



# Ruimtelijke strategieën voor slim verdichten

Stuurgroep      25.10.2013

In opdracht van Kenniscentrum Vlaamse Steden

1. Voorstellingsronde
2. Afbakening en benadering van de opdracht
  - SG legt inhoud definitief vast
3. Aanpak opdracht
  - op praktijkervaring gericht
  - plan van aanpak en timing
  - SG legt aanpak definitief vast
4. Categorieën voor slim ruimtegebruik
5. Vragenlijst
  - SG legt aanpak definitief vast
6. Stadsbezoeken
7. Besluit

# 1. VOORSTELLINGSRONDE

- Onderzoeksteam
  - Rozemie Claeys
  - Greet De Roey
  - Hardwin De Wever
  - Filip Pittillion
- Leden stuurgroep

### Uitdaging voor steden vandaag

- Inspelen op demografische evoluties en prognoses
- Schaarse ruimte en een groeiende stad
- Nood aan meer en gedifferentieerde voorzieningen
  - meer behoefte aan woningen
  - grotere of gewijzigde maatschappelijke behoeften: onderwijs, zorg, sport, cultuur, publieke ruimte
  - variatie van noden in de tijd
- Beperkte middelen van privé én overheid

### Slim verdichten als stedelijke uitdaging?

- Definitie slim ruimtegebruik

*“Intensief of slim ruimtegebruik moet niet alleen op basis van stapeling van meerdere monofunctionele ruimtes op een locatie worden bereikt, maar vooral door wisselend ruimtegebruik in de tijd.”* Sulters 2010

*“Zorgvuldig ruimtegebruik is een actief, doordacht en kritisch tijdsruimtegebruik om verspilling en lasten te voorkomen (zuinig omspringen met de ruimte), te verhelpen (hergebruik, medegebruik en herbestemming van gronden, hernieuwbare bronnen en materialen aanspreken), te verzorgen (sanering van gronden, geluidsisolatie, scheiding grijs en regenwater) en om te zoeken naar een interessant weefsel en vorm en een optimale dichtheid in functie van leefbaarheid (niet van de opbrengst).”* Albrechts et al. 2010

- nu reeds in beleidsnota's?
- nu reeds herkenbaar in projecten of een basisuitgangspunt?

### Onderzoek op basis van praktijkervaringen in de verschillende steden

- verschillende **projecten en processen** geven beeld op ervaring met slim ruimtegebruik
- 5 ruimtelijke **strategieën** vormen de kapstok
  - Stapelen
  - Combineren
  - Delen
  - Hergebruik
  - Tijdelijk gebruik
- Onderzoekresultaten van andere studies vormen mee de basis van een **vragenlijst**
  - Slim ruimtegebruik (Tritel)
  - Multi-inzetbaar combineerbaar aanpasbaar (Idea-consult)
- Doel is om gemeenschappelijke strategieën en werkwijzen te ontdekken en aanbevelingen te distilleren
- Inbreng van steden is de basis van deze opdracht: tijd en engagement

