

SLIM VERDICHTEN



ONDERZOEKSRAPPORT

AG Stadsplanning Antwerpen

31 01 2014

In opdracht van de Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden

Foto cover

© Self-Contained | Michael Johansson, 2010

Containers, caravan, tractor, Volvo, pallets, refrigerators, 8,2 x 10,5 x 2,4 m

Courtesy: Galleri Andersson/Sandström, Sweden

www.michaeljohansson.com

Colofon

Onderzoekteam

- Rozemie Claeys
- Greet De Roey

Klankbord

- Filip Pittillion
- Hardwin De Wever

Redactie

- Rozemie Claeys
- Greet De Roey
- Filip Pittillion
- Hardwin De Wever
- Sofie Schoeters

Layout

- Eveline Leemans

Uitgevoerd in opdracht van de Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden.
Dank aan alle deelnemende steden, de VGC en de leden van de stuurgroep

Inhoud

Deel 1 Kader

p 5 - 20

Aanleiding en uitdaging

Onderzoeksvraag en aanpak

Deel 2 Praktijkvoorbeelden

p 21 - 93

Stapelen

p 25

Delen en combineren

p 37

Hergebruik

p 55

Tijdelijk gebruik

p 69

Stedelijke herverkaveling

p 83

Deel 3 Vaststellingen en vervolgspreken

p 95 - 105

1

Kader

Aanleiding en uitdaging

Volgens de prognoses van de Studiedienst van de Vlaamse Regering evolueren de 13 Vlaamse centrumsteden van:

- 1,52 miljoen inwoners in 2008
- 1,64 miljoen inwoners in 2018
- 1,65 miljoen inwoners in 2028 (+8%).

Dat betekent dat 129.650 nieuwe inwoners (28,9 %) terecht komen in de centrumsteden. In die centrumsteden zullen er volgens de prognoses in 2018 gemiddeld 8% meer huishoudens zijn. Naast die bevolkingsgroei duiken tegelijkertijd ook andere maatschappelijke fenomenen op:

- vergroening (groei van gezinnen met kinderen)
- vergrijzing (+ 65 – jarigen)
- verzilvering (+ 85-jarigen),
- gezinsverdunding
- toename van nieuw samengestelde gezinnen en buitenlandse migratie.

De bevolkingsprognose voor het Brusselse Gewest gaat uit van een stijging van 15,2 % tegen 2018 t.o.v. 2008. In 2018 zullen er 159.621 extra inwoners in Brussel wonen. De gegevens van bevolkingsprognoses voor Brussel zijn gebaseerd op onderzoek van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA).

De methodes van de beide bevolkingsprognoses verschillen van elkaar, wat ook zijn impact kan hebben op de vergelijking van de resultaten.

Alle centrumsteden staan m.a.w. voor de uitdaging om tijdig en voldoende in te spelen op de veranderingen in de bevolkingsaantallen en -samenstelling. De verschillende steden worden niet steeds door eenzelfde groeiende prognose gekenmerkt. Antwerpen, Mechelen en Gent verwachten bijvoorbeeld een uitgesproken groei, Brugge en Kortrijk worden eerder gekenmerkt door een bevolkingsafname.

Naast de behoefte aan extra woningen, is de ruimtevrage voor aangepaste noden en voorzieningen voor die groeiende de bevolking een uitdaging waar alle steden mee te maken zullen krijgen. Er zullen immers extra scholen, zorgcentra, kinderopvang, sport- en cultuurvoorzieningen, publieke ruimte en groen moeten worden voorzien.

Verdichten lijkt daarbij het toverwoord. Maar verdichten om te verdichten bedreigt ook de leefbaarheid van de stad en stimuleert de stadsvlucht van jonge gezinnen met kinderen, op zoek naar ademruimte. Klassieke recepten zijn niet langer toereikend, of niet steeds het gepaste antwoord. Er moet gezocht worden naar andere interessante, vernieuwende en doordachte ruimtelijke strategieën die omzichtig omgaan met het bestaande weefsel, en die ook garant staan voor een stad als aangename woon- en verblijfplaats voor een heel divers palet aan mensen.

De uitdaging is dus ‘ slim verdichten’, of méér doen met dezelfde ruimte.

Zoals wordt verwoordt in de studie Slimruimtegebruik opgemaakt door TRITEL en de Gentse Universiteit:

“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)

Onderzoeksvraag en aanpak

Het onderzoek gaat uit van een reeks ruimtelijke en programmatorische uitdagingen die in alle steden terugkomen, evenwel in verschillende verschijningsvormen. Ook gaat het onderzoek ervan uit dat ‘slim verdichten’ daarvoor de meest uitgelezen werkwijze is. ‘Slim verdichten’ betekent dat steden doordacht de ruimte inzetten en dat er bij elk ruimtelijk project gestreefd wordt naar een programmatorisch optimum. Om dit te kunnen uitvoeren hebben de steden als ruimtelijke regisseurs een aantal inzichten en instrumenten nodig:

1. Zicht hebben op demografische evoluties en prognoses in de tijd en in de ruimte.
2. Zicht hebben op de programmatorische behoeften en verschuivingen van die behoeften in tijd en in ruimte.
3. Ruimtelijke sturingsinstrumenten om in te spelen op dynamieken of zelf initiatieven op te starten.
4. Eigen middelen, diverse kanalen en mogelijkheden om middelen te verzamelen in functie van een ruimtelijk programma.

Ag Stadsplanning Antwerpen werd door het Vlaams Kenniscentrum gevraagd om te peilen of slim ruimtegebruik als attitude en werkwijze is doorgesijpeld in het beleid van de 13 centrumsteden en van de Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC). Daarnaast wordt er nagegaan aan de hand van concrete projecten (praktijkvoorbeelden in deel 2) wat de mogelijkheden, de moeilijkheden en de gangbare praktijken zijn waar steden, investeerders en andere partners mee te maken krijgen. Op basis daarvan worden in dit onderzoek vaststellingen en suggesties geformuleerd en mogelijke toekomstige onderzoekssporen rond het thema slim verdichten gedefinieerd.

Aangezien verdichting een zeer breed begrip is en dit begrip op zich geen kwalitatief oordeel inhoudt, is het belangrijk om het begrip ‘verdichten’ te kaderen.

Omdat de praktijkvoorbeelden een grote verscheidenheid in schaal en voorkomen kennen, is er gekozen om 6 ruimtelijke strategieën te hanteren als leidraad. Aan de hand van deze ruimtelijke strategieën werden door de verschillende steden cases verzameld die de basis vormen van dit onderzoek (zie verder).

Deze 6 ruimtelijke strategieën worden in samenspraak met de stuurgroep vastgelegd. De stuurgroep, samengesteld uit een afvaardiging van de 13 steden, de VGC en het kenniscentrum, heeft zich geëngageerd om voor deze strategieën op zoek te gaan naar stedelijke projecten en of voorbeelden die binnen het kader van dit onderzoek kunnen worden voorgesteld en besproken.

Door het onderwerp toe te spitsen op de ruimtelijke-organisatorische verschijningsvorm van slim ruimtegebruik kan er een zinvolle analyse gemaakt worden van zeer diverse projecten.

De hoeveelheid aan projecten, een verzameling van 80 cases, die in dit onderzoek worden behandeld, stelt ons in staat om algemene vaststellingen en aanbevelingen te durven voorstellen.

Bij de selectie van cases is er niet van uit gegaan dat enkel geslaagde en gelauwerde projecten aan bod moeten komen. Het uitgangspunt is dat de analyse van een goede maar niet gerealiseerde intentie tot een slim project ook de nodige input kan leveren voor dit onderzoek. Waarom lukt of mislukt een project? Wat zijn de kritische elementen die maken of een project kan slagen? Met welke instrumenten kan het verschil worden gemaakt?

AANPAK

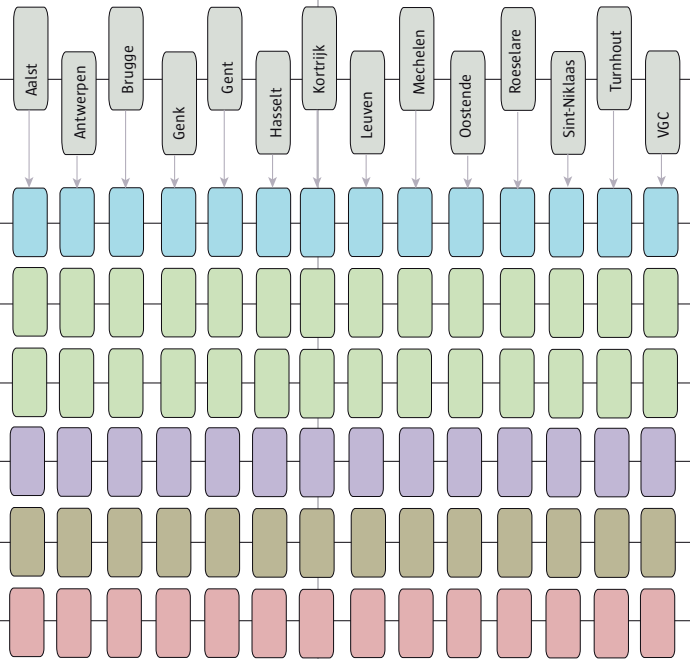
REFERENTIE
ONDERZOEK

STADSGESPREKKEN



ALGEMEEN

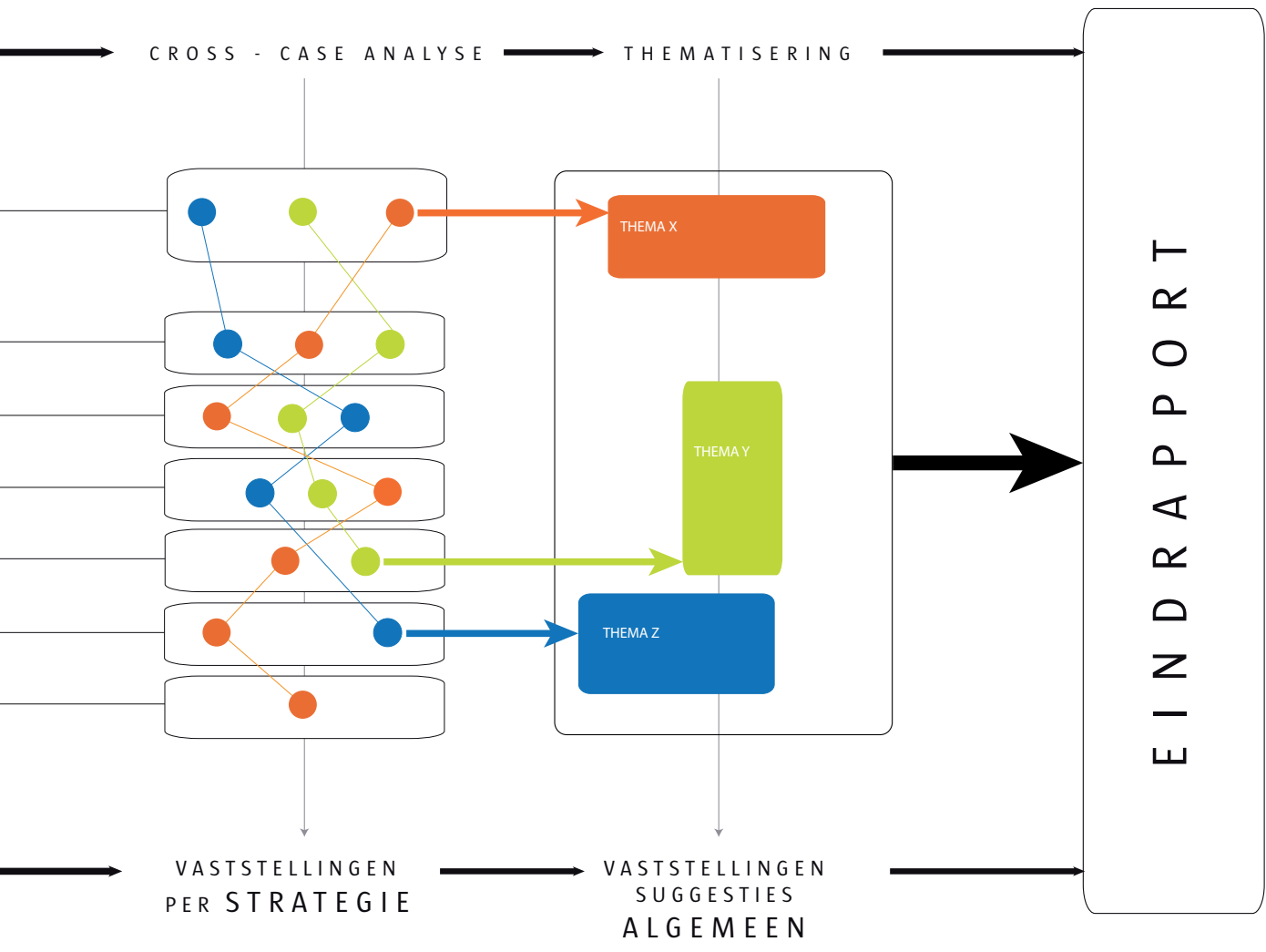
CASES
STAPELEN
COMBINEREN
DELEN
HERGEBRUIK
TIJDELIJK GEBRUIK
STEDELIJKE
HERVERKAVELING



OUTPUT

6 STRATEGIEËN
VRAGENLIJST

FICHES
PER STAD



6 Ruimtelijke strategieën

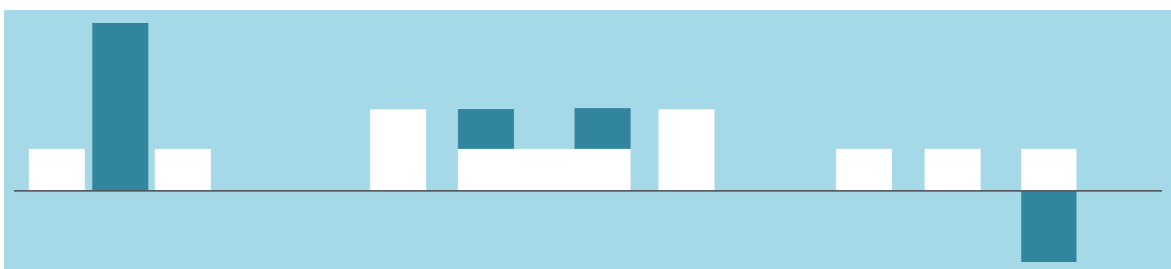
Stapelen

Bij het stapelen als ruimtelijke strategie wordt gezocht naar cases die buiten de context van de harmonieregel worden gerealiseerd en waarvoor een specifieke afweging noodzakelijk is. Enerzijds kunnen dit gestapelde accenten zijn zoals hoogbouw of middelhoogbouw die een impact hebben op de skyline.

Anderzijds kan bij stapelen ook de algemene bouwlijn van gebouwen samen worden verhoogd op een specifieke locatie. Dit kan ingegeven zijn door het programma of door de ruimtelijke context.

Ook het optoppen van (te) lage gebouwen, zoals de grootschalige kleinhandel die zich in het stedelijk weefsel vermengt, hoort in de strategie stapelen thuis.

Een andere specifieke vorm van stapelen is het ondergronds 'uitdiepen' van een project of site.



Combineren

Met de ruimtelijke strategie combineren worden cases gezocht die gelijktijdig en gezamenlijk ruimtegebruik van verschillende gebruikersgroepen mogelijk maken en faciliteren. Deze gebruikersgroepen kunnen gelijkaardig zijn zoals bij co-housing waarbij verschillende gezinnen gemeenschappelijke infrastructuur delen of zoals bij verschillende bedrijven die facilitaire diensten en lokalen delen in een bedrijvent centrum.

Ook kunnen er verschillende programma's gecombineerd worden zoals een parking van de supermarkt die als buurtparking wordt medegebruikt of een brede school die lokalen deelt met organisaties uit de omgeving.

Thema's die bij deze cases aan bod komen, zijn het gezamenlijk bouwen en beheren van een project. Ook de aansprakelijkheden en sleutelsystemen zijn cruciaal bij deze ruimtelijke strategie.



Delen

De ruimtelijke strategie delen leunt aan bij het combineren. Het essentiële verschil is dat delen het gedeeld ruimtegebruik verspreidt in de tijd. Een multi-inzetbare ruimte krijgt zo een gedeeld ruimtegebruik achtereenvolgens in de tijd.

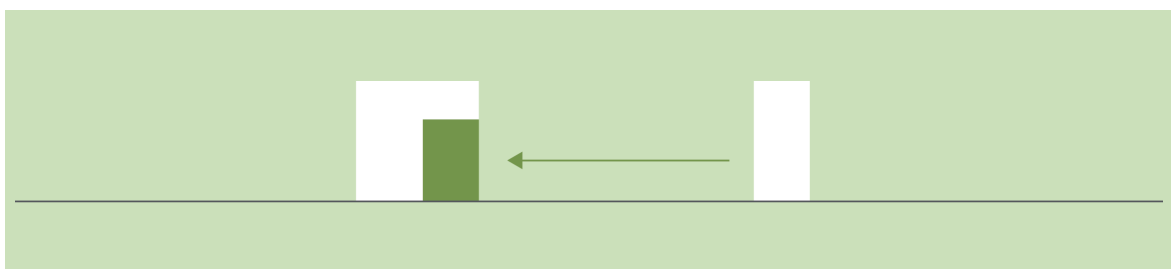
Zo kan de sporthal van een school buiten de schooluren ter beschikking staan van buurtverenigingen. Vaak zijn dit grote ruimten die de potentie hebben om verschillende types activiteiten te huisen.

Bij de begripsafbakening bij aanvang van het onderzoek is ervoor gekozen om delen en combineren als afzonderlijke ruimtelijk-organisatorische vormen te behandelen. Bij het verzamelen van de cases, de bespreking en verwerking van de informatie bleek de opsplitsing te theoretisch en leidde zo niet tot een meerwaarde voor het onderzoek.

Daarom is ervoor gekozen in dit eindrapport deze beide categorieën samen te behandelen als 1 ruime interpretatie waarbij medegebruik, tijds-ruimte indeling, beheersvraagstukken en subsidiekanalen de meest besproken thema's zijn.

Bij de bespreking van de cases en de vaststellingen zullen beide strategieën samen bekeken worden.

“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.



Hergebruik

Met hergebruik wordt er bedoeld op een ruimtelijke strategie die vertrekt van bestaande terreinen en gebouwen die een nieuw leven krijgen door een 'ander' programma. Minder optimaal benutte of verlaten ruimte wordt opnieuw ingevuld.

Deze categorie kan ook gelezen worden als 'de intelligente ruïnes' zoals Bob Van Reeth, voormalig Vlaams Bouwmeester, hergebruikprojecten ooit noemde; gebouwen die kunnen meegroeien en waarin zich in de loop van de tijd verschillende functies kunnen vestigen.

In deze categorie zijn thema's als erfgoed, aanpassingen in functie van veiligheids- en toegankelijkheidseisen vaak cruciaal. Het herbruiken van religieuze gebouwen is een thema dat binnen deze ruimtelijke strategie zeker aan bod komt.



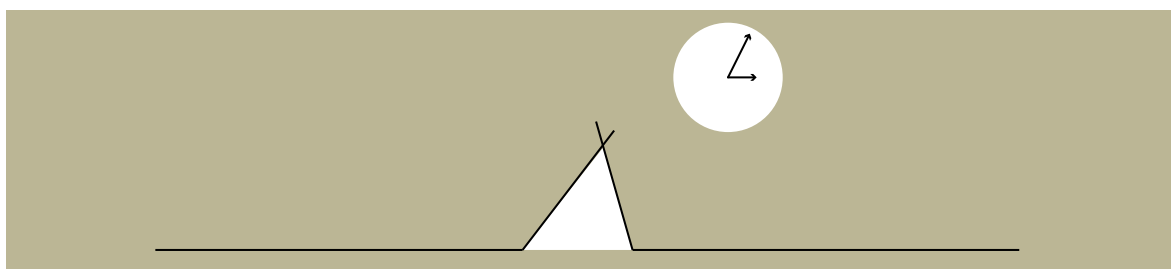
Tijdelijk gebruik

Een tijdelijke of tussentijdse bezetting of gebruik is een bijzondere ruimtelijke strategie. Tijdelijk gebruik (al dan niet gestuurd) is het gebruik van ruimte in afwachting van een ander nog niet gepland of vaststaand gebruik.

Eenzijds zijn dit aanjaagprojecten die een bepaald gebied in de collectieve aandacht willen brengen. Mensen worden zo uitgenodigd om mee te dromen over wat er in de toekomst zal gebeuren en veranderen.

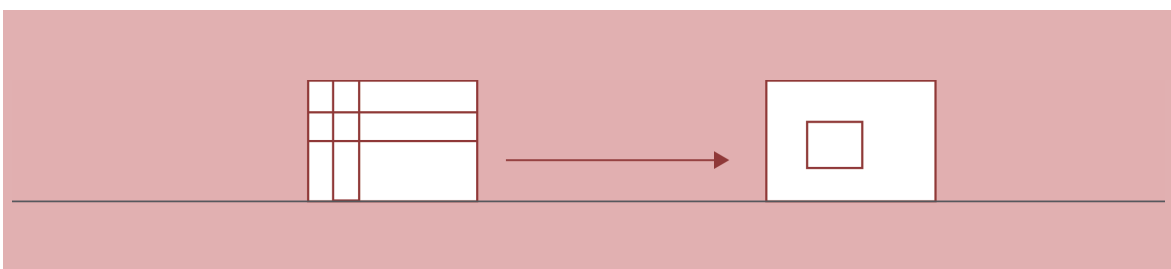
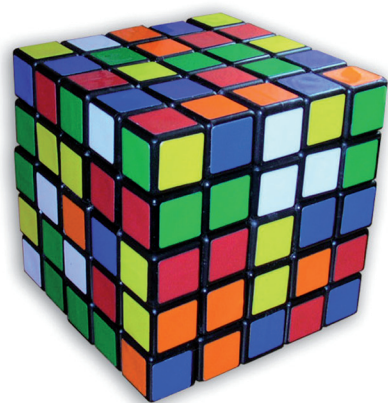
Anderzijds is tijdelijk gebruik ook vaak een beheermethode voor leegstaande panden. “Bewaakt door bewoning” is ondertussen een gekend fenomeen.

Als derde insteek kan een tijdelijke constructie of in gebruikname ook een urgente programmatische nood oplossen. Een zeer groot scholentekort leidt zo mogelijk tot inventieve maar tijdelijke oplossingen.



Stedelijke herverkaveling

Bij de stedelijke herverkaveling als ruimtelijke strategie wordt gezocht naar cases waar voor sites die hun gebruik hebben verloren een nieuw totaalplan wordt opgemaakt. Dit totaalplan, een masterplan, bestaat uit een toekomstvisie die haar ruimtelijke doorvertaling kent in een her(verdeling) van percelen en/of eigendommen.



Stadsgesprekken

Het onderzoek is gestoeld op stadsgesprekken met de 13 centrumsteden en de VGC.

Vragenlijst

Om de verzameling van informatie door stadsgesprekken gestructureerd en gelijklopend te laten verlopen werd een vragenlijst opgesteld. Deze vragenlijst werd opgesteld op basis van onderzoeksresultaten van twee andere opgeleverde studierapporten;

- Slim ruimtegebruik (TRITEL 2012)
- Multi-inzetbaar, combineerbaar, aanpasbaar (Idea-consult + AMRP 2012)

In luik 1 van de vragenlijst wordt er via algemene vragen gepolst naar vraag en aanbod, naar groei en voorzieningen. Er wordt daarbij o.a. gevraagd of de gekende groeioprognose sturend is voor de opmaak van beleidsplannen en/of meerjarenbegroting. Of de steden een visie hanteren over slim (of zorgvuldig) ruimtegebruik. Of er op basis van een bevolkingsprognose een concrete nood aan ruimte begroot is of ruimtelijke potenties in kaart zijn gebracht, of de steden zicht hebben op de verschillende ruimtevragen van zichzelf, van andere publieke partners of van private partners. Tot slot worden de steden bevraagd naar hun eigen (actieve) rol en ervaring in het samenbrengen van verschillende programma's en/of ruimtevragen.

Dit eerste luik heeft als doel om de eigenheid van de stad te begrijpen. Hoe zit de stad ruimtelijk in elkaar, hoe functioneert de stad en wat zijn de thema's die het meeste spelen? Dit luik geeft voornamelijk een bril om de cases te kunnen plaatsen binnen een brede context. Er werd bewust gekozen om deze informatie niet expliciet te verwerken in dit rapport aangezien dit enerzijds een grondiger studie vereist over historiek en context van elke stad, anderzijds omdat de focus van dit rapport ligt op de praktijk van slim verdichten.

In luik 2 van de vragenlijst werd aan de steden gevraagd om waar mogelijk voor elk van de 6 strategieën een eigen voorbeeldproject te selecteren. Er wordt per case gepolst naar knelpunten, vooropgestelde ambitie, succesfactoren, financiering, samenwerking, subsidies, beheer en exploitatie, juridische valkuilen en oplossingen, aanpak, rol, ... Deze uitgebreide vragenlijst werd op voorhand bezorgd aan de vertegenwoordigers van de 13 steden en de VGC in de stuurgroep. De vragenlijst werd ter voorbereiding van het stadsgesprek verspreid aan de deelnemers van het stadsgesprek van elke stad.

Stadsgesprekken

Met de vragenlijst als leidraad werd een 3-uur durend interview afgenomen per stad met een lokale klankbordgroep die werd bijeengeroepen door de vertegenwoordigers uit de stuurgroep van elke stad. Op basis van de informatie die tijdens dit interview werd opgehaald, werden de stadsfiches opgemaakt door de onderzoekers en geredigeerd door de stuurgroepleden.

Op basis van de stadsfiches werd deel 2 'Praktijkvoorbeelden' opgemaakt en werden de 'Vaststellingen' uit deel 3 opgelijst.

