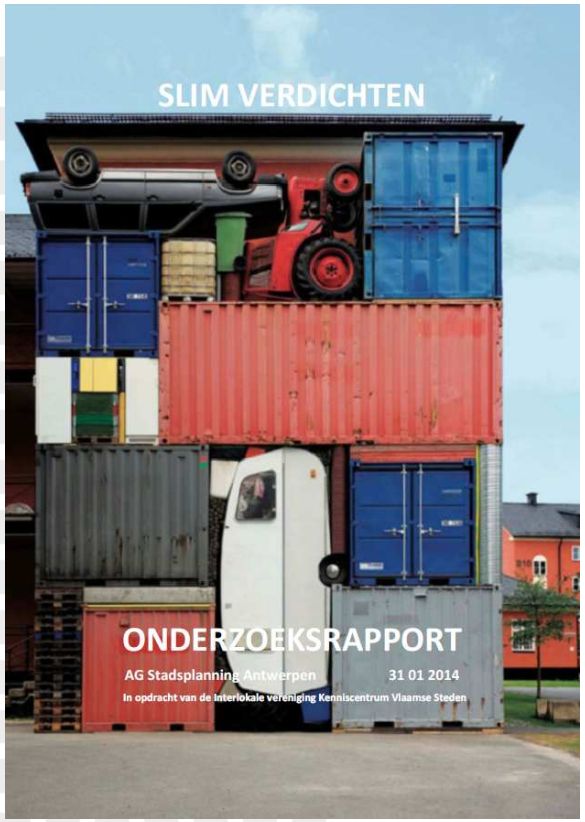
AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



Studie SLIM VERDICHTEN | 08.05.2014

Uitgevoerd door AG Stadsplanning Antwerpen
In opdracht van de Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden.

