. De som is meer dan het geheel der delen!



Om de Snipperstraat uit de situatie van blokkering te krijgen, worden waar nodig krachtige instrumenten ingezet. Het kan de opportuniteit zijn om ook in Vlaanderen aan de slag te gaan met regelluwe zones, stedelijke ruilverkaveling, projectconvenanten, uitwisseling van ontwikkelrechten,… Deze methodes hebben nog niet altijd een uitgebreid wettelijk kader, maar door intensieve faciliteringdoor lokale en bovenlokale overheden kan afgetast worden wat mogelijk is.

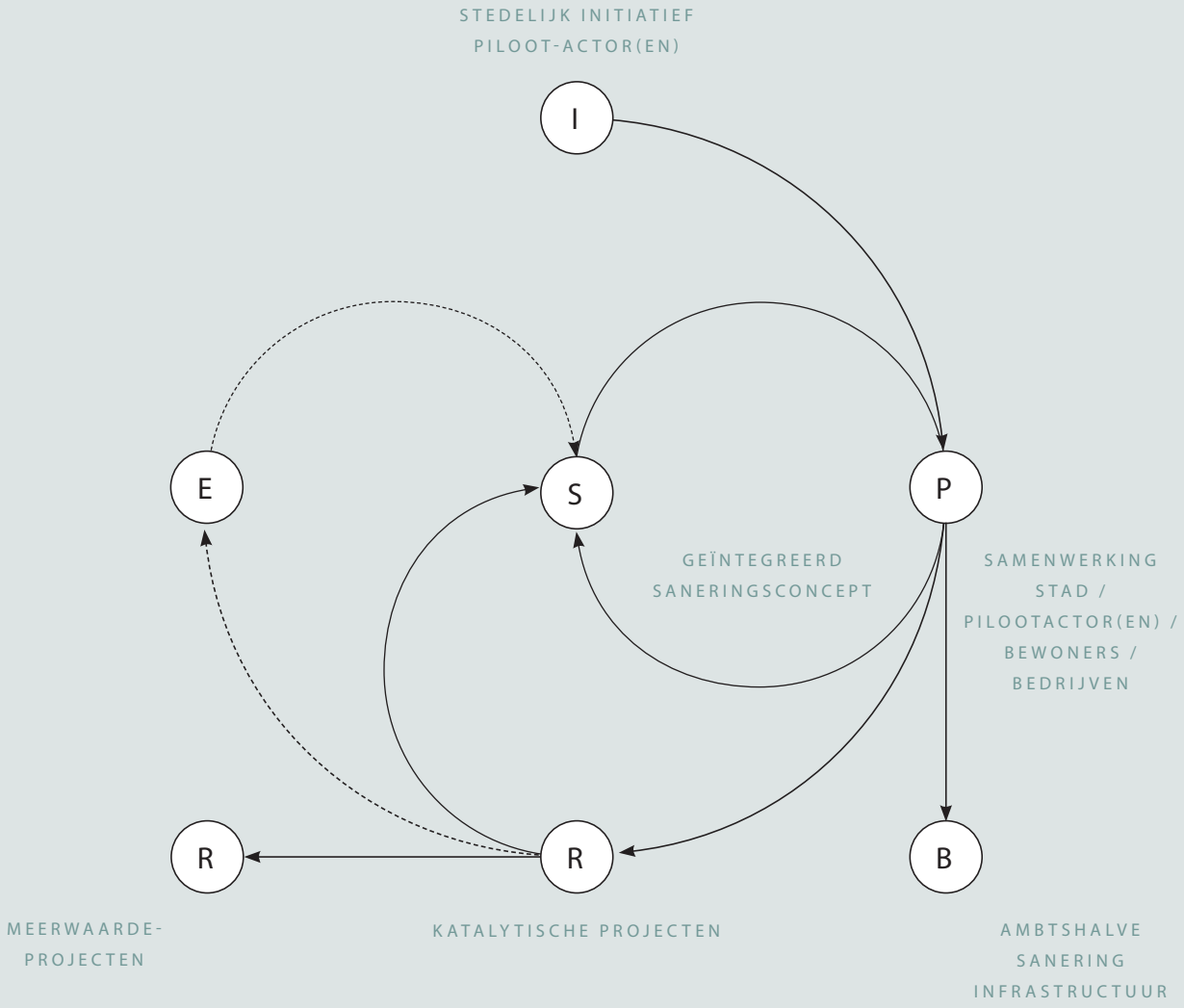
De activiteiten in de Snipperstraat bouwen verder op de intrinsieke kwaliteiten die reeds aanwezig zijn: de mengvorm tussen stad en activiteitenzone zorgt

