
VAN LEEGSTAANDE NAAR VERWEVEN WERKLOCATIES

NOVEMBER 2019

DIAGNOSENOTA

OPDRACHTGEVER

KENNISCENTRUM VLAAMSE STEDEN
VERENIGING VAN VLAAMSE STEDEN EN GEMEENTEN VZW
paviljoenstraat 9
1030 brussel

STUDIETEAM

BUUR | Bureau voor urbanisme
sluisstraat 79/03.02
3000 leuven
www.buur.be
contactpersoon BUUR: Kathleen Van de Werf
kathleen@buur.be

MISS MIYAGI
sluisstraat 79/03
3000 leuven
www.missmiyagi.eu
contactpersoon Miss Miyagi: Michiel Van Balen
michiel@missmiyagi.eu



AGENTSCHAP
INNOVEREN & ONDERNEMEN

AANLEIDING

Het ontwikkelen en ondersteunen van een verwevingsbeleid is vandaag een expliciete doelstelling voor het ruimtelijk-economisch beleid. Zowel het Agentschap Innoveren & Ondernemen als een aantal steden en gemeenten zijn zich bewust van de nood aan een beleid om bedrijvigheid in het woonwerkweefsel te kunnen verweven. Het bestaande en in de pijplijn zittende areaal aan bedrijventerreinen kan immers maar volstaan voor het opvangen van de economische groei als de (semi-) verweefbare bedrijven kunnen gehuisvest worden of blijven in het woonwerkweefsel. Bovendien kunnen vele leegstaande en/of verwaarloosde sites (voormalige werklocaties) maar herontwikkeld en vermarkt worden op basis van doelgerichte acties met betrokkenheid van minstens de lokale overheid.

Het Agentschap Innoveren & Ondernemen lanceerde daarom in samenwerking met het Kenniscentrum Vlaamse Steden en de VVSG het project 'Van leegstaande naar verweven werklocaties'. De opdracht heeft tot doel 'transformatieprocessen' op gang te brengen in verschillende steden om hergebruik van sites en panden voor economische activiteiten te faciliteren/te waarborgen.

Via een open oproep werden de Vlaamse centrumsteden uitgenodigd tot het indienen van een projectdossier. Uit de inzendingen werden 5 projectzones geselecteerd, gekenmerkt door leegstand en/of verwaarlozing, die via voorliggend project een realistisch ontwikkelingsperspectief als werklocatie krijgen en dit in verweving met andere functies.

Door de verschillen in schaalniveau, type en locatie zijn de uitdagingen erg divers. Een parallel lopend, overkoepelend project geeft inzicht in de uiteenlopende invalshoeken en heeft als doel een meer overkoepelend kader te bieden in functie van extrapolatie naar gelijkaardige sites in andere steden en gemeenten.

Na een selectieprocedure werden door de opdrachtgever vijf sites in vijf centrumsteden weerhouden voor studie naar verweven werklocaties.

Elk van deze sites kent een verschillende context en heeft uiteenlopende uitdagingen waar maatwerk noodzakelijk zal zijn om tot een duidelijke methodologische visie te komen. Daarnaast zal elke site ook inspirerende learnings uit de verschillende uitdagingen en potentiële oplossingen bieden die extrapolbaar zijn naar andere steden toe.

Een extract uit de ingediende dossiers van de steden geeft een eerste beeld:



KORTRIJK | Cleppe & Claerbout

Bissegem, een sterk verstedelijkte deelgemeente met een grote graad van verweving van wonen, werkplaatsen, ateliers en grotere bedrijven maakt deel uit van segmentatiestudie IV - deze studie is momenteel lopende. Uit dit onderzoek kwam het bouwblok Cleppe & Claerbout sterk naar voor als een bouwblok in beweging.

De oorspronkelijke bedrijfsruimte Cleppe & Claerbout (+/- 6 hectare, gelegen in milieubelastende industrie) werd in de jaren '90 opgeknipt in drie verschillende activiteiten en het bouwblok heeft vandaag te kampen met een zware onderbenutting, suboptimaal gebruik en op korte termijn een quasi volledige leegstand. Dit omwille van reorganisatieplannen voor de bedrijven die er nu actief zijn.



AALST | Bedrijvige kaaïen

De Kaaïen is het gebied langs beide oevers van de Dender, die dwars door het Aalsterse stadscentrum loopt. Het gebied loopt van het ringviaduct ter hoogte van de Tragelsite in het noorden tot het multifunctioneel sportcomplex Schotte in Erembodegem en is meer dan 2 km lang. We spreken over de ontwikkeling van een gans nieuw stadsdeel, met een totale oppervlakte van meer dan 50 ha – 375 000 m² ontwikkelbare oppervlakte – midden in de stad!

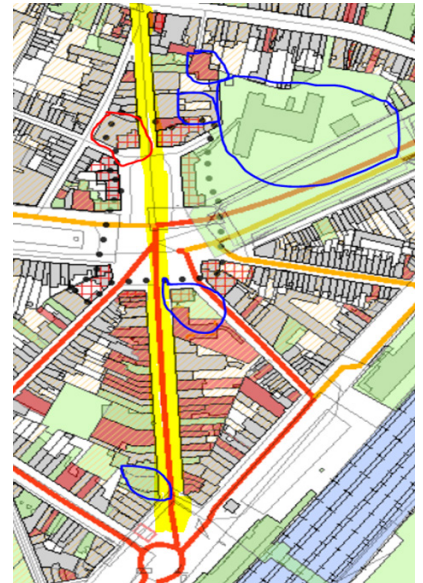
De Denderoevers zijn jarenlang decor geweest van fabrieken en industrie. Door die grote fabrieksterreinen hield de stad letterlijk afstand tot haar rivier. Ze knipten de stad fysiek in tweeën. Ook al zijn er nu veel fabrieksgebouwen verdwenen, de sporen van het industriële verleden zijn nog alom aanwezig en voeden tot op vandaag het label 'Aalst fabrieksstad'. Voor de herontwikkeling van dit gebied werd een (ruimtelijk) beleidskader opgesteld, dat continuïteit en harmonie langs de Denderboorden waarborgt. Een globale aanpak die versnipperde projecten verenigt, zodat er een nieuw stuk stad kan verrijzen.

In het kader van deze oproep werd op basis van bovenstaande probleemstelling en de opportuniteiten die de Denderoevers bieden, het strategisch project "De Kaaïen" geselecteerd.

MECHELEN | H. Consciencestraat

Tot enkele jaren geleden was het idee om via het project “Mechelen Boulevard Leeft” de winkelstraat Bruul te verlengen tot het station. Omwille van de veranderende retail met o.a. meer online en perifere shopping is gekozen om kernversterkend te blijven werken op de winkeldriehoek en de commerciële zone niet uit te breiden en dus af te stappen van de plannen om een shoppingas van Grote Markt tot station te maken.

Door de ontwikkeling van de Raghenowijk en de bouw van het nieuwe station zal deze as nog meer dienst dienen te doen als verbindingas tussen het centrum en station/Raghenowijk. De stad Mechelen heeft vorig jaar een (ruimtelijk-functionele) visie laten opstellen om dit gebied volgens het beschikbare potentieel te laten ontwikkelen en te zorgen dat deze wijk zuurstof en cliënteel kan geven aan de binnenstad. Uit deze visie kwam duidelijk aan bod dat hier een wijk dient ontwikkeld te worden waar het aangenaam wonen en werken is. Hierbij dient de wijk een eigen ziel en identiteit te ontwikkelen, aangepast en gefocust op de toekomst en waar jonge gezinnen en bedrijven zich installeren omdat ze onafhankelijker willen worden van de auto door zich te vestigen op wandelafstand van het historisch centrum en het nieuwe station.



TURNHOUT | Postgebouw

Het deel van de projectsite in eigendom van B-post (gele omlijning) was tot voor kort volledig in gebruik als bedrijfsite. De site kende van oudsher een bedrijfsactiviteit. Op het terrein bevond zich vroeger een metaalverwerkingsbedrijf (ijzergieterij), met zeer waarschijnlijk bodemvervuiling tot gevolg. In 1992 werd er een vergunning afgeleverd voor een postsorteercentrum van de post inclusief een postkantoor. Sinds 2010 is de activiteit op het terrein stelselmatig uitgedoofd.

B-post heeft in het verleden al gepolst wat er op hun eigendom ontwikkeld zou kunnen worden. In het kader van deze gesprekken is er reeds geopperd om beide eigendommen (blauwe omlijning is eigendom van de stad) gezamenlijk aan te bieden of te ontwikkelen. De stad wenst haar eigendom op termijn te valoriseren, mits behoud van een groenzone of een herlocatie van het buurtgroen. Daarnaast wordt onderzocht of de stad het aanpalende eigendom kan verwerven voor een specifieke sociale functie (groene omlijning - hierover zullen pas beslissingen kunnen worden genomen in de nieuwe legislatuur).



GENT | Bakkersite

De site van het voormalige Bakkershuis is gelegen in de dicht bebouwde 19e-eeuwse wijk Brugse Poort. In dit gebied is er een grote druk om binnengebieden, onderbenutte percelen en leegstaande loodsen en bedrijven te (her)ontwikkelen in functie van wonen. In ‘Ruimte voor Gent’ kiezen we ervoor om in die dichte wijken net te verluchten en te ontpitten.

De site is relatief groot (ruim 0,6 ha) en is strategisch gelegen waardoor een herinrichting van het gebied absoluut een meerwaarde kan zijn voor de wijk. Niet enkel door het creëren van bijkomende tewerkstelling, maar ook door het creëren van meerwaarden voor de omgeving (vergroten en toegankelijker maken van het naastgelegen Kokerpark, ruimte voor voorzieningen, doorwaadbaarheid, grotere sociale controle in binnengebied,...). Het Gents Bakkershuis heeft recent de site verlaten, een ander bedrijf dat toelevert aan pizzeria's is in de plaats gekomen in afwachting van een lange termijnoplossing voor de site.



INHOUDSTAFEL

1. INLEIDING	9
1. VISIE	11
2. AANPAK	12
3. FASERING	14
2. DE UITDAGINGEN VERKENNEN	17
1. KORTRIJK	18
2. AALST	26
3. MECHELEN	34
4. TURNHOUT	42
5. GENT	50
3. EEN EERSTE ONDERZOEK	59
1. KORTRIJK	60
2. AALST	76
3. MECHELEN	104
4. TURNHOUT	116
5. GENT	130
4. HET OVERKOEPELEND TRAJECT	139
1. COMPLEMENTARITEIT	140
2. KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING	142
3. INSTRUMENTENTOOLBOX	148

1

INLEIDING

VISIE

De zoektocht van steden naar nieuwe productie- en dienstenvormen en integratie ervan in het stedelijk weefsel is complex. Het vraagt om een integrale benadering waarbij ruimtelijke kwaliteit, gemengd programma en actorenoverleg centraal staan. De stedenbouwkundige kan in dergelijke projecten dan ook niet langer puur als ‘masterplanner’ optreden, maar neemt de rol op van ‘partner in transitie’.

Als we spreken over verweven werklocaties, dan gaat het erom strategische partnerships te bouwen die de juiste mensen stimuleert op de juiste plek de juiste activiteit uit te bouwen. Zo ontstaan projecten die de stedelijke omgeving als geheel vooruit stuw en een nieuw elan creëren. De uitdaging in deze opdracht bestaat er dus in om deze drie elementen zo goed mogelijk in kaart te brengen (welke ruimtes hebben er potentieel, welke actoren zijn bereid zich erachter te scharen en aan welke activiteiten is er behoefte) en vervolgens actief samenwerkingen te initiëren.

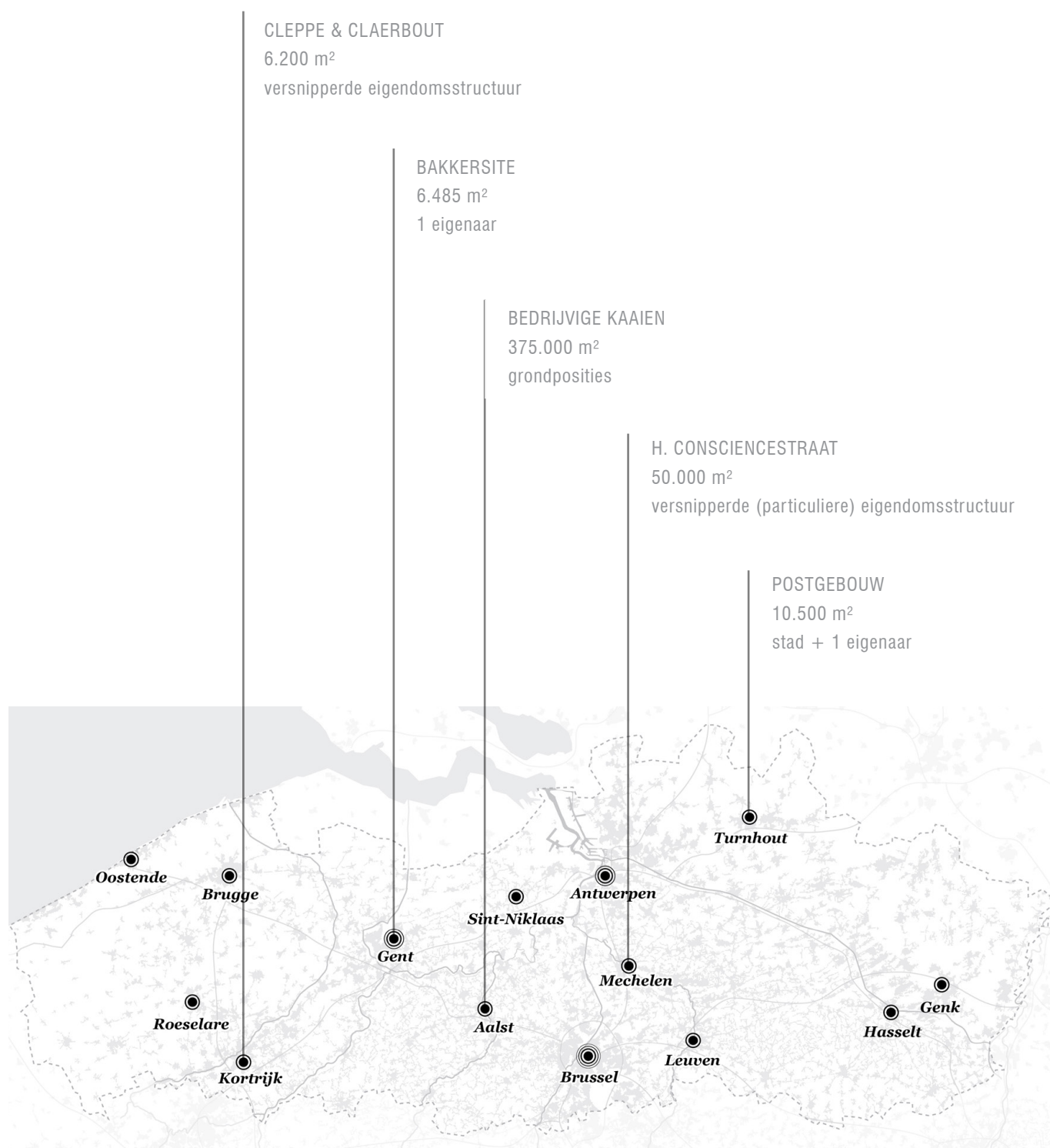
Om tot een duurzaam verweven ruimtegebruik te komen met concrete projecten op korte en langere termijn, moeten ook de juiste actoren ingeschakeld worden die deze projecten willen, kunnen en zullen realiseren. Het ruimtelijk onderzoek vormt de basis om verschillende actoren te identificeren en te betrekken. Door de relaties tussen deze actoren scherp te stellen en te duiden op opportuniteiten voor meerwaarde-creërende relaties kunnen initiatieven, plannen en ideeëngangen elkaar beïnvloeden en versterken. Ontwerpend onderzoek toont daarbij via het vooropstellen van verschillende scenario's of ambitieniveaus, de verschillende opportuniteiten en draagt bij tot een constructieve dialoog.

Om tot een gedragen eindresultaat te komen moet zowel op ruimtelijk als beleidsmatig vlak op verschillende niveaus onderzoek gevoerd worden. Er zal daarom een continue wisselwerking zijn tussen een gebiedsgerichte benadering op niveau van de projectsite en de inpassing ervan op schaal van de wijk, het stadsdeel en de stad. Het eindproduct is daarbij geen blauwdruk die vooropstelt hoe de bebouwde ruimte eruit zal zien, maar eerder een transitiestrategie naar een door verschillende actoren gedragen toekomstbeeld met concrete strategische acties.

AANPAK

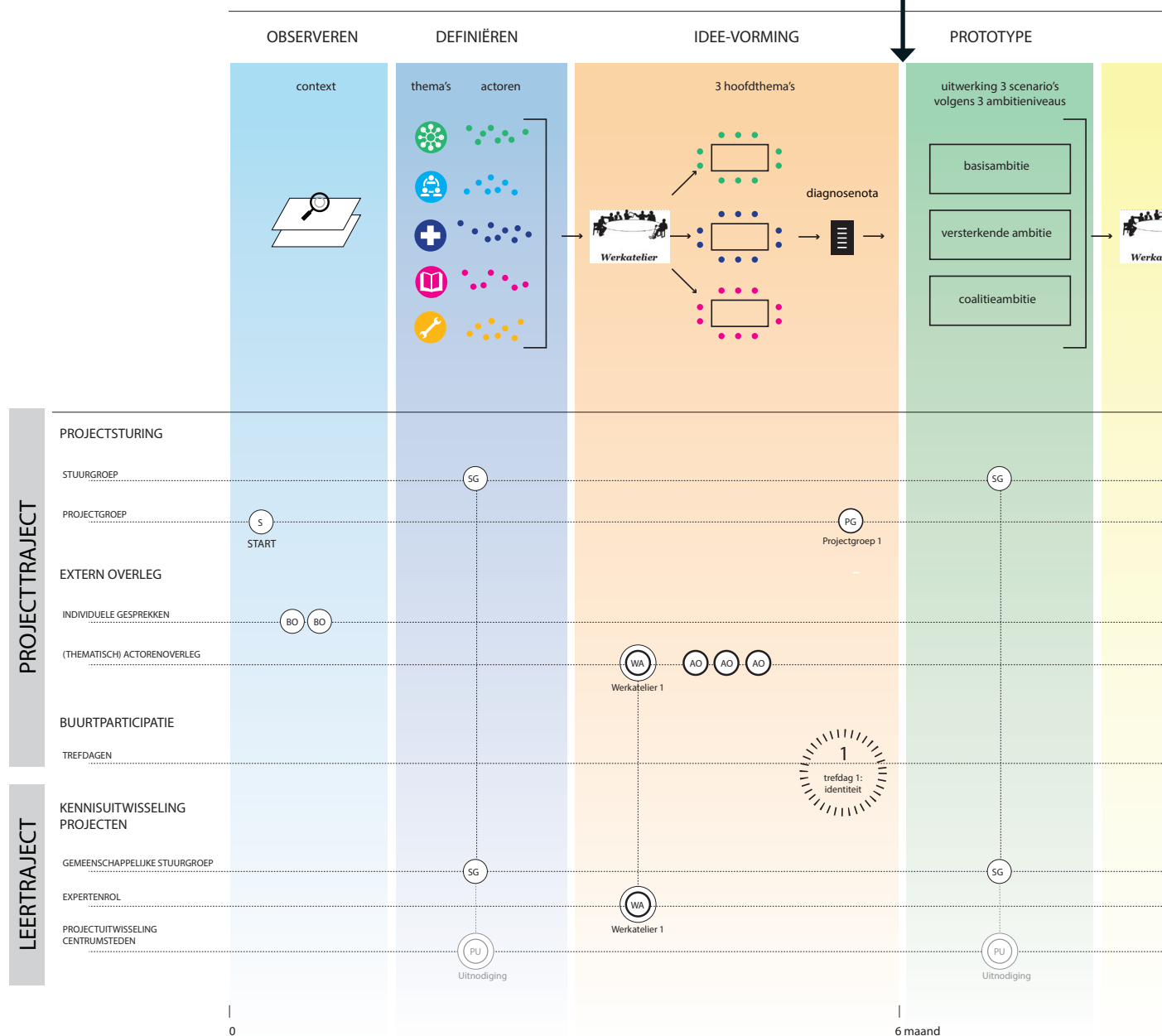
Er wordt in deze studie zowel gebiedsgericht (de concrete context, de concrete actoren) als overkoepelend (aansluitend op het DNA van de centrumstad, mogelijk maken van een leer- en onderzoekstraject voor het kenniscentrum Vlaamse Steden) gewerkt.

Het samenspel tussen deze twee schaalniveaus betekent dat de studie zowel bottom-up als top-down gevoed wordt. Economische planning is niet zozeer een zaak van oppervlaktes voor bedrijvigheid, maar voor het scheppen van optimale stedelijke condities voor het aantrekken van nieuwe economische activiteiten. Het is opportuun om de positie van een onderzoeksgebied binnen het geheel van de stad op verschillende manieren te zien: bv. als stedelijk ankerpunt van een groter economisch en logistiek netwerk, als vestigingsplaats voor innovatieve (maak)economie. Menging gebeurt hierbij niet per definitie op schaal van het perceel, maar op schaal van de buurt, de infrastructuur, met goed gekozen interfaces en gedeelde ruimte.

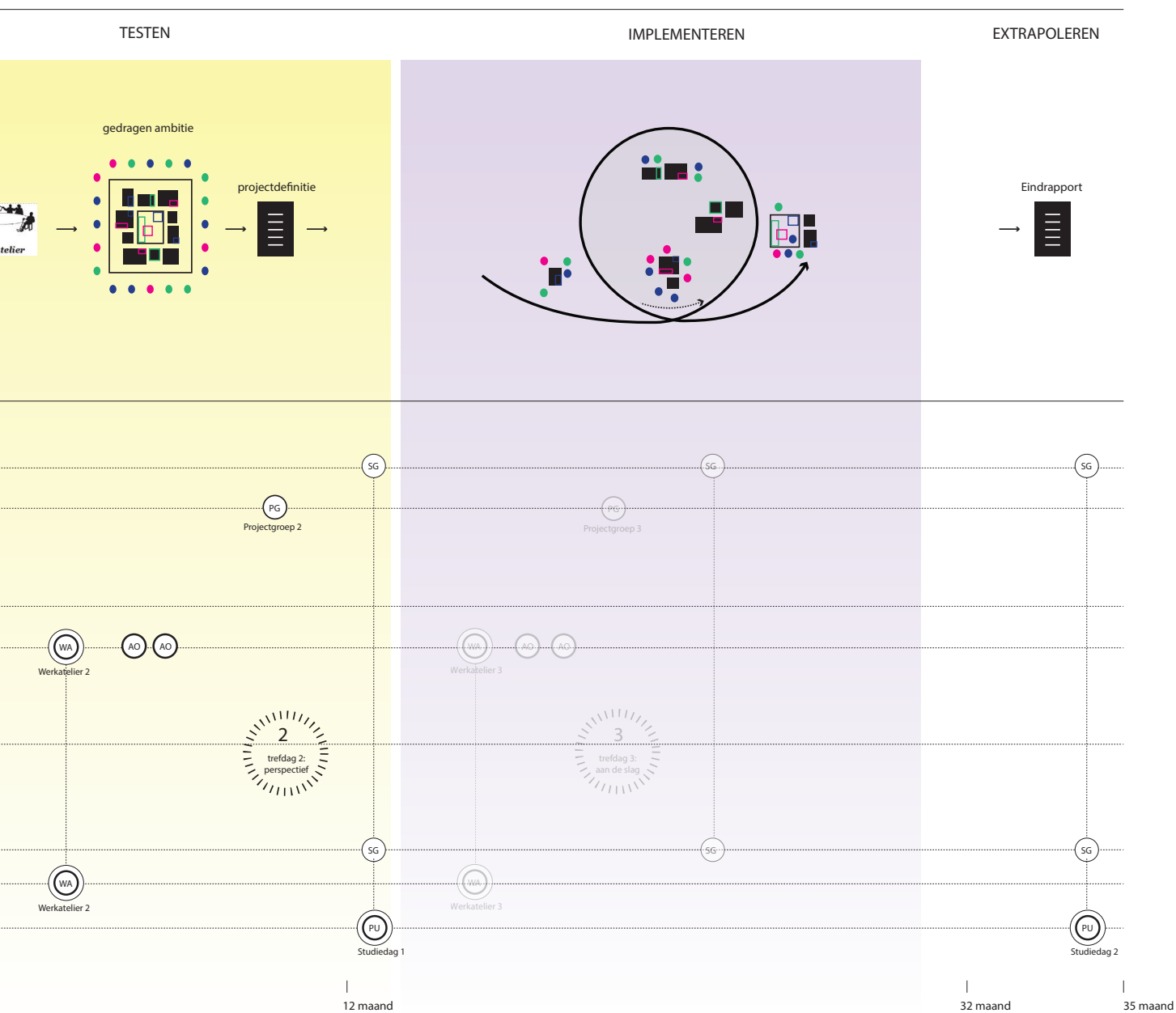


FASERING

De voorliggende diagnosesnota vormt de neerslag van het doorgelopen traject in fase 1: VERKENNENDE FASE.



Van leegstaande naar verweven werklocaties



DE UITDAGINGEN VERKENNEN

NA EEN SITEBEZOEK EN GESPREK MET DE RESPECTIEVELIJKE STEDEN WERD EEN SITUATIESCHETS OPGEMAAKT VAN ELKE SITE. DE EERSTE IMPRESSIES, UITDAGINGEN EN ANALYSE WERDEN PER STAD GEBUNDELD.

VOOR DE VERSCHILLENDE SITES WERDEN VANUIT EEN EERSTE LEZING VERSCHILLENDE CONCEPTEN VAN VERWEVING NAAR VOOR GESCHOVEN.

DE INZICHTEN WERDEN VERWERKT IN EEN PROJECTFICHE DIE VOOR ELKE SITE EEN CONCREET PLAN VAN AANPAK MET DE OMSCHRIJVING VAN HET PROJECTDOEL EN EEN VOORSTEL VAN METHODOLOGISCHE AANPAK OMVAT.

DEZE FICHES WERDEN AAN DE RESPECTIEVELIJKE STEDEN VOORGELEGD TER GOEDKEURING.

Cleppe & Claerbout

KORTRIJK





I. het grootste deel van de site wordt gebruikt door malysse-sterima, een industriële wasserij

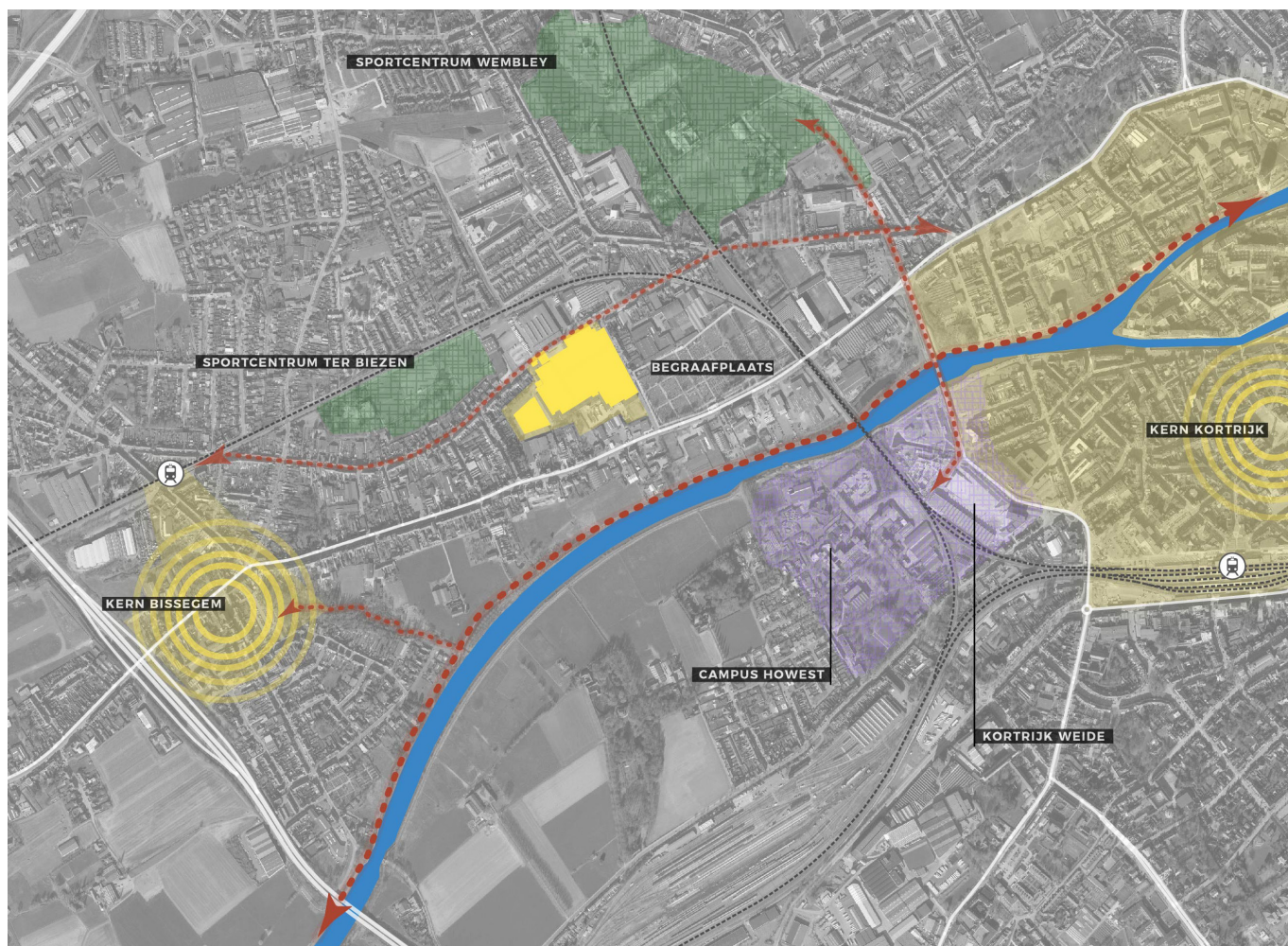
II. de langgerekte gebouwen van de industriële wasserij sluiten zich volledig af van het straatgebeuren

III. vrachtwagens laden en lossen op het eigen terrein, maar worden door de buurt als overlast ervaren. Doordat de wasserij zich voor een deel ook aan de overkant van de straat bevindt, moeten vrachtwagens bovendien erg vaak de straat oversteken



De site Cleppe & Claerbout maakt deel uit van het bebouwde weefsel van Bissegem, deelgemeente van Kortrijk. Het projectgebied is gelegen binnen de ring rond Kortrijk en maakt fysiek deel uit van het stedelijk weefsel van de stedelijke kern van Kortrijk.