OPZET PRESENTATIE

1. AFBAKENING ONDERZOEK
2. VERDICHTINGSSTRATEGIEËN
3. VASTSTELLINGEN EN VERVOLGSPOREN

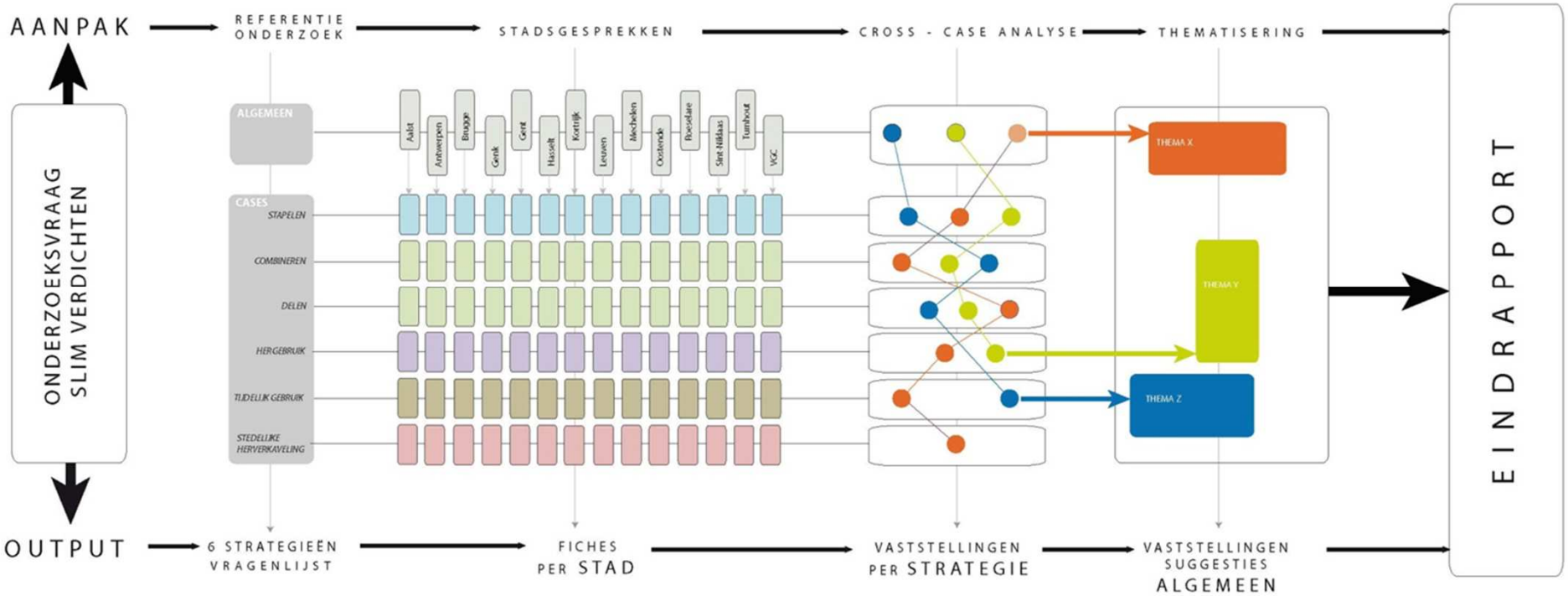
1

AFBAKENING ONDERZOEK

HET ONDERZOEK

Uitgangspunten	Vaststellingen
Vlaamse steden groeien	Verwachte groei is zeer divers in aantal en samenstelling
De ruimte is schaars en slimme oplossingen zijn nodig	Door herstructurering / fusies van diensten zijn er wel mogelijkheden Centrum stedelijk is slim ruimtegebruik evidenter
Nood aan meer en gedifferentieerde voorzieningen • Wijzigende maatschappelijke behoeften: onderwijs, zorg, sport, cultuur, … • Variatie van noden in de tijd	Nood aan voorzieningen • Niet overal even goed in beeld • Vaak vraag voor gewijzigde spreiding • Verschuivende noden
Beperkte middelen van privé én overheid	Creatieve financiering, subsidiëring en samenwerkingen worden gezocht

ONDERZOEKSMETHODIEK



MATRIX VAN PROJECTEN

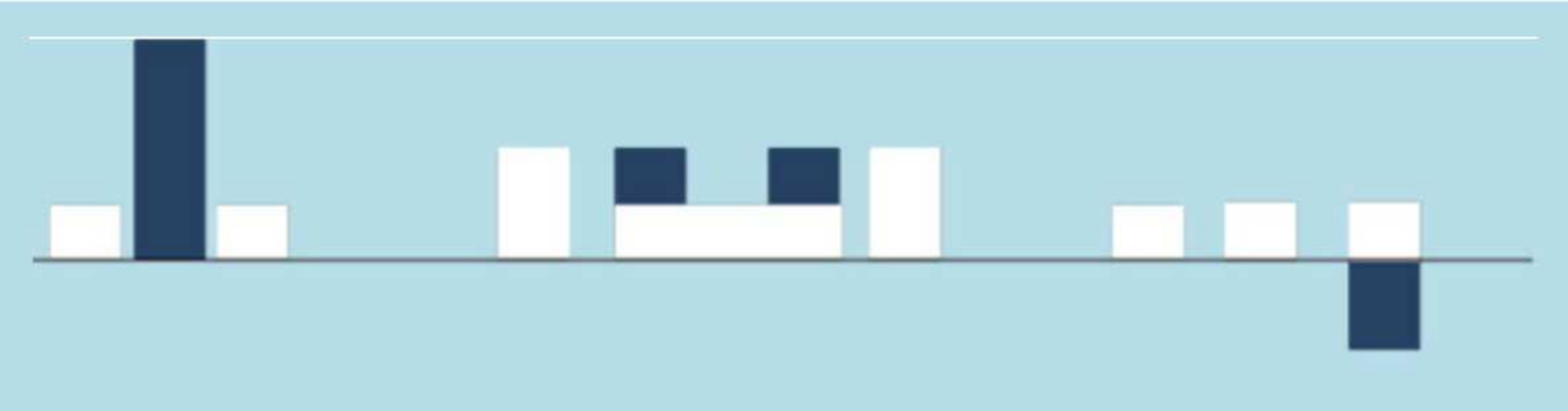
AG VESPA

		Antwerpen		Genk		Hasselt		Leuven		Oostende		St-Niklaas		VGC Brussel
CASES	Aalst		Brugge		Gent		Kortrijk		Mechelen		Roeselare		Turnhout	
STAPELEN	Dansende Denderwand	Hoogbouwnota	Stationsomgeving	Cité Soleil	Keizerspoort	Clarenhof	ontwikkelingskader Leieboorden	Vesaliussite	Winketkaai		Noordpark Het Laere Noordhof	gabarietenplan Zwijgershoek	Lagere school St-Victor	Kinderdagverblijf De Zinnekes
COMBINEREN	Tragel site	Keerpunt	Hoeve Hangerijn	Minderbroederssite	Ghelamcostadion	Creatieve zone	Broelkant	hal 4 & 5	Lamotsite			Paterssite Jeugdinfrastructuur	Fulfzaal Futur	Nieuwland
DELEN		Speelpleinstraat	Sint Lodewijkcollege	Dynamo	De Deynesite			Jansenius hof	"Het OH!"		De Ark , Oekene	St Jozef Kl. Seminarie H. Familie	Molenhuis Molenberg	Candelaershuys
HERGEBRUIK	Kapucijnensite	Militair hospitaal	Campus Amicorum	C-mine Crib Sint Janssite	ACEC site	VONK	Bruinhooghe – De Laere	Redemptoeristen	Lorette-klooster	Postgebouw Casino Kursaal Wellingtonbaan	De Munt	VTS- site	Wollewei	De Markten
TIJDELIJK GEBRUIK	Tupperware site	Desguinlei	Die Keure Militair Hospitaal	hoofdgebouw Thorpark	DOK	Oude Gevangenis	Zwevegemstraat	Central Park 3010	POP-UP stores	Sint Jozef	Site Moerman	De Weverij	Watertoren 2012 skate & grafitti hal	De Maalbeek
STEDELIJKE HERVERKAVELING	Tupperware site	Militair Hospitaal	Pandreitje	Groeiplan Genk	Arbed Noord	Maastrichter-steenweg	Vetex		Clarenhof	Krekenhof	Dumont Wyckhuyse	Stationsomgeving Noord	innovatiepool stationsomgeving	Pieter & Pauwel project