Cross- case analyse

Gedurende de stadsgesprekken groeit stilaan het besef dat het minder de uitdagingen zijn die de steden met elkaar gemeen hebben, maar wel de instrumenten, ruimtelijke evoluties van programma's (o.a. in het kader van herstructureringen). Daar waar sommige steden meer bezig zijn met vergrijzing en een krimpend bevolkingsaantal hebben andere steden een exponentiële groei te verwerken en moeten hun voorzieningen aanpassen op een vergroening van de bevolkingsgroep.

In de cross-case analyse wordt op zoek gegaan binnen de voorbeelden per strategie naar opmerkelijke eigenschappen en kenmerken, naar zaken die projecten met elkaar gemeen hebben of trends die zich in alle centrum steden en de VGC voordoen.

Vaststellingen en vervolgsproen

In dit laatste hoofdstuk worden de leerpunten per strategie opgelijst met als doel raakpunten te zoeken die de strategieën an sich overstijgen. In dit deel worden een aantal thematische vaststellingen naar voren gebracht die voor het Vlaamse beleid inspiratie kunnen bieden.

Op basis van deze bevindingen wordt er een reflectie gemaakt over de uitgangspunten van het onderzoek met enkele suggesties voor vervolgsproen. Een aantal inspirerende elementen uit de praktijkvoorbeelden worden naast de vaststellingen gelegd.

2

Praktijk voorbeelden

Stadsfiches

| | | Antwerpen | | Genk | | Hasselt | |
|---------------------------|---------------------|--------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------|--|
| CASES | Aalst | Brugge | | Gent | | | |
| STAPELEN | Dansende Denderwand | Hoogbouwnota | Stationsomgeving | Cité Soleil | Keizerspoort | Clarenhof | |
| COMBINEREN | Tragel site | Keerpunt | Hoeve Hangerijn | Minderbroederssite | Ghelamcostadion | Creatieve zone | |
| DELEN | | Speelpleinstraat | Sint Lodewijkcollege | Dynamo | De Deynesite | | |
| HERGEBRUIK | Kapucijnersite | Militair hospitaal | Campus Amicorum | C-mine Crib Sint Janssite | ACEC site | VONK | |
| TIJDELIJK GEBRUIK | Tupperware site | Desguinlei | Die Keure Militair Hospitaal | hoofdgebouw Thorpark | DOK | Oude Gevangenissen | |
| STEDELIJKE HERVERKAVELING | Tupperware site | Militair Hospitaal | Pandreitje | Groeiplan Genk | Arbed Noord | Maastrichtersteenweg | |

Leuven

Oostende

St-Niklaas

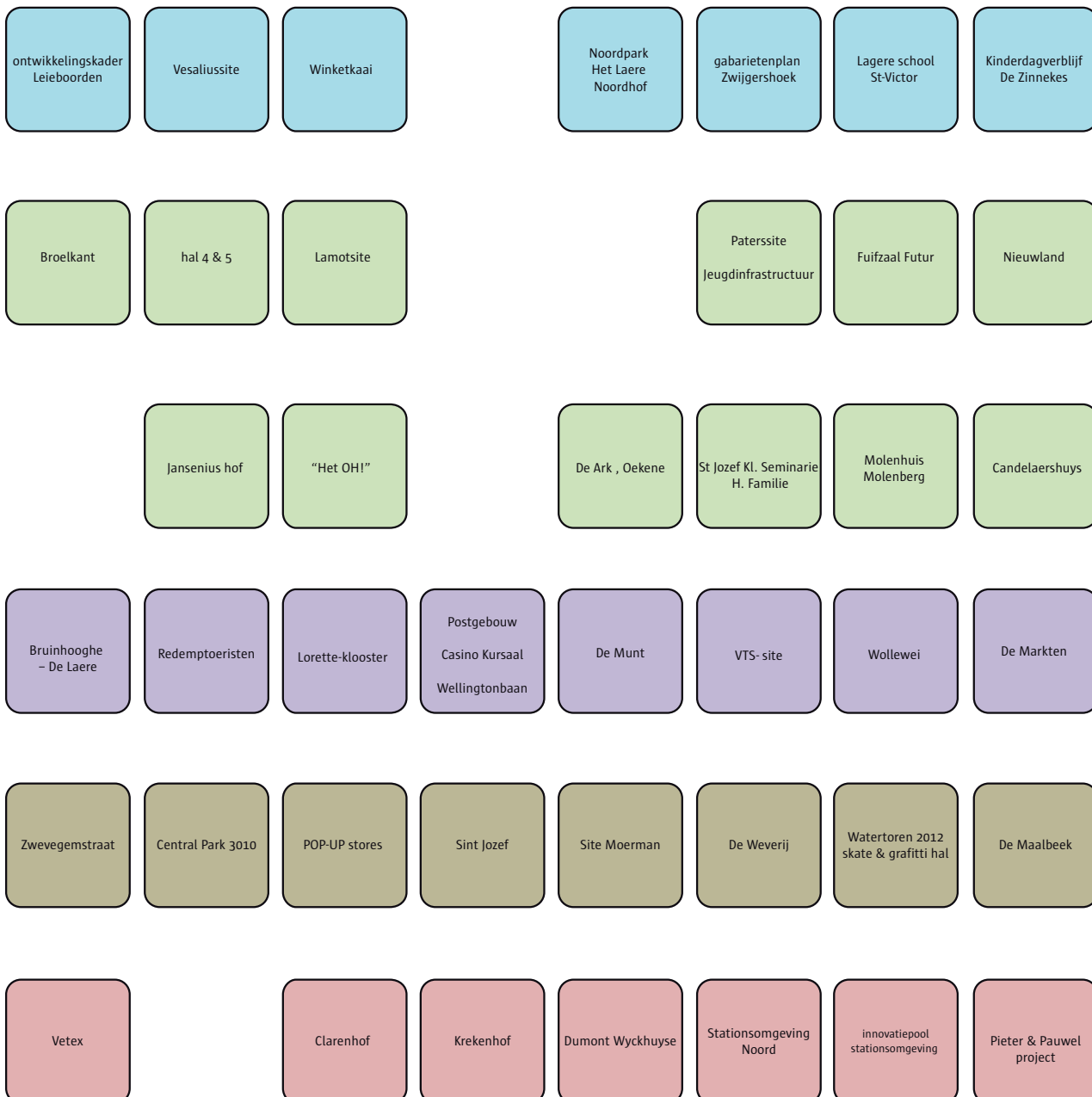
VGC Brussel

Kortrijk

Mechelen

Roeselare

Turnhout

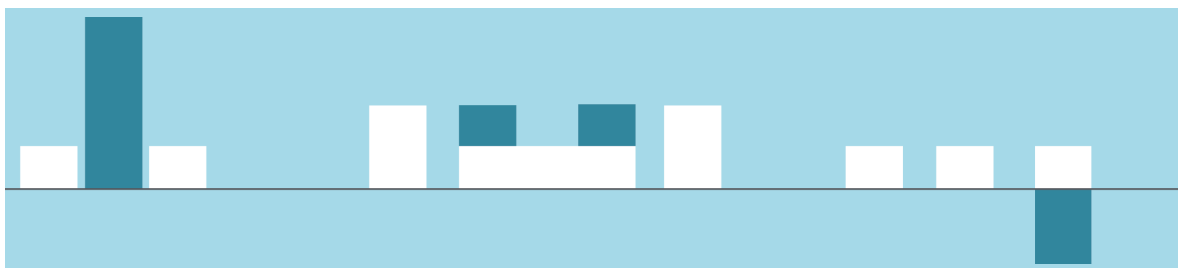


Stapelen



Cases

| | |
|--------------|----------------------------------|
| Aalst | Dansende Denderwand |
| Antwerpen | Hoogbouwnota |
| Brugge | Stationsomgeving |
| Genk | Cité Soleil |
| Gent | Keizerspoort |
| Hasselt | Clarenhof |
| Kortrijk | Masterplan Leieboorden |
| Leuven | Vesaliussite |
| Mechelen | Winketkaai |
| Roeselare, | Noordpark - Het Laere - Noordhof |
| Sint Niklaas | Zwijgershoek |
| Turnhout | Lagere school St-Victor |
| VGC | Kinderdagverblijf De Zinnekes |





Aalst

Dansende Denderwand

© stad Aalst

Wat / hoe

- Met een visie op de nieuwe bebouwing langs de P. Corneliskaai waarbij een variatie in bouwhoogtes beoogd wordt, wil de stad een licht dansend beeld langs het water creëren.
- De maximum bouwhoogte binnen het projectgebied is 7 bouwlagen.

Karakteristieken / Instrumenten

- Voor het projectgebied wordt een RUP opgemaakt met een afbakening van projectzones los van de perceelstructuur.
- In het RUP is er per projectzone een ambitie omschreven zodanig dat eigenaars een samenwerking zouden aangaan om bouwhoogte en opbouw onderling te bepalen, los van perceelsstructuur. Per projectzone is bepaald:
 - Randvoorwaarden voor het programma.
 - De open ruimte die gevrijwaard wordt van bebouwing (40%).
 - Ambitie over hoogteaccenten.
- Het juridisch gelijkheidsbeginsel is een moeilijke zaak bij stapeling (een perceel kan niet zomaar hoger bebouwd worden dan aanpalend perceel) en met dit RUP wordt een strategie gezocht om hiermee om te gaan. Dit is een beredeneerd experiment doorgewerkt met advocaten.

Antwerpen

Hoogbouwnota

© Jan Kempenaere

<http://www.ruimtelijkstructuurplanantwerpen.be/>



Wat / hoe

- Een globale visie op hoogbouw voor het grondgebied van de stad Antwerpen geeft een nieuw afwegingskader dat voor elk nieuw hoogbouwvoorstel moet doorlopen worden.
- Deze beleidsnota is door het college goedgekeurd.
- De ambitie voor deze beleidsnota vindt zijn oorsprong in bindende bepalingen van structuurplan.

Karakteristieken / Instrumenten

- Een lang proces tot goedkeuring van de hoogbouwnota waarbij vele bestaande hoogbouwtorens werden afgetoetst om de juistheid van het afwegingskader te verifiëren.
- De impact op de ruimtelijke context, de architecturale expressie en de programmatorische flexibiliteit zijn zaken die worden geëvalueerd. Volgende elementen worden expliciet bestudeerd; geluid, licht en mobiliteitseffect.
- De beleidsnota is voornamelijk gericht op de projectbegeleiding in een voorbereidende fase van vergunningsaanvraag.
- De hoogbouwnota is een stadsbrede visie die overal toepasbaar is. Er worden geen concrete perceelsgebonden uitspraken gedaan over waar hoogbouw wel of niet zou kunnen.

Brugge

Stationsomgeving



© Neutelings Riedijk Architecten

Wat / hoe

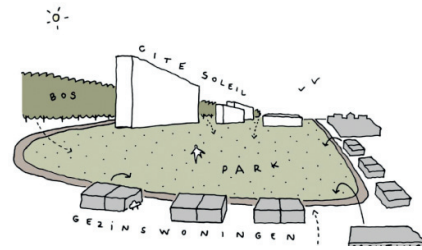
- Een ruime zone gelegen langs het station is verdeeld in kavels waarin stedelijke functies worden gestapeld tot 40m hoogte.
- Het BPA La Bourgeoise (voor een beperkte zone) past binnen een ruimere stedelijke visie opgemaakt door Neutelings Riedijk in opdracht van de stad.
- De gedeeltelijke realisatie binnen dit BPA creëert een doordachte stapeling van parking, commerciële functies en appartementen,...

Karakteristieken / Instrumenten

- Een variërende bouwhoogte die inspeelt op de ruimtelijke context (en vastgelegd werd in het BPA) wordt uiteindelijk beperkt door de impact van de Unesco-werelderfgoedbescherming die van toepassing is op het centrum van Brugge en de bufferzone (200 meter rond dat centrum). De zichtlijnen van en op de binnenstad zijn hierin bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden rondom het centrum.
- Lokale erfgoed-actiegroepen hebben een luide stem in het publieke debat en gebruiken deze gevoeligheid om ontwikkelingen bij Unesco aan te kaarten.
- Dit is de enige locatie in de stad waar zo hoog gebouwd zou kunnen worden.
- Het BPA is evenwel te strikt. Er is nood aan meer programmatorische flexibiliteit om in te spelen op de mogelijkheden op de markt.

Genk

Cité Soleil



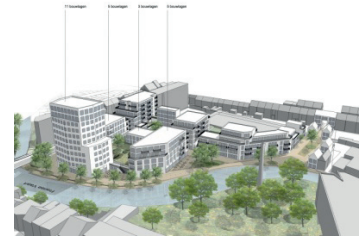
© stad Genk

Wat / hoe

- Het project is een nieuw gemengd wooncomplex. De opdracht ervoor is uitgeschreven in het kader van de Meesterproef 2011, in samenwerking van de Vlaams Bouwmeester.
- Stad Genk is eigenaar van de gronden (momenteel wordt een groot deel van de site ingenomen door wegen en een parkeerterrein). Het stadsbestuur is de trekker.
- De stad wenst op deze eigen terreinen, samen met een private ontwikkelaar twee woongebouwen te realiseren met een hoge dichtheid. In beide torens samen zouden in totaal maximaal 96 woonegelegenheden (appartementen, zorgwoningen en/of assistentiewoningen) en een aantal gelijkvloerse diensten kunnen ondergebracht worden.
- Het project is nog in voorbereidingsfase.

Karakteristieken / Instrumenten

- Met dit wooncomplex wil de stad een overgang maken tussen de bestaande woontoren Zonneweelde (20 verdiepingen), het rust- en verzorgingstehuis (3 bouwlagen) en de residentiele woonwijk eromheen.
- Door het stapelen van de nieuwe wooneenheden kan het aanwezige groen (park en bosgebied) gevrijwaard blijven en zelfs opgewaardeerd worden. De twee ontworpen woontorens hebben een hoogte van 6 en 8 bouwlagen.
- De ligging naast een bestaand rust- en verzorgingstehuis met assistentiewoningen maakt dat de stad in eerste plaats denkt aan het ontwikkelen van een vorm van zorgwonen (zoals assistentiewoningen, begeleid zelfstandig wonen, levenslang wonen, kangoeroewonen, enz...). Het voorzien van bepaalde vormen van zorgwonen in de buurt van een bestaand verzorgingstehuis maakt samenwerkingen en gecombineerd ruimtegebruik van bestaande voorzieningen mogelijk.



Gent

Keizerspoort

© stad Gent

<http://www.ledebergleeft.be/>

Wat / hoe

- Stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg leeft' vertrekt van stedelijke visie op site waarbij een poort tot de wijk ontwikkeld wordt.
- Door de ligging van het projectgebied op het knooppunt van een stedelijke invalsweg (hoofdstamlijn OV) en de stadsring en hoofdstamlijn openbaar vervoer (en langs het water) is een project met hoge densiteit verantwoordbaar.
- Strategischeerschikking Aldi met onder parkeren en boven wonen.

Karakteristieken / Instrumenten

- Stad ging op zoek naar een ontwikkelaar om project te realiseren.
- Het behoud van supermarkt Aldi op de site was voor de buurt een belangrijk uitgangspunt om draagvlak te genereren. Aldi was huurder en wordt eigenaar gedurende proces. Aldi krijgt tijdelijk onderkomen tijdens de bouw en heeft toegewezen ondergrondse parkeerplaatsen in project.
- Zware onderhandelingen met Aldi geven een project waarbij de supermarkt slim gecombineerd wordt met bovengrondse (wonen en kantoren) en ondergrondse (parkeren) functies.
- Hogere bebouwing was ook het gevolg van de financiële impact van de projectkosten (door onder meer ondergronds parkeren).



Hasselt

Clarenhof

© stad Hasselt

Wat / hoe

- Een voormalig klooster wordt herontwikkeld tot RVT en serviceflats.
- Het standpunt van de stad was dat dergelijke sites een unieke kans bieden om de stad ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk voor bewoning te houden.
- De zusters Clarissen stelden bij verkoop als voorwaarde dat de kapel als bezinningsruimte bestemd moest worden.

Karakteristieken / Instrumenten

- De Vlaamse Bouwmeester is betrokken als adviseur in het proces.
- Om het erfgoed te kunnen behouden en tegemoet te komen aan het gewenste programma van de bouwheer werd gezocht naar een win-winsituatie voor beide actoren. Door de verkoop van het aangrenzende ontmoetingscentrum kon de stad op een andere locatie een nieuw ontmoetingscentrum realiseren ter vervanging van 2 bestaande ontmoetingscentra (efficiënter ruimtegebruik) en kon de ontwikkelaar een rendabel project realiseren dat ruimtelijk inpasbaar is. De serviceflats werden gestapeld op de bijkomende bouwgronden langsheen zijweg. Daardoor was behoud van klooster mogelijk.
- De verkoop van grond aan de ontwikkelaar genereert middelen om het bestaande seniorencentrum elders te realiseren.
- Het ontwijdde kerkvolume wordt ingezet als polyvalente ruimte en brengt activiteiten van bewoners van het RVT en buurtbewoners samen.

Kortrijk

Ontwikkelingskader Leieboorden

<http://www.kortrijk.be/over-de-stad/projecten/stadsprojecten/leieboorde>
<http://www.kortrijk.be/overleie>



© stad Kortrijk

Wat / hoe

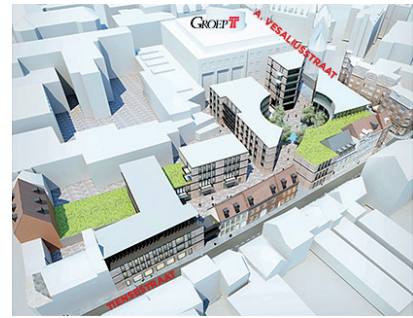
- Na de structurele verbreding van de Leie moet een nieuwe gevel – een waterfront – ontwikkeld worden op een strook percelen die door onteigening getroffen werden. Deze ontwikkelingen situeren zich op sites die door onteigening getroffen werden of vrijkomende industriële sites.
- Deze locatie langs het water heeft een ruimtelijke potentie en brengt een reeks van aanvragen om ‘landmarks’ te ontwikkelen met zich mee.
- De stad ontwikkelt een masterplan om een ruimtelijk verantwoord antwoord te kunnen bieden aan deze verschillende particuliere vragen.
- De structuur wordt bekeken samen met het nieuw stadsvernieuwingsproject Overleie.
- Het ontwikkelingskader wordt geënt op het stadsvernieuwingsproject Overleie. In dit kader wordt per deelsite een inrichtingsplan opgemaakt. Dit gebeurt in samenwerking met de eigenaar/ontwikkelaar.

Karakteristieken / Instrumenten

- In het masterplan wordt voor elke projectsite de ruimtelijke potentie in beeld gebracht.
- Een specifieke vraag van het Sint-Amandscollege tot ondersteuning door AG Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk leidt tot de opmaak van RUP voor een deelproject.
 - Samenwerking tussen school en het autonoom gemeentebedrijf maakt dat er een ontwerpwedstrijd volgt om een promotor te zoeken om de bestaande internatoren te herbestemmen.
 - Onderhandelingen leiden tot een reeks kwaliteitseisen, een medegebruik van delen van de schoolinfrastructuur en een fietsverbinding langs de site heen.
- Het masterplan geeft aanleiding tot een vernieuwde ‘harmonieregel’ langs deze waterboorden.

Leuven

Vesaliussite



© stad Leuven

Wat / hoe

- Hogeschool (Groep T) verwerft gedurende jaren panden in het bouwblok.
- Op deze site wordt een nieuw uitgebreid stedelijk programma gecombineerd met het behoud van historische waardevolle stadswoningen waarbij een ruimtelijke schaa sprong dient opgelost te worden.
- In de voorbije jaren werden verschillende zeer speculatieve plannen voorgesteld met vaak onrealistische dichtheden.

Karakteristieken / Instrumenten

- Stad formuleert een reeks randvoorwaarden betreffende onder meer de bouwdichtheid en een kader voor het toekomstig programma.
- Het stedenbouwkundig plan (BUUR) dat hiermee rekening houdt, heeft positieve en negatieve kanten, maar verbeeldt goed de kansen van de site en hoe om te gaan met de historische panden.
- Het programma wijzigt doorheen het proces. Een alternatief cinemahuis, gesteund door stedelijk cultuurbeleid, vormt uiteindelijk de sleutel van het totaalproject.
- De cinema krijgt een renteloze rekening van de stad.
- Een hoge densiteit kan pas op deze plek als er voldoende maatschappelijke meerwaarde is voor de omgeving.
- Een ondergrondse stapeling van functies onder openbaar domein moet wat statuut betreft nog uitgeklaard worden.

Mechelen

Winketkaai



© architectuurburo.be

Wat / hoe

- Langs de kaaien van de Binnendijle worden voormalige bedrijfsterreinen ontwikkeld.
- Er wordt een masterplan opgemaakt door de stad waarin de stedelijke ambitie naar woonkwaliteit, stedenbouwkundige inpassing en hoge architecturale kwaliteit worden vervat.
- De stad organiseert een ontwerp- en ontwikkelingswedstrijd ivf de realisatie van een woonproject met combinatie van appartementen en stadswoningen.
- Het Begijnhof, beschermd als Unesco werelderfgoed, vormt geen bezwaar voor de ontwikkeling want is voldoende ver van de Winketkaai gelegen.

Karakteristieken / Instrumenten

- Langs de kaaien van de Binnendijle worden voormalige bedrijfsterreinen ontwikkeld.
- Er wordt een masterplan opgemaakt door de stad waarin de stedelijke ambitie naar woonkwaliteit, stedenbouwkundige inpassing en hoge architecturale kwaliteit worden vervat.
- De stad organiseert een ontwerp- en ontwikkelingswedstrijd ivf de realisatie van een woonproject met combinatie van appartementen en stadswoningen.
- Het Begijnhof, beschermd als Unesco werelderfgoed, vormt geen bezwaar voor de ontwikkeling want is voldoende ver van de Winketkaai gelegen.



Roeselare

Noordpark - Het Laere - Noordhof Project

© stad Roeselare

Wat / hoe

- Het stadspark wordt uitgebreid op een oude industriële site die aansluit op het huidige stadspark.
- Een beleidsplan werd door de Westvlaamse Intercommunale opgemaakt in opdracht van de stad (binnen APA), waarbij de uitbreiding van het stadspark wordt voorzien van 'hogere' bebouwing (woningen).
- Er worden diverse woonvormen gerealiseerd, toegespitst op diverse doelgroepen.

Karakteristieken / Instrumenten

- Stapelen is in vele steden geen traditie. Uitzonderlijke bouwhoogtes en densiteiten worden verantwoordbaar op specifieke locaties waarbij er in dit geval in de planopbouw een groot aandeel nieuwe groene ruimte tegenover staat.
- Een gefaseerde ontwikkeling vormt het uitgangspunt van de planopbouw en de keuze van typologieën.
- Ook sociale woningbouw zit in het totaalplan met een eigen parking. De sector hoopt op lagere parkeernorm voor deze ondergrondse delen.



Sint-Niklaas

Zwijgershoek

© stad Sint-Niklaas

Wat / hoe

- Een binnengebied met publiek karakter wordt omrand door achterkanten van percelen.
- Het binnengebied doet dienst als parkeerruimte en heeft een zeer lage belevingswaarde.
- Naar aanleiding van een vraag tot ontwikkeling langs dit binnengebied maakt de stad een 'gabarietenplan' op met een visie over de mogelijke potentiële bouwhoogten.

Karakteristieken / Instrumenten

- Het gabarietenplan was noodzakelijk om nieuwe hogere ontwikkeling te kunnen vergunnen.
- De ambitie van het plan is om achterkanten weg te werken en het plein als een volwaardige openbare ruimte met verblijfskarakter te ontwikkelen.
- Het gabarietenplan is goedgekeurd door het college als toetsingskader voor particuliere initiatieven bij beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.
- De 'stedelijke hoogtevrees' lijkt overwonnen met dit plan.
- Stedelijke investeringen in het plein zijn (nog) niet begroot.



© Van Damme en Minnen

Turnhout

Lagere school St-Victor

Wat / hoe

- De lagere school Sint-Victor is een modelschool van de broeders van liefde in het centrum van de stad.
- Deze school is een architectuurproject van de jaren '60 en waarbij alle schoolgebonden lokalen gestapeld werden (van zwembad over klaslokalen tot speelplaats).

Karakteristieken / Instrumenten

- De school was initiatiefnemer om een grote school op beperkte footprint te realiseren.
- De keuze toen om met een goede architect te werken, maakt dat het project nog steeds actueel is.
- Door interne verschuivingen en veranderingen in de schoolpopulatie wijzigt het gebruik (aantal leslokalen) doorheen de jaren af en toe;
 - De handelshogeschool kwam hier tijdelijk naar toe en is nu weer weg.
 - De stadsbibliotheek huist nu in een deel van de school en is bereikbaar via een afzonderlijke (achteraf) toegevoegde liftkoker, ifv toegankelijkheid.

VGC

Kinderdagverblijf De Zinnekes – Laken



© L3M-architecten

Wat / hoe

- Een bestaande basisschool wordt uitgebreid met een kinderdagverblijf op het dak van het schoolgebouw zodat de speelplaats niet bebouwd hoeft te worden of andere gebouwen op de site niet moeten herbestemd worden.
- De kribbe is een minder evident programma, inclusief buitenruimte, om op een dakverdieping te realiseren.
- De bouwheer is een vzw die schoolprogramma en kinderdagopvang organiseert.