De herontwikkeling van de site Cleppe en Claerbout (Malisse Sterima) is een voorbeeld van een historisch gegroeide weinig verweven werklocatie 'op retour' waarbij onderzocht kan worden hoe extra verwevenheid een nieuwe bestaansreden en impuls kan geven aan het bedrijventerrein.



I. de site wordt voornamelijk door woonweefsel omgeven

II. vlakbij de site bevindt zich een van de begraafplaatsen van Kortrijk

III. een zwembadcomplex en gebouwen van Howest flankeren de oevers van de Leie langs Kortrijkse kant



De visievorming over vrijkomende economische sites in een stedelijke omgeving gebeurt vandaag nog vaak ad hoc. De vraag rijst of we het behoud van de grootschalige percelen voor economie kunnen onderbouwen in functie van kernversterking zodat een evidente transformatie naar wonen of een onomkeerbare percelering van de terreinen vermeden kan worden.

Het ambitieniveau mag dus niet beperkt worden tot het louter oplossen van de huidige leegstand via een interessant stedenbouwkundig plan geflankeerd door bijkomende communicatie en makelaarsdiensten (inzicht in vraag en aanbod). De oplossing ligt hoogstwaarschijnlijk in het uitbreiden van het onderzoeksgebied op zoek naar aanknopingspunten (de kern van Bissegem, andere economische polen in de stad Kortrijk, integrale netwerken (mobiliteit, groen-blauwe structuur), en meer innovatief ontwerpend onderzoek om tot een nieuwe identiteit en dito coalities te kunnen komen.





I. in het Bissegemse weefsel zijn nog vele loodsen terug te vinden, een herinnering aan het rijke vlasverleden

II. tussen het station van Bissegem en de site ligt het sportcomplex Ter Biezen

III. de kern van Bissegem is reeds deels herontwikkeld, een doorsteek voor zacht verkeer rijgt publieke functies aan elkaar en verbindt de kern met het station

IV. langs de Leie loopt een fietssnelweg en bevindt zich nog veel waardevolle natuur



KAN ECONOMISCHE ONTWIKKELING OP MAAT VAN EEN RESIDENTIEEL WEEFSEL BIJDRAGEN AAN KERNVERSTERKING?

1. Omschrijving van de samenwerking

Binnen de idee van een nieuwe economie waar productie, logistiek en circulaire economie voorop staan, zijn grootschalige percelen voor economische functies in de nabijheid van een kritische massa (gebruikers, werkkrachten, kennis) van groot belang. Op deze site in Kortrijk, die zich in een dens en moeilijk ontsluitbaar weefsel inschrijft, wordt op zoek gegaan naar nieuwe aanknopingspunten die het behoud van de grote korrel onderbouwen en ruimtelijk verankeren binnen het kader van kernversterking en economische verwevenheid. Om deze visies in de praktijk te brengen wordt op zoek gegaan naar hefboomen en beheersmodellen die de low-end site financieel aantrekkelijk maken.

De basis van deze zoektocht is enerzijds de high-end data die voortvloeide uit de Vlaamse Segmentatiestudie IV dat Architecture Workroom Brussel in opdracht van het Departement Omgeving uitvoerde en anderzijds het ruimtelijk onderzoek dat het studieteam zal voeren. In een workshop met economische trendwatchers en ruimtelijk experts - met het studieteam als curator - wordt nagegaan hoe deze data concreet ingezet kunnen worden binnen de zoektocht naar stedelijke economische verweven activiteiten op maat van het residentieel weefsel en hoe deze gerealiseerd kunnen worden.

2. Methodologie

Stap 1 : Bijkomende analyse door Stad Kortrijk en het studieteam

Het studieteam voert een contextanalyse uit naar de ruimtelijke systemen waarop de site kan aantakken in het kader van kernversterking voor Bissegem en op stadsniveau.

Het studieteam verwerft verder inzicht in de high-end data van de segmentatiestudie voor Bissegem.

Stap 2 : Projectvoorstel

Na het in kaart brengen van de ruimtelijke en programmatorische context van de site, gaat het studieteam samen met experts in (ruimtelijke) economie op zoek naar economische activiteiten op maat van het residentiële weefsel. Belangrijke aanknopingspunten zijn enerzijds de high-end studie die in opdracht van Departement Omgeving werd uitgevoerd door Architecture Workroom Brussels en anderzijds de potentiële actoren en voorwaarden die uit de contextanalyse door het studieteam worden gedestilleerd.

Op de trefdag wordt samen met experts gebrainstormd over mogelijke verweven invullingen en passende beheersmodellen die verdere bestaansredenen geven aan de site. De vertaling van een low-end economische site naar financieel interessant product staat hierbij centraal.

Projectfiche**Stad Kortrijk**

Studieteam

BUUR & Miss Miyagi

Kenniscentrum Vlaamse Steden: "Van leegstand naar verweven werklocaties"

3. Plan van aanpakStap 1: Goedkeuring projectfiche

- De stad verklaart zich akkoord met de in deze projectfiche beschreven projectdefinitie en -planning

Stap 2: Bijkomende analyse

- Het studieteam maakt een ruimtelijke contextuele analyse van de site en duidt op potentiële aanknopingspunten. Onderdeel van deze ruimtelijke contextuele analyse vormt ook een actorenonderzoek. Interessante sleutelfiguren kunnen geïnterviewed worden en mogelijks uitgenodigd worden op de trefdag.
- Er wordt inzicht verkregen in het economisch programmatorisch ruimtegebruik van Bissegem via de high-end segmentatiestudie. Deze studie dient als basis voor de zoektocht naar economische activiteiten op maat van het residentiële weefsel, die kernversterking in Bissegem kunnen ondersteunen

Stap 3: Voorbereiden trefdag

- In overleg met het studieteam legt de stad datum en locatie vast voor de trefdag
- Het studieteam selecteert en contacteert interessante projecten, sprekers en denkers voor de trefdag

Stap 4: Trefdag

- Samen met experts (ruimtelijke) economie wordt nagedacht over mogelijke (theoretische) toekomstmodellen voor deze low-end site, het studieteam treedt hierbij op als curator
- Basismateriaal voor de discussie vormt de analyse van het studieteam, aangevuld met voorbeelden uit de praktijk en interessante sprekers

Stap 5: Ontwerp prototypes

- Het studieteam ontwerpt drie prototypes die het toekomstig gebruik van de site verbeelden. Deze scenario's worden in een volgende fase omgezet in financiële en ruimtelijke beheersmodellen

Bedrijvige kaaien

AALST



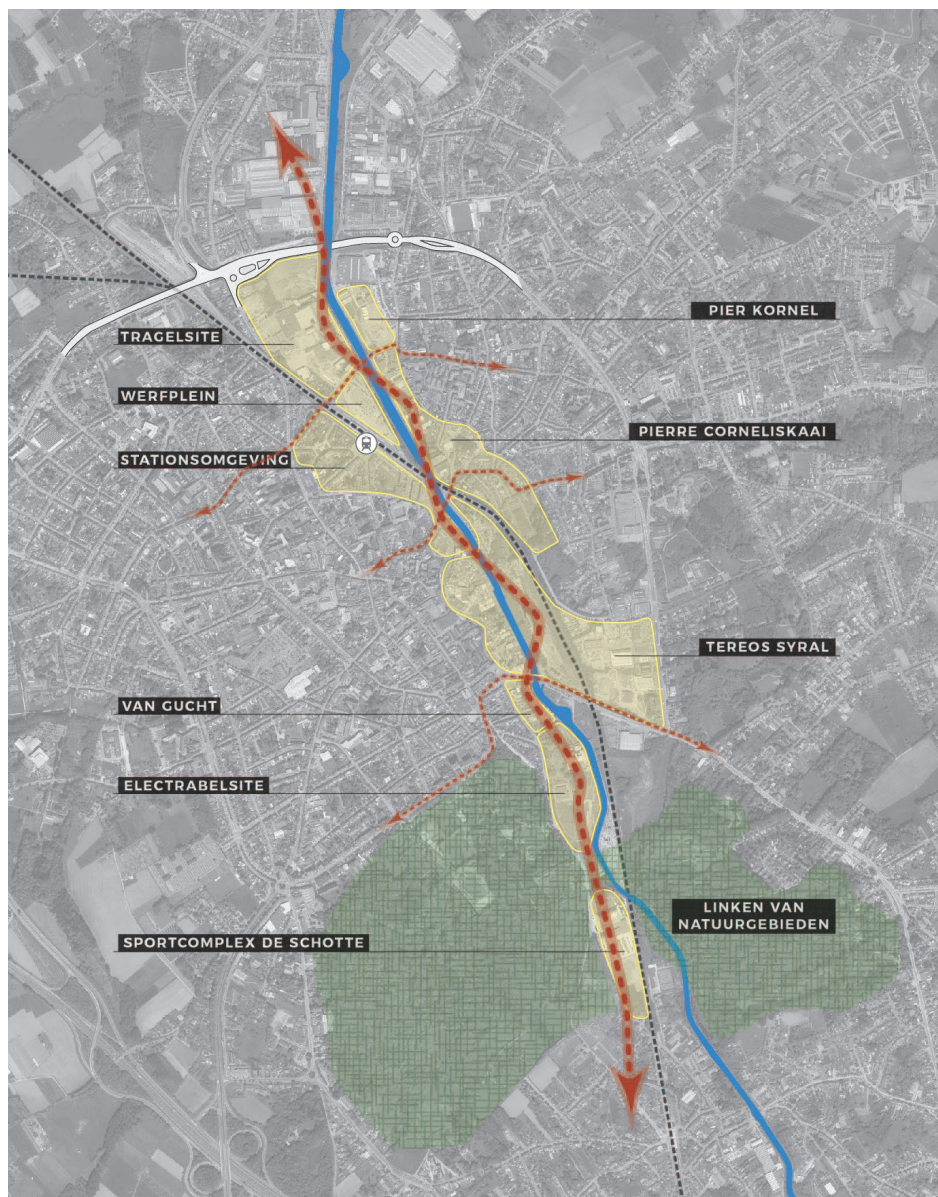


I. de Kaaien strekken zich uit langsheen de Dender en vormen een belangrijk gezicht voor Aalst

II. het Werfplein, vlakbij het station van Aalst, kreeg recent een grondige update binnen het kader van deze vernieuwingskuur



De herontwikkeling langs de Dender is een politiek gedragen en grootschalig stadsontwikkelingsproject dat het stadsweefsel van de kern van Aalst doorsnijdt. Het is een stadsontwikkelingsproject zoals Vlaanderen er de laatste 15 jaar verschillende heeft gekend en heeft een voorgeschiedenis van (gedetailleerde) plannen maken met een bescheiden aanzet van lopende (tijdelijke) projecten met zeer diverse stakeholders.



I. de voormalige elektriciteitshallen van Electrabel liggen er momenteel verlaten bij, wachtend op verloedering

II. de omgeving rond de Electrabelhallen wacht geduldig op een grondige upgrade



Vandaag lopen verschillende grootschalige stadsprojecten parallel. Er zijn nog veel onbestemde zones met interessante grondposities en het ruimtelijk potentieel van verschillende sites voor lokale economische ontwikkeling is ronduit indrukwekkend én inspirerend.

Ondanks een gedetailleerd ruimtelijk masterplan is het project nog steeds op zoek naar een heldere programmatorische visie en communicatieve vertaling daarvan, nieuwe tools om ontwikkelaars te laten instappen in die visie of lokale ondernemers rechtstreeks te betrekken in de ontwikkeling, inzicht in de vraagzijde en matchmaking tussen gebouwen en gebruikers, strategieën om tijdelijk gebruik door te laten groeien, ...

De continuïteit, diversiteit en leesbaarheid van deelsites binnen het geheel én een duidelijke visie op de gefaseerde opbouw van dit geheel vormen een belangrijke uitdaging.



I. de Tragelsite in het Noorden van de stad: erfgoed, baanwinkels en braakliggende grond

II. sommige oude gebouwen worden tijdelijk gebruikt als atelierruimte

III. het niet voldoende afstemmen van de onderlinge projecten leidt soms tot bizarre constellaties



KUNNEN DE KAAIEN EEN ROBUUSTE GROEN-BLAUWE DRAGER VORMEN VOOR EEN GEDIFFERENTIEERDE LOKALE ECONOMISCHE ONTWIKKELING?

1. Omschrijving van de samenwerking

Vandaag lopen veel grootschalige stadsontwikkelingsprojecten parallel volgens de klassieke ontwikkelingslogica en traditionele lineaire planningsmethodes (ontwerp, ontwikkeling en ingebruikname). We willen samen met de stad Aalst het lineaire traject doorbreken – waarbij ondernemers pas worden aangetrokken na oplevering van het vastgoed – door het vastgoedaanbod op maat van de ruimtevraag af te stemmen.

Er ontbreekt een kapstok voor diversifiëring van economische ontwikkeling en het verweven en faseren van stedelijke programma-onderdelen. Om de stedelijke ruimte van de Kaaïen in te bedden in andere ruimtelijke structuren op stadsniveau (verwevenheid met de stad, bovenlokale fietsroutes, ...) wordt gestreefd naar een robuuste (groene publieke ruimte) structuur die samenhang brengt aan het hele stadsontwikkelingsproject.

Met het oog op een verweven stedelijk programma wordt gezocht naar de match tussen de ruimtevraag van economische actoren en het gefaseerde aanbod van vastgoed. In het kader van quick-wins wordt bijvoorbeeld strategisch tijdelijk gebruik vooropgesteld dat de kans biedt om op een duurzame wijze programma's te laten groeien en verankeren.

2. Methodologie

Stap 1 : Bijkomende analyse door Stad Aalst en het studieteam

In de eerste plaats lanceert de stad een oproep voor een studie met strategisch karakter rond de ruimtelijke inbedding van de robuuste publieke structuur (integratie, sfeer, fasering). De focus ligt hier op verbindende plekken, linken met andere ruimtelijke stadsstructuren en groenstructuren. Het studieteam kan een adviserende rol opnemen in de opmaak van het bestek of verdere traject van de studie.

Er wordt daarnaast ook door de stad een inventaris opgemaakt (reeds in uitvoering) van welk ruimtelijk aanbod er binnen de site van de Kaaïen valt. Hiernaast worden de inzichten geplaatst uit de reeds uitgevoerde oproep naar tijdelijke ruimtegebruikers 'Creatief Talent: De Kaaïen'.

Stap 2 : Projectvoorstel

Met de inzichten in ruimtevraag, vastgoedaanbod en fasering van de publieke structuur wordt een heldere programmatorische visie gedefinieerd die naar een verweven en gedifferentieerde economische ontwikkeling op zoek gaat (aanbod).

Concreet voorzien we voor de verschillende leegstaande sites een projectfiche met een omschrijving van het profiel van de plek, de oppervlakte en afwerkingsgraad van de beschikbare ruimte, en programmatorische denkspistes i.f.v. economische invulling. Deze programmatorische pistes worden ondersteund door wervend ontwerpend onderzoek en relevante kwalitatieve referenties. Niet enkel het gebouw, maar ook de ruimtelijke context vormen dus onderdeel van het aanbod.

Na het definiëren welke tijdelijke invulling gewenst is wordt een matchmaking platform opgestart dat een oproep doet naar definitieve gebruikers (vraag). Op het platform zijn zowel de ruimtelijke aspecten, het gewenste programma als de vooropgestelde timing terug te vinden voor geïnteresseerden.

3. Plan van aanpak

In tegenstelling tot de andere projectfiches wordt er geen chronologisch stappenplan vooropgesteld, maar een reeks van sporen die op verschillende snelheden parallel lopen.

Stap 0: Opstart-overleg: verwachtingspatroon Stad Aalst definiëren

- Het overlegmoment heeft als doel in kaart te brengen waar de Stad Aalst momenteel staat en wat ze van het studieteam verwacht in het kader van het project 'De Kaaien'. Op dit overlegmoment dienen de Stad Aalst, de kwaliteitskamer en het studieteam aanwezig te zijn.
- Het thema van economische verweving, de kern van deze studie, dient expliciet gemaakt te worden.

Spoor 1: Ondersteuning studie 'Robuuste publieke structuur' en condities leegstaande sites

- A) Studie robuuste structuur
 - In het kader van de studie 'robuuste structuren' dient de rol van het studieteam binnen de opdracht van KCVS gedefinieerd te worden. Het studieteam kan de projectdefinitie mee scherp stellen of een deel van het onderzoek van het bestek op zich nemen.
- B) Inventariseren van leegstand
 - na inventarisatie van de leegstand en na de definitie van de robuuste structuur kan het studieteam voor elke geselecteerde site de condities omschrijven voor toekomstige economische ontwikkeling.

Spoor 2: Matchmaking op stadsniveau

- Het belangrijkste onderdeel binnen de opdracht van deze studie is de opstart van de matchmaking op stadsniveau. Concreet voorzien we voor de verschillende strategische sites een blauwdruk (prototype) waarin de opportuniteiten geschetst worden. Deze blauwdruk vormt de basis voor de lancering van de oproep via het matchmaking platform.
- Dit spoor staat echter in directe relatie tot spoor 1. Dat impliceert dat de timing van spoor 2 afhankelijk is van spoor 1 en bijgevolg waarschijnlijk naar achter zal schuiven, in functie van het onderzoek rond de robuuste structuur.

Spoor 3: Ad hoc advies

- Op vraag van de stad kan het studieteam ook in een vroege fase ad hoc advies geven op lopende projecten. Er dient wel duidelijk afgelijnd te worden (cfr. stap 0) wat dit advies inhoudt, hoe dat in relatie staat tov. de kwaliteitskamer en tov. het project rond verweven werklocaties.
- Op projectbasis neemt het studieteam de rol van 'in-house-consultant' aan. Deze functie is echter louter langs de zijlijn als adviseur, en omvat geen inhoudelijke projectuitwerking.

Consciencestraat

MECHELEN





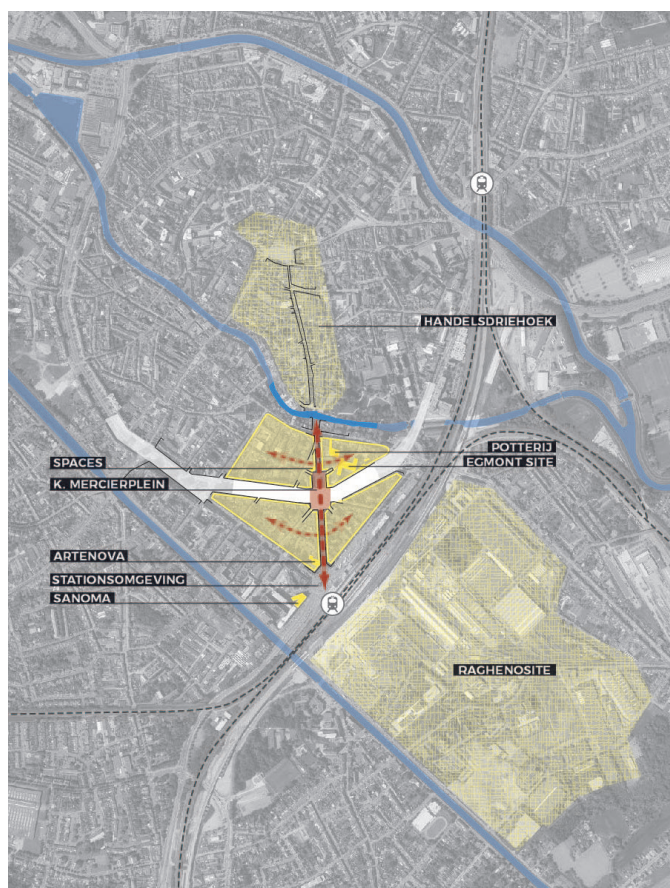
I. de Hendrik Consciencestraat vervult momenteel vooral de rol van doorgangsgebied.

II. de continue verkeersstroom, het opgelapte wegdek en de smalle voetgangers- en fietserszones dragen hieraan bij. Het straatbeeld kent in het algemeen weinig samenhang.



De Hendrik Consciencestraat heeft een strategische ligging tussen enkele grote stadsontwikkelingsprojecten zoals de heraanleg van de Bruul, Stationsomgeving, De Vesten, Ragheno, ... Door de noodzakelijke fasering van deze grootschalige ontwikkelingen dreigt de Consciencestraat op korte termijn op een ad hoc manier ontwikkeld te worden waardoor het potentieel en de kwaliteit van de definitieve ontwikkeling op lange termijn ondergraven wordt.

De ambitie om (in een lage mobiliteitszone) in te zetten op een sterk verweven gebied dat gezinnen zeer lokaal wil ondersteunen in hun dagdagelijkse behoeften raakt aan de kern van een duurzaam verwevenheidsbeleid. Verwevenheid kan namelijk nooit een doel op zich zijn maar dient de uitbouw van een duurzame leefomgeving.



I. het Kardinaal Mercierplein met de beschermde gebouwen

II. de huidige stationsomgeving

II. zicht vanuit Artanova op de stationsomgeving en het nieuwe station in aanbouw

IV. het Artenovagebouw -een voormalige meubelfabriek- bevindt zich op de hoek van de H. Consciencestraat



Door het bestaan van potentiële toekomstige trekkers (De Potterij, Artenovasite) die actief zijn rond lokale, kernversterkende en circulaire principes liggen in de buurt rond de Consciencestraat zeker kansen. Met het verdwijnen van het tijdelijke Artanova project verdwijnt meteen echter ook de allergrootste troef en trekker.

Onderscheidend aan dit project is de sterk versnipperde particuliere eigendomsstructuur. Om het project succesvol én exemplarisch te maken zal de focus moeten liggen op het ontwikkelen van een top down kader dat bottom-up ontwikkeling mogelijk maakt.

De achterstelling in de gefaseerde ontwikkeling vormt hier een belangrijk uitdaging en de mogelijke wins lijken zeer divers, vaak kleinschalig en complex in de realisatie. Ook hier zal wellicht een divers pallet aan instrumenten moeten ingezet worden dat misschien nog het best vergelijkbaar is met de Brusselse wijkcontracten: heraanleg openbaar domein, buurt/city marketing, matchmaking, flexibel vergunningskader, renovatiesubsidies, ...

De afbakening van het projectgebied, het in kaart brengen van de huidige verweving en opportuniteiten vormt een noodzakelijk eerste stap. Cruciaal daarbij lijkt zowel het collectief denken als individueel ondersteunen van particuliere eigenaars en geïnteresseerde gebruikers/investeerdere.





I. zicht op het binnenbouwblok tussen de Colomastraat, Leopoldstraat en Consciencestraat

II. het leegstaande Artenovagebouw werd tijdelijk in gebruik genomen

III. zicht op het binnenbouwblok vanuit de tuin van Artenova

IV. de achterkanten van de gebouwen in de Consciencestraat

V. een groot deel van het bouwblok tussen de Stationsstraat, Coxiestraat en Consciencestraat bestaat uit gefragmenteerde parkings

KUNNEN VERWEVING EN VERBINDING OP BOUWBLOKNIVEAU DE STRAAT VAN DE TOEKOMST CREËREN?

1. Omschrijving van de samenwerking

Gezien de sterk versnipperde (particuliere) eigendomsstructuur van de talrijke kleine percelen en het gebrek aan eigendomspositie van de stad zelf, is er nood aan een instrumentarium dat de individuele dynamieken binnen een groter geheel kan kaderen en sturen. In het kader van de Hendrik Consciencestraat wordt daarom een top-down kader ontwikkeld dat bottom-up ontwikkeling mogelijk maakt.

Dat sturend kader wordt uitgewerkt onder de noemer 'Straat van de toekomst', waarbij via *city branding* een breed gedragen narratief op poten wordt gezet. Door in de eerste plaats de buurt de betrokkenen over de grenzen van de eigen kavel heen te laten kijken en de buurt met elkaars noden en wensen te laten kennismaken, wordt zicht gegeven op gunstige mogelijkheden tot samenwerking en een draagvlak gecreëerd waarbinnen de meerwaarde aan verwevenheid vanzelf komt bovendrijven.

Uit deze ontmoetingen wordt een gewenste identiteit voor de straat naar voor geschoven, waaraan de verschillende initiatieven worden getoetst. De stad faciliteert en bewaakt deze afzonderlijke initiatieven binnen het gemeenschappelijk draagvlak, zowel op korte als lange termijn. Een theoretisch toekomstmodel fungeert hierbij als teaser en inspiratiebron.

Om de actuele evoluties in de Hendrik Consciencestraat af te stemmen op de hierboven beschreven lange termijn visie wordt door het studieteam bijkomend ad hoc ondersteunende adviesverlening gegeven aan de stad, als blijkt dat deze de gewenste toekomstvisie in de weg staan of overschaduwen.

2. Methodologie

Stap 1 : Bijkomende analyse door Stad Mechelen en het studieteam

Verskillende dynamieken op stadsniveau hebben invloed op het huidig karakter van het studiegebied en de rol die het in de toekomst zal (kunnen) spelen. Daarom is het noodzakelijk eerst inzicht te krijgen in de manier waarop deze stadswijk zich inschrijft in het groter geheel en welke projecten bepalend zijn voor de toekomst van de Consciencestraat. In de tweede plaats is het ook nodig op straatniveau een grondige analyse uit te voeren om inzicht te krijgen in het actuele gebruik. Het studieteam kan bij deze analyses steunen op de kennis van de Stad Mechelen.

Stap 2 : Projectvoorstel

Gezien de straat een samenraapsel vormt van vele smalle private percelen met versnipperde eigendomsstructuur, moet over de grenzen heen gekeken worden. Via een 3D-beeld worden de leegstaande panden, verschillende ruimtegebruiken, divers eigenaarschap, fysieke grenzen, huurders... in beeld gebracht. Hieruit wordt duidelijk wat de actuele dynamieken binnen het weefsel zijn en wordt inzicht verkregen in de huidige verwevenheid, de knelpunten en de potenties.

Deze analyse wordt samen met de studie op stadsniveau voorgesteld op een trefdag voor de buurt waar zowel eigenaars als gebruikers elkaar ontmoeten. Via gerichte reflectieve vraagstelling worden de bezoekers uitgenodigd om mee na te denken over mogelijke scenario's voor de 'Straat van de toekomst' en worden de eerste kiemen tot samenwerking geplant. Door deze trefdag te organiseren op de autoluwe dag (18 september 2019) wordt al een eerste blik op de toekomst gegund.

Projectfiche**Stad Mechelen****Studieteam****BUUR & Miss Miyagi**

Kenniscentrum Vlaamse Steden: "Van leegstand naar verweven werklocaties"

Met de data en ideeën die tijdens de trefdag werden verzameld gaat het studieteam verder aan de slag: er worden drie prototypes voor de 'straat van de toekomst' opgemaakt die elk een verschillend ambitieniveau reflecteren. Deze prototypes worden gepresenteerd op de stuurgroep en vormen de basis voor de uitwerking van een sturend kader voor de stad.

3. Plan van aanpak

Stap 1: Goedkeuring projectfiche

- Alvorens van start te gaan verklaart de stad Mechelen zich akkoord met de in deze projectfiche beschreven projectdefinitie en -planning.