2

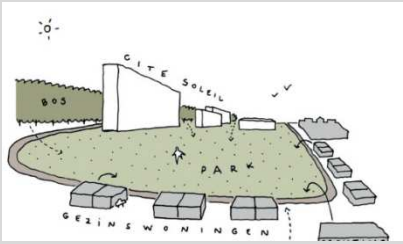
VERDICHTINGSSTRATEGIEËN

STRATEGIE 1 _ STAPELEN



STAPELEN _ CASES

AG VESPA



STAPELEN _ CASES

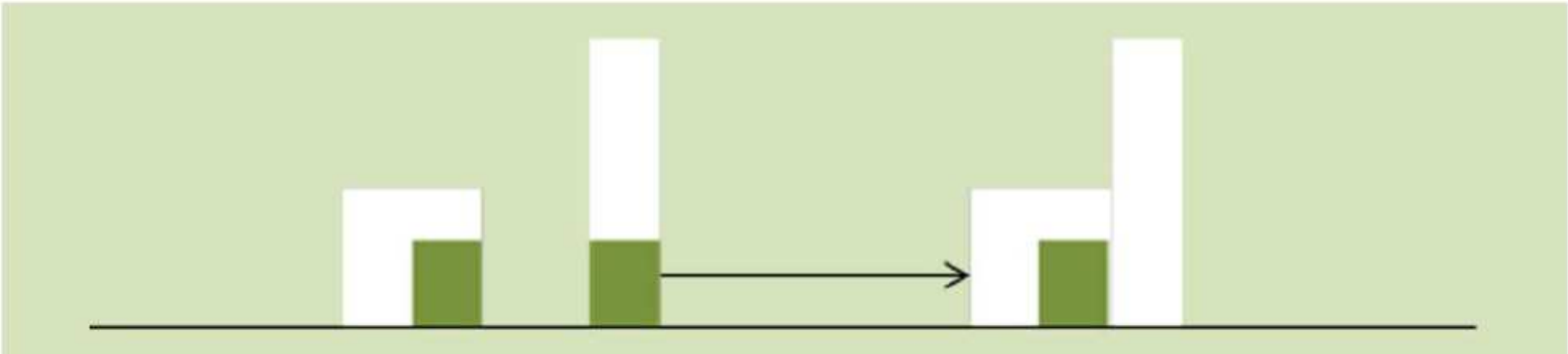
Gent
Keizerspoort

- Stadspoort Ledeberg
- Strategische herschikking Aldi met onder parkeren en boven wonen
- Hogere bebouwing door financiële impact

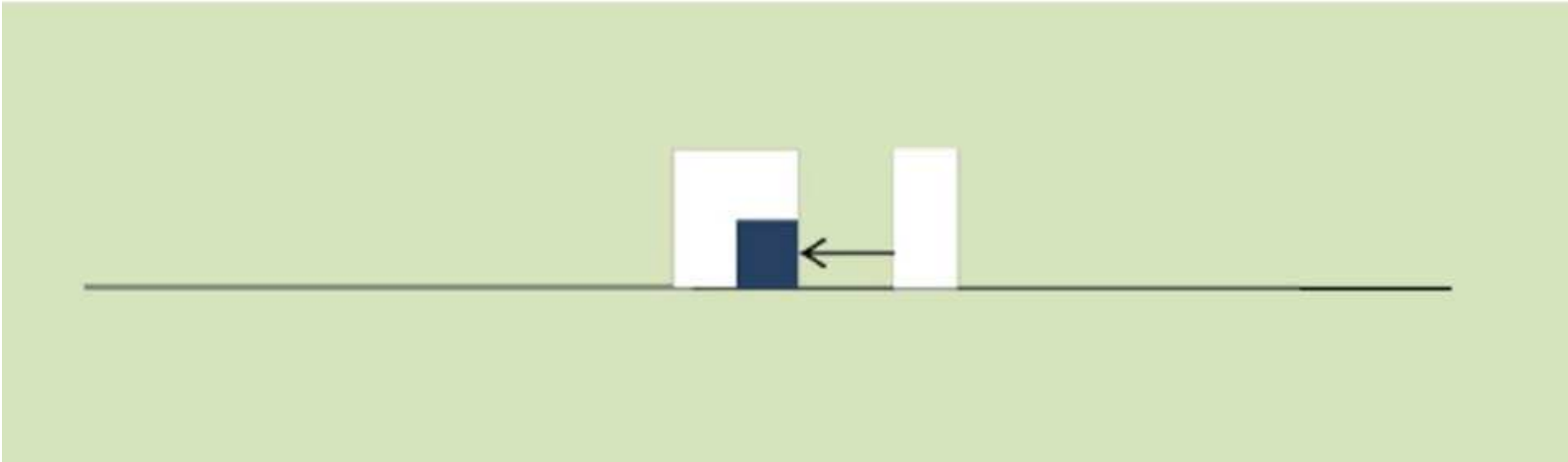
STAPELEN _ CASES

VGC Kinderdagverblijf De Zinnekes Laken	• Kinderdagverblijf op dak school • 1 bouwheer & architect, 2 programma's, 2 subsidies • Op zoek naar max nut van site • Speelplaats <> dak • brand/buitenruimte