Karakteristieken / Instrumenten

- Bij de start van het project werd gezocht naar de beste inplanting voor de verschillende gebuiken op de site.
- De kwalitatieve meerwaarde voor de totale site en het bouwprogramma hebben doorgewogen op financiën.
- Financiering van de kribbe gebeurde via VIPA. VGC verdubbelde de subsidie. Daarnaast waren nog eigen middelen nodig om het project te kunnen realiseren.
- Er wordt dezelfde architect gekozen als die van de school, die op hetzelfde moment verbouwd werd.
- De architect en de organiserende vzw lanceerden het idee om beide functies te stapelen ifv het vrijwaren van de open ruimte.
- De normen voor brandveiligheid (bvvd iedere verzorgster moet bij calamiteit een heel aantal baby's in aangepast draagberries naar buiten dragen) en de normen voor de private buitenruimte voor een leefgroep zijn bepalend geweest voor de capaciteit en inplanting van het programma.
- VIPA heeft meer stedelijke reflex bij interpretatie van normen in het kader van de subsidieregeling. Bij AGION wordt deze afweging bij toepassing van normen en regels niet ervaren.
- Afstemming tussen beide programmadelen (school en kribbe) was moeilijk door de verschillende subsidiekanalen en normen die gevolgd dienden te worden.

Conclusie Stapelen

1. Daar waar in bijna alle steden de voorbije decennia sprake was van ‘hoogtevrees’, is er nu duidelijk een zoektocht aan de gang naar hoe er op sommige plekken gestapeld kan worden. Dit blijft echter steeds contextgevoelig. Daar waar de nood aan bepaalde voorzieningen groot is en de ruimte schaars, is de bereidheid om te stapelen vanzelfsprekender.

Wat betreft het wonen in een gestapelde vorm wordt duidelijk de link gemaakt tussen de woontypologie en het centrum van de stad.

2. In een aantal steden wordt een instrumentarium uitgebouwd dat mogelijkheden aanreikt om de juiste afwegingen te maken bij de inplanting van hogere en of densere bebouwing.
 - Hoogbouwnota in Antwerpen
 - Groeiplan in Genk
 - Masterplan Leienboorden Kortrijk
3. In enkele steden wordt de bescherming van (delen van) de historische binnenstad als Unesco Werelderfgoed daarbij als een beperking ervaren. Zichtlijnen van en naar de door Unesco beschermde delen zijn maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving.
 - Het beschermde centrum van Brugge heeft zo impact op de mogelijkheden in haar stationsomgeving.
 - Zichtlijnen van en naar het Begijnhof in Mechelen hebben een impact op de mogelijkheden in de omliggende gebieden.
4. In een aantal steden wordt gezocht naar instrumenten en juridische kaders om met het juridisch ‘gelijkheidsbeginsel’ om te gaan waarbij geen willekeurig perceel mag bevoordeeld worden ten opzichte van een aanpalend perceel. Verschillende manieren om eigenaars samen te brengen om de potentie van een locatie ten volle te ontwikkelen worden uitgetest;
 - Projectzones in een RUP waar per projectzone een hoger gebouw (los van perceelstructuur) kan in Aalst.
 - De opmaak van een masterplan in Kortrijk waarbij op strategische plaatsen hoger bouwen toegelaten is (los van perceelstructuur).
 - Het Groeiplan in Genk dat meer ontwikkelingsmogelijkheden geeft bij afstemming met aanpalend perceel.
 - In Antwerpen wordt gewerkt aan richtlijnen om stedenbouwkundige lasten te kunnen opleggen (ruimtelijk en financiële lasten).
5. Bepaalde sites in een stad hebben een belangrijke erfgoedwaarde en lenen zich daardoor minder voor verdichting. Door de projectzone te verruimen en de mogelijkheden over de grenzen van de site heen af te tasten ontstaan er boeiende oplossingen die enerzijds de erfgoedwaarde respecteren en anderzijds een antwoord bieden op de noodzaak tot stedelijke verdichting.
 - Het project Clarenhof in Hasselt is daar een goed voorbeeld van.

6. De insteek om hoger te bouwen of te stapelen is slechts in enkele cases het slim verdichten. Een sterk architecturaal beeld voor de stad realiseren op een strategische plek (een 'landmark') of een strategische zone in de verf zetten, zijn bijna steeds de beweegredenen.

Toch worden er ook overwegingen gemaakt die ingegeven zijn door de verhouding openruimte – bebouwde ruimte en die door hogere en dichtere bebouwing een maatschappelijke meerwaarde creëren;

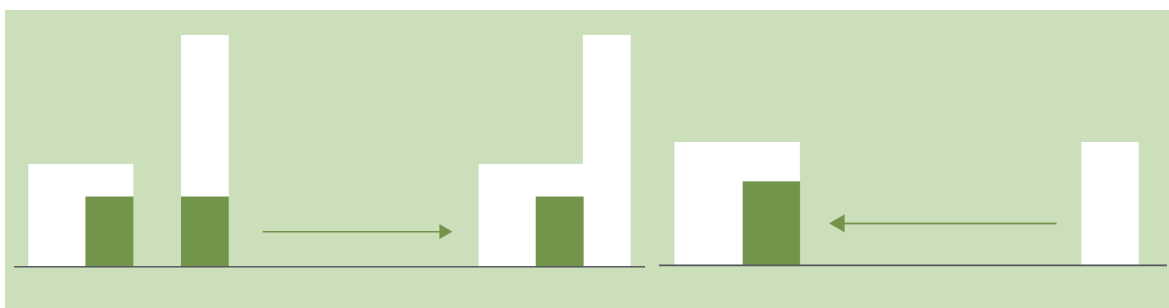
- De site langs het stadspark in Roeselare.
 - In Leuven waar deze verhouding de inzet is voor een ontwikkelingsplan.
7. Er is een cruciale rol weggelegd voor een intermediair (overheid / procesbegeleider);
 - Onder andere in Kortrijk waar het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk de onderhandelingen stuurt tussen twee private partners en daarin de kwaliteitseisen rond hoogbouw heeft geformuleerd.
 8. De ruimtelijke slimme oplossingen om de ondergrondse ruimte onder openbaar domein als bruikbare ruimte in te zetten, leidt tot een zoektocht naar het juridisch statuut. Ook de aansprakelijkheid en het beheer zijn thema's die in overeenkomsten worden vastgelegd.
 - de cinema onder een nieuw openbaar domein in Leuven.
 9. Een gabarietenplan is een manier om een nieuwe context te scheppen op plekken die daarvoor door de bestaande context en de harmonieregel kleinere ontwikkelingsmogelijkheden hadden.
 - In Sint Niklaas heeft het gabarietenplan de functie van een voorbouwlijn met een tweede dimensie.
 10. Een goed architect, een sterke ambitie en een bouwheer met visie (en middelen) kunnen van een gestapeld project een tijdloos gebouw maken dat de kracht heeft om verschillende functies te dragen doorheen de tijd.
 - De school in Turnhout is hiervan een mooi voorbeeld.
 11. Stapelen met voorzieningen blijkt niet altijd evident door de veelheid aan normeringen die eraan gekoppeld zijn; sectorale voorschriften, toegankelijkheidsregels, brandvoorschriften, subsidieregelgeving. Toch lukt het om soms moeilijk compatibele regelgevingen te combineren als de ambitie van het project een duidelijke meerwaarde heeft. Cruciaal is dat de subsidiërende partijen zich kunnen en willen laten overtuigen.
 - De kinderopvang 'De Zinnekes' heeft de open ruimte op de binnenplaats gevrijwaard door zich op het dak van het bestaande schoolgebouw te organiseren.

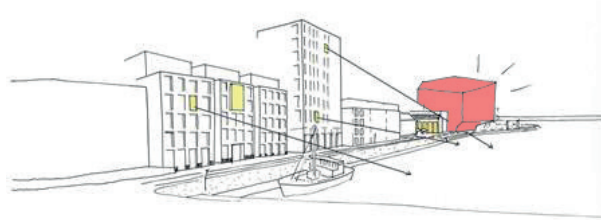


Delen en combineren

Cases

| | | | |
|-----------|---------------------------------|--------------|--|
| Aalst | Tragelsite | Mechelen | Lamotsite |
| Antwerpen | Speelpleinstraat | | Het "OH" |
| | Het Keerpunt – brede school | Roeselare | De Ark - Oekene |
| Brugge | Hoeve Hangerijn | Sint Niklaas | St Jozef Klein Seminarie en H. Familie |
| | Sint-Lodewijkcollege | | Paterssite |
| Genk | Dynamo | | Jeugdinfrastructuur |
| | Minderbroederssite | Turnhout | Fuifzaal Futur + Warande+ bibliotheek |
| Gent | Ghelamcostadion | | Molenhuis Molenberg |
| | De Deynesite | | |
| Hasselt | Creatieve zone | VGC | Nieuwland – Brussel |
| Kortrijk | Broelkant | | Candelaershuys – Ukkel |
| Leuven | Hal 4&5 – Centrale werkplaatsen | | |
| | Janseniushof | | |





Aalst

Tragelsite

<http://aalst.be/default.asp?siteid=16&artikelid=8656>

© stad Aalst

| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tragel staat voor een lopend stadscontract met de Vlaamse overheid met een regulier deel over wonen en een specifiek deel met een regionale evenementenhal. ▪ Er moet een RUP opgemaakt worden om de site te herbestemmen ifv de evenementenhal. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Uit onderzoek blijkt dat deze hal financieel zeer zwaar zou wegen op de stad. Om dit te voorkomen wordt een extra programmadeel gevonden in grootschalige handelszaken die aanvullend zijn op het aanbod in het stadscentrum. ▪ Het complementair gebruik van de parking is één van de basisuitgangspunten. ▪ Door deze programmatorische shift is er ook een aanpassing in het verwachte stedenbouwkundige beeld. ▪ AG SA, stadsontwikkelingsbedrijf Aalst zal het geheel op de markt zetten. De finale ruimteclaims zullen pas gekend zijn na overleg met de financier-ontwikkelaar. ▪ Door de grote financiële claim wordt het een erg juridisch en markttechnisch dossier. |

Antwerpen

Speelpleinstraat



© stad Antwerpen

| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 stedelijke instanties, kinderopvang en voertuigen stelplaats starten onafhankelijk van elkaar een project op 2 naast elkaar liggende percelen. ▪ De stadsbouwmeester detecteerde deze ruimtelijke opportuniteit bij aanvang van beide ontwerptrajecten door zijn horizontale werking en inbreng bij ontwerpwedstrijden binnen de stad over sectoren heen. ▪ De gesprekken worden opgestart om alsnog een stap terug te zetten in het proces en de faciliteiten te delen (refter – sanitair). | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een horizontale werking over sectoren heen is noodzakelijk om dit soort opportuniteiten te kunnen opmerken en begeleiden. ▪ Het gebruik van stadspcelen wordt geoptimaliseerd. ▪ Een deel van het proces moest worden herhaald wat een beperkte meerkost betekend. ▪ Bij gebruik zijn beide instanties nog steeds erg overtuigd van deze keuze. ▪ Het personeel van het kinderdagverblijf eet samen met de groendienst. Vanuit de binnentuin van de kribbe is er zicht op de stelplaats met een heel groot raam. De binnentuin wordt exclusief door de kribbe gebruikt. Een goed uitgewerkte projectdefinitie heeft veel problemen voorkomen. ▪ Elke partner heeft zijn bouwdeel gefinancierd. De kosten van de gemeenschappelijke delen werden gesplitst tussen beide partners. ▪ Vermits AG Vespa al een open oproep voor de kinderopvang had gepubliceerd, werd het programma van de stelplaats er later aan toegevoegd. |



© Keerpunt

Antwerpen

Het Keerpunt – brede school

<http://www.bredeschoolhetkeerpunt.be/>

Wat / hoe

- Het streefdoel van het Keerpunt is om het schoolgebouw 24 uur per dag, 7 dagen op 7 voor 100% te gebruiken. Een visie die werd uitgedragen door de voormalige directeur en nu verder wordt gezet.
- Door een beperkt aantal investeringen wordt de school nu dagelijks intensief gebruikt:
 - een coördinator (vzw).
 - een onthaal medewerker (art. 60 tewerkstelling).
 - elektronisch sleutelsysteem (investering via subsidie).

Karakteristieken / Instrumenten

- Er zijn regels waar alle organisaties zich aan moeten houden. Gedeeld gebruik levert soms wel wrevel op, maar de meerwaarde (financieel en maatschappelijk) weegt door.
- Uitgangspunt voor verenigingen die een werking willen in de school is een win-win relatie met de aanwezige verenigingen en met de buurt.
- De eindverantwoordelijkheid, organisatie en eigendom blijft bij de school liggen. De huuropbrengsten zijn voor de school. Enkel het sleutelsysteem werd gerealiseerd via subsidies van de stad.
- Cruciaal voor het slagen van dit project is het ambitieuze uitgangspunt en de grote trekker van het project (de voormalige directeur).
- De duidelijkheid van één trekker en eindverantwoordelijke wordt als zeer belangrijk ondervonden.

Brugge

Hoeve Hangerijn

<http://www.brugge.be/hoeve-hangerijn-2>

<http://hetschuurke.bruggebuurten.be/Update22jan2014/HoeveHangerijninfo>



© stad Brugge

Wat / hoe

- Het project heeft als ultiem doel mensen met een beperking, de buurtwerking en de landelijke omgeving met elkaar in contact te laten treden.
- Een vervallen boerderij in wat ooit een woonuitbreidingsgebied was en natuurgebied is geworden is de inzet.
- De stad werkt samen met verschillende voorzieningen voor mensen met een beperking, de buurtwerking en -scholen.

Karakteristieken / Instrumenten

- Een aangepaste bestemming was even noodzakelijk als een afstemming van vele diensten en overheden om dit project te kunnen realiseren.
- De inzet en doorzettingsvermogen vanuit de politiek om dit dossier te steunen was hierbij cruciaal.
- Beheer en praktische zaken worden geregeld door een conciërge.
- De stad ondersteunt de werking en heeft samen met 6 subsidieverstrekkers het geheel gefinancierd bij opbouw.
- Het gecombineerd gebruik zit in de trajecten en workshops die er door gaan. De trajecten zijn activiteiten waarbij de gebruikers (oa. scholen uit het bijzonder onderwijs) zich voor minimum drie maanden engageren om zich wekelijks een halve dag in te zetten op de site.



Brugge

Sint-Lodewijkscollege

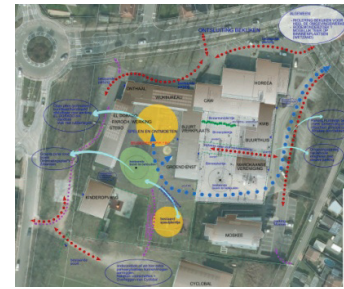
© St Lodewijkscollege

<http://www.sint-lodewijkscollege.be/schoolinfo/een-nieuwe-bouw>

| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Eén van de grootste secundaire scholen in Brugge is een openschool, een trefpunt voor sport, cultuur, reflectie en wetenschap.▪ In de bestaande sporthal werden vaak verschillende activiteiten georganiseerd. Dit kostte veel manuren (energie en tijd) en veroorzaakte veroudering en slijtage van de vloer door het veelvuldig verplaatsen van (sport)materiaal.▪ De school besluit om een nieuwe polyvalente vleugel bij te bouwen met een auditorium, een bibliotheek en openleercentrum. | <ul style="list-style-type: none">▪ De school heeft een zeer duidelijke visie over haar maatschappelijke rol als brede school. Ze biedt naschoolse cursussen aan, heeft een uitgebreide bibliotheek.▪ Naar aanleiding van een Vlaamse subsidie voor sportvloeren biedt de stad een prefinanciering en een dossierbehandeling aan in ruil voor een overeenkomst van medegebruik.▪ De looptijd van het medegebruik en de beheersafspraken worden opgenomen in de overeenkomst. Huurprijs die de stad betaalt moet de gebruikskost, aansprakelijkheid en het toezicht financieren.▪ Het regelen van de verschillende medegebruikers wordt door de stad georganiseerd.▪ Deze overeenkomst biedt beide partijen duidelijkheid en zekerheid.▪ Dit systeem werd voor 2 scholen in de stad toegepast. |

Genk

Dynamo



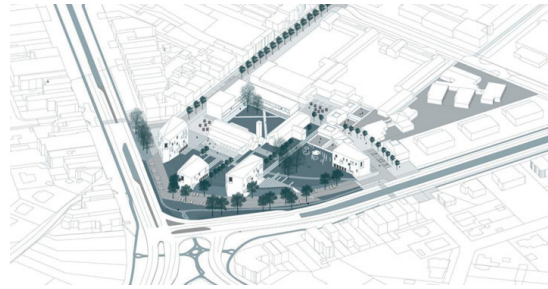
© stad Genk

Wat / hoe

- Het project ligt in Winterslag 2. Winterslag bestaat uit 3 tuinvijken met elk een eigen karakter en sfeer.
- De oude Monfortanschool heeft een roemrijk verleden met 1000 leerlingen. Door een afname van het leerlingenaantal en het 'gekleurde' karakter van de school, komt ze in een negatief daglicht te staan. Finaal wordt de school gesloten.
- De blauwe kleur op het gewestplan heeft een buffer gevormd voor projectontwikkeling. De stad Genk heeft de schoolsite in erfpacht genomen voor 50 jaar.

Karakteristieken / Instrumenten

- Sinds midden jaren 90 groeit in de bestaande infrastructuur een uitgebreide buurtwerking van verschillende culturen en functies die langs, naast en met elkaar de ruimten delen.
- De verschillende vleugels van de school worden stelselmatig in gebruik genomen en ook vernieuwd. Daarnaast zijn er ook andere initiatieven zoals de Marokkaanse Verenigingen die rechtstreeks van het Bisdom een erfpacht kregen voor hun moskee.
- De werking is opgestart vanuit buurtwerking en de groei is samen met de buurt op gang gebracht.
- De verankering met de buurt maakt de kracht uit van het project.
- De stad werkt voor het beheer met gebruiksovereenkomsten met een betaling van verbruik. Sommige andere functies, zoals de kinderopvang die in een nieuwbouwdeel zijn gevestigd, betalen een huur met sociale correctie.
- Het project heeft doorheen de jaren van verschillende financieringen en subsidies gebruik kunnen maken. Subsidies voor experimenten in sociale vernieuwing ('94-'95) waren de eerste middelen die werden gebruikt.
- 4 elementen worden als cruciaal ervaren; middelen en subsidies, een visie, beleidsmatige en politieke ondersteuning (en ruimte voor experimenten) en de juiste man/vrouw op de juiste plaats.



Genk

Minderbroederssite

© stad Genk

Wat / hoe

- Het stadsbestuur werd in 2012 eigenaar van het klooster van de Minderbroeders (en omliggende gronden) in Hoevenzavel.
- De bedoeling is om dit klooster een socio-culturele bestemming te geven met huisvesting en een samenwerking van diverse verenigingen.
- De stad Genk neemt de sturende rol op zich.
- De stad Genk maakt een masterplan en ontwikkelingsplan op, dit wordt later vertaald in een RUP.
- De stad zal ook initiatief nemen om de woongebouwen te ontwikkelen.

Karakteristieken / Instrumenten

- De herbestemming van het klooster wordt gecombineerd met de bouw van een nieuw kinderdagverblijf, de aanleg van een gemeenschappelijk park, de herstructurering van een bestaande school en residentieel vastgoed.
- De samenhang van het geheel wordt onderzocht via een masterplan.
- Vanuit de stad wordt het initiatief genomen om verschillende lokale verenigingen te groeperen binnen het bestaande kloostergebouw.
- In de verkoopvoorwaarden van het klooster werd gesteld dat de socio-culturele bestemming 18 jaar moest behouden blijven.
- Binnen het omliggende park worden nieuwe woonvolumes voorzien. De woonvolumes zijn van groot belang voor de goede werking van de site. Momenteel mist het gebied sociale controle.
- Op termijn zal getracht worden het samengebruik/multifunctioneel gebruik van de sporthal te vergroten. Gedurende de dag als turnzaal voor de school, tijdens de avond en weekend voor lokale sportverenigingen.
- Bij het kinderdagverblijf Familia op de site stellen zich momenteel een aantal problemen door gewijzigde brand- en veiligheidsvoorschriften in de kinderopvang, een 20-tal opvangplaatsen staan op de helling. Er moet uitgebreid worden, maar de locaties waar dit kan, zijn beperkt. Het masterplan doet hier voorstellen.



© Ghelamco

Gent

Ghelamco

<http://www.ourfuturestartshere.be/>

Wat / hoe

- Bij de herontwikkeling van de voetbalarena is er zowel naar medegebruik van het gebouw als naar medegebruik van parkeerplaatsen en ontsluiting gezocht.
- De specifieke betonconstructie voor de tribune creëert grote ruimtes onderin.

Karakteristieken / Instrumenten

- Combineren van functies was het uitgangspunt, zowel vanuit een ruimtelijke als vanuit een financiële logica.
- Een winkelfunctie bleek niet evident in functie van de vervroegde sluitingstijd op voetbalzaterdagen. Er is ondertussen wel een Albert Heyn.
- Stad zal delen inrichten als erfgoeddepot. Grote stukken kunnen gestockeerd worden en vrachtwagens rijden gemakkelijk binnen.
- Ook kantoorfuncties zitten in de rand van het stadion, evenals een restaurant.
- De bovengrondse parking wordt gedeeld met de naastliggende grootschalige kleinhandel. De twee ondergrondse lagen zijn exclusief voor het stadion.
- Medegebruik bij zeer grote functies zou basis uitgangspunt moeten zijn. De grasmat wordt nu nog te beperkt gebruikt (27d/356d).
- Het RUP is flexibel en laat ook andere functies en evenementen (o.a. concerten) toe. De project-MER laat echter geen andere luidruchtige recreatie toe. De voornaamste reden die in de project-MER wordt aangegeven is de geluidsoverlast voor het nabijgelegen UZ.

Gent

De Deynesite



© omgeving

Wat / hoe

- Een school en psychiatrische instelling van de Broeders van Liefde zijn vragende partij om reorganisatie van terrein te bespreken met de stad.
- Beeldbepalende architectuur en voldoende groene ruimte zijn kenmerkend voor de site. Er zijn geen beschermde monumenten; wel beperkingen.
- De reorganisatie wordt door Omgeving uitgewerkt i.o.v. Broeders van Liefde.
- De Broeders zijn vooral ook op zoek naar financieel en ruimtelijk optimaliseren in functie van werking en beheer.

Karakteristieken / Instrumenten

- Het inhoudelijk proces loopt zeer vlot. Blijkbaar te snel om de Broeders van Liefde voldoende tijd te geven om een interne discussie opgelost te krijgen waardoor het proces wordt stilgelegd.
- De Stedenbouwkundig ambtenaar volgt het masterplan op. Voor de uitvoering mist de stad in dit proces nog een projectleider die de verschillende diensten en sectoren alsook de private partners bij de zaak kan houden en het proces stuurt.
- Erfgoed blijkt afhankelijk van individuen en hun wens om mee te denken in functie van herbestemming.
- De jeugddienst heeft een programma opgestart om de wisselwerking tussen school en buurt te bekijken en uit te werken.
- Ook vanuit het bestuur wordt gekeken hoe deze site kan betrokken worden in het stadsvernieuwingsproject Nieuw-Gent.



Hasselt

Creatieve zone

Bron luchtfoto: Bing Maps © Microsoft Corporation

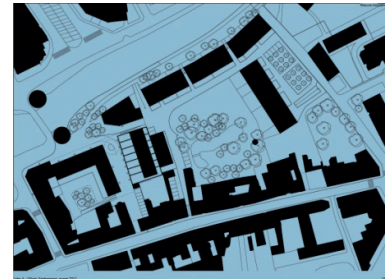
<http://www.a2o-architecten.be/project/De-Silo> - <http://www.kaai16.be>

| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ De leegstand en het type gebouwen in dit industrieel gebied trekt creatieve 'ondernemers' aan. Het gebied wordt door de nieuwe ondernemers omgedoopt tot het "Quartier Canal". ▪ De stad speelt in op deze tendens en het gebied krijgt verruimde ontwikkelingsmogelijkheden. ▪ Muziekodroom, De Silo, Kaai 16 versterken de aandacht van cultureel, creatief en innoverende organisaties. ▪ Deze creatieve economie is vergunningstechnisch moeilijk inpasbaar in het huidige juridisch kader. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het combineren en delen zit in de bestemmingsmix van verschillende gebruikers binnen het gebied enerzijds en in het gemengde/gedeelde gebruik van een aantal panden (de Silo, Kaai 16, MOD, ...) anderzijds. ▪ Er werd een structuurschets opgemaakt als kader waarbinnen de gewenste ontwikkelingen kunnen gebeuren in afwachting van een RUP. Deze studie werd gesubsidieerd door Vlaanderen. Doel is inbreiding en herstructurering. ▪ De werking is bottom up ontstaan en wordt door de stad gefaciliteerd. ▪ De stad overweegt om binnen deze zone een gedeeld parkeergebouw op te richten waarbij het probleem collectief wordt aangepakt. Er wordt gezocht naar een financieringsmodel dat de gebruikers mee laat participeren. ▪ De opmaak van een globaal gemeentelijk RUP wacht nog op enkele structurerende uitspraken op Vlaams niveau (overbrugging kanaal en visie op de noordelijke Singel). |

Kortrijk

Broelkant

© stad Kortrijk



| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schoolsite met beschermde gebouwen komt vrij in binnenstad. ▪ Het project heeft verschillende ambities en doelstellingen. ▪ Een missing link van een fietspad langs de Leie wordt weggewerkt ▪ Een reeks groene gebieden wordt verbonden. ▪ De site kan een aanvulling creëren op het horecacentrum. ▪ Delen van de site die niet beschermd zijn, worden onderkelderd met parking zodat de parking een tekort in de buurt kan oplossen. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ De ambitie is sterk verankerd in masterplan opgesteld door UGent. ▪ Het masterplan wordt breed gedragen, maar heeft geen formeel statuut. ▪ De ontwikkelaar weet wat de structurerende lijnen zijn voor de stad. Hij betreft de stad in de selectieprocedure voor de architect. ▪ Het erfgoed en de bijhorende subsidie als potentiële drager voor horeca, is voor dit project de cruciale meerwaarde; de tuin Messeyne en de kapel. ▪ Een stuk openbaar domein, het fietspad, wordt over privaat terrein gelegd en een reeks groene tuinen worden onderling verbonden op de site en worden publiek open gesteld. |



Leuven

Hal 4&5 - Centrale werkplaatsen

© stad Leuven

Wat / hoe

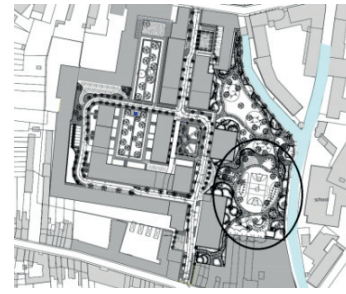
- De herontwikkeling van de voormalige NMBS-werkplaatsen tot een nieuwe gemengde wijkontwikkeling in Kessel-Lo sluit aan bij de stationsomgeving.
- Voor hallen 4 en 5 is nog geen programma goedgekeurd. Er werd een marktverkenning en haalbaarheidsstudie uitgevoerd.
- De visie is dat er een katalysator ontstaat om stedelijk leven te stimuleren, bewoners hierover te informeren, een gedragswijziging te initiëren.
- Het is een erg complex project met veel partners. Politieke steun is hiervoor noodzakelijk.
- Ook diverse subsidie-mechanismen zullen moeten worden gevonden om dit te kunnen realiseren. Er wordt gezocht naar interessante mede-investeerders.