Stap 2: Bijkomende analyse van het studieteam

- Stadswijkniveau
 - Lopende en geplande grootschalige projecten die invloed hebben op het statuut van de Hendrik Consciencestraat worden in kaart gebracht (bv. Potterij, Stationsomgeving, Inofer, CECI-project, ...)
 - De rol van het stadsdeel binnen de stadsstructuur wordt onderzocht
 - Er wordt een indicatie gegeven van de site-afbakening
- Bouwblokkeniveau
 - Het gebied wordt op straatniveau in beeld gebracht om inzicht te bieden in het huidige gebruik. De Stad Mechelen staat het studiebureau hierin bij.
 - Problematieken en opportuniteiten op bouwblokkeniveau worden benoemd
- Ad-hoc advies
 - Het studieteam geeft bijkomend advies aan de stad in hun onderzoek naar het creëren van (tijdelijke) condities voor verwevenheid in afwachting van grootschalige transitie (mobiliteit en publieke ruimte)

Stap 3: Trefdag

- Stad Mechelen neemt de trefdag op in haar programmatie van autoluwe dag en informeert en mobiliseert de buurt. Daarnaast engageert de stad zich om de Hendrik Consciencestraat tijdens de autoluwe dag volledig autovrij beschikbaar te stellen.
- Het studieteam bereidt materiaal voor dat de dialoog met de bezoekers faciliteert.
- Op de trefdag wordt gepeild naar het huidige aanvoelen van het projectgebied en wordt gepolst naar mogelijke wensen, noden en samenwerkingen. Samen met de bezoekers wordt op zoek gegaan naar hoe verweving een meerwaarde kan betekenen voor de verschillende betrokkenen en wordt creatief gebrainstormd over mogelijke oplossingen voor de door het studieteam gedefinieerde uitdagingen: een zoektocht naar een gemeenschappelijk toekomstmodel met deelsystemen op niveau van binnengebieden, mobiliteit en programma onderdelen.

Stap 4: Ontwerp prototypes

- De input van de trefdag wordt door het studieteam verwerkt in drie prototypes. Deze prototypes geven de verschillende ambitieniveaus van de straat van de toekomst weer en dienen in het verder verloop van het traject als teaser en inspiratiebron en als basis voor de latere uitwerking van het sturend kader.

Postgebouw

TURNHOUT





I. Het deel van de projectsite in eigendom van B-post was tot voor kort volledig in gebruik als bedrijfsite. Sinds 2010 is de activiteit op het terrein door bedrijfsbeslissingen stelselmatig uitgedoofd (afbouwen van aantal postkantoren, centraliseren postsortering en -verdeling). Momenteel wordt de bedrijfshal enkel gebruikt voor opslag door B-post.



II. Op het deel van de projectsite in eigendom van stad Turnhout staat een bouwvallige loods die door de stadsdiensten wordt gebruikt als opslagloods.

III. Het stadseigendom ligt centraal in het bouwblok. De buurt maakt graag gebruik van deze oase van rust en nam zelf initiatief voor de bouw van het speelplein en de petanquebaan.



De herontwikkeling van de site van het postgebouw, en de presentatie ervan, is een mooi voorbeeld van een 'niet-super-strategisch' project met een 'beperkt aantal oplosbare uitdagingen'. Daarom moet er vooral gezocht worden naar een methodiek om met zo weinig mogelijk middelen (financiële of qua tijdsinvestering) van de gemeente te komen tot een kwalitatief resultaat omdat Vlaanderen net vol ligt met dit soort van sites waar niet telkens een 'strategische stadsproject' van gemaakt kan worden.



I. De projectsite bevindt zich aan de noordelijke buitenkant van een bouwblok, dat voornamelijk een woonfunctie heeft.

II. In het pand aan de Oudevaartstraat is tot op heden een jongereninstelling gevestigd, maar de organisatie zal op termijn verhuizen (min. 2 jaar, max. 4 jaar). Het eigendom biedt kansen voor verdere verbinding van het binnenbouwblok met de buurt en het stadscentrum.



Uit het sitebezoek kwamen beperkte aanknopingspunten naar voor die verder onderzocht moeten worden. Het gaat daarbij over zowel lokale aanknopingspunten (de toe-eigening van het publieke gebied door bewoners, potentiële bijkomende doorgangen,...) als meer bovenlokale aanknopingspunten (recreatief en ecologisch netwerk, herontwikkeling De Oude kaai,...) die niet alleen richting kunnen geven aan de integratie van economische activiteiten maar ook aan de toekomstvisie voor de ruimere buurt.

Eerder dan in detail te werken op specifieke uitdagingen zal vooral het ontwikkelen van een gezonde flow van acties interessant zijn. De Post als (enige) semi-onafhankelijke grondeigenaar zorgt voor een duidelijke context. Het groot verschil tussen de boekwaarde en de schatting van het pand moet verder onderzocht worden.



I. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich de Oude Kaai: een oude industriestrook langs het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. Op de terreinen van de Dienst voor de Scheepvaart stond vroeger een betoncentrale en zijn nu nog een industriële maalderij en viskwekerij gevestigd.

II. De zone rond de Oude Kaai draagt veel potentie in zich. De laatste jaren is er horeca-activiteit uitgebouwd.

III. De oude spoorlijn Turnhout - Tilburg werd getransformeerd tot de 30km lange fietsroute 'Bels Lijntje' | © Toerisme Provincie Antwerpen, De Backer Mie

IV. De kantoren van Fluvius liggen langsheen de verbindingsweg met het centrum van Turnhout en werden recent grondig gerenoveerd



KAN EEN GEMENGDE ONTWIKKELING EEN AANZET ZIJN VOOR EEN MEER CONTEXTUELE BUURTONTWIKKELING?

1. Omschrijving van de samenwerking

Vlaanderen is bezaaid met sites die te klein zijn om als strategisch project te behandelen, maar wel als hefboom kunnen dienen voor meer grootschalige gebiedsontwikkeling. Voor deze exemplarische site met eenvoudige eigendomsstructuur (deels in handen van de stad, deels in handen van Bpost) wensen we samen met de stad een traject op te zetten dat het ontwikkelingspotentieel blootlegt via de upstreammethode en uitmondt in een 'ultra light masterplan' dat programmatorisch verankerd is in de buurt.

Het 'ultra light masterplan' bestaat uit drie mogelijke scenario's die worden uitgewerkt tot op het niveau van stedenbouwkundig attest. Deze toekomstmodellen vloeien voort uit een workshop volgens de 'upstreammethode': samen met de stad en een maximaal aantal potentiële lokale actoren wordt nagedacht over mogelijke verweven ontwikkelingen op de site. Het samenbrengen van de actuele noden en aspiraties uit de buurt zorgt ervoor dat het project zich inschrijft in de context en betekenis krijgt die verder reikt dan de eigen kavel.

2. Methodologie

Stap 1 : Bijkomende analyse door Stad Turnhout en het studieteam

Het studieteam moet bijkomend ontwerpend onderzoek voeren naar de omgeving om de huidige dynamieken en ruimtelijke en programmatorische aanknopingspunten in kaart te brengen.

Stap 2 : Projectvoorstel

Om tot een contextuele buurtontwikkeling te komen is het noodzakelijk zoveel mogelijk potentiële actoren rond de tafel te krijgen. Belangrijk is om in de breedte op zoek te gaan: ook de niet-conventionele potentiële actoren (kajakclub, kaviaarkwekerij, buurtboerderij...) dienen uitgenodigd te worden.

Deze actoren worden vervolgens rond de tafel gezet tijdens een workshop, waar ze met elkaar in dialoog treden over elkaars wensen en deze samen met de stad en het studieteam ruimtelijk omzetten. Samen met de actoren wordt telkens vanuit één van de vier sporen (sociaal, cultureel, economisch, duurzaam) naar de ruimere omgeving van de site te gekeken.

Als basis voor deze dialoog dient de analyse van het studieteam. Via ontwerpend ruimtelijk onderzoek van de omgeving worden relaties tot de context scherp gesteld en wordt geduid op mogelijke opportuniteiten. Aanvullend worden inspirerende referenties getoond die de verbeelding van de potentiële actoren triggeren. De uitkomst van deze workshop wordt nadien door het studieteam samengevat in drie mogelijke scenario's die in een volgende fase worden uitgewerkt tot op het niveau van een stedenbouwkundig attest.

Projectfiche**Stad Turnhout****Studieteam**

BUUR & Miss Miyagi

Kenniscentrum Vlaamse Steden: "Van leegstand naar verweven werklocaties"

3. Plan van aanpakStap 1: Goedkeuring projectfiche (midden mei)

- De stad verklaart zich akkoord met de in deze projectfiche beschreven definitie en timing

Stap 2: Bijkomend onderzoek door Stad Turnhout (midden juni)

- Stad Turnhout stelt een lijst van potentiële actoren op actief binnen één van de vier sporen (cultureel, economisch, sociaal, duurzaam) omschreven in de upstreammethode
- Na het benaderen van deze actoren wordt een datum vastgelegd voor de trefdag en worden de verschillende actoren uitgenodigd hieraan deel te nemen
- Hiernaast biedt de stad aan het studieteam ook inzicht op toekomstige ontwikkelingen in de buurt en worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden en lasten die van toepassing zijn op het projectgebied opgelijst

Stap 3: Bijkomend onderzoek door het studieteam (augustus)

- Het studieteam voert ontwerpend onderzoek naar de omgeving en gaat op zoek naar mogelijke aanknopingspunten in het kader van de lijst aan actoren en ruimtelijke potenties waaruit het richtlijnen voor de site destilleert
- Het studieteam verwerft inzicht in de toekomstige ontwikkelingen in de buurt en schat de potentiële invloed ervan op de site in. Het gaat hierbij om de visienota en RUP's van de aanpalende gebieden Heizijdse Velden en Melkhoek, de toekomstvisie rond het havengebied e.d.

Stap 4: Trefdag (september)

- De upstream workshop heeft tot doel samen met de potentiële actoren, de stad en het studieteam in de breedte na te denken over programmatorisch en ruimtelijk verweven mogelijkheden voor de site. Dat gebeurt door uit verschillende hoeken te kijken mét stakeholders uit verschillende velden.
- Als basismateriaal voor deze gezamenlijke brainstorm wordt het ontwerpend onderzoek van het studieteam aangewend, dat wordt aangevuld met inspirerende referenties.

Stap 5: Prototypes herbestemmingsstudie (begin oktober)

- Het studieteam integreert de contextanalyse en input van de actoren in drie scenario's die worden gepresenteerd op de stuurgroep. In een volgende fase worden deze ultra light masterplannen uitgewerkt tot op het niveau van een stedenbouwkundig attest.

Bakkersite

GENT





I. De Bakkersite bevindt zich in de Brugse Poort, een zeer dens bebouwde 19e eeuwse wijk met sterke (her)ontwikkelingsdruk | © Google Maps

II. De site grenst aan het Kokerpark. De nabijheid van deze groenzone schept kansen omtrent de doorwaadbaarheid van het bouwblok



De herontwikkeling van de Bakkersite is dan weer een lokale ingreep met de ambitie om een positieve invloed te hebben op het omliggende zeer dense stedelijk weefsel. De stad Gent heeft – in tegenstelling tot andere steden - bovendien bijzonder veel kennis en data over de socio-culturele context én ervaring met diverse planningsinstrumenten.

Bovendien lijkt de visie op de doelstelling van het project reeds ver te staan en correct te zijn. Zo moet de verweven herbestemming zowel kwalitatieve ruimte als lokale werkgelegenheid én buurtontmoeting genereren om het zeer dense woonweefsel in dito sociale uitdagingen te verlichten.

Hierdoor lijken de belangen van de stad en de eigenaar tegenstrijdig (verdichting versus ontpitten). Bovendien heeft de buurt een sterk reputatie opgebouwd om bijkomende verdichtingsprojecten juridisch aan te vechten. De stad en de eigenaar lijken dus ook tot elkaar veroordeeld om tot een QIMBY project te komen (Quality in my backyard). Met een update van het stadsvernieuwingsproject 'Zuurstof voor de Brugse Poort 2.0' en de opmaak van een verwevingstoets wordt alvast een kader gecreëerd.



I. De site omvat o.a. een 110-tal garageboxen. Indien deze zouden verdwijnen, vergroot de parkeerdruk in de omgeving

II. Hoewel de garageboxen toe zijn aan renovatie, worden deze nog vlot verhuurd. Onmiddellijke (her)ontwikkeling is voor de eigenaar dan ook niet per se een must

III. Zicht op het Kokerpark vanuit het bouwblok



De grote uitdaging is het financiële plaatje van de herontwikkeling door de ambities van de eigenaar (géén grondpositie door de stad), de stedenbouwkundige context (gewestplan rode zone) en de aanwezigheid van een groot aantal (#110!) reeds afgeschreven garageboxen + bedrijfsgebouwen in relatief goede staat.

Hier zal dus, naast ontwerpend onderzoek naar innovatieve typologieën, voornamelijk input en creativiteit nodig zijn om het financieel plan rond te krijgen in een (hoogstwaarschijnlijk) unieke samenwerking tussen diverse stedelijke diensten (mobiliteit, stedenbouw, buurtwerking), de eigenaar, buurtbewoners en geïnteresseerde bedrijven.

De focus zal dus eerder liggen op innovatieve financiële en juridische instrumenten (grondenbank, coöperatieve ontwikkelingsvormen, opstalrechten, ...) en het aanleveren van een financieel referentiekader om in overleg te gaan met de eigenaar.



I. Naast garageboxen zijn er ook enkele loodsen op de site. Deze worden voornamelijk verhuurd als opslagruimte

II. In de Brugse Poort bevindt zich vzw Trafiek, een koffie-, eet- en buurthuis

III. Deze ontmoetingsplek ligt in het Pierkespark, waar ook o.a. De Kringwinkel en het sociaal-artistieke huis De Vieze Gasten gevestigd zijn

III. In een nabijgelegen bouwblok, eveneens in de Brugse Poort, staat een voormalige meubelfabriek die tijdelijk ruimte bood aan kunstenaars, een fietskeuken, een weggeefwinkel, een repetitieruimte en een café



KUNNEN TWEE CONTRADICTORISCHE UITGANGSPUNTEN (ONTPITTING EN VERDICHTING) VIA VERWEVING EN PUBLIEK PRIVATE SAMENWERKING VERZOEND WORDEN?

1. Omschrijving van de samenwerking

Met het oog op de ogenschijnlijk tegengestelde ambities van de eigenaar (residentieel ontwikkelen, verdichten van het bouwblok) en de beleidsdoelstelling van Stad Gent (integreren van sociaal-economische stedelijke functies, ontpitten van de stadskern) doelt het project op het vinden van een nieuwe vorm van dialoog tussen eigenaar en beleidsmaker (die geen grondpositie heeft).

Deze dialoogvorm vertaalt zich in het opzetten van een 'ontwikkelaarsteam': een projectgebonden samenwerking tussen de stad en de eigenaar, die in gecoördineerd verband de ontwikkelingsmogelijkheden doorpraten. Het studieteam treedt hierbij op als bemiddelaar en onafhankelijke deskundige. Deze samenwerking omvat (a) de ontwikkeling van een financieel referentiekader (in open boekhouding: zowel ontwikkelaar als beleidsmaker hebben volledige inzage in elkaars begroting en prijsvormingsproces) en (b) het bepalen van een passend verweven programma en ruimtelijk (volume en architecturaal) kader.

2. Methodologie

Stap 1 : Bijkomende analyse door Stad Gent en het studieteam

In de eerste plaats moet de stad helder inzicht krijgen in de concrete doelstellingen van het stadsvernieuwingproject 'Zuurstof voor de Brugse Poort 2.0' m.b.t. de projectsite. Dat vertaalt zich in een *ruimtelijk* inzicht betreffende strategische verdichting en ontpitting, alsook de gewenste *programmatorische* verwevenheid. Daarnaast dient in het kader van de ruimtelijke transities binnen het stadsdeel een *timing* op stadsniveau naar voren geschoven te worden.

Langs de zijde van de eigenaar dient er inzicht gegeven te worden in de ontwerpschetsen die door BINST architecten werden opgemaakt, het prijsvormingsproces en de gewenste timing om het project te ontwikkelen.

Stap 2 : Projectvoorstel

Ter voorbereiding van de dialoogvorm met de eigenaar wordt intern door Stad Gent een duidelijke – open – visie uitgewerkt over de mogelijke ontwikkelingen op de site. Dit omvat enerzijds het stedenbouwkundig-ruimtelijk aspect, maar anderzijds ook het programmatorische aspect en de gewenste verweving.

Daarnaast wordt een procesmatige blauwdruk neergeschreven over hoe de vorming van het 'ontwikkelaarsteam' verder kan verlopen.

Op basis van deze opstart dient een eerste overleg met de eigenaar plaats te vinden waar in een eerste fase wordt afgetoetst of en hoe de voorgestelde samenwerking kan sporen. Het verdere proces is een constante alternering tussen overlegmomenten tussen stad en eigenaar enerzijds en interne verwerking en visievorming anderzijds.

Tijdens de overlegmomenten treedt het studieteam op als onafhankelijke derde partij die de wensen van zowel eigenaar als stad kritisch bevraagt, ruimtelijk en financieel vertaalt en eventueel bijstuurt door het aandienen van alternatieven.

3. Plan van aanpak

Stap 1: Politiek mandaat

- Er dient op stadsniveau intern teruggekoppeld te worden om een mandaat te geven voor het traject omschreven in deze projectfiche.
- Dit politiek mandaat stelt - zoals in de opdrachtschrijving en methodologie beschreven - enerzijds het studieteam aan om een onpartijdige bemiddelaars rol op te nemen tussen de twee partijen in en onderstreept anderzijds het engagement van de Stad Gent om een transparant dialoog vormingsproces met de ontwikkelaar op te willen starten.

Stap 2: Overlegmoment Stad Gent & ontwikkelaar

- Het eerste overlegmoment dient als pitch voor beide partijen om de samenwerkingsvorm op te starten. De focus van dit overleg ligt op inzicht bieden in de potentiële win-win en hoe deze bewerkstelligd kan worden.
- Door het studieteam wordt de huidige patstelling geschetst en inzicht geboden in het mogelijke procesverloop, de rolverdeling en de timing.

Stap 3: Verwachtingen en engagementen definiëren

- Beide partijen dienen hun verwachtingen en engagementen te definiëren omtrent de ontwikkeling van de site.
- Voor Stad Gent impliceert dit een heldere visie op de gewenste types verweving, mogelijke programma's, ambities omtrent verdichting / ontpitting, .. Deze visie is een site-specifieke vertaling die voortvloeit uit het stadsvernieuwingproject rond de Brugse Poort.
- Voor de eigenaar impliceert dit een heldere visie over de mogelijke programma's, inplanting van bouwvolumes en gewenst rendement op de ontwikkeling.
- Het studieteam doet een 'sanity check' om high-level een evaluatie te maken van de verwachtingen van beide partijen.

Stap 4: Werkatelier

- Het studieteam selecteert op basis van de verwachtingen en engagementen uit stap 3 de sleuteluitdagingen en - opportuniteiten. Deze inzichten worden tijdens het werkatelier aan de eigenaar en de stad gepresenteerd en dienen als startpunt voor de ideevorming.
- Het werkatelier heeft als doel om samen (Stad Gent, ontwikkelaar, studieteam) in de breedte na te denken over mogelijk oplossingen op de site. Deze oplossingen omvatten programma, volumetrie, financiën, timing, ...
- Op basis van deze inzichten wordt samen (stad Gent, eigenaar, studieteam) in de breedte gebrainstormd over mogelijke ontwikkelingen op de site. Het beoogde resultaat is een set aan mogelijke oplossingen die door de drie partijen wordt onderschreven.

Stap 5: Geïntegreerde prototypes

- De ideeën uit het werkatelier worden door het studieteam gesynthetiseerd in drie geïntegreerde prototypes. Deze drie 'dialoogmodellen' vormen in het verdere traject de basis voor de open dialoogvoering.

EEN EERSTE ONDERZOEK

NA GOEDKEURING VAN DE PROJECTFICHES DOOR DE RESPECTIEVELIJKE STEDEN, WERD EEN EERSTE ONTWERPEND ONDERZOEK OPGESTART.

GEZIEN DE DIVERSITEIT VAN DE SITES EN DITO UITDAGINGEN LOOPT DE AANPAK HIERVAN ERG UITEEN. DEZE VERSCHILLENDE INVALSHOEKEN KADEREN IN HET OVERKOEPELEND TRAJECT, WAARBIJ DE COMPLEMENTARITEIT VAN DE SITES EN VERScheidenheid AAN INSTEKEN EEN ZO BREED MOGELIJK KADER BIEDEN.

Cleppe & Claerbout

KORTRIJK



KAN ECONOMISCHE ONTWIKKELING OP MAAT VAN EEN RESIDENTIEEL WEEFSEL BIJDRAGEN AAN KERNVERSTERKING?

Via 3 verschillende insteken vertrekkende vanuit 3 verschillende schaalniveaus (de kern, de stad, de regio) gaan we op zoek naar de toekomstige rol van de site Cleppe-Claerhout met het oog op een ruimtelijk en economisch kernversterkend effect voor Bissegem en Kortrijk.

1. DE KERN | vaststelling

De site maakt deel uit van het bebouwde weefsel van Bissegem, deelgemeente van Kortrijk, en wordt gekenmerkt door bovenlokale infrastructuur (spoorweg Kortrijk-Poperinge en de N8 Meensesteenweg).



1. DE KERN | analyse

Het organisch gegroeide weefsel kent een veelvoud aan grote kavels, vaak nog actieve werklocaties, en biedt kansen voor kernversterking van Bissegem. Via ruimtelijke reorganisatie kan overlast van de huidige economische activiteiten voor de omliggende percelen worden tegengegaan, kan het dense weefsel ademruimte krijgen en kunnen (bestaande) linken tussen verschillende voorzieningen en programma's versterkt worden.

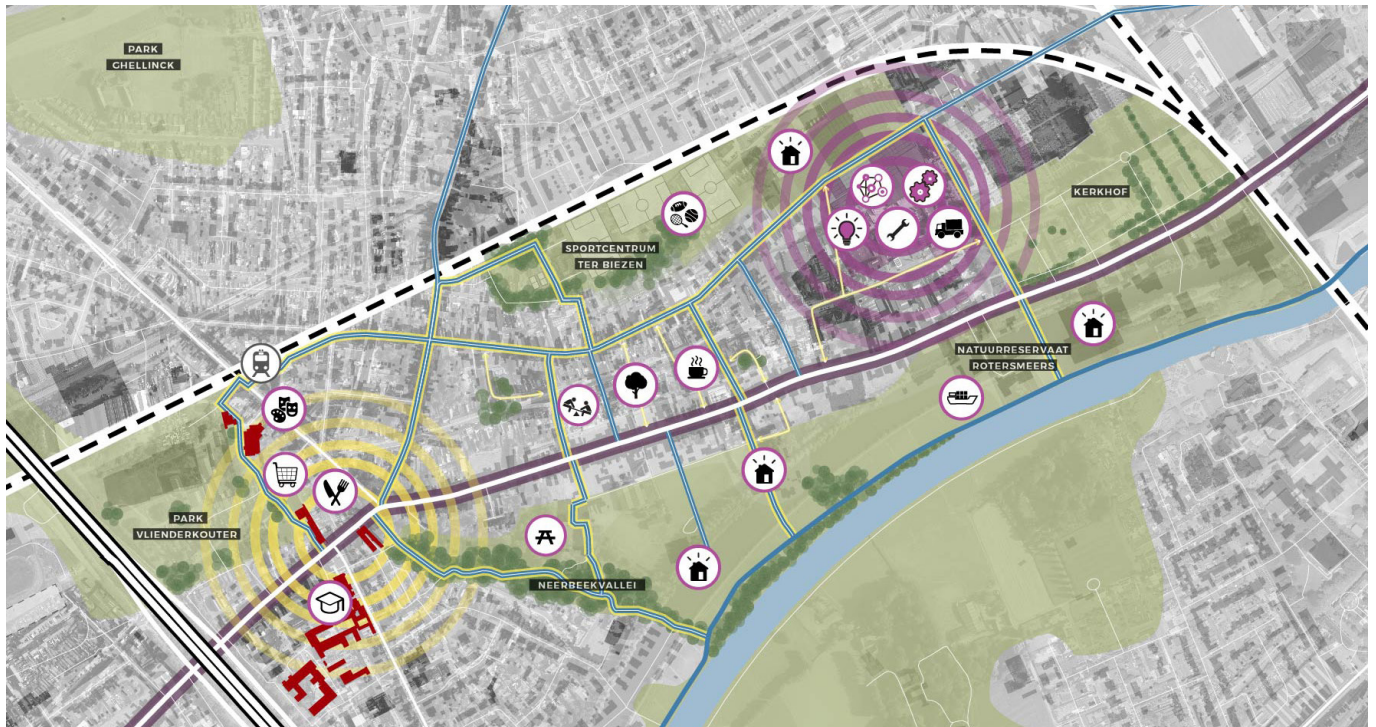


1. DE KERN | opportuniteiten

De site kan een rol krijgen als productieve tegenpool van de dorpskern, waar bestaande en nieuwe bedrijven worden geclusterd en zowel kennis, materiaal als diensten worden gedeeld. Voor het geheel worden maatregelen getroffen in functie van een beperkte overlast en maximale meerwaarde voor de buurt.

Een kwalitatieve samenhangende groenstructuur verhoogt de leefkwaliteit van Bissegem en creëert nieuwe verbindingen tussen de dorpskern, verschillende voorzieningen en de Neerbeekvallei.

Kernversterkende woonontwikkelingen versterken de kwaliteit van het weefsel en genereren financiële marge voor de uitbouw van een productieve cluster op de site Cleppe-Claerbout.



1. DE KERN | referenties

De site kan plaats bieden aan ondersteunende functies voor de reeds aanwezige bedrijvigheid (atelierruimte, fablab, stockage, schildersatelier,...) of nieuwe activiteiten aantrekken die baat hebben bij een sterke verwevenheid met het woonweefsel van Bissegem en een goede bereikbaarheid vanuit het stedelijk weefsel van Kortrijk.

I. piet hein atelier | eindhoven
werkplaats, kantoor, winkel, showroom,
kunstgalerie, evenementenruimte,
restaurant

II. MARCHE JEAN-TALON | MONTREAL
traditionele marktkramen met
micro-restaurants



ook wijkondersteunende economische functies (supermarkt, crèche, wijkgezondheidscentrum, opleidingscentrum). zijn kernversterkend. Wonen boven bedrijvigheid mits behoud grote schaal percelen kan vanuit de insteek 'kernversterking Bissegem' overwogen worden.

I. schots 1 + 2 | Groningen

II. bibliotheek Saint-Antoni | Barcelona

II. school | Nederland



2. DE STAD | vaststelling

Rondom Kortrijk bevinden zich veel grootschalige bedrijventerreinen die voornamelijk autogericht zijn. Deze bedrijventerreinen lijken weinig gedifferentieerd en zijn amper of helemaal niet gelinkt aan de stad.

De vestigingskeuze van de bedrijven is gedreven door aanwezige ruimte en betaalbaarheid. Personen die er dagelijks werken komen en gaan met de auto en maken geen gebruik van de stedelijke voorzieningen van de stad.



Verskillende bedrijven (cfr. boekhoudkantoor) zijn echter perfect inpasbaar in het stedelijk weefsel (geen geluidshinder, vervuilende activiteiten, logistieke overlast, hoge tewerkstelling).

Sites zoals die van Cleppe – Claerhout hebben het potentieel om ruimtelijke condities te bieden voor een kwalitatievere werkomgeving met grotere ruimtelijke kwaliteit (identiteit en uitstraling), duurzame bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen (lunchgelegenheden, vergaderfaciliteiten, winkels, kinderopvang, ...).