STRATEGIE 2 _ COMBINEREN

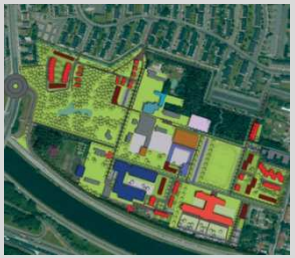
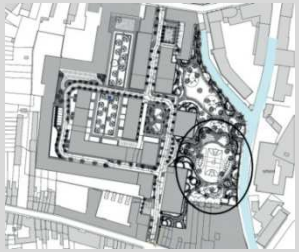


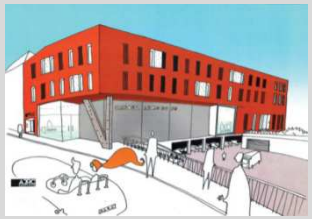
STRATEGIE 3 _ DELEN



DELEN COMBINEREN _ CASES

AG VESPA



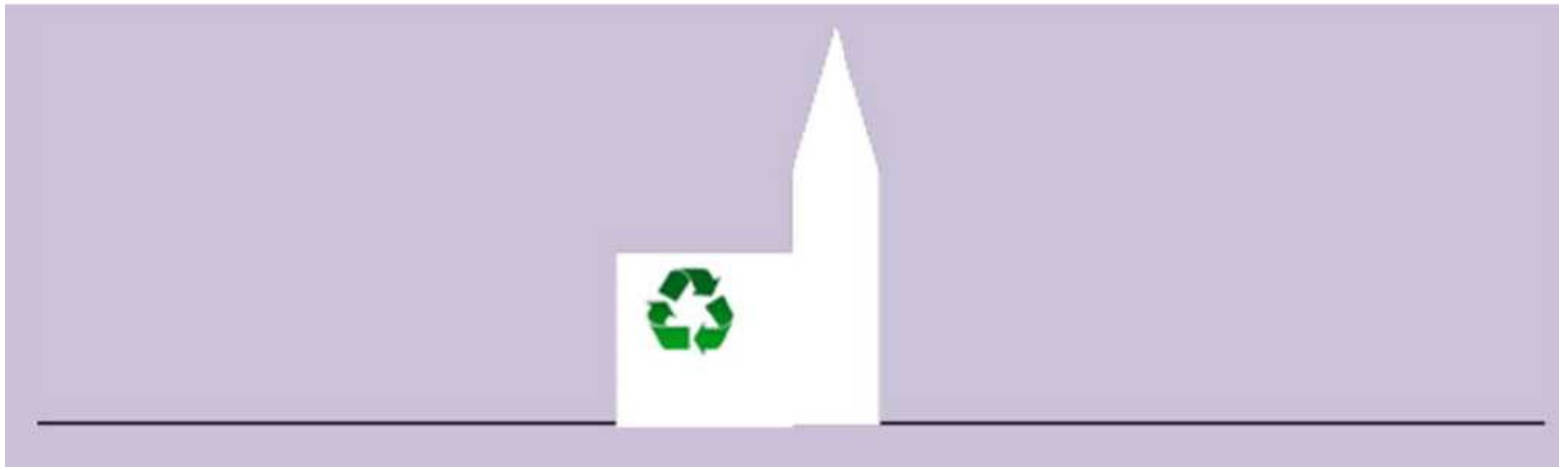
DELEN COMBINEREN _ CASES

Brugge Sint Lodewijkscollege	• Open school mét visie; trefpunt voor sport, cultuur, reflectie en wetenschap • Multifunctioneel gebruik sporthal → anders georganiseerd • Vlaamse subsidie sportvloer • Overeenkomst stad

DELEN COMBINEREN _ CASES

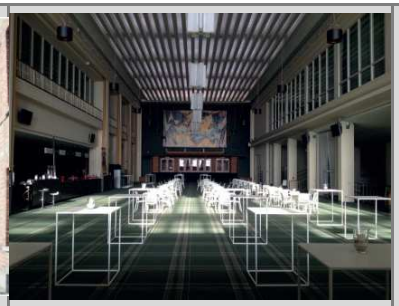
Antwerpen Brede school Het Keerpunt	• Eén grote bezieler wil 24h/24h gebruik • Subsidie vr elektrische sloten • School coördineert alles via onthaal • Huur inkomst vr school