Karakteristieken / Instrumenten

- Private en publieke bestemmingen worden gecombineerd. De stad wil de bibliotheek, speltheek, conservatorium en het gemeenschapscentrum samenbrengen. Het Gemeenschapsonderwijs wil volwassenonderwijs een plek geven. Er blijft nog ruimte voor private functies.
- Een centrale hal is vrij en staat ten dienste van alle gebruikers.
- AGSL is de trekker van de ontwikkeling en heeft de ambitie om deze legislatuur de casco te renoveren.
- De herkenning van erfgoed is cruciaal wat het karakter en de uitstraling betreft. Ook de bijhorende subsidie (80%) is cruciaal. (nieuwbouw zou rendabeler zijn).
- Erfgoed blijft in de herbestemming en opbouw van het concept wel een grote onzekerheid, omdat het bindend eindadvies kan afwijken van de teneur en inhoud van voorbesprekingen.
- De grootheid van de hallen vraagt een specifieke beheersvorm die nog moet uitgewerkt worden.

Leuven

Janseniushof



© stad Leuven

Wat / hoe

- Een voormalig terrein met studentenresidentie van de KUL wordt verkocht aan een ontwikkelaar die er een stadsproject zal realiseren.
- De stad wil delen van de projectsite laten aansluiten op het Dijlepark, een groenstructuur langs de Dijle.
- Aan de overzijde van de Dijle ligt de basisschool Paridaens met een speelterrein aansluitend op de projectsite.
- De zusterorde legt als eigenaar van het speelterrein de basis van akkoord voor slim ruimtegebruik door de ondergrond van terrein te verkopen aan ontwikkelaar in functie van parking en de bovengrond als privaat speelterrein te behouden.

Karakteristieken / Instrumenten

- De stad bepleit een publiek medegebruik van het speelterrein, aansluitend op aan te leggen openbaar domein van de projectsite.
- Ontwikkelaar legt speelplaats aan als onderdeel van het Dijlepark.
- Een onderlinge overeenkomst tussen de ontwikkelaar, de stad, de Paridaens en de zusterorde regelt het medegebruik. Van zodra de school de erfpacht in gebruik neemt, worden zij eigenaar en vallen de zusters buiten de overeenkomst. Het parkdeel zal tijdens het weekend en op woensdagnamiddag opengesteld zijn voor het publiek.
- De stad verzekert het publiek gebruik en neemt het beheer en herstel op zich. Voornamelijk de controle van het terrein bij omschakeling van publiek domein naar speelplaats is erg gevoelig.
- Er wordt een specifiek overlegorgaan opgericht dat snel op de bal kan spelen bij problemen.
- De overeenkomst kan niet eenzijdig worden stopgezet, enkel onder specifieke voorwaarde kan de rechtbank dit beslissen.
- Dit park wordt voor het publiek 's avonds gesloten door de 'stadsportier' die dagelijks een ronde doet in de stad.



© stad Mechelen

Mechelen

Lamotsite

Wat / hoe

- In 2005 heropent de voormalige bedrijfssite van de brouwerij na een ingrijpende reconversie.
- Het congres- en erfgoedcentrum ligt centraal op de site. Daarnaast zijn allerlei functies gerealiseerd; een hotel, warenhuis, winkels, wellness, kantoren, appartementen en een ondergrondse parking.
- De site is ook het centrale punt van het Dijlepad.

Karakteristieken / Instrumenten

- Een bestemmingswijziging was noodzakelijk om het project te starten.
- Stad maakt een samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelaar.
- Een eerste masterplan was veel te intens en te weinig verbonden met de plek.
- Na tussenkomst van de Vlaams bouwmeester is een nieuw ontwerpteam aangesteld en is een nieuwe dynamiek op gang gekomen die eenzelfde kwaliteit nastreefde.
- Het behoud van de historische footprint is een duidelijk uitgangspunt voor een vernieuwd masterplan.
- De stad was de trekker van het project. Het congrescentrum werd door de stad gebouwd.
- Dit project start met een subsidie om leegstaande fabrieksgebouwen te slopen.
- Met de aanstelling van een nieuw ontwerpteam door de ontwikkelaar ontstaat er een goede samenwerking tussen beleid, diensten en ontwikkelaar.
- Dit project is een belangrijke hefboom geweest voor de ganse stad.



© gva

Mechelen

Het "Oh!"

Wat / hoe

- Het Oh, een oud privaat ziekenhuis ligt in het stadscentrum. Het complex bestaat uit drie delen. Twee delen werden door privaat investeerders aangekocht en in gebruik genomen binnen de creatieve (media) sector.
- De stad koopt het derde deel aan met Efro-subsidies. Hierin zijn de lokale dienst economie en sociale economie gevestigd. De bovenste verdiepingen worden verhuurd als ondernemers- en vormingscentrum.

Karakteristieken / Instrumenten

- Een centrale balie, een refter, een binnentuin en enkele vergaderzalen zijn de gemeenschappelijke infrastructuur binnen dit project.
- Het Oh! bestaat 3 jaar. Door een moeilijke opstartperiode, overwoog de stad een sluiting van het centrum. Omdat aan de toegekende subsidies een werkingsperiode van minimum 5 jaar gekoppeld was, werd het centrum niet gesloten.
- De binnentuin is met een poortje verbonden met het openbaar domein en wordt overdag als publieke tuin opgesteld. De stadswacht opent en sluit de binnentuin.
- Het beheer in het Oh! wordt door een vzw geregeld.
- De efficiëntie van het medegebruik is ondertussen goed. Dit heeft een groei gekend in de afgelopen jaren.

Roeselare

De Ark - Oekene



© stad Roeselare

Wat / hoe

- Oekene is een kern in het buitengebied waar in een blauwe zone een vrije basisschool ligt. De school heeft een zekere aantrekkingskracht binnen de gemeente.
- De school heeft al een rijke ervaring van verenigingen die de polyvalente ruimtes in de school gebruiken.
- Door een bestemmingswijziging (BPA) wordt een deel van het omliggend landbouwgebied ingericht als sportvelden en een nieuwe sporthal gebouwd.

Karakteristieken / Instrumenten

- De plannen worden zo uitgewerkt dat het sanitair van de sporthal ook kan dienen voor sportclubs die de sportvelden gebruiken.
- De nieuwbouwsportthall krijgt ook extra vergaderruimtes voor de gezinsbond en jeugd.
- De ontsluiting van de site wordt aangepast rekening houdend met het medegebruik.
- De inplanting, ontsluiting en interne organisatie van de school- sportinfrastructuur wordt ontworpen met het oog op medegebruik.
- Het project wordt gefinancierd via DBFM, gesubsidieerd door Agion. De financiering wordt aangevuld met stedelijke middelen voor die delen die niet subsidiabel zijn. De stad stapt niet mee in DBFM, maar zetelt in een stuurgroep.
- Een huurcontract tussen school en stad maakt dat stad de organisatie van het medegebruik op zich neemt en er de verantwoordelijkheid voor draagt.

Sint-Niklaas

St Jozef Klein Seminarie en H. Familie



© stad Sint-Niklaas

Wat / hoe

- Het Sint-Jozef-Klein-Seminarie heeft verschillende ruimten in de school die voor meervoudig gebruik worden ingezet.
- De school staat zeer open voor medegebruik van ruimten in de school. Er wordt huur gevraagd aan gebruikers.
- De sporthal van de H. Familie wordt na de uren gebruikt voor culturele activiteiten van oa. de muziekacademie.
- De Collegekerk, gelegen aan het schoolgebouw, heeft een zeer goede en unieke akoestiek.

Karakteristieken / Instrumenten

- De geïsoleerde ligging van de sporthal maakt medegebruik gemakkelijk beheersbaar. Er is geen permanentie nodig voor deuren te openen en te sluiten.
- Er is een basis infrastructuur aanwezig (sanitair).
- Er is een conciërge aanwezig in de school met de kerk. Dit is noodzakelijk aangezien de kerk een onderdeel vormt van de schoolgebouwen.
- De school wenst minimale infrastructuur te voorzien om de technische opbouw te beperken bij de vele concerten en onderzoekt daarnaast ook de afsluitbaarheid van de lesruimten van de school bij concerten.
- De stad wil bijdragen in de meerkost in functie van multifunctioneel gebruik.
- Beschermde schoolgebouwen worden deels gefinancierd door Onroerend Erfgoed en deels door AGION.
- Verschillende procedures en prioriteiten leiden echter tot een hoge administratieve belasting en lange wachttijden.



© stad Sint-Niklaas

Sint-Niklaas

Paterssite

Wat / hoe

- Paterssite is een oude kloostersite, parochiezaal en kerk met klooster.
- De broeders verkopen de site op voorwaarde dat er een maatschappelijke component en een functie voor de buurt behouden blijft in het project.
- Stad koopt de site aan met middelen van het grootstedenbeleid.

Karakteristieken / Instrumenten

- De stad streeft naar een ontwikkeling ten gunste van de buurt, met ruimte voor bijeenkomsten en een uitbreiding van groene ruimte.
- De stad wil een “samenhuisproject” in de binnenstad promoten.
- De basisambitie van het project werd vastgelegd in het bestuursakkoord en in het subsidiedossier van het federaal grootstedenbeleid. Uitwerking en aanpassing in de marge zijn nog mogelijk.
- Principes van community land trust worden als mogelijk pistes geëxploreerd.
- De stad komt tot actieve stedenbouw met behulp van subsidies.



© stad Sint-Niklaas

Sint-Niklaas

Jeugdinfrastructuur

Wat / hoe

- De stad heeft een uitgewerkt subsidie-reglement voor jeugdinfrastructuur.

Karakteristieken / Instrumenten

- Het bedrag van de subsidie wordt verdubbeld als er een gecombineerd project wordt van gemaakt.
- De combinatie jeugdbeweging met speelpleinwerking is hiervan een voorbeeld.



Turnhout

Fuifzaal Futur + Warande+ bibliotheek

© stad Turnhout

<http://achtergael.be/nl/projecten/fuifzaal-turnhout/> - <http://achtergael.be/nl/projecten/de-warande-turnhout/>

Wat / hoe

- De Warande, de bibliotheek, het cultuur- en ontmoetingscentrum van de stad is gelegen op een oud kasteeldomein.
- De site wordt uitgebreid met een fuifruimte voor de jeugd. De zaal zelf wordt ondergronds georganiseerd.

Karakteristieken / Instrumenten

- De verschillende onderdelen van de warande hebben zowel bovengronds als ondergronds verbindingen. De fuifzaal heeft wel een eigen toegang omdat centraliteit niet voor elke activiteit gewenst is.
- Er werd expliciet gekozen om alle functies te combineren, waardoor medegebruik nu en in de toekomst op verschillende manieren kan worden ingevuld.
- Het beheer wordt gedeeld door stad en provincie. Er werd een erfpachtconstructie opgemaakt voor delen die de stedelijke functies mee gebruikten.
- Door een elektronisch sleutelsysteem wordt de toegankelijkheid van de verschillende delen van het complex geregeld.



Turnhout

Molenhuis Molenberg

© stad Turnhout

Wat / hoe

- In een monofunctionele verkaveling ligt een binnengebied, een molendomein met molenhuis, ter ontwikkeling voor.
- Eigenaar heeft nog relatie met molenaar en wil indien het zinvol is het huis bewaren.
- Stad voert gesprekken met ontwikkelaar om molenhuis een buurtgerelateerde functie te geven, gekoppeld aan pleintje.
- Er wordt als mogelijke bezetting een kinderkribbe en een polyvalente buurtruimte voorzien.

Karakteristieken / Instrumenten

- Doel om combinatie van functies als centraliteit toe te voegen aan monofunctionele omgeving.
- De kinderopvang, een specifieke vorm van opvang die niet erkend wordt als kinderdagverblijf, is een bestaande functie die moet herlocaliseren ifv stedelijke reorganisatie.
- Middelen van het stedenfonds konden worden aangesproken ifv voorzieningen.
- Deze inhoudelijke en financiële puzzel bleek op politiek niveau niet aanvaardbaar. Het project loopt vast op de financiële toedeling van budgetten aan de verschillende sectoren.
- Het sectoraal belang primeerde op het idee van een gedeeld project.



© wdog architecten

VGC

Nieuwland – Brussel stad

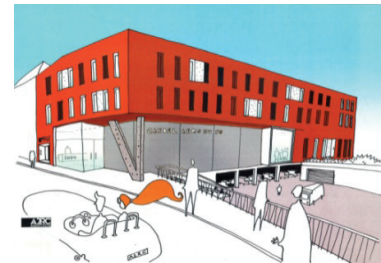
<http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/campus-nieuwland-een-heel-kinderleven-het-nederlands>

Wat / hoe

- De aanvraag tot capaciteitsuitbreiding van een basisschool in een vleugel van een leegstaande hogeschool geeft aanleiding tot de aankoop van het (bijna)volledige gebouw door VGC ondersteund met middelen uit Vlaanderen.
- Doel is om een brede school uit te bouwen op de site binnen bestaande gebouwen. Het programma bestaat uit een basisschool, een kinderopvang, buitenschoolse opvang, een opvoedingscentrum en een muziekacademie.
- Er worden 4 bouwheren bij elkaar gebracht die met middelen van VGC, AGIO, VIPA en stad Brussel een 'gezamenlijk' project opbouwen.

Karakteristieken / Instrumenten

- VGC neemt de coördinatie van het project op; 5 aannemers, 2 architecten en veel politieke steun zijn noodzakelijk om dit project gerealiseerd te krijgen op korte termijn.
- De site wordt opgesplitst tussen eigenaars, huurders, erfpachtnemers en bouwheren.
- Het gezamenlijk gebruik en de samenwerking zullen moeten groeien in de loop van de tijd.
- Een zakelijk beheerder en klusjesman betaald door VGC heeft als doel de afstand tussen de gebruikers te verkleinen. Een conciërge wordt in de toekomst voorzien.
- De verschillende subsidieregelingen maken gecombineerd ruimtegebruik moeilijk (of onmogelijk); enkel ruimtes die één exclusief gebruik kennen, worden gesubsidieerd.
- De mogelijkheid dat VGC zelf subsidies aanvraagt zou een aantal zaken vereenvoudigen wat eigenaarsconstructies betreft.



© A2RC ARCHITECTS

VGC

Candelaershuis - Ukkel

<http://www.cultuurcentrumbrussel.be/nieuws/het-candelaershuis-verhuist>

Wat / hoe

- Een nieuwbouwproject moet 2 bestaande delen van het gemeenschapscentrum samenbrengen met een bestaand lokaal dienstencentrum op een nieuwe locatie.
- Het gemeenschapscentrum en het lokaal dienstencentrum voegen hun werking samen in één gebouw met als doel verschillende ruimtes samen te gebruiken.

Karakteristieken / Instrumenten

- Gemeenschapscentrum en lokaal dienstencentrum zijn goed combineerbaar omdat tijdsgebruik aanvullend is.
- Een aantal ruimten moeten exclusief worden toegewezen aan één functie.
- VGC neemt een sturende en coördinerende rol op.
- Financieringsafspraken zijn soms moeilijk verenigbaar met werkingsafspraken. Ruimtes moeten procentueel worden toegewezen om middelen te krijgen.
- Subsidie aanvraag wordt gekoppeld aan eigendomsstatuut, wat moeilijkheden creëert bij gemeenschappelijk bouwproces. De prefinanciering door VGC was de sleutel in dit project.

Conclusie Delen en Combineren

1. Een gecombineerd of gedeeld project start vaak met één bezieler of één instantie met een uitgesproken visie. De initiator wordt vaak omschreven als de juiste man op de juiste plek. Soms is dit een politiek verantwoordelijke die zich achter een project zet, soms een inspirerende visie die door een directeur wordt uitgedragen.
 - De voormalige directeur van de brede school het keerpunt in Antwerpen wordt zo omschreven.
 - De burgemeester van Brugge die de ruimtelijke-organisatorische oplossing voor Hoeve Hangerijn mee bepleit.
2. Om multifunctioneel gebruik te stimuleren is het binnen steden noodzakelijk om gelijklopende bouwintenties of ruimteclaims in eerste instantie horizontaal, binnen de eigen stedelijke organisatie te detecteren. Deze functie wordt in de verschillende steden niet of niet systematisch opgenomen door een bepaalde dienst of persoon. Wel zijn er in sommige steden een aantal figuren en structuren die deze horizontale werking over de sectoren heen als doel hebben:
 - De stadsbouwmeester in Antwerpen
 - De werkgroep verkavelingen in Sint Niklaas
 - De projectcommissie in Hasselt waarbinnen dienstverantwoordelijken, directie en politiek vertegenwoordigd zijn
3. Een kleine subsidie kan een grote stimulans zijn om tot delen of combineren van ruimtes over te gaan.
 - In Brugge is de Vlaamse subsidie voor vernieuwing van sportvloeren de aanleiding om de overeenkomst voor medegebruik van schoolinfrastructuur te heronderhandelen.
4. Bij grote infrastructuurprojecten zoals de bouw van voetbalstadia zou multifunctioneel gebruik het uitgangspunt moeten zijn. Deze enorme infrastructuren bieden een potentieel aan beschikbare ruimte en worden vaak voor een zeer beperkte, maar hoog dynamische bezetting in de tijd gerealiseerd.
 - De stad Gent geeft aan dat de grasmat van het nieuwe stadion slechts 27 dagen per jaar wordt gebruikt. Het RUP is flexibel en laat ook andere functies en evenementen (o.a. concerten) toe. De projectMER laat echter geen andere luidruchtige recreatie toe. De voornaamste reden die in de projectMER wordt aangegeven is de geluidsoverlast voor het nabijgelegen UZ.
5. Erfgoed is een meerwaarde en biedt karakter aan projecten. De subsidies die voor de restauratie verkregen kunnen worden zijn noodzakelijk om de projecten gerealiseerd te krijgen. Vaak zou een nieuwbouw rendabeler zijn, maar heeft minder karakter. Het vrijstellen van energetische normeringen voor monumenten wordt als nadeel beschouwd. Het beheer en de exploitatiekosten nadien is ook een belangrijke financiële parameter.
6. Erfgoed is in de herbestemming en opbouw van een concept rond multifunctioneel gebruik een onzekerheid. Na een traject kan het eindadvies van erfgoed nog steeds verrassend zijn. Er is een engagement en procesbereidheid van Erfgoed Vlaanderen nodig om samen met de steden en andere partners aan gedeeld en gecombineerd ruimtegebruik uit te werken. Erfgoed heeft vaak een grote potentie.
7. Experimenten rond dubbel gebruik van open ruimte tonen aan dat dit geen evidentie is. Overeenkomsten worden met behulp van verschillende experts zeer omzichtig opgesteld. Beheer en aansprakelijkheid zijn belangrijke elementen die worden uitgewerkt.
 - Stedelijke portiers die het openbaar domein dagelijks beheren (open en sluiten) zijn geen uitzondering.
 - Stad Leuven die met 4 betrokken partijen een overeenkomst afsluit in functie van een publieke groenstructuur langs de Dijle.

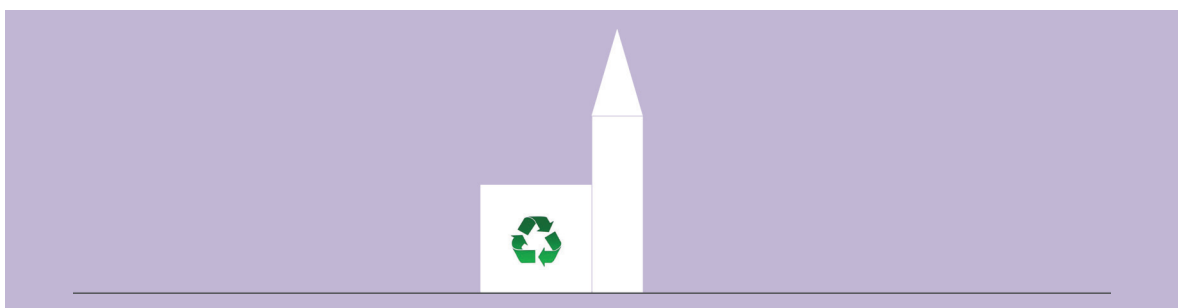
8. Een subsidie wordt steeds voorzien voor een specifiek en sectoraal programma. De subsidie dreigt vaak contraproductief te werken als zij verminderd wordt van zodra er medegebruik van ruimtes wordt georganiseerd. In sommige cases zie je de omgekeerde werking waarbij er extra middelen zijn als er gedeeld gebruik wordt voorzien in het concept.
 - De jeuginfrastructuur in Sint Niklaas
 - De basisschool in Roeselare die haar sportinfrastructuur wenst uit te breiden en multifunctioneel ter beschikking wil stellen krijgt pasmunt van de stad.
 - De discussie over de collegekerk bij de school in Sint Niklaas die als erfgoed of als school moet worden gesubsidieerd
9. De werking en het financieringssysteem van de VGC voor Nederlandstalige scholen helpt om capaciteitsuitbreiding te kunnen realiseren in de Brusselse context waar ruimtelijke oplossing niet altijd evident zijn. De ruimtelijke context van de Brusselse gemeenten geeft vaak aanleiding tot slimme verdichtingsprojecten. Ondanks dat 'slim ruimtegebruik' geen basisdoelstelling is bij dit financieringssysteem is de cofinanciering door de VGC wel vaak een noodzakelijke bijkomende financiering om het slim ruimtegebruik te kunnen realiseren.
10. De subsidieaanvraag die wordt gekoppeld aan eigendomsstatuut in plaats van aan de bouwheer van het programma maakt dat prefinanciering bij een gemeenschappelijk bouwproces vaak noodzakelijk is. Dit vormt soms een struikelblok.
 - Het project Nieuwland in Brussel kan door de prefinanciering van de VGC gerealiseerd worden.
11. Steden geloven in de meerwaarde van meervoudig ruimtegebruik en zoeken zelf manieren om dit te stimuleren.
 - Stedelijk subsidiesysteem voor gecombineerde jeuginfrastructuur in Sint-Niklaas wordt opgezet om slim ruimtegebruik te stimuleren.
 - De sportvloeren in Brugge spelen slim in op een Vlaamse sectorale subsidie.
12. Er wordt door steden ondersteuning gevraagd bij de Vlaams Bouwmeester om het ambitieniveau en de architecturale uitwerking van het project op een hoger niveau te tillen.
 - Stad Mechelen vraagt ondersteuning tijdens de initiële procesfase van de Lamot-site.
13. Weerstand van beheer lijkt gemakkelijk te overwinnen als de juiste sleutels worden aangereikt; een geïsoleerde ligging met een aparte toegang, een aanwezige conciërge, een bewakingssysteem, een sleutel- of bagdesysteem zijn de meest voorkomende kwaliteiten en genoemde instrumenten. Een constante opvolging blijft vaak wel noodzakelijk.
 - Sint Jozef 'Klein Seminarie' in Sint Niklaas kan medegebruik regelen door de geïsoleerde ligging en een aanwezige conciërge.
14. Openstellen, publiek toegankelijk maken van gebouwen en open terrein vraagt meer doorgewerkt beheers- en controlesysteem.
15. Hoe ambitieuzer of wervender de initiële uitgangspunten rond multifunctioneel gebruik en gebruik doorheen de tijd, hoe ambitieuzer het project landt.
 - De projecten Kaai 16 en de Silo in de creatieve zone in Hasselt zijn daar goede voorbeelden van.
16. Veel mogelijkheden voor delen en combineren worden niet benut doordat eigendommen van publieke partners versnipperd worden beheerd. Een publieke grondbank zou mogelijkheden kunnen bieden.

Hergebruik



Cases

| | | | |
|-----------|-----------------------|--------------|--|
| Aalst | Kapucijnensite | Oostende | Postgebouw |
| Antwerpen | Militair hospitaal | | Ruwbouw appartementengebouw site Wellingtonrenbaan |
| Brugge | Campus Amicorum | | Casino Kursaal |
| Genk | C-mine Crib | | |
| | Sint-Janssite | Roeselare | De Munt |
| Gent | Acec site | Sint Niklaas | VTS |
| Hasselt | vzw Vonk | Turnhout | Wollewei |
| Kortrijk | Bruynooghe – De Laere | VGC | De Markten – Brussel stad |
| Leuven | Redemptoristen | | |
| Mechelen | Lorette-klooster | | |





Aalst

Kapucijnensite

<http://www.groenkwartier.be/>

© stad Aalst

| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een oud klooster en kerk worden omgevormd tot kantoren en woningen. ▪ De kloostertuin was eerst parkgebied en het klooster was bestemd als openbaar nut. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een fasering werd opgelegd aan de ontwikkelaar via de voorwaarden uit het RUP: <ul style="list-style-type: none"> • De kloostertuin bestaat uit 4 kwadranten. Een ervan wordt nu bebouwd. Ook langs de toegangsweg komen bouwblokken. In ruil daarvoor moest de ontwikkelaar eerst het klooster volledig renoveren en omvormen tot kantoren. • Deze kantoren moesten in gebruik genomen zijn voor er tot nieuwbouw over gegaan kon worden. ▪ De kloostertuin was ommuurd en wordt nu opengesteld voor publiek. Een functionele fietsroute komt er doorheen. |

Antwerpen

Militair hospitaal

http://www.complexestadsprojecten.be/Paginas/Antwerpen_militair_hospitaal.aspx

© Toon Grobet



| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een voormalig militair hospitaal werd verkocht onder voorwaarden door de stad. ▪ Aanstelling van ontwerpteams/ ontwikkelaar en investeerder via wedstrijd, resulteerde in PPS. ▪ Stad behield sterke grondpositie. ▪ Tijdens proces werd de bescherming van de site uitgebreid. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een overlegcomité (stadsdiensten, stadsbouwmeester, politiek, ontwikkelaar) tussen private en publieke partners kwam maandelijks samen voor opvolging van het contract en was een succesfactor voor het project. ▪ De restauratie van het klooster, het poortgebouw en de dokterswoning zijn zeer duur en de voorwaarden van Erfgoed Vlaanderen zijn (te) strikt (ingrepen moeten reversibel zijn). Herbesteding blijkt daardoor te moeilijk en het risico dat de ontwikkelaar met deze ruimtes blijft zitten is groot. |



Brugge

Campus Amicorum

© Skylinerealestate

http://skylinerealestate.eu/sites/default/files/media-download/CAMPUSAMIC_folder_VFLR.pdf

Wat / hoe

- Een oud rasphuis, ooit omgevormd tot kantoorruimte voor de dienst ruimtelijke ordening van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, wordt hervormd tot een indeling in studentenkamers. De structuur van dit pand leent zich perfect voor deze functie waardoor geen ingrijpende werken dienden te gebeuren.
- In totaal worden 80 studentenkamers, telkens met eigen kitchenette, gerealiseerd.
- Er wordt ook een kleine conciërgewoning voorzien, en een gemeenschappelijke ruimte en fietsenberging op het gelijkvloers.

Karakteristieken / Instrumenten

- De voorkeur om dit soort panden om te vormen tot studentenhuysvesting is vooral gestoeld op het vrijwaren van de eengezinswoningen.
- Het hergebruik garandeert de instandhouding van het pand op zich, maar brengt ook levendigheid voor de buurt.
- De nieuwe bestemming neemt de aanwezige erfgoedwaarde perfect op, en leunt aan bij de originele bestemming zowel naar indeling als intern ruimtegebruik.

Genk

C-mine Crib



© stad Genk

Wat / hoe

- De voormalige burelen van het mijnterrein van Winterslag werden gerestaureerd. C-mine crib nv is nu het centrum voor creatieve innovatieve business.
- De stad ging zeer actief op zoek naar bedrijven die de doelstelling rond creatieve bedrijvigheid kunnen invullen, naar creatieve, innovatieve starters.
- Stad Genk realiseerde dit project ism de Limburgse Reconversie Maatschappij. Het project kwam tot stand met Vlaamse en Europese steun en kreeg middelen uit Limburg Sterk Merk.
- Het afsluiten van een contract met Microsoft bracht het project in een stroomversnelling.

Karakteristieken / Instrumenten

- De herbestemming van de burelen kadert in het stadsproject C-Mine.
- Veel meer dan een locatie, is het een platform waar in samenwerking met vele partners wordt gestreefd naar een creatieve hub met hoge economische waarde en internationale uitstraling.
- Er wordt de bedrijven een polyvalente infrastructuur aangeboden: coworkingspace, flexoffices, incubatieruimtes, bedrijfskantoren, maar ook inspirerende vergaderzalen, een creativity loft en een kleine aula als demonstratieruimte.
- Een van de doelstellingen daarbij is het ondersteunen van co-creatie en het faciliteren van kruisbestuivingen tussen de reguliere sector en de creatieve sector.

Genk

Sint-Janssite



© stad Genk

Wat / hoe

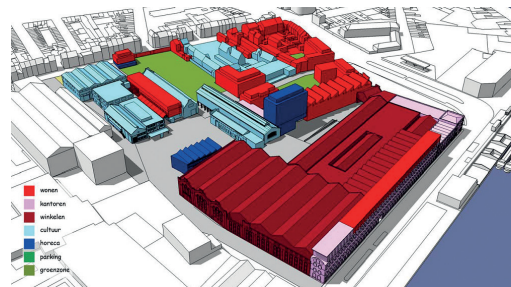
- Het project 'Sint-Janssite' te Waterschei is een privaat herbestemmingsproject van een lagere school (bij de mijn van Waterschei) tot een woongeheel met 40 wooneenheden.
- Door de oprichting van een nieuwbouwschool langs de site kwam dit gebouw in onbruik.

Karakteristieken / Instrumenten

- De herbestemming mét behoud van het waardevol mijnpatrimonium en bijhorende omgeving is erg geslaagd. De voormalige speelplaats is een semipublieke binnentuin geworden voor de bewoners van de site.
- De verkoop van de woningen verliep in eerste instantie moeilijk omdat men zich moeilijk een beeld kon vormen van het uiteindelijke resultaat. De projectontwikkelaar besloot hierop te reageren door één van de woningen volledig af te werken en deze tijdens een opendeurdag open te stellen voor het publiek.

Gent

Acec site



© stad Gent

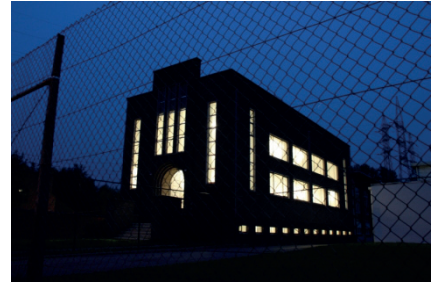
<http://www.doknoord.be/>

Wat / hoe

- Een oude industriesite langs de Oude Dokken.
- Zoveel als mogelijk wordt bestaand patrimonium behouden.
- Het project omvat een renovatie van een deel gebouwen waar kantoren (voor profit- en non-profit-organisaties), lofts, en woningen hun plaats hebben gekregen. Er komt ook een park van 1 ha. Er wordt eveneens een evenementenhal gepland.
- Het gebouw aan de waterzijde wordt gerenoveerd en aangevuld met een nieuwbouw parkeergebouw, woningen en een winkelcentrum.
- Ontwikkeling door een private ontwikkelaar.

Karakteristieken / Instrumenten

- De aanleg van het openbaar domein is als stedenbouwkundige last opgelegd en dit is meteen de voorwaarde om tot ontwikkeling te kunnen komen.
- Het RUP werd door de Stad opgemaakt (flexibele voorschriften). Vervolgens werden eerst het masterplan en later het verkavelingsplan en de bouwplannen opgemaakt door de ontwikkelaar, steeds in nauw overleg met de Stedenbouwkundig Ambtenaar.
- De meerwaarde van het hergebruik is zeer groot. De wijk behoudt zijn herkenbare gebouwen en waardevolle architectuur en toch wordt de site opengetrokken en krijgen de buurtbewoners er 1ha park bij.



© VONK

Hasselt

vzw Vonk

<http://www.vonkhasselt.be>

Wat / hoe

- Een voormalige elektriciteitscabine werd door de stad Hasselt overgenomen via een erfpacht (voor 30 jaar), en verbouwd tot een atelierruimte.
- De vraag van enkele kunstenaars naar ruimte kwam terecht bij de schepenen van jeugd & cultuur.
- De financiering van deze verbouwing werd volledig door de stad Hasselt gedragen.
- Vzw VONK, een kunstenaarscollectief, werd opgericht, en sloot een overeenkomst af met de stad Hasselt voor het gebruik van het gebouw.
- De doelgroep zijn semiprofessionele kunstenaars die een doorstart krijgen op deze locatie.

Karakteristieken / Instrumenten

- De stad Hasselt is eigenaar van het gebouw via een erfpacht, en geeft het beheer van de ruimte door aan de vzw via een gebruiksovereenkomst.
- De stad heeft een duidelijke doelstelling naar het voorzien van atelierruimte en heeft hiervoor het nodige kapitaal uitgetrokken.
- De beheersstructuur is een goede tool om het stedelijk beleid mee in te vullen.
- Het 'systeem' heeft na evaluatie geleid tot uitbreidingsplannen. Dit pilootproject bewijst immers dat patrimonium kan ingezet worden om tijdelijk atelierruimtes aan te bieden zodat kunstenaars in Hasselt blijven.



© stad Kortrijk

Kortrijk

Bruynooghe – De Laere

Wat / hoe

- De voormalige industriële site van Bruynooghe Koffie en De Laere Decor langs de Vlaanderenkaai wordt nieuw woonproject.
- Privaat project in overleg met de stadsdiensten.

Karakteristieken / Instrumenten

- Privaat project wordt in overleg met de stad uitgewerkt en zo tot een hoger kwalitatief niveau getild.
- Een aantal stedelijke ambities (groen, voorzieningen, parkeernorm) worden meegenomen in het project.
- Dit stelt de stad in staat om zonder subsidies of middelen te werken aan een ruimtelijke stedelijke ambitie.
- Een inrichtingsstudie geeft aanleiding tot een zeer hoge dichtheid, nl. 100 wo/ha.
- Er zal compact en duurzaam worden gebouwd volgens het principe van city snake of geschakeld /gestapeld bouwen met verschillende types.
- Er komt een kinderkribbe in het project.
- De ontwikkelaar was vragende partij om zijn site aan te bieden voor tijdelijk gebruik. Dit garandeert sociale controle, vermijdt dus vandalisme en kraak en bouwt in afwachting van het definitieve realisatie een relatie en draagvlak op met de buurt. Dit initiatief wordt erg gesmaakt door de buurt. De vzw is daarbij zelf verantwoordelijk voor beheer en aansprakelijkheid.

Leuven

Redemptoristen



© stad Leuven

Wat / hoe

- De site langs de Brabaçonnestraat bestaat uit een 20ste eeuwse kerk en klooster met grote tuin (woongebied) in de binnenstad.
- Het klooster werd in de jaren 80 gedeeltelijk afgebroken om plaats te maken voor een modern rusthuis voor paters.
- Bij de opmaak van het structuurplan werd deze zone benoemd als open ruimtegebied met geïntegreerde bebouwing. Met die categorie wil de stad aanduiden dat ze de groene ruimte bij het gebouw wil behouden.

Karakteristieken / Instrumenten

- De kerk is vrij uniek qua bouwstijl, en werd in de loop van het proces beschermd als monument.
- De kerk moet nog ontwijd worden. Ze zit wel in project als een flexibele multifunctionele ruimte. Er is een aanspreekpunt binnen het RVT zodat buurt deze ruimte ook kan gebruiken.
- Het stedenbouwkundige opzet van een nieuw RVT op deze site 'omarmt' de beschermde kerk. Dit is een moeilijk punt in discussies met onroerend erfgoed Vlaanderen. De kerk moet zijn bezinningsaspect behouden. Een cafetaria voor het RVT kon niet in de kerk.
- Door de dwingende termijnen van VIPA subsidiëring werd pas in een tweede fase over de aansluiting op de kerk gewerkt.
- De sturing op de keuze van architect, zonder een wedstrijdformule werd als een heikel punt ervaren. Er is geen geijkte manier om een bouwheer te overtuigen om een andere ontwerper aan te stellen om de nieuwe functie in relatie tot het erfgoed beter uit te tekenen obv hoge architectuurkwaliteit. Hiervoor werden uiteindelijk 10 referentieprojecten overgemaakt aan de ontwikkelaar. Het is balanceren als overheid om hier juridisch gepast te handelen.



Mechelen

Lorette-klooster

© stad Mechelen

Wat / hoe

- Het oude Lorette-klooster en de school tussen de Drabstraat, de Vismarkt en de Begijnenstraat worden gerenoveerd en herbestemd tot appartementen en kantoren.
- Het Hooghuis, het enige deel dat als monument is beschermd, is een koophuis gelegen aan de Melaan. Dit werd gerenoveerd door DMVA-architecten.

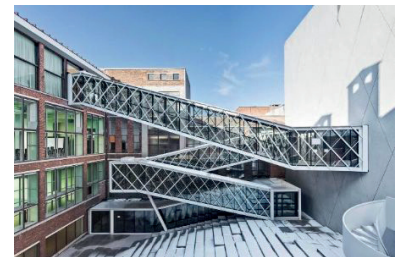
Karakteristieken / Instrumenten

- Een historisch klooster en school worden door twee verschillende ontwikkelaars samen herontwikkeld.
- De realisatie wint bij het behoud van het historische, niet helemaal beschermd erfgoed. Het cachet van het project trekt welbepaalde bewoners en gebruikers aan.
- Twee stedelijke randvoorwaarden (parkeernorm en behoud van waardevol erfgoed) stonden haaks op elkaar. De bouwheer/ontwikkelaar weegt zelf de 2 randvoorwaarden tegen elkaar af.
- De gestelde parkeernorm van 1,5 maakte geen andere oplossing mogelijk dan enkel de voor- en achtergevel te behouden en binnenin een nieuwbouw te realiseren.
- Via het federale Grootstedenbeleid is er een investeringssubsidie om het project te deblokken en aldus hergebruik en herbestemming mogelijk te maken.

Oostende

Postgebouw

© stad Oostende



Wat / hoe

- Beschermd sinds 1981, heeft oorspronkelijke functie volledig verloren.
- Zoektocht naar nieuwe invulling, andere dan 'gemeenschapsvoorzieningen' blijkt niet evident. Opname in het triptiekproject (Nieuw Helmont – Feest en Cultuurpaleis – Grote Post) voor realisatie via PPS lukt niet.
- Beslissing tot restauratie/renovatie/reconversie tot cultuurfabriek met integratie van dansschool, muziekcentrum, ateliers en zalen met verschillende capaciteit.

Karakteristieken / Instrumenten

- Project wordt zwaar restauratie/renovatie dossier met vele erfgoed voorwaarden die financieel zeer zwaar wegen.
- Materiaalkeuzes die opgelegd worden zijn niet steeds toekomstgericht of duurzaam waardoor ongelukkige keuzes uit het verleden moeten herhaald worden. Dit soort voorwaarden levert problemen op naar de toekomst voor de stad met zware financiële consequenties (die nauwelijks te dragen zijn).
- De delicate toevoeging van nieuwe elementen geeft het gebouw een nieuwe dynamiek.
- De exploitatie en programmatie is geen sinecure en vergt permanente financiële inspanningen. Deze inspanningen dragen sterk bij tot de stedelijkheid en de aantrekkingskracht/uitstraling van de stad.
- Het postgebouw heeft in Oostende opnieuw bewezen dat een wedstrijd via open oproep rendoert. Deze wedstrijdprocedure garandeert daarbij dat de initiële ambitie vastgehouden wordt.



Oostende

Ruwbouw appartementsgebouw site Wellingtonrenbaan

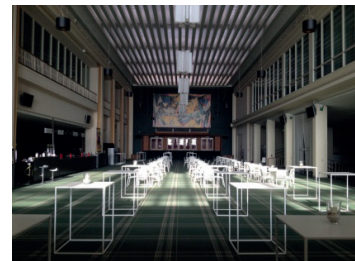
© stad Oostende

Wat / hoe

- Tijdens de bouw van een appartementencomplex bestaande uit twee blokken werd beslist om de ene blok om te vormen tot woonzorgcentrum.
- De ruwbouw bleef geruime tijd casco staan omwille van de tegenvallende verkoop van appartementen.

Karakteristieken / Instrumenten

- De oplossing werd gevonden in de herbestemming tot woonzorgcentrum met 82 kamers.
- Flexibele opzet van de ruwbouw kan gemakkelijk herbestemd worden.
- De aanwezigheid van beschermde stallingen gaf aan deze blok een minder zicht op de wellingtonrenbaan, waardoor deze appartementen moeilijker verkocht werden.



Oostende

Casino Kursaal

© stad Oostende

Wat / hoe

- In 1994 wordt architectuurwedstrijd ingericht voor nieuw Casino (deelname van o.a. Sir Norman Foster, AWG, ...). Voorstellen houden rekening met afbraak.
- 1997 – voorstel tot verbouwing tot appartementen. Protestbeweging 'Kursaal aan Zee'.
- Beschermingsprocedure wordt opgestart – bescherming bij MB van 23 januari 1998.
- Resulteert in volledig nieuw denkkader voor de toekomst van het gebouw met zowel financieel-economische als socio-culturele implicaties.
- Beslissing tot restauratie/renovatie met behoud van de essentiële functies.

Karakteristieken / Instrumenten

- Project wordt zwaar restauratie/renovatie dossier met vele erfgoed voorwaarden die financieel zeer zwaar wegen.
- Onder andere door de belangrijke meerkosten van bepaalde restauratiekeuzes wordt het draagvlak voor een rendabele exploitatie na restauratie flinterdun.
- De keuze om horeca te integreren in het renovatieconcept draagt sterk bij tot het opladen van het gebruik van het gebouw.
- Stad verkoopt ander patrimonium ter compensatie om monumenten in stand te kunnen houden volgens de voorwaarden van erfgoed.
- Een meer flexibele houding tav herbestemming en reconversie zou voor de stad betekenisvol zijn.

Roeselare

De Munt

<http://www.arhus.be/nieuws>



© stad Roeselare

Wat / hoe

- De Munt is een voormalig terrein van KBC midden in het centrum; een binnengebied tussen station en binnenstad met een voetgangersdoorsteek naar de Grote Markt.
- Bij dit inbreidingsproject van een ontwikkelaar werd de stad in vroege fase betrokken.
- Het project werd onderdeel van een stadscontract in samenwerking met de Vlaamse Regering.
- Het torengedouw op de site werd door de stad verworven (zonder subsidies). Met deze toren kon de ontwikkelaar niet veel aanvangen. In kader van realisatie van het stadscontract werd een belangrijke investeringssubsidie verworven voor de oprichting van ARhus (een nieuwe stadsbibliotheek, Bib+ en het kenniscentrum).
- Rondom het torengedouw komt een woonontwikkeling in 4 fasen.

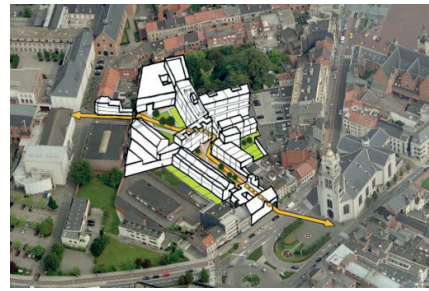
Karakteristieken / Instrumenten

- Stad heeft zich strategisch ingekocht en werd daardoor partner: nood en opportuniteit werden samengebracht.
- Langs een doorsteek komen op het gelijkvloers allemaal commerciële ruimtes. Er gebeurde een haalbaarheidsonderzoek om te zien of nieuwe commerciële ruimte de huidige niet in gedrang brengt (zijstraat van winkelstraat). Op basis daarvan werd met het beleidsplan 'Kern' een maximum van 5800m² netto vloeroppervlakte opgenomen.
- Investeringsubsidie was cruciaal om renovatie en realisatie door de stad mogelijk te maken.

Sint-Niklaas

VTS

<http://www.sint-niklaas.be/over-de-stad/projecten/woonprojecten/vts-site>



© stad Sint-Niklaas

Wat / hoe

- Een oude schoolsite centraal gelegen vlak bij de Grote Markt met een grote cultureel historische waarde wordt herontwikkeld.
- De erfgoedwaarde van gebouwen op deze site is groot en daardoor erg gekend in St-Niklaas en omgeving.
- De stad is zelf initiatiefnemer om de erfgoedwaarde van bij de start hoog in te schatten. Delen van het patrimonium werden bijgevolg ook gedurende het proces als monument beschermd.
- Huisvesting vormt samen met cultuur, een uitbreiding van muziekacademie aan de overzijde van de straat, de basis van het programma.

Karakteristieken / Instrumenten

- De gronden werden door de stad aangekocht in 2009, met behulp van het federaal Grootstedenbeleid. De stad zal samen met Interwaas, de intercommunale dit project ontwikkelen. De voorwaarden bij deze subsidiemiddelen zorgden ervoor dat de ambitie nog verscherpt werd en over legislaturen heen meegedragen kan worden:
 - Gedifferentieerd aandeel wonen (ook sociaal wonen en ev. co-housing).
 - Een strikte parkeernorm.
 - Een publieke doorsteek.
 - Het openstellen van gebouwen met erfgoedwaarde en daarbij een energetisch, esthetisch kwalitatief project realiseren.
- Sociale huisvesting zal ondanks eerdere terughoudendheid tov beschermd monument toch voortgaan met project via gebruik van Ruitervonds. Dit fonds biedt extra financiële ondersteuning voor het herbestemmen van een beschermd monument naar sociale huisvesting.
- Eén gezamenlijk architect aangesteld door verschillende partners samen.
- De optie om kinderopvang en buitenschoolse opvang te realiseren op de site werd onderzocht maar niet weerhouden.



© stad Turnhout

Turnhout

Wollewei

Wat / hoe

- Aan de rand van 19de eeuwse stadscentrum, binnen de ring, ligt een oud Clarissenklooster.
- Het stadsbestuur is de initiatiefnemer (sinds 1972) en eigenaar van het gebouw. Het geheel werd aangekocht en op gang getrokken vanuit een stedelijk initiatief. Het algemeen beheer wordt door de stad uitgevoerd. Jeugdendienst organiseert de permanentie en bewaking in samenwerking met de andere gebruikers.
- Doorheen zijn geschiedenis zijn er zeer veel en variërende jeugdwerkingen actief geweest in de gebouwen, maar ook een kinderkribbe voor occasionele en laagdrempelige opvang (Lindeke), en andere.
- Tussen 1985 en 1990 – met Vlaamse middelen en stedelijke middelen – werd een deel van het gebouw gerenoveerd en eigentijds ingericht.

Karakteristieken / Instrumenten

- Pleidooi – Er is in een stad steeds een nood aan gebouwen die tijdelijke invullingen moeten mogelijk maken. Vooral voor jongeren en kwetsbare groepen hebben experimenteeruimte een grote meerwaarde. Daarom is het een sterkte dat oude infrastructuur, met een zekere patine, ter beschikking komt. Ruimte waar er mag geknutseld worden, waar inrichting wordt toegelaten. Elke generatie in een gebouw moet een eigen plek kunnen maken. Het project Wollewei heeft een grote voorbeeldfunctie in Vlaanderen.

VGC

De Markten – Brussel stad

<http://www.demarkten.be/>



© zeromq.org

Wat / hoe

- In de vroegere fabriek van Val Saint Lambert zit het gemeenschapscentrum De Markten, in het centrum van Brussel. Aan de voorzijde is een café ingericht (privaat uitgebaat) en de rest van het gebouw wordt ingevuld door het gemeenschapscentrum. De vroegere toonzaal (spiegelzaal) op de eerste verdieping wordt gebruikt als salon en in de achterbouw (voormalige fabriek) zijn polyvalente ruimten ondergebracht.

Karakteristieken / Instrumenten

- Deze grote en flexibele fabrieksruimtes maken een heel flexibel (her-)gebruik mogelijk. Dit kan moeilijker gerealiseerd worden met een nieuwbouwproject, omdat hier zelden de financiële marge is om groter en flexibeler te bouwen dan echt noodzakelijk.
- De werking maakt dankbaar gebruik van het specifiek cachet van het gebouw, zoals de hallen, de spiegelzaal,....

Conclusie Hergebruik

1. Er is een groot verschil in het aantal beschermde monumenten en de daarbij horende uitdagingen rond hergebruik tussen de verschillende steden.
2. In een RUP kunnen faseringsvoorwaarden worden opgenomen om bij herbestemming en dus hergebruik eerst hergebruik van bestaande infrastructuur op te leggen waarna pas bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd kunnen worden op een site.
 - Op de Kapucijnensite in Aalst bestond de schrik dat het erfgoed zou overblijven na ontwikkeling van de overige delen.
3. Veel herbestemmingscases zijn gerelateerd aan beschermd erfgoed. Een aantal opmerkingen en kenmerken komen vaak terug:
 - Het behandelen van beschermd erfgoed is erg afhankelijk van de gewestelijke begeleiding. Adviezen lijken gestoeld op een persoonsgebonden interpretatie van de bescherming.
 - De nood aan bereidheid van Erfgoed Vlaanderen om procesgericht en constructief mee te denken in functie van herbestemming is een algemene vraag. Een bindend eindadvies van het agentschap is een zeer sterk instrument dat de procesbereidheid van de diensten ondermijnt.
 - Veel voorwaarden die door Erfgoed Vlaanderen gesteld worden zijn zeer duur. De erfgoedwaarde wordt daarbij erg geïnterpreteerd. Zeker bij interieurbescherming komen deze frustraties sterk boven.
 - het vast tapijt voor het casino in Oostende moet elders nagemaakt worden omwille van een specifiek ruitmotief.
 - Doordat ingrepen reversibel moeten zijn wordt herbestemming vaak moeilijk. Bij enkele projecten blijven grote ruimtes ongebruikt of ondergebruikt door de opgelegde erfgoedvoorwaarden (bv waarom moet het bezinningsaspect voor sommige kerken behouden blijven bij herbestemming waardoor de inrichting van een cafetaria bij een RVT in deze kerk onmogelijk wordt.)
 - De bescherming van Unesco Werelderfgoed heeft een zeer grote impact. Zo is in het centrum van Brugge en in het Begijnhof van Mechelen ieder bouwproject een herbestemmingsproject. Afbraak wordt hier zo goed als onmogelijk.
 - Het oprichten van een stedelijke dienst of cel die met erfgoed bezig is wordt als positief ervaren. Dit zorgt voor meer inhoudelijke argumentatie. Steden vinden dit een goede manier om een vertrouwensrelatie met de gewestelijke diensten op te bouwen.
 - Door een (stedelijke) erfgoed cel onder de administratieve cluster 'bouwen of ontwikkeling' te plaatsen wordt er op een meer toekomstgerichte manier over erfgoed nagedacht dan wanneer deze cel onder een dienst cultuur huist.
 - Het onderhoud en beheer van beschermde monumenten blijkt soms zo'n hoge kost te zijn voor steden dat ze ander stedelijk patrimonium moeten verkopen om monumenten in stand te kunnen houden. Een ruimere interpretatie bij renovatie van erfgoed zou een grote impact kunnen hebben op bijvoorbeeld onderhoud en energiekosten.