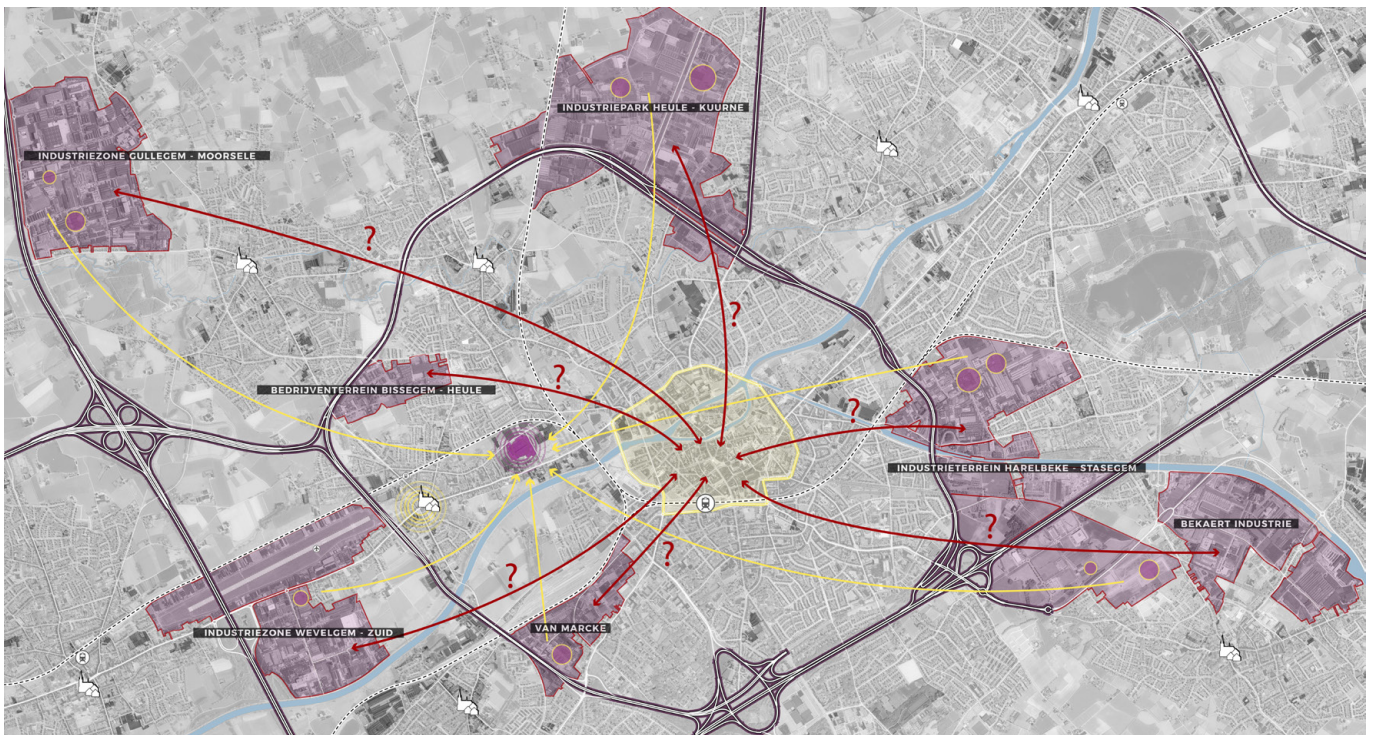
het gebrek aan differentiëring uit zich in het uitzicht van klassieke bedrijventerrein

- I. industriezone gullegem - moorsele
- II. industriezone wevelgem - zuid
- III. bedrijventerrein bissegem - heule

2. DE STAD | analyse

Onderbenutte sites zoals die van Cleppe-Claerbout die verweven zijn in een stedelijke omgeving en betaalbaar zijn t.o.v. het centrumgebied, kunnen plaats bieden aan bedrijvigheid die niet thuishoort op industriezones.

Bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving (vb. reukhinder, zwaar transport, ...) met bij voorkeur een hoge tewerkstellingsgraad zijn duurzaam integreerbaar en profiteren van de nabijheid van de stad. Op die manier draagt verweving van economie bij tot de kernversterking van de stad Kortrijk.



2. DE STAD | opportuniteiten

Clustering van bedrijvigheid op meer hybride stedelijke bedrijvenzone met ruimtelijke kwaliteit biedt bovendien kansen voor sterke onderlinge synergiën via een gemeenschappelijk terreinmanagement (bv. communicatie, water- en en energiemanagement, ...).



2. DE STAD | referenties



IDENTITEIT

Unterföhring park village | munchen (DE)
werknemers en bedrijven zijn deel van een groter geheel - een gemeenschap.



ENGAGEMENT

Chiswick business park londen (UK)
creatie van voorwaarden om innovatie te voeden. Gebruikers worden gestimuleerd door de werkplek, activiteiten, mogelijkheden om te leren en kennis te delen (formeel en informeel).



SYNERGIE

park 2020 | amsterdam (NL)
complementaire gebruikers en bedrijven. De nabijheid maakt dat bedrijven van elkaar kunnen profiteren.



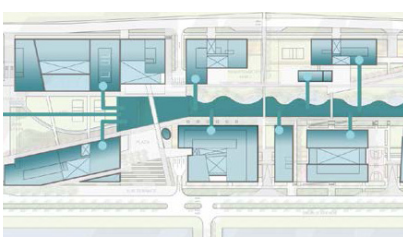
BEREIKBAAR

gebouwen, functies en activiteiten zijn goed verbonden op de site. De site zelf is geopend voor de buurt. Zowel lokaal als regionaal wordt er gelinkt met paden, parkings, openbaar vervoer...



ONTWERPKWALITEIT

Chiswick business park | londen (UK)
de site voelt comfortabel en dynamisch, passend in het omringende weefsel.



CIRCULAIR

park 2020 | amsterdam (NL)
een verantwoordelijksgaveel op vlak van consumptie. De voordelen zijn sociaal (gemeenschap creëren), milieu (vermijden van afval en overbodige impact) en economisch (kosten energie en water).

3. DE REGIO | vaststelling

Vele industrieterreinen zijn gelegen in de nabijheid van een spoor- of waterweg.
De site Cleppe - Claerbout is gelegen in de nabijheid van beide infrastructuren.



3. DE REGIO | analyse

Een omslag naar toekomstige nieuwe (circulaire) economische businessmodellen (product lifetime extension, product als service, maak- en hersteleconomie, deeleconomie, ...) en klimaatdoelstellingen (daling wegtransport, productieve landschappen, stadslandbouw, groene economie) leidt tot nieuwe noden: o.a. betaalbare, duurzaam te bereiken ruimte in de nabijheid van de afzetmarkt (kritische massa, passage, ...).



3. DE REGIO | opportuniteiten

Op de site Cleppe – Claerbout kunnen de ruimtelijke condities gecreëerd worden voor een performant verzamel-, verwerkings-, verkoop-, en distributiepunt gelinkt aan een performant logistiek netwerk over water en/of spoor, en in de nabijheid van het cliënteel van de stad. De site Copahome die beschikbaar wordt op korte termijn kan het projectgebied verbinden met de waterweg en het performante fietsroutenetwerk.



3. DE REGIO | referenties

Verzamel-, verwerkings-, en distributiepunten (groenten en fruit, e-shopping, maak- en herstel) bieden een combinatie van zowel hooggeschoolde (opleiding, innovatie, creatie, communicatie...) als laaggeschoolde (productie, logistiek, verkoop...) tewerkstelling en hebben baat bij een hoge knooppuntwaarde en de nabijheid van stedelijk afzetgebied.

I. reo-veling | Roeselare

II. city depot | Hasselt

III. cargovelo | Gent

II. re-tuna | Eskilstuna (SE)



Bedrijvige kaaien

AALST

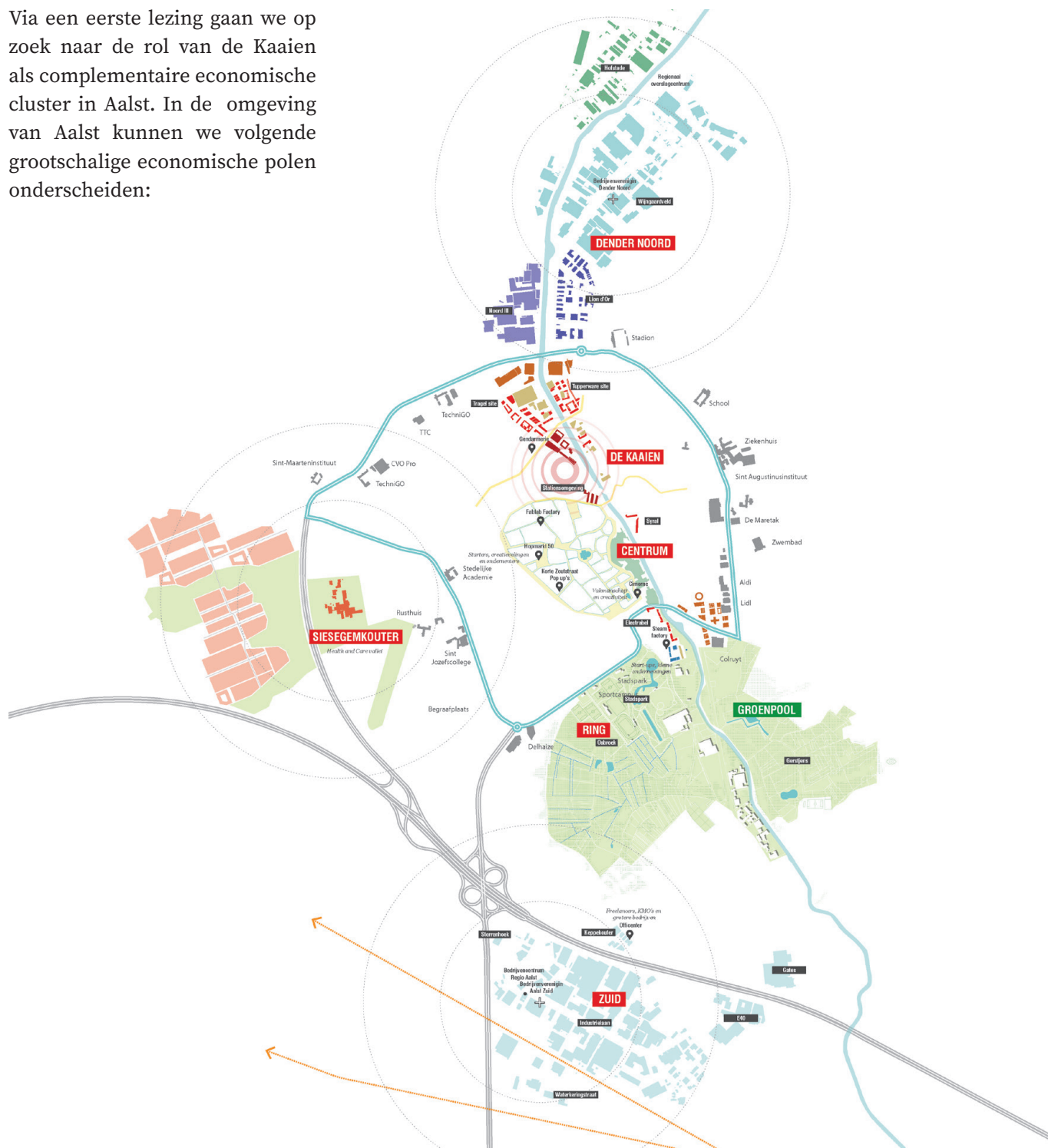


**KUNNEN DE KAAIEN EEN ROBUUSTE GROEN-BLAUWE DRAGER
VORMEN VOOR EEN GEDIFFERENTIEERDE LOKALE ECONOMISCHE
ONTWIKKELING?**

Er wordt onderzocht welke rol het projectgebied van de Kaaïen kan opnemen als economische cluster in de stad Aalst.

1. VERKENNING ECONOMISCHE STRUCTUUR | de stad Aalst

Via een eerste lezing gaan we op zoek naar de rol van de Kaaaien als complementaire economische cluster in Aalst. In de omgeving van Aalst kunnen we volgende grootschalige economische polen onderscheiden:



Van leegstaande naar verweven werklocaties

DENDER NOORD | BEDRIJVENTERREIN GERICHT OP PRODUCTIE EN LOGISTIEK

- grote percelen, gericht op autobereikbaarheid, watergebonden activiteiten mogelijk, niet verweven met het stedelijk weefsel van Aalst, lage densiteit (ruimtelijk rendement)
- plannen voor een herinrichting met volgende sleutelkwesties: opwaarderen publiek domein in functie van verkeer, ontsluiting, beeldkwaliteit, groenvoorzieningen en wateroverslag.

AALST-ZUID | BEDRIJVENTERREIN GERICHT OP PRODUCTIE EN LOGISTIEK

- industriezone gericht op productie en logistiek
- grote percelen, gericht op autobereikbaarheid, niet verweven met het stedelijk weefsel van Aalst, lage densiteit (ruimtelijk rendement)

SIESEGEMKOUTER | GEPLANE HEALTH & CARE VALLEY

- aansnijden Greenfield
- campusmodel waar een sterke synergie en gemeenschappelijke uitstraling van zorg gerelateerde bedrijvigheid en innovatie wordt nagestreefd
- toekomstplannen: uitbouw Health & Care Valley
- geen verweving met stedelijk weefsel

RING | DRAGER VAN STEDELIJKE VOORZIENINGEN EN COMMERCIËLE CLUSTERS

- economische activiteiten gericht op zichtbaarheid en autobereikbaarheid
- beperkte verweving met stedelijk weefsel
- grootschalige percelen

CENTRUM | KERNWINKELGEBIED

- kleinschalige detailhandel en horeca
- sterke verweving met stedelijk weefsel
- optimale bereikbaarheid via OV
- beeldbepalend historisch patrimonium

KAAIEN | HYBRIDE EN INNOVATIEF STADSDEEL AAN HET WATER

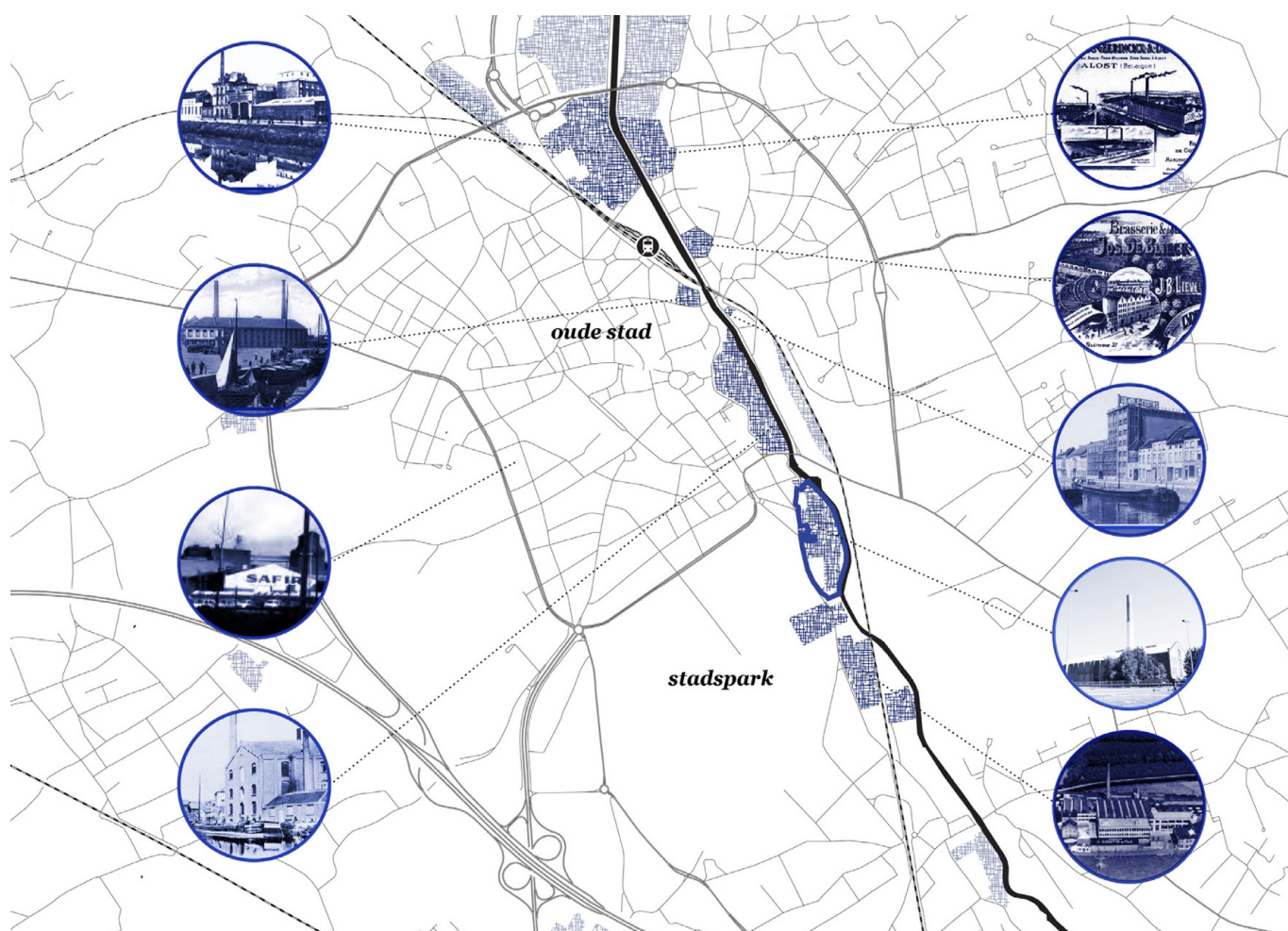
Vandaag ontbreekt het de Kaaien aan een duidelijke 'economische identiteit' als complementaire economische stedelijke pool. Wat betekent 'werken aan de Kaaien in Aalst'? Nochtans kent het gebied enkele unieke kenmerken ten opzichte van de andere economische polen:

- hybride weefsel van grootschalige morfologieën (historisch industrieel patrimonium, nieuwe stedelijke woonontwikkelingen, actieve industrie, ...)
- centraal gelegen in Aalst, bereikbaar via OV
- nabijheid van voorzieningen en stedelijk weefsel (afnamemarkt, werkkracht)
- bereikbaarheid over water
- ...

2. VERKENNING IDENTITEIT | een robuuste structuur voor de Kaaien

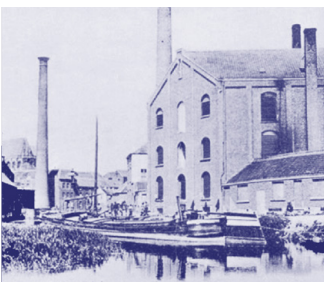
Er lijkt een robuuste ruimtelijke structuur te ontbreken die specifieke ruimtelijke condities biedt aan complementaire economische activiteiten. Ondanks de Dender als sterk aanwezige structuur lijkt het gebied uiteen te vallen in verschillende projectzones zonder duidelijke samenhang en identiteit.

De specifieke korrel en morfologie die we terugvinden in het projectgebied van de Kaaien is een restant uit het verleden. De restanten van het industrieel erfgoed bieden een uniek patrimonium van grotere schaal met sterke identiteit die behouden zal worden en ingebed in de verdere ontwikkelingen.



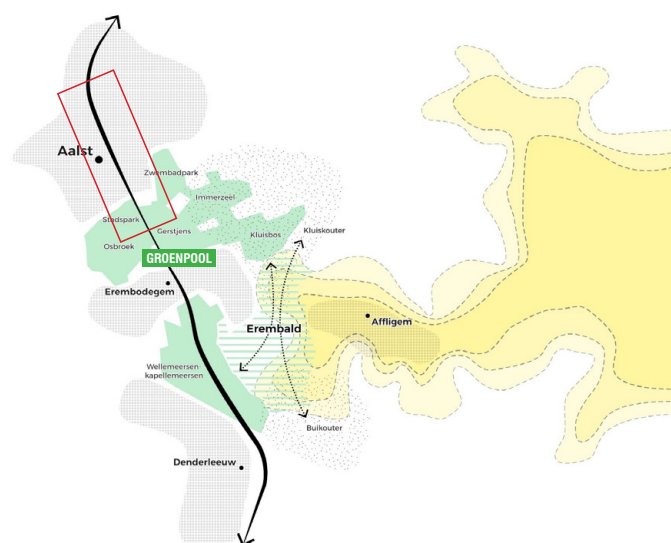
Robuuste publieke ruimte i.f.v. inbedding industrieel erfgoed

Een robuuste publieke ruimte structuur kan het historisch patrimonium, de grootschalige stadsonwikkelingsprojecten en de bestaande industrie verbinden tot een samenhangend stadsdeel met sterke beeldkwaliteit en identiteit.



Robuuste groenstructuur als onderdeel van de bovenlokale groenpool Aalst

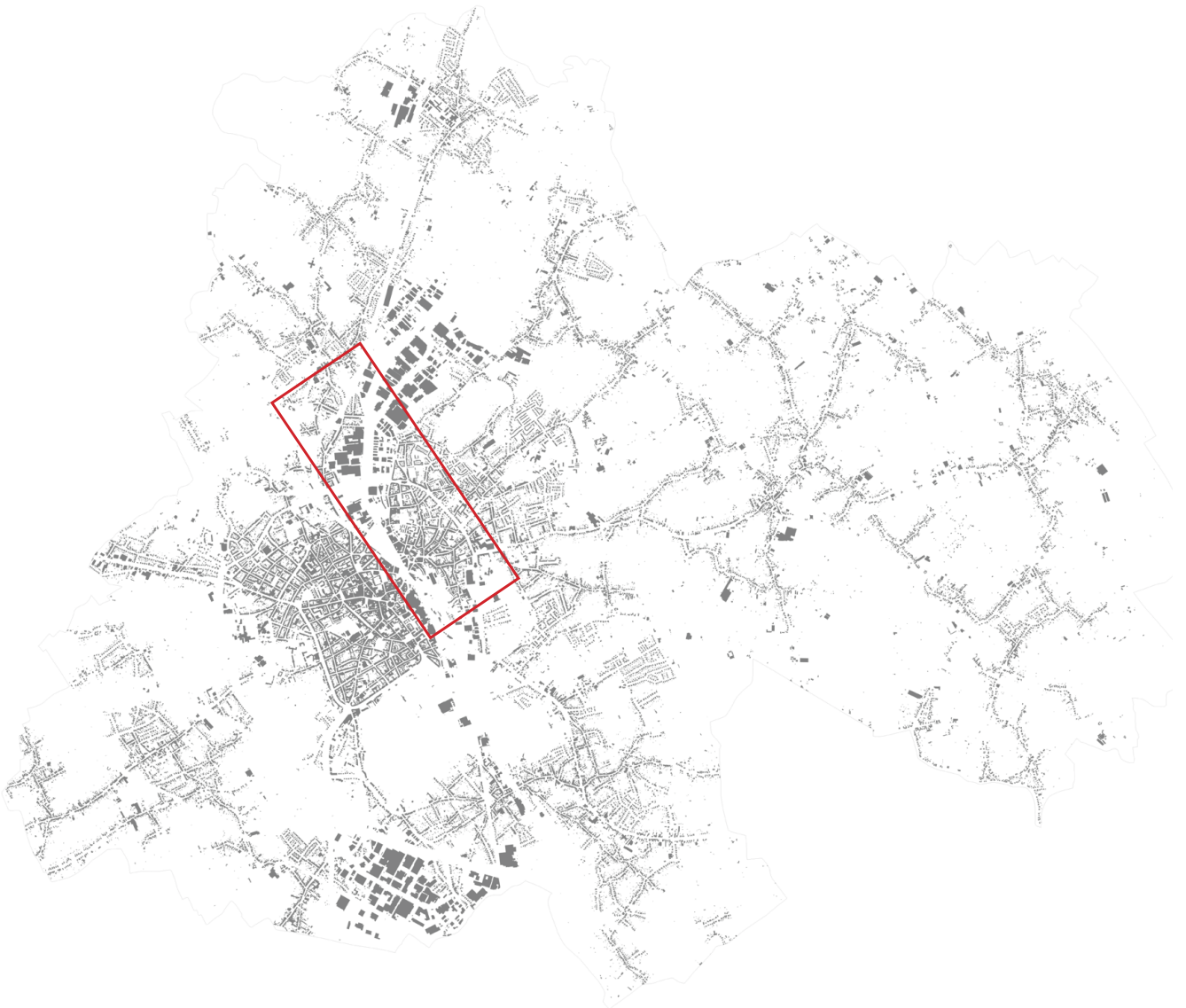
Mits het creëren van robuuste groene Denderoevers kan het stadsdeel van de Kaaïen integraal deel uitmaken van de bovenlokale groenstructuur Groenpool Aalst, en als integraal ecosysteem drager worden van biodiversiteit en watermanagement op stadsniveau.



Het projectgebied van de Kaaïen sluit aan op de bovenlokale groenpool Aalst.

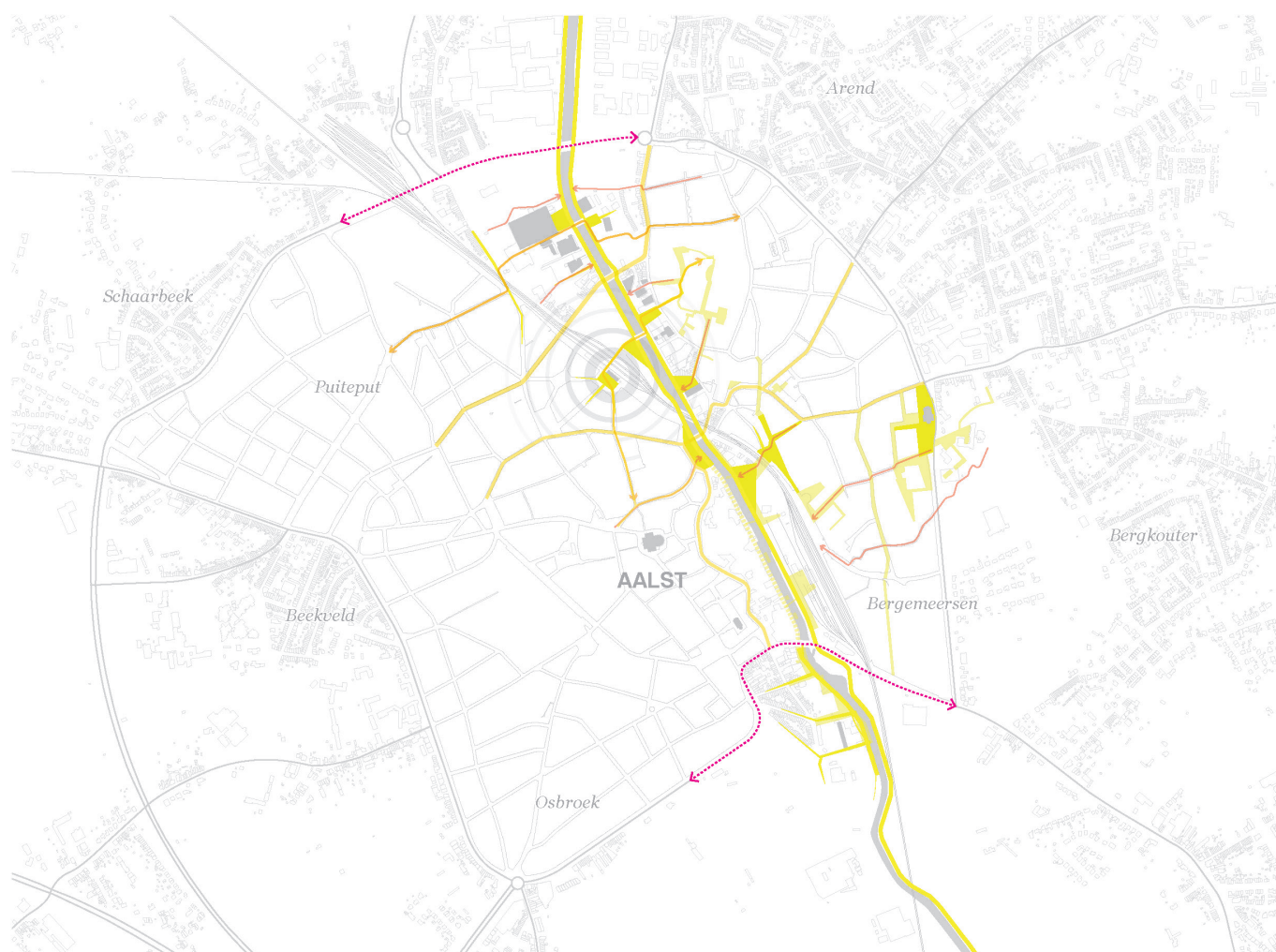
Robuuste structuur als verbindend stadsdeel verweven met stedelijk weefsel

Omwille van de centrale ligging t.o.v. de verschillende economische polen en de verwevenheid met het stedelijk weefsel heeft het projectgebied de rol van verbindend stadsdeel.