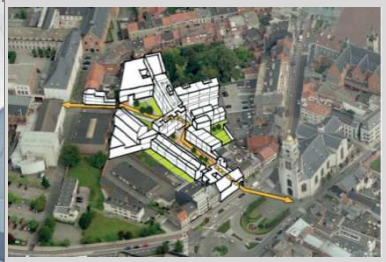
STRATEGIE 4 _ HERGEBRUIK



HERGEBRUIK _ CASES

AG VESPA





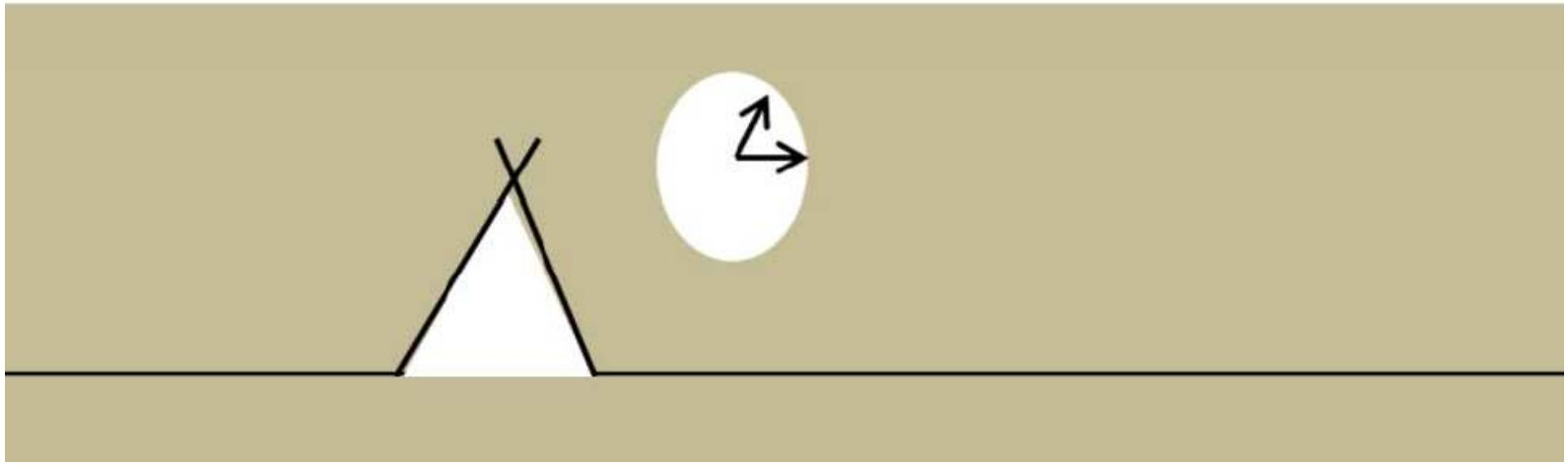
HERGEBRUIK _ CASES

Oostende Postgebouw en Casino	• Zware restauratiedossiers met vele voorwaarden • Voorwaarden erfgoed wegen financieel zwaar • Stad verkoopt ander patrimonium ter compensatie

HERGEBRUIK _ CASES

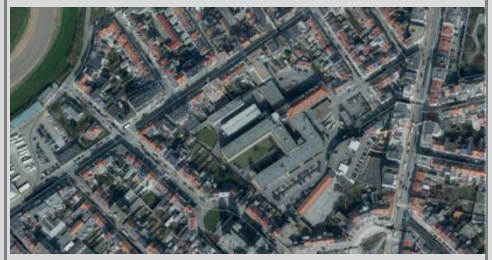
Leuven Redemptoristen	• Kerk – beschermd tijdens proces • Moeilijke sturing op keuze architect • Kerk moet bezinning houden • Erfgoed als sector