er voor dat een breed pallet van stedelijke activiteiten kan geïntegreerd worden: verzamelpunten voor stedelijke distributie- of retourstromen, publieke diensten, lokale diensten, repair-shops,…

Het proces

De planvorming is voor de ontwikkeling van de Snipperstraat de stap waarin het moet gebeuren. Een coalitie van actieve partijen of piloot-actoren in het gebied zetten zich samen aan tafel om tot een gedragen en realiseerbaar project te komen. De saneringvan geclusterde verontreiniging of de geïntegreerde herontwikkeling van leegstand en onderbenutte plekken zijn sturend in de projectdefinitie en de bepaling van katalytische projecten. Deze katalytische projecten zullen soms extra inspanningen vragen van de coalitie, maar leiden tot vervolgprojecten waar echte meerwaarde ontstaat. De projectdefinitie integreert daarom nadrukkelijk ook een systeem tot verdeling van lusten en lasten. Via een actieve regie worden ook bovenlokale overheden geëngageerd op het project.

Een zichzelf versterkende spiraal van projecten komt zo tot stand.



I = initiatiefnemer

P = projectdefinitie

B = beleid

R = realisatie

S = sanering

E = projectexploitatie

Gelijktrekken van belangen

In de Snipperstraat wordt al te vaak een te afwachtende houding aangenomen. Samenwerkingen kunnen een nieuwe dynamiek genereren die de status quo finaal doorbreekt. De saneringsopgave kan op kortere termijn gebeuren en wordt financieel haalbaar gemaakt door een samenwerking tussen eigenaars van verschillende (te saneren) percelen.
In het Amsterdamse Teleportgebied tracht men een antwoord te formuleren op de toenemende leegstand van de kantoorgebouwen. Vele eigenaars zijn hierbij betrokken, wat een gerichte aanpak bemoeilijkt. Men opteert voor de oprichting van een lokaal fonds voor Stedelijke Herverkaveling. Hierin worden de verschillende huurinkomsten verdeeld tussen de eigenaars van verhuurd en van leegstaand vastgoed. Het fonds wordt ook aangewend om huurders te overtuigen naar andere bestemmingen te verhuizen, zodat het leeggekomen pand kan worden herontwikkeld.

Hefboomproject

Een goed hefboomproject maakt het verschil omdat het een nieuwe dynamiek genereert in een versnipperde straat. Het Open Lab in Ebbinge toont hoe een braakliggend terrein met een negatieve uitstraling door enkele gerichte ingrepen van lokale ondernemers en omwonenden een tweede leven krijgt. De ondernemersvereniging Ebbingekwartier installeerde een tijdelijk dorp op enkele terreinen die lange tijd braak lagen, in afwachting van verdere geplande ontwikkelingen op het terrein. Door allianties is de ondernemersvereniging erin geslaagd om tijdig de nodige financiering te verzamelen, het verkrijgen van de nodige bouwvergunningen te vergemakkelijken, maar vooral het nodige draagvlak in de buurt te creëren.

WWW.OPENLABEBBINGE.NL

Interfacing

Een belangrijk aspect om de versnippering om te buigen is bewoners aan te moedigen om zelf projecten op te zetten binnen het aan te pakken gebied. De stad kan subsidies openbaar toegankelijk maken zodat private actoren er zelf mee aan de slag kunnen. Het toegankelijk maken van deze informatie is noodzakelijk om de laatste terughoudendheid van private actoren weg te nemen en hun initiatieven optimaal te stimuleren. Daarnaast kunnen ook participatietrajecten tussen stad en bewoners als belangrijke hefboom dienen.
De stadsmonitor is een initiatief van Thuis In De Stad (het Agentschap Binnenlands Bestuur) en bevat een set van een 200-tal indicatoren die de leefkwaliteit van de verschillende centrumsteden in Vlaanderen in kaart brengen. Door deze informatie toegankelijk te maken wenst men publieke en private actoren aan te moedigen om met deze informatie aan de slag te gaan.

