



# PILOOTPROJECTEN TERUG IN OMLOOP

2014 - 2022



# PILOOTPROJECTEN | TERUG IN OMLOOP

2014-2022



# INHOUD

Voorwoord	p. 4
Inleiding – Al doende leren	p. 6
<b>5 PILOOTPROJECTEN</b>	
– De Potterij, Mechelen	p. 12
– Havenstraat, Vilvoorde	p. 20
– Timelab, Gent	p. 26
– Centrum-Zuid, Houthalen-Helchteren	p. 34
– Lageweg, Hoboken	p. 40
Terug in Omloop – 10 lessen	p. 51

## VOORWOORD

In het traject met de inspirerende titel ‘Terug in Omloop’ was ik een bevoorrechte getuige. Een getuige omdat het project al liep toen mijn mandaat aanving, en bevoorrecht omdat ik op de eerste rij zat bij alle volgende contacten en presentaties. Ik doe een poging om de inzichten die ik vanuit die positie verworven heb te delen.

Allereerst gaan de pilootprojecten Terug in Omloop over de nieuwe houding die we moeten ontwikkelen in onze omgang met ‘onbruikbaar’ geworden gronden en gebouwen. We kunnen het ons niet langer veroorloven om onder het voorwendsel van economische efficiëntie verouderde gebouwen af te breken en te vervangen of voor elke nieuwe ruimtebehoefte telkens weer nieuwe grond aan te snijden. We moeten rekening houden met de gehele lifecycle, van grondstof tot afval, en proberen om kringlopen te sluiten. Dat noopt ons tot een andere houding tegenover bestaande gebouwen en sites. Zelfs als ze vervuild, verouderd en versleten zijn, moet hergebruik onze eerste reflex worden.

Dat impliceert ook een andere oriëntatie in onze bouwambities. Waar ontwerpers de gewoonte hebben aangenomen om vanuit een bestemming of een programma te vertrekken (denk aan het functionalistische adagium ‘form follows function’), moeten we nu leren het bestaande als uitgangspunt te nemen. ‘Function follows form’ noemen ze dat bij Timelab in Gent. We moeten leren onze functionalistische en instrumentalistische ambities te begraven en niet langer gronden en gebouwen af te schrijven omdat ze niet aan actuele noden en verlangens voldoen. Veeleer moeten we trachten de potenties te lezen van datgene wat gegeven is en vervolgens na te denken over hoe we die opnieuw kunnen inzetten om een buurt of een wijk nieuw leven in te blazen.

Brownfields lagen oorspronkelijk vaak aan de rand van de steden, maar zijn nu ingekapseld in woonwijken en deel van het stedelijk weefsel geworden. We moeten nagaan hoe ze een nieuwe plek in dat weefsel kunnen krijgen en een nieuwe rol kunnen spelen in het vermengen van wonen, werken en produceren. Hoe kunnen die brownfields, binnen een veranderende economie en in de huidige maatschappelijke context, waar veel meer aandacht gaat naar milieu, klimaat, gezondheid en duurzaam ruimtegebruik, een nieuwe dynamiek brengen in die buurten?

Dat plaatst ontwerpers in een nieuwe rol. Van hen wordt niet langer in de eerste plaats verwacht dat ze in een geniaal concept de maatschappelijke vernieuwing realiseren, maar wel dat ze de ruimtelijke potenties van het bestaande lezen en tonen, en de aanzet geven tot een debat over de mogelijkheden. De ontwerper helpt te dromen in plaats van dromen te verwezenlijken.

De ontwerpcapaciteit wordt met andere woorden ook ingezet bij het begin van het traject. De ontwerper helpt vragen te formuleren vooraleer hij of zij oplossingen voorstelt. Die verschuiving van de aandacht van finaal ontwerp naar ontwerpend onderzoek dient zich al een hele tijd aan binnen onze discipline. Ik zie jonge ontwerpers en architecten die eerder op zoek zijn naar een participatief governance-model dan naar een plan, en dat is hoopgevend, omdat het naast een esthetisch ook een maatschappelijk engagement veronderstelt. Dat leek te midden van de flitsende instagram-architectuur even zoek.

De herpositionering van de ontwerpactiviteit vraagt ook om een herpositionering van de ontwerper in een breed democratisch veld. In de pilootprojecten Terug in Omloop zijn de kiemen van die nieuwe tendensen aan te wijzen. Ontwerpers, opdrachtgevers of buurtbewoners worden van bij de aanvang gesprekspartners. Iedereen verlaat zijn positie en in gezamenlijk overleg wordt onderzoekend de opdracht geformuleerd. Dat vraagt ook een nieuwe positionering van de overheid. De pilootprojecten Terug in Omloop wijzen bovenal de weg naar een actievere overheid, een overheid die samenwerkt, die op maat werkt en in vertrouwen en overleg een draagvlak creëert. Een overheid die regelgeving inruilt voor regie.

Erik Wieërs, Vlaams Bouwmeester

# AL DOENDE LEREN

Vlaanderen telt duizenden onderbenutte, verloederde of – erger nog – verontreinigde bedrijventerreinen. Ze liggen als blinde vlekken verspreid in de buurt van de dorpskern, in de stedelijke rand of zelfs pal in het centrum van de stad. Terug in Omloop wil het potentieel van die sites opnieuw benutten, de bodem herstellen en ze omvormen tot bruisende stedelijke plekken en broedplaatsen voor de circulaire economie.

Met de ‘pilotprojecten’ riep de Vlaamse Bouwmeester een opmerkelijk instrument in het leven. “De pilotprojecten koppelen ontwerpend onderzoek met een beleidsvoorbereidende inslag aan de realisatie van grensverleggende projecten”, staat te lezen op de website. Een erg compacte definitie, waarin drie cruciale elementen te onderscheiden zijn. Ten eerste, de pilotprojecten willen, via ontwerpend onderzoek, vat krijgen op een aantal prangende en complexe ruimtelijk-maatschappelijke opgaven en transities waarop het beleid tot nog toe geen afdoende antwoord kon formuleren. Ten tweede, het ontwerpend onderzoek is er niet omwille van zichzelf, het bestaat niet alleen op papier, maar is ook en vooral gericht op een daadwerkelijke impact op het terrein. En ten derde, de lessen die uit het traject volgen, worden meegenomen om het toekomstige beleid te voeden en bij te sturen. De pilotprojecten zijn, met andere woorden, een vorm van ‘al doende leren’.

## Complexe opgaven

Het instrument van de pilotprojecten bestaat intussen zo’n tien jaar. Er zijn negen edities opgestart, met in totaal meer dan veertig projecten, waarvan sommige voltooid, andere nog in uitvoering. Ze behandelen de meest uiteenlopende vraagstukken. Er waren de pilotprojecten Onzichtbare Zorg, de pilotprojecten Collectief Wonen of de pilotprojecten Productief Landschap, om er maar enkele te noemen.

Het recept is telkens heel gelijkaardig: de Vlaamse Bouwmeester plaatst een problematiek hoog op de agenda en smeedt hierrond een coalitie van beleidsverantwoordelijken, departementen, agentschappen en kennisinstellingen. Een kwaliteitskamer met de beste experts die het land te bieden heeft fungeert als denktank, inspirator en kwaliteitsbewaker. Die lanceert vervolgens een oproep, waaruit vijf projecten worden geselecteerd. Men gaat aan de slag



met een breed veld van lokale actoren zoals projectontwikkelaars, grondeigenaars, gemeentebesturen, buurtverenigingen en bewoners. De lokale coalities werken samen met de ontwerpers aan concrete realisaties. Ze zoeken het experiment op en tasten de grenzen af van de bestaande regelgeving en ingeburgerde gebruiken. Ze delen de opgedane kennis en ervaring met de andere pilootprojecten en alle partners. De lessen die ze gezamenlijk leren worden tot slot gebundeld om het toekomstige beleid vorm te geven.

Ook de pilootprojecten Terug in Omloop volgen min of meer dat stramien. Tegelijk doorlopen ze een uniek traject. Dat komt wellicht omdat ze een van de meest complexe kwesties behandelen die intussen de revue zijn gepasseerd. Een brede waaier aan thema's en opgaven komen hier gebald samen: bodemsanering, stadsvernieuwing, de transitie naar een circulaire economie, de grondstoffenschaarste, de problematiek van versnipperde eigendomsstructuren, ruimte maken voor water en natuur, de klimaatuitdagingen, enzovoort. Die complexe opgaven weerspiegelen zich in de veelheid en verscheidenheid aan partners. Terug in Omloop is ontstaan als een gezamenlijk initiatief van de OVAM en het Team Vlaams Bouwmeester. Samen smeedden ze een coalitie waarin ook het Departement Omgeving, het Agentschap Binnenlands Bestuur en het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen als partners betrokken zijn. Vanwege de maatschappelijke ambities stapten drie Vlaamse ministers mee in het traject. Zij leggen de bevoegdheden 'omgeving', 'economie' en 'stedenbeleid' mee in de weegschaal.

## Projectregisseurs

Nieuw aan de pilootprojecten Terug in Omloop is dat ze niet enkel inzetten op ontwerpend onderzoek, maar dat een heel andere expertise, metier of kunde (of hoe je dat ook kan noemen) mee aan tafel schuift. Door de complexiteit hebben de partners gekozen om sterk te investeren in de zogenaamde 'project- of procesregisseurs'. De regisseurs zijn onafhankelijke bemiddelaars, onderhandelaars of bruggenbouwers die samen met de ontwerpers en projectleiders coalities smeden tussen grondeigenaars, projectontwikkelaars, de lokale overheid en de buurt. De regisseurs brengen mensen rond de tafel en gaan op zoek naar een 'common ground'. Ze trachten het pilootproject een solide basis te geven en het in een stroomversnelling te brengen.

Mede vanwege hun complexiteit waren – en zijn – de pilootprojecten Terug in Omloop een werk van lange adem. Het traject is opgestart in 2014, bijna

acht jaar geleden. Tussen 2014 en 2015 liep een strategische verkenning waarbij de partners de krijtlijnen voor het traject uittekenden, hun ambities op papier zetten en vervolgens een oproep lanceerden. In 2016, na een lang voorbereidend traject, schoten de vijf pilootprojecten uit de startblokken. Het gaat om Timelab in Gent, De Potterij in Mechelen, het gebied van de Havenstraat in Vilvoorde, het bedrijventerrein Centrum-Zuid in Houthalen-Helchteren en de Lageweg in Hoboken. Er werd gekozen voor een breed spectrum van problematieken, contexten en graden van verontreiniging. De bodemproblematiek van de vijf pilootprojecten varieert van behapbaar tot onoplosbaar zonder tussenkomst van de overheid. Ook op het vlak van schaal, bestemming, actoren en circulaire focus zijn de projecten zeer divers.

## Circulaire ambities

De pilootprojecten Terug in Omloop bundelen drie grote ambities: 1) onderbenutte en verontreinigde terreinen weer in gebruik nemen, 2) productie en bedrijvigheid opnieuw een plek geven in de stad en 3) de omslag maken naar een duurzaam materialenbeheer en een circulaire economie.

### 1) Onderbenutte en verontreinigde sites weer in gebruik nemen

In Vlaanderen liggen duizenden verontreinigde terreinen, ook wel ‘brown-fields’ genoemd, te wachten op sanering en herontwikkeling. Vaak gaat het om terreinen waar de milieuproblematiek de herontwikkeling bemoeilijkt, of waarin de markt zelfs niet meer geïnteresseerd is omdat de saneringskost elk project financieel onhaalbaar maakt. Tegelijk liggen veel van die verontreinigde gronden in stedelijke gebieden. Dat komt omdat werken en wonen vroeger inniger met elkaar verbonden en veel nabijer georganiseerd waren. Het gaat dus om erg waardevolle en strategisch gelegen gebieden die we opnieuw in gebruik moeten nemen. Ruimte is immers een schaars goed, zeker in het dichtbebouwde Vlaanderen, en we moeten vermijden dat we telkens weer nieuwe gronden, open ruimte of natuur – zogenaamde ‘green-fields’ – moeten aansnijden om aan onze noden op het vlak van wonen, werk of voorzieningen te voldoen. Het hergebruiken of ‘terug in omloop’ brengen van die verontreinigde sites is op zich al een vorm van circulariteit!

### 2) Productie opnieuw een plek geven in de stad

De voorbije decennia hebben we de industrie en de maakeconomie stelselmatig weggeduwd uit de stad en verhuisd naar afgelegen bedrijventerreinen of, verder weg, naar lageloonlanden. Een groot deel van de voormalige industriële sites in en rond de stad hebben we intussen omgevormd tot nieuwe stadswijken. De loodsen en fabrieken maakten plaats voor woningen en kantoren voor de dominante (en propere) tertiaire economie. Vandaag groeit het besef dat een stad niet enkel kan teren op de diensteneconomie maar ook industrie,

maakeconomie en logistiek nodig heeft om goed, efficiënt en duurzaam te kunnen functioneren. De terugkeer van de maakeconomie naar de stad biedt immers veel voordelen. We organiseren de productie in de nabijheid van de afzetmarkt én op de plaats waar de werkkrachten wonen, zodat minder transport en vervoer nodig zijn. We creëren werkgelegenheid, ook voor kortgeschoolden. Daar komt nog bij dat een stad waarin niet alleen gewoond maar ook gewerkt wordt, een bruisende en veerkrachtige stad is, waar zowel overdag als 's avonds, en zowel op weekdays als in het weekend iets te beleven valt. De vacante en onderbenutte bedrijventerreinen waar het in Terug in Omloop om gaat, zijn uiterst geschikte plekken om het 'werken in of nabij de stad' opnieuw een plaats te geven. De brownfields zijn vaak de laatst overgebleven nog te ontwikkelen sites met een zekere omvang, en de grote loodsen en fabriekshallen bieden een flexibele infrastructuur die we kunnen benutten voor de economie van de toekomst.