## 2. AFBAKENING OPDRACHT

**Bevolkingsprognose / beleidskeuzes / privé initiatieven**

**programmatische**

wonen, werken, zorg, onderwijs

delen

combineren

**cases van slim ruimtegebruik – slim verdichten**

stapelen

hergebruik

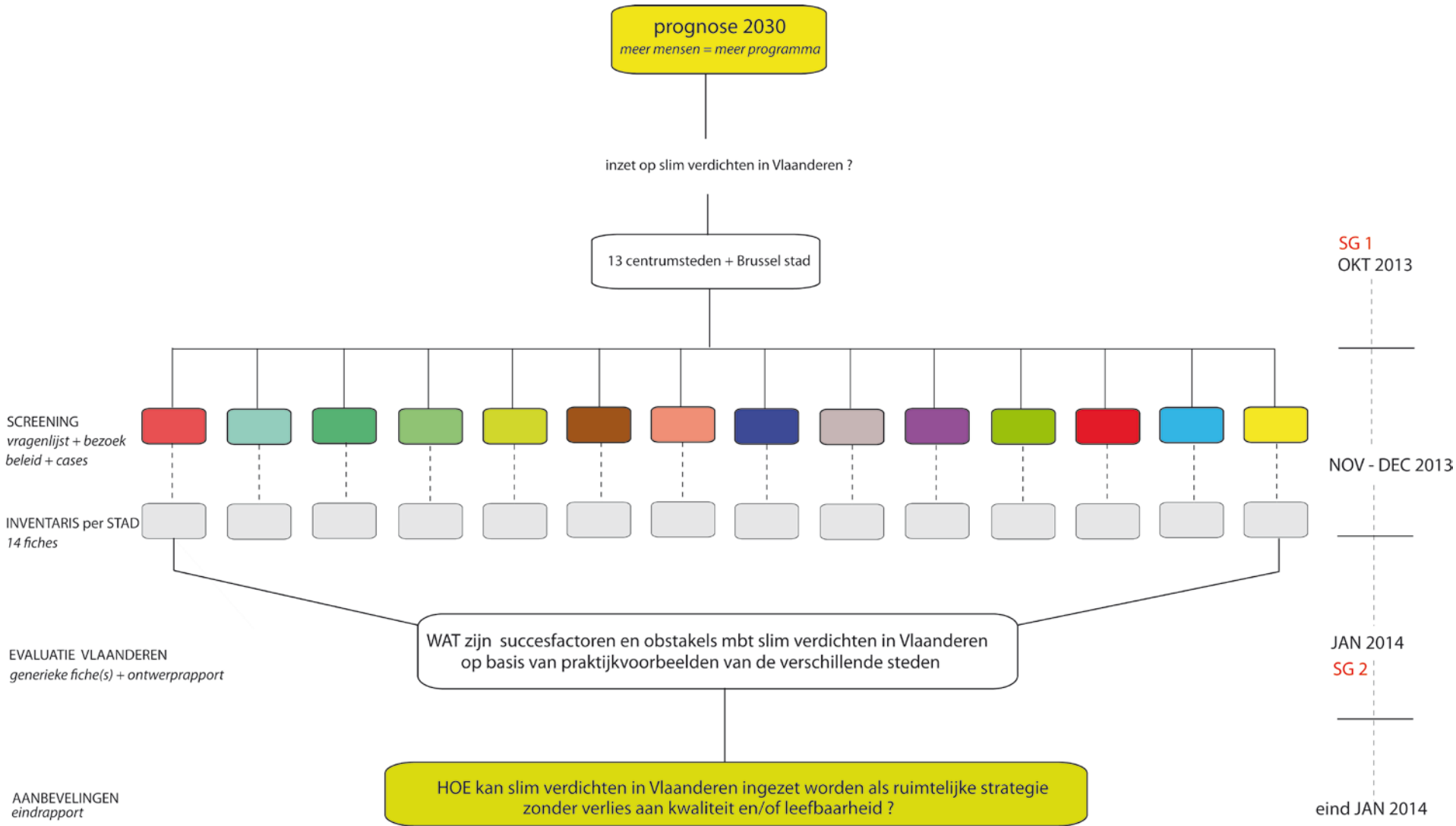
tijdelijk gebruik

**bestaande stedelijke weefsel**

centrum stedelijk, rand stedelijk

**schaarse ruimte?**

# 3. AANPAK OPDRACHT





# 3. AANPAK OPDRACHT

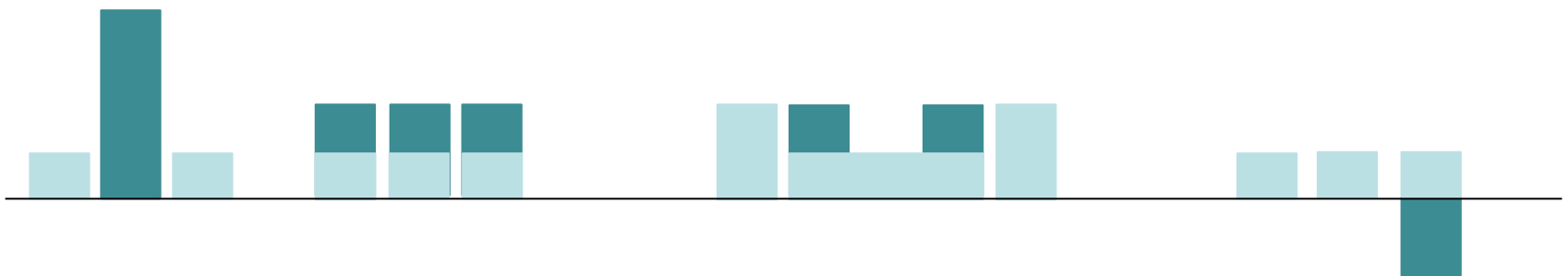
## Timing

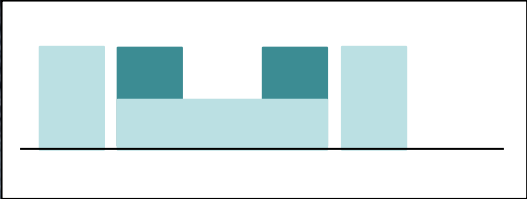
week	Inhoud	
oktober	STUURGROEP 1	Finaal sjabloon bevraging
november	Consultatieronde steden	Resultaat fiche per stad
december	Consultatieronde steden	Resultaat fiche per stad Bundeling resultaat fiches
januari		Bundeling resultaat fiches + gemeenschappelijke conclusies formuleren
	STUURGROEP 2	Tussentijdse rapportage
		Finaliseren eindrapport
		Opleveren eindrapport

**SLIM RUIMTEGEBRUIK**

**6 CATEGORIEËN**

- Stapelen buiten de context van de harmonieregel
  - Accenten in hoogbouw
  - Algemeenen verhoging op locatie, langs structuren of gebieden
  - Optoppen van (te) lage gebouwen
  - Uitdiepen van gebouwen