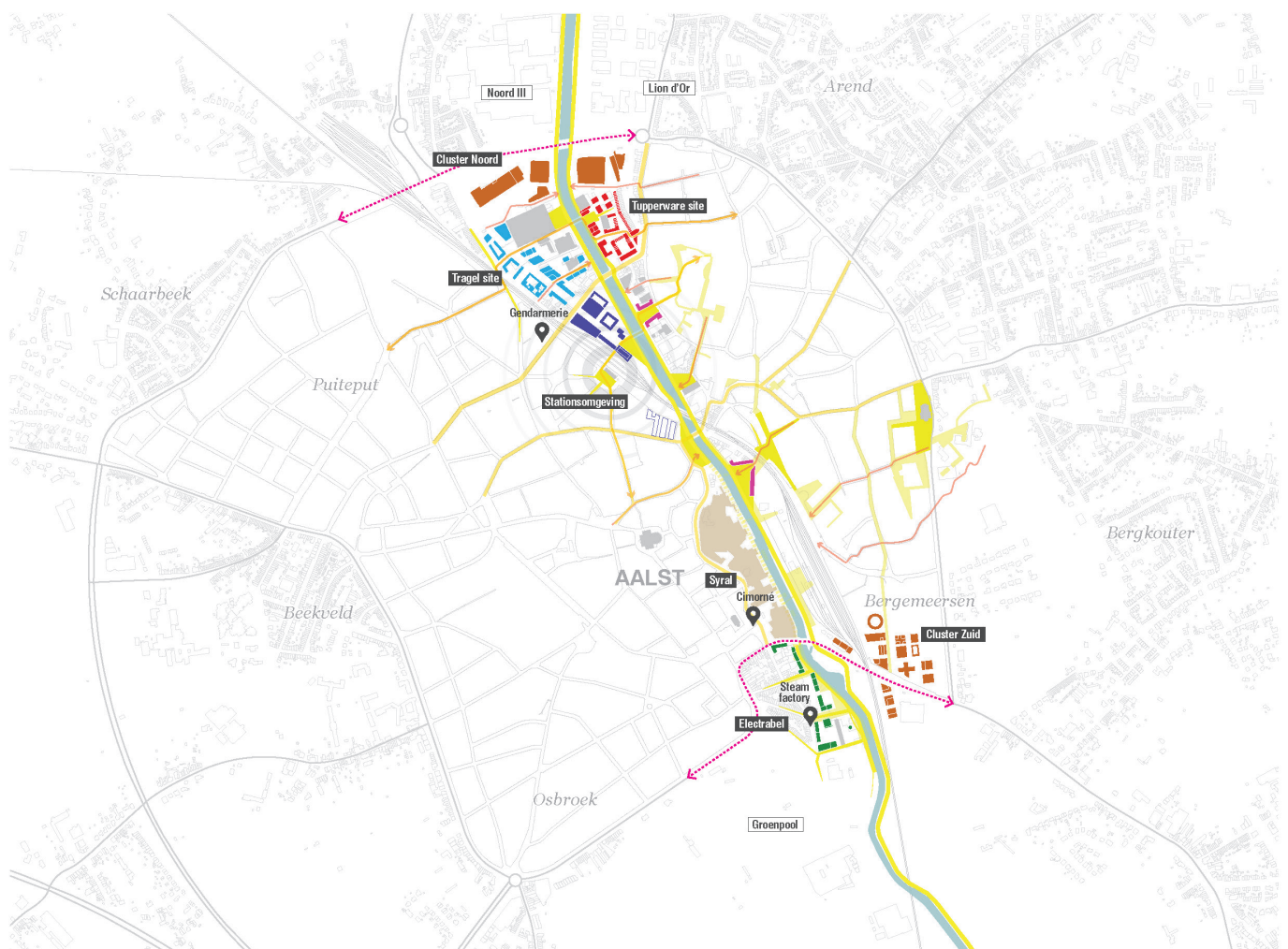
Geen lineaire, maar een verweven robuuste structuur

Een robuuste structuur zorgt via transversale verbindingen voor een sterke verweving met het aanpalende stadsweefsel en integreert kwalitatieve fysieke verbindingen tussen verschillende stedelijke centraliteiten.



Synthese: robuuste structuur met sterke identiteit

Een robuuste ruimtestructuur voor de Kaaien biedt een grote samenhang aan de verschillende lopende stadsprojecten, het historisch industrieel patrimonium en de aanwezige industrie.

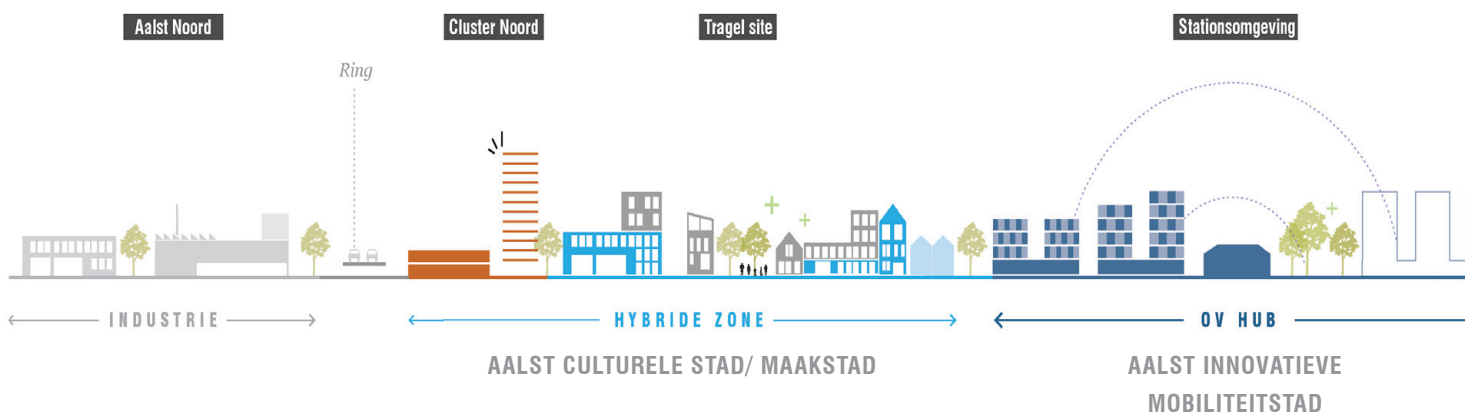


3. VERKENNING ECONOMISCHE STRUCTUUR | ruimtelijke vestigingsfactoren

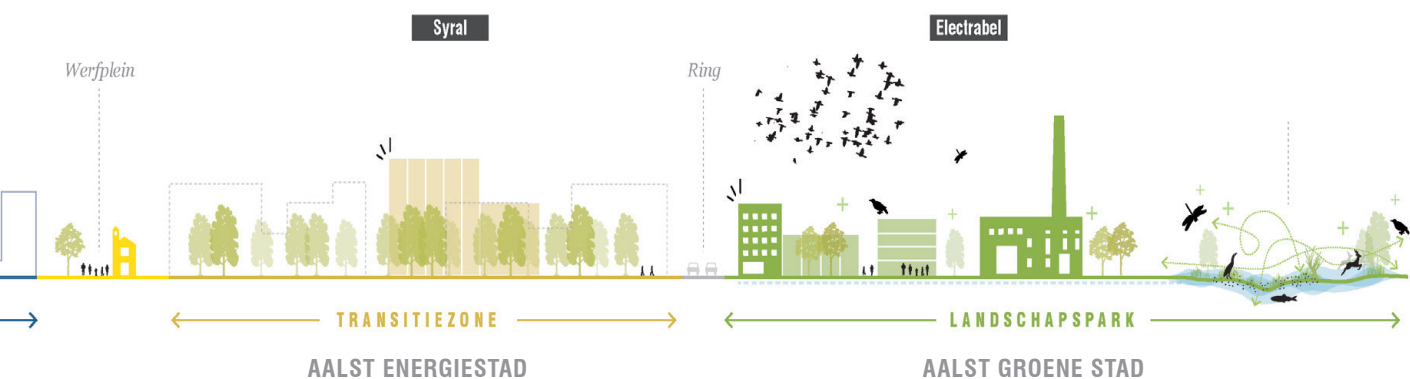
De introductie van nieuwe communicatiemiddelen, nieuwe materialen, nieuwe instrumenten en machines, nieuwe financierings- en businessmodellen voeden een sterke transformatie van de economie.

Steeds meer lokale netwerken maken voor hun persoonlijke behoeftes gebruik van innovatie met betrekking tot technologische mogelijkheden, economische businessmodellen en samenwerkingsstructuren (bv. cambio, voedselbanken, online-shopping, smart city, ...).

De verhoogde zelfvoorziening vooral van de stedelingen, door middel van deze nieuwe netwerken, verandert het gebruik van de steden en regio's en zal wellicht een groeiende invloed hebben op ruimtelijke ordening, wetgeving, etc. Het vormgeven aan deze nieuwe economieën is niet alleen een zaak van het creëren van oppervlaktes voor nieuwe bedrijvigheid, maar vraagt om het scheppen van optimale stedelijke condities voor het doen floreren van een duurzaam, divers en veerkrachtig economisch systeem.



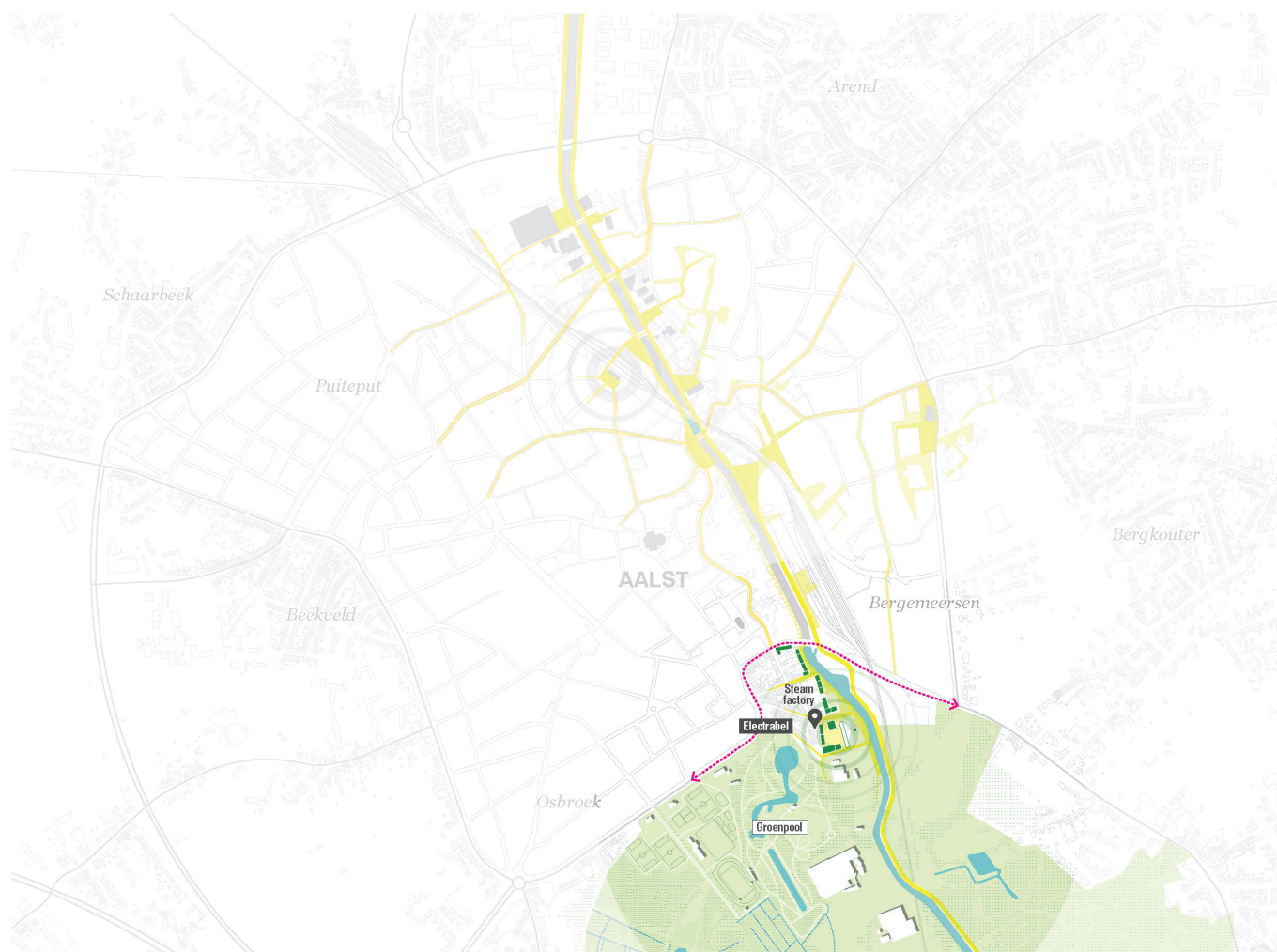
Het projectgebied van de Kaaien vormt de meest centrale economische pool van Aalst. Omwille van de verwevenheid van de stedelijke structuur van de Kaaien met andere stedelijke structuren en economische polen, bieden de Kaaien in de toekomst een grote diversiteit aan stedelijke condities die een antwoord lijken te bieden aan de vestigingsfactoren voor deze nieuwe economische trends en tendenzen.



ELECTRABELSITE

cluster voor groene economie / cluster voor sport en recreatie

- onderdeel van de Groenpool Aalst - nabij het stadspark, sport- en recreatie
- nabij de ring - bereikbaar over water
- potentieel kwalitatieve verbinding met het centrum voor zacht verkeer en duurzame stedelijke logistiek
- industrieel erfgoed van hoge kwaliteit
- verweven met nieuwe woonontwikkelingen





GROENE STAD RECREATIEVE STAD

- I. plantaardige verpakking
- II. voedselproductie
- III. tuinontwerp en -onderhoud
- IV. cohousing
- V. b-twin village Lille
- VI. maak- en herstelindustrie



CLUSTERS NOORD EN ZUID

cluster voor co-working en terreinmanagement / cluster voor stadsdistributie

- onderdeel van de economische structuur van de Ring
- bereikbaar via ring en Dender
- potentieel kwalitatieve verbindingen met de binnenstad
- complementariteit met Dender Noord en Aalst Zuid



**CULTURELE STAD
INNOVATIEVE MOBILITEITSSTAD**

I. Greenbizz Brussel | © Architectesassoc

II. Novacity Brussel | © Bogdan & Van
Broeck, DDS +

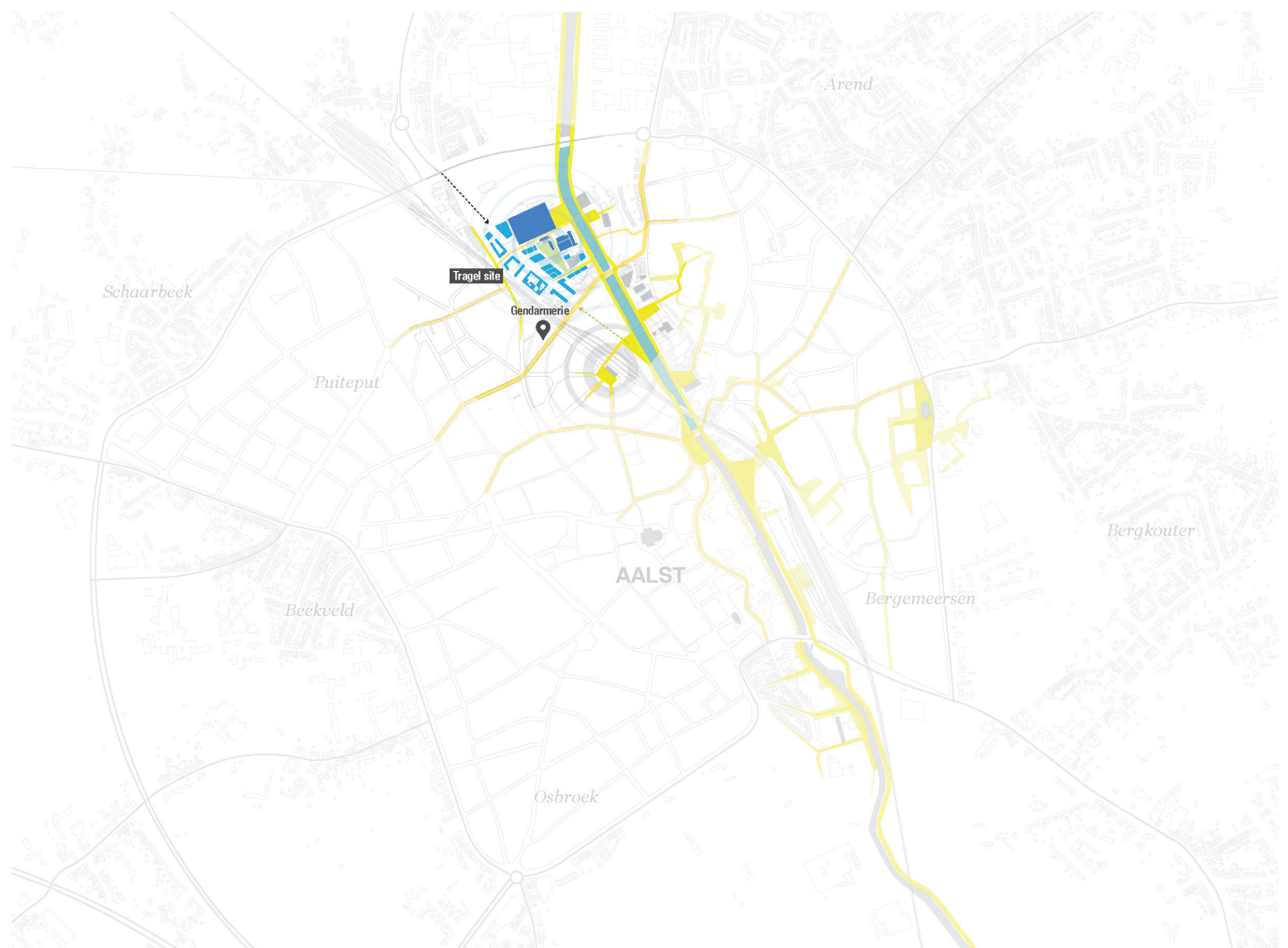
III. City Depot Hasselt



TRAGELSITE

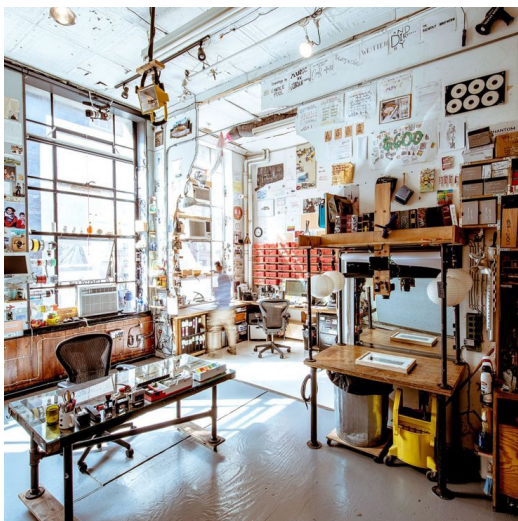
cluster voor commerciële voorzieningen, cultuur en events / cluster voor maak- en hersteleconomie / cluster voor creatieve economie

- grootschalige morfologie
- bereikbaar via weg en water
- nabijheid van station
- directe aansluiting op de binnenstad
- waardevol industrieel patrimonium



CULTURELE STAD
MAAKSTAD
CARNAVALSTAD

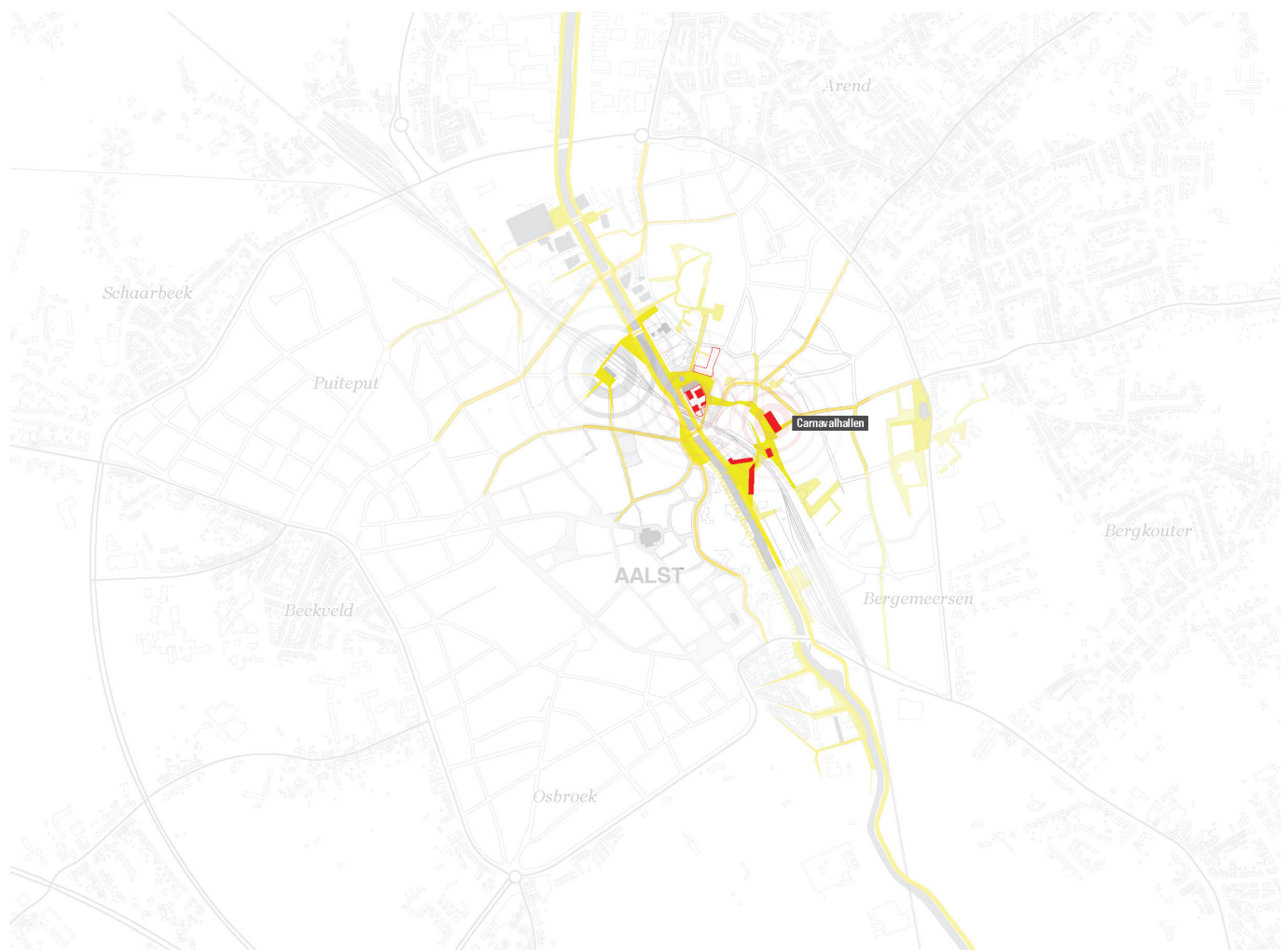
- I. creatief ondernemerschap
- II. maakindustrie
- III. reclame, modellen
- IV. events
- V. ontwerp bureaus
- VI. cultuur



OMGEVING CARNAVALHALLEN

cluster voor maakeconomie / creatieve economie

- bestaande activiteiten in de carnavalhallen aanwezig maken in de Bedrijvige Kaaien
- verbindende publieke ruimte die de activiteiten naar buiten brengt
- betaalbare handelspanden



CARNAVALSTAD

- I. houtkaai
- II. groen perspectief
- III. gedeelde ruimte
- IV. exotisch ondernemen
- V. metaalworkshop
- VI. maakplatform

© AWB

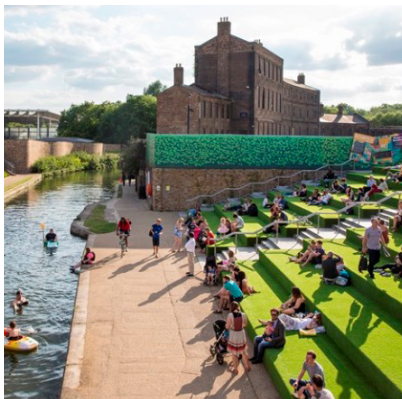


STATIONSOMGEVING

cluster voor deeleconomie (product as a service) / cluster voor stadsdistributie en deelmobiliteit

- multimodaal knooppunt centraal in de stad
- grote passage
- nabijheid van de afzetmarkt (centrumgebied)
- aan het water



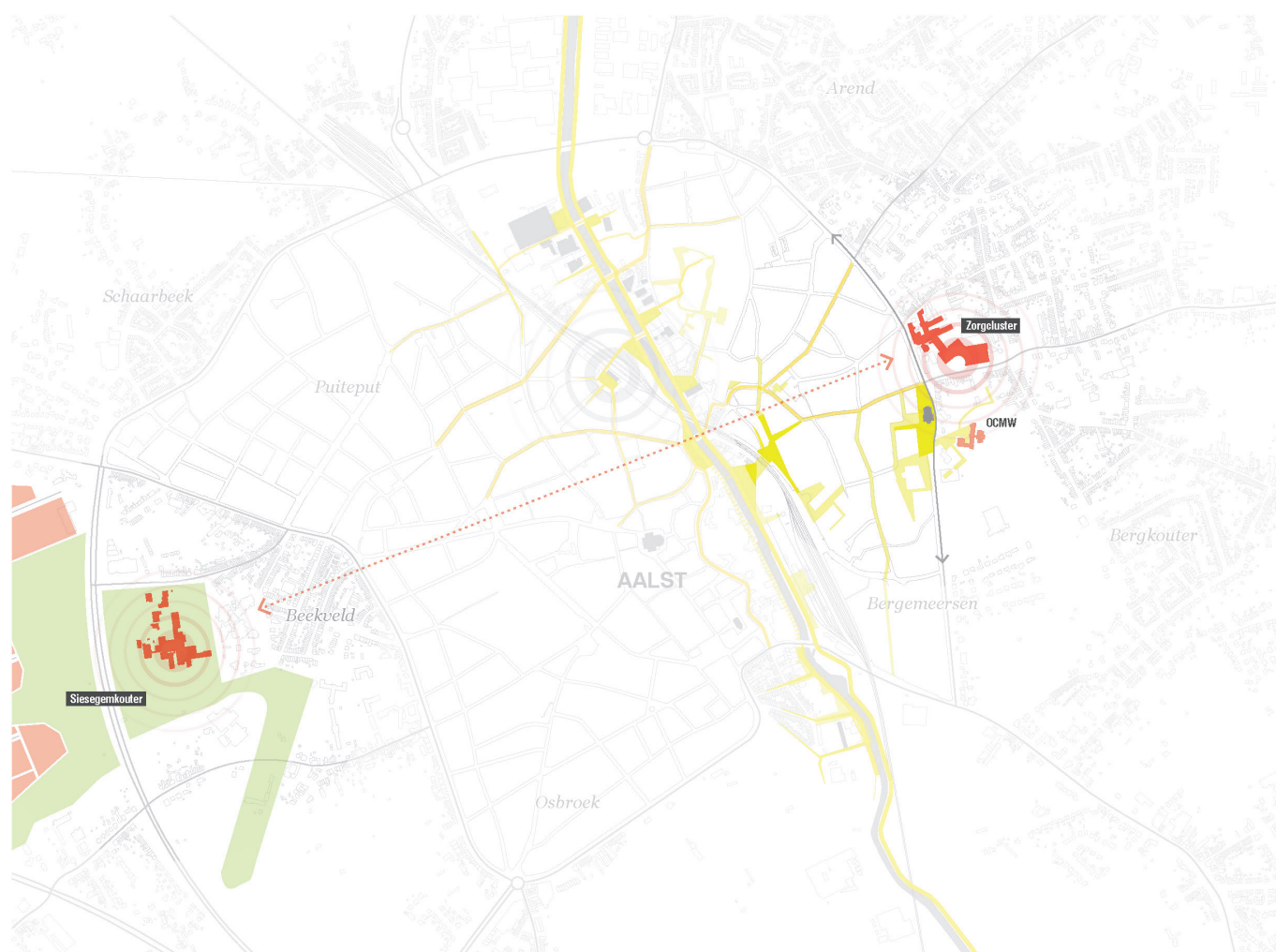


INNOVATIEVE MOBILITEITSSTAD

- I. stedelijke distributie over water
- II. publieke ruimte aan het water
- III. parkeergebouw station Aalst
- IV. deelmobiliteit
- V. masterplan station Aalst
- VI. groen plein tussen station en water

OMGEVING ONZE-LIEVE-VROUW VAN BIJSTANDKERK / OMGEVING WERFFPLEIN cluster voor laagdrempelige zorg

- grote verweving met het woonweefsel
- bereikbaar via openbaar vervoer
- op de 'zorgas' tussen ziekenhuissite Albrechtlaan en Siesegemkouter