WWW.STADSMONITOR.BE

Regelluwe zone

Vaak is de regelgeving onvoldoende aangepast en botsen innovatieve projecten op regels die veelal lokaal of sectoraal gedreven zijn. Een regelluwe zone, een lokale versoepeling van regels en procedures, zou ervoor zorgen dat initiatieven niet vroegtijdig vastlopen op aspecten die ondergeschikt aan de sanering horen te zijn. Middels een bepaalde wettelijke en organisatorische omkadering, wordt op een flexibele en oplossingsgerichte wijze met bestaande, soms tegenstrijdige, regels omgegaan.
Een voorbeeld hiervan is de Crisis-en Herstelwet die sinds 2010 in Nederland van kracht is. De wet geeft vastgelopen, strategische projecten een impuls of zorgt voor een versnelling dankzij snellere beroepsprocedures, bijzondere voorzieningen voor innovatieve experimenten, een verlenging van het tijdelijk gebruik of aanpassingen aan de bestemmingsplannen.

WWW.RIJKSOVERHEID.NL/ONDERWERPEN/OMGEVINGSWET/INHOUD/CRISIS-EN-HERSTELWET

PROTOTYPISCH SCENARIO 5

VRIJPLAATS

Sanering van erfgoed voor en door burgers

De plek

De Vrijplaats geeft lucht aan stadsontwikkelingsprojecten en voorkomt dat stadskankers blijven liggen, omdat de verontreiniging te zwaar weegt om het binnen een klassiek project op te nemen.

Tegelijkertijd schuilt er potentieel in deze plekken, wanneer de sanering op een andere manier expliciet – bijvoorbeeld traag – kan aangepakt worden. Het zijn de dragers van de identiteit van het gebied. De aanwezigheid van industrieel erfgoed maakt de herinnering aan de vroegere activiteit van het gebied levend.

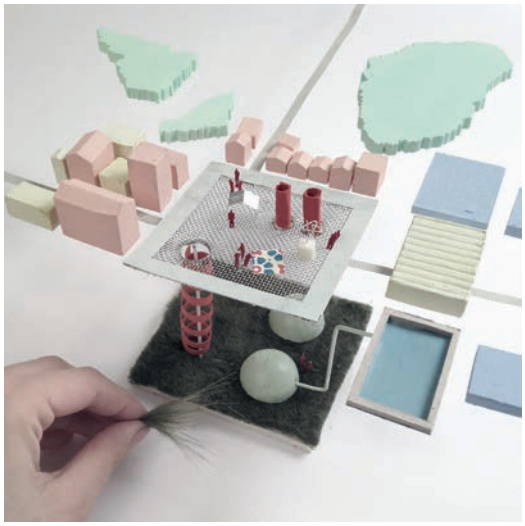
Deze plekken kunnen de rustpunten worden binnen een ambitieus en intensief stadsproject. Ze kunnen zelfs het startschot zijn voor de opwaardering van een buurt, door de inplanting van een kleinschalig project dat een sterke sfeer weet te scheppen.

De ambitie

Vrijplaatsen zijn veelal kleinschalige of tijdelijke projecten. Met beperkte investeringen wordt vooral gestreefd naar maximale impact voor de omgeving.