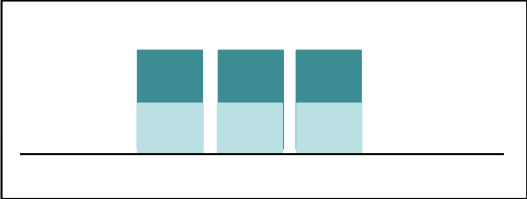


**STAPELEN**  
Kantoren Pakhuis Kendall - Antwerpen

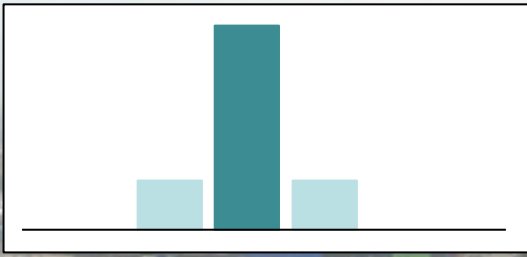


Kantoorgebouw - Roemenië



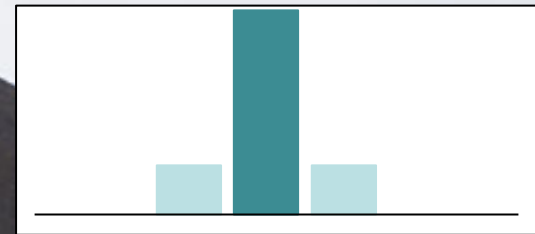


**STAPELEN**  
Seniorencomplex Bergambacht Nederland

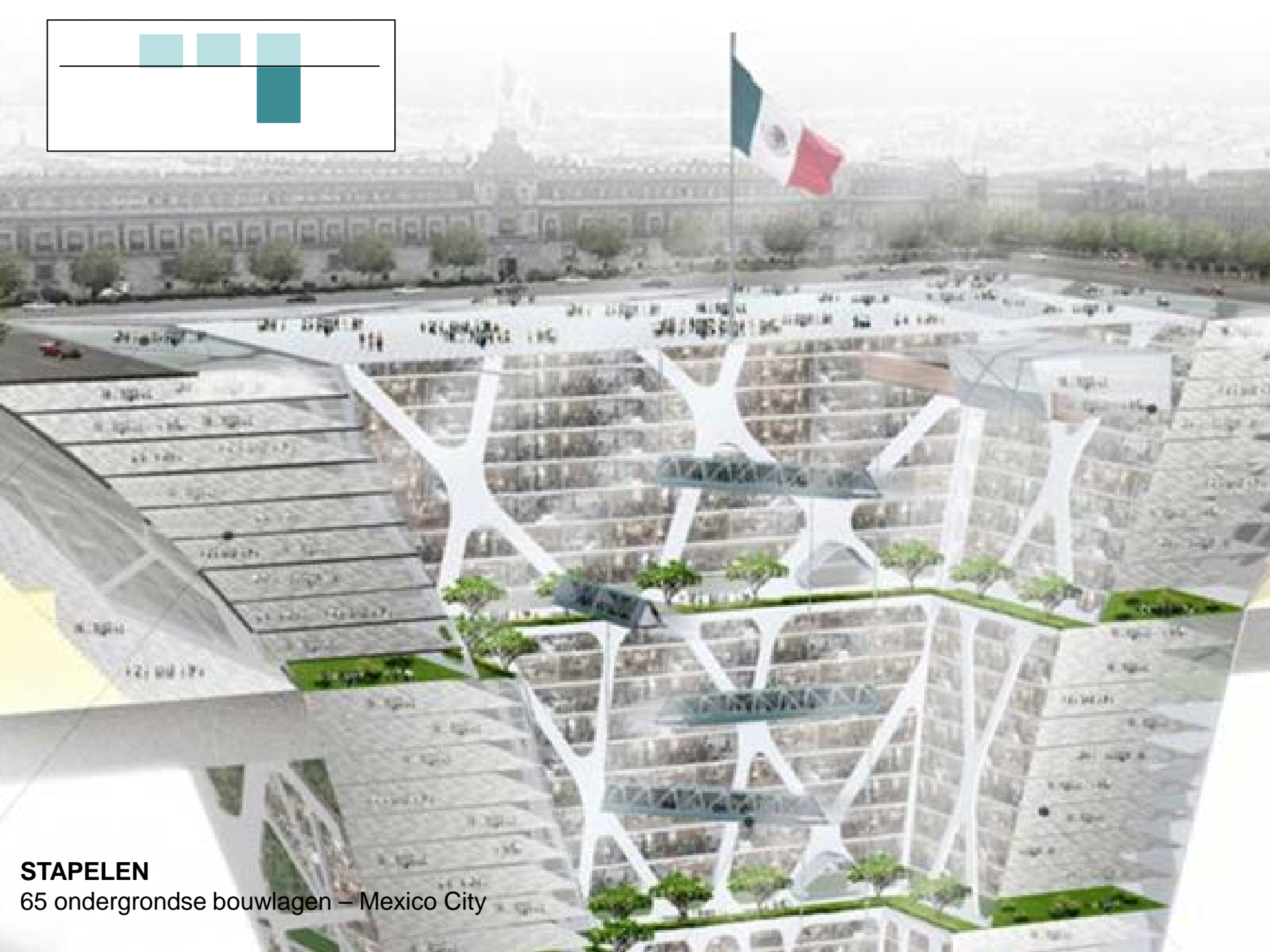
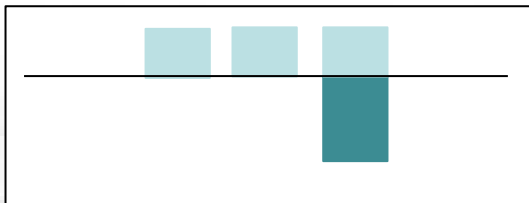


**STAPELEN**  
Katharinschule Hamburg





**STAPELEN**  
Hoogbouw Eindhoven Cassandraplein

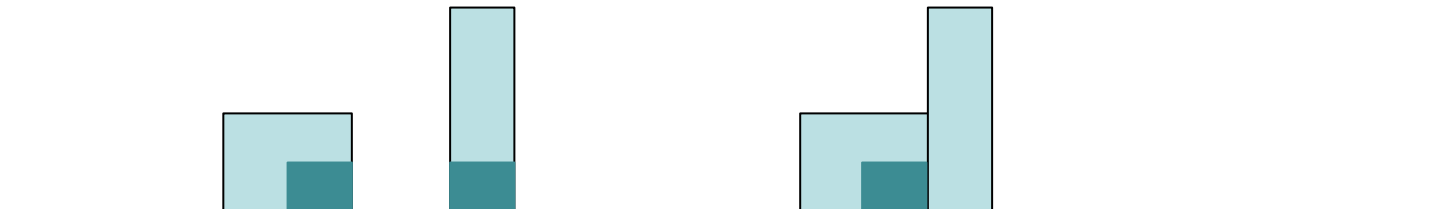


**STAPELEN**  
65 ondergrondse bouwlagen – Mexico City



## B. COMBINEREN

- Gezamenlijk én **gelijktijdig** ruimtegebruik
- Gemeenschappelijk beheer (en bouw?)
  - Open scholen
  - Programma's combineren
  - Co-housing (met bv. een gemeenschappelijke tuin + washok ...)
  - bedrijvencentrum met gemeenschappelijke vergaderzalen en ondersteuning

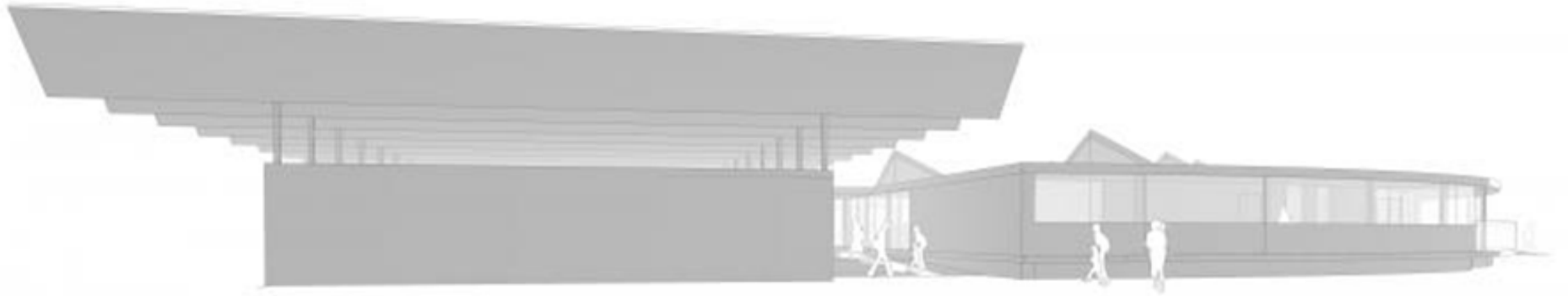




## COMBINEREN

Speelpleinstraat: kribbe en stelplaats waren 2 afzonderlijke projecten. Door ze samen te brengen delen ze gelijktijdig refter, kleedkamers,...





## COMBINEREN

Speelpleinstraat: kribbe en stelplaats waren 2 afzonderlijke projecten. Door ze samen te brengen delen ze gelijktijdig refter, kleedkamers,



"Hier in Vlinderhoute hebben we een werkatelier, wasplaats, bureauruimte, keuken, eetzaal, kinderspeelkamer, lounge en een sauna", somt Eef Thange (27) op. "



## COMBINEREN

Vlinderhoute : cohousing met gemeenschappelijke delen

- Multi-inzetbare ruimte
- Gedeeld ruimtegebruik **achtereenvolgend in tijd**
  - Schoolsporthal ifv buurtgebruik
  - Netwerk ontmoetingsruimte – tool
  - Parking supermarkt - buurtparking







## DELEN

Sporthal Sint-Ludgardis: sporthal voor school wordt na de uren gebruikt door stad.

Cofinanciering en daardoor werd duurdere (ingegraven en gestapelde) oplossing haalbaar.

Zoniet kregen ze niet alles op terrein kwijt. Delen leidt tot meer en betere bebouwingsdensiteit...



<http://zaalzoeker.antwerpen.be/>

## Startpagina Zaalzoeker

Bent u op zoek naar de geschikte ruimte voor uw activiteit?  
Plant u een lezing, een vergadering of een congres?  
Of had u een concert in gedachten?  
Een feest-, een sport- of een hobbyactiviteit?  
Op zoek naar een geschikte repetitieruimte?

Om u te helpen bij die zoektocht naar een geschikte zaal in de stad Antwerpen kan u twee wegen volgen:

- U kan ons [rechtstreeks contacteren](#).
- U kan in deze internettoepassing uw vraag aan ons bezorgen via vijf stappen.
  1. Vul de vier zoekcriteria in.
  2. U krijgt enkele suggesties van zalen aangereikt.
  3. Duid de zalen aan waarin u geïnteresseerd bent. Op het einde van de lijst klikt u op "Onderzoek of ik in de geselecteerde zaal/zalen terecht kan voor mijn activiteit."
  4. Vul het aanmeldingsformulier volledig in en klik op verzenden.
  5. Wij contacteren u binnen twee werkdagen om de meest geschikte zaal voor u te zoeken.

**Vul vier zoekcriteria in**

1 Ik ben op zoek naar een ontmoetingsruimte als  
 Particulier  Vereniging

2

3

4 **Locatie**

<input type="checkbox"/> Geen voorkeur	<input type="checkbox"/> Berendrecht, Zandvliet & Lillo (2040)
<input type="checkbox"/> Antwerpen (2000)	<input type="checkbox"/> Borgerhout (2140)
<input type="checkbox"/> Antwerpen (2018)	<input type="checkbox"/> Deurne (2100)
<input type="checkbox"/> Antwerpen (2020)	<input type="checkbox"/> Ekeren (2180)
<input type="checkbox"/> Antwerpen (2030)	<input type="checkbox"/> Hoboken (2660)
<input type="checkbox"/> Antwerpen (2050)	



- Optimaal gebruik van ruimte en gebouwen
- **Herontwikkelen** op schaal van gebouw / bouwblok
- Levensloopbestendige constructies
  
- Binnengebied vullen of ontpitten
- Opvullen lege percelen
- Kerken en kloosters, oude kantoorgebouwen



# HERGEBRUIK

Maastricht: kerk wordt voorname boekhandel







## HERGEBRUIK

Nantes : karting wordt bedrijvencentrum







## HERGEBRUIK

Rotterdam : Hofbogen worden ingevuld met voorzieningen

- Hergebruik met oog op toekomstige ontwikkelingen
- Aanjaagproject
- Urgente noden oplossen
- Leegstand oplossen



The image shows the interior of a church with a high, vaulted ceiling and a wooden balcony. The balcony is covered with a dark plastic sheet, and the area below it is filled with people, suggesting a market or a community event. The church has large, arched windows and a central doorway. The lighting is warm, and the overall atmosphere is busy and social.

**JUDELIJK GEBRUIK**  
ommelmarkt in voormalige kerk





## TIJDELIJK GEBRUIK

Campo De Cebada Madrid  
voor en na







## GEWENST GEBRUIK

...ussel (voorbij)  
...instellingsruimte voor 1 jaar.  
...ren op gelijkvloers blijft mogelijk



## **TIJDELIJK GEBRUIK**

Containerklassen De Regenboog op terrein rusthuis De Liberteyt in afwachting van nieuwbouw in Gent



# TRANSITIEKAART ARNHEM

LOCATIES  
ALLE LOCATIES  
FILTER

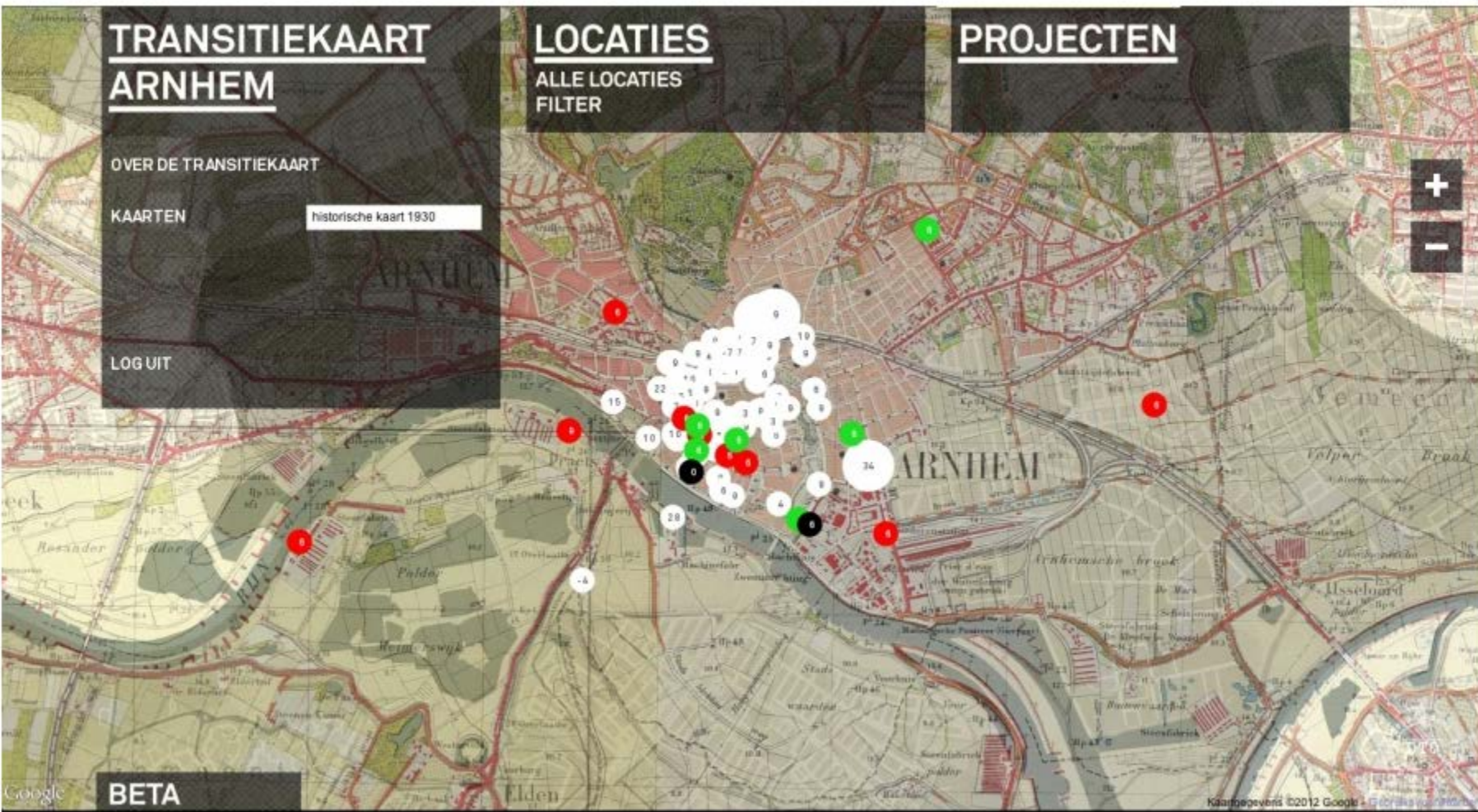
PROJECTEN

OVER DE TRANSITIEKAART

KAARTEN

historische kaart 1930

LOG UIT



BETA

Kaartgegevens ©2012 Google

## TIJDELIJK GEBRUIK

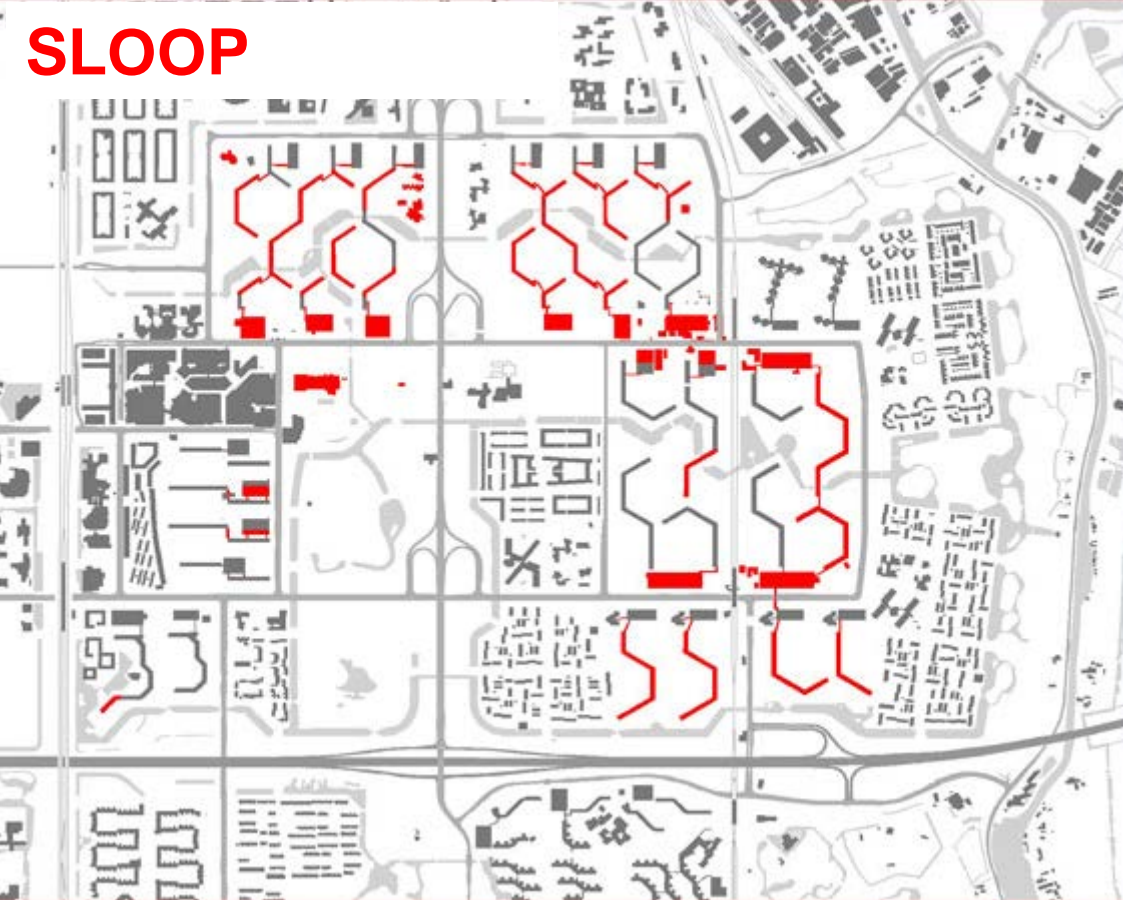
[www.transitiekaart.nl](http://www.transitiekaart.nl)