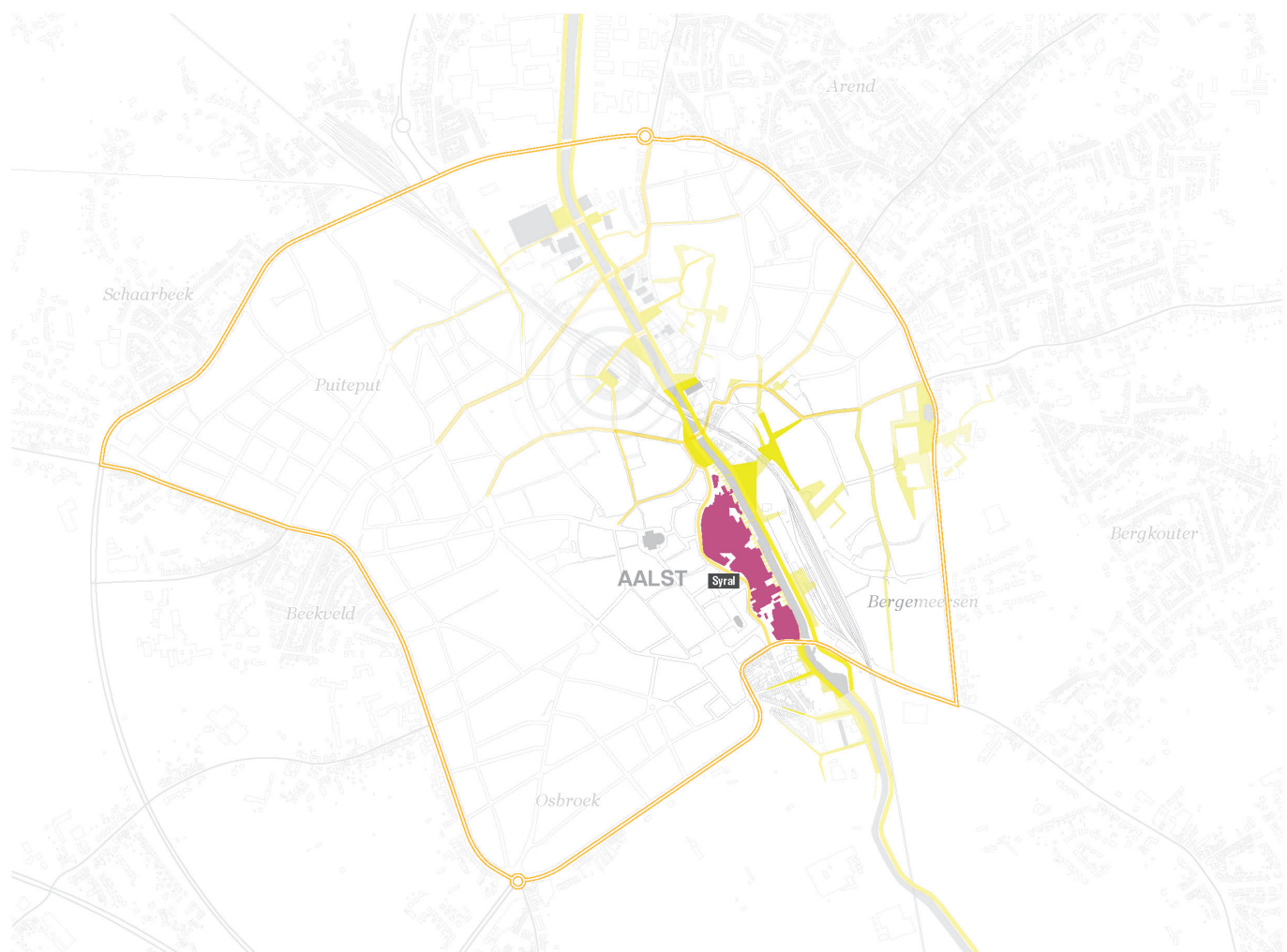
ZORGSTAD

- I. het gezonde huis
- II. wijgezondheidscluster
- III. kinecentrum
- IV. opleidingen in de zorg
- V. kribbe



SYRAL cluster voor groene energie

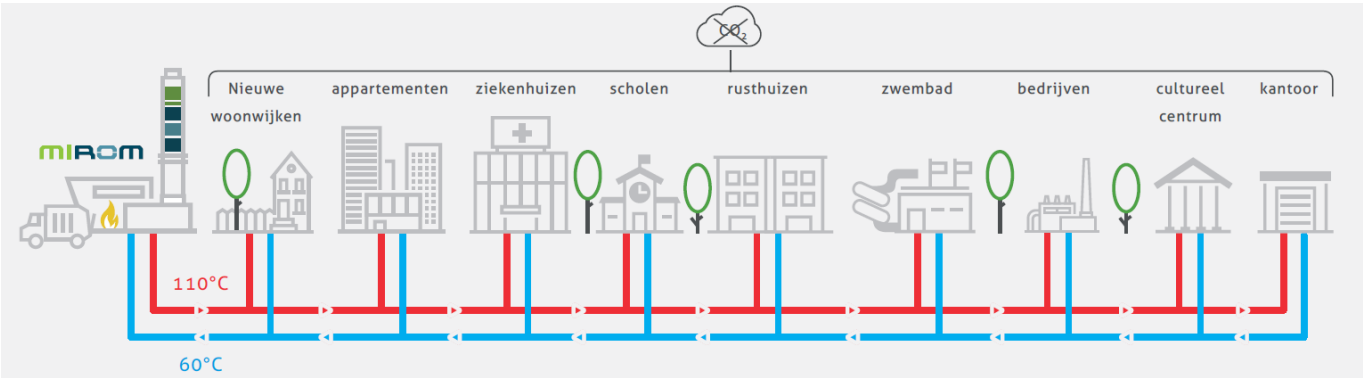
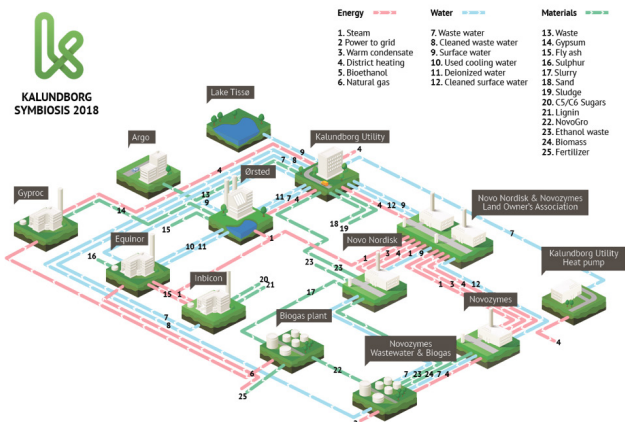
- actieve industrie
- centraal in de Kaaien
- aan het water
- nabij de electrabelsite (hoogspanningsnet)



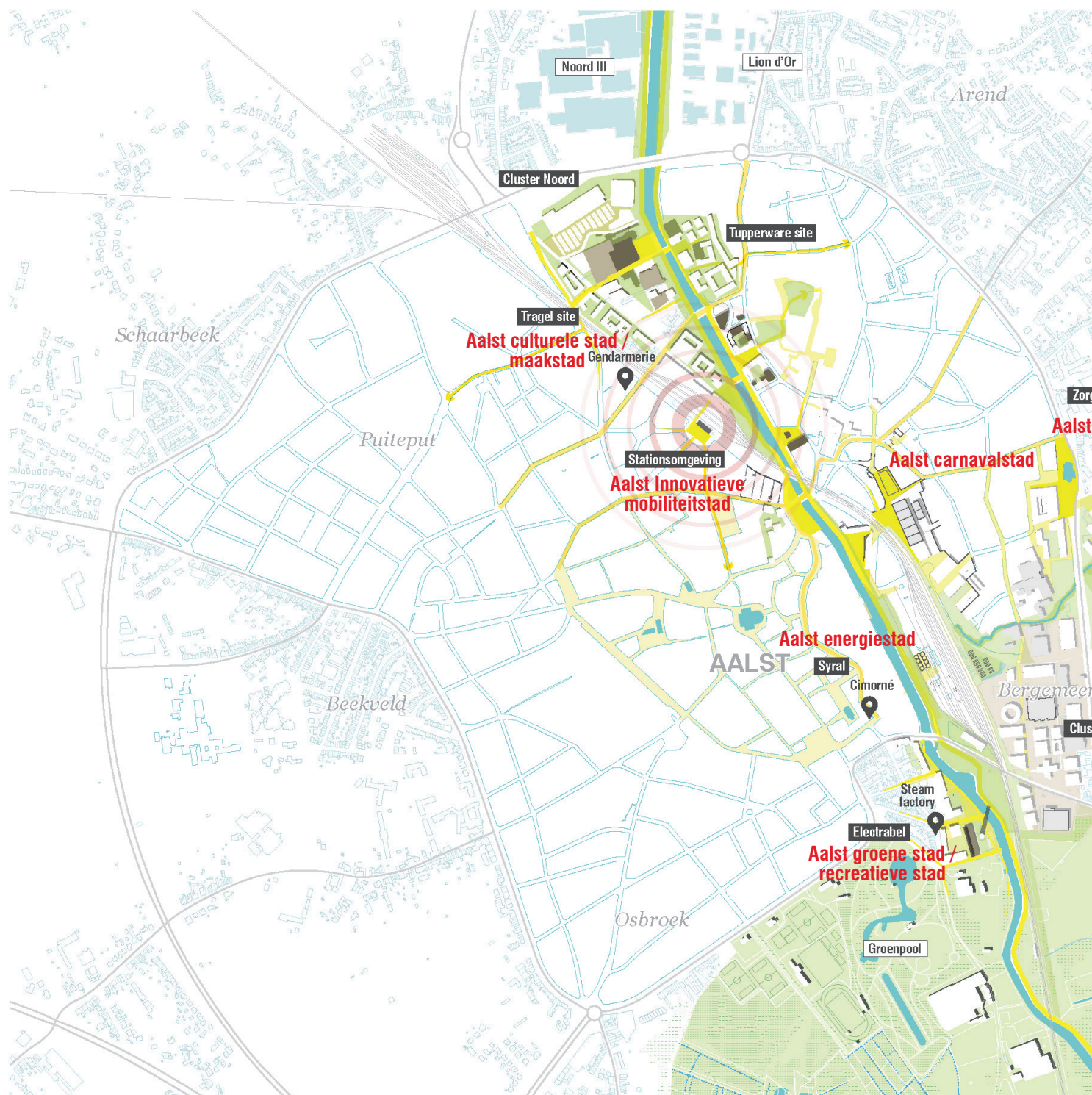
ENERGIESTAD

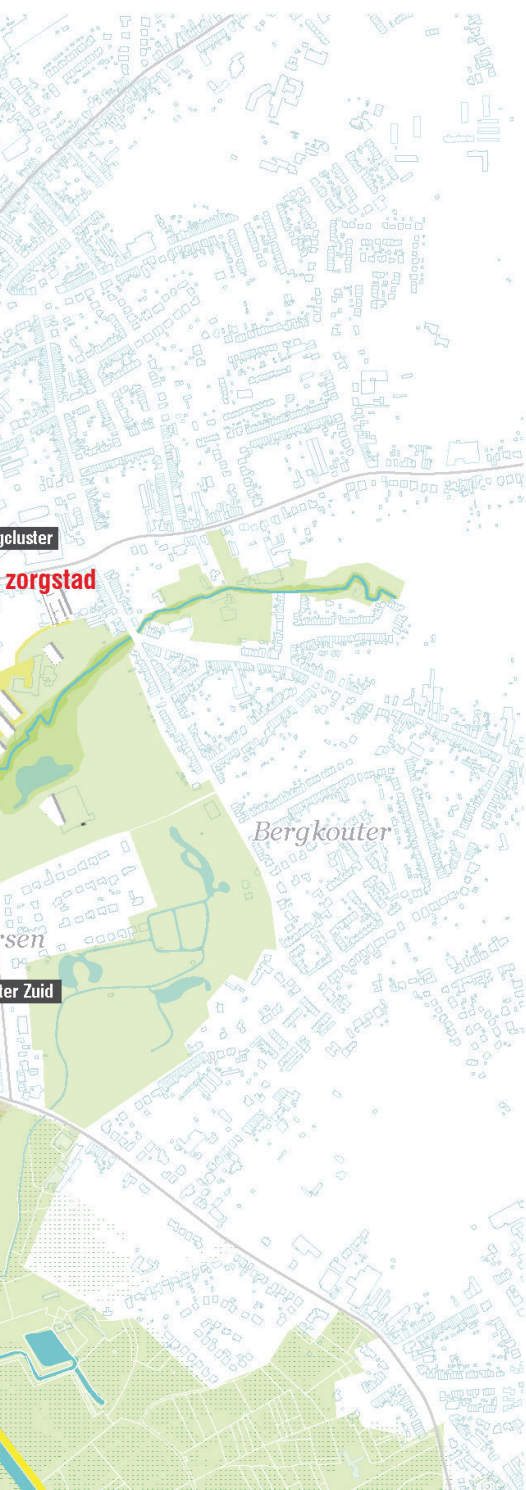
robuuste ruimtestructuur als drager voor energienetwerken op stedelijke schaal (energie-producerende activiteiten worden verbonden met energie-consumerende activiteiten)

- I. warmtenet
- II. industriële symbiose



DE KAAIEN ALS INNOVATIEF NIEUW STADSDEEL





Consciencestraat

MECHELEN

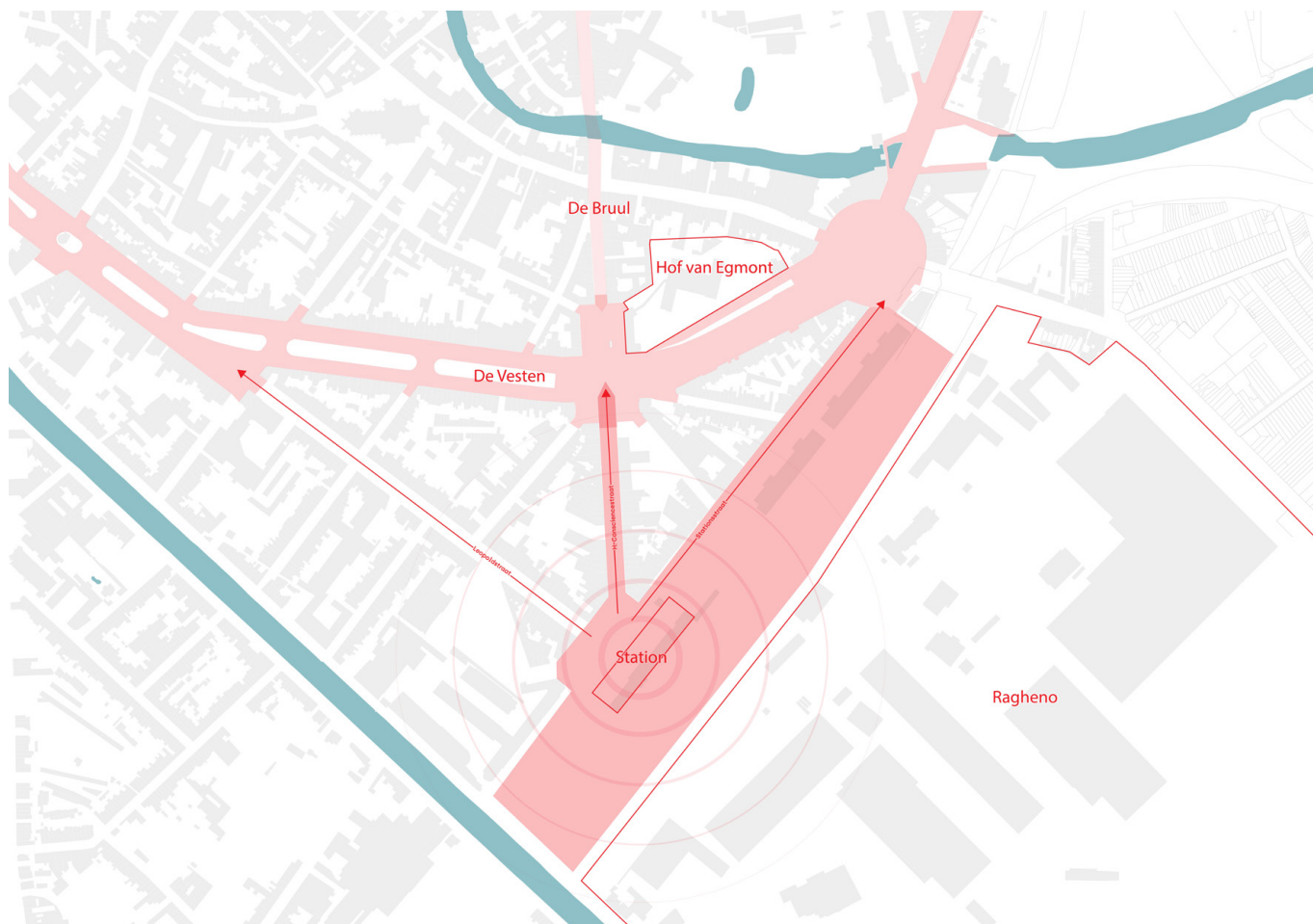


KUNNEN VERWEAVING EN VERBINDING OP BOUWBLOKNIVEAU DE STRAAT VAN DE TOEKOMST CREËREN?

Op 3 schaal- en beslissingsniveaus (beslist beleid van grootschalige projecten, middelgrote sites in transitie en particuliere eigendommen) wordt onderzocht hoe de toekomst van de H. Consciencestraat er zal (kunnen) uitzien.

1. VERKENNING BESLIST BELEID | grootschalige projecten en potenties voor de stadswijk H. Consciencestraat

Verskillende grootschalige stadsprojecten zullen op termijn de ruimtelijke condities van de stadswijk rond de H. Consciencestraat grondig veranderen.



I. de Bruul werd reeds heraangelegd |
© Stad Mechelen

II. de tangent is in uitvoering, een
omleidingsweg onder het station die het
verkeer op de Vesten moet temperen

III. de Speecqvest, een deel van de
Vesten, werd recent heraangelegd

IV. de ontwikkeling van Ragheno, een
nieuwe stadswijk ten noorden van het
station, is lopende

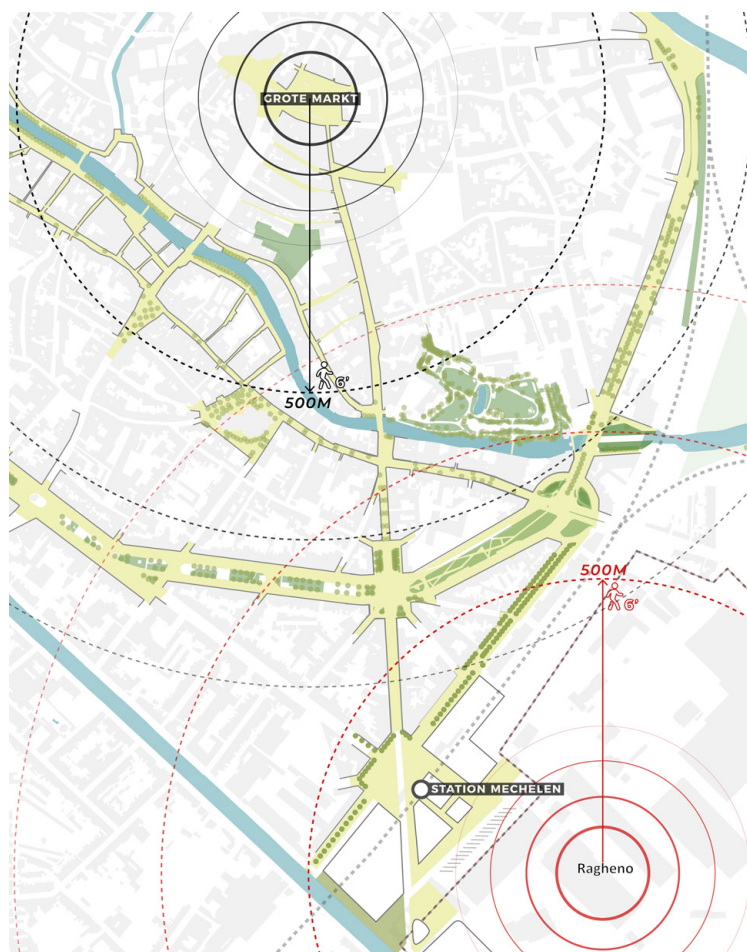
V. het nieuwe station is momenteel in
opbouw



Door de ontwikkeling van de Raghenosite zullen de centraliteiten van de stad verschuiven en komt de site zeer strategisch gelegen, op wandelafstand van de voorzieningen van zowel de oude stad met het kernwinkelgebied als de nieuwe stad op Ragheno. Bovendien ligt het projectgebied nabij het station, een hoogwaardig multimodaal knooppunt in Vlaanderen.

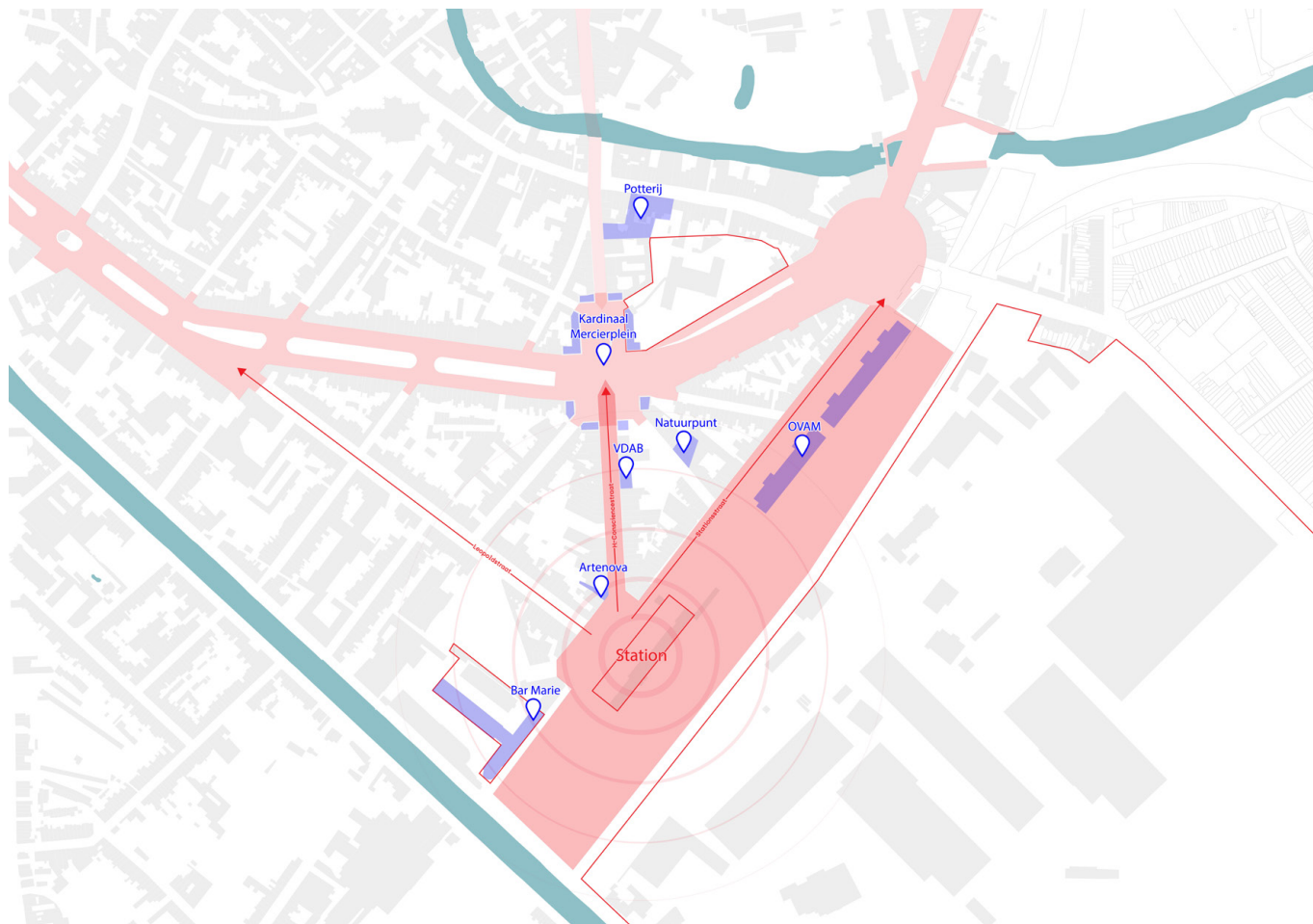
De geplande toekomstige verkeersafwikkeling voorziet een knip van doorgaand verkeer in de H. Consciencestraat. De verkeersader kan op dat moment transformeren tot aangename publieke ruimte als onderdeel van de as Grote Markt – Station.

Op termijn zullen dus alle ruimtelijke ingrediënten aanwezig zijn voor een 'stadswijk van de toekomst'.

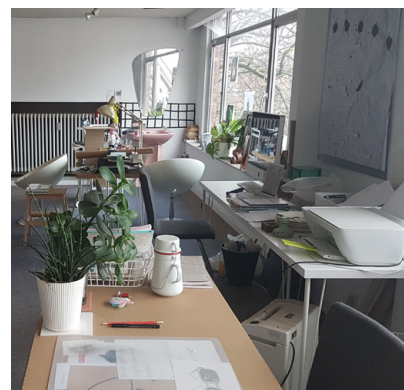


2. VERKENNING POTENTIEEL VAN DE MIDDELGROTE SITES IN TRANSITIE

Daarnaast bevinden zich in en rond de H. Consciencestraat een aantal middelgrote sites in een transitie van leegstand naar nieuwe invulling. Deze sites vormen individueel geen strategische projecten i.f.v. een doorgedreven kwaliteitsopvolging, maar verdienen aandacht omdat ze samen een potentieel vormen voor een coherente wijkstructuur voor de stadswijk van de toekomst.



Binnen het relatief dense stadswefsel van de omgeving van de H. Consciencestraat bieden deze middelgrote sites immers nog ongedefinieerde of onderbenutte ruimte. Bovendien zijn de betrokken actoren van deze sites interessante partijen met sterke verankering in Mechelen (Natuurpunt, Talentenfabriek, OVAM, VDAB, Bar-Marie, ...).



I. Het artenovagebouw werd leeggehaald in functie van afbraak voor herontwikkeling. De meeste tijdelijke gebruikers zullen een nieuw onderkomen vinden in de oude bibliotheek op de Potterijsite.

II. De gebouwen rond het K. Mercierplein kregen nieuwe bewoners: spaces (co-working) nam er zijn intrek en het gebouw op de hoek van de Consciencestraat werd volledig gerenoveerd en heringevoerd door Scientology.

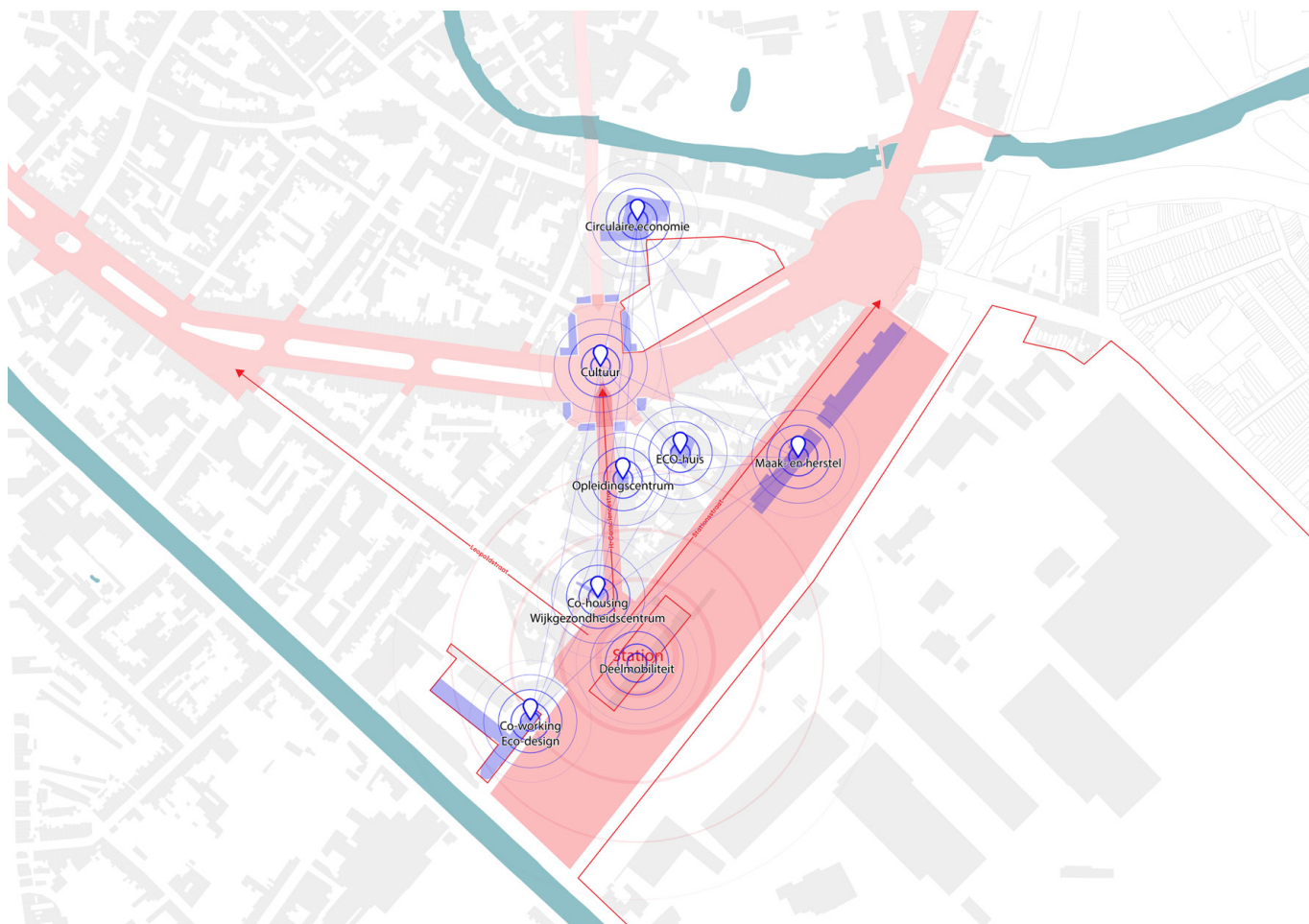
III. Na 15 jaar verhuist de VDAB naar een gebouw vlakbij het station. Hierdoor komt een grote oppervlakte opnieuw op de huurmarkt.

Mits een samenwerking kunnen er opportuniteiten ontstaan om de huidige individuele programma's en praktijken op te schalen naar een grotere verwevenheid met de buurt en bredere maatschappelijke meerwaarde.

De vraag is hoe een meer proactief beleid vanuit de stad een rol kan spelen in het creëren van kansen voor een coherente wijkstructuur met wijkondersteunende clusters in de toekomst.

ILLUSTRATIEVE VOORBEELDEN TER INVULLING

- Arte Nova | co-housing, wijkgezondheidscentrum, crèche,...
- Potterij | stadslabo voor circulaire economie
- VDAB | opleidingscentrum, kennisdeling
- Sanoma | co-working, eco-design
- Bar Marie | co-working, kennisdeling
- Historische gebouwen Kardinaal Mercierplein | cultuur (tentoonstelling, congres, onderwijs)
- Natuurpunt | Eco-huis, verdeelpunt stadslandbouw
- Gebouwen OVAM | Maak- en herstel economie

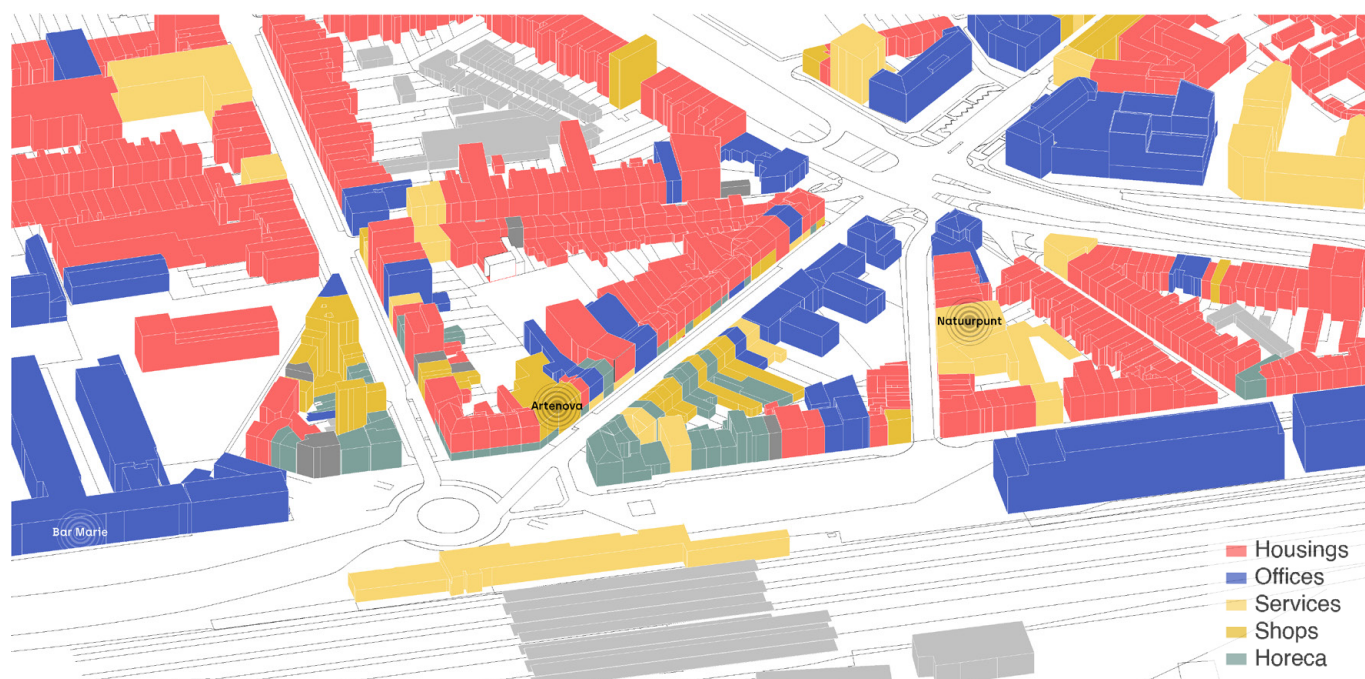


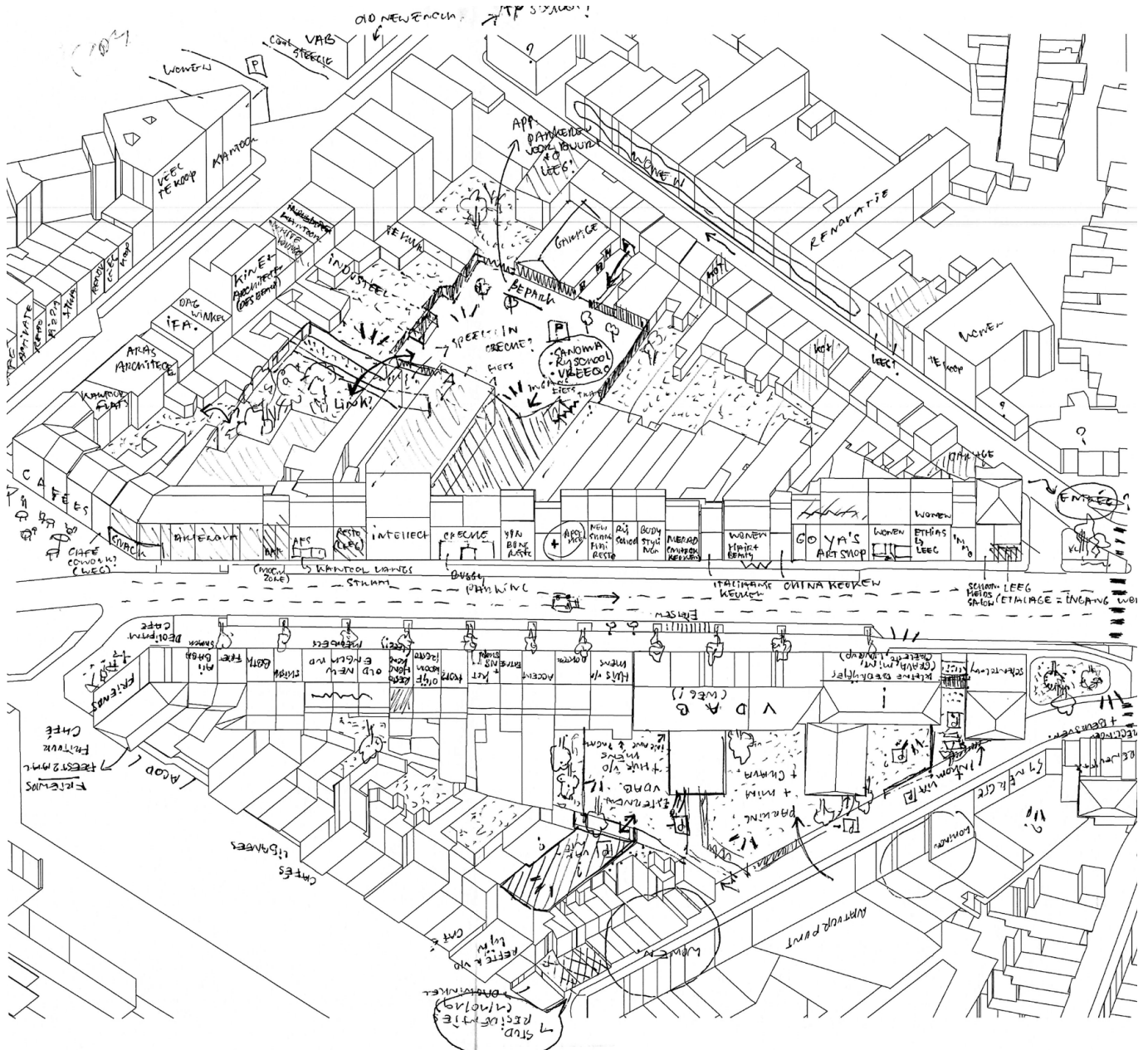
3. VERKENNING HUIDIG GEBRUIK VAN DE PARTICULIERE EIGENDOMMEN

Daarnaast verkennen we het huidige programma en gebruik van de onbebouwde ruimte op schaal van de particuliere eigendommen. De vraag is hoe op wijkniveau de noodzakelijke ruimtelijke condities gecreëerd kunnen worden om ook een transitie in te zetten van particulier eigenaarschap naar deelmodellen in de 'straat van de toekomst': nieuwe woonmodellen (wooncoöperaties, levenslang wonen), delen van ruimte (gemeenschappelijke tuinen, herstelplaatsen, ...), delen van voorzieningen (gedeelde mobiliteit, energienetwerken, kledingbibliotheek, klusbib, ...).

I. de huidige wijkstructuur

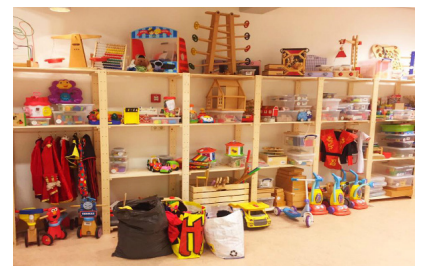
II. mapping van het huidige gebruik

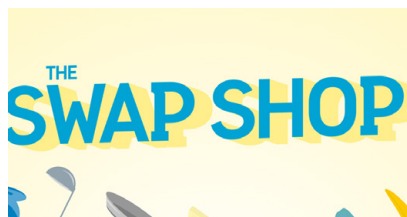




3. REFERENTIES

Voorbeelden van economische deelmodellen (kledingbibliotheek, wooncoöperaties, verdeelpunt van stadslandbouw) die een ondersteunende rol kunnen spelen in en strategisch gelegen stadswijk.





I. kledingbibliotheek, speeltheek,
klusbibliotheek

II. L'échappée | Laken
deelkeuken, -atelier, -fietsenstalling,
-wasplaats, -gastenkamer, -salon,
-materiaal

III. swapshop | Ugent
deelbeurs kotmateriaal voor (erasmus)
studenten

IV. rooftop | Gent
daktuin, dakdiners, catering



Postgebouw

TURNHOUT

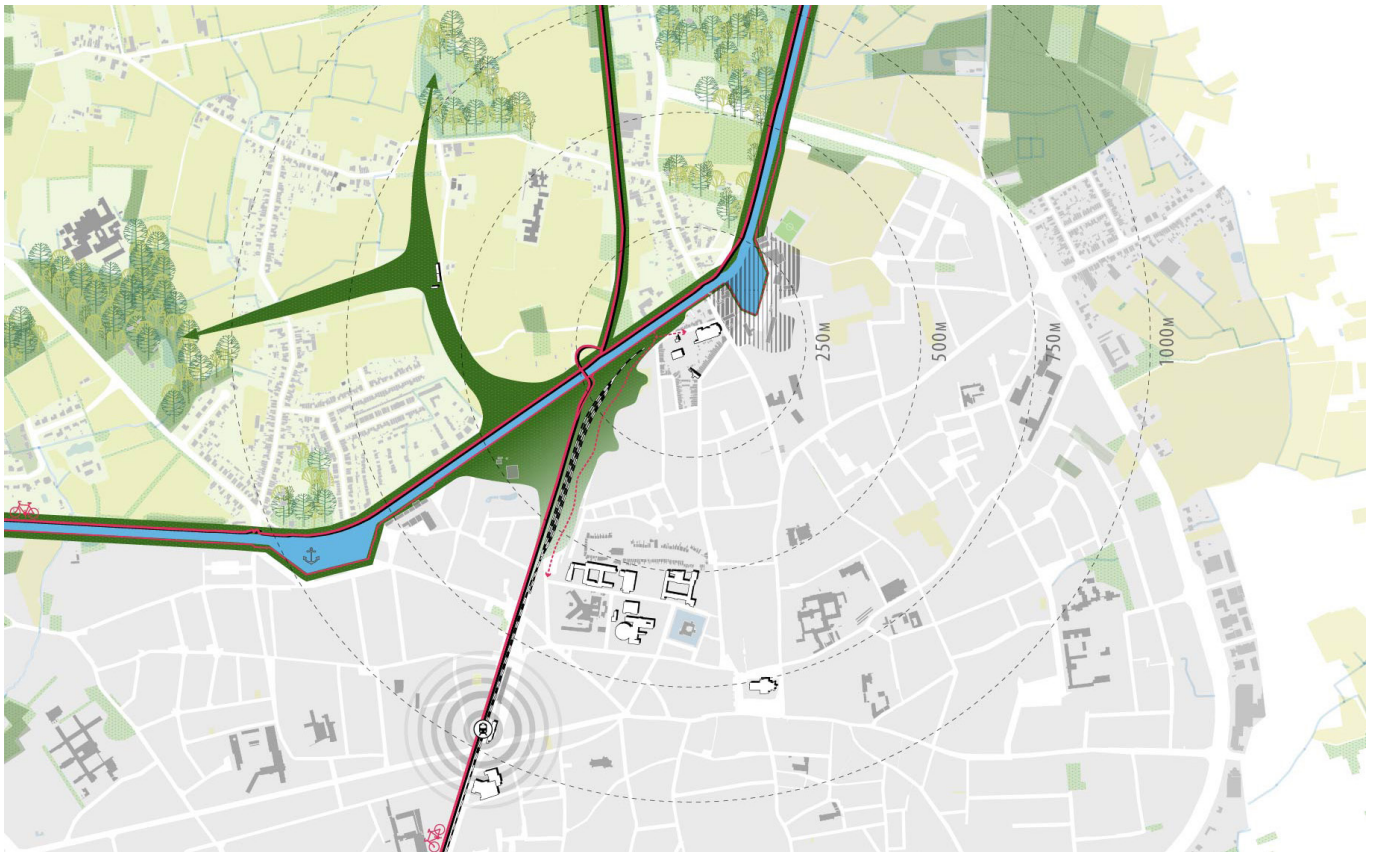


KAN EEN GEMENGDE ONTWIKKELING EEN AANZET ZIJN VOOR EEN MEER CONTEXTUELE BUURTONTWIKKELING?

Er wordt onderzocht welk programma een geschikt antwoord kan bieden op de erg diverse uitdagingen van enerzijds ongeruste buurtbewoners, anderzijds een beursgenoteerd overheidsbedrijf en tot slot een stad die op zoek is naar verwevenheid. Vanuit verschillende insteken worden mogelijkheden naar voor geschoven: de ruimtelijke context, de vereisten van de eigenaars en de wensen van de buurt.

1. AANKNOPINGSPUNTEN | scharnier tussen stad en open ruimte

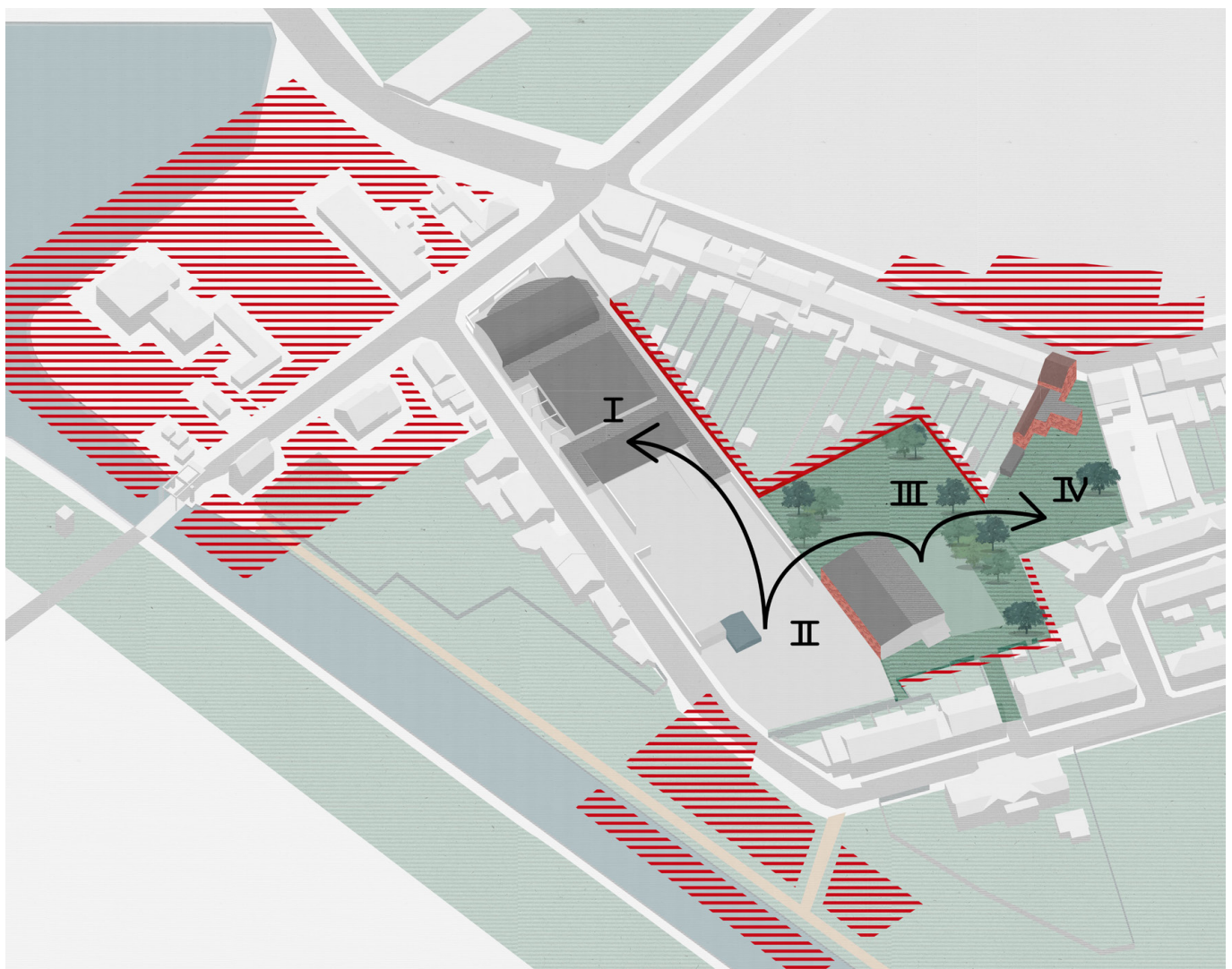
De site is gelegen op een scharnierpunt tussen stad en open ruimte. Met het project 'Begijneveldekens' en de realisatie van de fietsersbrug worden eerste stappen gezet om het noordelijk gelegen landschap te verweven met de stad. Hierop aansluitend ontstaan opportuniteiten voor recreatieve programma's op de site. De nabijheid van de Oude Kaai en het kanaal scheppen mogelijkheden omtrent watergebonden recreatie. Ook kan er worden ingespeeld op de toeristische aantrekkings van het Bel's lijntje en/of andere fiets- of wandelroutes langs het kanaal.



1. AANKNOPINGSPUNTEN | invloedssfeer Oude Kaai

Het robuuste karakter van de Oude kaai draagt heel wat potentieel in zich. Op korte termijn valt hier echter niet veel van te verwachten. De stad beschouwt het geheel niet als een strategisch, noch prioritair project. Ook de Vlaamse Waterweg nv, als beheerder en exploitant van de waterweg, heeft geen concrete plannen met het gebied.

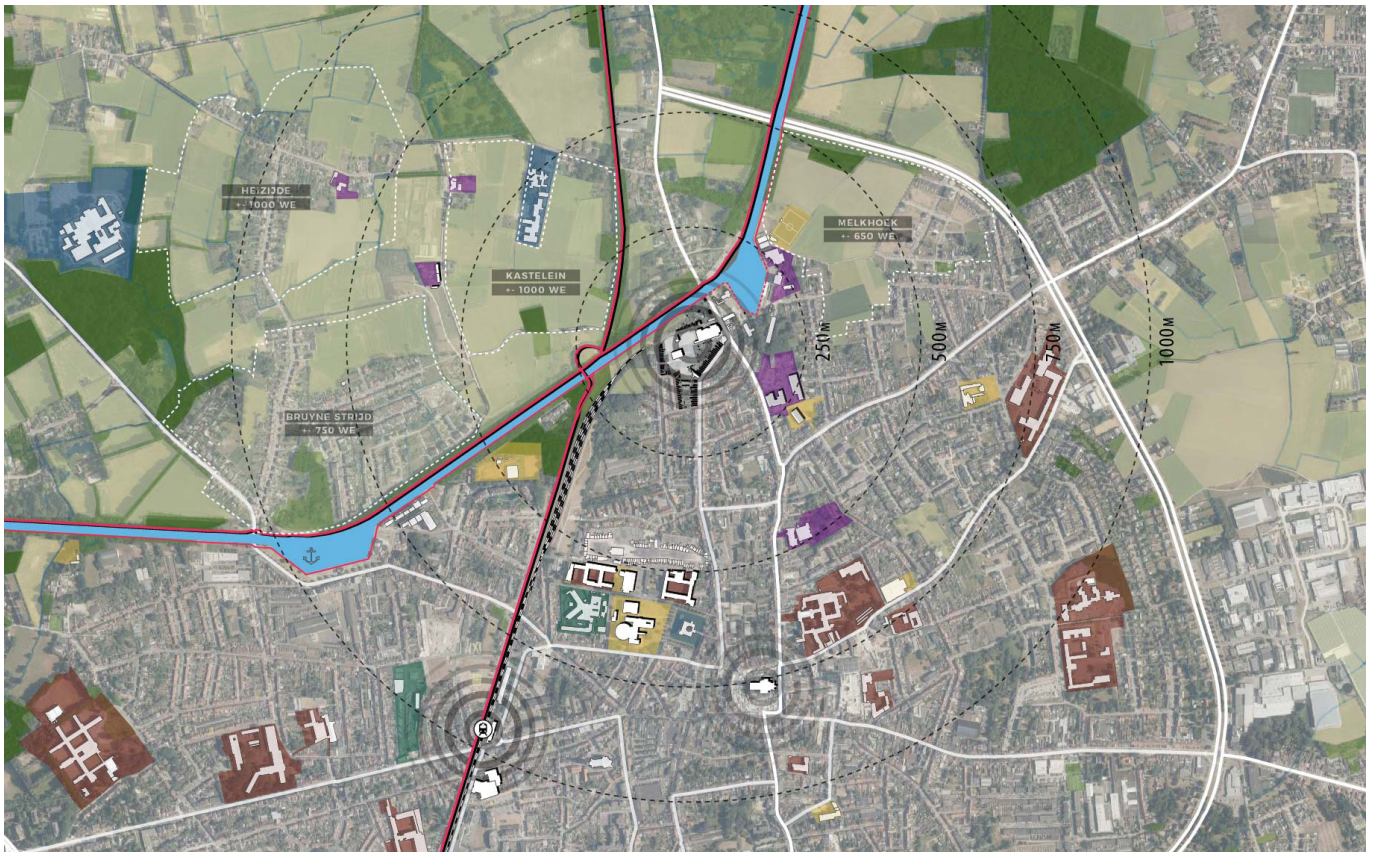
Momenteel tracht brasserie Miraneau het geheel op te fleuren en sinds mei 2018 brengt Headroom een cultureel programma op de site. Aan de overzijde van de Oude Kaai bevinden zich de gebouwen van Joosen-Luyckx. Hun toekomstplannen zijn echter onduidelijk.



1. AANKNOPINGSPUNTEN | actieve woonbuurt

Het bouwblok kent, met uitzondering van de projectzone, een voornamelijk residentiële invulling. Ook ten zuiden wordt het woonweefsel verder doorgezet. Om voor een lokale inbedding te zorgen, zijn functies gewenst die rekening houden met het rustige karakter van deze buurt. Het is buiten de straal van 500m dat je meer stedelijke animo ervaart, in de omgeving van de scholen, cultuurhuis 'de Warande' en het kernwinkelgebied.

Wel nog binnen een straal van 250m bevinden zich de bedrijventerreinen van Fluvius. Mogelijks voldoende nabij om synergiën op te zoeken.



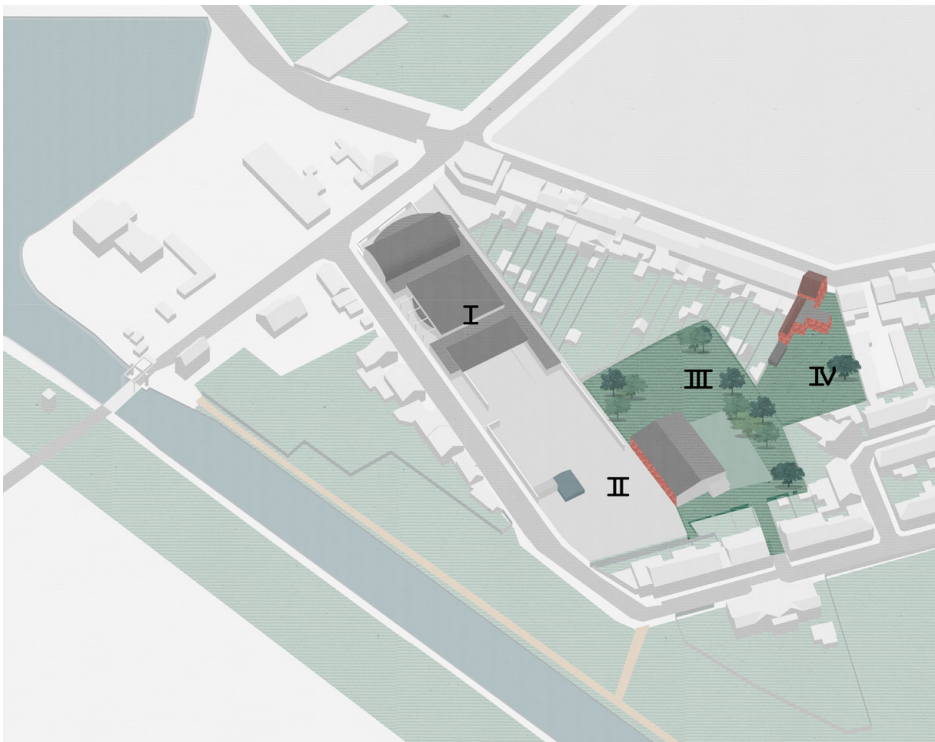
1. AANKNOPINGSPUNTEN | gefragmenteerde projectzone

site B-post | 6.759m² | BVO 2.574m² | bouwjaar 1997 | hoge boekwaarde

Het terrein van B-post bestaat uit 2 delen: enerzijds het gebouw en anderzijds de parkeerzone met laad- en loszone.

Het gebouw is relatief jong, omvat een grote open ruimte (vroegere sorteerhal), kantoorruimtes, laad- en loszone en enkele bijgebouwen. Het werd op maat ontwikkeld voor de activiteiten van B-post en lijkt op het eerste gezicht niet geschikt voor menig andere invullingen. De vraag stelt zich of het gebouw enkel te behouden is vanuit financiële en boekhoudkundige overwegingen. Wat kan hierop een gepast antwoord bieden?

De open parkeerruimte wordt in 2 delen gesplitst door het gebouw van telenet. Deze beperkte zone maakt geen onderdeel uit van het project en dient te worden geïntegreerd in de nieuwe plannen.



1. AANKNOPINGSPUNTEN | gefragmenteerde projectzone

site stad Turnhout | 4.112m² | BVO 620m² | bouwjaar 1967 | schattingswaarde € 100/m²

De loods in het binnenbouwblok deed vroeger dienst als buurthuis, maar gezien de bouwvallige staat wordt deze functie niet langer toegelaten.

De buurtbewoners gebruiken momenteel een deel ervan als (oneigenlijke) fietsenstalling en claimen ook de rest van het binnenbouwblok: de meeste tuinen bieden nu rechtstreeks toegang tot het binnengebied. Het vormt een veilige omgeving voor spelende kinderen en kent dan ook een intensief gebruik. Ook de actieve buurtwerking organiseert hier af en toe activiteiten.



1. AANKNOPINGSPUNTEN | gefragmenteerde projectzone site Pand Ter Loke met tuin | 1.340m²

De stad verwierf recentelijk het gebouw Ter Loke in de Oudevaartstraat. Ter Loke is een welzijnsgerichte onderneming die actief is in 3 domeinen, nl. de Bijzondere Jeugdbijstand, de Integrale Gezinszorg en de Ondersteuning Personen met een Handicap. Deze onderneming zal nog minstens 2 jaar en maximaal 4 jaar in het pand actief blijven. Met de aankoop van dit pand wordt de gehele projectzone beter doorwaadbaar en ontstaat een extra mogelijkheid tot ontsluiting richting stadscentrum.



2. VEREISTEN | eigenaar

Iedere betrokkene in het proces heeft een uniek en gelaagd belang. Inzicht hierin is essentieel om tot geslaagde win-win-scenario's te kunnen komen. De eigenheid van B-post als beursgenoteerd overheidsbedrijf creëert in dat verband heel wat uitdagingen.