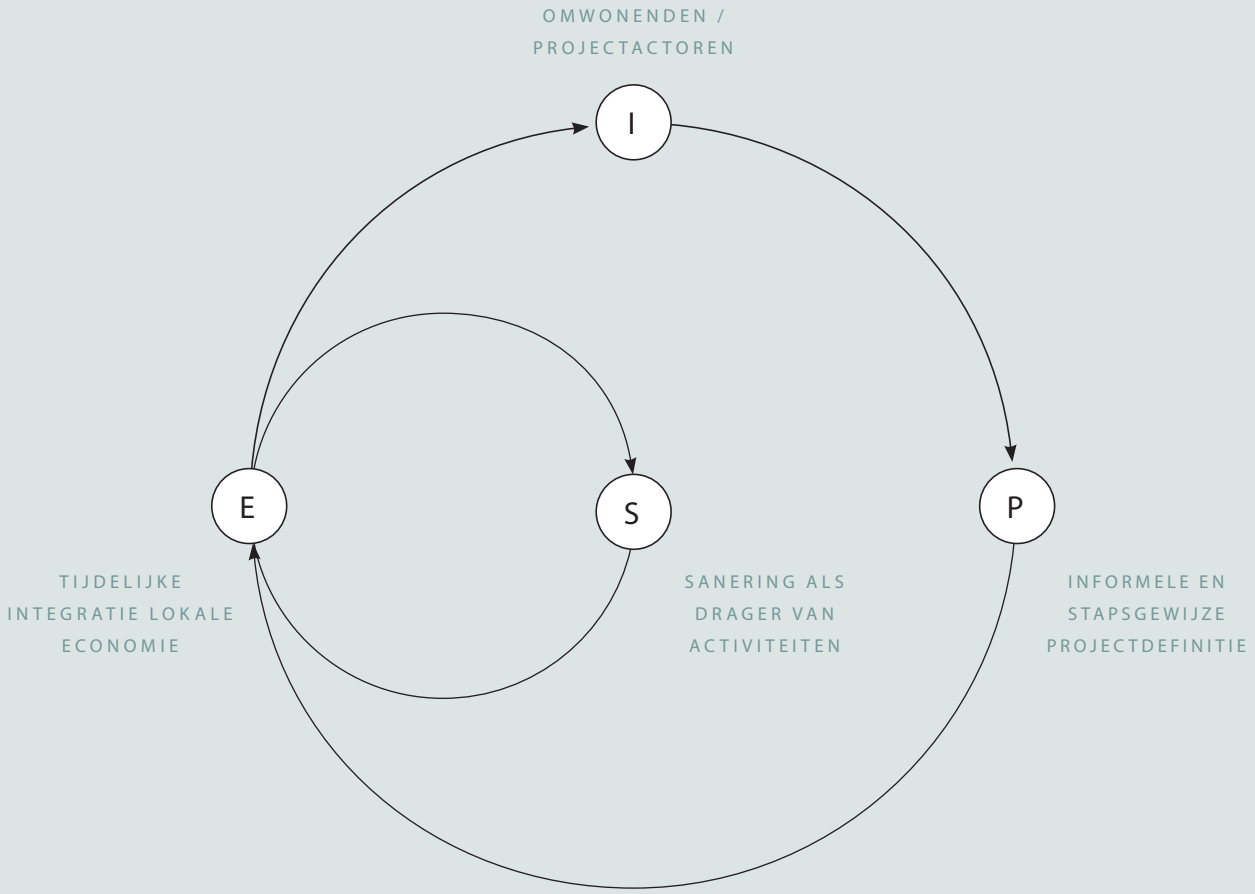
Het saneringsconcept wordt daartoe strategisch ingezet. Het wordt niet verstopt, maar het wordt een langdurig spektakel of drager van activiteiten. Het is een ideale test-zone voor bijzondere in-situ-technieken, voor de opslag van verontreinigde gronden in een artificieel landschap, voor langzame saneringsconcepten,…

Ontwikkelde activiteiten zijn zacht, ze spelen in op beleving eerder dan op productie of consumptie: een plek voor openluchttheater, voor alternatieve sportbeoefening, voor bijzondere horeca concepten, voor natuur- en milieu-educatie of voor intensieve stadslandbouw. Naast financieel-economische meerwaarde wordt vooral sociale meerwaarde nagestreefd. Het gaat niet over belangrijke investeringen, de projecten zijn tijdelijk, zonder permanente infrastructuur.



Het proces

De Vrijplaats moet licht en toegankelijk tot stand komen, waar mogelijk geïnitieerd en gedragen door burgers. Het gaat om tijdelijke en kleinschalige installaties die onmiddellijk geëxploiteerd kunnen worden. De Vrijplaats is een project voor en door burgers. De uitdaging is om een financiële montage te maken waarin de bekostiging van de sanering geheel of deels gedragen kan worden door rechtstreeks belanghebbenden, via de meerwaarde, de dienstverlening, de producten die de Vrijplaats voor gebruikers en exploitanten oplevert.



I = initiatiefnemer

P = projectdefinitie

B = beleid

R = realisatie

S = sanering

E = projectexploitatie

Langzaam saneren

Verontreinigde terreinen liggen er veelal gedurende langere periodes verlaten bij. Toch kunnen deze gronden in een stedelijke context een waardevolle tijdelijke bestemming krijgen. Zo kan een participatief proces opgestart worden in de wijk, terwijl tegelijk aan de hand van een eerste, meer oppervlakkige en langzame sanering – bijvoorbeeld door middel van fytoremediatie waar dit relevant is - het saneringsproces opstart.
De Ceuvel is een werkplaats voor creatieve en sociale ondernemingen in Amsterdam-Noord. Het terrein wordt gedurende tien jaar geleased, om het op termijn om te vormen tot een stedelijke oase. Momenteel zijn de gronden er erg verontreinigd. Men heeft een saneringsproces door middel van fytoremediatie opgestart waarbij planten de bodem reinigen. Parallel worden er woonboten geplaatst rondom een wandeldek dat kantoorruimtes, ateliers of werkplaatsen verbindt. De voormalige industriële site wordt nadien omgevormd tot een van de meest unieke en duurzame stedelijke ontwikkelingen in Europa.

HTTP://DECEUVEL.NL

Brownfieldcultuur

Het industrieel erfgoed is een populair decor voor ontspanning en recreatie. Er bestaat een zekere fascinatie voor de monumentale gebouwen en terreinen die herinneren aan het industriële verleden. De stedelijke vrijplaats zet in op deze kwaliteiten, ze erkent het potentieel van deze alternatieve plekken, en voorziet in een meer stedelijke vorm van toerisme, waarbij onbekende plekken in de eigen stad een nieuwe en alternatieve vakantiebestemming vormen voor de 21ste eeuwse stedeling.
De Spaanse kunstenares Lara Almarcegui stelt de gekende planningsaanpak van leegstaande en verontreinigde terreinen in vraag. Plaatsen die veelal door een gebrek aan interesse ontsnappen aan een weloverwogen ontwerp, maar hierdoor ook een uitzonderlijke context vormen voor verschillende mogelijkheden en nieuwe ontwikkelingen. Binnen het kader van de ‘Radical Nature’ tentoonstelling in the Barbican te Londen, stelde ze een ‘Guide to the Wastelands of the Lea Valley - 12 Empty Spaces Await the London Olympics’ op, om zo de kwestie bespreekbaar te maken.

HTTP://ASSEMBLESTUDIO.CO.UK/?PAGE_ID=2

Artificieel landschap

De stedelijke vrijplaats vormt het decor voor een nieuw en artificieel landschap. Landschappelijke kwaliteiten worden op verschillende manieren bekomen door nieuwe topografieën of alternatieve groenstructuren te introduceren. Dit nieuwgevormde, eigenzinnige landschap omkadert het overwegend culturele karakter van de vrijplaats.
Het MFO-Park te Zurich werd gebouwd op de voormalige site van de 'Maschinenfabrik Oerlikon'. Het is veeleer een parkhuis dan een park, door de structuur die men over het terrein heeft doorgetrokken. De structuur vormt de drager voor verschillende soorten groen, die zowel openheid als bescherming verschaffen. In dit 'verticale park' bieden stille tuinkamers een zicht aan op de centrale hal. Door een ijle vorm van beschutting te voorzien – een Treillage – vormt het MFO park een decor voor uiteenlopende activiteiten: openluchtcinema, theater, concerten,… Via de structuur collecteert men het regenwater dat men nadien kan gebruiken voor irrigatie.