### **3) De transitie maken naar een circulaire economie**

De maakeconomie en industrie die terugkeren naar de stad zijn niet dezelfde als die van weleer. In een wereld waar grondstoffen en energie steeds schaarser en kostbaarder worden, moeten we de transitie maken naar een circulaire economie. Dat betekent materialen zoveel mogelijk hergebruiken, werken met korte ketens, en stromen van materialen, water, energie, voedsel en mensen zoveel mogelijk met elkaar verbinden. De circulaire bedrijfsvoering is dan ook een pak minder grootschalig, vervuilend en belastend dan de vroegere industrie. Ze is ingebed in de stad, en niet zomaar om het even waar. De kortere keten van productie tot afzetmarkt, de nabijheid van werkkrachten en de koppeling van stromen maken dat locatie allesbepalend wordt. Een circulaire economie die inzet op het maken, herstellen en recyclen vraagt zeer specifieke vestigingscondities dicht bij de stad, nabij de afzetmarkt en op strategische, logistieke knooppunten.

Het circulaire gedachtegoed sijpelt ook door in het denken over stadsvernieuwing en de manier waarop we bouwen. 'Circulair bouwen' betekent minder materialen gebruiken, kiezen voor natuurlijke en te recyclen of te hergebruiken materialen, zorgen voor minder bouwafval en aanpasbare bouwtechnieken aanwenden. Ook bij de herontwikkeling van de bedrijventerreinen van Terug in Omloop is 'anders gaan bouwen' een belangrijke doelstelling. Dat kan gaan om minder of beter doordacht materiaalgebruik, een slimmere logistiek, maar vooral om hergebruik, meervoudig ruimtegebruik en ruimte delen. Het meest duurzame bouwen is immers het niet-bouwen en dus het hergebruiken van wat er al is.

## De toegevoegde waarde van een pilootproject

Deze publicatie brengt het verslag van het Terug in Omloop-traject en de vijf pilootprojecten. Het eerste deel vertelt het verhaal van de herontwikkeling van de vijf sites. Elk van de vijf projecten doorliep een intensief proces, waarbij heel wat complexe thema's op de testbank werden gelegd, en waarbij de initiële ambities gaandeweg werden aangescherpt. Het tweede deel bundelt de ervaringen die werden opgedaan en die als lessen kunnen worden meegenomen voor andere complexe herontwikkelingsprojecten.

Deze publicatie is geen eindrapport. Sommige van de pilootprojecten zijn vandaag, een kleine acht jaar later, op weg naar een planningsinitiatief dat in de nabije toekomst tot effectieve realisatie op het terrein kan leiden. Andere zijn al flink uit de startblokken geschoten en blijven gaandeweg groeien. Nog andere hebben intussen al een en ander gerealiseerd, maar dan in een iets minder complexe context dan initieel voorzien. Vaak zijn er mooie neveneffecten te zien: een stuk open ruimte dat ontsnapt aan de ontwikkelingsdruk en groen dat mag blijven, een sociale ontmoetingsplek met een inspirerende circulaire bedrijvigheid, of een tijdelijke invulling met sport of cultuur die, in afwachting van latere plannen, nu al een nieuwe dynamiek geeft aan de buurt.

De pilootprojecten Terug in Omloop zijn en blijven een werk van lange adem. Dat niet alle projecten 'af' zijn, is op zich niet zo'n probleem. Pilootprojecten zijn verkennende instrumenten. De inzet is niet alleen het project op zich, wel het vergaren van kennis en kunde die ook op andere plaatsen kunnen worden ingezet. De toegevoegde waarde van een pilootproject reikt veel verder dan die ene site. Het is een traject van doen en leren en al doende leren. Met als ultieme doel: een vertaalslag maken naar een 'regulier beleid', zodat de 'piloten' hun eenmaligheid overstijgen.

### Over Terug in Omloop verscheen eerder:

C. Newton, W. Tempst, e.a., *Pilootprojecten Terug in Omloop*, Vlaams Bouwmeester, Brussel, 2015

*Pilootprojecten Terug in Omloop. Reglement*, Vlaams Bouwmeester, Brussel, z.d.

De publicaties zijn beschikbaar op [www.teruginomloop.be](http://www.teruginomloop.be)



# DE POTTERIJ | MECHELEN

VAN VERBORGEN STADSKANKER  
TOT CIRCULAIRE HOTSPOT





In een oksel van de Mechelse Vijfhoek, de poort tot de winkelstraten, en op een boogscheut van het station ligt de Potterij. Al sinds de zeventiende eeuw bruist de plek van economische activiteiten. Zoals de naam verraaft, was hier ooit een pottenbakkerij gevestigd. Toen de OVAM de Potterij in 2015 voor een symbolische euro kocht, stond de site al bijna twintig jaar leeg. De ververij, droogkuis en wasserij die er tot 1996 was gehuisvest, had in haar kruistocht om alles schoon te maken de site met een zware vervuiling achtergelaten.

De OVAM begon al in 2012 met de eerste fase van de sanering. De bodem werd tot op tien meter diep gereinigd. Maar de vervuiling heeft zich als een olievlek richting Dijle verspreid en dus is er ook een diepere sanering nodig die nog enkele jaren in beslag zal nemen. Terwijl er ondergronds een schoonmaakoperatie aan de gang was, nam de OVAM een architect in de arm om een toekomstscenario voor het gebouw uit te tekenen en daarop de saneringsdoelstellingen af te stemmen. In het voorstel om de site om te bouwen tot een luxueuze loft boven een praktijkwoning zag de OVAM weinig maatschappelijke meerwaarde. Ze ging op zoek naar een andere aanpak om de publieke middelen voor de saneringskosten, die ondertussen al tot twee miljoen euro waren opgelopen, ook voor de buurt en de stad te laten renderen. Net op dat moment kwam de oproep voor de pilootprojecten Terug in Omloop. De OVAM, de stad Mechelen, het Sociaal Huis en Thomas More Hogeschool dienden een ambitieus voorstel in om de oude wasserij om te vormen tot een laboratorium en kenniscentrum voor de circulaire economie, met plaats voor makers en de buurt. Een jarenlange samenwerking tussen vier partners was geboren.



Het openen van het projectgebied naar de burenschiep kansen die de Potterij alleen nooit had kunnen waarmaken.  
© BUUR – Part of Sweco



“De droom van een stadsbalkon was geboren: een nieuwe, verhoogde publieke ruimte die de verschillende plekken toegankelijk maakt en met elkaar verbindt.”

## De droom van een stadsbalkon

De OVAM en de stad Mechelen vonden elkaar in de ambitie om de Potterij als eeuwenoude werkplek in de stad ook in de toekomst een bedrijvige invulling te geven. Productie en maakeconomie staan vandaag sterk onder druk in een stedelijke omgeving en moeten vaak plaats ruimen voor residentiële ontwikkelingen. Dat het stadsbestuur de ambities van de OVAM bekrachtigde om op die plek een hub voor de circulaire economie te ontwikkelen, was dan ook een cruciale stap in het proces. Omdat het gebouw in slechte staat was, moest – naast de kosten voor de bodemsanering – ook nog flink in de buidel worden getast voor de renovatie. Maar zoals bij veel pilootprojecten opende de complexiteit net de deur voor onverhoopte mogelijkheden. De initiatiefnemers richtten hun blik naar opgaven in de buurt die ze als kansen konden meenemen.

Die kansen dienden zich aan in de onmiddellijke omgeving van de Potterij. Het woonzorgcentrum Hof van Egmont aan de Hendrik Speecqvest, de achterbuur van de Potterij, legde zijn verhuisplannen op tafel. De gebouwen worden afgebroken en Mechelen heeft de ambitie om er een nieuw stadsontwikkelingsproject te lanceren. Dat biedt kansen voor een bijkomende toegang van de vesten naar de binnenstad en vice versa: een doorsteek vanuit de Hanswijkstraat naar een nieuw publiek domein achter de Potterij, met een snelle verbinding naar het vernieuwde station van Mechelen.

Tegelijkertijd stonden ook de leegstaande bovenverdiepingen van een groot pand in de Graaf van Egmontstraat te koop, ook een achterbuur van de Potterij. De verkoop verliep moeizaam omdat de kledingwinkel op de benedenverdieping zijn toegang heeft in de Graaf van Egmontstraat, maar de bovenverdiepingen enkel toegankelijk zijn via een zijingang en een wirwar van gangen. Tot slot bleek ook H30, het jeugd- en cultuurcentrum in de naburige Hanswijkstraat, gebaat met een toegang vanuit een publieke achterzijde. H30 was ook vragende partij voor een koppeling met activiteiten die bij hun jeugd- en cultuurwerking aansluiten. De puzzelstukken begonnen mooi in elkaar te vallen. De droom van een ‘stadsbalkon’ was geboren: een nieuwe, verhoogde publieke ruimte die al die plekken toegankelijk maakt en met elkaar verbindt.

## Impact Factory

Uit de samenwerking tussen al die partners is ondertussen al een eerste fase van de ‘Impact Factory’ ontstaan. Dat wordt over enkele jaren een uit de kluiten gewassen stadslabo met werk-, productie- en ontmoetingsruimtes voor innovatieve ondernemers en organisaties. De Potterij zelf is goed voor circa 800 m<sup>2</sup> aan flexibele ruimte en zal een levendige en dynamische plek worden. Op de benedenverdieping komt een publiek programma waar deelinitiatieven, zoals de al bestaande ‘Klubbib’, een plaats kunnen krijgen. Een publieke passage



“Het complexe pilootproject brengt alle betrokkenen ver buiten hun comfortzone en vraagt om nieuwe rollen. Ontwerpers worden verhalenvertellers, conculega’s worden partners en investeerders worden bezielers.”

De Potterij is goed voor circa 800 m<sup>2</sup> aan flexibele ruimte. De benedenverdieping huisvest tal van deelinitiatieven, terwijl de eerste verdieping zich perfect leent voor horeca en ontmoetingsruimte. De daken zijn inzetbaar voor stadslandbouw. Het stadsbalkon maakt de link met het kantoorgebouw, waar de incubator voor circulaire economie zijn plek zal krijgen. Op die manier wordt de schaal van het stadslabo vergroot met 4.000 m<sup>2</sup>, wat een grote diversiteit aan ruimtes en programma’s mogelijk maakt.  
© BUUR – Part of Sweco

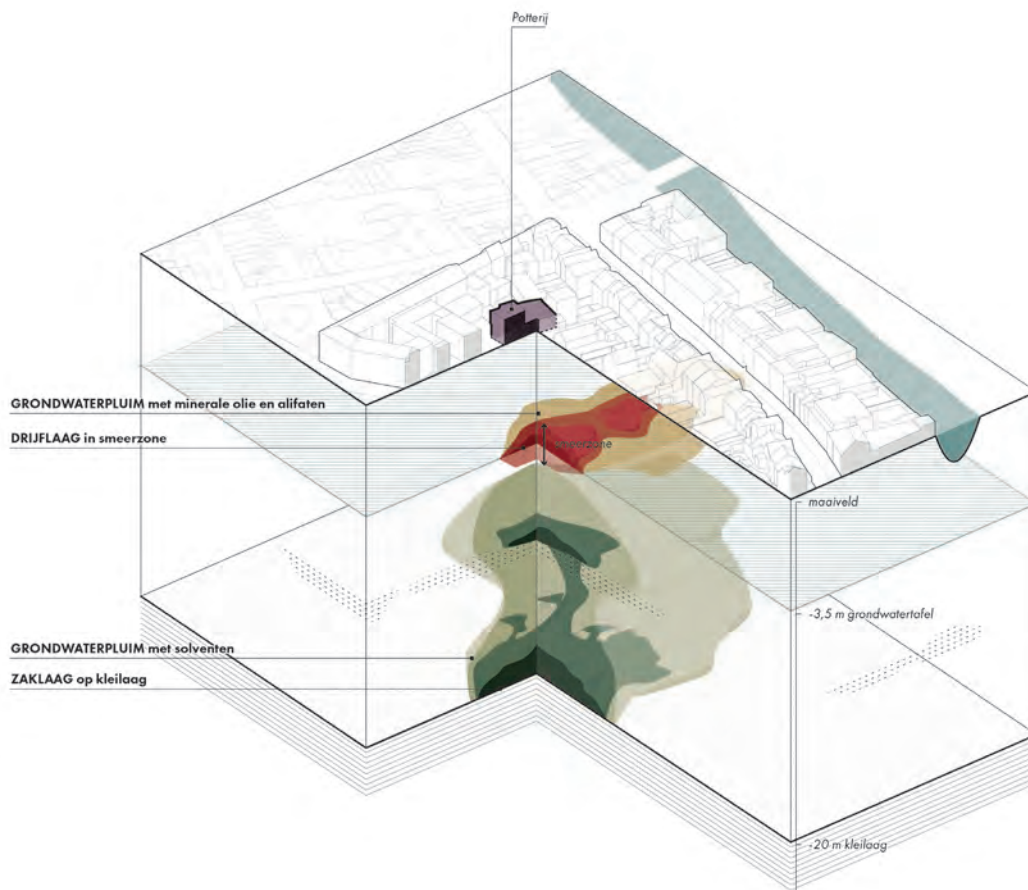
maakt de verbinding met het stadsbalkon. Op de eerste verdieping leent de Potterij zich perfect voor een horecafunctie, die achteraan ook kan aansluiten op het stadsbalkon en het kantoorgebouw, waar de incubator voor circulaire economie zijn plek zal krijgen. Op die manier wordt de schaal van het stadslabo vergroot met 4.000 m<sup>2</sup>, wat een grote diversiteit aan ruimtes en programma’s mogelijk maakt. Een onthaal, ontmoetingsplekken, ateliers en kantoren zullen er ter beschikking komen, samen met publieksgerichte functies. Daar kunnen zowel ’s avonds als overdag workshops en evenementen plaatsvinden. De daken van de gebouwen zijn inzetbaar voor stadslandbouw.