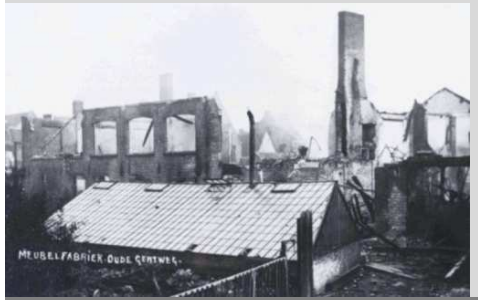
STRATEGIE 5 _ TIJDELIJK GEBRUIK



TIJDELIJK GEBRUIK _ CASES

AG VESPA





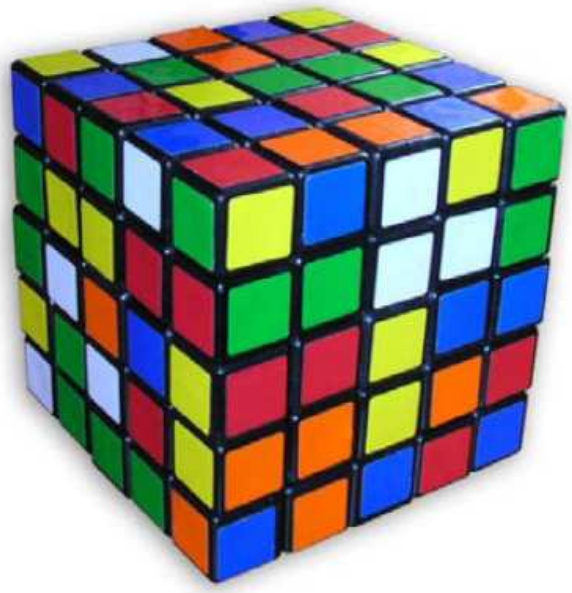
TIJDELIJK GEBRUIK _ CASES

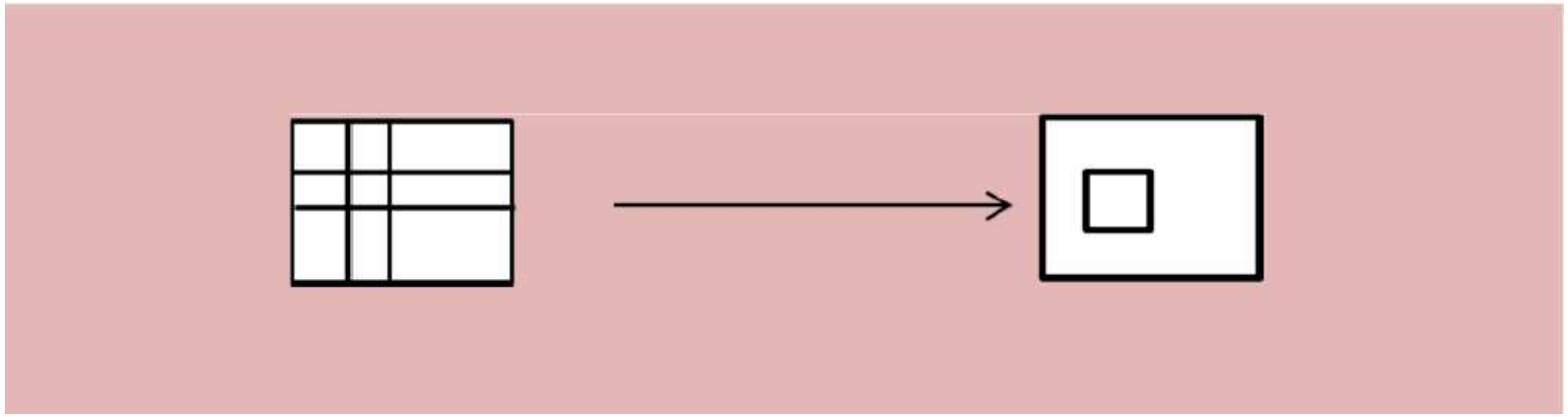
Mechelen Pop-up stores ‘Mest’	• Continuïteit winkelparcours • Kort opzegbaar contract • Leegstandsheffing wordt slechts tijdelijk opgeheven • Speculatie wordt uitgesloten • Experiment kent succes

TIJDELIJK GEBRUIK _ CASES

Kortrijk Zwevegemstraat	• Tijdelijke gebruik trekt nieuw doelpubliek aan • Geeft voeding aan def. project • Mentale databank aan mogelijkheden – site groeit in geest en potentie

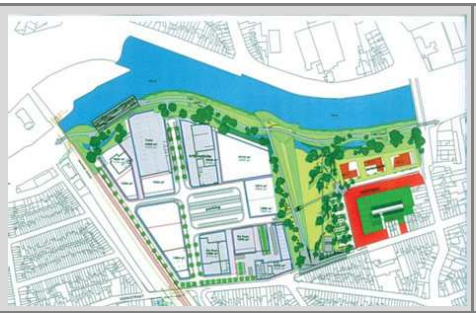
STRATEGIE 6_STEDELIJKE HERVERKAVELING





STEDELIJKE HERVERKAVELING _ CASES

AG VESPA



STEDELIJKE HERVERKAVELING _ CASES

Turnhout Innovatiepool Stationsomgeving	• Dienst economie levert inhoud voor innovatieve ontwikkeling (subsidie) • Stad koopt zich in • Grondbank in nv (pps) + grondenruil • Masterplan op globale site

STEDELIJKE HERVERKAVELING _ CASES

Aalst Reconversie Tuperwaresite	• Nieuw woningaanbod creëert bijkomende behoefte aan publieke diensten • Publieke (gesubsidieerde) functies kunnen niet privaat ontwikkeld worden

3

CONCLUSIES EN VERVOLGSPOREN

1. SCHAARSE RUIMTE, GROEIENDE STEDEN

AG VESPA

Vaststellingen

- Grote diversiteit tussen steden zowel ruimtelijk als demografisch; er is geen eenduidige evolutie
- Kernversterking is overal een feit
- ‘De tweeverdieners’ als doelpubliek

Vervolgsporen

Veel ervaringen rond slim verdichten in stadskernen: basis voor kennisuitwisseling tussen steden.

Slim verdichten buiten de stadskern vormt de grote uitdaging.

Zwevegemstraat cinema Kortrijk
Gewenste doelpubliek aangetrokken

2. SLIM VERDICHTEN GEEN BELEIDSTHEMA

AG VESPA

Vaststellingen

(Slim) verdichten is beperkt opgenomen in bestuursakkoorden en beleidsplannen.

- Private ontwikkelingen sturen, is moeilijk
- Juridisch gelijkheidsprincipe beperkt het uitwerken van eventuele potenties
- Planning met rechtszekerheid

Vervolgspoor

Juridische ondersteuning is onontbeerlijk om slim te verdichten.

Kennisuitwisseling geeft inspiratie en zicht op mogelijkheden.