WWW.STADT-ZUERICH.CH/TED/DE/INDEX/GSZ/NATUR-_UND_ERLEBNISRAEUME/PARK-_UND_GRUENANLAGEN/MFO-PARK.HTML

Op-stap ontwikkeling

Saneringsprojecten zijn meestal projecten van lange adem. Ze zijn vaak gesitueerd op de minder gegeerde gronden, die reeds gedurende een lange periode leeg staan. Hierdoor hebben ze vaak een erg negatieve connotatie. Deze situatie kan ook zijn voordelen hebben: het is net omdat het verontreinigde terreinen betreft dat deze locaties niet zijn vermarkt. Dit heeft ze beschikbaar gehouden voor andere, meer publieke initiatieven.
Het Cineroleum in Londen is een bottom-up geïnitieerd project waarbij een verlaten petroleum station langs de Clerkenwell Road werd omgevormd tot een buurtcinema. Hoewel dit project op zich een succesvolle ingreep is, toont het ook op grotere schaal het potentieel voor de ruim 4.000 leegstaande tankstations verspreid over het Verenigd Koninkrijk als publieke ruimte.

HTTP://ASSEMBLESTUDIO.CO.UK/?PAGE_ID=2

Projectverloop

FASE 1: STRATEGISCHE VERKENNING (september 2014 – juni 2015)

Tijdens deze fase werden de ruimtelijke potenties in kaart gebracht en het kader voor de call voor projecten gecreëerd.

FASE 2: ZOEKTOCHT EN SELECTIE PILOOTPROJECTEN: EEN CALL IN 2 FASEN. (december 2015 – maart 2016)

De tweede fase start met een oproep naar mogelijke projecten en initiatiefnemers/ opdrachtgevers. Geïnteresseerden kunnen een dossier indienen tot en met 15 februari 2016. Mits bekendmaking van interesse voor 10 november 2015 kunnen een aantal geïnteresseerden aanspraak maken op begeleiding bij het verder uitwerken van hun voorstel. Vervolgens worden uit de ingediende voorstellen vijf pilootprojecten geselecteerd. Daarna volgt een call voor projectregisseurs en deskundigen. Voor iedere van de geselecteerde projecten wordt een projectregisseur gezocht en indien nodig (een) deskundige(n).

FASE 3: OPMAAK PROJECTDEFINITIE EN -DOSSIER (april 2016 – juni 2016-december 2016)

Per project gaat een projectteam aan de slag. Dit projectteam werkt de projectdefinitie uit en stelt het projectdossier samen. Tegelijk volgt er een call naar ontwerpers om ontwerpend onderzoek uit te voeren en een masterplan te ontwikkelen. Vervolgens wordt per project een ontwerpteam geselecteerd.

FASE 4: ONTWERPEND ONDERZOEK, VISIEONTWIKKELING EN MASTERPLAN (december 2016 mei 2017)

Elk ontwerpteam ontwikkelt zijn ontwerpend onderzoek voor één van de geselecteerde projecten in nauwe samenwerking met het projectteam. Op regelmatige basis wordt ook teruggekoppeld naar de kwaliteitskamer die het hele traject mee opvolgt.

FASE 5: GEDETAILLEERD ONTWERP EN UITVOERING (vanaf juni 2017)

De bereidheid van opdrachtgevers om de concepten uit het ontwerpend onderzoek en masterplan tot een concrete uitvoering te brengen, met behoud van de projectambities en ruimtelijke kwaliteiten, is cruciaal in deze fase. Het gedetailleerd (architectuur-)ontwerp valt in principe buiten de opdracht van de vijf ontwerpteams. De kwaliteitskamer en projectcoördinator zullen echter een verdere opvolging uitvoeren.

FASE 6: BELEIDSAANBEVELINGEN

De procescoördinator brengt de lessen en innovaties samen die zijn voortgekomen uit de pilootprojecten.

Verder Lezen

Biowasmachine
www.citychlor.eu/sites/default/files/remediation_options_suitable_for_innercity_re-development.pdf

Cineroleum
assemblestudio.co.uk/?page_id=2

CityChlor
www.citychlor.eu

Citydepot, Hasselt
www.citydepot.be

De Ceuvel
deceuvel.nl

De Kruitfabriek, Vilvoorde
www.dekruitfabriek.com

Espace Monestié, Plaisance-du-Touch
plaisancedutouch.fr/actualites.asp?idarticles=1734&idrubrique=2&idpage=357

Fermet
www.fermet.be

Financiering
www.citychlor.eu/documents

Fresh Kills Park, New York
freshkillspark.org

From Around Here Shop!
www.haringey.gov.uk/housing-and-planning/tottenham/opportunity-investment-fund/around-here-project

Greenbizz
www.greenbizz.be

Groenboek beleidsplan Vlaanderen
www.beleidsplanruimte.be

Ile de Nantes
www.iledenantes.com/fr/

Koppeling WKO en sanering: geschiktheid van de Vlaamse bodem
www.citychlor.eu/sites/default/files/citychlor_ates_with_remediation_20april2012.pdf

Kraanspoor, NDSM-werf in Amsterdam-Noord
www.archined.nl/oem/reportages/kraanspoor/Kraanspoor.html

Leerfabriek, Oisterwijk
leerfabriekoisterwijk.nl

MFO-Park, Zurich
www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/natur-_und_erlebnisraeume/park-_und_gruenanlagen/mfo-park.html

Opalis.be
opalis.be

Open Lab, Ebbingekwartier in Groningen
www.openlabebbinge.nl

REMO stort in Houthalen Helchteren
remomilieubeheer.be/nl

RDM campus, Rotterdam
www.rdmrotterdam.nl

Rijnhaven en Merwe-Vierhaven in Rotterdam
stadshavensrotterdam.nl/wp-content/uploads/2009/05/Merwe-Vierhavens8-def-4-2.pdf /
www.rotterdam.nl/Clusters/Stadsontwikkeling/Document%202013/SO-Corporate/Kader%20Stedelijke%20
Ontwikkeling%20defintitief.pdf

Roof food, Gent
https://www.rooffood.be

Snipperstraat studie Stuttgart
www.citychlor.eu/sites/default/files/20130516_c04_johannes_dorle_economic_perspectives_of_brownfield_
development.pdf

Stadsmonitor
www.stadsmonitor.be

T.OP Centraal Limburg
www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Beleidsontwikkeling/TOPprojecten/CentraalLimburg

Veranderingsgericht bouwen
www.ovam.be/afval-materialen/specifieke-afvalstromen-materiaalkringlopen/materiaalbewust-bouwen-in-kringlopen

Verdir in Luik
www.ulg.ac.be/upload/docs/application/pdf/2013-01/verdir-brochure_2013-01-25_15-01-35_540.pdf

Vlaams Materialenprogramma
www.vlaamsmaterialenprogramma.be

Wohn & Werk, Basel
www.wohnwerk-bs.ch

Colofon

Met dank aan

Joke Schauvliege, Vlaams Minister van Omgeving

Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport

Team Vlaams Bouwmeester

Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

Departement Ruimte Vlaanderen

Agentschap Ondernemen

Agentschap Binnenlands Bestuur, Afdeling Beleid Steden, Brussel en Vlaamse Rand

Kwaliteitskamer pilootprojecten Terug in Omloop

Michiel Boodts, Wim Adriaens, Simon Gheysen, Mario Deputter, Stefan Devoldere, Pascal Maebe, Walter Tempst, Ellen Luyten, Christine Daniels, Koen Miseur, Stijn Van Wolputte, Philippe Van Wesenbeeck, Jan Leyssens

Strategisch Verkenningsteam

Rebel group i.s.m. 51N4E en Antea

Eindredactie en Productie

Caroline Newton, Walter Tempst, Jan Verheyen, Stefan Devoldere, Ellen Luyten

Vormgeving

Jirka De Preter

Fotografie

Michiel De Cleene

VU: Stefan Devoldere, wnd. Vlaams Bouwmeester

Grasmarkt 61, 1000 Brussel

www.vlaamsbouwmeester.be

www.ovam.be

www.teruginomloop.be

ISBN 978 90 4030 370 8

november 2015

CITY PIER
RESTAURANT
PARKING
ONLY