### Voorbeeldig rollenspel

Terug in Omloop leverde de broodnodige brandstof om de sluimerende ideeën rond de Potterij echt tot ontwikkeling te laten komen. De aanstelling van een externe projectregisseur – in dit geval BUUR i.s.m. Miss Miyagi – creëerde tijd en ruimte om initiatiefnemers en partners, geïnteresseerden en investeerders mee rond een toekomstscenario te scharen. Ze konden er zelf aan meeschrijven en er invulling aan geven. Die overheidsondersteuning in de vorm van subsidies bleek cruciaal om in een breed partnerschap een maatschappelijke meerwaarde op de site te creëren en om alle kansen en potenties grondig uit te spitten.

Het verhaal van de wortel en de stok kreeg hier een concrete invulling. Indien de eigenaar van het leegstaande kantoorgebouw naast De Potterij de ruimte zou aanbieden voor een relevante tijdelijke invulling, zou hij vrijgesteld worden van leegstandsheffing. De stad Mechelen springt al langer slim om met leegstaande handelspanden. Zo legt de vzw Mest de link tussen leegstand en kansen voor jonge Mechelse ondernemers. Leegstandsheffingen, die zeer hoog kunnen oplopen voor handelspanden, worden vermeden op plekken waar jonge ondernemers de kans krijgen om te starten. Zulke stimuli kunnen op korte termijn een gunstige dynamiek losmaken. Op langere termijn kunnen ze nieuwe ideeën ingang doen vinden, bijvoorbeeld rond circulariteit.

Een complex pilootproject, zoals Terug in Omloop, brengt alle betrokkenen ver buiten hun comfortzone en vraagt om nieuwe rollen. Ontwerpers worden verhalenvertellers, conculega’s worden partners en investeerders worden bezielers. De rol van de projectregisseurs kan in het verhaal van de Potterij nauwelijks overschat worden. Ze zochten naar samenwerking met verschillende partners, waardoor het project op een hoger niveau kon worden getild. Het openen van het projectgebied naar de naburige gebouwen schiep kansen die de Potterij alleen nooit had kunnen waarmaken. Door na te denken over collectief gebruik en waar best welke functie een plek kan krijgen, is er een heldere blauwdruk gegroeid van wat in de toekomst mogelijk is.



De voormalige droogkuis heeft de site met een zware vervuiling achtergelaten. De vervuiling heeft zich als een olievlek richting Dijle verspreid en dus is er ook een diepe sanering nodig die nog enkele jaren in beslag zal nemen.

© GROES

## De Potterij

### Plaats

Potterijstraat, 2800 Mechelen

### Projectleiders

An Eijkelenburg (OVAM),  
Tim Caers (OVAM)

### Projectregisseurs

Stéphanie De Deken,  
Kathleen Van de Werf (BUUR),  
Toon Manders (Miss Miyagi)

### Studiebureaus

BUUR – Part of Sweco,  
Miss Miyagi, Switchrs

### Partners

OVAM, stad Mechelen, Deelbaar Mechelen,  
Ko-Lab, Thomas More Hogeschool, VITO,  
VUB, DMOA Architecten, Vlaanderen Circulair,  
Procirc Interreg North Sea Region

## Voorbeeld voor Vlaanderen

Ook nieuwe vormen van eigenaarschap en nieuwe businessmodellen krijgen vorm in de Potterij. De betrokken partners voelden bij de oprichting van de Impact Factory een grote nood aan een flexibele publiek-private samenwerking. Die werd bekrachtigd in januari 2022. De OVAM gaf de Potterij in concessie aan de stad Mechelen om samen hun ambitieuze doelstellingen rond duurzaamheid en circulaire economie te realiseren. Het kantoorgebouw werd aangekocht door het Stadsmakersfonds, een coöperatie die investeert in bijzondere herbestemmingsprojecten met een positieve maatschappelijke impact voor stad, wijk, bewoners en gebruikers. Het Stadsmakersfonds maakt het voor (kleine) investeerders mogelijk om bij te dragen aan de ontwikkeling van duurzame, sociale steden en dynamische buurten. Het is de ambitie om Mechelaars en anderen de kans te bieden om, als coöperant van het fonds, mee te investeren in het duurzame project van de Impact Factory.

De samenwerking tussen de stad, de OVAM, Vlaanderen Circulair en het Stadsmakersfonds heeft de site op de kaart gezet als een voorbeeldproject voor heel Vlaanderen. Gestektd door tal van ondernemers en organisaties hebben zij een verhaal geschreven dat investeerders en gebruikers met het juiste DNA moet aantrekken. En de ambities reiken verder, want de Potterij kan ook internationaal een grensverleggend niveau halen. Die hoge ambities hielden de partners vast vanaf het begin: lokale actie verbinden met innovatief denken op internationaal niveau.

## Hub voor de circulaire economie

De OVAM en de stad Mechelen wilden op de site van de Potterij een werk- en productieplek in de stad behouden en trokken van bij het begin resoluut de kaart van de circulaire economie. De eerste stappen in die richting zijn al gezet, onder meer door de tijdelijke invulling van de leegstaande panden. De Klusbib is een uitleendienst waar je een boormachine, een slijpschijf, een bosmaaier of ander werk-materiaal kan ontlend dat je maar sporadisch nodig hebt. Ook het creatieve makerslaboratorium Ko.Lab vindt onderdak in de Potterij en beheert er een collectieve werkruimte waar mensen met gemeenschappelijke interesses in wetenschap, technologie en ambacht elkaar kunnen ontmoeten, inspireren en creatieve producten ontwikkelen. Tijdens de coronacrisis rolde Deelbaar Mechelen, de organisatie achter de Klusbib, een project uit om gerecupereerde laptops met de bijbehorende ondersteuning aan te bieden aan jongeren die daar thuis geen toegang toe hadden. Ook Switchrs stapte onmiddellijk mee in het verhaal en heeft zich als eerste gevestigd in het kantoorgebouw. Het bedrijf begeleidt andere bedrijven of organisaties bij de transitie naar circulair ondernemen. Het zijn concepten die perfect passen in een hub voor de circulaire economie en die verder worden uitgewerkt in de definitieve plannen voor de Potterij/ Impact Factory.

## Modulair en circulair bouwen

Labo Leegstand, een initiatief ondersteund door Vlaanderen Circulair, kreeg in de Potterij experimenteeruimte om expertise te ontwikkelen rond modulair en circulair bouwen. De modulaire aanpak moet exemplarisch worden voor andere bouwprojecten met circulariteitsambities. Een leegstaand pand tijdelijk hergebruiken is al een vorm van circulariteit en biedt tal van ecologische, economische, financiële en maatschappelijke meerwaarden. Bij tijdelijk gebruik van een ruimte grijpt men echter vaak terug naar snelle en goedkope 'wegwerp'-bouwsystemen. Toch is de markt van circulaire bouwmaterialen al voldoende matuur om ook te worden ingezet voor tijdelijk gebruik. Plekken van tijdelijk gebruik zijn een ideale leerschool voor de verdere ontwikkeling van circulaire en demonteerbare bouwsystemen. Labo Leegstand onderzocht welke ingrepen nodig zijn voor een tijdelijk en flexibel gebruik van de leegstaande panden en ging op zoek naar geschikte modulaire bouwsystemen. Zodra de uiteindelijke verbouwing van de Potterij van start gaat, gaan de onderdelen van het bouwsysteem terug naar de producenten die meewerkten aan het project. Of ze zullen naar een andere plek verhuizen. Het experiment toont aan dat er heel wat innovatie mogelijk is op het vlak van de levenscyclus van een gebouw, verantwoord materiaalgebruik en hergebruik van infrastructuur.



# HAVENSTRAAT | VILVOORDE

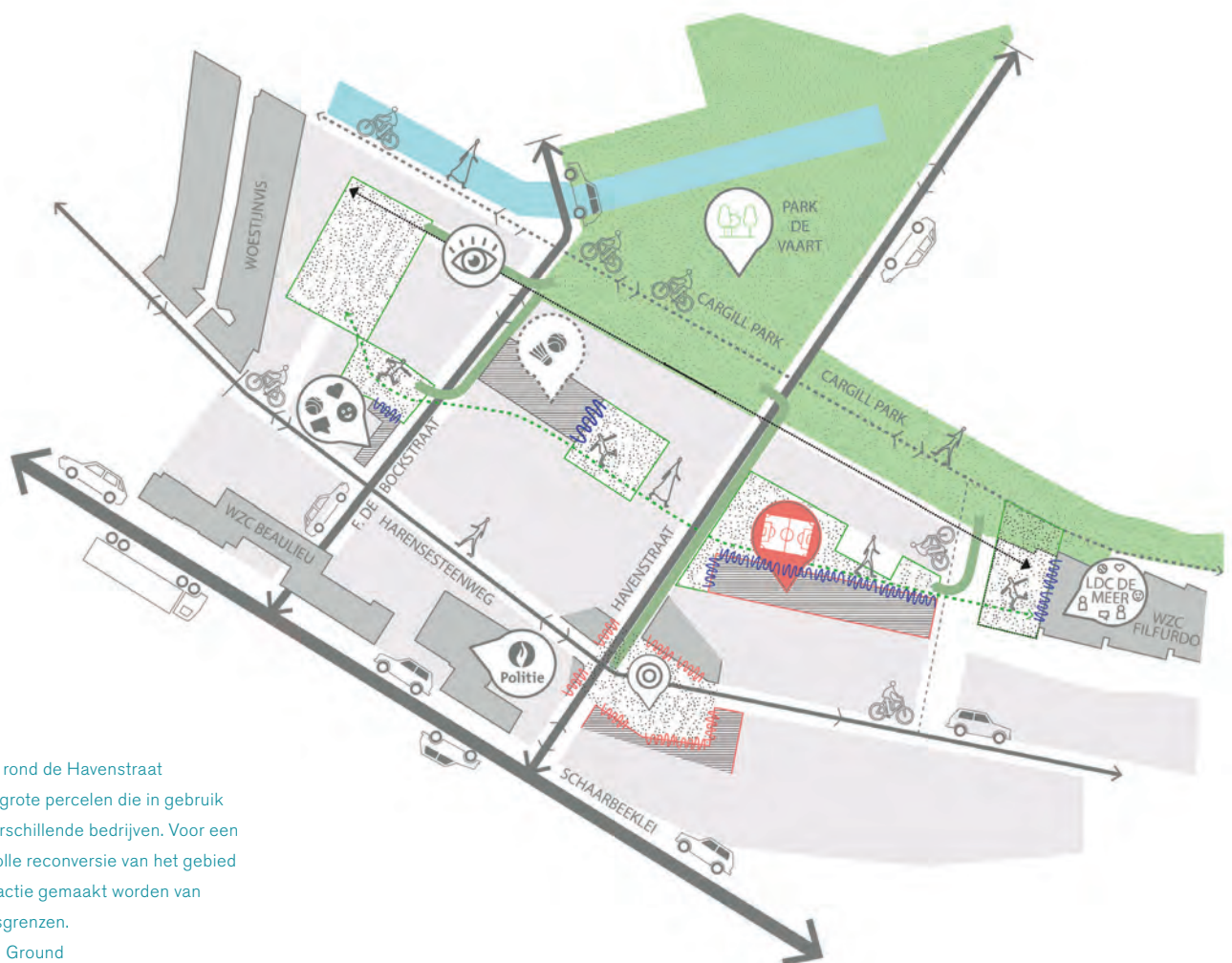
TIJDELIJKE HERBESTEMMING BRENGT  
NIEUWE DYNAMIEK IN OUDE ARBEIDERSWIJK





Vilvoorde zet al decennialang in op stadsvernieuwing, meer groen, water en open plekken in de stad. De industrie maakt geleidelijk aan plaats voor een nieuwe wereld, waar ruimte is voor wonen, werken, innovatie en ontspanning.

Het pilootproject Havenstraat past helemaal in dat plaatje. In navolging van andere spraakmakende stadsvernieuwingprojecten langs het zeekanaal Brussel-Schelde, zoals Kanaalpark en Vier Fontein, investeert de stad ook in de oude arbeiderswijk Broek. De Havenstraat is een van de vier clusters in het stadsvernieuwingproject. In Broek flirt een woonwijk met de uitlopers van de vroegere zware industrie. De desolate terreinen, loodsen en andere industriële kolossen getuigen nog van dat verleden. De gronden en gebouwen wachten op nieuwe ontwikkelingskansen. Tegelijk heeft de wijk nood aan het behoud van werkplekken en aan meer groen en sport- en ontmoetingsruimte.



Het gebied rond de Havenstraat bestaat uit grote percelen die in gebruik zijn door verschillende bedrijven. Voor een kwaliteitsvolle reconversie van het gebied moet abstractie gemaakt worden van de perceelsgrenzen.

© Common Ground



“Een nieuw en hedendaags woon- en werkgebied creëren op of in de buurt van verontreinigde bedrijventerreinen kan alleen als de kosten en baten eerlijk verdeeld worden over alle eigenaars. Dat vraagt om een gezamenlijke en perceelsgrens-overschrijdende aanpak.”

## Naar een hedendaags woon- en werkgebied

Om te voorkomen dat de wijk Broek achterblijft, kreeg Vilvoorde van Vlaanderen middelen voor een stadsvernieuwingsproject. De stad wil naar een leefbare wijk zonder conflicten met industriële panden die veel ruimte innemen of veel logistiek vragen, maar tegelijk weinig tewerkstellingskansen bieden. Het wensbeeld is een hedendaags woon- en werkgebied met huizen en appartementen, gemengd met een bedrijvigheid die past in de buurt en een bron is van werkgelegenheid. En vooral in een kwaliteitsvolle leefomgeving met voldoende groen en sociale, wijkgerichte functies zoals sport en cultuur. Dat betekent wel dat sommige bedrijven zich zullen moeten aanpassen, verhuizen of naar een betere inpassing zullen moeten zoeken.