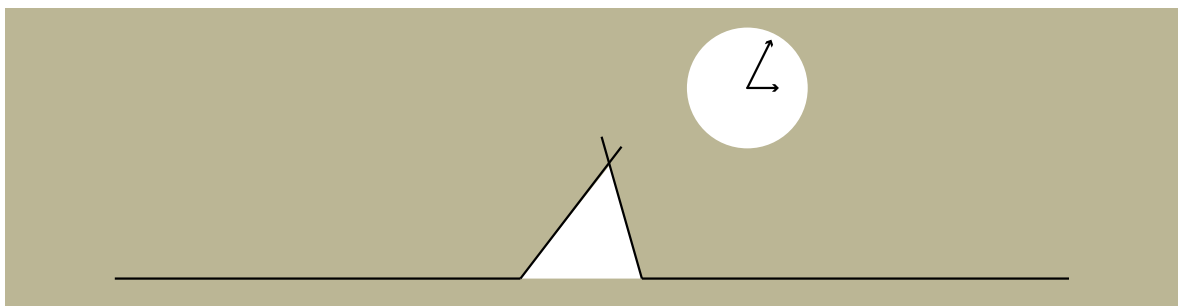
4. Het onderhoud en beheer van religieus gebouwen betekent vaak een financiële last voor steden. De 'code Napoleon' bepaalt dat steden moeten bijspringen voor het onderhoud en de instandhouding van het religieus erfgoed. Dit zijn vaak bijzonder grote investeringen. Een aantal steden brengen het religieus erfgoed in kaart, mede naar aanleiding van de inventarisatie die gevraagd wordt door de Vlaams minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand Geert Bourgeois. In deze gebouwen schuilt een algemene ruimtelijke potentie voor slim verdichten of in sommige gevallen slim ontpitten in de toekomst als ook erfgoed hier een brede toekomstgerichte interpretatie zal hanteren.
5. Steden zoeken naar mogelijkheden om samen met de ontwikkelaar een project zo kwalitatief mogelijk vorm te laten krijgen. Soms is het noodzakelijk voor de kwaliteit van het specifieke project dat er een andere ontwerper wordt gezocht. Steden zijn op zoek naar een correcte manier om private initiatiefnemers te adviseren zonder daarbij met wedstrijdformules te moeten werken.
6. Ervaring geeft aan dat wanneer een stad zich als partner, investeerder, kan opstellen in een groter project dit een positieve uitwerking kan hebben en een project als totaalontwikkeling een meerwaarde heeft.
 - Roeselare De Munt
 - Antwerpen Militair Hospitaal
 - Genk C-Mine Crib in stadsproject C-Mine
7. Het herbestemmen van niet-beschermd erfgoed is vaak even moeilijk zo niet nog moeilijker omdat het financiële aspect dan nog zwaarder doorweegt. Een stad moet inventief omgaan met budgetten en het zoeken naar manieren om de uitbatingskosten te beperken. Door enkel de gebouwkost te moeten financieren en te werken met vzw's voor de uitbating krijgen ook niet-beschermd gebouwen de kans om herbestemd te worden.
 - Het project VONK in Hasselt is daar een goed voorbeeld van.

Tijdelijk gebruik



Cases

| | | | |
|-----------|---|--------------|-----------------------------|
| Aalst | Tupperware site | Mechelen | Mest! Pop-up stores |
| Antwerpen | Desguinlei | Oostende | Ziekenhuiscampus Sint Jozef |
| Brugge | Militair Hospitaal | Roeselare | Site Moerman |
| | Die Keure | Sint Niklaas | De Weverij |
| Genk | Hoofdgebouw THOR park | Turnhout | Watertoren 2012 |
| Gent | DOK | | Skate en graffiti hal |
| Hasselt | Oude gevangenis | VGC | De Maalbeek - Etterbeek |
| Kortrijk | Zwevegemstraat | | |
| Leuven | Central Park 3010 - Centrale werkplaatsen | | |



Aalst

Tupperware site

<http://www.parol.be/> - <http://www.re-vive.eu/>



© Re-Vive

Wat / hoe

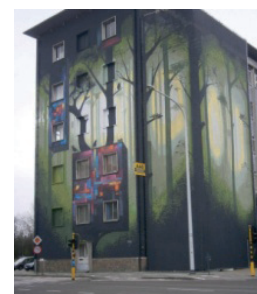
- In de oude fabriekshallen van Tupperware programmeert de ontwikkelaar een tijdelijk gebruik ism Parol een organisatie van samenlevingsopbouw Aalst.
- In afwachting van planning, sanering en vergunning is er een tijdelijk gebruik geïnitieerd met socio-artistieke invalshoek.
- Er is een constante en diverse culturele programmatie.

Karakteristieken / Instrumenten

- Deze site was oorspronkelijk ommuurd. De doelstelling van de eerste jaren was om deze plek een plaats te geven in de mentale kaart van de buurt en Aalst.
- Op de site wordt ook een stuk publiek domein aangelegd, waardoor de doorwaadbaarheid zal blijven bestaan in de toekomst.

Antwerpen

Desguinlei



© stad Antwerpen

Wat / hoe

- Een voormalig kantoor van stedelijke diensten langs de Singel komt leeg te staan in 2011 bij reorganisatie stedelijke administratie.
- Het toekomstperspectief voor de site, een nieuwe school, wordt door discussie over fijn stof voor onbepaalde duur uitgesteld.
- Tijdelijk gebruik kent twee fasen door wisselend inzicht in tijdsperspectief over de nieuwe bestemming.
- Het college geeft opdracht om lokalen geschikt te maken voor diverse 'zwevende' functies – klaslokalen voor volwassenonderwijs, een moskee, winteropvang voor daklozen.

Karakteristieken / Instrumenten

- De structurele leegstand wordt ingevuld met zwevende functies.
- De locatie van het gebouw, een solitair gebouw langs de ring, is bepalend voor de duur van het definitieve herbestemmingstraject en de keuze van de (maatschappelijk gevoelige) zwevende functies.
- De tijdelijk functies worden gesubsidieerd of betalen huur.
- De investering in veiligheid- en inrichtingsmaatregelen is gegroeid, gerelateerd aan het tijdsperspectief en de eigenheid van de tijdelijke functies.
- De werken ifv brandveiligheid hebben de grootste impact gehad.
- Er is een gebruikersraad die het beheer en gebruik regelt obv goede afspraken. De stad volgt dit nauw op door permanentie van eigen personeel. Bij klachten of overlast wordt onmiddellijk ingegrepen.
- Er is een communicatie met de buurt over de invulling.
- De gevel die een nieuw aanzicht krijgt geeft een teken van het tijdelijke gebruik ipv een dichtgetimmerd leegstaand gebouw.



© Erfgoedforum Brugge vzw

Brugge

Militair hospitaal

<http://iloapp.frankydemon.be/blog/test?Home&post=96>

Wat / hoe

- Het voormalige militair hospitaal komt in 2009 leeg te staan. Er wordt een RUP opgemaakt om de site te herbestemmen.
- Gedurende deze planperiode wordt een overeenkomst afgesloten met Entrakt bvba, een actor die zich specialiseert in het benutten van leegstaande gebouwen als beheersstructuur.
- Entrakt regelt de bezetting van een groot deel van de site.
- Een kinderdagverblijf wordt in een ander deel ondergebracht.

Karakteristieken / Instrumenten

- Het doel is leegstand gecontroleerd tegen te gaan om kraak en vandalisme te voorkomen en een alternatieve vorm van beheer voor de gebouwen toe te passen.
- Door het beheer niet in één hand te hebben gelegd zijn er problemen bij de verschillende benadering van tijdelijk gebruik ontstaan, specifiek naar vergunningsplichtige werken.
- Voor het kinderdagverblijf was een bouwvergunning nodig.
- De grootste impact volgt uit het brandweeraadvies, waardoor de investeringslast groot is geworden ten opzichte van het tijdelijke gebruik.
- Een aanbeveling hier is dat beheer en aansprakelijkheid best in één hand gehouden worden met één contract.

Brugge

Die Keure

<http://www.re-vive.eu/projects/view/den-indruk-brugge>



© Re-vive

Wat / hoe

- In de binnenstad wordt een binnengebied herontwikkeld waar vroeger een drukkerij actief is geweest.
- Een ontwikkelingsproces komt langzaam op gang en wordt in een finale fase doorverkocht tussen ontwikkelaars.
- Gedurende het planproces wordt ook een overeenkomst afgesloten tussen stad en omwonenden om een tuinuitbreiding mogelijk te maken. De buurt zit met andere woorden te wachten op een start van de nieuwe ontwikkeling.

Karakteristieken / Instrumenten

- Re-vive (ontwikkelaars) koopt de site over en start met een tijdelijke bezetting op de site. Een overeenkomst wordt afgesloten met een socio-artistieke organisatie voor een welbepaalde tijd.
- Het doel is draagvlak opbouwen voor een veranderingsproces. De tijdelijke werking zoekt expliciet een relatie met de directe omgeving en gaat zelf allianties aan met zeer veel verschillende organisaties.
- De doorwaadbaarheid van de site is één van de belangrijkste elementen die zal gecontinueerd worden in het definitieve plan.
- De ontwikkelaar sluit één brandpolis af en vraagt de organisaties zich ook te verzekeren.

Genk

Hoofdgebouw THORpark



© stad Genk

Wat / hoe

- De voormalige mijnsite van Waterschei wordt omgevormd tot het THOR technologiepark, een hoogwaardig wetenschaps- en bedrijvenpark.
- In de ontwikkeling van het technologiepark zal het hoofdgebouw een centrale rol spelen als business- en ontmoetingscentrum. Momenteel worden restauratiedossiers en herbestemmingsstudies klaargemaakt.
- Sinds de stad in 2006 eigenaar werd van de site en het hoofdgebouw, wordt het gebouw opengesteld voor de organisatie van diverse evenementen:
 - Eén van de locaties voor de jaarlijkse nieuwjaarsreceptie voor de burgers.
 - De internationale biënnale voor hedendaagse kunst, Manifesta 9 in 2013.
 - In zomer 2013 van werd hier de artistieke geluidsinstallatie 'Harmonic Fields' georganiseerd.
 - De grootschalige installatie 'Heroes of Labour' van de Russische topfotograaf Gleb Kosorukov in 2013.
 - Diverse kunst en vrijetijdsevenementen van particuliere initiatiefnemers en verenigingen vinden permanent plaats in het hoofdgebouw: kinderkunstenfabriek, workshops, events van bedrijven, etc.

Karakteristieken / Instrumenten

- De stad wenst het beschermde hoofdgebouw van het THOR park uit te bouwen met een gemengd gebruik. Niet enkel business en bedrijfsgerelateerde functies krijgen hier een plaats maar ook een horecaplein, een kinderopvang en brede congresinfrastructuur.
- Het tijdelijk gebruik en het voeren van een open communicatie over de mogelijkheden van de site en het hoofdgebouw heeft geleid tot verbreding van inzichten en het ontdekken van nieuwe opportuniteiten. Dit heeft het draagvlak voor de ontwikkeling van deze site bij omwonenden verhoogd.
- Het stadsbestuur onderzoekt op welke manier het aantrekken van tijdelijke events, tentoonstellingen, culturele en toeristisch – artistieke activiteiten een blijvend element kan vormen in de toekomstige exploitatie van het gebouw.
- Het mijndepot is gehuisvest in het hoofdgebouw. Overleg over de ambities en de doelstellingen, heeft ertoe geleid dat de 'tijdelijke' huisvesting inmiddels is omgezet naar een meer definitieve plaats in het hoofdgebouw.

Gent

DOK

<http://www.dokgent.be>



© stad Gent

Wat / hoe

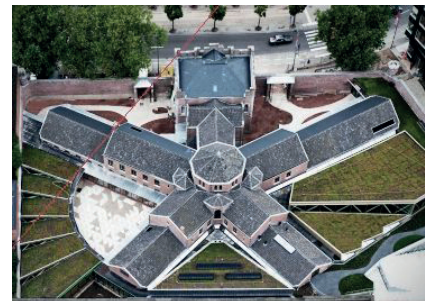
- De basisdoelstelling is een meerwaarde creëren voor de buurt en de site die in de toekomst worden ontwikkeld.
- In afwachting van stadsontwikkelingsproject Oude Dokken gestuurd door sogent wordt een overeenkomst afgesloten na oproep.

Karakteristieken / Instrumenten

- Een convenant met vzw DOK vormt kader voor werking gedurende drie jaar.
- Deze werking is een nieuw instrument bij stadsvernieuwing.
- De latente ruimtevragen die blijven na tijdelijk gebruik worden ondertussen opgevangen in de nieuwe ontwikkelingen.
- De alternatieve economie (eigen aan tijdelijk bezetting) wordt als waardevolle economische tak geapprecieerd (vormend voor maatschappij en gemeenschap) en gefaciliteerd vanuit het beleid.
- Tijdelijk gebruik wordt gezien als een alternatieve beheerskost in afwachting van een nieuw project, die bovendien ook constructief is naar de toekomst toe. Een jaarlijks budget staat tegenover doelstellingen.
- Er wordt draagvlak gecreëerd ifv de toekomstige bestemming.

Hasselt

Oude gevangenis



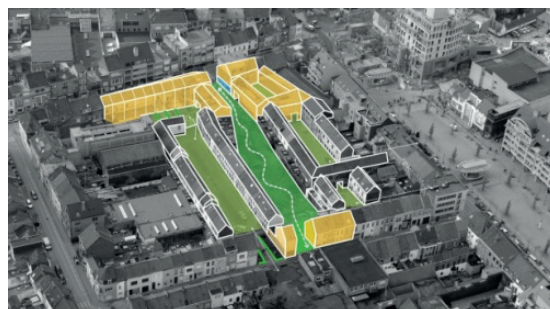
© UHasselt

Wat / hoe

- De oude gevangenis, ondertussen deel van Universiteit Hasselt, was eigendom van Regie der Gebouwen.
- Gedurende zoektocht naar een nieuwe bestemming is dit gebouw een magneet geweest voor verschillende verenigingen en culturele instellingen die de speciale sfeer van het pand interessant vonden voor een tentoonstelling, een concert, een kunsthappening, een feest, ...

Karakteristieken / Instrumenten

- De regie betrok de stad als adviseur voor de selectie van aanvragen voor tijdelijk gebruik. Dit was een constructieve samenwerking.
- Stad had geen verantwoordelijkheid naar beheer.
- Het ter beschikking stellen van dit gebouw bewijst de potentie van dergelijke karaktervolle plekken voor artistieke en culturele evenementen. De stad heeft daardoor ondertussen een cultuurbeleid dat inspeelt op dit soort tijdelijk gebruik.
- De samenwerking met de Regie der Gebouwen is goed verlopen.
- De sleutel is ruimtelijke opportuniteiten (er)kennen in de stad en hierop inspelen.



© stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk

Kortrijk

Zwevegstraat

<http://www.sokkortrijk.be>

| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Deze straat wordt gekenmerkt door een minderwaardig winkelaanbod. Het is een erg dense en verloederde buurt met nauwelijks groen. Enkele achterliggende beluiken hebben nog een architecturale potentie, maar hebben een minderwaardige kwaliteit. Het doel van het project is publiek groen te introduceren in de omgeving en een algemene opwaardering van de omgeving. Ag Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk start met aankopen van gronden en panden en koopt zich langzaam een cruciale rol in de omgeving. In het licht van een ruime opwaardering kunnen restpercelen worden onteigend. | <ul style="list-style-type: none"> Een oude charmante cinema die werd aangekocht, krijgt een tijdelijk werking vanuit het alternatieve cultuurcircuit. Deze werking trekt een publiek aan dat erg aantrekkelijk is voor de stad, het gewenste doelpubliek voor dit stadsvernieuwingsproject. Het draagvlak voor dit project is door het tijdelijk gebruik gegroeid. Dit was een cruciaal element voor het project. De algemene stedelijke ambitie (groen ,opwaardering en buurtondersteuning) is gebetonneerd in de onteigeningsbesluiten. Voor de rest kan het tijdelijke traject voedend zijn voor de invulling van het finale project. Ag Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk heeft al meerdere ervaringen met tijdelijke ruimtegebruik en daardoor een mentale databank van mogelijkheden. De culturele vzw staat in voor een verzekering en betaalt de huur die gelijk is aan de onroerende voorheffing. |



Leuven

Central Park 3010 | Centrale werkplaatsen

© stad Leuven

<http://www.leuven.be/leuven/stadsvernieuwing/centrale-werkplaatsen/een-nieuw-centrum/openbaar-domein/tijdelijk-buurtpark/index.jsp>

| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Op de voormalige centrale werkplaatsen wordt gefaseerd een grootschalig stadsvernieuwingsproject gerealiseerd. Het centrale park zal in de laatste fase worden opgeleverd. In afwachting van dit park wordt er nu ruimte voor een tijdelijk park aangeboden aan de eerste bewoners. Dit park ligt op gronden die finaal ook ontwikkeld zullen worden. | <ul style="list-style-type: none"> De doelstelling van het project is de leefbaarheid en betrokkenheid voor de eerste bewoners en de omgeving te vergroten. De voorbereidende werken werden grotendeels door stadsdiensten gedaan. Het beheer is opgesplitst tussen stad en buurtvereniging. De communicatie over de tijdelijkheid van dit park wordt cruciaal gevonden en goed opgevolgd. Het aanplanten van bomen is in het licht van de tijdelijkheid ook niet toegelaten. |

Mechelen

Mest! Pop-up stores

<http://www.mest.be>



© stad Mechelen

Wat / hoe

- Dit is een methodiek die langdurige leegstand in het kernwinkelgebied wil aanpakken, waardoor een winkelas beter functioneert.
- Het is als proefproject gestart en uitgegroeid tot algemeen beleid.
- De dienst economie faciliteert een tijdelijke bezetting door pop-up stores. Dit is vaak een opstart voor jonge ondernemers.

Karakteristieken / Instrumenten

- Project is opgestart vanuit problematiek leegstand in winkelstraten door de dienst economie op basis van interstedelijk sectoraal overleg.
- Er worden contracten opgesteld met korte opzegtermijn. Er is een doordacht systeem om speculatieve leegstand te ontraden door tijdelijke bezetting. De leegstandsheffing wordt slechts tijdelijk opgeheven.
- Ondertussen wordt organisatie opgepakt door vzw Mest!
- Door experiment krijgt men ook meer inzicht op mogelijke redenen van structurele leegstand.
- Werkwijze is inspirerend gebleken voor verschillende steden.

Oostende

Ziekenhuiscampus Sint Jozef



© stad Oostende

Wat / hoe

- De voormalige ziekenhuissite wordt tijdelijk ingezet als woonzorgcentrum. Het bestaand woonzorgcentrum Sint Elisabeth realiseert een nieuwbouw op eigen terrein.
- Het ziekenhuis is door herstructurering opgenomen in de nieuwe campus AZ Damiaan.

Karakteristieken / Instrumenten

- De nieuwbouw van het woonzorgcentrum kan enkel gerealiseerd worden door afbraak van het bestaande centrum.
- Door verhuis naar tijdelijk locatie is een fasering bij nieuwbouw niet nodig.
- De uiteindelijke reconversie van de site zal een inbreidingsproject worden, waarbij kantoren, wonen en diensten worden gecombineerd.

Roeselare

Site Moerman

<http://www.roeselare.be/Wonenenleven/Stationsproject.asp>



© stad Roeselare

| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ De projectsite is gelegen in het centrum van de stad, tussen Grote Markt en station in, naast de winkelas. Op deze site stond een bouwvallig schoolgebouw dat werd afgebroken.▪ Het bouwblok is grotendeels eigendom van GO!. Zij wenst de site verkopen.▪ Deze site heeft een strategisch belang in functie van een openruimte verbinding door de binnenstad. Dit is vertaald in een BPA.▪ Ontwerpend onderzoek loopt om een geschikte projectdefinitie uit te werken in functie van de definitieve bestemming. | <ul style="list-style-type: none">▪ De tijdelijke bestemming als stadsparking is gerelateerd aan de gefaseerde aanpak van de stationsomgeving.▪ De parking heeft een duidelijk begin- en eindpunt in de tijd.▪ De site is in de communicatiestrategie over de stationsomgeving opgenomen.▪ De vervuiling maakte een overeenkomst met Ovam noodzakelijk. De asfaltering maakt dat er geen contact is met de vervuilde ondergrond en beperkt ook eventuele andere tijdelijk gebruik. |



Sint-Niklaas

De Weverij

© stad Sint-Niklaas

<http://www.sint-niklaas.be/over-de-stad/projecten/woonprojecten/lamstraat-lindenstraat>

Wat / hoe

Karakteristieken / Instrumenten

- De Weverij is een projectsite die gefaseerd zal worden ontwikkeld. Bij de eerste sloopvergunning werd de voorwaarde opgenomen dat er een tijdelijke speelweide moest gerealiseerd worden in afwachting van het park dat in de laatste fase volgt.
- Een deel van het terrein wordt ingezaaid als grasweide en ter beschikking van de buurt gesteld.
- Dit is een eerste experiment met tijdelijk gebruik.
- Op deze wijze kan vanaf dag één een maatschappelijke meerwaarde gecreëerd worden.
- Cruciaal is dat er afspraken zijn in het masterplan over fasering.
- Het beheer van het tijdelijke gebruik is tot op heden nog onvoldoende uitgewerkt. Welke rolverdeling in het beheer wordt opgenomen is dus nog onduidelijk.

Turnhout

Watertoren 2012



© stad Turnhout

<http://www.turnhout2012.be/content/watertoren-festival-0>

Wat / hoe

Karakteristieken / Instrumenten

- De watertoren is één van de waterinfrastructuren die leeg is komen staan door de herstructurering van de drinkwatervoorzieningen.
- De watertoren is een zeer karaktervolle en specifieke ruimte die tijdens cultuurhoofdstad Turnhout in 2012 het vlaggenschip was.
- De watertoren is beschermd erfgoed.
- Pidpa wil na de verplichte renovatie, het gebouw van de hand doen.
- De stad heeft niet de middelen, maar krijgt een gebruiksrecht voor 1 jaar in afwachting van de openbare verkoop.
- Twee keer per week wordt er een publieksmoment georganiseerd tijdens het cultuurjaar.
- De stad blijft de tijdelijk beheerder van het gebouw.
- Er is bij de zoektocht naar gebruik en herbestemming een patstelling ontstaan tussen de regels van de brandbeveiliging en het beschermingsstatuut van het monument.

Turnhout

Skate en graffiti hal

<https://www.facebook.com/#!/BoneyardAC?fref=ts>



© stad Turnhout

Wat / hoe

- Een site met voormalige kantoren, een achterliggend bedrijfsgebouw met ateliers van Pidpa werd aangekocht door de stad met middelen van het stedenfonds met een duidelijke herontwikkelingsambitie.
- Oorspronkelijk was het bedrijfsgebouw te slopen omwille van een onderliggende vervuiling. In afwachting voor een saneringsubsidie staat het gebouw leeg.
- Ondertussen is het gebouw al 6 – 7 jaar in gebruik in het teken van ‘urban’ jeugdcultuur.

Karakteristieken / Instrumenten

- Het gebouw wordt leeg ter beschikking gesteld door de stad.
- Toestellen (rampen en hellingen) bouwen de gebruikers zelf.
- De groep is een niet gestructureerde groep (eigen aan type gebruik). Wel worden met enkele verantwoordelijken een vrijwilligersovereenkomst afgesloten. In ruil voor enkele exclusieve uren in het gebouw hebben zij een sleutel- en toezichtfunctie naar anderen.
- Ervaring had geleerd dat een structuur (vzw) opleggen aan dit soort gebruikersgroep geen succes was. Nu groeit dit stilaan vanuit de beweging zelf.
- De stad is er zich van bewust dat na de stopzetting van dit tijdelijk gebruik de vraag voor een indoor skate hal terug zal komen.

VGC

De Maalbeek – Etterbeek

<http://www.kvs.be/nl/producties/domo-de-europa-historio-en-ekzilo>



© VGC

Wat / hoe

- De Maalbeek is het gemeenschapscentrum van Etterbeek. Een pand dat aan het gemeenschapscentrum hangt, eigendom van VGC heeft al jaren geen volwaardige bezetting/functie.
- Het pand wordt af en toe gebruikt voor een functie die gelinkt is met de werking in het gemeenschapscentrum.
- Een jaar lang heeft theatermaker Thomas Bellinck in opdracht van de KVS binnen het festival Tok Toc Knock een museaal project opgebouwd. Dit museum stond in het teken van Europa en was ook gelegen binnen de onmiddellijke omgeving van de Europese instellingen.

Karakteristieken / Instrumenten

- Een tijdelijke bezetting gebeurt op basis van gekende opportuniteiten. Het tijdelijk gebruik hangt af van de tussentijd tussen aankoop en reële vergunning en project realisatie. Een periode van 1 à 2 jaar.
- Tijdelijk gebruik is nog geen structureel instrument. Het ontbreken van een algemene visie over tijdelijk gebruik leidt tot discussie en langere besluitvorming.
- De algemeen gekende en prangende ruimtevragen (scholen en kinderopvang) zijn niet steeds geschikt voor tijdelijke bezetting.
- Er is een vraag hoorbaar om naar een meer gebiedsgerichte werking die oa. de tijdelijke, maar ook de algemene bezetting van eigen patrimonium beter zou kunnen beheren in functie van de gemeenschap.