Groeimodel (voortraject) - Genk
Zoektocht naar afwegingskader voor nieuwe projecten

3. SUBSIDIARITEIT

AG VESPA

Vaststellingen

Nieuwe stedelijke woongebieden werden afgebakend door de Vlaamse Overheid, zonder visie op doordacht, duurzaam en slim verdichten.

Steden hebben geen of nauwelijks instrumenten voorhanden om te sturen in de tijd.

SumResearch

6135 Woonbeleidsplan Sint-Niklaas

opdrachtgever: Stadsbestuur Sint-Niklaas, Grote Markt 1, 9100 Sint-Niklaas

opdrachthouder: SumResearch nv, Waterloolaan 90, B-1000 Brussel, t +32 2 512 70 11, f +32 2 512 31 90, brussel@sum.be, www.sum.be

Definitieve versie - Woonbeleidsplan goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 februari 2012

Vervolgspoor

Gemeenten hebben aangepast instrumentarium nodig om te kunnen sturen op ontwikkelingen: kennisuitwisseling over mogelijkheden

Woonbeleidsplan – Sint Niklaas
Gemeenteraad zet nieuwe woongebieden on hold

4. REGIE VAN DE RUIMTE

Vaststellingen

De ruimte in Vlaamse steden is beperkt.
In alle steden komt vandaag ook ruimte vrij door allerhande fusies en reorganisaties van grote instellingen:

- fusies van ziekenhuizen en scholengroepen
- afnemend gebruik van militaire gebouwen
- toenemende leegstand van religieuze infrastructuur

Vervolgsporen

Ruimtelijke opportuniteit voor oefeningen inzake slim verdichten.

Hoe zicht krijgen op verschuivingsoperaties van private of publieke actoren?

Oude Gevangenis – Hasselt
Herbestemming tot universiteit

5. MONITORING VAN NODEN EN RUIMTE

Vaststellingen

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

Vervolgspoor

Kennisuitwisseling over mogelijkheden

- GIS monitoring
- Stedelijke commissie die noden en nieuwe projecten samen brengt

Speelpleinstraat - Antwerpen
Kribbe en stelplaats stad

6. STUREN OP PROGRAMMA

Vaststellingen

Ondanks regiecapaciteit bij vele steden blijft sturen op (publieke) programmabehoefte moeilijk in private projecten.

Opleggen stedenbouwkundige last ifv publiek belang (openbaar domein, programma) is afhankelijk van onderhandelingscapaciteit van de lokale overheid omwille van gebrek juridisch kader.

Vervolgspoor

Steden hebben instrumenten nodig om programma op te leggen aan private ontwikkelaars

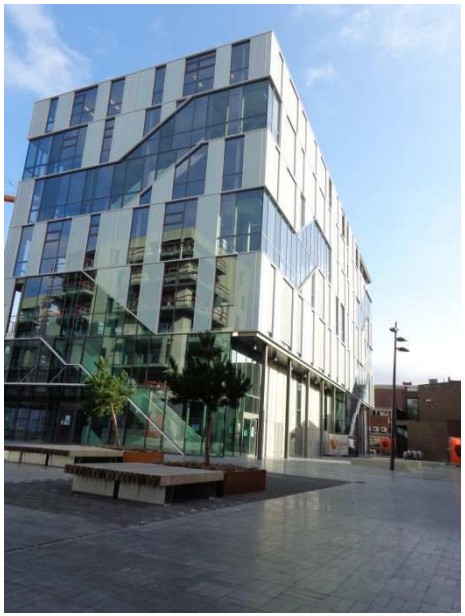
7. SUCCESFACTOREN

Vaststellingen

Sterke regierol stad of charismatisch persoon met een duidelijk mandaat en met een duidelijke visie bepaalt succes project.

Maatwerk is essentieel.

Ontwikkelingsbedrijven maken deze actieve stedenbouw makkelijker mogelijk via PPS-constructies, AG's, nv's, en een heel palet aan samenwerkingsvormen.



Vervolgsporen

Laat de stad regisseren en geef mandaat aan een trekker. Er is reeds een veelheid aan ervaringen en kennis die gedeeld kunnen worden.

De Munt - Roeselare
Herbestemming banksite, doordacht inzetten van functies

8. GEPAST INSTRUMENTARIUM

Vaststellingen

Elke stad zoekt manieren en hanteert instrumenten op maat van projecten

- Hoogbouwnota
- Gabarietenplan
- Masterplan
- RUP blijkt vaak enige troef als sturingsmogelijkheid zonder grondpositie.
- Grondruil
- nv, AG, …
- Tijdelijke bezettingen

Vervolgsporen

Steden zijn heel creatief met verschillend instrumentarium. Er is mogelijkheid tot veel kennisuitwisseling

RUP Pierre Corneliskaai Aalst

9. ERFGOED, LAST EN LUST

Vaststelling

- Historisch erfgoed is een belangrijke troef en een meerwaarde voor projecten en afnemers
- Vraag naar procesbereidheid aan Erfgoed Vlaanderen om projecten te laten slagen. Het eindadvies moet resultante zijn van het proces.
    - Hergebruik is beste garantie op bewaring.
    - Toekomstgericht herbestemmen = evenwicht tussen erfgoed, duurzaamheid en financiële haalbaarheid
    - Aandacht voor beheer en onderhoud

Vervolgspoor

Dialoog met betrokken administraties ifv visie op toekomstgericht herbestemmen.