In het kader van het stadsvernieuwingsproject voerde De Smet Vermeulen Architecten in 2014 een ruimtelijk onderzoek naar de wijk Broek. Een en ander kwam in beweging en dat zorgde ervoor dat Vilvoorde heel wat geld vrijmaakte voor de ontwikkeling van het stadsvernieuwingsproject. Er ontstonden kansen voor verdere studies, investeringen en aankopen. Maar de scenario's die toen voor de cluster Havenstraat werden uitgewerkt, gingen uit van een break-evenmodel. Dat spoorde niet echt aan om te gaan ontwikkelen. Bovendien hielden de toenmalige scenario's te weinig rekening met de reële behoeften van de stad of de eigenaars.

## Gefaseerde transitie

In die context was Terug in Omloop het juiste initiatief op het juiste moment. Een nieuw, hedendaags woon- en werkgebied creëren op of in de buurt van vaak verontreinigde bedrijventerreinen kan immers alleen als de kosten en baten eerlijk verdeeld worden over alle eigenaars. Dat vraagt om een gezamenlijke en perceelsgrensoverschrijdende aanpak.

Tijdens het stadsvernieuwingsproject hadden al gesprekken plaatsgevonden met de eigenaars en er was met hen zelfs een intentieovereenkomst gesloten. De eigenaars wisten dus dat er beweging zou komen in de wijk. Terug in Omloop pikte die draad op en trachtte vanaf het begin de visie van de stad te verzoenen met de bekommernissen en de belangen van de eigenaars en de bedrijven in het gebied. Door opnieuw te investeren in gesprekken met de eigenaars ontstond een realistisch plan, dat uitgaat van een gefaseerde transformatie van het gebied. Omdat in een complex gebied als de Havenstraat geen enkele speler uit zichzelf begon te bewegen, opteerde de stad voor een pioniers- en katalysatorproject als eerste stap in de gefaseerde transitie. Met de tijdelijke herbestemming en invulling van de site-Focquet liet Vilvoorde zelf het eerste dominanteentje vallen.



## Boegbeeld Yannick Carrasco

In 2020 kocht Vilvoorde de Focquet-site aan. De stad zette eerder al tijdelijk ruimtegebruik in als strategisch middel om impulsen te geven op korte termijn, maar ook om waarde te creëren op langere termijn. Vilvoorde besloot die ervaringen met tijdelijke invulling ook in te zetten voor de blauwe loods van Focquet. Met een oproep zocht de stad een uitbater om er tijdelijk sportmogelijkheden te creëren. YCFIVE – een groep Vilvoordenaars onder wie oud-Vilvoordenaar en Rode Duivel Yannick Carrasco – ging in op de oproep. De blauwe loods groeide uit tot de blikvanger van het stadsvernieuwingsproject. YCFIVE organiseert op een professionele manier laagdrempelige voetbaltornooien en sportinitiatieven. De organisatie brengt jongeren op een ongedwongen manier samen en creëert zo kansen en vriendschapsbanden. Voortaan kunnen sporters in de blauwe loods terecht voor urban sports, 5-to-5-voetbal en andere indoorsporten.



© Stad Vilvoorde

## De blauwe loods

In 2014 verhuisde het bedrijf Focquet naar Gembloers. Focquet maakt industrieel elektrisch materiaal, zoals elektromotoren, transformatoren en industriële pompen. De reusachtige en iconische blauwe loods is een opvallend industrieel relict dat symbool staat voor de geschiedenis van de wijk.

De tijdelijke invulling van de blauwe loods met het YCFIVE-sportcomplex voor voetbal, crossfit en padel doet de wijk al een stuk aantrekkelijker ogen. YCFIVE renoveerde de loods, wat mooi aansluit bij de ambitie van de stad om de loods te behouden en te integreren in de toekomstige ontwikkeling van de wijk. Bovendien geeft het tijdelijke gebruik de mogelijkheid om het programma in de toekomst aan te passen aan nieuwe noden. Er ontstaat de nodige dynamiek om mensen, bedrijven en andere stakeholders in beweging te krijgen op weg naar een gedragen herontwikkeling.

Het eerste dominosteentje is gevallen en had als onmiddellijk effect dat ook een andere eigenaar in het projectgebied zijn loods ter beschikking stelde voor gelijksoortige activiteiten. Meteen huurde YCFIVE ook die loods en de padelvelden zijn er ondertussen al geopend. De Havenstraat wordt zo niet nóg een klassieke stadsontwikkeling, maar is uit de startblokken gekomen om stelselmatig te transformeren in een bruisende, nieuwe stadswijk, waar Vilvoordenaars elkaar op een ongedwongen manier kunnen ontmoeten.

### Havenstraat

#### Plaats

Havenstraat, 1800 Vilvoorde

#### Projectleider

Klaas Meesters (stad Vilvoorde)

#### Projectregisseur

Stefanie Cornut (Common Ground)

#### Studiebureaus

De Smet Vermeulen Architecten,  
Blue Strategy, 51N4E

#### Partners

Stad Vilvoorde

# TIMELAB | GENT

ORGANISCH GROEIEN NAAR  
EEN NIEUWE BESTEMMING





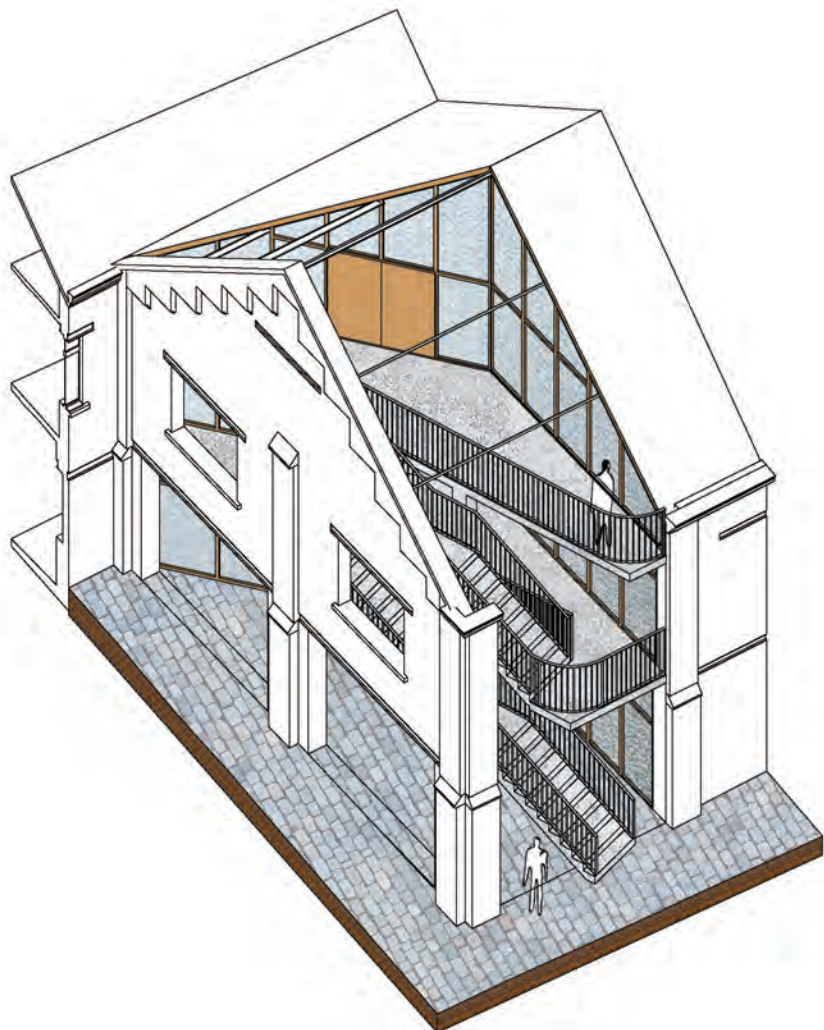
34

Timelab



Op een steenworp van het spoorwegstation Gent Dampoort vind je Timelab in zijn nieuwe infrastructuur. Het vroegere fabriekspand heeft een totale metamorfose ondergaan. Timelab creëert er tijd en ruimte voor een samenleving in beweging en grijpt de kansen die zich aandienen.

Timelab is een Vlaamse kunstenorganisatie met vertakkingen naar tal van andere sectoren. De artistiek geïnspireerde gemeenschap zet een werking op met een maatschappijkritische kijk op de wereld. Het stadslaboratorium ontwikkelt nieuwe modellen voor werken en productie in de stad. Daarnaast gaat het economische, ecologische en sociale uitdagingen aan, bijvoorbeeld door te focussen op korte ketens en flexibel ruimtegebruik. Er is aandacht voor circulariteit, sociale cohesie, verantwoord materialengebruik, publieke ruimte, enzovoort. Samen met makers, kunstenaars en andere creatievelingen zoekt Timelab naar systemen en methodes die onze samenleving kunnen verbeteren.



Aan de voorzijde sneden de architecten een stuk uit het gebouw weg om het introverte karakter van de fabriek te doorbreken en het geheel een toegankelijke en uitnodigende uitstraling te geven. © a2o architecten

“Het pand kreeg nieuwe, grote ingangen. De toegang werd heel open en uitnodigend geconcipieerd. Terwijl vroeger iedereen achteloos voorbijliep aan het vrij gesloten pand, komen buurtbewoners nu spontaan binnen een kijkje nemen en vragen stellen.”

## Architectuur-acupunctuur

Na een lange zoektocht van zeven jaar botste Timelab op de perfecte locatie in de Kogelstraat. Het gebouw, weggestoken in een moeilijk toegankelijk binnengebied, was vervallen en de site was erg verontreinigd. Het gebouw was tot voor kort in gebruik als opslagplaats. De oorspronkelijke fabriek uit 1905 was op die plek gebouwd als een stoomfabriek van De Bont-Schepens voor de productie van tapioca en vermicelli. In 1934 werd ze verbouwd tot een looierij. Die zorgde voor heel wat vervuiling, die later nog toenam, toen er eerst een garage en daarna een centraleverwarmingsbedrijf in werden ondergebracht.

Eind september 2019 gingen de sanerings- en renovatiewerken van start. a2o maakte het ontwerp. De architecten herstelden de verouderde draagstructuur en maakten het gebouw klaar voor gebruik door wat ze omschrijven als ‘architectuur-acupunctuur’. Aan de voorzijde sneden ze een stuk uit het gebouw weg om het introverte karakter van de fabriek te doorbreken en het geheel een toegankelijke en uitnodigende uitstraling te geven. In het binnengebied maakten ze de tuin vrij en ze perforerden de gevel op strategische plaatsen. De chirurgische ingrepen blijven radicaal zichtbaar als littekens.

De renovatie speelt in op de visie op het latere gebruik. Timelab wil voluit gaan voor een gedeeld gebruik van zijn infrastructuur. Daarom zijn er in het gebouw zo weinig mogelijk binnenmuren en blijft de binnenruimte zoveel mogelijk open. Dat vergroot de mogelijkheden voor meervoudig en flexibel gebruik. De ontwerpers hadden oog voor de kernwaarden van Timelab: duurzaamheid, circulariteit, een holistische benadering, aandacht voor ecosystemen en een breed maatschappelijk draagvlak waren sleutelwoorden bij het ontwerp van de nieuwe plek. Welke functies er later precies in zouden thuis komen, zou pas geleidelijk aan duidelijk worden. De functies zouden immers worden afgestemd op de noden van de buurt en op de draagkracht van het gebouw. Daarvoor was flexibiliteit nodig en een open blik op de toekomst. Bij de renovatie koos Timelab voor een organische aanpak volgens het principe van ‘omkeerbaar bouwen’. Elke ingreep kan in principe ongedaan worden gemaakt. Als Timelab zou ophouden te bestaan, kan de ruimte dus perfect voor een andere functie worden heringericht.

“Bij de renovatie koos Timelab voor een organische aanpak volgens het principe van ‘omkeerbaar bouwen’. Elke ingreep kan in principe ongedaan worden gemaakt. Als Timelab zou ophouden te bestaan, kan de ruimte dus perfect voor een andere functie worden heringericht.”

## Buurtdynamiek

Gedurende de eerste twee jaar probeerde Timelab de beschikbare ruimte beter te begrijpen door ze ter beschikking te stellen van de buurt. Ook wou het van die tijd gebruikmaken om meer inzicht te krijgen in de dynamiek met de buurt. Die overgangperiode paste perfect in het onderzoek van Timelab naar hoe ze zich voort zouden ontwikkelen in het stadsweefsel en welke productievormen ze zouden inbrengen in de stad.

Zelfs voor en tijdens de renovatie konden buurtbewoners spontaan binnenwandelen in de oude fabriek of er een ruimte gebruiken. Toen het pand nog leegstond en er zelfs nog geen elementaire verwarming was, wilden mensen het al gebruiken voor een buurtbijeenkomst of voor bevragingen en debatten. Of gewoon om er iets te tonen of te vertellen. Door het fabriekspand in te schakelen in het woon- en leefweefsel van de buurt ontstond er al meteen een sterke buurtdynamiek.

De verschillende ruimtes in Timelab zijn meervoudig inzetbaar en te gebruiken door externe bedrijven, organisaties of mensen. Vandaag beschikt de organisatie onder andere over een kantoor voor twintig coworkers, een keuken waar je met groepen kan koken, een schoolruimte voor vijftig leerlingen, een makerslab met tal van machines, zoals lasercutters, 3D-printers of vinylsnijders, een arena voor presentaties, een eventhal voor 150 personen, een experimenteel materialenlab, een waterlab waar je gefilterd water kan proeven, een restaurant waar je met je eigen concept kan experimenteren en een warme, gezellige grote zolder voor workshops.

Timelab trekt resoluut de kaart van circulariteit en hernieuwbare energie. Ruim 150 zonnepanelen zorgen voor groene energie en er is capaciteit om 40.000 liter regenwater op te vangen en te hergebruiken. De buurt kan gebruikmaken van de energieoverschotten. Zo kan Timelab meteen uitgroeien tot een energiehuis voor de wijk.

### Timelab

#### Plaats

Kogelstraat 34, 9000 Gent

#### Projectleider

Evi Swinnen (Timelab)

#### Procesbegeleider

Jan Leyssens (Switchrs)

#### Studiebureaus

a2o architecten, aannemer SERCK nv

#### Partners

FARYS, stad Gent

Timelab wil voluit gaan voor een gedeeld gebruik van zijn infrastructuur. Daarom zijn er in het gebouw zo weinig mogelijk binnenmuren. Dat vergroot de mogelijkheden voor meervoudig en flexibel gebruik.







## Groentetoren

Blikvanger in Timelab wordt een groentetoren van twee verdiepingen. De 'smart farm' is een primeur voor België. Timelab wil er wekelijks zeventig kilo groenten oogsten. Die groenten worden verwerkt in een eigen cateringformule bij de verhuur van ruimtes voor events of afgezet in de buurt. Logistiek en transport zijn bijgevolg beperkt. Een groentetoren of landbouwtoren is een vorm van 'vertical farming', die milieu en klimaat minimaal belast. Een landbouwtoren vraagt vijftien keer minder meststoffen dan een open landbouwomgeving. Er zijn ook geen bestrijdingsmiddelen nodig en elk geoogst gewas is perfect traceerbaar.

## Knotfactory

Het Materialenlab gaat op zoek naar circulaire materialen en technieken voor lokale productie, verwerking en hergebruik. Een van die nieuwe materialen is Knotplex: een vezelplaat gemaakt van Japanse duizendknoop. Dat is een invasieve exoot die andere planten sterk overwoekert en schadelijk is voor onze ecosystemen. De Knotfactory geeft aan die Japanse duizendknoop een circulaire bestemming. De plant hoeft niet langer te worden vernietigd, maar komt in de kringlooeconomie terecht. Behalve het plaatmateriaal maakt de Knotfactory ook touw en turfpotjes van duizendknoop.



# CENTRUM-ZUID | HOUTHALEN

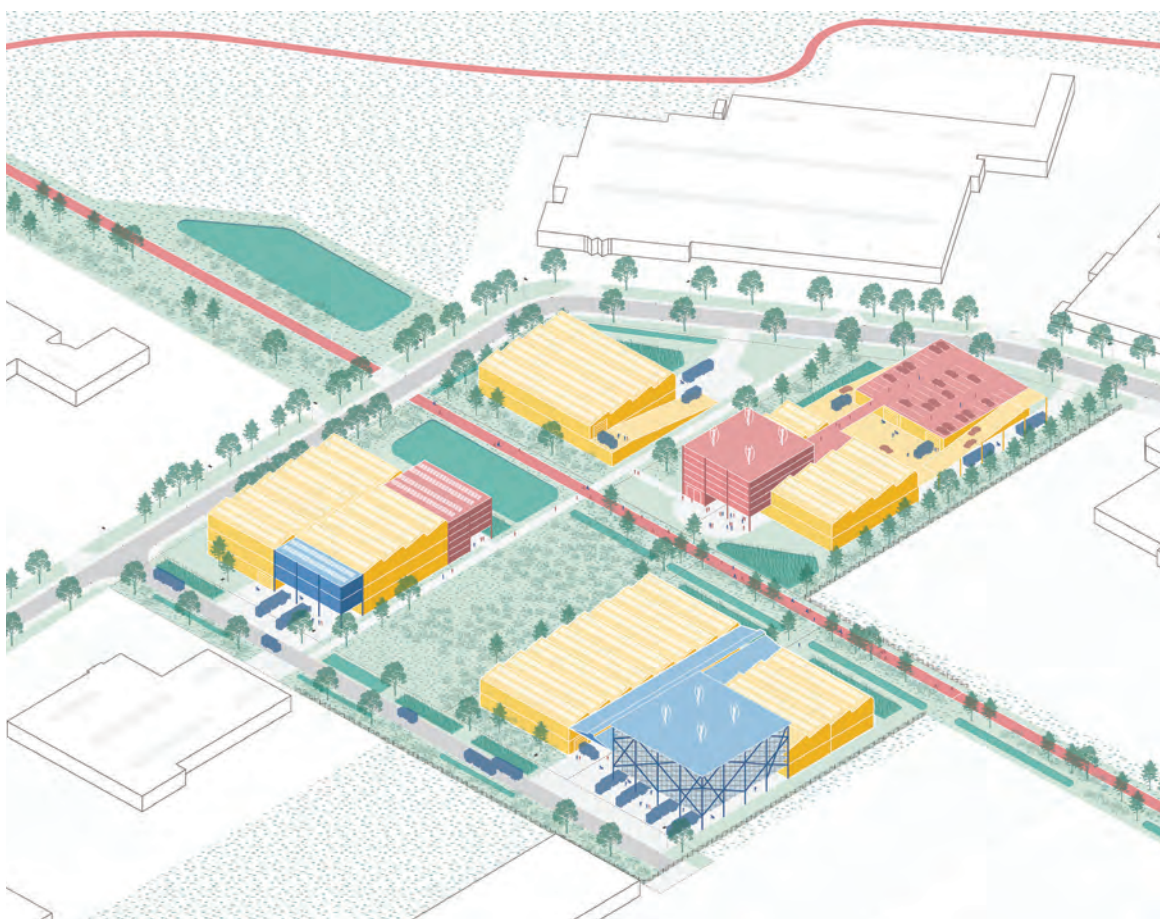
VAN (TE) AMBITIEUS NAAR HAALBAAR  
KATALYSATORPROJECT





Na de stopzetting van de steenkoolwinning in Limburg werd in 1973 de mijnterril in Houthalen-Helchteren opengespreid over het naastgelegen moerasgebied. Zo effende men het terrein voor een bedrijvenzone. Centrum-Zuid is vandaag aan vernieuwing toe en trekt volop de kaart van de circulaire economie.

Door de uitspreiding van de mijnterril ligt het bedrijventerrein op een plateau dat tot 12 meter hoger is dan het omliggende landschap. Centrum-Zuid is 228 hectare groot. 135 hectare is bebouwd. Inmiddels zijn er 158 bedrijven gevestigd. Het terrein ligt als een eiland ingesloten tussen het oude Kolenspoor, de snelweg E314 en de gewestweg van Hasselt naar Eindhoven. De bodem bestaat uit mijnsteen, een restproduct dat vrijkomt bij de steenkoolwinning. De ondergrond is ondoordringbaar en veroorzaakt grondverzakkingen en wateroverlast. Naast het plateau ontstonden de Laambroekvijvers, een intussen beschermd natuurgebied. De mijnsteen is een van de grote vraagstukken in het gebied, omdat die het terrein niet mag verlaten. Mijnsteen wordt nu eens beschouwd als afval, dan weer als grondstof.



“Aanvankelijk trok Centrum-Zuid vooral afvalverwerkende bedrijven aan en Houthalen-Helchteren kreeg het imago van ‘afvalgemeente’. De gemeente wil dat imago ombuigen door in te zetten op duurzame ontwikkeling en cleantech.”

## Afvalgemeente

Centrum-Zuid is een klassiek bedrijventerrein zoals er zoveel zijn in Vlaanderen: omvangrijke maar onderbezette gebouwen, omheinde percelen, overgedimensioneerde parkings en uitgestrekte betonvlaktes met hooguit een klein grasperk en wat schaamgroen voor de deur. Straten kregen hier en daar een boomrij. Auto's en vrachtwagens maken er de dienst uit, terwijl er amper plaats is voor fietsers of voetgangers. Buitenstockage zorgt voor de nodige wanorde. Kortom, het is een ruimteverslindende en onaantrekkelijke omgeving.

Aanvankelijk trok Centrum-Zuid vooral afvalverwerkende bedrijven aan en Houthalen-Helchteren kreeg het imago van ‘afvalgemeente’. De gemeente wil dat imago ombuigen door in te zetten op duurzame ontwikkeling en cleantech. Met het CTC3-project (Clean Tech Campus + Closing The Circle + Cradle To Cradle) wou ze nagaan hoe bedrijven minder materialen en grondoppervlakte kunnen verbruiken.

## Circulair bedrijventerrein

In 2010 liet de gemeente een masterplan opmaken om het bedrijventerrein om te zetten naar cleantech. Maar toen bleek dat dat niet of amper tot spontane realisaties leidde omdat het wensbeeld te ver afstond van de realiteit op het terrein, diende de gemeente een aanvraag in bij Terug in Omloop. De initiële vraag werd ruimer geformuleerd: hoe kan het bedrijventerrein evolueren naar een ‘circulair bedrijventerrein’ en tegelijk ook een kwalitatievere ruimtelijke ontwikkeling krijgen?

Een belangrijke pijler van die herontwikkeling is een hoger ruimtelijk rendement. Verdichting en het delen van plekken – zowel binnen als buiten – maken het mogelijk om de bebouwde ruimte efficiënter te benutten en minder ruimte te verspillen. Omdat er nog meer dan voldoende mogelijkheden zijn op het bedrijventerrein zelf, kan een betere ruimtelijke ontwikkeling de aanleiding zijn om de bestaande uitbreidingsplannen van Centrum-Zuid op te bergen, zodat het moerasgebied en waardevolle natuurgebied rondom behouden kan blijven.

In 2017 ging Terug in Omloop van start met ontwerpend onderzoek door vijfdejaarsstudenten ingenieur-architect van de KU Leuven. De studenten konden hun creativiteit de vrije loop laten. Ze bevroegen de verschillende bedrijven en organiseerden ter plekke intensieve workshops. De studentenoefening bracht bij enkele bedrijven een dynamiek op gang om zich mee te engageren in het project.

Voor het katalysatorproject werkten de architecten een toekomstbeeld uit dat een antwoord biedt op de grote transitieopgaven voor het bedrijventerrein: betere fietsinfrastructuur gekoppeld aan een warmtenet, een ecologische verbinding en waterbufferende straten, een verticale stapeling van functies met gedeelde opslag en een dienstenhub voor bedrijven.

© plusoffice architects / Endeavour

## Katalysatorproject

Externe processen en plannen – zoals de Limburgse Noord-Zuidverbinding, de ontwikkeling van het Kolenspoor of de relatie met nabijgelegen bedrijventerreinen in de buurt – beïnvloeden de toekomst van Centrum-Zuid. De Terug in Omloop-partners besloten dat het te ambitieus was om het volledige bedrijventerrein aan te pakken en richtten zich op een haalbaar ‘katalysatorproject’. Het katalysatorproject focust op het kleinere, noordelijke deel van Centrum-Zuid, grenzend aan de reeds vernieuwde sites met onder meer het nieuwe gemeentehuis en het gerenoveerde hoofgebouw van Greenville. Vanaf 2020 werkten twee studiebureaus – Endeavour en Plusoffice – samen met een tiental bedrijven, het parkmanagement en de gemeente aan de voorbereiding van de transformatie van de noordelijke zone. Vertrekkende vanuit de concrete noden op het terrein werkten ze een toekomstbeeld uit dat een antwoord biedt op de grote transitieopgaven rond circulaire economie, klimaatrobuste infrastructuur en mobiliteit.

De ondoorlatende ondergrond is in dat verhaal niet meer louter een probleem, maar ook een troef om een perceeloverschrijdende, circulaire watercyclus uit te bouwen. Een groen ingerichte corridor wordt gekoppeld aan geplande bovenlokale fiets- en wandelroutes tussen het centrum en het Kolenspoor. Voetgangers, fietsers, logistiek vrachtverkeer en personenvervoer zijn maximaal van elkaar gescheiden, maar kunnen rekenen op een gedeelde infrastructuur, zoals laad- en lospunten en depots. Onder het fietspad komt een warmtenet dat gekoppeld is aan zonnepanelen op de bedrijfsgebouwen.

Om dat alles te realiseren en bovendien te komen tot gestapelde productie- en bedrijfsgebouwen en clustering van personeelsruimtes, moeten de bedrijven afstappen van het individuele beheer van alle deelaspecten op hun eigen site. Een ‘katalysatorfonds’ moet dienen om de individuele beperkingen te overstijgen. Zowel externe investeerders als bedrijven en bewoners kunnen zo participeren in de transformatie van het gebied.

Nu de bedrijven dankzij het ontwerp onderzoek de horizon zien, kan de toekomst stapsgewijs vorm krijgen. Het toekomstbeeld dient als ijkpunt als bedrijven zich willen reorganiseren, als nieuwe bedrijven zich willen vestigen in de zone of bij de beoordeling van vergunningsdossiers. Centrum-Zuid laat zien dat ook een verouderd bedrijventerrein een voortrekkersrol kan spelen in het vormgeven van de economie van de toekomst.

### Centrum-Zuid

#### Plaats

Centrum-Zuid, 3530 Houthalen-Helchteren

#### Projectleider

Bertien Buntinx (gemeente Houthalen-Helchteren)

#### Projectregisseurs

Julie Marin, Kathleen De Beukelaer, Bruno De Meulder (KU Leuven)

#### Studiebureaus

OSA Research Group Urbanism & Architecture, plusoffice architects, Endeavour

#### Partners

Gemeente Houthalen-Helchteren, vzw Parkmanagement (Quares), Greenville, Group Machiels, i-Cleantech Vlaanderen, Cleantech Vlaanderen



## Mijnsteen

Een groot deel van Centrum-Zuid is gebouwd op een plateau van mijnsteen, een materiaal dat al een hele tijd ter discussie staat. Is het een afvalproduct? Is het een natuurlijk materiaal? Is het schadelijk? Hoe kan het worden hergebruikt? De gemeente had vroeger een eigen stortplaats op het bedrijventerrein, maar die is gesloten. Afvoeren en verwerken van mijnsteen is enorm duur. Een gevolg is dat mijnsteen gestockeerd wordt op braakliggend terrein of in kleine hoopjes bij elk bedrijf afzonderlijk. Dat leidt tot een zeer inefficiënt ruimtegebruik. Er wordt al jaren onderzoek gevoerd naar circulair hergebruik of verwerking van mijnsteen als grondstof voor andere producten. Qua samenstelling is mijnsteen immers een natuurlijk materiaal. Een recente grondstoffenverklaring stelt bovendien dat mijnsteen onder heel specifieke voorwaarden een bouwstof kan zijn. Maar het onderzoek leverde weinig uitvoerbare resultaten op. Aangezien er amper afname is, blijft het zoeken naar

oplossingen. Het katalysatorproject houdt rekening met die realiteit en stelt manieren voor om mijnsteen als bouwstof in te zetten binnen de grenzen van het bedrijventerrein, onder meer als fundering voor fietspaden, berm en taluds ter ondersteuning van de circulaire watercyclus.



FIETSWATERKERING

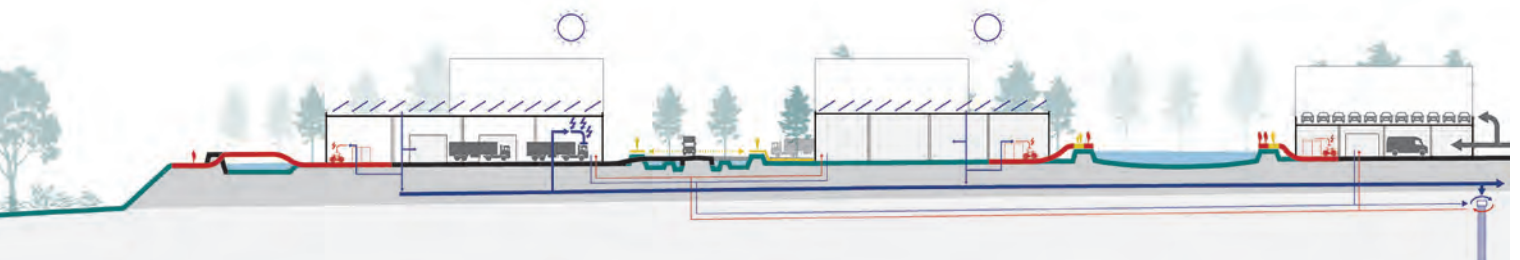
ENERGIECOOPERATIE

KLIMAATLAAN

FIETSBEDRIJFCULTUUR

BELEVINGSROUTE

AUTOPARKING  
BUNDELEN



Het katalysatorproject zet in op ruimte delen, stromen verbinden en ecologisch herstel.  
© plusoffice architects / Endeavour

# LAGEWEG | HOBOKEN

NIEUWE MIX VAN WONEN EN WERKEN



FABRIEK

de kringwinke  
←



INFABRIEK

HIER NIET PARKEREN  
PARKING OM DE HOEK  
ENKEL LADEN EN LOSSEN  
KRUGERSTRAAT

De bedrijvenzone aan de Lageweg in Hoboken was ooit een levendige woonwijk waar een bloeiende industrie voor lokale werkgelegenheid zorgde. Wonen en werken, maar ook het sociale leven en de vrijetijdsbesteding waren nauw met elkaar verweven. Welvaart heette zoiets toen.

Maar als bedrijven zich niet voortdurend aanpassen aan de veranderende wereld, valt de bedrijvigheid stil of trekt ze weg. Dan gaat ook de welvaart zien-derogen achteruit. Op de Lageweg overheersen vandaag leegstand en verloeder- ing en de werkloosheidscijfers pieken. Zoals de naam al doet vermoeden loopt het gebied geregeld onder water. Bovendien heeft de zone te kampen met ernstige bodemverontreiniging. Het weinige groen zat verscholen achter de overgebleven woningen en bedrijven. Jongeren uit de buurt dromen van sport- velden, een gezellig café en een job in de achtertuin, net zoals in de glorie-dagen van de Lageweg, zo'n vijftig jaar geleden.



Publiek raamwerk voor de Lageweg, met als drager de groene ruimte en als kloppend hart de Blikfabriek in het centrum van de site.  
© PTArchitecten / 1010 Architecture Urbanism

Het gebied van de Lageweg is maar liefst 30 hectare groot. Grote bedrijven staan te midden van een woonwijk.  
© Patrick Henderycks



“Als bedrijven zich niet voortdurend aanpassen aan de veranderende wereld, valt de bedrijvigheid stil of trekt ze weg. Dan gaat ook de welvaart zienderogen achteruit.”

### Coalitie van grondeigenaars

Lang voor de pilotprojecten Terug in Omloop in het vizier kwamen, stond het gebied van de Lageweg al op de radar van de stad Antwerpen. Het programma ‘Labo XX’ onderzocht de verdichtingskansen van de twintigste-eeuwse gordel en probeerde de resterende open ruimte te vrijwaren. Bij ‘Labo XX Werk’ lag de focus op ruimte voor economie en werkgelegenheid. De stad wou de grootschalige leegstand bij de bedrijven op de Lageweg aangrijpen om er een gemengd programma van wonen en werken te realiseren. Terug in Omloop bood de kans om te laten zien hoe vervuilde terreinen, die vaak moeilijk te herontwikkelen zijn – en daarom vaak een volledig residentiële functie krijgen – toch hun economische functie kunnen behouden.

Het was een grote uitdaging om het complexe gebied perceelsgrensoverschrijdend te ontwikkelen. Dat vroeg om een andere aanpak dan de traditionele ontwikkeling, waar vaak één grote eigenaar het initiatief trekt. In plaats van de eigenaars in opbod tegen elkaar te laten werken, nodigde de stad Antwerpen, samen met de ontwerpers van 51N4E en de consultants van Connect & Transform, de eigenaars uit om rond de tafel te gaan zitten. Zo ontstond een coalitie van grondeigenaars. Uit die samenwerking groeide een ambitieus masterplan. Voor thema’s als verontreiniging, leegstand, mobiliteit, waterbeheersing, sociaal kapitaal of erfgoed zochten ze samen naar oplossingen onder aansturing van projectregisseur Dieter Leyssen en projectleider Veva Roesems, het Team Vlaams Bouwmeester en de OVAM.

In het kader van Terug in Omloop werden PTArchitecten en 1010 Architecture Urbanism aangesteld om de gemeenschappelijke visie in een masterplan te vertalen. Tegelijk hadden enkele private eigenaars POLO als ontwerpers in de arm genomen. Na verloop van tijd ontstond een gezamenlijk ontwerpteam waar op een expertniveau kon worden gepraat over de verschillende belangen in het project.

De aanpak met een sterke coalitie van eigenaars zorgde ervoor dat iedereen er beter van zou worden, maar dan moesten ook de lusten en de lasten eerlijk worden verdeeld. Het gemeenschappelijke rekenmodel maakte de eigenaars duidelijk welke de voordelen waren van perceelsgrensoverschrijdend werken. Het vooruitzicht van de juridische verankering van de plannen in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) was voor de private eigenaars een belangrijk engagement van de stad. Zes grote grondeigenaars – goed voor een gebied van 30 hectare – tekenden een samenwerkingsovereenkomst.

### Financiële meerwaarde voor iedereen

Stad, grondeigenaars en bedrijven gingen op zoek naar frisse en vernieuwende ideeën. Ze wilden op de Lageweg niet alleen plaats maken voor nieuwe, aanvaardbare bedrijvigheid, maar ook voor een tramstelplaats en 10 hectare aaneengesloten groene ruimte, nieuwe woningen en publieke voorzieningen zoals een school, kinderopvang, cultuur, sport en ontspanning. Een huzarenstukje, aangezien bijna alle eigendommen in private handen zijn en de stad zelf geen grondpositie had. Omdat de bodemverontreiniging over verschillende percelen heen liep, werd de bodemgesteldheid van het terrein al vroeg in de procesaanpak meegenomen. Dan ging het niet alleen om bodemsanering, maar ook om bodem als ‘kapitaal’ in al zijn facetten: waterinfiltratie, voedselproductie en energievoorziening.



In het uitgestrekte gebied worden enorme inspanningen gedaan om voldoende aaneengesloten en kwalitatieve groenruimte te voorzien.

“Jongeren uit de buurt dromen van sportvelden, een gezellig café en een job in de achtertuin, net zoals in de glorie dagen van de Lageweg, zo’n vijftig jaar geleden.”

Het uitgangspunt van het pilootproject was dat de bedrijven die actief wilden blijven op Lageweg, ook die kans zouden krijgen, zij het onder andere voorwaarden of met begeleiding. Ze moesten onder meer spaarzaam omspringen met ruimte, het potentieel aan werkkrachten uit de buurt aanwenden en voor een meer circulaire aanpak kiezen door bijvoorbeeld reststromen of restwarmte van nabijgelegen bedrijven te hergebruiken. Het pilootproject streefde naar een financiële meerwaarde voor iedereen, maar dan zo dat alle betrokkenen én de buurt er in verhouding beter van zouden worden. Door een doorverkoop van percelen te vermijden kan de gecreëerde meerwaarde in het gebied blijven.

### Tijdelijke invulling

De buurt rond de Lageweg kampte met een duidelijk tekort aan publieke ruimte en er was ook te weinig ruimte voor jongeren, onderwijs en ontspanning. Dat tekort aan ruimte zou nog nijpender worden als de bedrijven hun activiteiten nog zouden uitbreiden of er nieuwe residentiële voorzieningen zouden bijkomen. Publieke functies, zoals een park, een plein, een school of sportterreinen hadden immers enkel kansen op realisatie op gronden van privé-eigenaars.

Geleidelijk aan kregen de plannen vorm. Stap voor stap werden vernieuwende ideeën geïntegreerd. Van bij aanvang was duidelijk dat de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan en de omgevingsvergunning een lang proces zouden zijn. De fabrieksgebouwen van The Crown Packaging waren eigendom van projectontwikkelaar DC Belgium en stonden al sinds 2013 leeg. De 30.000 m<sup>2</sup> grote ruimte zou kunnen worden benut tijdens de periode van het herontwikkelingsproces. De wijkregisseur van het Kiel legde de brug tussen lokale organisaties, bewoners en het bestuur en bracht de noden en tekorten van de buurt in kaart. Dat was van onschatbare waarde om het tijdelijke programma te kunnen invullen.

Het tijdelijk gebruik van de gebouwen geeft nu al aan dat de latere herontwikkeling tot een bruisende plek kan leiden. Een groot deel van de activiteiten die nu al plaatsvinden in de Blickfabriek zouden er ook na de definitieve herontwikkeling een plek kunnen krijgen. Van het lelijke eindje in de buurt is de leegstaande fabriek geëvolueerd naar een ‘place to be’. Dat succes is mede te danken aan de wijkwerking van het Kiel, die erin is geslaagd om het sociaal kapitaal in de buurt te activeren.

### Nieuw stadspark

Een groot gedeelte van het terrein ligt erg laag en is zeer watergevoelig. Dat deed het besef groeien dat een derde van het terrein niet bebouwbaar is. De wateranalyse maakte duidelijk dat een park op die plek de enige duurzame

### **De Blikfabriek**

De fabrieksgebouwen van The Crown Packaging kregen een tijdelijke invulling als De Blikfabriek. Dat gebeurde in samenwerking met ontwikkelaar DCBelgium en Yellow Submarine. De eerste veranderingen waren al snel zichtbaar. De vzw Garrincha begon er met indoorvoetbal en padel, vzw ietStof begon er textiel te re- en upcyclen en Rombachs Glass ontwerpt er producten uit afvalglas. Intussen is de Blikfabriek uitgegroeid tot een innovatief centrum voor jonge ondernemers, buurtinitiatieven, cultuur, sport en ontspanning. In de enorme loodsen is plaats vrijgemaakt voor tijdelijke socio-culturele activiteiten en ontmoetingsmogelijkheden voor een breed publiek. Ruim vijftig bedrijfjes en initiatieven brengen er een innovatief en circulair aanbod. De Maakfabriek neemt een groot deel van de ruimte in. Makers van allerlei slag delen er machines en atelierruimte. Zo kunnen ze voordelig werken in een groot atelier. Creatievelingen kunnen er groeien en ze stimuleren elkaar om aan de slag te gaan. Behalve de ateliers brengen ook een skatepark, een avonturenpark, een foyer, een exoruimte, een sociale hub en een buurtcafé leven in de wijk.

optie zou zijn. Van de 30 hectare waar Terug in Omloop zich over boog, krijgt al minstens 10 hectare een groene parkfunctie met waterbeheersingsmogelijkheden. Een ademende plek met groene speel-, sport- en ontspanningsruimte is niet alleen een troef voor de bewoners, ook werknemers in een bedrijf vinden dat aangename plekken om 's middags met collega's de boterhammen op te eten, even te gaan wandelen of te joggen. Een park draagt bij tot de mentale gezondheid van omwonenden en werknemers en geeft uitstraling aan de Lageweg. Bovendien maakt het park deel uit van de grootstedelijke groenstructuur, waardoor de ecologische waarde en de biodiversiteit verhogen. In 2021 gingen 'de Blikvelden' – een park van 2,4 hectare – feestelijk open. Natuurpunt beheert het achterin gelegen groengebied in opdracht van DCBelgium. De stad Antwerpen financierde een brug over de beek, een vlonderpad en enkele rustpunten. Het park zal systematisch groeien. Via andere leegstaande panden kan de toegang tot het groen vanuit de buurten errond nog verbeteren.

### **Collectief rekenmodel**

Een innovatief aspect in het proces van de Lageweg was het collectieve rekenmodel, opgesteld door Rebel Group, waarbij ieders inbreng in verhouding werd meegenomen. Het was immers de uitdrukkelijke bedoeling om het financiële







kapitaal in het projectgebied te houden. Zodra iedereen akkoord ging met de methodiek voor de bepaling van de grondwaarde in het rekenmodel, konden er verschillende ruimtelijke plannen op projecteren. Het gezamenlijke rekenmodel zorgde ervoor dat alle betrokkenen open en eerlijk de financiële haalbaarheid konden bespreken. Het rekenmodel groeide uit tot een ‘vereveningssysteem’ dat de lusten en lasten evenredig verdeelt tussen de verschillende eigenaars naargelang van hun inbreng. Het is de bedoeling dat de professionele ontwikkelaars daar later hun grondenbank op kunnen enten, zodat ze de opbrengsten van hun ontwikkeling onderling kunnen verdelen.

Het rekenmodel vertrekt van drie parameters: grondoppervlakte (bebouwbaar, groen, infrastructuur), functiebestemming (maakeconomie, voorzieningen, woningen, park) en grondwaarden. Voor elke versie van het masterplan werd de verevening in beeld gebracht. Eigenaars van percelen waar meer onbebouwde ruimte voorzien wordt, krijgen een compensatie door de meerwaarde gerealiseerd op bebouwde terreinen. Een belangrijke voorwaarde van de stad was om na herontwikkeling eenzelfde hoeveelheid bedrijvigheid te behouden als ervoor. Hoe groter het park, hoe hoger de bebouwing errond moet zijn om dat financieel te kunnen compenseren. Ook de sanering was een belangrijk thema dat voor de nodige discussies zorgde. Het resultaat was dat bij de berekening van de grondwaarden is uitgegaan van propere grond. Elke eigenaar blijft dus verantwoordelijk voor zijn eigen bodemsanering.

De fabrieksgebouwen van The Crown Packaging kregen een tijdelijke invulling. Intussen is de Blickfabriek uitgegroeid tot een innovatief centrum voor jonge ondernemers, buurtinitiatieven, cultuur, sport en ontspanning.

## Tussentijdse mijlpalen

Het uittekenen van een toekomstbeeld was niet de enige doelstelling van het proces. Als het soms wat moeilijker liep, kwam een ander thema op het voorplan (water, verontreiniging...). Op die momenten gaven tussentijdse mijlpalen, zoals de tijdelijke invulling van de Blickfabriek of de openstelling van een parkdeel, zuurstof aan het project op de langere termijn. In september 2020 werden de start- en procesnota voor het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Lageweg gelanceerd. In oktober 2021 keurde de Vlaamse regering de brownfieldconvenant ‘Hoboken Lageweg nr. 213’ goed. Dat schept een kader waarin de coalitie uit Terug in Omloop kan doorwerken met dezelfde dynamiek. Het Atelier stadsbouwmeester is momenteel bezig om het masterplan verder te verfijnen. Nieuwe inzichten opgedaan bij het opstellen van het RUP en een betere kennis van de omvang en de aanpak van de verontreiniging dragen bij tot de verfijning van het masterplan. Dankzij het opstellen van uitvoeringsconvenanten binnen het kader van een brownfieldconvenant kunnen ambities op het vlak van duurzaamheid en architectuur bewaakt worden. Op die manier blijft de kwaliteit van het te herontwikkelen gebied steeds de hoogste prioriteit voor alle partners. Terug in Omloop krijgt zo een verlengstuk met het oog op concrete uitvoering.

### Lageweg

#### Plaats

Lageweg,  
2660 Antwerpen

#### Projectleider

Veva Roesems (stad Antwerpen)

#### Projectregisseur

Dieter Leyssen (51N4E)

#### Studiebureaus:

51N4E, PTArchitecten, 1010 Architecture  
Urbanism, POLO Architects

#### Partners

Stad Antwerpen, Eigenaarscoalitie  
De Lageweg



# TERUG IN OMLOOP

---

## 10 LESSEN

# 01

## WERK SAMEN OVER DE PERCEELSGRENZEN HEEN

“Als wij aan een nieuw project beginnen is mijn eerste vraag altijd: wie is de buurman?”

— Toon Manders (Miss Miyagi), projectregisseur De Potterij —

Complexe herontwikkelingsprojecten van verontreinigde sites staan meestal voor een combinatie van uitdagingen die de draagkracht of de schaal van een gebouw of een perceel overstijgen. De verontreiniging van de bodem of het grondwater stopt immers niet aan de perceelsgrenzen. Ook wateroverlast, logistiek, mobiliteit, leegstand of verloedering blijven meestal niet beperkt tot één perceel op een site. Vaak kampen burens of naastliggende panden met gelijkaardige problemen en knelpunten.

Het loont dus de moeite om een blik te werpen over het muurtje en het gesprek aan te knopen met de burens. De uitdagingen perceelsgrensoverschrijdend aanpakken biedt alleen maar voordelen. Door van in het begin samen te werken en krachten te bundelen ontstaan meer middelen, meer mogelijkheden en meer kansen. Weliswaar wordt het proces eerst nog iets moeilijker en complexer, maar de gezamenlijke winst zal op langere termijn heel wat groter zijn. Je wint aan efficiëntie, aan kwaliteit en aan maatschappelijke return.

De perceelsgrensoverschrijdende aanpak verschilt van de traditionele projectontwikkeling, waar één grote eigenaar meestal het initiatief naar zich toetrekt of waar de eigenaars met elkaar in concurrentie treden. Door perceelsgrensoverschrijdend te werken smeden de eigenaars een coalitie en gaan ze samenwerken om een ambitieus plan te realiseren. Ze zoeken gezamenlijke oplossingen voor gezamenlijke problemen.

# 02

## STEL EEN ONAFHANKELIJKE PROJECTREGISSEUR AAN

“De projectregisseurs konden vanuit hun neutrale positie alle partners rond de tafel brengen en kritische vragen stellen aan bedrijven, eigenaars en lokale besturen. Vragen die anders wellicht nooit zouden zijn gesteld.”

— Kathleen De Beukelaer (KU Leuven), projectregisseur Centrum-Zuid —

In complexe herontwikkelingsprojecten, waar diverse private, publieke en lokale belangen spelen, is een neutrale, faciliterende stem belangrijk. Iemand die het proces begeleidt, het overzicht behoudt en af en toe een duwtje in de juiste richting geeft. Iemand die geen eigen belangen heeft in het project, maar er wel voluit in gelooft en bijstuurt vanuit zijn inhoudelijke expertise.

Voor veel actoren in een te herontwikkelen gebied is het ruimtelijk kader van secundair belang. Particulieren willen aangenaam wonen, bedrijfsleiders willen een efficiënte bedrijfsvoering, een school richt zich op haar onderwijstaken en een handelszaak denkt aan haar producten en klanten. Toch moeten ze allemaal hun plek vinden in de beperkte ruimte. Als zulke actoren samenkomen in een complex gebied is het belangrijk dat minstens één neutrale instantie of persoon probeert om alle standpunten te begrijpen, constructief naar oplossingen zoekt en tegelijk de ruimtelijke kwaliteit bewaakt.

Zo'n facilitator versoepelt en stroomlijnt het proces. Hij of zij neemt het stuur, als dat nodig is, en zoekt voortdurend met iedereen naar oplossingen vanuit zijn neutrale positie. Belangrijk daarbij is dat die facilitator voldoende tijd en middelen krijgt om het hele traject te begeleiden en tot een goed einde te brengen. Bij de pilootprojecten Terug in Omloop werden de projectregisseurs aangesteld met middelen van Vlaanderen. Ze kregen alle vijf een mandaat van meerdere jaren, hun opdracht werd breed en doelgericht omschreven en ze konden op een flexibele manier werken. In samenspraak met de projectleiders en de Terug in Omloop-partners konden ze de focus verleggen naargelang de projecten in de tijd evolueerden. De aanstelling van projectregisseurs kost geld, maar achteraf blijkt dat die investering loont en dat ze navolging verdient.

## 03

GEBRUIK ONTWERPEND  
ONDERZOEK ALS INSTRUMENT  
VOOR VISIEVORMING EN  
ONDERHANDELING

“Ontwerp kan een motor zijn voor gesprek. Door dingen te tekenen leg je mogelijkheden op tafel die je gesprek een andere wending geven. Dat is de kracht van ontwerpend onderzoek! Een tekening kan de aanzet tonen tot gemeenschappelijke winst.”

— Erik Wieërs,  
Vlaams Bouwmeester —

De ontwerper – zij het een architect, een stedenbouwkundige of een ruimtelijk planner – is een cruciale partner bij de herontwikkeling van complexe gebieden en sites. Hij of zij weegt kansen tegen elkaar af, brengt de transitieopties in kaart en kijkt welke partners daarin willen meestappen. Hij of zij onderzoekt de ruimtelijke consequenties van de verschillende inzichten, ambities of financiële keuzes en vertaalt die naar een tekening of een plan. De ruimtelijke vertaling maakt de principes tastbaar en concreet.

Zijn of haar instrument is het ‘ontwerpend onderzoek’. Ontwerpend onderzoek is niet hetzelfde als het maken van een plan. Het ontwerp of het plan is niet de finaliteit of het eindproduct van ontwerpend onderzoek, maar wel een medium waarrond de dialoog met de verschillende stakeholders – overheden, grondeigenaars, ondernemers, verenigingen, scholen, bewoners, enzovoort – kan plaatsvinden. Het ontwerp, al dan niet in schetsvorm, dient om het gesprek tussen de partners mogelijk te maken, de discussie los te weken en scenario’s uit te testen.

Ontwerpend onderzoek is een instrument om principes en ambities inzichtelijk te maken en te synthetiseren. Het is een geïntegreerd onderzoek: het bundelt de veelheid aan informatie, legt verbanden en structuren bloot en brengt sectoren en actoren samen. Ontwerpend onderzoek is een instrument voor onderhandeling. In de ruimtelijke vertaling van principes, ambities en verlangens spreekt iedereen dezelfde taal.

In de loop van het proces krijgen verschillende opties en pistes geleidelijk aan een concretere invulling. Dat kristalliseert zich uit tot een toekomstbeeld waar de meeste stakeholders zich in kunnen terugvinden. Zo’n proces van voortdurend overleg en flexibele ontwikkeling heeft meer kans om alle betrokkenen aan boord te houden en later ook de nodige engagementen te krijgen om het eindscenario ook daadwerkelijk te realiseren.



# 04

## WERK OP MAAT

“Terug in Omloop heeft klaarheid gebracht in de complexiteit. Het heeft de puzzelstukjes met elkaar verbonden en de scope verlegd. We hebben weliswaar het projectgebied verkleind, maar wel geprobeerd de problemen veel ruimer te bekijken en meer interactie te krijgen met andere partners.”

— Julie Marin (KU Leuven),  
projectregisseur Centrum-Zuid —

Voor complexe herontwikkelingsprojecten bestaan geen eenduidige handleidingen. Wie beweging wil krijgen in een complex gebied moet op maat werken en de kansen grijpen die zich aandienen. Maatwerk is nodig om het project af te stemmen op de draagkracht van de stakeholders, het engagement van de betrokken bedrijven, de verwachtingen van het lokale beleid en de noden van de buurt.

Maatwerk houdt ook in dat je op zoek gaat naar de meest werkbare schaal voor het project. Bijna elk project in Terug in Omloop heeft zijn projectgebied bijgesteld. De Potterij breidde uit, Centrum-Zuid koos voor een beperkter maar haalbaar katalysatorproject, de Lageweg ging verder met een ‘coalition of the willing’.

Maatwerk gaat dus niet alleen over de grootte van de site die je wil herontwikkelen, maar ook over welke stakeholders willen meewerken en welke ideeën of voorstellen realistisch en haalbaar zijn. Een vooronderzoek met de stakeholders kan al snel inzicht geven in de precieze omvang van een project. Als er te veel partners aan tafel zitten of de belangen zijn te talrijk of te groot, kan je ervoor kiezen om door te gaan met minder stakeholders of de herontwikkeling beperken tot een kleinere zone. Een meer bescheiden maar realistisch project kan een vliegwiel zijn om in de toekomst ook in de ruimere omgeving een nieuwe dynamiek te brengen.

## 05

## BOUW TRAGHEID IN

“Instrumenten en processen duwen projecten vaak in de richting van starre eindbeelden en net daardoor staat een gebied niet zelden jaren stil.”

— Stefanie Cornut  
(Common Ground),  
projectregisseur Havenstraat —

Sommige processen hebben tijd nodig en zweren bij geleidelijkheid. Complexe herontwikkelingsprojecten kunnen er baat bij hebben dat niet alles netjes vooraf is uitgetekend en uitgerekend. In sommige gevallen is het net voordelig om wat traagheid in het proces in te bouwen.

De vijf Terug in Omloop-projecten tonen aan dat het traditionele, lineaire traject van plannen, bouwen en vervolgens in gebruik nemen, tekortschiet. Een complex proces hoeft niet noodzakelijk in een rechte lijn vooruit te gaan. Een project waarbij de meest diverse actoren, elk met hun eigen belangen, van meet af aan mee aan tafel zitten en mee nadenken over de toekomst, is geen rechtlijnige sprint, maar eerder een bochtig en hobbelig parcours.

Tijd geven en tijd nemen zijn onmisbare ingrediënten van een cocreatieproject. Voorstellen moeten de nodige tijd krijgen om te rijpen en aanvaard te geraken. De verschillende stakeholders moeten sommige ideeën opnieuw kunnen afwegen of misschien zelfs voor heel andere opties kunnen kiezen. Draagvlak opbouwen vraagt tijd.

In een complex planningsproces duurt het traject tot de ‘eerste steen’ vaak ontzettend lang. Dat kan demotiverend werken. Daartegenover staat dat een zorgvuldig opgebouwd project doorgaans een veel lager risico kent op hinderlijke procedures tijdens de uitvoeringsfase. De tijd die je investeert in een creatieve planning win je meestal terug door een vlottere uitvoering achteraf. En als je het handig aanpakt, kan je en cours de route deelprojecten realiseren, zoals bijvoorbeeld een tijdelijke invulling van een leegstaand pand.

## 06

SLUIT EEN INTENTIE-  
OVEREENKOMST AF  
(ALS DE TIJD RIJP IS)

“Een bepalend moment was het opstellen en ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst. Vanaf dat moment zaten sommige eigenaars in het gebied echt mee aan de ontwerptafel en anderen niet meer.”

— Veva Roesems  
(stad Antwerpen),  
projectleider Lageweg —

In de loop van de prille overleg- en ontwerpfase met de verschillende stakeholders en publieke en private partners komt er een moment waarop enkele betrokkenen duidelijk aanvoelen dat ze een belangrijk planningsproces aan het uitwerken zijn. Dat is vaak ook het ogenblik om een en ander te ‘officialiseren’. De partners kunnen hun afspraken neerschrijven in een ‘intentieovereenkomst’, een ‘samenwerkingsovereenkomst’ of een ‘charter’.

Met een intentieovereenkomst spreken een aantal partijen de intentie uit om samen een bepaald doel te bereiken of om later een uitgewerkte samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen. Een intentieovereenkomst is een eerste stap, terwijl een samenwerkingsovereenkomst de samenwerking tastbaarder maakt. De ondertekenaars geven aan welk engagement ze opnemen en hoe ze in de toekomst zullen samenwerken. Zo’n samenwerkingsovereenkomst kan evolueren in de tijd en vraagt soms om een actualisatie.

Een samenwerkingsovereenkomst tussen een of meerdere eigenaars en/of een publieke partij is geen doel op zich, maar consolideert wat er is afgesproken en biedt veiligheid aan degenen die inspanningen leveren. Een samenwerkingsovereenkomst kan ook een bevestiging zijn van het proces zoals het tot dan toe is gelopen. Het schenkt de partijen vertrouwen over het verdere verloop van het proces en luidt vaak een volgende fase in.

Behalve een zakelijke samenwerkingsovereenkomst biedt ook een inhoudelijk charter over de gezamenlijke principes die je wil realiseren een sterk houvast doorheen het proces. Ruimtelijke ontwikkelingen realiseren vraagt tijd en soms vinden maatschappelijke opgaven geen plek meer in tien jaar oude plannen. Een charter waarin de betrokken stakeholders zich akkoord verklaren met de kwaliteitsdoelstellingen die ze nastreven, kan het ambitieniveau ook op langere termijn op peil houden.

## 07

ZORG VOOR EEN EVENREDIGE  
VERDELING VAN LUSTEN  
EN LASTEN

“Terug in Omloop heeft het omgaan met grondeigendom hoog op de agenda geplaatst. Zeker bij complexe herontwikkelingsprojecten is het nodig om een oplossing te bedenken voor de versnipperde eigendomsstructuren.”

— Stijn Van Wolputte  
(Team Stedenbeleid),  
lid van de Kwaliteitskamer —

In complexe herontwikkelingsprojecten spelen de meest diverse belangen, niet alleen de economische en financiële belangen van de private grondeigenaars, bedrijven en ondernemers, maar ook tal van maatschappelijke belangen. Elk van de vijf pilootprojecten schept ruimte voor recreatie en ontmoeting, voor natuur en water of voor onderwijs en cultuur. Allemaal functies waarvan de waarde niet meteen in geld uit te drukken is.

Bedrijven en grondeigenaars verdedigen bij een herontwikkeling uiteraard (ook) hun eigen economische belangen. Als je te maken hebt met een projectgebied bestaande uit meerdere percelen met verschillende eigenaars, is het financiële plaatje niet evident voor de individuele eigenaars. Wanneer bijvoorbeeld bij sommige eigenaars in het masterplan veel groen wordt ingetekend en bij andere meer bebouwing, dan creëert dat verschillende grondwaarden voor de verschillende eigenaars.

Als je een gebied perceelsgrensoverschrijdend wil ontwikkelen, moet je dus zorgen voor een mechanisme dat de lusten en lasten evenredig verdeelt. Verschillende mechanismen zijn dan denkbaar. Je zou kunnen nadenken over ‘grondmobiliteit’, waarbij eigenaars onderling gronden ruilen, of over een ‘grondenbank’, waarbij grondwaarden als het ware omgezet worden in aandelen. Nog eenvoudiger is het om een ‘vereveningssysteem’ in het leven te roepen. Een zorgvuldig uitgewerkt rekenmodel kan ervoor zorgen dat grondeigenaars financiële compensatie krijgen bij de herontwikkeling. Grondeigenaars met meer rendabele ontwikkelingen compenseren dan diegenen die minder bebouwing of publieke functies op hun terrein krijgen. Daardoor krijg je een zo eerlijk mogelijke verdeling van lusten en lasten.

Zodra iedereen akkoord gaat met het rekenmodel, kunnen daar de verschillende ruimtelijke plannen en scenario’s met eventuele meer- of minwaarden op worden geprojecteerd. Private en publieke actoren spreken dan dezelfde taal en kunnen samen zoeken naar een evenwicht tussen financiële parameters en maatschappelijke belangen. Een gezamenlijk opgesteld, transparant financieel rekenmodel zorgt voor vertrouwen bij de onderhandelingen. Door het financiële plaatje voor het hele te herontwikkelen gebied samen te leggen, ontstaat de mogelijkheid om een hogere meerwaarde te creëren dan wanneer ieder op zijn eigen kavel zou ontwikkelen.

## 08

BRENG NU AL NIEUWE  
DYNAMIEK IN HET GEBIED

“Met een goede tijdelijke ingreep maak je het grootse van een onderbenutte site tastbaar. De daadkracht die ervoor nodig is, verbindt partners en omgeving. En de fierheid volgt vanzelf!”

— An Eijkelenburg (OVAM),  
projectleider de Potterij —

In afwachting van een herontwikkeling kunnen braakliggende terreinen of leegstaande gebouwen ook voorlopig al een invulling krijgen. Zo'n tijdelijke invulling in een gebouw onderbrengen biedt heel wat voordelen.

Tijdelijk een functie onderbrengen in een onderbenutte ruimte behoedt die ruimte vaak voor verdere verloedering of verwaarlozing. Om de nieuwe functie erin onder te brengen is doorgaans wel wat installatie- of oplapwerk nodig. Vaak biedt zo'n tijdelijke invulling sociale en economische meerwaarde voor de eigenaar van het pand en voor de buurt. Tegelijk biedt ze kansen voor vzw's, start-ups of kleine bedrijfjes om een werking of een activiteit uit te testen in het gebied.

Een tijdelijke invulling bestaat niet zelden uit gemengde functies die een nieuwe dynamiek brengen en de leefbaarheid van de buurt, de wijk of de stad verbeteren. Dat is meteen ook een signaal naar de omgeving, want burens kunnen zich beter voorstellen wat de herontwikkeling van de site op langere termijn kan betekenen. Bovendien kan een tijdelijke invulling inspirerend werken voor andere eigenaars om hun leegstaand bedrijf of beschikbare ruimte beter te benutten.

Door gebouwen al te gebruiken tijdens het planningsproces geven ontwikkelaars, grondeigenaars, verenigingen en de lokale overheid aan dat de herontwikkeling tot een bruisende plek kan leiden. Vaak krijgen tijdelijke activiteiten in een latere fase een vaste stek bij de definitieve herontwikkeling van het terrein.

## 09

BESCHOUW DE OVERHEID  
ALS EEN PARTNER

Op welke manier kan een lokale overheid bijdragen aan het welslagen van complexe herontwikkelingsprojecten? Welke instrumenten hebben lokale overheden in handen om hun beleid te sturen?

Een overheid kan, vooreerst, sanctionerend optreden. Zulke sancties nemen doorgaans de vorm aan van taksen of heffingen. De leegstandsheffing bijvoorbeeld, is een vaak gebruikt instrument om verloedering tegen te gaan. Een lokale overheid kan ook sturen in plaats van bestraffend te werk te gaan. Ze kan ontwikkelaars of grondeigenaars wijzen op de voordelen van bepaalde keuzes, denk aan het vermijden van de leegstandsheffing indien er een tijdelijk gebruik wordt georganiseerd. Of ze kan vooruitzicht bieden op het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan, zodat nieuwe perspectieven ontstaan voor grondeigenaars en projectontwikkelaars. De overheid kan ook subsidies of vergunningen toekennen om private partners aan te sporen tot relevante projecten.

Met sancties en gunsten alleen – de spreekwoordelijke stok en wortel – bereik je zelden een voldoende resultaat. Een lokale overheid kan zich ook veel actiever mengen in het stadsontwikkelingsproject en zich aandienen als een volwaardige partner. Ze kan mee onderhandelen met ontwikkelaars en grondeigenaars, instappen in een publiek-private samenwerking of ze neemt zelf de regierol op zich. Die laatste, actieve rol is wellicht meteen ook de meest efficiënte om publieke en maatschappelijke belangen te laten doorwegen in het te herontwikkelen gebied.

“In het pilootproject voor de Havenstraat besliste de stad om een grondpositie in te nemen en ze kocht zich daarmee ook letterlijk een stoel aan de gesprekstafel.”

— Klaas Meesters  
(stad Vilvoorde),  
projectleider Havenstraat. —

# 10

## WERK IN VERTROUWEN EN OVERLEG

Een complex herontwikkelingsproject staat of valt met wederzijds vertrouwen tussen de projectpartners. Alle betrokken partijen moeten op elkaar kunnen bouwen en geleidelijk aan moet er een vertrouwensband groeien.

Om dat vertrouwen op te bouwen, is het nodig dat er continuïteit bestaat in de mensen en de partijen die het project opvolgen en begeleiden. Als je voortdurend andere gezichten ziet, bepaalde actoren steeds afwezig of stil blijven of als een partij telkens weer iemand anders naar het overleg stuurt, is dat niet bevorderlijk voor het goede verloop van het proces en voor het wederzijds vertrouwen. Ook belangrijk is dat wie deelneemt aan een overleg het ‘mandaat’ heeft om afspraken te maken, zodat men niet telkens moet wachten op terugkoppeling, of erger, dat men op zijn beslissingen moet terugkomen in een volgende fase.

Ook andere aspecten versterken het wederzijds vertrouwen. Denk maar aan een open boekhouding, transparantie in belangen en heldere, tussentijdse overeenkomsten over deelaspecten. Belangrijk bij een vertrouwensrelatie is dat alle partijen zich aan de afspraken houden, dat ze naar elkaar luisteren, dat ze vaak en duidelijk communiceren, dat ze het gezamenlijk belang voor ogen houden en een evenwicht zoeken tussen private en publieke belangen.

“Alle partijen zijn op een gegeven moment gaan samenwerken. Er kon vrijuit worden gepraat over de verschillende belangen in het project zonder verborgen agenda’s of lobby.”

— Dieter Leyssen (51N4E),  
projectregisseur Lageweg —

## Pilootprojecten Terug in Omloop – 2014-2022

### Partners

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM)

Team Vlaams Bouwmeester

Departement Omgeving

Agentschap Binnenlands Bestuur

Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO)

### Projectcoördinatoren voor de vijf pilootprojecten

Walter Tempst (2014), Caroline Newton (2015 tot 2018)

en An Eijkelenburg (2018 tot 2021), OVAM

### Projectleiders vanuit de lokale besturen of opdrachtgevers voor de vijf pilootprojecten

An Eijkelenburg en Tim Caers, OVAM

Klaas Meesters, stad Vilvoorde

Evi Swinnen, Timelab

Bertien Buntinx, gemeente Houthalen-Helchteren

Veva Roesems, stad Antwerpen

### Projectregisseurs voor elk van de vijf pilootprojecten

De Potterij in Mechelen: Stephanie De Deken, Kathleen Van de Werf (BUUR),

Toon Manders (Miss Miyagi)

Havenstraat in Vilvoorde: Stefanie Cornut (Common Ground)

Timelab in Gent: Jan Leysens (Switchrs)

Centrum-Zuid in Houthalen-Helchteren: Julie Marin, Kathleen De Beukelaer,

Bruno De Meulder (KU Leuven)

Lageweg in Hoboken: Dieter Leysen (51N4E)



### Leden van de kwaliteitskamer

- Voor de OVAM: Walter Tempst, Pascal Maebe, Ellen Luyten
- Voor het Team Vlaams Bouwmeester: Erik Wieërs (vanaf 2020), Leo Van Broeck (van 2016 tot 2020), Stefan Devoldere (van 2015 tot 2016), Peter Swinnen (tot 2015)
- Voor het Departement Omgeving: Tom Van Rensbergen
- Voor het Agentschap Binnenlands Bestuur: Stefaan Tubex (tot 2014), Stijn Van Wolputte (vanaf 2015)
- Voor het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO): Tinne Verheyen, Gert De Smedt
- Voor het kabinet van Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving Energie en Toerisme Zuhail Demir (vanaf 2019): Victor Dries
- Het kabinet van Vlaams minister van Werk, Economie en Innovatie Hilde Crevits
- Voor het kabinet van Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Bestuurszaken, Inburgering en Gelijke Kansen Bart Somers (vanaf 2019): Ingo Luypaert
- Voor het kabinet van Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw Joke Schauvliege (tot 2019): Hugo Geerts, Michiel Boodts
- Voor het kabinet van Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport Philippe Muyters (tot 2019): Johan Guldix
- Voor het kabinet van Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding Liesbeth Homans (tot 2019): Simon Gheysen
- Externe expert: Jan Leyssens (tot 2016), Philippe Van Wesenbeeck (stad Gent)



## COLOFON

**Auteurs:** Luc Vander Elst & An Rekkers

**Voorwoord:** Erik Wieërs

**Redactieteam:** An Eijkelenburg, An Rekkers, Joeri De Bruyn, Julie Mabilde, Luc Vander Elst

**Eindredactie:** Joeri De Bruyn, Luc Vander Elst

**Grafische vormgeving:** Cazac

**Fotografie:** Michiel De Cleene (tenzij anders vermeld)

**Druk:** Artoos

**Verantwoordelijke uitgever:**

Erik Wieërs, Vlaams Bouwmeester

Havenlaan 88 bus 10, 1000 Brussel

ISBN 9789040304446

D/2022/3241/084

© Auteurs, fotografen en ontwerpers, maart 2022.

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd of openbaar gemaakt, door druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder de voorafgaande toestemming van de uitgever. Wij hebben ernaar gestreefd de wettelijke voorschriften inzake copyright toe te passen, maar konden niet altijd met zekerheid de oorsprong van de documenten achterhalen. Wie denkt nog rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.



Vlaanderen  
verbeelding werkt