Conclusie Hergebruik

1. Wat oorspronkelijk gestart is als een experiment groeit door de positieve ervaring uit tot een systeem van slim ruimte gebruik;
 - Er wordt ervaring opgedaan in het opmaken van contracten en overeenkomsten
 - Sommige werkingen worden opgenomen in een algemeen beleidsplan.
 - Verschillende private marktspelers bieden ondertussen hun diensten aan om tijdelijk gebruik te initiëren (bewaakt door bewoning)
 - De private marktspelers die het tijdelijk gebruik als doel hebben, geven mee dat het niet slim is om partijen in concurrentie te laten gaan over de duur van de opzegtermijnen.
 - Een aantal ontwikkelaars geven in hun business-model veel aandacht aan tijdelijk gebruik en daarbij ook aan de maatschappelijke inbedding van hun nieuwe ontwikkeling. Ze zien dit als een investering in het totaalproject op lange termijn.
2. Er zijn twee soorten van tijdelijk gebruik herkenbaar;
 - Als voorbode van een nieuwe ontwikkeling, heeft de tijdelijke bezetting een hefboomfunctie. Er wordt een maatschappelijk draagvlak gecreëerd en vaak onbekende sites worden als voorafname doorwaadbaar.
 - Dok Gent en de watertoren in Turnhout zijn zeer verschillend, maar beide goede voorbeelden van deze strategie
 - Er wordt een bezetting gezocht als oplossing voor leegstand, als alternatief beheerssysteem.
3. In sommige steden wordt tijdelijk gebruik gezien als een alternatieve beheerskost die veel constructiever is naar de toekomst toe. Een jaarlijks budget wordt daar tegenover gesteld bij vastlegging van doelstellingen en begroting.
4. Het ter beschikking stellen van karaktervolle plekken voor artistieke en culturele evenementen blijkt een succesformule die meermaals een vervolgtraject kent en het cultuurbeleid van de stad gaat beïnvloeden.

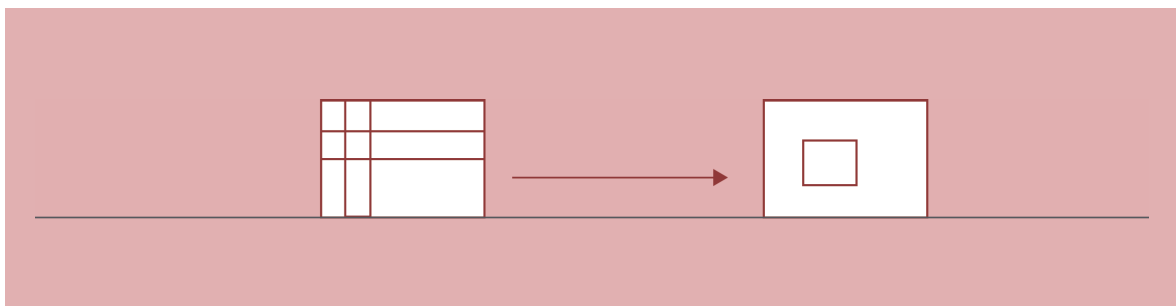
5. Een tijdelijk gebruik kan ook voeding geven aan een programma voor een stadsvernieuwingsproject op een bepaalde site. Het tijdelijk sociaal -cultureel programma trekt het doelpubliek aan dat interessant is voor de stad en voor het project in het bijzonder. Dit werd politiek ook positief gewaardeerd.
6. Bezetting van leegstaande gebouwen kan ook een oplossing voor zwevende maatschappelijke programma's (winteropvang voor daklozen, moskee, volwassenonderwijs) zijn.
7. Het type socio-culturele werking die vaak voorkomt in dit soort tijdelijke hefboomprojecten creëert een latente ruimtevraag die na de stopzetting structureel blijft bestaan. Deze vraag is niet zo zeer gebonden aan de site dan wel aan het typegebouwen en ruimtes die ter beschikking waren. Het zijn vaak grote ruimten die creatief en meervoudig gebruik kunnen verdragen.
8. Het feit dat er nood is aan duidelijkheid over einde van het tijdelijk gebruik is in alle steden gekend. Hier wordt veel aandacht aan besteed en kent ook doorvertaling in contracten, overeenkomsten en brede communicatie met de buurt.
 - Central park 3010 heeft een duidelijk en goed gecommuniceerd einde. In de laatste fase zal een definitief park het tijdelijke park vervangen.
9. Voor sommige gebouwen en gebruiken is het advies van de brandweer zo streng dat tijdelijk gebruik gehypothekeerd wordt of een grote investeringslast vraagt.
10. Project rond leegstand in winkelstraten wordt opgelost met pop-up stores waarbij leegstandsheffing tijdelijk wordt opgeheven en verhuurcontracten voor korte termijn worden uitgeschreven. Dit project dat is gegroeid vanuit de sector economie is ondertussen als structureel ruimtelijke interventie uitgegroeid.
 - Het Mest!-project in Mechelen is inspirerend voor verschillende steden.

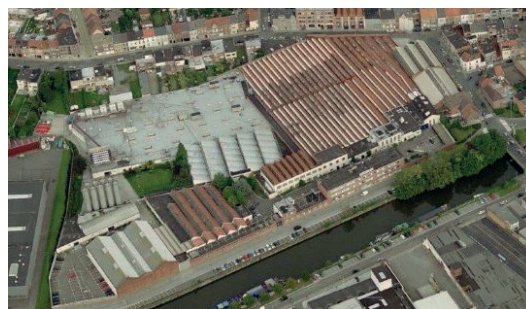
Stedelijke herverkaveling



Cases

| | | | |
|-----------|----------------------------|--------------|--|
| Aalst | Reconversie Tupperwaresite | Mechelen | Clarenhof |
| Antwerpen | Militair Hospitaal | Oostende | Krekenhof |
| Brugge | Het Pandreitje | Roeselare | Dumont Wyckhuysse |
| Genk | Groeimodel | Sint Niklaas | Stationsomgeving Noord |
| Gent | Arbed Noord | Turnhout | Innovatiepool Stationsomgeving |
| Hasselt | Maastrichtersteenweg | VGC | Pieter en Pauwel project, Neder-over-Heembeek |
| Kortrijk | Vetex | | |





© TWA-Tupperwaresite-Achtergael

Aalst

Reconversie Tupperwaresite

Wat / hoe

- Een oude industriële omgeving wordt omgevormd tot een nieuwe gemengde woonwijk van ca. 60 000 m²: wonen, werken, commercieel, ontspanning, cultuur, publieke ruimte.
- Ontwikkelaar Revive is eigenaar en ontwikkelaar van de reconversie.

Karakteristieken / Instrumenten

- De ontwikkelaar wil bij de nieuwe woningen ook een gepast voorzieningenaanbod aanbieden met onder meer een crèche en een basisschool.
- Scholenbouw is echter een overheidsopgave en de ontwikkelaar kan dit niet zelf opnemen.
- De private crèche kan zonder probleem opgericht worden.

Antwerpen

Militair Hospitaal

http://www.complexestadsprojecten.be/Paginas/Antwerpen_militair_hospitaal.aspx



© MHA nv

Wat / hoe

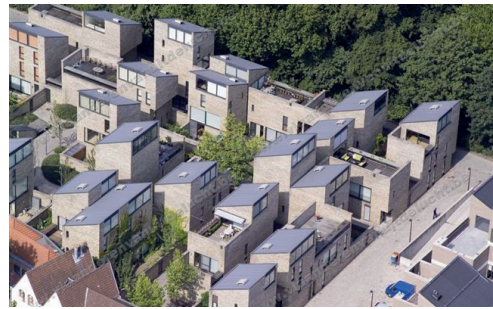
- Een voormalig militair hospitaal werd verkocht onder voorwaarden door de stad.
- Aanstelling van ontwerpteams/ ontwikkelaar en investeerder via wedstrijd, resulteerde in PPS.
- De ruimtelijke uitgangspunten voor de site werden niet als bindende randvoorwaarde gehanteerd, maar als gunningscriteria gebruikt in de selectieprocedure voor de ontwerpteams/ ontwikkelaar.
- Stad behield sterke grondpositie.

Karakteristieken / Instrumenten

- Een overlegcomité (stadsdiensten, stadsbouwmeester, politiek, ontwikkelaar) tussen private en publieke partners kwam maandelijks samen voor opvolging van het contract en was een succesfactor voor het project.
- De restauratie van het klooster, het poortgebouw en de dokterswoning zijn zeer duur en de voorwaarden van Erfgoed Vlaanderen zijn (te) strikt (ingrepen moeten reversibel zijn). Herbesteding blijkt daardoor te moeilijk en het risico dat de ontwikkelaar met deze ruimtes blijft zitten is groot.
- De brandweervoorschriften hebben een invloed gehad op de verhouding groene – verharde open ruimte.
- Continue veranderingen van de wetgeving op vlak van vergunningen zorgden voor een continue zoektocht naar de juiste instrumenten.

Brugge

Het Pandreitje



© www.Vlaanderenvanuitdelucht.be

Wat / hoe

- Een oud klooster, later gevangenis, kwam in eigendom van de stad Brugge.
- Met uitzondering van het poortgebouw en de directeurswoning (ondertussen beschermd) werden de gebouwen gesloopt.
- Ontwerpwedstrijd voor woonproject met grote dichtheid (100 woningen/ha).

Karakteristieken / Instrumenten

- Dens plan met steegjes en hoge architecturale kwaliteit, zorgt ook wel voor veel inkijk tussen woningen.
- Er is ook een vrij hoog aantal verhuisbewegingen in dit projectgebied.
- Het project kent een ongebruikelijke bouwtypologie in de binnenstad.
- Eigenzinnig project in binnenstedelijke context waarbij de kostprijs per woning uiteindelijk hoger bleek dan initieel bedoeld. Doelpubliek bestond in eerste instantie uit jonge gezinnen. Door de kostprijs bleek dit doelpubliek minder evident aan te trekken.
- Centrale locatie met hoge dichtheid, ruime publieke ruimtes per woninggroep, tuintjes en terrassen met zicht op het nabijgelegen park betekenen een meerwaarde op vlak van hedendaags wonen in de stad.

Genk

Groeimodel



© stad Genk

Wat / hoe

- Genk is een zeer specifieke stad opgebouwd uit verschillende centra of kernen.
- Genk wenst te verdichten in de kernen en creëert een instrument om deze visie beleidsmatig te vertalen en hanteerbaar te maken bij vergunningaanvragen.
- Het groeimodel is nog geen goedgekeurd beleid.

Karakteristieken / Instrumenten

- Binnen dit model worden eigenaars langs steenwegen bvb gestimuleerd om samen te werken om zo meer (en andere) bouw mogelijkheden te kunnen krijgen.
- Het groeimodel is gestoeld op het gebruik van het openbaar vervoer en de concentratie van het gemeenschapsleven.
- De stad wil zich met het groeimodel weerbaar opstellen tegen ongewenste ontwikkelingen (waar wel of niet opsplitsen, waar wel of niet uitbreiden) op een duurzame manier sturen.

Gent

Arbed Noord



© stad Gent

Wat / hoe

- Voor een voormalige site met staalnijverheid langs de Schelde werd een stedenbouwkundig inrichtingsplan gemaakt, dat later vertaald werd in een RUP.
- Er wordt een park, nieuwe woningen en een bedrijvent centrum op gepland. Dit project is nagenoeg volledig uitgewerkt en gerealiseerd.
- Het project vindt aansluiting op groene as langs het water.

Karakteristieken / Instrumenten

- Stadsgronden worden in erfpacht toegewezen aan bepaald soort bedrijven onder voorwaarden (grote tewerkstellingsgraad, lokale link).
- Alle woningen zijn passiefwoningen.
- Het parkeren wordt over twee bouwlagen (met open gelijkvloerse toplaag) gestapeld voor het project.
- Oude bedrijfsgebouwen in goede staat zijn een meerwaarde en worden aangevuld met nieuwbouw.

Hasselt

Maastrichtersteenweg



© Microsoft Corporation (bron Bing Maps)

<http://www.a2o-architecten.be/project/Huisvesting-Maastrichterstraat/>

Wat / hoe

- Drie oude gekraakte stadswoningen werd via recht van voorkoop door lokale huisvestingsmaatschappij opgekocht.
- Er wordt een vervangbouw gerealiseerd met 8 sociale koopappartementen en een parkeerkelder met centrale ontmoetingsruimte in inkom. Nieuwe ademruimte wordt via de binnentuin aan het woonproject gegeven en zorgt voor kwalitatieve scenografie langs de steenweg met paserelle tussen 2 bouwvolumes.

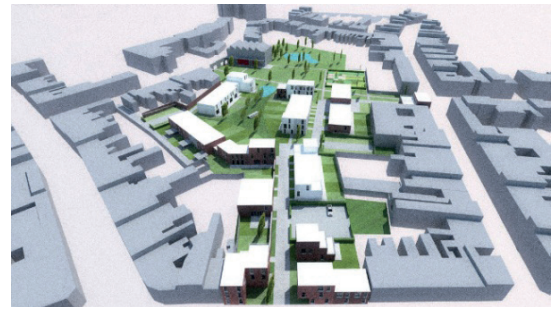
Karakteristieken / Instrumenten

- Door creatie van openheid langs de steenweg wordt een architecturaal geheel met hogere dichtheid mogelijk gemaakt.
- Leegstand en verwaarlozing wordt weggewerkt door nieuwbouwproject met nieuwe insteek en hogere dichtheid.

Kortrijk

Vetex

<http://www.sokkortrijk.be>



© stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk

Wat / hoe

- Belemmering in de ontwikkeling van deze site waarop een textiel fabriek stond, is de bodemverontreiniging.
- Samen met de Intercommunale Leiedal volgt het AG stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk het saneringsproces door de oorspronkelijke eigenaar op.
- Met het oog op de realisatie van een kwalitatief woonproject op de volledige site, lanceerde het stadsontwikkelingsbedrijf een procedure voor het vinden van een PPS-partner. Het stadsontwikkelingsbedrijf komt via het recht van opstal rechtstreeks tussen bij de verkopen.

Karakteristieken / Instrumenten

- AG Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk verkoopt de terreinen met een recht van opstal aan een ontwikkelaar en het grondaandeel wordt daarbij bij verkoop rechtstreeks aan de particulier verkocht.
- De afspraken voor de prijszetting van het woonaanbod zitten mee in de overeenkomst opgenomen.
- De site wordt in één fase ontwikkeld.

Mechelen

Clarenhof



© Willemen

Wat / hoe

- Voormalig groot leegstand shoppingcenter (Euroshopping) in het centrum van de stad was al jaren stadskanker.
- Een wedstrijd via Vlaamse Bouwmeester werd georganiseerd voor de reconversie van dit stedelijk bouwblok.
- Een stadskanker wordt herontwikkeld naar wonen en commerciële gelijkvloers met een doorwaadbaar binnengebied (semi-publieke ruimte).

Karakteristieken / Instrumenten

- Vooraleer project gerealiseerd kon worden moesten 120 eigendommen opgekocht / onteigend worden. Om te kunnen onteigenen moest de stad eerst kritisch aantal eigendommen opkopen. Dit was een moeizaam en een zeer langdurig proces.
- De rol van de stad was belangrijk doordat ze grondpositie verkreeg.
- Door het binnengebied open te werken naar buiten wordt de mogelijkheid gelaten om de ondergrondse Vlieten ook ooit nog bloot te leggen.

Oostende

Krekenhof



© stad Oostende

Wat / hoe

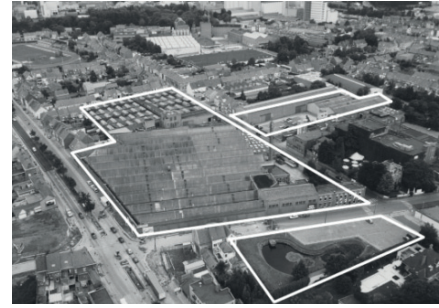
- Wooninbreidingsproject IJzerwegstraat in de wijk Conterdam.
- 5 grondgebonden eengezinswoningen met tuintje en 3 duplexappartementen voor de doelgroep jonge gezinnen.
- Diep perceel gekneld tussen ringweg die afgezoomd is met geluidsschermen en pleintje.
- Conterdamwijk wordt als geheel geherwaardeerd waarbij naast heraanleg publieke ruimte puntsgewijze ingrepen naar huisvesting noodzakelijk zijn.

Karakteristieken / Instrumenten

- Het project speelt in op de omliggende context van het plein, de geluidsmuur en blinde gevels. Het plein krijgt een kwalitatieve pleinwand en wordt op het terrein als het ware 'binnengetrokken' tot aan een gemeenschappelijke kwalitatieve binnentuin die toegang geeft tot de woningen die dieper op het perceel worden ingeplant.
- Verdichting binnen de typologie van eengezinswoningen waarbij gebruik makend van een collectieve binnentuin bouwen in tweede lijn kwalitatief wordt.
- Ingeschreven in het financieel ondersteuningsprogramma van het federaal Grootstedenbeleid in functie van het keren van de negatieve dynamiek in bepaalde stadswijken.
- Het Krekenhof heeft in Oostende bewezen dat een wedstrijd via open oproep leidt tot vernieuwende en kwalitatieve oplossingen. Zonder de belangrijke steunmaatregelen was een betaalbare realisatie van het project echter niet mogelijk.

Roeselare

Dumont Wyckhuysse



© stad Roeselare

Wat / hoe

- Voormalige historisch bedrijf in de wijk Krottegem wordt herontwikkeld met veel aandacht voor wonen, groen en relaties met de aanpalende buurt.
- Er wordt door de stad een totaalplan en een BPA opgemaakt.

Karakteristieken / Instrumenten

- Bij iedere bouwaanvraag dient een masterplan voor de site voorgelegd te worden. Door diverse eigendomsoverdrachten wordt de site steeds meer verkaveld en werden reeds verschillende masterplannen voorgelegd.
- Er ontstaan zo door de opdeling en fasering in de tijd grote risico's voor de samenhang van het openbaar domein, de mobiliteitsontsluiting en de kwaliteit van de bouwprojecten is te bewaken.



© stad Sint-Niklaas

Sint-Niklaas

Stationsomgeving Noord

Wat / hoe

- De achterzijde van station wordt omgevormd tot een façade.
- Door stopzetting activiteiten slachthuis en verbouwingen door basisschool beslist de stad tot opmaak van een masterplan.
- De school zou daarbij verhuizen naar de site van het slachthuis: een doorschuifoperatie.

Karakteristieken / Instrumenten

- De stad ambieert een dens en toch groen programma met een nieuwe hogeschool en woningen die gestapeld worden (woontorens) en een school met buurtsporthal voor omliggende wijken via een zeer open procesvoering met actoren.
- Een ontwerper (MAAT) werd aangesteld door de sleutelactoren samen (NMBS-holding, slachthuis en school).
- Een masterplan in samenwerking met betrokken actoren wordt opgemaakt door stad, gesteund door conceptsubsidie als cruciale ruggensteun.
- De stad initieert onderzoek met het kenniscentrum PPS om noodzakelijke middelen voor de realisatie te verzamelen.
- Er gebeurde coproductie en participatie in kleine groepen met sleutelfiguren (grondeigenaars) om nog niet teveel verwachtingen bij de buurt te creëren.
- Er rijst een financieel obstakel in de doorschuifoperaties van gronden. GO! Onderwijs onderzoekt hiervoor momenteel de mogelijkheden.



© stad Turnhout

Turnhout

Innovatiepool Stationsomgeving

<http://www.turnhout.be/nl/871/content/768/innovatiepool-zorg-stationsomgeving.html>

<http://www.slimturnhout.be>

| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> De 'achterzijde' van het station wordt ontwikkeld middels een grote PPS constructie. De stad kocht zich strategisch in met een perceel. Er wordt een reconversie doorgevoerd naar kantoren, wonen, bedrijven en diensten die werken rond innovatieve projecten in de zorgsector. Masterplan voor totale site via open oproep procedure. | <ul style="list-style-type: none"> De opstelling van een ontwikkelingsbedrijf van alle eigenaren met afspraken over grondbreng en aandeelhoudersovereenkomst creëert een slagvaardig instrument. Stad, ontwikkelaar Hecta en PMV verzamelen alle gronden in een NV SLIM. De stad brengt haar gronden in via dochterbedrijf ASK NV. Er werd een businessplan opgesteld dat permanent wordt geëvalueerd. Dienst economie levert inhoud voor innovatieve ontwikkeling (subsidie). Grondbank in nv (pps) + grondenruil: alle gronden worden in één pot gedaan en nieuwe perceelstructuur wordt uitgetekend. Innovatiepact met testwoningen rond levenslang wonen. |



VGC

Pieter en Pauwel project Neder-over-Heembeek

© VGC

link

| Wat / hoe | Karakteristieken / Instrumenten |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Ontwikkelaar betaalt ontwikkeling en creëert woonaanbod als compensatie voor ontwikkelingsprijs. De Vlaamse overheid organiseert een architectuurwedstrijd. Door beleidswissel is programma gewijzigd. Hoofddoel voor de VGC blijft het ontwikkelen van bibliotheek, gemeenschapscentrum, lokaal dienstencentrum en dagverzorgingscentrum. | <ul style="list-style-type: none"> Het opzet was een groot gecombineerd project en nu is het eerder een klein herverkavelingsproject. VGC beperkt zich nu tot de gemeenschapsfuncties. Alle woningen zijn geschrapt. Het aanvankelijk gemengde totaalproject liep spaak op de verdeeldheid van bevoegdheden in Brussel. Het is niet eenvoudig om in een dergelijk project de rol van regisseur op te kunnen nemen. |

Conclusie Stedelijke herverkaveling

1. Het integreren van publieke voorzieningen in grote herverkavelingsprojecten blijft een moeilijke zoektocht voor steden en ontwikkelaars. Met welke garanties kan er ruimte gereserveerd worden en ontwikkeld worden in functie van een maatschappelijke noodzaak waarvoor niet steeds een bouwheer of financier gekend is.
2. Het instrument van de stedenbouwkundige lasten moet verder onderzocht en ontwikkeld worden. Ook de mogelijkheid om financiële lasten op te leggen zou onderzocht moeten worden.
3. De diverse voorbeelden van grotere stadsvernieuwingsprojecten tonen vooral aan dat dit telkens opnieuw op maat van de site en de diversiteit van partners en doelstellingen wordt vormgegeven. Het is specifiek én maatwerk.
4. Er worden nieuwe stedelijke instrumenten bedacht om te sturen op de grootschalige ontwikkelingen:
 - Het groeimodel in Genk is het resultaat van een zoektocht naar manieren om verdichten op sommige plekken te stimuleren en op andere plekken te ontraden. Daarbij wordt samenwerking tussen eigenaars gestimuleerd teneinde tot een andere ruimtelijke ordening te bekomen.
 - Stadsgronden worden in erfpacht gegeven in ruil voor de realisatie van project onder specifieke voorwaarden.
 - Stadsgronden worden verkocht onder voorwaarden met een recht van opstal. Een private ontwikkelaar hoeft daardoor bij de start van een lang proces de aankoop van de grond niet te prefinancieren. Bij verkoop van woningen, wordt het grondaandeel rechtstreeks van de stad aan de particulier verkocht.

5. Het belang van een projectregie op te nemen en de mogelijkheden tot onderhandeling en flexibele werking die meer eigen zijn aan autonome gemeentebedrijven is een structurele meerwaarde voor vele steden.
6. De stad vergroot zijn impact en rol in het project door een (strategisch) deel aan te kopen of zelf een deel financiering in te brengen.
7. Een wedstrijdformule wordt door vele steden geapprecieerd om een hogere kwaliteit te kunnen bekomen dan een standaard oplossing. De gunningscriteria bij een wedstrijd bieden de mogelijkheid om de ambitie van het project hier in te schrijven.
8. Een stadskanker die bestaat uit zeer veel eigendommen, zoals een parkeergebouw, vergt veel middelen, geduld en administratieve werking om te verwerven. Dit is een zeer zware dobber en politiek een moeilijke beslissing om te nemen.
 - Clarenhof in Mechelen is een stadsvernieuingsproject met een zeer lange voorgeschiedenis.
9. Bij grote private projecten die gefaseerd worden uitgevoerd bestaat de kans dat de oorspronkelijke ambitie verwaterd. Een masterplan dat goedgekeurd en gedragen is kan de stad voldoende garantie bieden om de kwaliteit in de hand te houden.
10. Stedelijke herverkaveling betreft vaak vele partners in het proces. Het is niet altijd even evident om alle partners te verankeren in het proces.

3

Vaststellingen

en

vervolgsporen

1 Schaarse ruimte en groeiende stad

Het onderzoek vertrekt van de premisse dat de beschikbare ruimte in de stad schaars is, zeker met het oog op een groeiende bevolking en daarmee gepaard gaande toenemende nood aan meer en gedifferentieerde voorzieningen.

De bevolkingsgroei en -samenstelling zijn echter geen gelijklopende parameters tussen de verschillende bezochte steden. Er zijn enkele steden (Antwerpen, Gent, Mechelen) die zich voorbereiden op een zeer sterke toename van de bevolking. Voor de andere steden is er een minder geprononceerde bevolkingsgroei te verwachten.

Het is eerder de samenstelling van de bevolking die bijzondere kenmerken vertoont. Enerzijds zijn er de tendensen ‘vergroening’, ‘vergrijzing’ en ‘verzilvering’ van de bevolking die voor de steden niet overal dezelfde zijn. Anderzijds is er wel één zeer gelijkend aandachtspunt; alle steden proberen aantrekkingskracht uit te oefenen op de iets kapitaalkrachtigere inwoners, “de tweeverdieners”. Deze doelgroep wordt daarbij vaak gekoppeld aan een minder stedelijke woontypologie, de grondgebonden woning met tuin.