Het gebouw werd gebouwd in 1997 en is op maat gemaakt voor de activiteiten van B-post. Het heeft om die reden een andere waarde voor B-post dan voor andere stakeholders. De activiteiten zijn na +/- 15 jaar stopgezet, terwijl de afschrijvingstermijn gerekend wordt op 30 jaar. De investeringskost werd door B-post dus nog niet terugverdiend. Omdat deze investeringswaarde door andere stakeholders niet op dezelfde manier gewaardeerd wordt, ontstaat er een discrepantie tussen de marktconforme verkoopwaarde en de openstaande boekwaarde. Een verkoop op korte termijn wordt daardoor niet haalbaar geacht. Mede omdat B-post, als beursgenoteerd overheidsbedrijf, aan strikte procedures is gebonden en geen verlies kan of mag boeken bij de verkoop van het gebouw.

Omdat B-post een verkoop op korte termijn niet haalbaar achtte, hebben zij het pand een andere invulling gegeven. Zij gebruiken de grote sorteerhal als opslagruimte, de kantoorruimtes staan leeg. Omdat dit gebruik niet in overeenstemming is met de vergunde bestemming, werd het pand dit jaar voor de derde keer opgenomen op de leegstandslijst (Vlaams niveau). Hiertegenover staan zware kosten, die vanaf dit jaar effectief worden, waarvoor B-post dringend op zoek is naar een oplossing.

2. VEREISTEN | stad

De stad heeft als doel om te komen tot een verweven project, dat goed geïntegreerd is met de bestaande omliggende wijk. De verwevenheid biedt kansen en meerwaarden voor de hele woonwijk en kan een dynamiek teweeg brengen die de projectzone overschrijdt en afstralen op de naastgelegen Oude Kaai. Als gemengd programma wordt door de stad vooropgesteld:

- Ruimte voor bedrijven en diensten, met het bestaand postgebouw als basis, mogelijk uitbreiding langs de Wouwerstraat
- Buurtgroen, vrij toegankelijk vanuit de omliggende straten
- Wonen om sociale controle in het binnengebied te garanderen.

Door de situatie van B-post en het behoud van de functie in het pand Ter Loke voor 2 tot 4 jaar worden condities voor mogelijk tijdelijk gebruik gecreëerd. De opportuniteit om te experimenteren met nieuwe functies is hierdoor aanwezig.

Departement Omgeving
Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten



REGISTRATIEATTEST VOOR HET JAAR 2019
SV/VI/2019/13040/0177

In uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd, werd op datum van 13/05/2019 volgende bedrijfsruimte opgenomen in de Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.
Ligging van de bedrijfsruimte
Koningin Elisabethlei 113
2300 TURNHOUT
Post en sorteercentrum

kadastraal bekend als 13040_B_1010_V_000_00
met een niet geïndexeerd kadastraal inkomen van 29.881 EUR

De bedrijfsruimte werd opgenomen omdat volgende leegstand en/of verwaarlozing werd vastgesteld :
Leegstand : totale vloeroppervlakte in m² : 4.440
met een werkelijk benuttingspercentage van 0 %

Het bovenvermeld decreet voert een jaarlijkse heffing in op de onroerende goederen opgenomen in de inventaris.

De heffing wordt slechts ingevoerd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de derde opeenvolgende registratie in de inventaris.

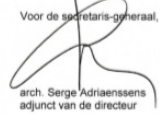
De vaststelling van het bedrag van de heffing gebeurt aan de hand van artikelen 2.6.1.0.1., 2.6.3.0.1. en 2.6.4.0.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Het juiste bedrag van de eventuele heffing kan thans uiteraard nog niet worden bepaald. Louter ten indicatieve titel kan worden gesteld dat de heffing, berekend op basis van de thans bij het departement bekende gegevens, **40.438,75 EUR** (niet geïndexeerd) zou bedragen. Dit bedrag houdt geen rekening met gemeentelijke opcentemen die mogelijk bijkomend kunnen geheven worden.

Deze heffing komt ten laste van degene die op 1 januari van het kalenderjaar dat volgt op de derde opeenvolgende registratie, zijnde het aanslagjaar, eigenaar is van de aan de heffing onderworpen onroerende goederen. Ingeval er meerdere eigenaars voor dezelfde onroerende goederen zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele heffing.

Voor het betreffende onroerend goed zijn volgende eigenaars bekend :
- BPOST nv, te 1000 BRUSSEL

Niet akkoord met het attest ?
Tegen deze registratie kan de eigenaar beroep instellen. Meer informatie omtrent deze procedure, vindt u in artikel 7 en 8 van het decreet. Deze tekst wordt in bijlage bijgevoegd.
Het beroep wordt gericht aan de Vlaamse regering, per adres Departement Omgeving, Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, Koning Albert II - laan 20 bus 8, 1000 BRUSSEL. Het beroep wordt aangetekend verzonden.

Voor de secretaris-generaal,

arch. Serge Adriaenssens
adjunct van de directeur

3. UPSTREAMWORKSHOP MET DE BUURT

Op 14 november 2019 nodigde de stad alle omwonenden uit voor een uitgebreid denkmoment rond de toekomst van het projectgebied. Het opzet van de avond was tweeledig.

In een eerste workshop werd gepeild naar de appreciaties van de buurtbewoners omtrent het projectgebied en de onmiddellijke omgeving. Wat is er goed? Wat kan er beter? Aan de hand van rode en groene stickers op luchtfoto's werden de belangrijkste elementen in kaart gebracht. De tweede workshop werd opgezet aan de hand van het upstreammodel. Door het in kaart brengen van lopende processen, initiatieven en wensen rond economische, sociale, culturele en milieu-technische investeringen (in de omgeving van het project) worden opportuniteiten gezocht. Om een realistisch toekomstbeeld te kunnen opmaken, wordt ook onmiddelleijk gezocht naar de mogelijke stakeholders die deze opportuniteiten waar zouden kunnen maken.

Op de workshop waren een 65-tal buurtbewoners aanwezig. Ook de stad Turnhout was sterk vertegenwoordigd met 2 schepenen en verschillende ambtenaren. Dergelijke politieke ondersteuning werd erg geapprecieerd door de aanwezigen. Indien er bij aanvang een eerder sceptische houding was bij het publiek, evolueerde dit doorheen de avond naar een zekere openheid en tevredenheid. Niet omdat alle onzekerheden van de baan konden worden geruimd, wel omdat er duidelijkheid werd geschept. Vanuit dit transparante kader konden de aanwezigen een zeer diverse inbreng naar voor brengen waarmee aan de slag wordt gegaan tijdens het verdere traject.





I. Na een inleiding over het opzet en verloop van de avond, werd het postgebouw bezocht

II. Voor de aanvang van de eigenlijke workshop werd de ruimtelijke context van de projectsite kort toegelicht

III. Tijdens de workshop gingen de aanwezigen zelf aan de slag en werd actief meegedacht over een mogelijke toekomst voor de projectsite



Bakkersite

GENT



**KUNNEN TWEE CONTRADICTORISCHE UITGANGSPUNTEN
(ONTPITTING EN VERDICHTING) VIA VERWEVING EN PUBLIEK
PRIVATE SAMENWERKING VERZOEND WORDEN?**

De twee partners in dit project lijken lijnrecht tegenover elkaar staan. Hoe kunnen ze elkaars belang samen realiseren? Er wordt onderzocht welke belangen voor iedere partij prioritair zijn. De stad leverde daartoe bijkomend onderzoek in de vorm van een verwevingstoets.

1. RUIMTELIJKE AANKNOPINGSPUNTEN | 19e eeuwse gordel: een dense volksbuurt

De Brugse Poort is een 19de eeuwse volkswijk, gekenmerkt door de typische dense structuur van kleine arbeiderswoningen, vaak zonder tuin. In het gebied zijn binnengebieden, onderbenutte percelen en leegstaande loodsen en bedrijven aanwezig. Projectontwikkelaars wensen deze veelal, in overeenstemming met de densiteit van de wijk en inspelend op de druk op de woningmarkt, in te vullen met nieuwe woningen. De stad acht het daarentegen noodzakelijk dat deze zones worden ontpit en verlucht, net omwille van de hoge densiteit en druk op de wijk. Bij het ontpitten en verluchten zet de stad bovendien verwevenheid voorop, met tewerkstelling en buurtvoorzieningen (in tegenstelling tot de monofunctionele voorstellen van de ontwikkelaars). Ook de verwevenheid is een duidelijke strategie van de stad om tot een beter leefbare buurt te komen.



1. RUIMTELIJKE AANKNOPINGSPUNTEN | onmiddellijke omgeving

De site is gelegen tussen het stedelijk knooppunt Rooigem en het Emilius Seghersplein als wijkknooppunt. Pal naast de site is het Kokerpark gelegen dat werd ontwikkeld als eerste zuurstofkuur voor de Brugse Poort. Het is gelegen aan het stedelijk buurtcentrum in de Kokerstraat. De stad wenst het kleine parkje verder uit te breiden, waarbij het bouwblok vrij doorwaadbaar wordt.

Knooppuntenkaart | © Stad Gent



1. RUIMTELIJKE AANKNOPINGSPUNTEN | oud bakkershuis

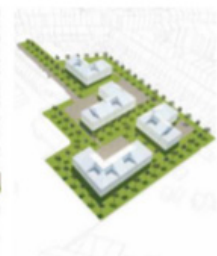
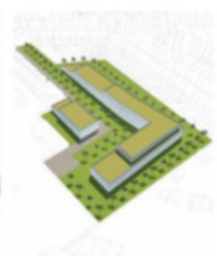
De site (+/- 0,6 ha) omvat momenteel een 110 garageboxen en enkele ateliers zoals een magazijn dat door de Stad Gent wordt gehuurd en een werkplaats waar tot voor kort het Gents Bakkershuis was gehuisvest. Het geheel is in handen van één enkele private investeerder/ontwikkelaar, het merendeel van de gebouwen wordt gebruikt door huurders.

De panden dateren van de jaren '60. Indien er een nieuwe invulling aan wordt gegeven, hetzij door herinrichting, hetzij door afbraak en wederopbouw, dient rekening te worden gehouden met de aanwezige parkeerdruk. Het schrappen van 110 parkeerplaatsen kan enkel mits waardevolle alternatieven worden aangeboden.



2. STRIJDIGE VOORSTELLEN

Crepain Binst Architecture werkte in opdracht van de eigenaar een residentieel inbreidingsproject uit op basis van 3 alternatieve concepten. Er wordt telkens uitgegaan van een volledige sloop van de bestaande bebouwing.



Louter verdichten met appartementen druist echter in tegen de principes die in 'Ruimte voor Gent' beschreven staan. Vanuit de strategieën 'ontpitten en verluchten' en 'verweven' werkte de stad daarom een tegenvoorstel uit. Dit gaat uit van deels behoud van de bestaande panden en invulling ervan met ateliers, een uitbreiding van het kokerpark, autostaanplaatsen, buurtfietsenstalling, recreatiezone en doorwaadbaarheid van de site via vijf toegangen (waaronder twee nieuwe). De inbedding van bedrijven op de site kan zorgen voor een nieuwe dynamiek, extra werkgelegenheid en verbondenheid met de buurt. Een relatie met en uitbreiding van het naastgelegen Kokerpark wordt als harde randvoorwaarde vooropgesteld.

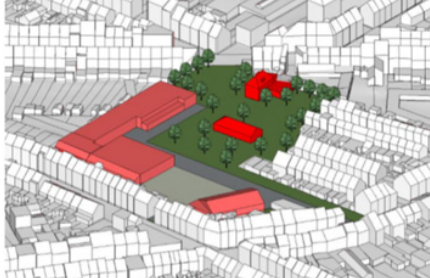
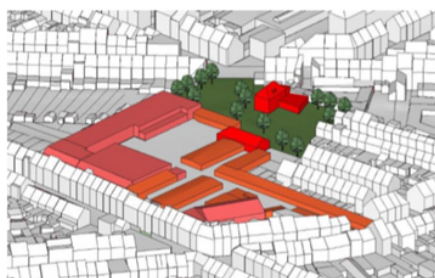
Zonder deze voorstellen in de diepte uit te werken, wordt meteen duidelijk dat beide voorstellen zeer andere risicofactoren en andere cijfers opleveren. Het zal een hele uitdaging worden om naar compromissen te werken. Daarbij stelt de stad voorop dat betrokkenheid van de buurt uiterst belangrijk is. Ook maatschappelijk is er immers een draagvlak om op deze site niet verder te verdichten met woningen en te kiezen voor een verweven invulling met focus op economie.



Huidige situatie Perspectief



Voorstel perspectief



3. DE VERWEVINGSTOETS

Om tot een proces van overleg tussen stad en ontwikkelaar te kunnen komen, dient elke partij een heldere visie te hebben over mogelijke programma's, ambities omtrent verdichting/ontpitting,...

Bij de start van het traject was Stad Gent druk in de weer met de opmaak van een verwevingstoets-economie. Hieruit zouden duidelijke wensen, noden en een richtinggevend kader voor de projectsite uit naar voor komen. Door enerzijds een veranderende visie op binnengebieden en verweving en anderzijds het groot scala aan bestaande toetsen binnen de stad Gent, werd echter niet tot een hanteerbaar instrument gekomen.

De verwevingstoets zal dus geen soelaas bieden in het verdere traject voor de ontwikkeling van de Bakkersite. De stad erkent wel dat het voorop stellen van een duidelijke visie alvorens aan de onderhandelingstafel te komen, noodzakelijk is, ook al zal die nog niet juridisch afdwingbaar zijn. De opmaak van dergelijke visie, welke niet onderhevig mag zijn aan wisselende inzichten, zal in het vervolgtraject noodzakelijk zijn.

HET OVERKOEPELEND TRAJECT

DE BEHANDELDE SITES VORMEN CASES IN EEN OVERKOEPELEND LEERTRAJECT.

HET OPZET IS OM UITEINDELIJK TOT EEN 'ROADMAP VOOR VERWEVEN WERKLOCATIES' TE KOMEN, WAAR ALLE STEDEN INSPIRATIE KUNNEN UIT PUTTEN EN DIE EEN OVERZICHT BIEDT VAN DE BESTAANDE EN IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN IN FUNCTIE VAN EEN TRANSITIE NAAR VERWEVEN WERKLOCATIES.

COMPLEMENTARITEIT

Gezien het grote belang van actorenonderzoek, speelt capacity building een belangrijke rol binnen dit project. Hoe beter de noden en wensen van de actoren binnen de stad gekend zijn, hoe eenvoudiger de juiste mensen met de juiste plaatsen zijn te linken. Het is dan ook noodzakelijk een sterk en duurzaam draagvlak te creëren binnen de steden waar administratie, politiek en gebruikers elkaar kunnen vinden.

Als projectregisseur trachten we binnen dit project hiervoor de juiste handvaten aan te bieden en de kennisuitwisseling te coördineren. Om de lessen die we hieruit trekken zo breed mogelijk te kunnen verspreiden en te extrapoleren naar andere steden, wordt binnen het overkoepelend traject gewerkt aan een meer overkoepelende ‘roadmap tot verweving’. In deze roadmap trachten we een aanzet te doen om de kritische succesfactoren voor verweving in kaart te brengen. Gezien elke stad op een ander niveau staat qua kennis, willen we in het overkoepelend traject de diversiteit verder bewaken.

Via een verscheidenheid aan insteken en een focus op verschillende schaalniveaus wordt getracht een breed kader aan te bieden in functie van een overkoepelend leertraject en kennisuitwisseling tussen verschillende centrumsteden.

	TURNHOUT	GENT	KORTRIJK	MECHELEN	AALST
Concept	“verweving ifv buurtontwikkeling”	“verweven van ontpitting en verdichting”	“kernversterkende economische verweving”	“verweven straat van de toekomst”	“robuuste ruimte als drager voor verweving”
Verweven van...	een nieuwe ankerplek in de buurt	economisch programma en groen	stedelijke economische activiteit in de kern (interafhankelijkheid)	wonen en werken ifv woonkwaliteit	economisch programma op stadsniveau
Schaal	S - gebouw	M - bouwblok	M - bedrijventerrein	L - stedelijke stadswijk & XS	XL - stedelijke structuur
Projectdoel	matchmaking op gebouwniveau: haalbaarheids-onderzoek met stedenbouwkundig attest	gedragen antwoord op de site met stad en eigenaar in open boekhouding	conceptuele lange-termijnstrategie: bepalen noodzakelijke condities om contextgebonden te differentiëren	citybranding via tijdelijke invulling en gedeelde ruimtelijke winsten	doorbreken lineair traject door matchmaking platform “Wie wil mee Denderen?”
Tool	een reëel toekomstmodel opgesteld met plaatselijke actoren	samen met de eigenaar tot een relevante ontwikkeling komen	een site (financieel) aantrekkelijk maken voor de nieuwe economie	een ambitieus toekomstmodel narratief opstarten en uitdragen	gefaseerd vastgoedaanbod afgesteld op maat van de ruimtevraag

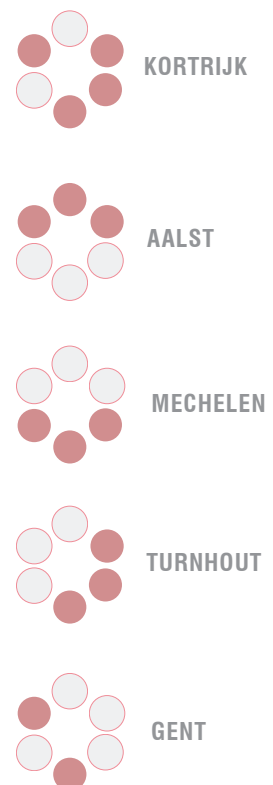
KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING

Vanuit de eerste verkennende fase hebben we zes kritische succesfactoren naar voorgeschoven als noodzakelijke randvoorwaarden om tot een geslaagd project van verweven werklocaties te komen:

- beschikbaarheid van ruimte (aanbod)
- invulling van een concrete behoefte (vraag)
- draagvlak bij de buurt
- economische haalbaarheid
- vergubaarheid
- maatschappelijke, ruimtelijke meerwaarde creëren

Het resultaat van een eerste interne brainstorm rond de verschillende succesfactoren per site is hierbij toegevoegd aan de diagnosenota.

We zien hierbij een grote complementariteit aan uitdagingen op de verschillende sites: vermoedelijke knelpunten waar we in een volgende fase de ondersteuning wensen op te focussen.



KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING | Kortrijk

BEOOGD INSTRUMENT

Toekomstmodellen van verweving nieuwe economieën in stedelijk weefsel (ruimtelijk en financieel)

KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING

BESCHIKBAARHEID VAN DE SITE

- Behoud van de beschikbaarheid van ruimte voor nieuwe economieën
- Ruimtelijke condities creëren voor nieuwe economieën

INVULLING VAN CONCRETE BEHOEFTE

- Vandaag weinig tot geen vraag naar dit soort ruimte vanuit de markt (geen aantrekkelijke condities, slechte bereikbaarheid en omgevende bewoning nefast)

DRAAGVLAK BIJ DE BUURT

- Van gedoogbeleid voor verweving naar verweving op basis van inter-afhankelijkheid: economie creëert meerwaarde voor de buurt (werkgelegenheid, kwalitatieve publieke ruimte, toegankelijke functies (foodhub, herstelatelier, ambachten, distributiepunt, kleding bib, klus bib,...), buurt creëert afzetmarkt/draagvlak / ... voor nieuwe economieën

ECONOMISCHE HAALBAARHEID

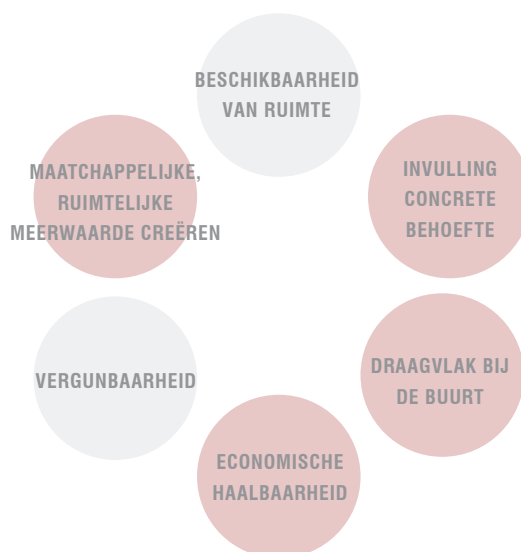
- Van low-end economische site (invulling omwille van lage prijs dan wel omwille van locatie-specifieke context) naar financieel rendabele site met vernieuwende condities voor CE en sterke link met de omgeving.

VERGUNBAARHEID

- Geen issue zolang niet verweven met wonen (vermijden van opdeling grote korrel)

MAATSCHAPPELIJKE, ECONOMISCHE HEFBOOM & RUIMTELIJKE KWALITEITEN

- Kernversterking Bissegem
- Verankering van nieuwe economieën complementair aan de binnenstad



KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING | Aalst

BEOOGD INSTRUMENT

Matchmaking op stadsniveau, ecosystemische stadsplanning

KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING

BESCHIKBAARHEID VAN DE SITE

- Inventarisatie van leegstaande gebouwen
- Robuuste groenstructuur creëert nieuwe condities voor ondernemerschap / economische invulling

INVULLING VAN CONCRETE BEHOEFTE

- Concreet en divers ruimte-aanbod creëren voor ondernemers
- Zoektocht naar een gemengde en economisch-stedelijke invulling binnen de nieuwe projecten

DRAAGVLAK BIJ DE BUURT

- Verder bouwen op oproep Creatief Talent voor de Kaaien / Wie wil mee Denderen?

ECONOMISCHE HAALBAARHEID

- Financiële haalbaarheid prototypes: op deelprojectniveau
- Financiering en fasering robuuste ruimtestructuur (gedeelde infrastructuur laden- en lossen,...)

VERGUNBAARHEID

- Eventueel op projectniveau, relatie publiek/privaat opleggen?

MAATSCHAPPELIJKE, ECONOMISCHE HEFBOOM & RUIMTELIJKE KWALITEITEN

- Ecosystemische stadsplanning (verweving van de stedelijke ruimte van de Kaaien in andere ruimtelijke structuren op stadsniveau)



KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING | Mechelen

BEOOGD INSTRUMENT

Top-down kwaliteitskader i.f.v. strenger/flexibeler vergunningenbeleid – city branding
(narratief)

KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING

BESCHIKBAARHEID VAN DE SITE

- Stopzetten van ad hoc interventies die kwalitatieve ontwikkeling op lange termijn hypothekeren
- Beschikbare ruimte creëren door over de perceelgrenzen heen te kijken en coalities van actoren te smeden

INVULLING VAN CONCRETE BEHOEFTE

- Concrete behoefte voor verweving creëren bij bestaande en toekomstige bewoners i.f.v. kwalitatievere woonomgeving

DRAAGVLAK BIJ DE BUURT

- Geen draagvlak creëren, maar de buurtbewoners worden actoren
- City branding: draagvlak op stadsdeelniveau

ECONOMISCHE HAALBAARHEID

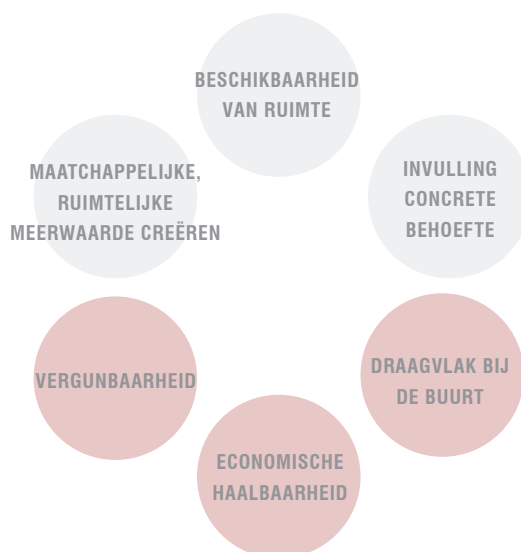
- Financiële meerwaarde aantonen van het verlaten van individueel eigenaarschap en instappen in collectieve projecten
- Opkrikken van de meerwaarde van de panden door collectief handelen

VERGUNBAARHEID

- Zoektocht naar instrumenten om toekomstmodellen te verankeren
- Vergunbaarheid linken aan ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit

MAATSCHAPPELIJKE, ECONOMISCHE HEFBOOM & RUIMTELIJKE KWALITEITEN

- Straat van de toekomst i.f.v. duurzaamheid, sociale cohesie, stedelijke economie (complementair aanbod op de as stationsomgeving – markt)



KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING | Turnhout

BEOOGD INSTRUMENT

Methodologie voor het efficiënt blootleggen van ontwikkelingspotentieel (incl. behoeftebepaling, financieel scenario-denken)

KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING

BESCHIKBAARHEID VAN DE SITE

- beschikbaarheid van de site inzetten in functie van maximale maatschappelijke meerwaarde. Van projectniveau naar katalysator voor gebiedsontwikkeling.

INVULLING VAN CONCRETE BEHOEFTE

- Ontwikkelingspotentieel versneld blootleggen
- Invulling in functie van de behoeften van de wijk

DRAAGVLAK BIJ DE BUURT

- Buurtversterkend project, ontwikkelingspotentieel koppelen aan de noden van de buurt

ECONOMISCHE HAALBAARHEID

- Doordenken van financiële haalbaarheid van scenario's
- Inrekenen van maatschappelijke meerwaarde

VERGUNBAARHEID

- Faciliterend beleid

MAATSCHAPPELIJKE, ECONOMISCHE HEFBOOM & RUIMTELIJKE KWALITEITEN

- Individueel eigenaarschap doorbreken en maximale maatschappelijke meerwaarde creëren.
- Afstappen van projectontwikkeling i.f.v. enkel economische hefboom, lange termijn winsten door eigenaarschap van het project te creëren.



KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING | Gent

BEOOGD INSTRUMENT

Transparant dialoogmodel i.f.v. doorbreken patstelling/ win-win

KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR VERWEVING

BESCHIKBAARHEID VAN DE SITE

- Beschikbaar maken van de site voor alternatieve invulling met maatschappelijke meerwaarde door rendabel alternatief t.o.v. vandaag

INVULLING VAN CONCRETE BEHOEFTE

- Realisatie van beleidsdoelstellingen i.f.v. kwalitatief stadsdeel Brugse poort

DRAAGVLAK BIJ DE BUURT

- Kwalitatieve invulling met maatschappelijke meerwaarde

ECONOMISCHE HAALBAARHEID

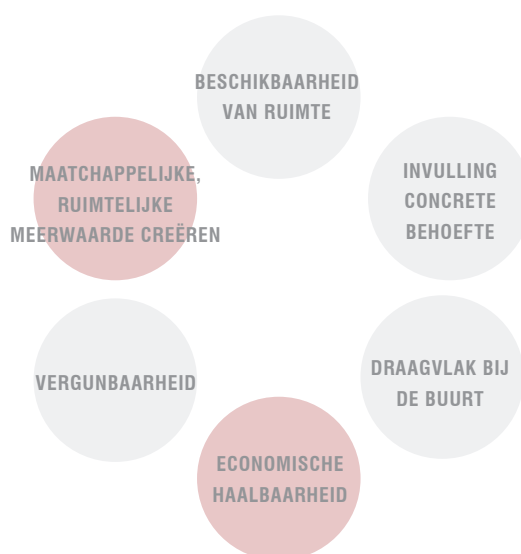
- Financiële haalbaarheid prototypes als alternatief op huidige patstelling.

VERGUNBAARHEID

- Herziening RUP noodzakelijk?

MAATSCHAPPELIJKE HEFBOOM & RUIMTELIJKE KWALITEITEN

- Realisatie van beleidsdoelstellingen i.f.v. kwalitatief stadsdeel



INSTRUMENTENTOOLBOX

Het beoogde doel is om doorheen de opdracht een aanzet te geven voor een instrumententoolbox opgebouwd rond deze verschillende kritische succesfactoren.

Deze toolbox omschrijft de verschillende instrumenten die gedurende Verweving I aan bod komen, maar zal ook worden aangevuld door kennis en toepassingen van de verschillende deelnemende steden, en met de lessons learned vanuit interessante parallel lopende studies (Verweving II, Segmentatiestudies,...).

		TURNHOUT
		verweving ifv buurtontwikkeling
1	Beschikbaarheid van de site	
2	Draagvlak buurt en omgeving	Detecteren actoren via upstream methode
3	Concrete behoefte voor invulling	Matchmaking op gebouwniveau
4	Economische haalbaarheid	Financieel scenariodenken
5	Vergunbaarheid	
6	Hefboomkracht: economisch, maatschappelijk, ruimtelijk	

GENT	KORTRIJK	MECHELEN	AALST
verweven van ontpitting en verdichting	kernversterkende economische verweving	verweven straat van de toekomst	robuuste ruimte als drager voor verweving
			Inventarisatie leegstand en fasering robuuste structuur
	Creatie interafhankelijkheid	Citybranding door toekomstmodel	
	Aantrekkelijke ruimtes en voorwaardes		Matchmaking platform
Bouwteam open boekhouding	Economisch beheersmodel	Financiële winst door collectief handelen (perceeloverschrijdend)	
		Instrumenten voor realisatiegericht toekomstmodel	
Realisatie beleidsdoelstellingen Brugse Poort 2.0	Kernversterking Bissegem		Ecosystemische stadsplanning