En het departement tijdelijke ordening Arnhem

- Herontwikkelen op schaal van bouwblok of site
- Verbeterd / optimaler ruimtegebruik met herverdeling van eigendommen tot gevolg
  - Grote eigenaar verkaveld: brownfields; industrieën, spoor-infrastructuur,...
  - Kavels herbekeken
    - Bv ruimte tussen 2 woningen, wordt ruimte voor 3<sup>e</sup> woning



# SLOOP



# NIEUWBOUW



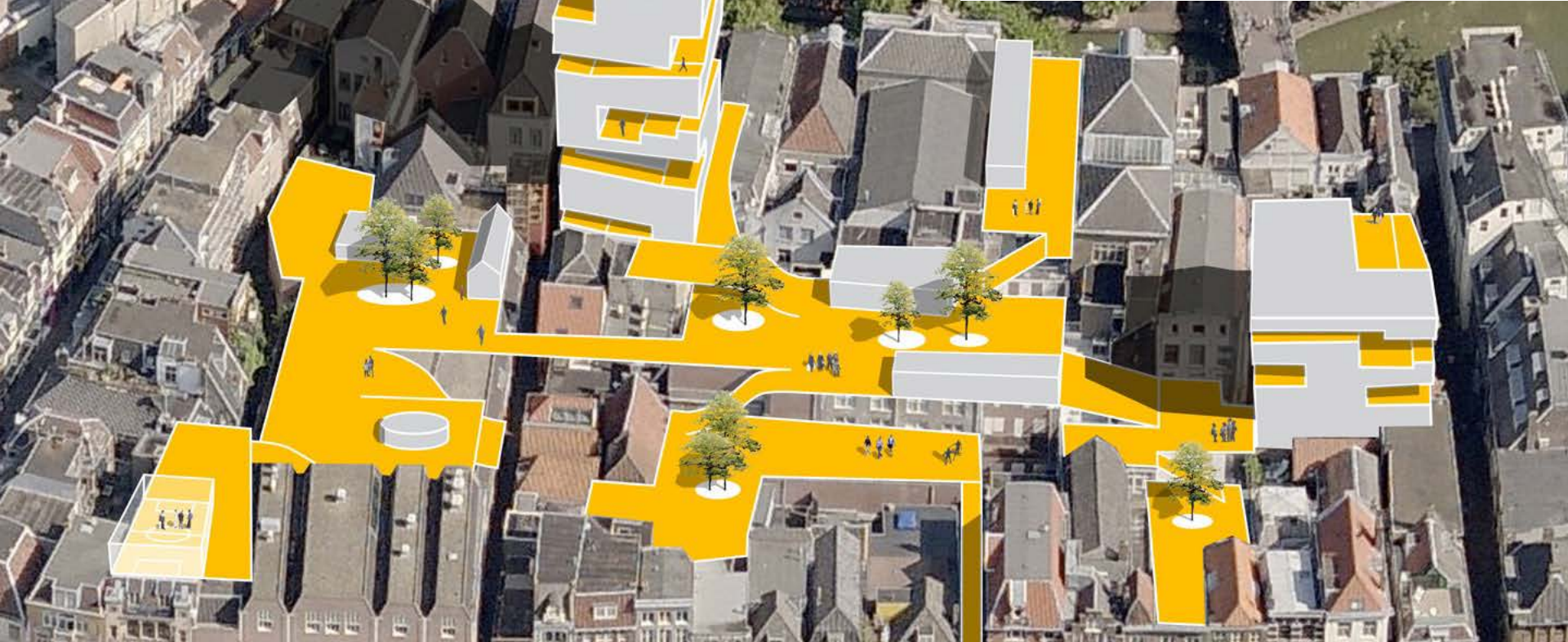
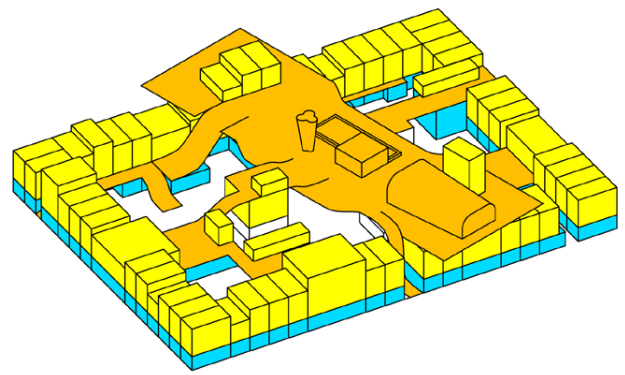
**BIJLMEERMEER**®

## STEDELIJK HERVERKAVELLEN

Vernieuwing woonwijk Bijlmermeer Amsterdam:

Aanvulling, diversifiëring en uitbreiding van het woonaanbod





**STEDELIJK HERVERKAVELLEN**  
Studie kindvriendelijk wonen in de binnenstad.  
Het dak als verlenging van de straat.  
[Jongearchitecten.nl](http://Jongearchitecten.nl)





## **STEDELIJK HERVERKAVELLEN**

Watersite Vilvoorde: brownfield wordt gemengde woonwijk

## De vragenlijst is tweeledig

1. Algemene vragen
  - beleidsniveau
  
2. Specifieke vragen projectniveau
  - Elke stad stelt max 1 case voor per strategie
  - Vragenlijst per verdichtingsstrategie
  - Op basis van deze vragen wordt diepgaander gepolst naar knelpunten, succesfactoren, omkeerbaarheid, financiering...

Ingevulde vragenlijsten + info case in dropbox plaatsen per stad

- Minstens 1 week , indien mogelijk, voor gepland stadsbezoek

## Stadsbezoek

- Asap datum vast te leggen (tussen 12 nov – 20 dec) > google agenda
- Doel: debat met inbreng van actoren

- Rustige vergaderruimte nodig
- 1 interviewsessie van max 3 uur:
  - Overlopen van de verschillende projecten en processen obv antwoorden op vragenlijst + geleverde input.
  - Meest cruciale publieke partners (bvb. stad, sociale huisvesting, zorg, onderwijs, kinderopvang, financiering, vastgoed...) zitten mee aan tafel.
  - Een eventueel externe genodigde, indien relevant, (ontwikkelaar / eigenaar...) kan aan het einde van de vergadering aansluiten zodat iedereen de ruimte heeft om vrijuit te spreken.
  - De aanwezige mensen zijn op één of andere manier betrokken bij het thema van de bevraging en kunnen hun inbreng doen.
- De vragenlijst dient zeker op voorhand bezorgd te worden aan alle aanwezige partners (of betrokken actoren)



## 5. STADSBEZOEKEN

<b>Dinsdag 12 november</b> 10u-13u		<b><u>Maandag 2 december</u></b> 10u-13u	
<b>Vrijdag 15 november</b> 10u-13u		<b>Dinsdag 3 december</b> 10u-13u	
<b>Dinsdag 19 november</b> <b>10u-13u</b>		<b>Vrijdag 6 december</b> 10u-13u	
<b>Vrijdag 22 november</b> <b>10u-13u</b>		<b><u>Maandag 9 december</u></b> 10u-13u	
<b>Dinsdag 26 november</b> 10u-13u		<b>Dinsdag 10 december</b> 10u-13u	
<b><u>Donderdag 28 november</u></b> 10u-13u		<b><u>Maandag 16 december</u></b> 10u-13u	
<b>Vrijdag 29 november</b> 10u-13u		<b>Dinsdag 17 december</b> 10u-13u	



1. Akkoord aanpak
  2. Vragen, opmerkingen en suggesties
  3. Datum volgende stuurgroep ( voorstel : 10.01.2014 )
  4. To do
    - moment vastleggen stadsbezoek: nu (of doodle)
    - vragenlijst intern verdelen
    - week voor het stadsbezoek: vragenlijst bezorgen in worddoc
    - partners uitnodigen voor stadsbezoek
  5. Contactpersonen
    - [Rozemie.claeys@stadsplanning.antwerpen.be](mailto:Rozemie.claeys@stadsplanning.antwerpen.be)
    - [Greet.deroey@stadsplanning.antwerpen.be](mailto:Greet.deroey@stadsplanning.antwerpen.be)
- Graag steeds beiden aanschrijven