Bijna alle steden focussen (in meer of mindere mate) bij de ontwikkeling van hun stad op kernversterking en passen hierbij diverse strategieën toe om slim om te gaan met de schaars beschikbare ruimte. Sommige steden hebben ook de uitgeschreven ambitie om eerst te focussen op de herontwikkeling binnen de centra vooraleer gebieden in de rand ervan aangesneden worden. Daar tegenover staat dat er naar aanleiding van de afbakeningsprocessen van de steden nieuw aan te snijden woongebieden werden aangeduid. Deze extra woongebieden geven op dit moment nauwelijks aanleiding tot slim ruimtegebruik. Deze gebieden worden vaak ingezet volgens klassieke verkavelingsprincipes met een lage densiteit om het kapitaalkrachtige doelpubliek (“de tweeverdieners”) te binden aan de stad.

Slim ruimtegebruik lijkt voor veel steden evidentier toe te passen op het centrum van de stad, dan in de rand. Hoe ‘slim ruimtegebruik’ ook buiten de kernen kan worden toegepast lijkt hierbij een grote uitdaging.

Enkele steden zijn al met deze uitdaging aan de slag gegaan, waaronder;

- Gent en Brugge hebben een stadsbrede visie uitgewerkt over de herontwikkelingsmogelijkheden van de binnengebieden van bouwblokken.
- Genk experimenteert met een “Groeimodel” als afwegingskader.
- Antwerpen werkt aan een visie en actieplan op verdichting in de 20ste eeuwse gordel.

Vervolgspoor: Slim ruimtegebruik in de kernen van alle steden lijkt in de praktijk goed doorgedrongen. De steden hebben ervaring opgedaan met verschillende instrumenten en technieken waarover kennisuitwisseling georganiseerd zou kunnen worden.

De zoektocht naar slim ruimtegebruik in de minder dicht bebouwde delen van de stad is de nieuwe uitdaging die de basis kan zijn voor kennisuitwisseling in de toekomst.

2 Verdichting, nog geen doorgedreven beleidsthema

Verdichting duikt hier en daar op in een aantal bestuursakkoorden (Gent, Antwerpen, Sint-Niklaas,...), maar dit wordt beperkt doorvertaald in de stedelijke beheers- en beleidscyclus, beleidsdocumenten en begrotingen.

In de verschillende stadsgesprekken blijkt ook dat het gewestplan vaak hét afwegingskader is voor projecten en niet de ruimtelijke structuurplannen. Op indirecte wijze blijkt zo dat ruimtelijke visie en ambitie ondergeschikt blijven aan de juridische rechtszekerheid van een bodembestemmingsplan. Dit geeft aan dat steden en hun bestuur kampen met onzekerheid om van slim verdichten een krachtig speerpunt te maken.

Inspirerend hiervoor is het RUP stedelijke wonen ('een sproetenplan') dat stad Gent opmaakt en waarbij een stadsbrede visie ontwikkeld wordt op binnengebieden waar stedelijke ontwikkeling op dit moment nog niet mogelijk zijn. Het RUP creëert een nieuw juridisch kader voor deze plekken.

<http://www.gent.be/eCache/THE/1/33/170.cmVjPTE4NjA1Nw.html>

Vervolgspoor: Verdichting is nog geen beleidsthema dat systematisch wordt doorvertaald in beleidscycli met doelstellingen, strategieën en budgetten. Kennisuitwisseling tussen steden rond dit thema zou sensibiliserend kunnen werken.

3 Subsidiariteit

Bij de afbakening van de stedelijke gebieden door de Vlaamse Overheid werden (soms ongevraagd) in zo goed als alle steden nieuwe stedelijke woongebieden aangeduid. Steden krijgen zo een extra aanbod aan ontwikkelbare ruimte ter beschikking. Een visie over hoe steden deze ruimte doordacht en duurzaam kunnen verdichten, ontbreekt volkomen in deze afbakeningsstrategie.

De volgorde waarin deze gebieden vervolgens kunnen worden aangesneden is niet in datzelfde plan opgenomen. Dit wordt door verschillende steden als een tekortkoming ervaren omdat ze zelf geen of nauwelijks instrumenten voorhanden hebben om op de fasering snel te kunnen sturen. Dit maakt het voor steden moeilijk om doortastend prioriteiten te bepalen waar en welke (private) gronden worden ontwikkeld om te voorzien in bijkomende behoeftes.

Het opleggen van de voorwaarde dat nieuwe woon(uitbreidings)gebied pas kunnen worden aangesneden zodra alle infrastructuur en voorzieningen klaar zijn voor tot ontwikkeling kan worden overgegaan is een manier om de druk van ontwikkelaars te temporiseren. Zo worden woonuitbreidingsgebieden niet sneller dan nodig geconsumeerd. Zo heeft de stad Sint-Niklaas in haar woonplan beslist om sommige woonuitbreidingen 'on hold' te zetten. De gemeenteraad is bevoegd voor goedkeuring van de wegenissen en kan daarmee onrechtstreeks bepalen of woonuitbreidingsgebieden al dan niet kunnen worden aangesneden.

Vervolgspoor: De wens van steden om te verdichten op die plekken die de steden zelf prioritair achten, staat in contrast met het gebrek aan instrumentarium om de fasering van het aansnijden van o.m. de woongebieden in de hand te houden. Het bovenlokale niveau kan bij het afbakeningsproces van de steden een filter inbouwen naar de private markt in het bepalen van de volgorde waarmee gebieden kunnen aangesneden worden voor ontwikkeling.

Een interstedelijke werkgroep die de gemeentelijke sturingsmogelijkheden en ervaringen behandelt lijkt het onderwerp voor een interessant leerproces.

4 Marktdynamieken en regie van de ruimte

Het is opvallend dat, samen met de toename aan bepaalde ruimtelijke noden, in nagenoeg alle steden ook vandaag behoorlijk veel ruimte vrij komt ten gevolge van wijzigende maatschappelijke dynamieken zoals fusies van diensten (onder meer ziekenhuizen en scholengroepen), afnemend gebruik van militaire gebouwen, toenemende leegstand van religieuze infrastructuur ...

Vele van deze herstructureringen zijn vandaag aan de gang. Steden zijn niet altijd (voldoende) op de hoogte van en betrokken bij dergelijke processen die ertoe leiden dat er vroeg of laat (veel) ruimte vrij komt. Het beperkte inzicht van steden in deze dynamieken maakt het moeilijk om proactief te zijn en in een vroeg stadium herbestemming of een andere verdichtingsaanpak te sturen op sites die vrij komen.

Er is een grote afhankelijkheid van private partijen (scholengroepen, ziekenhuisgroepen, het bisdom,...) om dergelijke potentierijke ontwikkelingskansen in de stad te benutten.

Vervolgspoor: Ruimte die vrij komt door maatschappelijke verschuivingen (fusies van scholen en ziekenhuizen, leegstand religieus erfgoed en militaire sites) biedt de mogelijkheid om op een gestructureerde en doordachte manier oefeningen te maken inzake slim verdichten. Steden moeten daarvoor goed zicht krijgen op deze verschuivingen en ruimtelijke potenties. Er kan gezocht worden naar manieren om de steden binnen deze grotere verschuivingsoperaties een belangrijkere regierol toe te bedelen.

5 Monitoring van noden en ruimte

Er bestaat geen uitgebreid instrumentarium dat de nood aan toekomstige programma's en behoeften in beeld brengt. De (hier en daar) gekende programmabehoeften blijken ook moeilijk te vertalen in een ruimtebehoefte en een daarbij horende visie en proces om ze te realiseren. De inventarisatie van beschikbare ruimte gebeurt in sommige steden.

Willen steden slim kunnen inspelen op een groeiende en veranderende bevolking, op veranderende beschikbaarheid van ruimte, dan is er nood aan instrumenten en opvolging om scherp inzicht te verwerven en vat te krijgen op die veranderende vraag. Daarbij is een systematische monitoring van de beschikbare ruimte naast een inventarisatie van de voorzieningen op basis van de bevolkingsprognoses een manier om steden flexibel en tijdig ruimtelijke afwegingen te laten maken. Dit vraagt om een nauwgezette monitoring en inventarisatie van een dikwijls snel wijzigende context.

Steden hebben vaak weet van toekomstprojecties of van wijzigende behoeften binnen bepaalde sectoren, maar een cross-sectoraal-overzicht is nergens volledig aanwezig. Dit bestaat vandaag hoogstens op projectniveau.

Daarbij wordt ook de kanttkening gemaakt dat noden die benoemd worden, ook vaak beleidskeuzes zijn, en dus legislatuurgevoelig. Hoeveel groen er per inwoner en waar dit precies voorzien moet worden, is vaak een politieke afweging.

Vervolgspoor: Er is nood aan instrumentarium om de (toekomstige) programma's en behoeften in beeld te brengen en gekende programmabehoeften te vertalen in ruimtebehoeften op basis van een duidelijke visie. Diverse steden experimenteren met de aanpak en inzet van instrumenten en kunnen hier onderling van elkaar leren. Een interstedelijke werkgroep zou hier verspreide kennis en aanpak kunnen samenbrengen.

6 Sturen op programma

Ondanks de toegenomen regiecapaciteit bij vele steden, blijft het moeilijk om te sturen op de (publieke) programmabehoefte in private projecten.

Een RUP (maar ook het verkavelingsplan) geeft de mogelijkheid om te sturen en een publiek programma af te dwingen. De opmaak van een RUP is echter niet steeds nodig of opportuun.

Naast het RUP is er vandaag nauwelijks of geen instrumentarium aanwezig om publieke programmabehoefte te kunnen realiseren en of af te dwingen bij grotere ontwikkelingen.

Een instrument als stedenbouwkundige last, waarbij een ontwikkelaar gevraagd wordt om bij te dragen aan het publiek belang (openbaar domein, gemeenschapsvoorzieningen, ...) wordt nog niet frequent toegepast. De onderhandelingscapaciteit van de lokale overheid bepaalt nog teveel de uitkomst van de onderhandeling. Er ontbreekt vandaag een juridisch kader.

Anderzijds geven in enkele gevallen ontwikkelaars zelf aan om voorzieningen te willen integreren in hun projecten maar hebben ze niet steeds het mandaat of het recht om dat te doen. Een ontwikkelaar die een publieke voorziening wil integreren in zijn project, kan niet zo maar aanspraak maken op financieringsmiddelen voor de specifieke programma's en zal de bouw moeten prefinancieren in de hoop dat de uiteindelijke dienstverlener wel de middelen kan verkrijgen. Een mandaatsverschuiving zou de grote last van prefinanciering kunnen verminderen.

Bij de realisatie van grote projecten zoals een voetbalstadion zou multifunctioneel gebruik het uitgangspunt kunnen zijn, zoals in Gent bij het nieuwe voetbalstadion. De reusachtige infrastructuur van het gebouw en de omgeving hebben zeer veel potentie. De grasmat van dit gigantisch complex wordt echter maar 27 dagen per jaar gebruikt. Door negatieve beoordelingen in het milieu-effectenrapport (voornamelijk ten gevolge van mogelijke geluidsoverlast voor het nabijgelegen UZ) kan deze infrastructuur niet anders ingezet worden. Hier dringt een afweging tussen investering, duurzaam ruimtegebruik en effectieve overlast zich op.

Vervolgspoor: Een stedelijke commissie die nieuwe projecten bespreekt over de verschillende beleidsdomeinen heen, detecteert opportuniteiten in een relatief vroeg stadium en brengt noden en programma's samen.

7 Succesfactoren

Steden waar een sterke regie gevoerd wordt en het regisseurschap sterk in de hand wordt genomen vanuit een open en transparant proces, hebben makkelijker vat op voorvermelde uitdagingen.

De realisatie van ambitieuze projecten rond slim verdichten hangt zeer vaak samen met een sterke trekker of charismatisch persoon (bv burgemeester, projectleider, directeur) die vanuit een duidelijk mandaat en met een duidelijke visie de regie opneemt. Dit is ook sterk bepalend voor het succes bij legislatuur overschrijdende processen, waar continuïteit in visie, dialoog en aanpak de cruciale bouwstenen zijn van een geloofwaardig project dat samen met private actoren wordt gevoerd.

Perceeloverschrijdend werken en denken is bij slim verdichten een uitgangspunt dat meermaals terugkomt. Publiek publieke en publiek private samenwerkingsverbanden genereren meer en betere verdichtingsmogelijkheden. Dit vraagt steeds om maatwerk, bereidheid en dialoog vanuit de betrokken actoren om 'meer' synergie uit ontwikkelingen te halen. In een aantal steden is hier uitgebreid ervaring rond opgebouwd.

Vervolgspoor: Laat de stad regisseren en geef een duidelijk mandaat aan een trekker. Elk project is anders dus maatwerk is essentieel. Er is reeds een veelheid aan ervaringen en kennis die gedeeld kunnen worden.

8 Gepast instrumentarium

In verschillende steden zijn creatievere vormen van stapelen, hogere bebouwing en hoogbouw ondertussen bespreekbaar. Steden zijn op zoek naar manieren om hierbij op de meest gepaste manier te zoeken naar waar deze hogere bebouwing kan komen en volgens welke voorwaarden. (hoogbouwnota Antwerpen, gabarietenplan Sint-Niklaas, Masterplan Leieboorden Kortrijk, RUP pierre Corneliskaai Aalst...)

Niet alleen in de hoogte wordt gezocht naar aangepast instrumentarium. In een aantal steden worden onder het openbaar domein delen bebouwd (als ondergrondse parking of cafeteria bij cinema). Er wordt gezocht naar welke statuut deze delen dan best hebben en hoe afspraken best juridisch verankerd kunnen worden.

In de zoektocht naar een strategie en aanpak van vele projecten, maakten de verschillende steden gebruik van andere beleidsinstrumenten, die in sé talrijk zijn en waar beroep op wordt gedaan op maat van het project.

Bij herbestemmingsprojecten blijkt een RUP vaak een troef om als stad sturingsmogelijkheden te hebben zonder grondpositie.

Ontwikkelingsbedrijven maken actieve stedenbouw makkelijker mogelijk via PPS-constructies, AG's, nv's en een heel palet aan samenwerkingsvormen en optimalisaties om projecten snel en flexibel te realiseren.

Bij verkoop van religieus patrimonium aan steden of private ontwikkelaars worden vaak grondoverdrachten opgezet met randvoorwaarden die door de religieuze orde bepaald werden i. f. v. gemeenschapsvoorzieningen en die daardoor ook onderdeel worden van de stedelijke agenda.

Het MestI-project in Mechelen toont dan weer aan dat een tijdelijke interventie ook een structurele werking kan hebben door korte huurcontracten voor leegstaande handelspannen aan pop-up winkels te geven en tijdelijk de leegstandsheffing te laten wegvallen.

Vervolgspoor: Voorwaarden bij verkoop, een stadsbrede visie op verdichten, ontwikkelingsbedrijven,... er zijn talrijke mogelijkheden waarover ervaringen en kennis kan worden uitgewisseld tussen de steden en de hogere overheden.

9 Erfgoed, last en lust

De vraag of erfgoed, verdichting en herbestemming moeilijk samen gaan of niet, kent geen eenduidig antwoord.

Erfgoed geeft aan veel projecten een beeldbepalend karakter, een meerwaarde die op zichzelf staat en zo ervaren wordt door gebruikers en afnemers. Historisch erfgoed blijft een belangrijke troef die steden een belangrijke aantrekkingskracht en uitstraling geeft.

Daar tegenover staat dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed voor grote onzekerheid zorgt in projecten. Het bindend advies van Erfgoed Vlaanderen komt pas laat in het proces. Voor de realisatie van stadsprojecten is procesbereidheid van de Vlaamse erfgoedcel noodzakelijk.

Het is noodzakelijk dat er een beschermende waakhond is voor erfgoed, maar erfgoed conserveren houdt in dat het zinvol, doordacht en vooral ook toekomstgericht moet herbestemd worden. In diverse praktijkvoorbeelden worden de voorwaarden die door Erfgoed Vlaanderen aan projecten gesteld worden (te) streng en te duur bevonden.

Er moet gezocht worden naar flexibiliteit om enerzijds de essentie van het erfgoed te conserveren met oog voor een herbestemming die ook duurzaam en haalbaar kan zijn in termen van beheer, onderhoud en financiering. Herbestemming blijkt vaak moeilijk. Bij enkele projecten blijven grote ruimtes ongebruikt of ondergebruikt door de opgelegde voorwaarden (bv. bezinningsaspect voor kerk moet behouden blijven waardoor heel wat andere functies uitgesloten zijn)

Het beheer van erfgoed, na herbestemming, kan zwaar doorwegen voor steden en private beheerders en moet mee in het herbestemmingsproces in beeld gebracht worden.

Religieus erfgoed betekent steeds vaker een grote last voor steden. De 'Code Napoleon' stelt dat steden moeten bijspringen voor het onderhoud en de instandhouding van het religieus erfgoed. Dit zijn vaak bijzonder grote investeringen. Een aantal steden brengen het religieus erfgoed in kaart, mede naar aanleiding van de inventarisatie die gevraagd wordt door de Vlaamse minister voor erfgoed en binnenlands bestuur Geert Bourgeois

Bescherming van Unesco Werelderfgoed is voor het centrum van Brugge en het Begijnhof van Mechelen een zeer strikte randvoorwaarde; veel bouwprojecten zijn hier een herbestemmingsproject. UNESCO-bescherming geeft een bijzondere waarde en uitstraling, maar voor de stedelijke evolutie heeft deze medaille zeker ook een keerzijde.

Het oprichten van een stedelijke cel die met erfgoed bezig is wordt als positief ervaren en aanbevolen door de steden. Dit zorgt voor voeding van het debat met het Vlaamse niveau. Door zo'n erfgoedcel onder de dienst stadsontwikkeling te organiseren, wordt er op een andere, meer toekomstgerichte manier over erfgoed nagedacht zonder de culturele waardering van erfgoed te niet te doen.

Vervolgspoor: Er moet een dialoog worden opgestart met de betrokken administraties ruimte en erfgoed over evenwicht tussen behoud en vernieuwing. Een debat over de visie op herbestemmen binnen het kader van een duurzame, verantwoorde stadsontwikkeling lijkt aangewezen. Hergebruik is immers de beste garantie op bewaring.

Vervolgspoor: Dialoog over religieus patrimonium in steden opstarten met bisdom en parochies.

10 Subsidiëring

De rol van subsidies voor de realisatie projecten rond slim ruimtegebruik mag niet onderschat worden.

Subsidies zijn in vele gevallen cruciaal om een project gerealiseerd te krijgen.

Subsidievoorwaarden bepalen vaak het ambitieniveau van het project op vlak van slim ruimtegebruik en duurzaamheid, waarmee meteen gezegd kan worden dat het ambitieniveau van de subsidievoorwaarden zelf, zeer belangrijk is.

Gesubsidieerde projecten zorgen ervoor dat initieel omschreven ambities over legislaturen en wisselende bestuursploegen heen aangehouden kunnen worden. In langdurige processen wordt het ambitieniveau over legislaturen heen hoog gehouden door al toegekende subsidies met daarbij behorende voorwaarden. Algemener gesteld zijn subsidies soms de leidraad voor een project.

Het bemachtigen van subsidies geeft ook geloofwaardigheid aan een project, dat daarmee al een kwaliteitstoets positief heeft doorstaan. Het is een hefboom voor het vinden van cofinanciering en het mobiliseren van andere actoren (en dus extra financiële middelen). Subsidies zijn zo een incentive voor andere partners om mee in een proces te stappen.

Kleine subsidies kunnen een groot verschil maken. Een beperkte Vlaamse subsidie voor de vervanging van oude sportvloeren werd in Brugge gebruikt om overeenkomsten met scholen af te sluiten rond dubbel gebruik van de sportinfrastructuur.

Vervolgspoor: Onderzoek naar welke (eventueel kleinere) subsidies steden kunnen helpen om aan slim ruimtegebruik te doen, zou zinvol zijn. Daarbij dient bekeken te worden hoe met kleine stimuli een zo groot mogelijk effect kan bekomen worden.

Subsidies worden sectoraal toegekend (in de praktijkvoorbeelden: scholenbouw door Agion, kinderdagverblijven door VIPA,...) en strikt bewaakt. Op de manier zoals deze sectorsubsidies vandaag worden toegekend, wordt multifunctioneel ruimtegebruik of slim ruimtegebruik tegengewerkt. Wanneer een school sportinfrastructuur wenst ter beschikking te stellen van sportclubs of andere verenigingen zal zij niet kunnen rekenen op subsidiabele ondersteuning voor dit project of voor de bijhorende cafetaria die het multifunctioneel gebruik mogelijk maakt.

Normeringen en subsidies richten zich op één functie en worden eng bekeken. Daar waar in het kader van stapelen, delen of combineren gezocht wordt naar manieren om ruimtes te delen en zoveel mogelijk cohesie te zoeken tussen verschillende programma's, wordt dit in de subsidiëringsmechanismen vaak onmogelijk gemaakt.

Subsidies worden ook gekoppeld aan eigendomsstructuren wat moeilijkheden creëert bij gemeenschappelijk bouwprocessen of alles wat van een klassiek zakelijk recht afwijkt. Er worden prefinancieringen van partners verwacht die het project als geheel kunnen kapen of stopzetten.

Sommige steden beslissen om zelf bedragen bij te passen om multifunctioneel ruimtegebruik aan te moedigen. Zo bestaat er een subsidiesysteem voor gecombineerde jeugdinfrastructuur (Sint-Niklaas).

Vervolgspoor: Een gewijzigd subsidiëringsbeleid, over sectoren heen, om slim ruimtegebruik (en zeker multifunctioneel gebruik van infrastructuur) te stimuleren in plaats van te ontmoedigen dringt zich op. Een soort 'bonussubsidie' voor inventieve combinaties van programma's zou vanzelfsprekend moeten worden.

Een overleg organiseren tussen subsidiërende instanties om de meerwaarde van gedeeld gebruik te zoeken, is aangewezen.

11 Afstemming van studies

Inspelend op de uitdagingen voor de steden werden door het Kenniscentrum en de Vlaamse overheid verschillende studies opgestart. Daarbij wordt onderzoek gedaan naar slim ruimtegebruik, stadsprognoses, maatschappelijke en programmatorische verschuivingen. Steden worden heel vaak bevroegd om voeding te geven aan deze onderzoeken. De vraag vanuit de steden klinkt dan ook luid om op een gecoördineerde manier de resultaten van deze onderzoeken te ontvangen en hier zelf op hun beurt inspiratie uit op te kunnen doen.

Vervolgspoor: Alle lopende onderzoeken moeten naast elkaar gelegd worden waarbij een gemeenschappelijke agenda kan bepaald worden die de parallellen tussen de verschillende studies in beeld brengt.

Medewerking van steden en VGC

Els Bonnarens, Isabelle Verhaert, Katrien Embrechts, Veva Roesems, Wim Roosendael, Maud Coppenrath, Karina Rooman, Saskia Van Gerven, Els Deanoeijs, Tristan Gobyn, Korneel Morlion, Barbara Lefebure, Ingrid Leye, Annelies Saron, Marc Leonard, Andy Luypaert, Johan Bogaert, Karel Masureel, Mieke Vanhuysse, Dries Vanneste, Eric Van Hove, Ans Vanhevel, Nele Verhiest, Sofie Verheye, Saskia Dobbelaere, Luc Maene, Franky Demon, Koen Seynaeve, Philippe Van Wesenbeeck, Katlijn Van Nimmen, Joost Aerts, Kim Paduwat, Simon Verledens, Carl Dejonge, Iris Van den Abbeel, Irmine Vermandere, Dirk Habils, Claessens Véronique, Ganael Vanlokeren, Koen Knevels, Saskia Sybers, Peter Heyndrickx, Katrien Scharlaekens, Nancy Claesen, Inge Marchal, Marc Swijngedouw, Jean Pierre Swerts, Nathalie Peeters, Pascale Denys, An Verstraeten, Brecht Nuyttens, Ilse Premereur, Tania Vandenbroucke, Wim Vandevorst, Muriel Degelin, Kristine Verachtert, Joke Buijs, Tine Vennekens, Elke Du Bin, Xaveer De Clercq, Michèle Eeman, Caroline Van Steen, Stijn Anthoons, Lieven Pascal, Didier Pillaert, Bart De Witte, Paul Dedeyne, Leen Lauwers, Pieter Degryse, Miquel Vanderjeugt, Hilde Smits, Stefan Bauwens, Bart Van Lokeren, Luc Terreur, Christien Geldolf, Tim De Brabander, Tamara Van Hout, Hugo Meeus, Hanne Teunkens, Stan Van Hees, Katrien Abrams, Sara Mouton, Anne Mariën, Mattias Franssens, Walter Salender, Caroline Englebert

Samenstelling stuurgroep

Stad Aalst - Els Bonnarens - Architect stedenbouwkundige Planning & Stadsvernieuwing

Stad Antwerpen - Isabelle Verhaert - Projectleider Ruimte

Stad Brugge - Tristan Gobyn - Ruimtelijk planner

Stad Genk - Véronique Claessens - Afdelingshoofd Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid

Stad Gent - Simon Verledens - Dienst stedenbouw

Stad Hasselt - Nancy Claesen - Architect stedenbouwkundige Dienst Planning

Stad Kortrijk - Brecht Nuyttens - Ruimtelijk planner

Stad Leuven - Ilse Premereur - Ruimtelijk planner

Stad Mechelen - Elke Dubin - Stedenbouwkundig ambtenaar

Stad Oostende - Lieven Pascal - Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

Stad Roeselare - Leen Lauwers - Diensthoofd Ruimtelijke Planning

Stad Sint-Niklaas - Bart Van Lokeren - Planoloog

Stad Turnhout - Hugo Meeus - Beleidsadviseur RO & Mobiliteit

VGC - Caroline Englebert - Adjunct van de directeur - cel Stedelijk Beleid

Vlaamse overheid - Stefaan Tubex - Team Stedenbeleid

Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden - Linda Boudry

Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden - Frederick Serroen



Stadsplanning
Antwerpen