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

Casino Kursaal – Oostende
Beheer na renovatie en interieur

10. SUBSIDIËRING

Vaststelling

Gedeeld ruimtegebruik <> sectorale subsidies

Subsidies worden (meestal) gekoppeld aan dienstverlener > ontwikkelaar moet prefinancieren

Kleine subsidies kunnen een groot verschil maken

De subsidievoorwaarden zijn legislatuuroverschrijdend en verankeren het ambitieniveau van het stadsproject

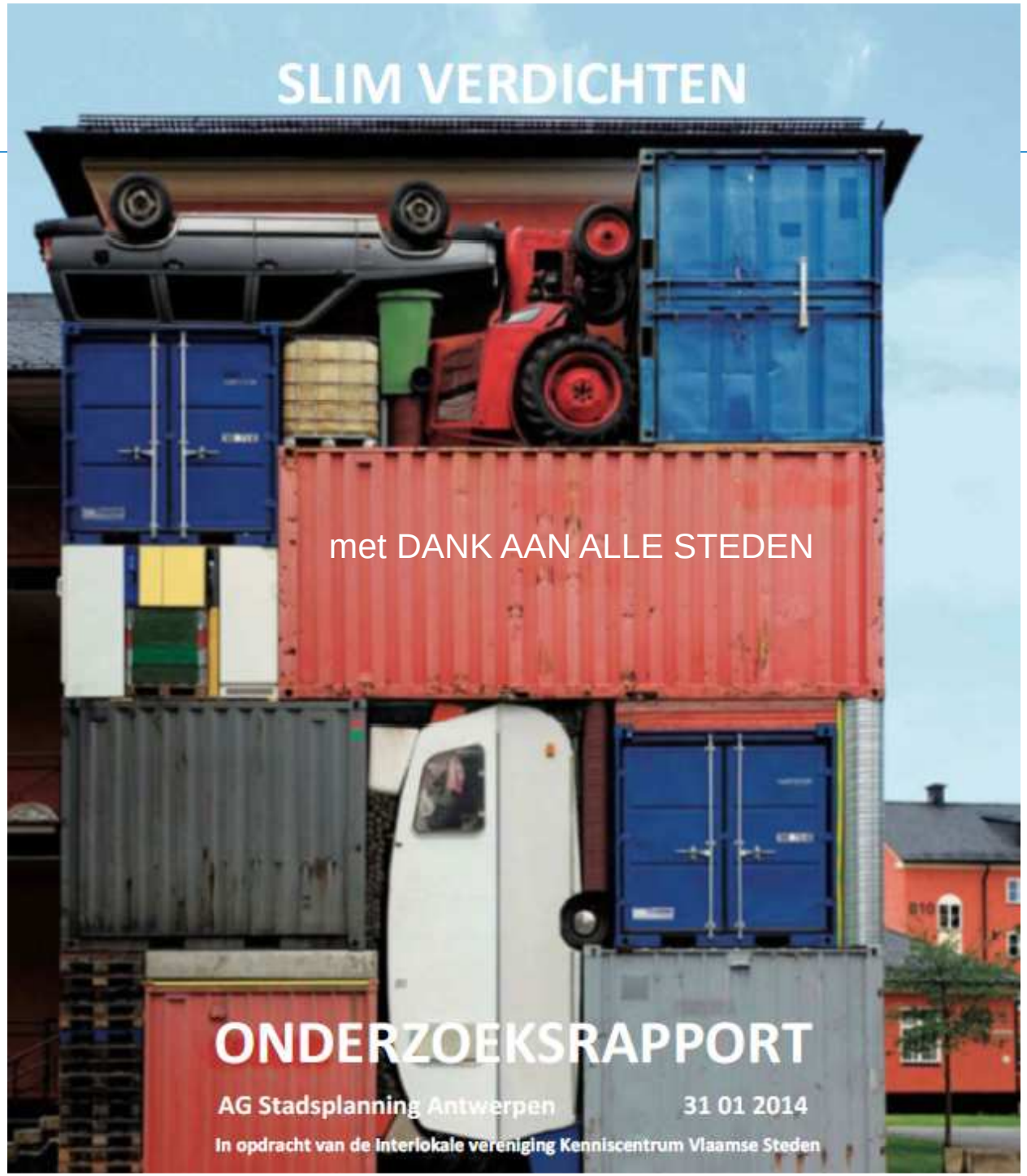
Vervolgspoor

Taskforce sectoroverschijdende subsidies ifv gedeeld ruimtegebruik

Mandaatverschuiving om prefinanciering te vermijden

Onderzoek naar kleine stimuli om maximaal effect te bekomen

AG VESPA


SLIM VERDICHTEN
met DANK AAN ALLE STEDEN
ONDERZOEKSRAPPORT
AG Stadsplanning Antwerpen
31 01 2014
In opdracht van de Interlokale vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden