

HAAL MEER UIT JE BROWNFIELD



Vlaanderen
is bodembewust



SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

WWW.OVAM.BE

COLOFON

Afbeelding Omslag: De Kruitfabriek, Vilvoorde (foto: Sven Mariën©)

Verantwoordelijk uitgever:
Henny De Baets, OVAM

OVAM
Stationsstraat 110,
2800 Mechelen

Auteurs:

- Jan van Hoof (Endeavour)
- Seppe De Blust (Endeavour)
- Barbara Morisse (Rebel Group)
- Eva Spruyt (ABO Group)
- An Eijkelenburg (OVAM)
- Tim Caers (OVAM)
- Pascal Maebe (OVAM)

Redactie en realisatie:
Jan van Hoof (Endeavours)

Foto's:

Zie onderschriften.

Afbeeldingen mede dankzij:

- De Hoorn
- Hal 5
- Matexi
- Revive
- CAAAP
- Eiland Zwijnaarde
- Oryx
- DOK Gent
- PAKT
- De Kruitfabriek
- Goede Speel projecten
- Sogent
- AG Vespa
- VITO
- OVAM
- Endeavour





Pier Kornel, Aalst (Beeld: Matexi©)

BROWNFIELDONTWIKKELING

Voorwoord

Open ruimte is in Vlaanderen een schaars goed geworden. Dit zet de heractivering van brownfields hoog op de agenda. Brownfields zijn als historische erfenissen een cruciale schakel om de dichtheid die we nastreven te bereiken. Het potentieel van brownfields zit vaak in hun gunstige ligging en de mogelijkheid om een nieuwe impuls te geven aan oude industriële sites midden in de stad of wijk.

Brownfieldontwikkeling wordt beschouwd als een langdurig en complex proces met veel onzekerheden. Dit document wil aantonen dat die complexiteit door een doordachte aanpak als opportuniteit kan ingezet worden om de ambitie van de herontwikkeling te verhogen.

Instrumenten om brownfieldontwikkeling te stimuleren en te ondersteunen zijn in veel vormen beschikbaar: brownfieldconvenanten, een diversiteit aan subsidies en heffingen op leegstand, ondersteuning bij de eventuele sanering. In de grotere centrumsteden in Vlaanderen worden meer en meer ambitieuze en kwaliteitsvolle brownfieldontwikkelingen gerealiseerd. Dit gebeurt vanuit de nood aan stadsvernieuwing, een vaak hogere rendabiliteit van goed gelegen gronden, maar ook vanuit een bredere organisatiestructuur en de daarmee samenhangende expertise. Kleinere gemeenten en ontwikkelaars hebben hier minder ervaring mee. Ze zijn minder vertrouwd met stimulerende voorbeelden. Het potentieel van brownfieldontwikkeling vanuit verschillende perspectieven is te weinig zichtbaar. Er is ook nood aan informatie over hoe je ondersteunende instrumenten kan inzetten en binnen welke organisatie dit dan moet gebeuren.

Dit document probeert, vanuit de analyse van verschillende best practices, een beter beeld te geven van de 'do's-and- don'ts' bij brownfieldontwikkeling. Met inspirerende voorbeelden tonen we de potenties en duurzaamheidsambities van brownfieldprojecten. We gaan ook in op hoe deze tot uiting komen binnen de techniciteit en het programma van brownfieldontwikkeling. We staan stil bij het maatschappelijke belang en de rol van de overheid in de procesvoering. Daarnaast hebben we oog voor de financiële en juridische aspecten. Vanuit al deze velden proberen we een precies beeld te schetsen van de mogelijkheden, beschikbare kennis en ervaring die vandaag rond waardevolle brownfieldontwikkeling in Vlaanderen aanwezig is.



De nieuwe Dokken, Gent (Beeld: CAAAP®)

Met dit document willen we nieuwe inzichten geven. We verzamelden die op basis van een selectie van best practices, gesprekken met ervaringsdeskundigen, eigen ervaring binnen het consortium dat de inventarisatiestudie uitvoerde en de OVAM. Die inzichten gaan over de noodzaak, opportuniteiten, uitvoering en methoden van brownfieldontwikkeling. Daarmee bieden we handvatten aan ontwikkelaars en overheden voor toekomstige projecten. Om hiertoe te komen hebben we ervoor gekozen om verschillende perspectieven rond brownfieldontwikkeling te verzamelen binnen thematische interviewsessies met ervaringsdeskundigen. Bij ieder interview legden we de nadruk op het onderbouwen van het gesprek met referentieprojecten, al dan niet uit eigen portefeuille. Dit leidt tot een tweeledig document.

Het eerste deel van het document beschrijft de beschouwingen uit de interviews, verwerkt tot afzonderlijk leesbare fiches. De fiches zijn gebundeld in vijf hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk geldt als inleiding en vertrekt vanuit de technische probleemstelling die brownfieldontwikkeling in veel gevallen kenmerkt. In het tweede hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de opportuniteiten en de stedelijke behoeften waar brownfieldontwikkeling ruimte aan kan bieden. Hierna, in hoofdstuk drie, komt de rol van de overheid ter sprake en de vraag waar deze sturend of faciliterend moet optreden. Hoofdstuk vier bespreekt de specifieke financiële en juridische aspecten van brownfieldontwikkeling. Hoofdstuk vijf geeft een overzicht van de bestaande kennis rond brownfieldontwikkeling en waar deze kan worden gevonden. We sluiten het eerste deel af met een aantal aanbevelingen die naar boven kwamen gedurende het proces of tijdens de interviewsessies.

In het tweede deel bespreken we verschillende best practices. Dit deel biedt een overzicht van concrete, inspiratieve projecten die aan de basis liggen van de fiches. Deze projecten kwamen voor in de interviewsessies en bundelen alle beschikbare informatie die gedurende het traject is opgekomen. Ieder fiche uit het eerste deel is gelinkt aan bepaalde aspecten van een aantal best practices die als voorbeeld kunnen dienen. Met deze pagina's geven we een volledig beeld van een bepaald project, belicht vanuit verschillende perspectieven.

Dit document kwam tot stand in opdracht van de OVAM, vanuit een samenwerking tussen Rebel, ABO en Endeavour. Deze drie studiebureaus staan ieder in voor een specifiek aspect van brownfieldontwikkeling en vertolken samen de brede expertise waar dergelijke projecten om vragen. Rebel draagt bij vanuit zijn expertise in strategische visievorming rond duurzame stedelijke ontwikkelingen en circulaire economie, en neemt de financieel-economische analyse voor zijn rekening. Endeavour is gespecialiseerd in sociaal-ruimtelijk onderzoek en neemt de ruimtelijke, architecturale en sociaal-maatschappelijke aspecten op. ABO brengt zijn expertise in duurzame technieken en procesbegeleiding in brownfieldontwikkeling binnen.

BROWNFIELD ONTWIKKELING

GESPREKSPARTNERS

////////////////////////////////////
We bouwden het document op aan de hand van verschillende interviewsessies met zorgvuldig gekozen ervaringsdeskundigen die het onderwerp vanuit hun eigen perspectief benaderen. De interviews vonden plaats in verschillende formats. Om het onderwerp verder uit te diepen aan de hand van thema's brachten we verschillende perspectieven samen binnen duo-interviews. Daarnaast zoomden we in een-op-eeninterviews verder in op sleutelprojecten of thema's. We introduceren hieronder de geraadpleegde gesprekspartners.

Jan Bronders

Jan Bronders werkt bij VITO. Jan is sinds 1984 bezig met bodemproblematiek, specifiek met grondwater. Sinds het bodemsaneringsdecreet in 1995 heeft hij een deel van zijn taken gericht op bodemverontreinigingsproblematiek op basis van onderzoek. Op deze manier kwam hij in aanraking met de problematiek van brownfields en de OVAM.

Ilse De Saegher

Ilse De Saegher deed ervaring op bij ABO als bodemdeskundige, maar maakte de overstap naar een projectontwikkelaar die zich specifiek richtte op brownfieldontwikkeling. Hier deed zij kennis op rond de uitvoeringstechnologie van brownfieldontwikkeling en de juridische en financiële aspecten hiervan. Momenteel werk ze als projectleider bij CAAAP, een projectontwikkelaar die op een grotere schaal actief is binnen deze thematiek.

Peter Lacoere

Peter Lacoere is lector ruimtelijke ontwikkeling Hogent en voormalig directeur projecten binnen het stadsontwikkelingsbedrijf Sogent. Het stedelijk gebied van de regio Gent kenmerkt zich door de vele brownfields, voortkomend uit de vroege industrialisatie van de regio. Sogent zet zich in om deze sites weer te activeren, al dan niet in partnerschap met de private sector, om op deze wijze de complexiteit van dergelijke gronden te overbruggen.

Nicolas Bearelle

Nicolas Bearelle is oprichter en CEO van Revive, een projectontwikkelaar die zich enkel richt op de ontwikkeling van brownfields. Dit doen zij vanuit een maatschappelijk en ecologisch perspectief. Revive legt de focus hierin op het stedelijk gebied.

Stefanie Cornut

Stefanie Cornut, opgeleid als architect, werkt voor Common Ground. In haar functie richt ze zich op overgangsbeheer en tijdelijke invulling van voornamelijk publieke ruimte. Hiernaast is ze een van de initiatiefnemers van de Kruitfabriek in Vilvoorde onder de naam Studio Surplus.

Opzet

Michiel van Balen

Michiel Van Balen is één van de oprichters van Miss Miyagi, een vastgoed-coördinatiebureau. Miss Miyagi richt zich daarbij enkel op de eindgebruiker als opdrachtgever en niet op de ontwikkelaar. Het bureau begeleidt kleine groepen particulieren tot groepen bedrijven. Miss Miyagi ondersteunt bij het scherpstellen van hun wensen, locaties zoeken, wedstrijden uitschrijven, bouwcoördinatie, het rond krijgen van de exploitatie, met als ultieme doel een alternatief ontwikkelmodel aan te kunnen bieden.

Mieke Gevaert.

Mieke Gevaert is werkzaam voor de Stad Gent en is projectcoördinator van de NV Eiland Zwijnaarde.

Peter de Smet

Peter De Smet is de initiatiefnemer van Clean Energy Invest, een private equity investeringsfonds dat investeert in hernieuwbare energie. Dit fonds investeert in mature, duurzame technologieën, met een relatief voorspelbaar rendement. Clean Energy Innovative Projects investeert juist in technieken die nog niet op grote schaal in België zijn toegepast, met meer onzekerheid.

François Jacquet

François Jacquet is verantwoordelijk voor de afdeling vastgoed en infrastructuur binnen Triodos Bank. Een bank als Triodos Bank neemt de rol van financier op zich in projecten met een duurzame meerwaarde voor de samenleving, die financieel haalbaar zijn. De rol van Triodos Bank ligt dus in de verbinding van duurzame projecten met kapitaal van spaarders en beleggers die naast financieel rendement, ook maatschappelijk rendement wensen op hun kapitaal.

Wim Rasschaert

Wim Rasschaert is juridisch en strategisch adviseur in vastgoed en gebiedsontwikkeling, hoofdzakelijk aan de kant van lokale besturen.

Wouter Demuynck

Wouter Demuynck is zaakvoerder van Sustainable Urban Development bvba.

Bruno Terryn

Bruno Terryn is de CEO van Oryx Projects nv, een projectontwikkelaar die zich richt op minder voor de hand liggende, maar strategisch gelegen sites in het stedelijk gebied. Binnen deze context heeft Oryx Projects nv ruime ervaring opgebouwd rond brownfieldontwikkeling.



VOORWOORD	Pag. 5
OPZET DOCUMENT	Pag. 7
GESPREKSPARTNERS	Pag. 8
INHOUD	Pag. 10
HOOFDSTUK 1: BROWNFIELDONTWIKKELING	
1.1 BROWNFIELDONTWIKKELING IN VLAANDEREN	Pag. 12
1.2 SANEREN BINNEN EEN DUURZAAM KADER	Pag. 14
1.3 HET HISTORISCHE KARAKTER GEEFT IDENTITEIT	Pag. 16
1.4 TOEKOMSTGERICHTE MATERIALEN	Pag. 18
1.5 WATER EN GROEN INTEGREREN ZORGT VOOR HERWAARDERING	Pag. 20
HOOFDSTUK 2: ONTWIKKELING OP BASIS VAN BEHOEFTE	
2.1 VAN PROBLEEMSTELLING NAAR OPPORTUNITEITEN	Pag. 22
2.2 AANPAK OP MAAT	Pag. 24
2.3 STEDELIJKE OPWAARDERING	Pag. 26
2.4 SCHAAL BIEDT MOGELIJKHEDEN VOOR DIVERSITEIT	Pag. 28
2.5 LOOPTIJD BIEDT RUIMTE VOOR EXPERIMENT	Pag. 30
2.6 EVOLUTIE NAAR PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ	Pag. 32
2.7 SANERINGSLAST VOOR MAATSCHAPPELIJKE WINST	Pag. 34
HOOFDSTUK 3: DE STURENDE KRACHT VAN DE OVERHEID	
3.1 EEN STERKE VISIE OP KWALITATIEVE EN DUURZAME STADSONTWIKKELING	Pag. 36
3.2 SLIMME PROCEDURES	Pag. 38
3.3 OMGAAN MET EEN LANGERE DOORLOOPTIJD	Pag. 40
3.4 PRIVAAT EN PUBLIEK WERKEN SAMEN	Pag. 42
HOOFDSTUK 4: SLIM REKENEN	
4.1 DE BUSINESS CASE VAN EEN ONTWIKKELING	Pag. 46
4.2 RISICOVERDELING EN -BEPERKING	Pag. 50
4.3 DE IMPACT VAN DRAAGVLAKCREATIE OP FINANCIËLE HAALBAARHEID	Pag. 54
4.4 FINANCIERING	Pag. 56
4.5 STEUNMAATREGELEN	Pag. 60
HOOFDSTUK 5: BESTAANDE KENNIS BENUTTEN	
5.1 BOUWEN OP EXPERTISE	Pag. 64
5.2 INTERCOMMUNALES & POM'S	Pag. 66
5.3 STADSONTWIKKELINGSBEDRIJVEN	Pag. 68
5.4 BROWNFIELD CONVENANTEN	Pag. 70
HOOFDSTUK 6: HAAL MEER UIT JE BROWNFIELD: 12 TIPS	
	Pag. 72



VOORBEELD PROJECTEN	Pag. 76
TONDELIER, GENT	Pag. 78
DE NIEUWE DOKKEN, GENT	Pag. 84
EILAND ZWIJNAARDE, GENT	Pag. 90
PIER KORNEL, AALST	Pag. 95
'T GROEN KWARTIER, ANTWERPEN	Pag. 96
PAKT, ANTWERPEN	Pag. 99
BALMATT SITE, MOL	Pag. 100
DE HOORN, LEUVEN	Pag. 102
BLUE GATE ANTWERP, ANTWERPEN	Pag. 104
WASSERIJ DER VLAANDEREN, GENT	Pag. 106
DE KRUITFABRIEK, VILVOORDE	Pag. 108
KOMET, MECHELEN	Pag. 109
DE CENTRALE, GENT	Pag. 110
HAL 5, LEUVEN	Pag. 111

BROWNFIELD ONTWIKKELING

BROWNFIELDONTWIKKELING IN

VLAANDEREN

1.1

Brownfields zijn verlaten of onderbenutte terreinen die moeizaam tot herontwikkeling komen. Verschillende factoren zoals complexiteit, bodemverontreiniging, hoge ontwikkelingskosten en onzekerheden spelen hierin een rol. Brownfields komen vooral voor in gebieden met een historiek van industriële activiteiten. In een stedelijke omgeving kunnen zij ruimte creëren voor stadsvernieuwing. In zones voor bedrijvigheid zijn dit locaties waar nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen.

Heel wat factoren leiden ertoe dat we in Vlaanderen sterk inzetten op brownfieldontwikkeling: de druk op (schaarse) open ruimte, de noodzaak om fysieke degradatie en bijhorende negatieve effecten aan te pakken en de gunstige ligging van vele brownfieldterreinen.

De strategische visie van het beleidsplan Ruimte Vlaanderen stuurt dan ook volop aan op hergebruik van brownfields als een manier om de strategische doelstelling rond het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag (de zogenaamde betonstop) te realiseren. Het activeren van onderbenutte terreinen is hierbij een eerste stap in de goede richting, het transformeren van de ruimte vanuit maatschappelijke ambities een volgende.

Brownfieldprojecten hebben omwille van hun ligging, identiteit en grootte vaak een prominente rol in te vervullen.

Dat er al veel aandacht is voor maatschappelijke ambities bij brownfieldontwikkeling blijkt uit het feit dat bij meer en meer projecten de duurzaamheidskaart duidelijk getrokken wordt. Brownfieldontwikkelaars slagen er in om rendabele projecten te realiseren die positief in de aandacht komen met een interessante insteek op sociaal of ecologisch vlak. Op deze voorbeelden kan verder gebouwd worden om de grote maatschappelijke meerwaarde die latent aanwezig is in brownfields maximaal te benutten.



De Hoorn, Leuven (foto: Ronny Wertelaers©)

Zie ook de voorbeelden:

De Hoorn, Leuven
Tondelier, Gent
Pier Kornel, Aalst

pag. 102
pag. 78
pag. 95

‘t Groen Kwartier, Antwerpen
Komet, Mechelen
Balmatt site, Mol

pag. 96
pag. 104
pag. 100

“Met het dagelijks toenemend ruimtebeslag dat wij vandaag nog steeds kennen in Vlaanderen, kan het toch niet dat er zo veel hectaren verontreinigde grond geen nuttige toepassing krijgen.”

Jan Bronders, VITO



De Hoorn (2e Fase), Leuven (Beeld: De Hoorn©)

De Hoorn, Leuven

De Hoorn is Leuven, is gevestigd in de oude gelijknamige brouwerij, welke de bakermat vormde voor Stella Artois. Toen de brouwerij uit het gebouw wegtrok stond het gebouw decennia leeg. Het was een monument, maar tevens te complex om te herbestemmen. In 2007 werd het gebouw gekocht door 7 particulieren ondernemers die zelf de eerste eindgebruikers van het project vormen. De Hoorn werd in 2 fasen ontwikkeld tot een creatieve broedplaats en geldt met zijn authentieke industriële uitstraling als een van de trekkers van een nieuwe opbloeiende wijk, de Vaartkom. Omdat de Hoorn is ontstaan vanuit de vraag van 7 directe eindgebruikers van het gebouw, is hier eerder een alternatieve vorm van ontwikkeling ontstaan. Deze ontwikkeling had niet als doel het financiële rendement te maximaliseren, maar omdat de investeerders tegelijkertijd eindgebruikers zijn, stond de kwaliteit naar het specifieke gebruik van deze partijen voorop. Kennis van de eindgebruiker geeft mogelijkheden voor een meer op maat ontworpen omgeving, waarin de eindgebruiker meer betrokken is en uiteindelijk ook meer verantwoordelijkheid voor zijn omgeving zal nemen.

Brownfields worden vaak gekenmerkt door de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Met meer dan twintig jaar bodemregelgeving kunnen we stellen dat Vlaanderen koploper is in Europa. Zowel bij ontwikkelaars, aannemers, deskundigen als publieke instellingen werd voldoende ervaring opgebouwd om verontreinigingen krachtadig aan te pakken. Maar saneren blijft een complexe materie. De aard en ernst van verontreiniging kan sterk verschillen. Met de klimaatdoelstellingen op de agenda bekijken we bodemsanering steeds meer in een breder duurzaamheidskaderen denken we creatief na vooraleer de kraan aan het werk te zetten. Er is meer dan een eenvoudige aanpak van graven en aanvullen.

Maar wat houdt duurzaam saneren dan concreet in? Met duurzame bodemsanering zoeken we een evenwicht tussen economische haalbaarheid, bescherming van het milieu en het verbeteren van de levenskwaliteit. Duurzame bodemsanering is gebaseerd op samenwerking tussen verschillende stakeholders. Saneringsdoelstellingen en diverse duurzaamheidsaspecten worden tegenover elkaar afgewogen om tot een gedragen oplossing te komen. Het betekent ook dat bodemsanering beter wordt geïntegreerd in andere maatschappelijke processen zoals bv. gebiedsontwikkeling en ruimtelijke planning. Specifiek bij brownfields moet er reeds in een vroeg stadium zeer veel aandacht gaan naar de integratie van de saneringswerken in de herontwikkeling, zowel qua planning als qua technische oplossingen en verdeling van de kosten. Met deze aanpak worden efficiëntiewinsten geboekt, zoals bijvoorbeeld een evenwichtige grondbalans in functie van de nieuwe inplanting van gebouwen. Voor heel wat projecten is het nuttig om de bodemsanering te koppelen aan een visie op een duurzaam gebruik van de ondergrond. Dit kan bijvoorbeeld gaan over opportuniteiten om grondwatersanering af te stemmen op de aanleg van een WKO-systeem. Het combineren van verschillende saneringswerken met meerdere saneringsplichtigen kan ook leiden tot economische winsten.

Samenwerking en ondersteuning door experts is een belangrijke succesfactor voor de slaagkansen van een duurzame, relevante en een in de herontwikkeling geïntegreerde sanering (zie hoofdstuk 5 ‘bestaande kennis inzetten’). De schaalgrootte speelt ook een belangrijke rol, al tonen de diverse referentieprojecten aan dat de saneringskost een steeds kleiner onderdeel vormt van het totale ontwikkelingsbudget.



Balmatt site, Mol (Beeld: OVAM©)



Balmatt site, Mol (Beeld: VITO©)

Sanering versus grondverzet
De conventionele aanpak, verontreinigde terreinen eerst saneren en dan pas herontwikkelen, is dus achterhaald. Bij brownfieldsites moeten we beide acties als een geheel bekijken. Ook de bijhorende werken zoals bemaling en grondwatersanering mogen niet uit het oog verloren worden. Er zijn vandaag al veel voorbeelden van integratie van saneringswerken. Het afstemmen van ondergrondse parkings op saneringszones is de meest voorkomende toepassing. Tijdige integratie van het uitwerken van de saneringsaanpak in het ontwerpproces zorgt voor drastische kostenverlaging en is hierbij dan ook de sleutel tot succes. (zie bijvoorbeeld De Nieuwe Dokken).

Zie ook de voorbeelden:

Eiland Zwijnaarde, Gent pag. 90
Balmatt site, Mol pag. 100
Tondelier, Gent pag. 78

De Nieuwe Dokken, Gent pag. 84
Blue Gate, Antwerpen pag. 104

“De uitdaging zit vooral in de integratie van de sanering in het bouwproject. We moeten proberen dit niet meer los van elkaar te bekijken en het saneringsproject als een onderdeel te beschouwen van het totaalproject”

Ilse De Saegher, CAAAP



Eilandje Zwijnaarde, Techlane Gent (Beeld: Eiland Zwijnaarde NV©)

Eiland Zwijnaarde-Tech Lane Ghent

De geraamde kosten voor deze sanering waren aanzienlijk. Op dat moment bestond er ook een grote behoefte aan verwerkings- en opslagcapaciteit voor baggerspecie uit de waterwegen rondom Gent. Om het saneringsproject financieel haalbaar te maken werd het omliggende terrein, van dezelfde eigenaar, gebruikt als tijdelijk verwerkingscentrum voor niet-verontreinigde sedimenten uit de binnenwateren rondom Gent. Na verwerking werden de sedimenten opgeslagen op het terrein zelf. Daar deden ze dienst als ophoging van het terrein. Door deze ondergrond zijn er bijkomende voorwaarden verbonden aan de bouwwerken. Zo dienen de gebouwen omwille van stabiliteitsredenen gefundeerd te worden op palen. Gronden mogen niet bekalkt worden omwille van het risico op een reactie van de sedimenten, want dat kan tot uitloging van de verontreiniging naar het grondwater leiden. Door het aanbrengen van een ondoorlatende afdeklaag en grondlaag van een meter, werd op deze manier een bouwrijp platform aangelegd voor het toekomstige bedrijventerrein.

BROWNFIELDONTWIKKELING

HET HISTORISCHE KARAKTER GEEFT IDENTITEIT

Veel brownfieldprojecten dragen een lange geschiedenis met zich mee, meestal industrieel, waarvan de restanten nog duidelijk zichtbaar zijn. Bij herontwikkeling mag deze identiteit niet zomaar verloren gaan. Ze kan zelfs mee de nieuwe toekomst van de herontwikkeling bepalen. Oude gebouwen of installaties geven de site karakter. Dat kan ook commercieel extra interessant zijn. Het behoud is in de praktijk niet altijd even eenvoudig. Na het uitvoeren van de nodige saneringen van de bodem en de gebouwen (asbest) moeten de gebouwen omgevormd worden tot woongelegenheden of kantoren die voldoen aan de huidige bouwnormen. Er moet dus een evenwicht gezocht worden tussen het bewaren van het erfgoed, de architecturale visie en de technische voorwaarden.

Het narratief van de geschiedenis
Het integreren van de waarde van bestaande gebouwen in een hedendaagse projectontwikkeling is niet evident. Bestaande bouwwerken laten voldoen aan de hedendaagse normen vraagt om een grote financiële inspanning. Toch biedt ieder bestaand bouwwerk ook marktpotentie. Als het gaat over potentieel, zijn niet alleen de eigen kwaliteiten van bestaande gebouwen van belang. Ook de locatie en het mogelijk te realiseren programma hebben invloed. De integratie van bestaande elementen schenkt extra narratief en identiteit aan het project. Daarmee kan elk project zich onderscheiden.

1.3

Zie ook de voorbeelden:

't Groen Kwartier, ANTwerpen pag. 96
PAKT, ANTwerpen pag. 99
De Centrale, Gent pag. 110

De Hoorn, Leuven pag. 102
De Kruitfabriek, Vilvoorde pag. 108
Hal 5, Leuven pag. 111

“Als er iets staat dat interessanter is dan wat wij nieuw kunnen maken, laten we het beter staan.”

Bruno Terryn, Oryx projects nv



't Groenkwartier, Antwerpen (Foto: Matexi©)



't Groenkwartier, Antwerpen (Foto: Matexi©)

't Groen Kwartier
't Groen Kwartier is gelegen in het hart van Berchem in Antwerpen en stond vanaf het begin van de vorige eeuw bekend als het Militair Hospitaal. Toen die functie verviel kocht de stad het terrein om het te integreren in het stedelijk weefsel met behoud van de historische kwaliteiten. De site werd ontwikkeld door een consortium van CAAAP, Matexi en AG VESPA. 't Groen Kwartier zorgt voor een nieuw, identiteitsvol stuk binnenstad. Het historische patrimonium komt tot uiting in een verkeersvrije omgeving met diverse groene ontmoetingsruimten. Hiermee levert het bovendien een maatschappelijke bijdrage aan de omliggende buurt.

‘De transitie naar de circulaire economie doorzetten’ is één van de zeven transitithema’s die de Vlaamse regering in 2016 vastlegde in haar ‘Visie 2050: een langetermijnstrategie voor Vlaanderen’. Die circulaire economie is in deze context een economisch systeem om herbruikbaarheid van producten en materialen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. De OVAM speelt een cruciale rol binnen dit transitieproject met de invulling via het Materialendecreet en de focus op het sluiten van materiaalkringlopen.

Duurzaam materiaalgebruik wordt ook een steeds relevanter aspect bij herontwikkelingen van onder andere brownfields. Die worden vaak gekenmerkt door oude industrie waarvan de restanten nog zichtbaar zijn op het terrein: oude gebouwen, infrastructuur, allerlei constructies zoals opslagtanks en installaties, asbest en andere schadelijke stoffen. Materialen zijn vandaag verantwoordelijk voor zo’n kleine twintig procent van de totale milieu-impact van een gebouw en zullen alleen maar doorslaggevend worden nu gebouwen steeds energiezuiniger worden. De circulaire bouweconomie stoelt op de principes van veranderingsgericht bouwen en circulair bouwmaterialenbeheer. Dit kan zich uiten in het hergebruiken van oude gebouwen op de site voor bijvoorbeeld nieuwe woongelegenheden. Wanneer het behouden van (een deel van) de gebouwen niet haalbaar blijkt, is het van belang zoveel mogelijk gesloopte materialen op de site te hergebruiken. Afvalstoffen worden dan opnieuw aangewend als grondstoffen, bijvoorbeeld het ter plaatse breken van bouwpuin tot steenslag voor onderfundering van verhardingen maar liefst in zo hoogwaardig mogelijke toepassingen. Selectieve sloop is daarbij de sleutel naar optimale toepassing van de aanwezige materialen. Bij het ontwerpen van gebouwen en infrastructuur is het slim om aandachtig te zijn voor de veranderende noden en wensen van gebruikers en maatschappij. Gebouwen die hierop kunnen inspelen zijn bestand tegen de toekomst: ze blijven waardevol voor hun gebruikers en minder milieu-impact en genereren minder hinder - denk maar aan de impact en hinder van renovatie- of sloopwerken.

Daarnaast is bij het ontwerpen van de gebouwen de keuze voor bepaalde materialen belangrijk. Wat zijn de prestaties van die materialen? Zo dragen de levensduur, de milieu-impact en de mogelijkheid tot hergebruik van de materialen in de toekomst bij aan de verduurzaming van gebouwen en de herontwikkeling van brownfieldsites.

TOTEM
Om de Belgische bouwsector te ondersteunen bij het objectiveren en verminderen van de milieu-impact van gebouwen, hebben de drie gewesten de tool TOTEM ontwikkeld. TOTEM staat voor Tool to Optimise the Total Environmental impact of Materials. De partners in het project zijn de OVAM, Leefmilieu Brussel en de Service Public de Wallonie. Centrale waarden van TOTEM zijn objectiviteit en transparantie. Actoren uit de Belgische bouwsector zoals architecten, studiebureaus, aannemers en ontwikkelaars zijn hierdoor in staat om de milieu-impact van gebouwen te identificeren en te beperken van bij het begin van de ontwerpfase. www.totem-building.be

“De sloopmarkt wordt steeds complexer, vooral door het toenemen van allerlei isolatietechnieken. Wij verwachten hierdoor een enorme toename van de afbraakkost en van de afvalberg – omdat de isolatiematerialen vaak niet meer gescheiden kunnen worden van de steenachtige materialen. Isoleren om te isoleren is niet de oplossing als je er duurzaam wil over nadenken.”

Bruno Terryn, Oryx projects nv



Tondelier
Bij het project Tondelier in Gent werd expliciet gekeken naar de impact van het transport van de afbraakactiviteiten, want die genereert extra CO2-uitstoot en mobiliteitsbelasting. Voor bestaande gebouwen op de site wordt een kosten-batenanalyse gemaakt. Die gaat na of de gebouwen best behouden blijven of niet en wat de verschillende opties zijn. Daarom werd het puin maximaal ter plaatse gehouden voor de fundering van de wegen. Hiervoor werd gewerkt met een ‘on-site breker’. Bij Tondelier wordt er ook gekeken naar de mogelijke toekomstige functie van een gebouw, volgens de principes van het ‘Veranderingsgericht bouwen’. Appartementen mogen niet zomaar één oplossing bieden voor vandaag. Ze moeten ruimtes hebben die later makkelijk te verbouwen zijn naar andere invullingen. Nu bewust en actief inzetten op architectuur met oog op de toekomst loont. Zo weinig mogelijk structurele elementen binnenin de appartementen zorgen voor een maximale flexibiliteit.

(www.ovam.be/veranderingsgerichtbouwen)

Tondelier, Gent (Foto: Oryx©)

BROWNFIELDONTWIKKELING

WATER EN GROEN INTEGREREN ZORGT

VOOR HERWAARDERING

1.5

Duurzaam herontwikkelen betekent plaatsmaken voor water en groen. De (maatschappelijke) meerwaarde hiervan is moeilijk financieel te berekenen, maar water en groen zijn bepalende elementen in een nieuw project. De invulling van die elementen op een brownfield moet soms wel anders benaderd worden door de beperkingen van de ondergrond en het grondwater. Grondwaterverontreiniging kan dus gevolgen hebben voor het gebruik van sommige brownfields. Creatief omgaan met water en groen is dan ook een belangrijke schakel in het hele duurzaamheidsproces.

Duurzaam waterbeheer kan zich uiten op verschillende vlakken en is vaak gekoppeld aan de groenvulling van het terrein. Enkele mogelijkheden zijn: het infiltreren van regenwater, het aanleggen van groendaken en –muren, het hergebruik van regenwater, grijs- of zwartwater na zuivering. Gezien de karakteristieken van een brownfield zijn deze zaken niet altijd eenvoudig te implementeren, bijvoorbeeld bij infiltratie. Bodem- of grondwaterverontreiniging vereist soms een risicogebaseerde passieve saneringsaanpak zoals verharding. Hierdoor worden de mogelijkheden tot infiltratie op het terrein sterk beperkt. Andere toepassingen voor het hemelwater zijn hier dan nodig zodat afvoer pas als laatste stap wordt toegepast. Of er kan gezocht worden naar saneringstechnieken die beter aansluiten bij de behoefte aan infiltratie. Eiland Zwijnaarde is een goed voorbeeld van een plek waar die toepassingen creatief werden ingevuld en bijdragen aan de waarde van het terrein.

Water als troef
Hoe vind je de balans tussen verharding en ontharding? Binnen het klimaatplan van Gent neemt ontharding een belangrijke plaats in om de verkoelende effecten binnen de stad te bereiken. Maar op brownfields kunnen verontreinigde grond en/of grondwater het aanleggen van open water beperken. Toch blijft water een gigantische troef. Bij beperkingen omwille van de ondergrond kan het kan voor een project ook economisch interessant zijn om op een plein een waterpartij aan te leggen. Een goed voorbeeld hiervan is de site Tondelier in Gent. Hier werd de waterbehandeling en –beleving ingezet als troef van het project.



Eiland Zwijnaarde, Techlane Gent (Beeld: Eiland Zwijnaarde NV©)

Zie ook de voorbeelden:

Eiland Zwijnaarde, Gent pag. 90
Blue Gate, Antwerpen pag. 104
Tondelier, Gent pag. 78

De Nieuwe Dokken, Gent pag. 84
Pier Kornel, Aalst pag. 95
‘t Groen Kwartier, Antwerpen pag. 96

“Aan een maatschappelijk weefsel bouw je niet in je appartement of woning. Als je een levendige wijk wil maken moet je aandacht schenken aan alles wat tussen de gebouwen ligt. Daar ontstaat sociale cohesie.”

Nicolas Bearelle, Revive

“Hoeveel is die potentiële groene ruimte waard in een ontwikkeling? Plak er een getal op. Deze virtuele waarde creëert een drive om er effectief iets mee te doen.”

Jan Bronders, VITO



Eiland Zwijnaarde, Techlane Gent (Beeld: Eiland Zwijnaarde NV©)

Eiland Zwijnaarde / Techlane Gent
Op deze historische blackpointsite van circa 42 ha lag verontreinigd slib gestockeerd van een nabijgelegen industriële fabriek. Het slib bleef de grond en het grondwater in de omgeving vervuilen. Eind jaren '90 werd de sanering opgestart. Daarbij werd het slib ingekapseld en zo volledig afgeschermd van de omgeving. Door de berging van de sedimenten op het terrein is de volledige site ondoordringbaar voor water. Infiltratie is dus niet mogelijk. Hemelwater wordt per gebouw opgevangen in een bovengrondse tank voor hergebruik. Daarnaast zorgt een drainagelaag voor de afvoer van afstromend hemelwater naar de buffers die gelegen zijn langs de kant van Merelbeke. Door bufferbekkens in te richten wordt voor de oppervlakte van het terrein voldaan aan de hemelwaterverordening en moet dit door de kavels zelf niet meer aangetoond worden. De buffers fungeren ook als overgangsbarrrière tussen de kmo-zone en het woongebied van Merelbeke aan de overkant van de waterloop. Deze zone wordt ecologisch ingericht als ‘water en groen’ zodat de werknemers van het terrein er aangenaam kunnen vertoeven tijdens hun pauzes.

ONTWIKKELEN OP BASIS VAN BEHOEFTE
VAN PROBLEEMSTELLING NAAR
OPPORTUNITEITEN

Brownfields zijn vaak een doorn in het oog voor omwonenden en gebruikers van de stad. Hun historiek, verwaarloosde toestand, afwijkende architectuur en schaal of de vervuilingsgraad beïnvloeden de beleving van de stad en het straatbeeld op een negatieve manier. De gronden worden zo regelmatig benaderd vanuit een probleemstelling in plaats van uit hun potentieel. De betonstop, als reactie op het huidige ruimtebeslag in Vlaanderen, vraagt om een andere benadering. Brownfields zijn in dit kader een uitgelezen kans voor inbreiding binnen het stedelijk weefsel.

Een binnenstedelijke brownfield biedt de mogelijkheid om aan grootschalige stadsontwikkeling te doen. en is daarom interessant voor lokale besturen en voor projectontwikkelaars. Brownfieldontwikkeling binnen stedelijk weefsel plaatst de kostprijs van het bouwrijp maken van een brownfield in een groter, positief geheel. De opportuniteit van brownfieldontwikkeling weegt zo eerder door dan de uitdaging. Brownfieldontwikkelingen zijn bijvoorbeeld de projecten bij uitstek met een eigen gezicht en dat vergroot hun slaagkansen.

Projecten mét een unieke identiteit vallen meer en meer in de smaak op de vastgoedmarkt. Slimme brownfieldontwikkeling draagt ook bij aan het creëren van densiteit, diversiteit en de groen-blauwe structuur van de stad, andere pluspunten die steeds meer gewaardeerd worden. Door de afwijkende typologie binnen het stedelijk weefsel zorgt de activering van een brownfield dus voor nieuwe mogelijkheden. Het omringende weefsel profiteert mee, want behoeften die elders geen ruimte kunnen krijgen, kunnen nu worden ingevuld.



PAKT, Antwerpen (foto: PAKT©)

De betonstop in 2040
Europa heeft al haar lidstaten een betonstop opgelegd vanaf 2050. De versnipperde ruimtelijke ordening in Vlaanderen heeft de Vlaamse regering ertoe aangezet de betonstop al in 2040 in te voeren. Hiermee verlegt de focus zich van suburbane uitbreidingen naar meer centraal gelegen inbreidingen. Verdichten vraagt om inspanningen van verschillende partijen, maar heeft een positieve uitwerking op de stad en de maatschappij. Efficiënter ruimtegebruik geeft kansen op tal van voordelen: een betere economie, meer natuur, levendige buurten, betere woningen, en betere bereikbaarheid. De heractivering van brownfields is een enorme opportuniteit om dit beleid tot uiting te laten komen. Deze vaak gunstig gelegen gronden bieden immers de mogelijkheid om aan binnenstedelijke ontwikkeling te doen. Door ze anders te benaderen veranderen ze van ‘onrendabele, moeilijke sites’ in interessante projecten met een belangrijke maatschappelijke meerwaarde.

2.1

Zie ook de voorbeelden:

PAKT, Antwerpen	pag. 99	‘t Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
Tondelier, Gent	pag. 78	De Centrale, Gent	pag. 110
De Hoorn, Leuven	pag. 102	Hal 5, Leuven	pag. 111

“Zolang niet helder is waardoor we een gebouw gaan vervangen, kunnen we het beter behouden en al doende leren wat het zou kunnen zijn. Organische stadsontwikkeling leidt tot interessante projecten met aansluiting op de context.”

Michiel van Balen, Miss Miyagi

“Authenticiteit van een plek en behoud van identiteit is in steden een troef bij verkoop. In meer landelijke gemeenten wordt nog steeds vaak voor drastische afbraak en nieuwbouw gekozen, maar ook hier is het een voordeel de identiteit van een plek te behouden.”

Wouter Demuynck, Sustainable Urban Development

“Veel projecten starten met afbraak omdat dit het goedkoopst of eenvoudigst lijkt. Hier gaan vaak opportuniteiten mee verloren. We zouden stelselmatig de mogelijkheden van ieder bouwwerk moeten bekijken om zo te beslissen of het waardevol is of niet.”

Stefanie Cornut, Common Ground



PAKT, Antwerpen (foto: PAKT©)

PAKT Antwerpen
PAKT wordt gevormd door een oude industriële site grenzend aan ‘t Groen Kwartier in Antwerpen. De site is in private eigendom en was ooit bestemd voor ontwikkeling tot lofts. In samenspraak met de stad werd echter besloten in de site ruimte te geven aan de creatieve industrie in Antwerpen. Terwijl de site een nieuwe invulling afwachtte, gebruikten kunstenaars en muzikanten enkele ruimtes als ateliers. Daardoor ontstond al de juiste voedingsbodem voor de definitieve ontwikkeling. Diverse bedrijven met een creatieve inslag vinden hier ruimte. Ook horeca en vrijetijdsfuncties vinden er hun plek. Op het dak van het complex bevindt zich een intensieve daktuin. Die geeft een extra dimensie aan de site en draagt bij aan de identiteit. Hiermee vormt PAKT een unieke plek in de stad.

ONTWIKKELEN OP BASIS VAN BEHOEFTE

AANPAK OP MAAT

2.2

De heractivering van brownfields is niet altijd vanzelfsprekend. De bestaande situatie van de (mogelijk vervuilde) gronden met bijhorende belangen is vaak heel complex.

Daarom mondt brownfieldontwikkeling vaak uit in een multidisciplinair traject waarin diverse belangen samenkomen. Om het maximale uit een brownfieldproject te halen dient er ingezet te worden op een samenwerkingsmodel tussen de overheid, ontwikkelaar en burgers, waar noodzakelijk aangevuld met externe expertise. brownfieldontwikkeling moet worden opgenomen als een integraal proces. Het saneringsproces is hier een onderdeel van.



De Hoorn, Leuven (Foto: Kris Vandevorst©)

Het leertraject binnen een ontwikkelingsproces

De hogere mate van complexiteit van een brownfieldontwikkeling vraagt om een aanpak op maat, toegespitst op de specifieke uitdagingen en opportuniteiten van de betreffende site. Deze extra complexiteit ten opzichte van een greenfield kan een breekijzer vormen in de bestaande ontwikkelingsstrategie ten voordele van interessantere ontwikkelingen. Verschillende aspecten zorgen immers voor onvoorspelbaarheid. Om gepaste antwoorden te kunnen zoeken is een flexibele organisatiestructuur nodig. Door leertrajecten te definiëren binnen de verschillende fases kunnen deze situaties proactief aangepakt worden. Hierbinnen kan dan naar vooraf onvoorziene ‘win-wins’ worden gezocht.

Iedere fase binnen het totale ontwikkelingstraject kent hierin zijn eigen specifieke aanpak en vraagt om expertise. Het is belangrijk om tijdens het gehele organische traject proactief te investeren in het opbouwen van specifieke kennis. Mogelijkheden openhouden om te kunnen schakelen zorgt ervoor dat je het maximale uit een brownfieldontwikkeling kan halen.

Zie ook de voorbeelden:	PAKT, Antwerpen	pag. 99	‘t Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
	De Wasserij, Gent	pag. 106	De Centrale, Gent	pag. 110
	De Hoorn, Leuven	pag. 102	Hal 5, Leuven	pag. 111

“De complexiteit van een brownfieldproject is een breekijzer in de klassieke ontwikkelingsstrategie. Er worden er geen standaardproducten gebouwd.”

Michiel van Balen, Miss Miyagi

“Brownfieldontwikkelingen ontvouwen zich – net als alle stedelijke herontwikkelingen - over een lang traject. Daardoor komt de actieve tussentijd in beeld. Experimenten verschaffen inzichten aan lokaal bestuur en ontwikkelaar en maken het ontwikkelingsproces ook aangenamer voor de buurt.”

Stefanie Cornut, Common Ground



De Hoorn, Leuven (foto: De Hoorn©)

De Hoorn, Leuven

De Vaartkom is een stadsdeel aan de Leuvense Vaart dat zich sinds 2007 ontwikkelt van een verlaten post-industriële zone naar een stedelijke vernieuwingswijk. De wijk was gekend voor de hier gevestigde bierbrouwerij, graanmaalderij en houthandelaren, en was gekenmerkt door verontreinigde zones. Nu wordt deze plek ingenomen door woon- en winkelcomplexen en biedt de wijk ook ruimte voor werkgelegenheid en culturele centra. De oude industriële gebouwen werden deels herbestemd en deels vervangen. De Hoorn is een voorbeeld van één van de herbestemmingen. De Hoorn is gevestigd in de oude gelijknamige brouwerij, die de bakermat vormde voor Stella Artois. Toen de brouwerij uit het gebouw wegtrok stond het decennialang leeg. Het werd als monument te complex bevonden om te herbestemmen. In 2007 kochten zeven particuliere ondernemers het gebouw. Ze zijn zelf de eerste eindgebruikers van het project. Ze ontwikkelden De Hoorn in twee fases tot een creatieve broedplaats. De Hoorn geldt met zijn authentieke industriële uitstraling als een van de trekkers van de nieuwe opbloeiende wijk de Vaartkom.

Brownfields hebben in zowel hun actieve als inactieve periode een positie verworven binnen het omringende weefsel. Brownfields dragen een bepaalde identiteit met zich mee en hebben hiermee een positieve of negatieve impact op de beleving van de stad. Deze afwijkende stukken stad verschaffen een verscheidenheid in typologie en hebben een enorm potentieel om te zorgen voor stedelijke opwaardering.

De activering van een brownfield schenkt nieuw leven aan een site. Het voorkomt ook verschillende vormen van oneigenlijk gebruik. Hiermee verhoogt het gevoel van veiligheid in de omgeving. De huidige staat van zo'n site biedt bepaalde kwaliteiten voor experimenten en initiatieven waar elders in de stad geen ruimte voor is, maar wel een behoefte aan is. Deze vorm van activering kan op zichzelf staan of een tijdelijk onderdeel vormen van een ontwikkelingstraject.

Een structurele brownfieldontwikkeling biedt een kans om te voldoen aan lokale en bovenlokale behoeften, en kan leiden tot het opwaarderen van het woningaanbod, het creëren van nieuwe groen-blauwe zones en een ontharding van het stedelijk weefsel. Om een dergelijke positieve impact te creëren op de site en in het omliggende stedelijk weefsel zijn een degelijke stedenbouwkundige analyse en masterplan noodzakelijk die verder reiken dan de grenzen van de site. Een brownfieldontwikkeling functioneert dan als een tool om ook het omliggende stedelijk weefsel op te waarderen.

Nieuwe impulsen
Onderbenutte terreinen gelegen binnen de grenzen van de stad vormen in veel gevallen een handicap in het stedelijk weefsel. Omdat deze gebieden al jaren onderdeel zijn van de stad, stellen we ze vaak onvoldoende in vraag of schatten we hun waarde niet genoeg in. Heractivering kan een impuls geven aan zowel de site zelf als aan het omliggende stedelijk weefsel. Daarmee ontstaan er kansen om stedelijk beleid tot uitvoering te laten komen op plaatsen waar dit in eerste instantie onmogelijk leek. Zo kan men brownfields ook inzetten om groene of blauwe structuren te introduceren in wijken waar hier nood aan is.



't Groen kwartier, Antwerpen (foto: Matexi©)

Zie ook de voorbeelden:

PAKT, Antwerpen pag. 99
Tondelier, Gent pag. 78
Komet, Mechelen pag. 109

't Groen Kwartier, Antwerpen pag. 96
Pier Kornel, Aalst pag. 95
De Wasserij, Gent pag. 106

“Door de ontwikkeling van brownfields krijgt het stedelijk weefsel een hernieuwde dynamiek, want vele oude sites zijn centraal gelegen.”

Nicolas Bearelle, Revive



't Groen kwartier, Antwerpen (foto: Goede speelprojecten©)

't Groen Kwartier
De ontwikkeling van 't Groen Kwartier in Berchem zet direct in op een nieuw, identiteitsvol stuk Antwerpse binnenstad. Het historische patrimonium komt tot uiting in een verkeersvrije omgeving met diverse groene ontmoetingsruimten. Door een nieuwe functie te geven aan het voormalige Militair Hospitaal met behoud van de historische kwaliteiten van de plek kreeg ook de omliggende buurt een nieuw gezicht. 't Groen Kwartier verhoogt de doorwaadbaarheid, biedt kwalitatieve groene ruimte in een zeer verhard deel van de stad. Daarbij heeft dit nieuwe stadsdeel een aantrekkingskracht voor nieuw programma en functies, waar de omliggende wijk op kan inhaken.

ONTWIKKELEN OP BASIS VAN BEHOEFTE

SCHAAL BIEDT MOGELIJKHEDEN VOOR DIVERSITEIT

De schaal van een brownfield is, in combinatie met de locatie, in veel gevallen een doorslaggevende kwaliteit. Ze wekt de interesse van ontwikkelaars en gemeenten en geeft de aanzet tot een ontwikkelingstraject. Vaak is een (gedeeltelijke) bestemmingswijziging nodig als hefboom voor het creëren van meerwaarde, maar ook om als gemeente extra maatschappelijke meerwaarde te kunnen forceren binnen het traject.

De grotere schaal van ontwikkelen vraagt en biedt ruimte aan een divers (woning)aanbod en een bijhorend programma. Zo heeft een brownfieldontwikkeling de potentie om te voldoen aan de behoeften en eisen van verschillende bestaande en toekomstige bewoners- en gebruikers(groepen) in het omliggende stedelijk weefsel.

Door niet alleen in te zetten op private ruimte, maar ook op collectieve en publieke ruimte ontstaat er een stuk stad met een variatie aan gebruik(ers). Het collectieve gebruik zorgt voor een levendige wijk met een hoge sociale cohesie, zowel binnen als buiten de site.

Daarnaast biedt zo'n vorm van ontwikkeling mogelijkheden om doelstellingen van zowel lokale als bovenlokale overheden te bereiken. Dit maakt het aantrekkelijk voor overheden om een actieve rol te spelen binnen dit proces of zelfs om een strategische positie te verwerven.

2.4

PPS-formules
De schaal en de daarmee samenhangende complexiteit bieden mogelijkheden voor pps-formules. Die streven dan niet per se het hoogste financiële rendement na, maar vooral een kwalitatieve leefomgeving. Met pps-formules zijn er meer mogelijkheden om sociale woningbouw, budgetwoningen of een aanvullend programma voor de wijk te onderhandelen. Binnen zo'n ontwikkeling zijn er op deze manier andere geldstromen te vinden waarmee dit soort zaken 'intern' te subsidiëren vallen.



Pier Kornel, Aalst (Beeld: Matexi©)

Zie ook de voorbeelden:

De Nieuwe Dokken, Gent pag. 84
Tondelier, Gent pag. 78
Komet, Mechelen pag. 109

't Groen Kwartier, Antwerpen pag. 96
Pier Kornel, Aalst pag. 95
De Hoorn, Leuven pag. 102

“Er is sprake van een residentiële tsunami in stadsontwikkelingsprojecten. Maar in zo'n monofunctionele projecten kan je niet kwaliteitsvol wonen: er is geen café, geen brood te koop en je kan er je fiets niet laten maken.”

Michiel van Balen, Miss Miyagi

“Kwaliteit vind je in het proces, de architectuur, het openbaar domein, de beleving en de mix van functies. In een grote ontwikkeling is het gemakkelijker om al die vormen van kwaliteit met elkaar te verbinden en meerwaarde te creëren. Bij een brownfieldproject kan een ‘interne subsidiëring tussen verschillende partners’, zoals wij dat noemen, dat realiseren.”

Nicolas Bearelle, Revive



Pier Kornel, Aalst (foto: Revive©)

Pier Kornel, Aalst
Pier Kornel is een stadwijk gelegen in Aalst op de site van de voormalige Tupperwarefabriek. Revive en Matexi ontwikkelden deze aan de Dender gelegen wijk. Ze werken in verschillende fases aan 450 nieuwbouwwoningen en appartementen. Ze brachten diverse woontypologieën samen, voor verschillende budgetten en generaties. Daarbij integreerden ze buurtversterkende functies in het proces. Die leveren meteen meerwaarde aan de wijk zelf en de directe omgeving. Autoluwe straten, pleinen en verschillende ontmoetingsplekken in de publieke ruimte zorgen mee voor een levendige wijk. Hiermee draagt de wijk Pier Kornel bij aan een divers woningaanbod in de stad Aalst.

ONTWIKKELEN OP BASIS VAN BEHOEFTE

LOOPTIJD BIEDT RUIMTE VOOR EXPERIMENT

Een brownfieldontwikkeling kent vaak een langere doorlooptijd dan een greenfieldproject. Deze langere doorlooptijd kan als negatief worden ervaren. Maar, bij een juiste organisatie van het proces, biedt het traject opportuniteiten voor zowel de ontwikkelaar, de stad, als de gebruikers. Het voorbereidende traject vereist een bepaalde vorm van controle over de site. Hiervoor kan men hekken plaatsen en de site ontoegankelijk (proberen te) maken, maar een andere mogelijkheid is tijdelijke invulling. Die kan veel vormen aannemen en direct tegemoetkomen aan wensen van omwonenden of verenigingen. Ook tijdelijke werkplekken of recreatieve voorzieningen kunnen hun plek krijgen, of initiatieven die in andere delen van de stad onmogelijk zijn (bv. door geluidsoverlast). Het kan een basis zijn om eerste ideeën al eens uit te testen.

Tijdelijke invulling is een methode om met de eindgebruikers in dialoog te gaan over het programma en de te ontwikkelen kwaliteiten. Die dialoog, het experimentele en de verschillende vormen: de combinatie van al deze onderdelen zorgt ervoor dat tijdelijke invulling de methode bij uitstek is om al vroegtijdig identiteit aan een plek te geven. Zo kan er een helder, oprecht en langdurig draagvlak ontstaan.



4 Fonteinen, Vilvoorde (foto: Matexi©)

Placemaking
De heractivering van een brownfieldsite gaat in veel gevallen niet enkel over het herbestemmen en ontwikkelen van de site zelf. Zo’n site moet ook een actieve rol gaan spelen voor de toekomstige gebruikers: zowel bewoners van de site zelf als bewoners uit de directe omgeving. Bij brownfields denken we snel aan hun geschiedenis. Als er sprake was van een vervuilde industriële invulling, zal dit voor veel mensen niet meteen een beeld van een aantrekkelijke woonomgeving oproepen. Het traject waar een brownfieldontwikkeling voor staat biedt veel kansen voor vormen van placemaking. Door de site te openen voor een al dan niet tijdelijke invulling, komen burgers en gebruikers op een andere manier in contact met die plek. Die gaat een andere connotatie krijgen en onderdeel uitmaken van de ‘mentale stad’. Dit kan ook een positieve weerslag hebben op de latere commercialisering van het project.

2.5

Zie ook de voorbeelden:

PAKT, Antwerpen	pag. 99
De Kruitfabriek, Vilvoorde	pag. 108
Komet, Mechelen	pag. 109

De Hoorn, Leuven	pag. 102
Hal 5, Leuven	pag. 111
De Wasserij, Gent	pag. 106

“Elke stad heeft noodt aan een aantal lege plekken. Tijdelijke functies kunnen zo verhuizen van plek tot plek. Ze vullen een bepaalde behoefte aan experiment en innovatie in. Sommige eenmalige events en manifestaties vinden in de klassieke instellingen of op bestaande pleinen geen of moeilijk plaats.”

Peter Lacoere, lector ruimtelijke ontwikkeling, HoGent

“Het is belangrijk om ervaringen rond een experiment te delen zodat een volgend project hierop verder kan bouwen, voor een ander experiment of voor de definitieve invulling”

Stefanie Cornut, Common Ground



De Kruitfabriek, Vilvoorde (foto: Sven Mariën©)

De Kruitfabriek
De kanaalzone in Vilvoorde staat voor een grootschalig ontwikkelingstraject. Hier rijst de komende jaren een volledig nieuwe wijk: 4 Fonteinen. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen een PPS. De Kruitfabriek vormde, samen met de laatste gebouwen van Eu-roblan, een laatste herinnering aan de industriële geschiedenis. Ook dit gebouw stond op de lijst om gesloopt te worden, maar de waardevolle betonstructuur deed het partnerschap beslissen, het pand te herbestemmen. De opdracht werd gegund aan Studio Surplus. De Kruitfabriek is sinds 2013 geopend en doet nu dienst als een culturele shelter waar kunstenaars, muzikanten en verschillende verenigingen onderdak vinden. Ook commerciële en culturele evenementen, al dan niet gesubsidieerd door de stad, vinden er plaats. Binnen de huidige situatie ondervinden zowel de bewoners van Vilvoorde als de ontwikkelaar positieve gevolgen van deze invulling waarmee ze haar bestaansrecht heeft verworven. www.tijdelijkgebruiken.be

ONTWIKKELEN OP BASIS VAN BEHOEFTE

EVOLUTIE NAAR

PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ

Onze huidige maatschappij biedt burgers steeds meer mogelijkheden om zich te organiseren en uit te spreken. Daarbij stijgt de aandacht voor de directe leefomgeving en het besef dat je hierin een actieve rol kan spelen. Deze mentaliteitsverandering heeft ook zijn weerslag op het proces van de stedenbouwkundige ontwikkeling en daarmee brownfieldontwikkeling. Omdat brownfields vaak deel uitmaken van de leefwereld van omwonenden heeft de ontwikkeling een directe impact op deze mensen.

De burger verwacht bij een ontwikkelingsproces niet meer enkel geïnformeerd te worden, hij wil wezenlijk onderdeel uitmaken van het proces en hierin gehoord te worden. Brownfieldontwikkeling biedt een aanleiding om burgers bij elkaar te brengen. Dit vereist een open proces met leertraject waarbij scenario's in de tijd kunnen veranderen.

Verskillende steden faciliteren zo'n manier van werken door bewonersinitiatieven te ondersteunen. Dat gebeurt dan bijvoorbeeld door een burgerbudget of een project als 'Kom op voor je Wijk'. Vaak houdt een stad ook moeilijk te ontwikkelen brownfields in eigen beheer om actief ruimte te bieden aan de huidige bewoners van de wijk, in de vorm van groen of plaats voor lokale verenigingen.



Wasserij van Vlaanderen, Gent (Foto: Sogent©)

De betrokken burger
Vandaag is de burger zich meer en meer bewust van zijn eigen bijdrage aan het stedelijk leven. Er ontstaat een zeer laagdrempelige manier van werken om engagement op te nemen en actief bij te dragen aan het stedelijk leven. De 'commons' is een steeds gekender begrip. Groepen bewoners nemen samen initiatief en verantwoordelijkheid voor concrete buurtprojecten. Vormen van activisme komen ook steeds meer voor en hoeven in veel gevallen niet direct een negatieve impact te hebben op lopende processen. In alle gevallen bieden dergelijke initiatieven mogelijkheden voor zowel gemeenten als ontwikkelaars om het gesprek aan te gaan met deze betrokken bewoners. Het vraagt om wederzijds respect en een constructieve bijdrage van de verschillende partijen, maar kan daarmee leiden tot een breed gedragen project.

2.6

Zie ook de voorbeelden:

De Hoorn, Leuven	pag. 102	De Centrale, Gent	pag. 110
De Kruitfabriek, Vilvoorde	pag. 108	Hal 5, Leuven	pag. 111
Komet, Mechelen	pag. 109	De Wasserij, Gent	pag. 106

“De vraag om participatie creëert een nieuwe opdracht vanuit de overheid. Burgers zijn actiever bezig met hun eigen omgeving en organiseren zich om hiertoe bij te dragen. Als overheid moeten we actief meewerken in deze nieuwe modellen van stadmaken.”

Peter Lacoere, lector ruimtelijke ontwikkeling, HoGent



Wasserij van Vlaanderen, Gent (Foto: Wouter Rawoens©)

De Wasserij van Vlaanderen.
De Wasserij der Vlaanderen is gelegen in Sint-Amandsberg in Gent. De wasserij ligt midden in een woonwijk en heeft in haar actieve periode een ernstige bodem- en grondwaterverontreiniging veroorzaakt op de site en de omringende tuinen. Tijdens de laatste jaren van de exploitatie van de wasserij hebben buurtbewoners zich verenigd in een actiecomité om te protesteren tegen de overlast van de wasserij en de toenmalige uitbreidingsplannen. In 2011 ging de wasserij failliet. In een driehoeksonderhandeling tussen de curator en de OVAM heeft SOGent de site aangekocht met als doel dit in eigen beheer te houden en ter beschikking te stellen aan de buurt. Het actiecomité heeft zich inmiddels omgevormd tot een buurtcomité: De burens van de Wasserij. Die groep is nu een belangrijke drager van het project. De ruimte wordt in deze vorm ingezet voor recreatie en creatie voor de buurt en biedt kansen die elders in de stad niet mogelijk zijn. Op deze manier heeft de voormalige wasserij een gemeenschap gecreëerd die een positieve bijdrage levert aan de wijk.

ONTWIKKELEN OP BASIS VAN BEHOEFTE

SANERINGSLAST VOOR

MAATSCHAPPELIJKE WINST

De heractivering van een brownfield dient in veel gevallen het maatschappelijke belang. Om de historische saneringslast niet geheel op de schouders van de ontwikkelaar te leggen, kan de maatschappij in verschillende vormen bijdragen. Dit gebeurt bijvoorbeeld door overheidsgronden onder de marktwaarde te verkopen, verschillende vormen van subsidiëring of een actieve bijdrage van de OVAM.

Het is belangrijk hier een goed evenwicht te garanderen. De publieke overheid mag verwachten dat haar investering maatschappelijke meerwaarde oplevert. Om dit te garanderen is een sterke organisatiestructuur noodzakelijk die opereert vanuit een sterke positie en acteert vanuit een ruime ervaring en daarmee een evenwaardige partner vormt ten opzichte van de private partners. Hiermee is het zaak dat zowel lokale als regionale overheden proactief handelen binnen bestaande en toekomstige brownfields.

Brownfields hebben een enorm potentieel om een bijdrage te leveren aan toekomstige maatschappelijke vraagstukken. De maatschappelijke bijdrage aan de saneringslast zorgt in principe voor een juiste onderhandelingspositie om als gemeente te wegen op het ontwikkelingstraject en de mogelijkheden om deze gronden in te zetten voor maatschappelijke noden.



DOK, Gent (foto: Michiel Devijver©)

2.7

Bouwen op een sterke organisatie
De lokale overheid heeft een grote kennis van lokale noden en kan zo een sterke visie opbouwen rond de mogelijke maatschappelijke meerwaarde van brownfieldontwikkeling. Door proactief te handelen kan ze een sterke positie verwerven in brownfieldontwikkeling. Vanuit een sterke organisatie kan men strategisch grondposities verwerven en zelf een rol vervullen in het ontwikkelingstraject of een gedegen voorbereiding treffen vooraleer het traject volledig uit handen te geven aan de private sector. Op deze manier kan de lokale overheid speculatie op gronden voorkomen en kwaliteit stimuleren waar uiteindelijk alle partijen een positieve impact van kunnen ondervinden.

Zie ook de voorbeelden:

De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 84	't Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
Tondelier, Gent	pag. 78	Pier Kornel, Aalst	pag. 95
Komet, Mechelen	pag. 109	De Wasserij, Gent	pag. 106

“Als er bij een project veel overheidsmiddelen worden geïnvesteerd, bijvoorbeeld in het saneren, zou er afgedwongen moeten worden dat het ook een maatschappelijk project is. Het innemen van (tijdelijke) grondposities door de overheid is een bijkomende manier om te wegen op de kwaliteit van de ontwikkeling.”

Michiel van Balen, Miss Miyagi

“Als een stadsontwikkelingsbedrijf niet het maximale financiële rendement voor een grond vraagt in ruil voor stedenbouwkundige lasten, is dit een manier om maatschappelijk interessante projecten in de steigers te zetten.”

Peter Lacoere, lector ruimtelijke ontwikkeling, HoGent



De Nieuwe Dokken, Gent (Beeld: CAAAP©)

De Nieuwe Dokken Gent
De Nieuwe Dokken in Gent worden gerealiseerd in nauwe samenspraak tussen SOGent, de ontwikkelaars en de OVAM. De saneringskost werd binnen dit project gespreid over deze partners waarmee de druk op het rendement werd verlaagd. Binnen deze constructie ontstaat de onderhandelingspositie van de lokale overheid. Vanuit die positie kan ze naast ruimtelijke ook maatschappelijke kwaliteiten stimuleren. In het geval van De Nieuwe Dokken is een 20/20/60-regel toegepast, wat 20% sociale woningbouw en 20% budgetwoningen vereist binnen de ontwikkeling. Daarnaast wordt er meer ingezet op duurzaamheid, een programma dat de leefbaarheid in de wijk verhoogt en tijdelijke invulling gedurende het ontwikkelingsproces. Door niet het uiterste uit de gronden te moeten halen ontstaat hier een kwalitatieve wijk, die het maatschappelijke belang dient op wijk- en stadsniveau.

DE STURENDE KRACHT VAN DE OVERHEID
EEN STERKE VISIE OP KWALITATIEVE EN
DUURZAME STADSONTWIKKELING

Een overkoepelende visie op stadsontwikkeling is de basis om tot kwaliteitsvolle projecten te komen, die samenhang hebben met hun omgeving en beantwoorden aan lokale behoeften zonder het lokale draagkracht te overschrijden. De lokale overheid heeft het beste overzicht van de behoeften en draagkracht in haar gemeente of stad. Het is dan ook haar taak om binnen de Vlaamse beleidscontext een kader voor stadsontwikkeling te formuleren.

Inventarisatie

Voor het formuleren van een sterke visie is allereerst een goede inventarisatie nodig. Welke zijn de uitdagingen op vlak van bereikbaarheid, gemeenschapsfuncties, wonen en werken, leefbaarheid; waar situeren zich leegstaande gebouwen en verloederde terreinen, enzovoort. Ook een overzicht van het gemeentelijke patrimonium brengt mogelijkheden en opportuniteiten in kaart waarmee te werken is. Zo weet de lokale overheid welke publieke functies ze te beheren heeft en waar (toekomstige) synergiën mogelijk zijn met andere functies en private ontwikkelingen. Inventarisatie geeft focus aan de toekomstige uitdagingen en maakt degelijk portefeuillebeheer mogelijk. Om langdurige leegstand van bedrijfssites te voorkomen, kunnen lokale besturen actief uitdovende bedrijven detecteren. Een andere grote troef van goede inventarisatie is het naar waarde schatten en behandelen van karakteristieke gebouwen. Bepaalde gebouwen zijn zodanig karaktervol dat zij een belangrijke impact hebben op hun wijk of stadsdeel. Andere gebouwen zijn dan weer onlosmakelijk verbonden met de identiteit van het dorp of de stad.



De Centrale, Gent (Foto: Jan van Hoof©)

3.1

AGB'S en strategische grondposities
Vlaanderen heeft ongeveer 170 autonome gemeentebedrijven, waarvan de meerderheid een maatschappelijk doel heeft dat verband houdt met vastgoed, zoals patrimoniumbeheer en stadsvernieuwing. Autonome gemeentebedrijven (AGB's) vormen afzonderlijke rechtspersonen, los van de oprichtende gemeenten. Binnen de perken van zijn maatschappelijke doel en onder bepaalde voorwaarden kan een AGB participeren in andere rechtspersonen of filialen oprichten samen met andere partners, zowel publieke als private. Zo vormt een AGB een instrument voor publiek-private samenwerking (pps). Autonome gemeentebedrijven kunnen door het innemen van strategische grondposities projecten beter sturen in functie van maatschappelijke meerwaarde, zoals bijvoorbeeld een brede sociale mix. Zeker bij verkommerde sites kan een AGB met het innemen van grondposities het verschil maken en een injectie voor de omgeving realiseren. Door de inname van een strategische grondposities kunnen stadsgronden gestructureerd worden vooraleer ze op de markt te brengen. Kleinere besturen hebben in de regel echter minder capaciteit om deze sturende rol te spelen. Ook de reactivering van moeilijke, soms zwaar bevuilde, gronden is voor kleinere besturen vaak een 'once-in-a-lifetimeproject'. De kleinere gemeente moet signaleren en faciliteren, en kan steunen op streek ontwikkelingsintercommunes, provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en/of de Vlaamse overheid om ook kwalitatieve ontwikkeling te realiseren.

Zie ook de voorbeelden:

De Centrale, Gent	pag. 110	't Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
Tondelier, Gent	pag. 78	Eiland Zwijnaarde, Gent	pag. 90
Komet, Mechelen	pag. 109	De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 78

“Lokale overheden zouden proactiever kunnen zijn in het detecteren van uitdovende bedrijven, om tijdig een herontwikkelingstraject op gang te brengen.”

Wouter Demuyndt, Sustainable Urban Development

“Een overheidsbedrijf hoeft zich niet commercieel te gedragen. Gespecialiseerde bedrijven zijn daar beter voor uitgerust. Partnership en een goede selectie van die partners is immens belangrijk.”

Peter Lacoere, lector ruimtelijke ontwikkeling, HoGent



De Centrale, Gent (Foto: Stad Gent©)

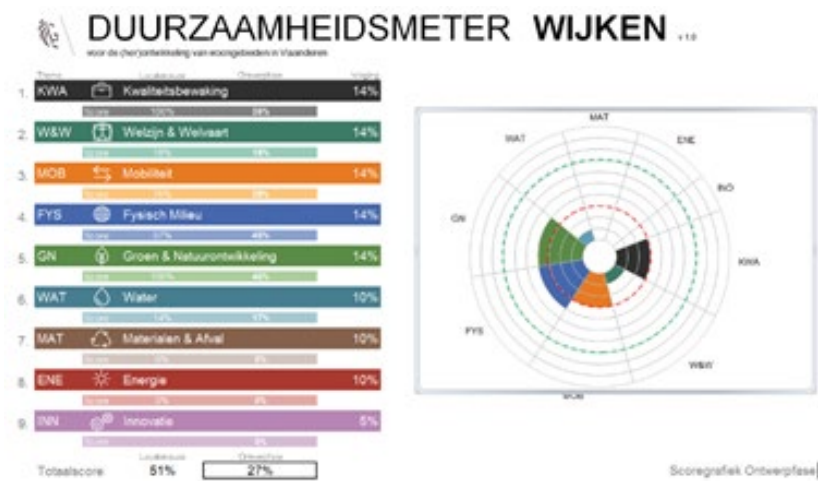
De Centrale, Gent.
Tot en met de jaren 80 zijn de met cokes aangedreven generatoren het kloppende hart van de stedelijke elektriciteitscentrale aan Ham in Gent. Doorheen de jaren werd de elektriciteitscentrale verschillende keren voorzien van nieuwe installaties, gebaseerd op het verbruik van cokes, diesel, en nu gas. Deze aanpassingen gebeurden steeds zoveel mogelijk binnen de bestaande infrastructuur. Momenteel vervult de bestaande elektriciteitscentrale de functie van piekeenheid waarbij ze de gasturbines enkel bij vraag opstarten. Na de sluiting van de met cokes gestookte turbines in de jaren 80, stond dit deel van De Centrale tien jaar leeg. In 1994 namen enkele enthousiastelingen de administratieve ruimtes opnieuw in gebruik. Ze startten er een initiatief onder de naam 'Intercultureel Ontmoetingscentrum'. Dit vormde de start van het omvormen van de oude turbinezaal tot een cultureel podium, met een stadsbrede aantrekkingskracht. In samenwerking met de stad werd deze turbinezaal in 2000 geopend als polyvalente ruimte met aandacht voor z'n historisch erfgoed. De Centrale geeft al decennialang invulling aan de vraag naar ruimte voor een laagdrempelig cultureel programma in de stad.

Overheden hebben de opdracht om publieke middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten voor een maximale maatschappelijke meerwaarde. Maatschappelijk rendement verdient dus een doorslaggevende rol bij overheidsbeslissingen. In het geval van verkoop van overheidsterreinen, moeten criteria zoals ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid voldoende gewicht krijgen .

Als er enkel op prijs gegund wordt, verwerft een private ontwikkelaar de gronden aan een (soms te) hoge prijs. Om vervolgens zijn businesscase rond te krijgen, ziet deze zich dan genoodzaakt om kwaliteitstoegevingen te doen. Lokale overheden zouden, mits ondersteuning, vooraf de oefening kunnen maken om een gezond evenwicht te vinden tussen financieel rendement enerzijds en maatschappelijk rendement anderzijds. Grondwaardeberekening en stedenbouwkundige lasten kunnen zo iteratief uitgebalanceerd worden.

Referentieprojecten tonen aan dat het helder bepalen van ruimtelijke visie, ambitieniveaus en andere stedenbouwkundige lasten, een grotere garantie bieden op kwaliteit. Referenties zijn ondermeer Tondelier in Gent of Pier Kornel in Aalst. Ook sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kunnen bij de selectie van bouwconsortia de lat hoger leggen qua kwaliteit, binnen een haalbaar financieel kader. Hierbij kan ook gestuurd worden op het verminderen van exploitatielasten van het gebouw. Een voorbeeld met het oog op energie-efficiëntie is de SHM Dijledal die biothermie gebruikt voor de verwarming van sociale huisvesting.

Een tool in de selectie van private ontwikkelaars is een duurzaamheidsmeter. Zo'n tool is een evaluatie-instrument dat een score toekent aan de verschillende fases van een bouw- of renovatieproject. Het instrument voorziet een ondergrens aan kwaliteitseisen en beloont wie zich extra inspant. Diverse duurzaamheidsmeters zijn volgens gebouwfunctie beschikbaar: economische sites en bedrijventerreinen, overheidsgebouwen, scholen, woningen. naast internationale tools als BREEAM. Voor langlopende projecten als brownfieldontwikkelingen is het aangewezen enige vrijheidsgraden te houden in de aanbesteding en contractering. Bij grote onzekerheden is het raadzaam om contractueel eerder ambities dan technische eisen te formuleren. De visie op duurzaamheid en de technische mogelijkheden evolueren immers sterk doorheen de tijd.



Duurzaamheidsmeter, bron: Vlaamse Overheid

De Duurzaamheidsmeter Wijken (DZM Wijken) is een verzameling van duurzaamheidscriteria en hun bijhorende indicatoren, gegroepeerd in negen thema's. Deze zijn zichtbaar in de bijgevoegde afbeelding. Opgeteld geven deze percentages een beeld van de duurzaamheid van de te bouwen wijk. Overheden kunnen bij het aanbesteden van een ontwikkeling een bepaalde minimumscore opleggen. Met dit instrument kunnen ze de duurzaamheid tijdens het (bouw) proces blijven monitoren.

In samenwerking met het steunpunt Duurzaam Bouwen van de provincie Limburg is de 'Quickscan Duurzame Wijken' ontwikkeld. Die kan je gebruiken als instap of wanneer het gebruik van de DZM Wijken niet in verhouding staat tot de omvang van het specifieke project. Lokale overheden kunnen voor meer informatie ook contact opnemen met hun Provinciaal Steunpunt Duurzaam Bouwen.

<http://www.do.vlaanderen.be/duurzaamheidsmeter-wijken>

Zie ook de voorbeelden:

De Hoorn, Leuven	pag. 102	't Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
Tondelier, Gent	pag. 78	Eiland Zwijnaarde, Gent	pag. 90
Pier Kornel, Aalst	pag. 95	De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 78

“Sociale woningbouwmaatschappijen zijn een belangrijke partij om de duurzaamheidsdynamiek via gunningscriteria in een concrete marktvraag te vertalen.”

Nicolas Bearelle, Revive



De Nieuwe Dokken, Gent (Foto: Jan van Hoof©)

De Nieuwe Dokken Gent

De Nieuwe Dokken aan de Schipperskaai in Gent worden in de komende jaren omgevormd naar een nieuwe woon- en leefomgeving. Binnen deze nieuwe buurt worden 400 appartementen en huizen gerealiseerd voor een grote diversiteit aan Gentenaars. De ontwikkeling van De Nieuwe Dokken gebeurt in een samenwerking tussen de Stad Gent en Schipperskaai Development, een team rond de ontwikkelaars CAAAP en Van Roey Vastgoed. Binnen deze pps-constructie zetten ze sterk in op duurzaamheid. De constructie via een projectvennootschap met verschillende aandeelhouders, waaronder bewoners, verhoogde de haalbaarheid van een investering in een onconventionele techniek. De vennootschap streeft naast het financiële ook een belangrijk ecologisch-sociaal rendement na. Dat kan dan weer een invloed hebben op het financiële rendement. Impactinvesteers zijn zich hier van bewust en nemen het ecologisch-sociaal rendement mee in hun investeringsafweging. Op deze manier geldt De Nieuwe Dokken als een pilootproject in Gent en de rest van Vlaanderen.

DE STURENDE KRACHT VAN DE OVERHEID
OMGAAN MET EEN LANGERE
DOORLOOPTIJD

De complexiteit van een brownfieldontwikkeling zorgt in veel gevallen voor een langere doorlooptijd. De private partners moeten de gronden in dat geval (te) lang in portefeuille houden en het vermogen dat zij hierin vastzetten rendeert niet in die periode. Bovendien betekent een langere doorlooptijd meer onzekerheid over de marktsituatie bij realisatie. Wetgeving bepaalt de doorlooptijd van het vergunningstraject. Maar eens die fase achter de rug is, werkt de besluitvorming door de publieke partner in het ontwikkelingstraject in de meeste gevallen zeer efficiënt, net omdat brownfields als een grote opportuniteit worden gezien om aan stadsontwikkeling te doen. Er komen immers steeds minder complexere grote terreinen vrij in en rond de binnenstad. Een bepalende factor is de eigendomsstructuur van het te ontwikkelen gebied: het kan enorm tijdrovend zijn om de grondeigenaren op één lijn te krijgen. De oprichting van een grondenbank waarin alle grondeigenaars participeren kan zinvol zijn omdat op die manier een overlegstructuur ontstaat, maar het zoeken naar een consensus over alle projectaspecten kost veel tijd. Als lokale overheid kan men daarom overwegen om zelf gronden te verwerven en daarna te onderhandelen met de andere eigenaars (zie ook sectie 3.1).

Een lange doorlooptijd – voor grotere stadsontwikkelingen in de regel tot 10 tot 15 jaar – vraagt in de eerste plaats om een flexibele juridische basis. Doordat de context evolutief is, wordt best ingezet op bindende afspraken over de overlegstructuur en de leidende principes voor het project en niet op concreet vastgepinde eisen. Behoeften, ideeën, duurzaamheidseisen en technieken zijn namelijk permanent in verandering. Een andere methode is het faseren van projecten, waarbij contractuele afspraken doorheen de tijd evolueren van principieel naar concreet en gedetailleerd. Ook wat betreft projectmanagement moet je rekening houden met wijzigende projectleiders en partijen doorheen het proces. Het is aangewezen het verloop en beslissingen te documenteren in een kernachtig logboek.



Tondelier, Gent (Beeld: Oryx®)

Saneringswerken afstemmen op het totale proces
Een langere doorlooptijd is inherent aan gebiedontwikkeling. Verschillende facetten liggen hier mee aan de oorsprong. Een saneringsproces kan hier één van zijn, maar zaken als het ontwikkelen van een gedragen ruimtelijke visie, het oplossen van mobiliteitsproblemen en een complexe eigendomsstructuur, hebben vaak een sterkere impact op de doorlooptijd. Door de timing van de bodemsanering en de herontwikkeling op elkaar af te stemmen, kan tijd worden gewonnen. In het geval van De Nieuwe Dokken in Gent beweegt het saneringsproces volledig mee in de fasering van het totale project. De basis voor een soepele procesvoering is een duurzame organisatiestructuur en een heldere communicatie.

3.3

Zie ook de voorbeelden:

Komet, Mechelen	pag. 109	't Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
Tondelier, Gent	pag. 78	Eiland Zwijnaarde, Gent	pag. 90
Hal 5, Leuven	pag. 111	De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 84

“Langere uitvoeringstermijn en saneringsproblematiek hoeven geen grote struikelblokken te zijn. Het is wel belangrijk om naar de buurt en de betrokken partijen op een correcte manier over te communiceren.”

Ilse De Saegher, CAAAP

“Het klopt niet dat het betrekken van de overheid het ontwikkelingsproces vertraagt. Ik ken pps-projecten waarin het publieke deel sneller gerealiseerd is dan dat van de private partner.”

Wim Rasschaert Advocaten

“We moeten bindende afspraken maken over de overlegstructuur en leidende principes, en niet zozeer over het eindresultaat.”

Wim Rasschaert Advocaten



Tondelier, Gent (Foto: Oryx®)

Tondelier
Sinds 2012 realiseren Stad Gent en Tondelier Development nv in Gent het nieuwe stadsdeel Tondelier, een residentieel nieuwbouwproject. De site werd in de 19e en 20e eeuw ingenomen door een verlichtingsgasfabriek, een meelmaalterij en Alcatel. Het gas van de gasfabriek was lange tijd de energiebron voor de stadverlichting van Gent. De ontwikkeling van de site gebeurt via een publiek-private samenwerking (pps) met Stad Gent als private partij en ontwikkelingsconsortium Tondelier Development nv als private partner. Het interessante van het project Tondelier is dat het de eerste brownfieldontwikkeling op die schaal was die via een pps-constructie werd gerealiseerd. Voor Tondelier had Stad Gent een gedetailleerd ambitieprogramma uiteengezet met voorschriften voor onder andere parkbeheer en het onder controle houden van grondverzet. Dit was complex en heeft ongetwijfeld impact gehad op de grondwaarde. De voorbereiding van het bestek heeft twee à drie jaar geduurd, omdat de kwaliteit hiervan bepalend was voor de kwaliteit van de uiteindelijke ontwikkeling. Het brengt op langere termijn op om de voorbereiding grondig te voeren.

Verschillende externe factoren prikkelen private actoren om steeds in te zetten op duurzaamheid in de brede zin. Vooral in de centrumsteden stijgt de vraag naar duurzaam vastgoed, en het is een kwestie van tijd voordat die marktvraag doorzet in de kleinere gemeenten. Daarnaast zijn financieringsvormen ontstaan die mogelijkheden scheppen om op duurzaamheid in te zetten. Impactinvesteerders nemen naast het financieel rendement, ook steeds meer het maatschappelijk rendement mee in hun investeringsoverweging. Er zijn ook voorbeelden van constructies, zoals een ESCO (zie ook sectie 2.7), waarin bewoners financieel participeren in de duurzame technieken van hun wijk. Dit alles maakt de risico's voor ontwikkelaars kleiner, en geeft wind in de rug om in te zetten op kwaliteitsvolle duurzame ontwikkeling. Op die manier evolueert duurzaam ontwikkelen van eenzijdig opgelegde naar een gezamenlijke doelstelling voor zowel privaat, publiek als doelpubliek.

Toch is nog een rol weggelegd voor de overheid om actief duurzaamheid te initiëren. Als een overheid zelf grondpositie heeft, zit die overheid rechtsreeks (mee) aan het roer van de ontwikkeling. In overheidsgeïnitieerde gebiedsontwikkelingen is het voor de kwaliteit essentieel om de gronden met een doordachte procedure op de markt te brengen.

Voor de businesscase van de bieder is transparantie van de overheid onontbeerlijk. Door transparantie over de ontwikkelingsmogelijkheden van de site, de stedenbouwkundige lasten en het ambitieniveau voor duurzaamheid, zal de bieder een realistische residuele grondwaarde (en dus marktconforme biedingsprijs) kunnen bepalen. Daarbij houdt hij de vereiste financiële ruimte over voor duurzame maatregelen. Zonder transparantie omtrent randvoorwaarden en vereisten bestaat de mogelijkheid dat ontwikkelaars te diep in de buidel tasten voor het verwerven van de grond, waardoor de bewegingsruimte voor het kwaliteitsvol ontwikkelen verkleint. De weging van financiële criteria en kwaliteitscriteria tijdens de gunningsprocedure is bepalend voor het eindresultaat. Men kan er ook voor kiezen een vaste aankoopprijs voorop te stellen en in de gunningsprocedure louter in te zetten op kwaliteitscriteria.

Het is vooral in deze beginfase dat de lokale overheid de maatschappelijke meerwaarde voor ogen dient te houden door zich niet louter te focussen op het financieel rendement. Het is een vorm van interne subsidiëring door de overheid om de verwachte verkoopwaarde van de grond rechtstreeks te laten afhangen van het ambitieniveau, zoals bijvoorbeeld het vereiste aantal sociale woningen. Het vóór de procedure formuleren van een ruimtelijke visie (met eventueel opmaak van een RUP), sociaal-maatschappelijke doelstellingen, en het ambitieniveau van technische duurzaamheid, kan ondersteund worden vanuit kennisdeling en expertise op bovenlokaal niveau.

Ambitieniveaus en randvoorwaarden
Het definiëren van ambitieniveaus en randvoorwaarden binnen een gebiedsontwikkeling is een evenwichtsoefening, die moet anticiperen op de vaak lange doorlooptijd van het project.

Bij bieding op overheidsgronden is het voor de transparantie heel belangrijk om voldoende concreet de randvoorwaarden, vereisten en ambitieniveaus te definiëren. Een duurzaamheidsmeter kan het globale ambitieniveau vastprikken, en gedetailleerde vereisten zijn zeer bepalend voor de businesscase van de ontwikkelaar. Voorbeelden van zulke vereisten zijn onder meer parkoppervlakte, ruimtebalans tussen verharde en onverharde ruimte, oppervlakte groen per wooneenheid, evenwicht in grondbalans (grondverzet, sanering, waterinfiltratie ...), ontsluiting en verbinding met het omliggende weefsel en sociaal-maatschappelijke doelstellingen. (Vervolg op pagina 62)

Zie ook de voorbeelden:	De Hoorn, Leuven	pag. 102	't Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
	Tondelier, Gent	pag. 78	Eiland Zwijnaarde, Gent	pag. 90
	Blue Gate, Antwerpen	pag. 104	De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 84

“In ruil voor een saneringslast die de overheid op zich neemt, kan de overheid, een private partner opleggen maatschappelijke kwaliteit te leveren.”

Michiel van Balen, Miss Miyagi

“Zelfs zonder eigendomspositie kan een overheid een duurzaamheidsdynamiek in een ontwikkeling krijgen. Kleine besturen hebben support nodig om dit te realiseren.”

Wim Rasschaert Advocaten

De Nieuwe dokken Gent
In het geval van De Nieuwe Dokken in Gent speelt de overheid een cruciale rol in het faciliteren van een duurzame ontwikkeling van de site. Doordat sogent de grondpositie innam, stond het in de onderhandelingen sterk genoeg om bepaalde thema's door te laten wegen tijdens de selectieprocedure van een ontwikkelaar. In De Nieuwe Dokken is PMV (Participatie Maatschappij Vlaanderen) betrokken door een garantiestelling op een lening voor (een deel van) de technieken. Daarnaast waren de OVAM en IVAGO (Intergemeentelijke Vereniging voor Afvalbeheer in Gent en omstreken) betrokken via een stuurgroep. Het doel van deze samenwerking was instanties betrokken bij vergunningen vroeg in het proces te betrekken. In gesprekken en denksessies werd bijvoorbeeld de vraag gesteld wat het ecologische voordeel van een bepaalde techniek was en waar deze botste met de bestaande regelgeving. Was er geen snelle mogelijkheid voor een nieuwe regelgeving, dan moest creatief nagedacht worden of en hoe de techniek inpasbaar was in de bestaande regelgeving. Een van de voordelen van het organiseren van deze stuurgroep was dat de vergunningsfase beter voorbereid was en de betrokken personen elkaar en elkaars beweegredenen al kenden.



De Nieuwe Dokken, Gent (Beeld: CAAAP®)

Ook zonder eigendomspositie kan een overheid de duurzaamheidsdynamiek in een ontwikkeling initiëren. Door zo snel mogelijk het overleg met private actoren aan te vatten in het ontwikkelingsproces van privaat geïnitieerde projecten, heeft de overheid meer kansen om het project, in gezamenlijk overleg, richting duurzaamheid te sturen. Bij privaat geïnitieerde projecten zullen de private actoren de overheid in een vroeg stadium betrekken wanneer zij duidelijk meerwaarde ondervinden van een samenwerking. Het is aan de overheid om deze meerwaarde voor de ontwikkelaar te faciliteren.

De overheid in de rol van kwaliteitsbewaker wordt in een onderhandelende vorm meer gewaardeerd door private partijen dan wanneer die overheid een controlerend, stringent kader opwerpt. Lokale overheden kunnen hierbij ondersteuning gebruiken van bovenlokale overheden die hier expertise in hebben.

Overheden kunnen daarnaast ook aansturen op duurzaamheid door actief ruimte te creëren binnen de business-case van de ontwikkelaar. Door het binnen de perken houden van de doorlooptijd voor vergunningstrajecten, slimme saneringsprojecten en het faciliteren van een brownfieldconvenant, wordt het eigen vermogen van de ontwikkelaar niet al te lang vastgezet. Transparantie over de ontwikkelingsmogelijkheden, de stedenbouwkundige lasten en het ambitieniveau voor duurzaamheid van sites is noodzakelijk voor private partijen om de businesscase te kunnen uittekenen en de ruimte voor duurzame maatregelen te kunnen inschatten. Het is aan de overheid om een kader te ontwikkelen dat deze vraag helder beantwoordt en dat tegelijkertijd nog voldoende ruimte laat voor eigen inzichten van de ontwikkelaar.

Bij een versnipperde eigendomsstructuur kan de lokale overheid de voortgang faciliteren door te begeleiden in de oprichting van een grondenbank waarin alle grondeigenaars participeren. Dit creëert een kader voor overleg over hoe en wat ontwikkeld wordt met gedeelde meerwaarde. Binnen dit kader kunnen overheid en grondeigenaars duurzaamheidsambities vastleggen.



Tondelier, Gent (Foto: Oryx©)

(Vervolg pagina 60)
De ontwikkelaar legt steeds zelf accenten bij het invullen van de ontwikkeling. Hierbij fungeert de overheid bij voorkeur als kwaliteitsbewaker dan als controlerend te zijn vanuit een vooraf gesteld kader. Visies op en kennis over duurzame gebiedsontwikkeling zijn bovendien ook evolutief, wat in langlopende trajecten tot voortschrijdend inzicht kan leiden. In de aanbestedingsprocedures is het daarom van belang om in te zetten op bindende afspraken over de ambities, de overlegstructuur en de leidende principes om te kunnen omgaan met veranderingen, eerder dan op stringente, concrete eisen. De contractfase loopt hierdoor doorgaans wat moeilijker, maar de vrijheidsgraden laten achteraf bijsturing toe. Een andere werkwijze is het faseren van projecten, waarbij contractuele afspraken doorheen de tijd evolueren van principieel naar concreet en gedetailleerd, of per fase anders ingevuld kunnen worden, rekening houdend met ervaringen in de eerdere fasen

“Bij slimme publiek-private samenwerkingen wordt gestreefd naar een marktconforme prijs en naar kwaliteit: procesmatig en architecturaal, maar ook op vlak van het openbaar domein, de beleving en de mix van functies en doelgroepen.”

Nicolas Bearelle, Revive



Tondelier, Gent (Foto: Oryx©)

Tondelier
De ontwikkeling van de site gebeurt via een publiek-private samenwerking (pps) met Stad Gent als private partij en ontwikkelingsconsortium Tondelier Development nv als private partner. Het interessante van het project Tondelier, is dat het de eerste brownfieldontwikkeling op die schaal was die via een pps-constructie werd gerealiseerd. Het proces was bijzonder complex en lang, maar Tondelier is een belangrijk pilootproject en een ecologisch en duurzaam voorbeeld waar vaak naar verwezen wordt. Het duurzame karakter werd vanaf het begin geïnitieerd via de duurzaamheidsmeter van Stad Gent. De stad is grondeigenaar en heeft aan Tondelier Development nv een opstalrecht verleend om te kunnen ontwikkelen, voor een eenmalige opstalvergoeding. Bij verkoop van commerciële programma-units dient een op voorhand overeengekomen grondprijs per m² vloeroppervlakte doorgestort te worden aan de stad, waarna de koper van de unit ook zijn grond(aandeel) verwerft. In de overeenkomst zit een winstdelingsmechanisme voor Stad Gent: indien de verkoopprijzen van commerciële units hoger liggen dan verwacht, dient 10% van deze meerprijs mee doorgestort te worden in de grondprijs. Verder omvat de overeenkomst ook de aanleg van publieke ruimte en een stukje publiek programma, dat wordt overgedragen of aan vooraf vastgelegde prijs verkocht aan Stad Gent.

DE BUSINESS CASE VAN EEN ONTWIKKELING (1)

4.1

Het sluitend maken van de business-case van een duurzame gebiedsontwikkeling – al dan niet op een brownfield - vraagt enige creativiteit. Dit onderdeel geeft een overzicht van de verschillende factoren die van invloed zijn bij de opmaak hiervan.

Kostenverhogende factoren zijn voornamelijk: de sanering, het grondverzet innovatieve technieken, de inzet op collectieve voorzieningen en op de reconversie van bestaande gebouwen die het te ontwikkelen volume mogelijk aftoppen. Daarnaast zijn er risico-verhogende aspecten zoals de langere doorlooptijd en de complexe trajecten. Daarvoor eisen investeerders een hogere risicomarge.

Indien hogere investeringskosten het energieverbruik of andere exploitatiekosten verlagen tijdens de levensduur van het gebouw, of indien duurzamere technieken of het authentiek karakter van de site zorgen voor een hogere restwaarde bij herverkoop, is het verantwoord de hogere investeringskosten deels aan de eindgebruiker door te rekenen. Actief een beeld vormen van de wensen van de eindgebruiker en het creëren van draagvlak in de omgeving, vergroot de financiële haalbaarheid en versnelt in veel gevallen het proces en de verkoopbaarheid.

De hogere restwaarde blijkt in de kantorensector al een stimulans tot duurzamer bouwen. Ontwikkelaars en investeerders aanmoedigen om op lange termijn verantwoordelijk of betrokken te blijven, bevordert eveneens de kwaliteit. Hierdoor wordt er ingezet op een hogere restwaarde, lagere exploitatiekosten, een langere levensduur, vlotte verhuurbaarheid ... De overheid kan daar absoluut in stimuleren. Ook bewonersparticipatie prikkelt om de installaties goed te onderhouden.

Maar het kan niet de bedoeling zijn dat de kosten die gepaard gaan met hogere risicomarges worden doorgeschoven naar de eindklant. In dat geval zullen de vastgoedprijzen ook niet meer marktconform zijn. In de praktijk zal de ontwikkelaar de hogere kost ook niet in aftrek brengen van zijn eigen winstmarge. Om de businesscase sluitend te krijgen, is het dus een kwestie van:

- de nettomarge te beïnvloeden;
- in te spelen op de schaal: kleinere projecten te groeperen of organiseren om van het schaalvoordeel te kunnen genieten;
- actief aan risicobeperking te doen ([4.2 Risico verdeling en risicobeperking](#));
- alternatieve financieringstechnieken te exploreren ([4.4 Financiering](#));
- gedurende het hele traject te bouwen aan een goede verstandhouding met de eindgebruiker en draagvlak te creëren ([4.3 de impact van draagvlakcreatie op financiële haalbaarheid](#));
- Gerichte steunmaatregelen ([4.5 Steunmaatregelen](#)).

Zowel private als publieke partijen hebben hierin een verantwoordelijkheid op te nemen. Op de volgende pagina lichten we kort deze strategieën verder toe. In sectie 4.2 tot 4.5 worden de laatste 4 strategieën verder uitgewerkt. dieper uitgewerkt.

Nettomarge beïnvloeden

Inzetten op duurzaamheid is mogelijk met een grotere nettomarge. Het verhogen van de densiteit op een site is meestal de meest evidente maatregel. In de huidige tendens van de betonstop, verdichting en kernversterking is het zeer zinvol om als lokaal en bovenlokaal bestuur een ruimtelijke visie te vormen over de draagkracht van de kernen. Het kan niet de bedoeling zijn om deze te overschrijden in functie van een hogere nettomarge. Maar als een groter bouwvolume op draagvlak kan rekenen, kan een hogere resulterende nettomarge worden ingezet voor bepaalde maatregelen, zoals kwalitatieve openbare ruimte of andere duurzame maatregelen. Die komen zowel de site als de ruimere omgeving ten goede.

Een intelligent ontwerp en het doordacht faseren en combineren van werken, kan kosten besparen. Bijvoorbeeld bij Tondelier, waar bespaard werd op de kosten voor bemaling en vaste werfkosten. Dat gebeurde eveneens door het ontwerp af te stemmen op de bodemcondities en het saneren met graafwerken voor ondergrondse constructies te combineren.

De schaal van een ontwikkeling

Schaal blijkt een voordeel in het sluitend maken van de business-case op het niveau van de site zelf, of overkoepelend, over het patrimonium op verschillende sites, zoals bijvoorbeeld bij bijzondere erfgoedpanden. In tegenstelling tot grootschalige projecten, waar de startkosten (bv. de saneringskost) beter te dragen zijn binnen de brutomarge, is de marge op kleine projecten kleiner en weegt een saneringslast relatief meer door. Bovendien kan een groter ontwikkelaarsteam het zich permitteren om de zeer diverse expertise in huis te nemen, terwijl de kleinere ontwikkelaar aangewezen is op de aankoop van (dure) expertise van buitenaf. Kennisdeling vanuit opgedane ervaringen zou dit euvel deels kunnen oplossen.

Een groter schaalniveau is ook nodig om op het niveau van de collectieve ruimte kwaliteit te kunnen brengen (groen, parkeerbeleid, modal shift,..) Het laat ook toe om naar een mix van doelgroepen te streven. Schaal maakt duurzaam ontwikkelen dus haalbaarder, maar beperkt anderzijds de beschikbare marktpartijen: enorme aanbestedingsdossiers zijn zeer kostelijk voor deelnemende kandidaten. Grote projecten met complexe, juridische trajecten hebben anderzijds ook steunmaatregelen nodig om haalbaar te worden. Schaal vergroot de kans op rentabiliteit, maar vergroot in veel gevallen ook de complexiteit. Deze benadering verklaart de verschillen tussen de mogelijkheden op kleine en grote schaal. Veel projecten vallen hiertussen, in dit geval blijft schaal onderdeel van een waaier aan factoren die een project al dan niet haalbaar maken.

SLIM REKENEN

DE BUSINESS CASE VAN EEN

ONTWIKKELING (2)

4.1

Risicoanalyse
Private en publieke partijen kunnen elk hun steentje bijdragen in het beperken van de risico's. Bij brownfieldontwikkeling zijn de risico's te vinden in zowel financiële, juridische, organisatorische, politieke als bodem- en bouwtechnische aspecten. Een degelijke risicoanalyse is zeer zinvol om risico's intelligent te verdelen tussen private partijen, lokale en bovenlokale overheden. De verdeling houdt rekening met welke partij de risico's het beste kan beheersen. Er is niemand gebaat bij het faillissement van een private partij, noch een vertraging omdat de lokale overheid bijkomende kosten niet kan bekostigen. (Zie ook 4.2)

Alternatieve financieringstechnieken
Het aanspreken van beleggers die naast financieel rendement ook inzetten op maatschappelijk rendement, kan de financieringskosten beperken. Dit kan via banken, via impactinvesteringsfondsen, via de oprichting van een ESCO, ... Maar voor zeer innovatieve technieken is subsidiëring zelfs in dat geval nodig om toch een minimum rendement van vb 6% te kunnen aanbieden.
Het toekennen van een opstalrecht door de overheid aan de ontwikkelaar is ook een manier om de financieringskosten te beperken: het vermogen van de ontwikkelaar hoeft niet te worden vastgezet in de eigendom van de grond tijdens de bouw van het project.
In een klassiek ontwikkelingstraject waar de overheid grondpositie heeft, worden kosten voor het bouwrijp maken van de gronden en het saneren vaak vooraan in het proces door de overheid bekostigd. Zeker als de ontwikkelaar een opstalrecht krijgt van de overheid om te ontwikkelen, zullen inkomsten van het grondaandeel pas na oplevering naar de overheid terugvloeien. Door een intelligente privaat-publieke samenwerking kunnen uitgaven worden uitgesteld en inkomsten naar voor worden gehaald in het ontwikkelingstraject.

Tijdelijk gebruik
Tijdelijke invullingen van een te ontwikkelen site leveren meestal geen bijdrage om de business-case sluitend te krijgen. Integendeel, deze initiatieven vragen mankracht en kosten. Het is weliswaar een effectieve vorm van publiciteit: een ontwikkelaar kan er zijn marketingbudget aan spenderen. (Zie ook 4.3)

Zie ook de voorbeelden:	De Hoorn, Leuven	pag. 102	't Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
	Tondelier, Gent	pag. 78	Eiland Zwijnaarde, Gent	pag. 90
	Komet	pag. 109	De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 84

“Brownfieldontwikkeling en sanering zijn intussen minder complex. Het is een kwestie van organisatie en heldere communicatie.”

Peter Lacoere, lector ruimtelijke ontwikkeling, HoGent

“Ik verwacht van de overheid een proactieve rol en praktische handvatten om partijen bewust te maken en gerust te stellen. Daarnaast zie ik voor de overheid een rol in het creëren van schaal en een overkoepelende visie.”

François Jacquet, Triodos Bank



Komet, Mechelen (Beeld: Revive©)

Komet
Komet is gelegen op de site van Comet, waar vroeger biervaten werden geproduceerd. Komet ontleent zijn naam aan deze fabriek en aan de culinaire zomerbar Komeet die jaren actief was op dit terrein. Zomerbar Komeet maakte gebruik van de site na de sloop van de oude industriële gebouwen en de sanering van de gronden begin 2015. Deze tijdelijke invulling stond in voor de placemaking en maakte van deze gronden een begrip voor de Mechelaar.

Revive kocht de site aan en in een samenwerking met de stad werd een masterplan opgemaakt. Het masterplan voorziet de ontwikkeling van 314 duurzame wooneenheden met aandacht voor bestaande en nieuwe groenstructuren, een goede verkeersontsluiting en voldoende verschillende woontypologieën. Op basis hiervan gaan de werken van start in 2019 en de oplevering gebeurt naar verwachting in 2024.

Omgaan met risico is de kern van een publiek-private samenwerking. Het doorschuiven naar de private partner van risico's waar hij geen vat op heeft, impliceert dat investeerders hogere risicomarges zullen eisen. In een faire risicoverdeling waarbij elke partner de risico's draagt die hij het best kan beheersen, kan dit budget echter gespendeerd worden aan duurzame investeringen.

Aangewezen is om elk project aan te vangen met een risicoanalyse. Daarin wordt een lijst gemaakt van alle mogelijke risico's met vermelding van de kans dat een risico zich voordoet en het financiële gevolg. Daaruit kan worden gefilterd welke de belangrijkste risico's zijn naar impact. Op basis daarvan kan worden onderhandeld wie welke risico's kan/zal dragen, voornamelijk in functie van wie ze het best kan beheersen. Voor het project Tondelier in Gent werd (weliswaar in een latere fase) een risicoanalyse uitgevoerd waarbij alle risico's werden opgelijst met kansberekening.

Steunend op meer ervaren overheden of bovenlokale instellingen kunnen ook minder ervaren gemeenten die administratieve en juridische risico's beperken. Ondersteuning in aanbesteding en contractering, in het lezen van financiële modellen, in financieel-maatschappelijke visie over het beheren van een gemeentelijke vastgoedportefeuille, ... kunnen de vaak beperkte mankracht op lokaal niveau versterken.

Voor ontwikkelaars is het nadelig om vermogen langer in een project te moeten vastzetten dan voorzien. Investeerders willen immers vergoed worden voor hun geïnvesteerd vermogen. Het vergunningstraject heeft een belangrijke impact op de doorlooptijd. Voor het beperken van het vergunningsrisico is het nodig gezamenlijk in te zetten op een efficiënt voortraject. Private partijen kunnen draagvlak creëren bij buurtbewoners door buurtparticipatie. Bij publieke partners kan dat door al in een vroeg stadium overleg te plegen. De vergunnende overheden dienen van hun kant helder en eenduidig te communiceren over de ontwikkelingsmogelijkheden en bijhorende stedenbouwkundige lasten voor een site. Het is voordelig zo snel mogelijk een standpunt in te nemen en klare wijn te durven schenken.

Risico van bodemsanering

De saneringsproblematiek is inmiddels gekender, het saneringstraject is de voorbije jaren geprofessionaliseerd. Vlaanderen is intussen expert in het omgaan met bodem- en grondwatervervuiling. Dit alles maakt dat het saneringsrisico verlaagd is. Door een toegenomen ervaring in de bodemsanering staan bodemsaneerders vaker open om voor een vast bedrag (lump sum) de bodemsaneringswerken uit te voeren. De bodemsaneerder zal de risico's op overschrijding van de geraamde saneringskost op zich nemen. In de praktijk zal dit meestal in samenwerking met een projectontwikkelaar zijn waarbij deze andere ontwikkelingsrisico's zal dragen. In bepaalde gevallen kan met de OVAM ook een afkoopregeling worden onderhandeld. Dit biedt de mogelijkheid aan overheden om een vaste afkoopsom aan de OVAM voor de sanering te betalen. Deze afkoopsom wordt bepaald op basis van de kostprijs van de sanering en een risicopremie. De OVAM neemt dan de volle saneringsplicht op zich, ook

als de saneringskost hoger zou oplopen dan op voorhand ingeschat. Op deze manier kunnen risico's voor actoren begrensd worden. Deze afkoopregeling kan in principe ook omgekeerd toegepast worden. De afkoopregeling van de sanering of het installeren van een kostcap voor de saneringskost zijn manieren om het saneringsrisico te verdelen tussen privaat en publiek. Een gezond evenwicht is hierbij cruciaal.

Marktrisico.

Het marktrisico, de mate waarin het commercieel programma in de smaak valt bij doelgroepen, wordt grotendeels gedragen door de private partij, wat logisch is. De private partner kan het afnamerisico beperken door oordeelkundig te kiezen waar hij ontwikkelt. Brownfields hebben op dit vlak potentieel. Ze zijn niet zelden doorheen de tijd omsloten geraakt door het uitdijende stadswefsel en dus goed bereikbaar. Vaak liggen ze zelfs watergebonden of langs het spoor. Een site met goede ontsluitingsmogelijkheden kent snellere afname. De identiteit van een brownfieldsite met zijn authentieke gebouwen is ook een troef. Door tijdens het voortraject de site ter beschikking te stellen van tijdelijke initiatieven, kan de ontwikkelaar ook actief inzetten op 'placemaking'. De site raakt gekend, krijgt identiteit en wordt een deel van de stad, en dus aantrekkelijk voor de koper.

Overheden en huisvestingsmaatschappijen spelen ook een rol in de verkoopbaarheid van een nieuwe ontwikkeling. Het is ook van belang om goed af te wegen welke voorwaarden de overheid oplegt aan woontypologieën of welke vestigingsvoorwaarden gelden op bedrijventerreinen. Het kan belangrijk zijn om hier als overheid in te sturen om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen die binnen de visie voor ontwikkeling van de stad past. Anderzijds is een te stringent kader nefast voor de afzet. Een gegarandeerde afname door sociale huisvestingsmaatschappijen kan dit risico dan weer beperken. Een overwicht aan sociale woningen heeft echter een impact op de verkoop van het andere vastgoed op de site. Voor gerestaureerde gebouwen die door een minder voor de hand liggende typologie mogelijk minder snel op afzet kunnen rekenen, kunnen langdurige huurcontracten door de overheid een oplossing bieden om het risico te beheersen.

Bij het project Tondelier in Gent bijvoorbeeld voorzag een sociale huisvestingsmaatschappij in de afname van een vrij grote hoeveelheid sociale woningen.

Tondelier

Bij Tondelier in Gent werd een analyse uitgevoerd van alle risico's die zich konden voordoen binnen dit project. Meer algemeen kunnen we stellen dat volgende risico's kenmerkend zijn voor enerzijds brownfields, en anderzijds duurzame ontwikkelingsprojecten in het algemeen. De verschillende voorbeelden in deze studie en de succesvolle ontwikkeling van Tondelier tonen hoe met elk van deze risico's kan worden omgegaan vanuit een sterke projectregie en doordacht programma.

Gehanteerde risico's binnen de analyse van Tondelier in Gent:

- monument/beschermd gebouw, restauratie: de vergunbaarheid is complexer, technisch complexer, subsidieaanvraag onzeker;
- administratieve procedures waaronder brownfieldconvenant: onzekerheid in het bekomen ervan, mogelijk niet verlengbaar, invloed op procesduur;
- renovatie van bestaande gebouwen: complexer, onverwachte elementen, bestaande gebouwen beperken mogelijkheden voor typologieën, onaangepast aanbod geraakt niet verkocht;
- het saneren van bodem, bodemwater en gebouwen (bv. asbest): nooit helemaal voorspelbaar, negatieve connotatie van vervuilde grond kan de verkoop beïnvloeden, net als mogelijke gebruiksbeperkingen.

(lees verder op pag. 55)

Politiek risico

Voor langlopende trajecten als een brownfieldontwikkeling is er ook een politiek risico. Een project dat bijvoorbeeld vanuit een maatschappelijke visie wordt opgestart, veeleer dan vanuit een economische meerwaarde, kan onder een nieuwe coalitie aan draagkracht verliezen. Dit blijft een moeilijk te beheersen risico.

Ontwikkelingsrisico

Inzetten op innovatieve technieken en reconversie brengt ontwikkelingsrisico met zich mee. De complexere technieken die nog niet op grote schaal werden getest, impliceren grotere technische risico's. Het renoveren van bestaande gebouwen is doorgaans ook complexer en kan onverwachte elementen met zich meebrengen. Impactinvesteerdere, die een minder grote risicomarge verwachten, kunnen deze hindernissen helpen overwinnen.

Het bekomen van financiering is bij risicovolle projecten doorgaans iets omslachtiger. De rentevoeten zijn niet noodzakelijk hoger, maar meestal wordt een groter aandeel eigen vermogen gevraagd. Bovendien worden ook waarborgen vereist.

Het verstrekken van achtergestelde leningen en waarborgen door bijvoorbeeld ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) is een mogelijke oplossing. Dergelijke partijen delen mee in de winst aan de hand van een hoog rentepercentage, maar delen ook in het risico in slechte omstandigheden. De overheid kan ook actief met eigen vermogen mee participeren in duurzame brownfieldontwikkelingen en zo delen in het risico. Deze mogelijkheden geven bovendien vertrouwen aan andere investeerders en financiers.



Tondelier, Gent (Beeld: Oryx©)

Zie ook de voorbeelden:

De Hoorn, Leuven	pag. 102
Tondelier, Gent	pag. 78
De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 84

't Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
Eiland Zwijnaarde, Gent	pag. 90

“Voor bepaalde projecten werkt Triodos samen met bijvoorbeeld PMV, waarin laatstgenoemde het eerste risico neemt en ondersteunt met kapitaal, garanties en achtergestelde leningen.”

François Jacquet, Triodos Bank



Tondelier, Gent (Beeld: Oryx©)

(vervolg op pag. 53)
Gehanteerde risico's binnen de analyse van Tondelier in Gent

- sociale woningen : grond- en pandenbeleid kan wijzigen tijdens het traject, schattingsprijs blijkt kleiner dan de voorziene grondincidentie, sociale woningen hebben impact op de verkoop van de andere woningen;
- maatschappelijke functies, speeltuinen, semipublieke tuinen: kinderopvang kan geen uitbater vinden, kinderopvang en speeltuin hebben impact op omgevende woningen;
- duurzame technieken: grotere technische risico's wegens complexere technieken, geen exploitant vinden voor installaties voor hernieuwbare energie, de meerkost van deze technieken is een hindernis voor de budget- en sociale woningen.

SLIM REKENEN

DE IMPACT VAN DRAAGVLAKCREATIE OP FINANCIËLE HAALBAARHEID

4.3

Het creëren van draagvlak heeft een positieve impact op de business-case. Communicatie, overleg en participatie blijken essentieel om een vlot vergunningstraject te doorlopen. Bovendien brengt een overlegtraject ook onmiskenbaar commerciële voordelen met zich mee voor de ontwikkelaar. Het betrekken van omwonenden kan op verschillende manieren: via gestructureerde participatiemomenten of in sommige gevallen door betrokkenen rechtstreeks aan te spreken.

Een andere mogelijkheid is de site beschikbaar maken voor een tijdelijke invulling. Het tijdelijk gebruik voor de huisvesting van bijvoorbeeld sociale initiatieven of evenementen vraagt doorgaans een grotere investering dan uit exploitatie kan worden teruggewonnen. Ontwikkelaars en promotoren zetten hiervoor steeds vaker hun marketingbudget in gezien de voordelen duidelijk blijken.

Op de site Komet in Mechelen worden vooral in de zomer sportieve en recreatieve activiteiten aangeboden, in afwachting van de definitieve invulling. De locatie is na enkele jaren een begrip voor de Mechelaar, hoewel er nog geen steen werd gelegd van het project. Omwonenden die betrokken worden in het voortraject krijgen inzicht in wat de ontwikkeling kan betekenen voor de ruimere omgeving en hoe daarbij op duurzaamheid en kwaliteit wordt ingezet. Daarnaast biedt een overlegplatform de mogelijkheid aan de ontwikkelaar om te detecteren wat er leeft in de buurt en welke behoeften er zijn. Buurtparticipatie leidt op die manier tot een gedragen project en dus een vlotter vergunningstraject, wat in complexe projecten als brownfieldprojecten cruciaal is voor de business-case. Voor het rendement op het eigen vermogen is het voor de ontwikkelaar namelijk van belang om het project binnen de vooropgestelde termijn te kunnen realiseren.

Private partijen die inzetten op wederzijdse communicatie genieten ook van commerciële voordelen. Wie behoeften detecteert en erop inspeelt, kan rekenen op een snellere afname. Bovendien leidt communicatie tot ‘placemaking’: door het project actief onder de aandacht te brengen, breidt de stad uit met een plek met een eigen identiteit, nog voor het project is gerealiseerd. Er wordt een stedelijke locatie ontwikkeld, eerder dan een randstedelijke uitbreiding. Dit creëert een dynamiek die projectpartners aantrekt naar de site (bv. horeca), en het vertaalt zich ook in de afname en de afnamesnelheid.

Communicatie over de duurzame initiatieven en de inspanningen die zullen worden ondernomen om de collectieve ruimte kwalitatief in te richten, bouwt goodwill op bij vergunnende instanties en omwonenden. Op die manier vormt het streven naar duurzaamheid het canvas waartegen kan worden gedebatteerd over vergunbare bouwvolumes en bouwhoogtes. Het optrekken van ontwikkelbare vloeroppervlakte om financiële redenen mag nooit een doel op zich zijn, maar op sites waar daar stedenbouwkundige draagkracht voor is, schept een hogere winstmarge weer mogelijkheden voor grotere inzet op duurzaamheid. Een evenwicht hierin kan enkel in overleg worden gevonden.

Zie ook de voorbeelden:

De Hoorn, Leuven	pag. 102
De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 84
Komet	pag. 109

De Wasserij, Gent pag. 106

“Revive streeft ernaar om ruim met alle partijen af te stemmen vooraleer het project in openbaar onderzoek gaat. Dit vergroot de kans op een vlot vergunningstraject. Voor de overheid betreft dit minstens de lokale administratie, de politieke actoren, de gecoro en de vergunnende instanties.”

Nicolas Bearelle, Revive

“Een tijdelijke invulling stelt de locatie open voor publiek. Dat heeft ook meerwaarde doordat de site beheerd wordt.”

Peter Lacoere, lector ruimtelijke ontwikkeling, HoGent



VZW DOK, Gent (foto: Michiel Devisser©)

VZW DOK
Tijdens het traject van de ontwikkeling van De Nieuwe Dokken is er ingezet op ruimte voor tijdelijke invulling. De sanering, uitgevoerd in opdracht van de OVAM, voltrekt zich in verschillende fases. Daardoor ontstaan er mogelijkheden voor tijdelijke invulling die mee schuiven met het saneringsproces. De tijdelijke invulling heeft hier verschillende functies: in de eerste plaats biedt die ruimte aan een groot aantal verenigingen, culturele initiatieven en vormt het een broedplaats voor de omliggende buurt. Tegelijkertijd dient de plek als locatie voor evenementen waar elders in de stad geen mogelijkheden voor te vinden zijn. Dit gaat zowel om initiatieven voor een niche publiek, gericht op de buurt, als om activiteiten die een breed publiek aantrekken zoals bijvoorbeeld samen naar de Rode Duivels kijken. Op deze manier biedt de tijdelijke invulling ook een vorm van sociale controle en laat het de site voor de Gentenaar al onderdeel uitmaken van de stad door ‘placemaking’. Dit biedt meerwaarde voor zowel de publieke als private partners.

De derde-investeerder

Het oprichten van een ESCO (energy service contract) als derde-investeerder kan helpen om innovatieve technieken gefinancierd te krijgen; wellicht ook voor kleinere ontwikkelaars. Via deze constructie hoeft een ontwikkelaar geen eigen vermogen te investeren in de ontwikkeling van de duurzame technieken.

Het stukje van de aanvangsinvesteringen voor de innovatieve, meer risicodragende technieken (of althans hoger risico dan in de klassieke sector) wordt ondergebracht in een apart vehikel. Een minimaal rendement van 6% wordt gegarandeerd, wat lager is dan het marktrendement. Deze vennootschap streeft naast het financiële ook een belangrijk ecologisch-maatschappelijk rendement na. De investeerders zijn zich hiervan bewust en nemen het ecologisch-maatschappelijk rendement mee in hun investeringsafweging. Voor de innovatieve technieken blijken steunmaatregelen echter nog steeds noodzakelijk om een rendabel project te kunnen aanbieden aan de investeerders (rendement 6 à 7% op de investering over 30 jaar). Zelfs voor impactinvesteerders is dit wel een minimum.

De aandeelhouders zijn investeringsfondsen, impactinvesteerders, toekomstige bewoners en eigenaars-verhuurders, coöperaties die investeren in projecten rond energiebesparing en hernieuwbare energie zoals bv. EnerGent.

De institutionele investeerders leveren het startkapitaal. De geldstromen vanuit de bewoners volgen pas in de exploitatiefase. De ontwikkelaar met kortetermijn-investeringsprofiel zal uitstappen naarmate de langetermijn-investeerders instappen.

In het pps-project De Nieuwe Dokken in Gent is gebruik gemaakt van de oprichting van een ESCO om de businesscase rond te krijgen. Daar is ook gebleken dat de markt goed omgaat met dit principe. De essentie zit in het beheren van het energieverbruik: demand side management en opslag organiseren, dat impliceert lagere energiekosten. Als de gebruiker toch marktconform blijft betalen voor zijn energie volgens het NMDA-principe (Niet Meer Dan Anders) kunnen hogere investeringskosten teruggewonnen worden.



De Nieuwe Dokken, Gent (Beeld: CAAAP®)

Banken en bestaande fondsen

De banken financieren duurzame brownfieldprojecten doorgaans aan hetzelfde tarief als de meer gemiddelde greenfieldprojecten, maar vragen doorgaans wel een groter aandeel eigen vermogen door het langere ontwikkelingsproces en de hogere risico's (sanering, convenant, juridische complexiteit, opmaak RUP's, ...). Dit vormt een grotere drempel voor de ontwikkelaar.

Bepaalde investeerders profileren zich meer en meer als maatschappelijk geëngageerd. Deze banken wensen het verband te leggen tussen het kapitaal van kleine beleggers en spaarders met duurzame projecten. Deze beleggers wensen naast financieel rendement namelijk ook maatschappelijk rendement op hun kapitaal.

Burgerbudget

Vaak blijkt een maatschappelijke nood om tijdelijk gebruik op ontwikkelingssites definitief maken. De nood aan plekken voor sociale cohesie en verenigingen wordt steeds groter. Burgers hebben zich al bereid getoond om geld uit te geven ter financiering van dergelijke initiatieven. Het is in deze context bijzonder belangrijk om vooraf duidelijke afspraken te maken met de ontwikkelaar. Deze zal uiteindelijk willen valideren waarvoor hij betaald heeft bij aankoop van de grond. Vóór aankoop van de grond dient hij te weten welke gebouwen tijdelijk of definitief moeten blijven staan, met welke timing, en welk programma hij hierin kan ontwikkelen.

Crowdfunding blijkt geen geschikt kanaal voor het vergaren van grotere kapitalen die nodig zijn voor brownfieldontwikkeling. Vanaf 100.000 euro kapitaal is volgens FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) rapportering nodig en dit is niet haalbaar voor de kleinere belegger.

Zie ook de voorbeelden:

De Hoorn, Leuven	pag. 102	't Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
Tondelier, Gent	pag. 78	Eiland Zwijnaarde, Gent	pag. 90
Komet	pag. 109	De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 84

“Als de ontwikkelaar investeringen in duurzaamheid niet kan financieren, is er de mogelijkheid een ESCO-formule tussen te schuiven als derde-investeerder. Wanneer een ontwikkelaar een doordachte business-case kan voorleggen, zijn derde-investeerders geïnteresseerd.”

Peter de Smet, Clean Energy Invest

“Gezien de huidige lage rentestand is er een overvloed aan kapitaal. Maar het ontbreekt nog aan goed onderbouwde maatschappelijk waardevolle projecten om dit kapitaal voor aan te wenden wegens de langdurige vergunnings-trajecten, de complexiteit van saneringstrajecten, ...”

François Jacquet, Triodos Bank



De Nieuwe Dokken, Gent (Foto:Jan van Hoof©)

De Nieuwe Dokken

In het project De Nieuwe Dokken in Gent wordt met de oprichting van een ESCO ingezet op management van het energieverbruik: demand side management en opslag organiseren, dat impliceert lagere energiekosten. Als de gebruiker toch marktconform blijft betalen voor zijn energie volgens het NMDA-principe (Niet Meer Dan Anders) kunnen hogere investeringskosten teruggewonnen worden.

- Water wordt lokaal gezuiverd, waardoor bewoners vrijgesteld zijn van de betaling van heffingen op waterzuivering. Door deze toch te innen, wordt de lokale waterzuivering gefinancierd.
- Het warmtenet kent ook een aansluitingsplicht, waar bewoners betalen volgens het NMDA-principe. Met de aanleg van het warmtenet is ook bespaard op bouwkosten zoals die van de aanleg van rookgaskanalen.
- De ambitie is ook om een draaiende business-case te vormen met duurzame elektriciteitsdiensten zoals laadpalen voor auto's en fietsen en het sturen van energieopslag en -verbruik in functie van piek- en dalverbruiken, in combinatie met zakelijke rechten op daken om zonne-energie op te wekken.

Betrokken actoren wijzen allemaal op het belang van de steun van overheden om duurzame brownfieldontwikkeling mogelijk te (blijven) maken. Behalve het creëren van een overkoepelende visie zijn praktische handvatten en een gericht ondersteuningsbeleid noodzakelijk. Zijdelings worden daarbij een aantal suggesties geformuleerd die een belangrijke stimulans zouden kunnen betekenen voor het duurzaam ontwikkelen.

Steun via waarborgverlening en afname-engagement

Waarborgen blijken een dure en moeizame aangelegenheid voor de ontwikkelaar. Het versoepelen van waarborgregelingen of het bekomen van waarborgen via de overheid zouden een belangrijke ondersteuning betekenen, zeker voor de kleinere projecten. De waarborg die lokale overheden vragen voor wegenis zijn een zeer dure kostenpost en leggen zeer lang beslag op het vermogen van de ontwikkelaar. Directe ondersteuning via externe investering (als PMV) of een afname-engagement in de vorm van langetermijnhuur kan een financierder overtuigen om meer vreemd vermogen ter beschikking te stellen.

Verlaagd btw-tarief

Voor 32 Belgische steden geldt een recht op btw-verlaging van 21% naar 6% indien je als eigenaar een gebouw afbreekt en een privéwoning bouwt. In 13 centrumsteden geldt deze verlaging ook wanneer je eigenaar blijft en verhuurt.

Innovatie ondersteunen en inpassen in regelgeving

Het verenigen en faciliteren van innovatieve start-ups en onderzoek rond slimme energie-oplossingen versnelt innovatie. Een voorbeeld is Flux50, dat spelers uit de energie-, IT- en bouwsector bijeenbrengt voor slimme energie-oplossingen zoals smart grids. Voor het project De Nieuwe Dokken in Gent werden alvast goede ervaringen genoteerd door verschillende overheden vroegtijdig in het project te betrekken. Ze dachten mee na over hoe het project met zijn innovatieve technieken kan worden ingepast in de bestaande regelgeving of hoe de regelgeving eventueel kan worden aangepast. Deze samenwerking is zeer vruchtbaar om de vergunbaarheid al in voortraject te toetsen en schept mogelijkheden voor innovatie.

Ondersteunen van tijdelijke invulling

Tijdelijke invulling heeft al aangetoond impact te realiseren op de ontwikkeling en op het beleid van de stad. Tijdelijke invulling verschaft inzicht over wat de buurt nodig heeft. Ondersteuning van tijdelijke initiatieven kan maatschappelijke duurzaamheid van langetermijnontwikkelingsprojecten stimuleren. In deze context groeit de vraag om, in afwachting van de herontwikkeling van een site, leegstaande panden met mogelijkheden voor tijdelijke invulling niet onmiddellijk af te breken.

Interne subsidiëring

Dit principe is eerder een steunmaatregel vanuit de overheid dan een vorm van financiering, maar speelt onrechtstreeks toch een rol in het financieringsvraagstuk omdat het de financieringsvraag sterk beïnvloedt. In functie van het realiseren van maatschappelijke meerwaarde leggen overheden soms voorwaarden op aan de ontwikkelaar. Interne subsidiëring zorgt ervoor dat de eventuele meerkost of de eventuele daling van de winstmarge die deze voorwaarden met zich meebrengen, integraal wordt verrekend in de winstdeelname van de overheid. Dit principe wordt soms toegepast wanneer de zogenaamde 20/20/60-voorwaarde wordt opgelegd aan de ontwikkelaar in de nieuwe gebiedsontwikkeling. De ontwikkelaar dient dan te bouwen in een verhouding van 20% sociale woningen, 20% budgetwoningen en 60% overige woningen. De 40% woningen die worden verkocht aan een lagere prijs zullen een kleinere marge opleveren voor de ontwikkelaar. De overheid brengt deze minwaarde soms in mindering op de aankoopwaarde van de grond als een vorm van interne subsidiëring. De overheid haalt op deze manier geen maximaal financieel rendement uit haar grondpositie, maar creëert wel maatschappelijke meerwaarde. Interne subsidiëring werd bijvoorbeeld toegepast in de pps-gebiedsontwikkeling Centrale Werkplaatsen in Leuven. Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) heeft in de overeenkomst met ontwikkelaar Matexi een aantal voorwaarden opgelegd, zoals de bouw van ‘geconventioneerde woningen’: dit zijn stadswoningen die niet boven een bepaalde prijs - lager dan de marktprijs - mochten verkocht worden. Deze voorwaarde heeft rechtstreeks de prijs van het grondaandeel beïnvloed die AGSL heeft ontvangen.

Ook tijdens de exploitatie is interne subsidiëring als stimulans voor het realiseren van maatschappelijke meerwaarde mogelijk. Dit principe werd ook toegepast in de Centrale Werkplaatsen in Leuven, waar van de ontwikkelaar werd gevraagd om een bestaand gebouw tijdelijk te behouden. De vzw's die er zijn gehuisvest betalen minder huur dan de commerciële bedrijven. De stad subsidieert op die manier intern.

Toekomstige vermeden overheidskosten
Steeds meer groeit bij overheden het bewustzijn te moeten evolueren naar een ‘levenscyclus-denken’ (‘Life Cycle Cost-benadering’). Niet enkel de aanvangsinvestering van een project wordt dan beoordeeld, ook de kosten en opbrengsten in de toekomst worden geëvalueerd bij de investeringsbeslissing. Het vermijden van toekomstige kosten kan een motivatie zijn om vandaag als overheid mee te investeren in duurzame projecten.

Je zou bijvoorbeeld kunnen argumenteren dat ontwikkelingsprojecten die inzetten op de modal shift, gebruik van openbaar vervoer en fiets, elektrisch rijden, innovatieve gebouwtechnieken, alternatieve energiebronnen ... een belangrijk gezondheidsvoordeel opleveren voor de omgeving en toekomstige ziektekosten ten gevolge van bijvoorbeeld fijn stof kunnen voorkomen.



De Hoorn, Leuven (Beeld: De Hoorn®)

Zie ook de voorbeelden:	De Hoorn, Leuven	pag. 102	't Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
	Blue Gate, Antwerpen	pag. 104	Eiland Zwijnaarde, Gent	pag. 90
	De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 84		

“Ik verwacht van de overheid een proactieve rol en praktische handvatten om partijen bewust te maken en gerust te stellen. Daarnaast zie ik een rol voor de overheid in het creëren van schaal en een overkoepelende visie.”

François Jacquet, Triodos Bank

“Technisch gezien is er al veel mogelijk, maar de complexiteit zit nog voornamelijk in de juridische aspecten.”

Wouter Demuyne, Sustainable Urban Development

“Om woningen ‘future proof’ te maken op vlak van marktwaarde, moeten ontwikkelaars voorlopen op de regelgeving. Dat begint te spelen bij projectontwikkelingen. Hoewel projectontwikkelaars kort in de vastgoedcyclus betrokken zijn, begint de markt aan hen meer toekomstbestendige ontwikkelingen te vragen.”

Peter De Smet, Clean Energy Invest



De Hoorn, Leuven (Foto: De Hoorn®)

De Hoorn, Leuven
Het realiseren van de Hoorn in Leuven zoals het nu is, vergde een grote creativiteit in zowel de organisatiestructuur, het programma, maar ook in de financiering. Om dit project te realiseren werden strategische partnerschappen aangegaan en werd er gezocht naar mogelijkheden voor subsidiëring. De Hoorn is een duurzaam project door de herbestemming van de oude gebouwen en de ligging, maar ook door een energiezuinige aanpak. Er werd extra aandacht besteed aan de warmtehuishouding van het gebouw, met isolatie en zonneweringssystemen. Daarnaast werd een innovatief hybride ventilatiesysteem toegepast. Hierdoor kan de Hoorn gebruik maken van de EFRO-subsidie. Voor de plaatsing van regenwaterputten en zonnecellen kreeg de Hoorn een ecologiepremie van de Vlaamse overheid. Het gespecialiseerde dienstencentrum kwam tot stand met behulp van het Agentschap voor Innoveren en Ondernemen. En zowel voor de restauratie van de Hoorn als voor de uitwerking van de heritage trail kreeg De Hoorn steun van AB-InBev en het Fonds Baillet Latour. De Hoorn werkt mee aan het programma imec.istart, het incubatieprogramma van imec ter stimulering van (studenten)ondernemerschap binnen de brede ICT-sector.

Door de vroege industrialisatie van België en zeker ook van Vlaanderen, hebben veel steden en gemeenten af te rekenen met industriële resten. Die bevinden zich vaak in of aan de rand van de stad. Door een toenemende bevolking, te beperkte ruimte en de afgekondigde betonstop, gaan steden en gemeenten deze industriële erfenissen meer en meer herontwikkelen. De problematiek rond vervuiling en herbestemming vormt echter voor veel gemeenten een drempel om een site nieuw leven in te blazen, maar ze hoeven niet altijd van nul te starten. Grotere centrumsteden hebben vaak meer middelen en kennis om dergelijke herontwikkelingen te sturen waardoor de vele goede voorbeelden vandaag vooral in steden te vinden zijn. Een lokaal bestuur hoeft deze herontwikkeling ook niet zelf uit te voeren, maar een herbestemming kan wel gestuurd worden vanuit een overheidspositie die het maatschappelijk belang blijft verdedigen.

Vlaanderen is internationaal gerenommeerd expert in de aanpak van bodem/watervervuiling; het saneringstraject is in de afgelopen jaren verder geprofessionaliseerd en hierdoor is het risico verlaagd. Deze technische kennis en expertise wordt doorheen Vlaanderen door de OVAM gefaciliteerd en gedeeld.

Er is in Vlaanderen ook al veel ervaring en expertise opgebouwd in het duurzaam herontwikkelen van brownfields. Door de opgebouwde expertise is België rond dit thema één van de voorlopers. De voorbeelden van duurzame brownfields die vandaag al herontwikkeld zijn, bewijzen dat de kennis en ervaring er is. Ook vanuit de overheid zijn er heel wat initiatieven om brownfieldherontwikkeling te ondersteunen.



De Blauwe Boulevard, Hasselt (Foto: OVAM©)

Kenniscentrum Vlaamse steden
Het Kenniscentrum Vlaamse Steden is een interlokale vereniging, opgericht door dertien Vlaamse centrumsteden en de VVSG. Het doel is de stedelijkheid in Vlaanderen in al zijn facetten te versterken. Stedelijkheid is een essentieel aspect van duurzaamheid en democratisch beleid. Daarom stimuleert het Kenniscentrum Vlaamse Steden de leerprocessen in steden en zorgen ze voor versterking van het netwerk van steden.

- De activiteiten situeren zich rond 5 pijlers:
- Kennisverzameling en –ontsluiting: kennis verzamelen en toegankelijk maken
 - Kennisontwikkeling: nieuwe kennisbehoeften detecteren en kennis hierop afstemmen
 - Kennisbemiddeling: vragen voorzien van antwoorden
 - Netwerkvorming: interactie en ervaringsuitwisseling tussen de steden faciliteren en versterken
 - Beleidsbeïnvloeding: vanuit de kennis het stedenbeleid van andere overheden beïnvloeden. Het kenniscentrum heeft onder andere een website opgebouwd rond tijdelijke invullingen waar alle recente informatie gebundeld wordt.

www.kenniscentrumvlaamsesteden.be
www.tijdelijkgebruiken.be

Zie ook de voorbeelden:

Tondelier, Gent
Balmatt site, Mol

pag. 78
pag. 100

“Stad Gent heeft tegen 2020 nog 3400 te ontwikkelen woningen in de pipeline zitten. Het is onmogelijk en ook niet wenselijk dat de overheid die allemaal zelf bouwt.”

Peter Lacoere, lector ruimtelijke ontwikkeling, HoGent

“Wij hebben al verschillende kleinere gemeenten naar Gent gestuurd om hen te laten kijken naar de documenten van bijvoorbeeld De Oude Dokken. Dat model kan een voorbeeld zijn. We hoeven ook niet altijd het warm water heruit te vinden.”

Nicolas Bearelle, Revive



De Blauwe Boulevard, Hasselt (Foto: OVAM©)

Kenniscentrum PPS
Het Vlaams Kenniscentrum PPS is de knooppunt- en netwerkorganisatie van en voor de Vlaamse overheid die het pps-beleid adviseert en inspireert, en die publiek-private samenwerkingsprojecten in Vlaanderen ondersteunt. Het Vlaams Kenniscentrum PPS voert hiervoor vier functies uit:

- Veldontwikkelaar: het informeren van zowel de Vlaamse overheid als de private sector over het pps-beleid en de mogelijkheden.
- Kennismakelaar: het adviseren op beleids- en projectmatig vlak, en het verzamelen en delen van de pps-kennis, ervaring en modellen met alle betrokken partijen.
- Procesbegeleider: het adviseren en begeleiden van de Vlaamse overheidsadministraties bij het detecteren van potentiële pps-projecten en bij de vormgeving ervan. Het kenniscentrum zal zelf geen projecten coördineren, dit blijft de taak van de bevoegde administratie. Het kenniscentrum begeleidt de voorbereiding én het proces van een pps-constructie.
- Meerwaardebewaker: het evalueren van de meerwaarde van een publiek-privaat samenwerkingsverband.

www.overheid.vlaanderen.be/kenniscentrum-pps

Sommige kleinere gemeenten worden ‘once-in-a-lifetime’ geconfronteerd met de herontwikkeling van een waardevolle industriële site en hebben niet de nodige mankracht en expertise in huis om hieraan te beginnen. Zij kunnen beroep doen op verschillende kanalen waaronder de intercommunales en provinciale ontwikkelingsmaatschappijen. Een intercommunale is een gemeentelijke samenwerkingsvorm die omwille van haar kritieke schaal zaken als afvalinzameling en -verwerking, nutsvoorzieningen, sociale huisvesting en streekontwikkeling, op een efficiënte wijze kan organiseren. Het werkingsgebied, dat verschillende gemeenten omvat, kan specialisten structureel samenbrengen. Daardoor bouwen ze ervaring en kennis op binnen een diversiteit aan projecten.

Provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM's) hebben een niet te onderschatten ervaring in het duurzaam herontwikkelen. Een provinciale ontwikkelingsmaatschappij geldt als een instrument voor de uitvoering van het sociaal-economisch beleid van de betreffende provincie. Een POM voert strategische projecten uit en ondersteunt bedrijven die samenwerken en elkaar versterken op bedrijventerreinen. Thema's als energie, duurzaam industrieel bouwen en veiligheid worden hiermee gezamenlijk aangepakt. Voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen gaan zij een publiek-private samenwerking aan met een ontwikkelaar.

Provinciale subsidie ‘het verduurzamen van bedrijventerreinen Oost-Vlaanderen’
De Provincie Oost-Vlaanderen kan een subsidie toekennen van maximaal € 20.000 (maximaal steunpercentage van 80%) aan een samenwerkingsverband van minstens vijf Oost-Vlaamse kmo's, gevestigd op een bedrijventerrein die gezamenlijk verduurzamende acties ondernemen. Ook lokale besturen (gemeenten) kunnen een subsidie aanvragen (steeds in samenwerking met lokale kmo's of bedrijvenverenigingen). Ze engageren zich gedurende een jaar tot concrete implementatie van maatregelen zoals veranderingen in bedrijfsprocessen, vermindering van de milieubelasting en de CO2-uitstoot, acties om de weerbaarheid tegen klimaatsverandering te verhogen, efficiënter ruimtegebruik, ...

www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidiedatabank/provinciale-subsidie-het-verduurzamen-van



Evolis, Kortrijk (Foto: Leiedal©)

“Ik geloof wel in intercommunales. Als het werkingsgebied van een intercommunale groot genoeg is, is deze gemeentelijke samenwerkingsvorm interessant. Het samenbrengen van specialisten op een continue basis loont.”

Peter Lacoere, lector ruimtelijke ontwikkeling, HoGent



Evolis, Kortrijk (Foto: Leiedal©)

Leiedal – duurzaam bedrijventerrein Evolis

Leiedal wil “de beste bedrijventerreinen van Vlaanderen realiseren aan betaalbare prijzen”. Evolis, gelegen langs de E17 aan de uitrit Kortrijk-Oost, is op zich geen brownfield, maar het is een voorbeeld van kwaliteit en duurzaamheid, zowel op vlak van ontwerp, uitgifte als beheer. Evolis krijgt een hoge ruimtelijke kwaliteit en is nauwkeurig geïntegreerd in het stedelijk weefsel. Het is een bedrijventerrein waar ecologie en economie samengaan en waar Leiedal, dankzij doorgedreven parkmanagement, de kwaliteit ook op lange termijn kan garanderen. Deze aanpak werpt zijn vruchten af: eind 2006 verkoos de Vlaamse regering Evolis als Topproject. Het park is daarmee dé referentie voor de aanleg, inrichting en beheer van bedrijventerreinen in Vlaanderen. www.evolisbusinesspark.be

Veel grotere steden hebben stadsontwikkelingsbedrijven, zoals Sogent, SOK (Kortrijk), AG VESPA (Antwerpen) en andere. Deze ‘bedrijven’ werken als verzelfstandigde autonome gemeentebedrijven binnen het kader van een beheersovereenkomst met de stad. Op basis van een actief grond- en pandenbeleid kan men een impuls geven aan een buurt. Een stadsontwikkelingsbedrijf speelt ook een strategische rol binnen complexe stadsprojecten. Het zet dan in op het integreren van de stedelijke visie op de schaal van de grotere gebiedsontwikkeling. Op deze manier creëert men kwaliteiten als duurzaamheid, ecologisch bouwen, toonaangevende architectuur en maatschappelijke relevantie. Daarnaast neemt een stadsontwikkelingsbedrijf de verantwoordelijkheid om gebieden die door hun complexiteit, versnippering, schaalgrootte of verontreiniging onaangeroerd blijven liggen, nieuw leven in te blazen. Door deze terreinen bouwrijp te maken, vinden sociale huisvestingsmaatschappijen of projectontwikkelaars ze opnieuw interessant om er een project te realiseren, al dan niet in samenwerking met een stadsontwikkelingsbedrijf.



Blue gate, Antwerpen (Beeld: LOW Architecten©)

Zie ook de voorbeelden:

Hal 5, Leuven	pag. 111
Blue Gate, Antwerpen	pag. 104
De Nieuwe Dokken, Gent	pag. 84

‘t Groen Kwartier, Antwerpen	pag. 96
Eiland Zwijnaarde, Gent	pag. 90

“Wanneer er in een stadsontwikkelingsbedrijf experts zitten die met gezag het maatschappelijke belang kunnen verdedigen, levert dit kwaliteitsvolle projecten op.”

Michiel van Balen, Miss Miyagi



Wasserie der Vlaanderen, Gent (Foto: Wouter Rawoens ©)

Wasserie der Vlaanderen
De voormalige wasserie in de Toekomststraat in Sint-Amandsberg staat sinds 2011 leeg en wacht op een herbestemming. Sogent plant voor deze site een toekomstige ontmoetingsplaats voor de buurt en centrum van activiteit, in samenspraak met de buurtbewoners. Het project maakt deel uit van het stadvernieuwingsproject ‘En Route’, dat wijken zoals Sint-Amandsberg nieuw leven wil inblazen, waar het goed wonen is, met voldoende groen en ontmoetingsruimte. Stad Gent is eigenaar van de site en zal zelf de herontwikkeling uitvoeren. Voor de uitbating van de site na de verbouwing zoekt de stad een sterke beheerder die de volledige site zal huren en uitbaten, samen met de buurt. De site is zo zwaar vervuild dat de ontwikkeling niet te rentabiliseren was, mede door zijn kleinere schaal. Meerdere projectontwikkelaars knapten erop af. In 2011 ging de zaak failliet en stapte Sogent naar de OVAM. Omdat de bodemlast zwaarder was dan de waarde van het pand, werd een overeenkomst gemaakt met de OVAM en de curator waarin afspraken werden gemaakt over de financiering van de bodemsanering en de aankoop. Door voorafgaandelijk aan de aankoop een overeenkomst aan te gaan met de OVAM, is er weer toekomst voor deze site.

Bij de herontwikkeling van brownfields staat gewoonlijk een aanpak op maat centraal, zowel aan private als aan publieke zijde. Dit is ook het uitgangspunt bij brownfieldconvenanten. In een brownfieldconvenant worden afspraken gemaakt tussen de Vlaamse regering, de projectontwikkelaar en/of grondeigenaar en de betrokken overheden (gemeentebestuur, Vlaamse administraties zoals de OVAM, Departement Omgeving, het agentschap Onroerend Erfgoed, Agentschap Wegen en Verkeer, ...). Zo is er bij aanvang van het brownfieldproject meteen duidelijkheid over bepaalde temporele en procedurele vereisten en verwachtingen. Het brownfieldconvenant draagt bij tot samenwerking en synergie tussen de verschillende projectbetrokkenen. Bij lopende convenanten blijkt dat de onderhandelingen met de verschillende administraties die de ondertekening van een convenant voorafgaan, vaak als het grootste voordeel worden ervaren.

Om projecten ook financieel een betere haalbaarheid te geven, kunnen goedgekeurde brownfieldprojecten ook rekenen op een aantal bijkomende voordelen:

- geen verkooprechten bij aankoop van onroerende goederen in het kader van de ontwikkeling van een brownfieldproject;
- mogelijke vrijstelling van de door OVAM gevraagde financiële zekerheid bij overdracht van verontreinigde gronden;
- een opschorting van de planbatenheffing voorzien bij herbestemming van het projectgebied van de brownfieldontwikkeling;
- een opschorting en eventuele vrijstelling van leegstandsheffing.

Bij de voorbeeldprojecten die aan bod komen in deze inventarisatie zien we dat een groot deel hiervan gerealiseerd werd binnen een convenant. Als de OVAM de sanering ambtshalve gaat uitvoeren omwille van een vrijstelling van saneringsplicht, dan zal de OVAM afspraken aangaan met de projectontwikkelaar. Ook hier staat een aanpak op maat centraal, en wordt op zoek gegaan naar maximale afstemming van de sanering op de herontwikkeling van de site, zowel in timing als insaneringstechniek. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van brownfieldterreinen waar geen brownfieldconvenant mee gemoeid is.

De inzet van brownfieldconvenanten heeft de voorbije tien jaar zijn nut bewezen. De Vlaamse overheid wil met het afsluiten van brownfieldconvenanten meer en meer aansluiten bij de krachtlijnen van het Vlaamse ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid. Concreet wil de Vlaamse overheid brownfieldprojecten ondersteunen met een sterk ruimtelijk rendement waarbij maximaal wordt ingezet op de creatie van bedrijfshuisvestingsmogelijkheden en mobiliteit die afgestemd wordt op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Tegelijk verwacht de Vlaamse overheid ook meer van deze projecten op vlak van duurzaamheid.

Stimulansen door de Vlaamse overheid

De Vlaamse overheid ondersteunt en stimuleert brownfieldontwikkeling met verschillende instrumenten: het brownfielddecreet en brownfieldconvenanten, instrumenten van ruimtelijke ordening, subsidies voor de heraanleg van bedrijventerreinen, subsidies voor stadsvernieuwingprojecten, heffingen op leegstand, subsidies voor afbraak van leegstaande gebouwen, en zoveel meer.

Verschuiven de entiteiten zijn hierbij betrokken zoals lokale besturen, het Agentschap Innoveren en Ondernemen, het Departement Omgeving en de OVAM. Ook het Team Vlaams Bouwmeester zet de potentie van brownfields op de kaart met 'Pilotprojecten Terug in Omloop', waarin de koppeling wordt gemaakt tussen stedelijke transformaties, economische transitie en geïntegreerde bodemsanering.

Ook de stadsvernieuwingprojecten zetten vaak in op de herontwikkeling van brownfields. De Vlaamse overheid verleent subsidies aan steden ter ondersteuning van deze projecten. Bij deze ondersteuning beoogt de Vlaamse overheid om haar ambitieuze beleidsdoelen om te kunnen zetten in concrete acties.

“De ontwikkeling zelf is geen taak van de Vlaamse overheid. Die moet stimuleren en faciliteren zodat ontwikkelaars voorstellen kunnen uitwerken die in een volgende stap uitgevoerd worden.”

Jan Bronders, VITO

“Als de Vlaamse overheid haar verantwoordelijkheid niet zou opnemen op het vlak van historische vervuiling, dan blijven we met de handicap zitten op de moeilijkere gronden in het binnenstedelijk gebied.”

Peter Lacoere, lector ruimtelijke ontwikkeling, HoGent



Nieuwe Dokken, Gent (Beeld: CAAAP®)

PMV

ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) is een holdingmaatschappij van de Vlaamse overheid en verricht zijn taken binnen verschillende domeinen. Ze financiert ondernemingen in Vlaanderen, structureert publiek-private samenwerkingsprojecten, ondersteunt en financiert het vastgoedbeleid en investeert in de duurzame ontwikkeling van Vlaanderen. Bij brownfieldprojecten treedt PMV meestal op als financier en adviseert zij de betrokken partijen vanuit expertise in complexe herontwikkelingen. Deze taken sturen zij vanuit een gebiedsgerichte aanpak met integratie van woon-, werk- en mobiliteitsoplossingen. Hun betrokkenheid biedt veel meerwaarde omdat het bij brownfieldprojecten vaak gaat over complexe uitdagingen. Die vergen een doortastende aanpak en een delicaat evenwicht tussen private en publieke middelen. De belangen verschillen vaak over de geografische, bestuurlijke en sectorale grenzen heen. De centrale positie van PMV daarin faciliteert het hele ontwikkelingsproces. www.pmv.eu

Vanuit de verschillende voorbeeldcases en gesprekken selecteerden we enkele aanbevelingen die cruciaal zijn om het succes van brownfieldontwikkeling door te trekken naar de toekomst. Elk van deze aanbevelingen kan je zien als een aandachtspunt voor een lokale of bovenlokale overheid, een private initiatiefnemer of betrokken organisatie. De aandachtspunten zijn niet door een specifieke instantie op te nemen maar vormen voor elk van de betrokken actoren een kader om in de toekomst nog beter met duurzame brownfieldontwikkeling aan de slag te gaan.

1. MAAK GEBRUIK VAN DE AANWEZIGE EXPERTISE IN BODEM- EN WATERVERVUILING

In Vlaanderen werd de laatste jaren zeer actief gewerkt rond bodem- en grondwatervervuiling. Dit heeft geleid tot een expertise die vooraanstaand is in de wereld. Deze kennis is voorhanden en maakt het saneringsproces meer inzichtelijk en voorspelbaar. Als er vanuit deze bestaande expertise wordt gewerkt, kan bodemsanering een volwaardig onderdeel worden van een herontwikkelingsproces.

2. DURF AMBITIEUS TE ZIJN

Brownfieldontwikkeling zet per definitie in op een vorm van duurzaamheid door een nieuwe toekomst te geven aan een verlaten en verwaarloosde site. Verschillende voorbeelden tonen echter dat het nog ambitieuzer kan. Brownfieldontwikkeling kan inzetten op het hergebruik van materialen en structuren, maatschappelijke duurzaamheid of ruimte bieden aan een nieuwe groen-blauwe structuur. Bij de start en selectie van een nieuwe brownfieldontwikkeling staat een sterk en meervoudig duurzaamheidsconcept centraal.

3. MAAK NIET ALLEEN DE PROBLEEMSTELLING VAN EEN BROWNFIELD INZICHTELIJK MAAR VOORAL DE OPPORTUNITeiten

Een probleemgerichte benadering van brownfields miskent in veel gevallen het potentieel van een brownfieldontwikkeling om een antwoord te bieden op de hedendaagse vraagstukken in de stedelijke omgeving. Brownfields bieden de mogelijkheid om aan binnenstedelijke stadsontwikkeling te doen, geven aanleiding tot het creëren van meer densiteit, diversiteit en/of een groen-blauwe structuur in de stad. Hiernaast voegt brownfieldontwikkeling een bepaalde identiteit toe aan de stedelijke omgeving. Deze voordelen overstijgen de individuele site en wegen, wanneer ze goed in kaart worden gebracht, vaak op tegen de technische en procesmatige uitdagingen.

4. INVESTEER IN KENNIS

Brownfieldontwikkelingen zijn multidisciplinaire projecten waarin juridische en financiële aspecten samenkomen met architectuur, stedenbouw, duurzaamheid en bodem binnen een erg diverse groep van stakeholders. Het laten samengaan van deze aspecten en hun onderliggende belangen vraagt een beheersing van al deze domeinen en stelt hoge eisen aan een projectmanager. Wanneer deze kennis niet voorhanden is, loont het om hierin te investeren en zo'n project te laten ondersteunen of begeleiden.

5. HANTEER EEN AANPAK OP MAAT

Brownfieldontwikkeling bouwt voort op een bestaande context en heeft daarmee een hogere complexiteit dan een ontwikkeling op een greenfield. Hierdoor vereisen brownfields een ontwikkeling op maat van de aanwezige fysieke en organisatorische structuren. Deze vorm van werken vraagt om een grotere flexibiliteit van alle betrokkenen bij verschillende aspecten van de ontwikkeling. Zo'n traject is immers niet in zijn totaliteit voorspelbaar. Door hier vanaf de start van het project rekening mee te houden, kan je latere problemen voorkomen. Door vanuit een innovatief ontwerp doordacht te faseren en verschillende werken te combineren kan deze complexiteit leiden tot nieuwe kansen binnen het project.

6. MAAK GEBRUIK VAN PARTNERS MET ERVARING, ZOWEL PUBLIEK ALS PRIVAAT

Er zijn erg veel verschillende organisaties betrokken bij brownfieldontwikkeling (lokale besturen, intercommunales, provincies, PMV, de OVAM, VLAIO, private brownfieldontwikkelaars...). Elk van deze organisaties heeft al ervaring met brownfields en ook professionele expertise in huis die extern kan worden ingezet. Om probleembezitters te helpen bij hun ontwikkelingsprojecten is het cruciaal dat deze steun wordt gebundeld in de gecentraliseerde kennis, financiële slagkracht en expertise.

7. ONTWIKKEL VANUIT EEN LANGETERMIJNPERSPECTIEF

Door brownfieldontwikkeling te bekijken als een project dat over lange termijn en stapsgewijs tot ontwikkeling komt, kan er maximaal worden ingezet op technische en stedenbouwkundige kwaliteit, een gemengd programma en het direct betrekken van de eindgebruiker (bv. als investeerder). Deze aanpak kan zorgen voor het verlagen van de exploitatiekosten en voor een verhoogde garantie op een blijvend interessante vastgoedwaarde.

8. MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT VERDIEN EEN DOORSLAGGEVENDE ROL

In overheidsgeïnitieerde gebiedsontwikkelingen is een doordachte procedure voor het naar de markt brengen van de gronden of het aanstellen van een ontwikkelaar, essentieel om tot een kwalitatieve ontwikkeling te kunnen komen. Transparantie van de overheid naar de bidders omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden, stedenbouwkundige lasten en het beoogde ambitieniveau zijn onontbeerlijk om een grondprijs te kunnen bieden die nog ruimte laat voor duurzame ontwikkeling. De weging van financiële en kwaliteitscriteria tijdens de gunningsprocedure is zeer bepalend voor het eindresultaat. Een overheid kan ervoor kiezen om een vaste aankoopprijs voorop te stellen, en in de gunningsprocedure louter in te zetten op kwaliteitscriteria.

9. ONDERHANDEL ALS OVERHEID EN BEWAAK DE KWALITEIT

Hoe eerder in het ontwikkelingsproces het overleg tussen overheid en private actoren aanvat, hoe meer mogelijkheden er zijn voor de overheid om het project, in gezamenlijk overleg, richting duurzaamheid te sturen. In privaatgeïnitieerde projecten zullen de private actoren de overheid in een vroeg stadium betrekken wanneer zij een duidelijke meerwaarde ondervinden van een samenwerking. Het is aan de overheid om deze meerwaarde voor de ontwikkelaar te faciliteren. Overheden kunnen daarnaast ook aansturen op duurzaamheid door actief ruimte te creëren binnen de businesscase van de ontwikkelaar: het beperken van de doorlooptijd, transparantie over ontwikkelingsmogelijkheden en ambitieniveau, de oprichting van een grondenbank of het verwerven van grondpositie om voortgang te stimuleren.

10. GA BILLIJK EN SLIM OM MET RISICOBEHERSING EN -VERDELING

Het is aangewezen om elk project aan te vangen met een risicoanalyse. Daarin worden alle mogelijke risico's opgelijst met vermelding van de kans dat een risico zich voordoet en wat de financiële gevolgen zijn. Deze analyse kan inzicht geven in de meest doorslaggevende factoren op basis waarvan kan worden onderhandeld wie welke risico's kan en zal dragen.

11. ZET RUIM IN OP DRAAGVLAKCREATIE

Communicatie, overleg en participatie blijken essentieel om een vlot vergunningstraject te doorlopen. Bovendien brengt een overlegtraject ook onmiskenbaar commerciële voordelen met zich mee voor de ontwikkelaar die helpen om de business-case sluitend te krijgen.

12. TREED BUITEN DE GEIJKTE PADEN IN HET ZOEKEN NAAR FINANCIERING

Op klassieke wijze kunnen banken en hun bestaande fondsen brownfieldontwikkeling financieren. Om een groter maatschappelijk rendement te krijgen is het ook mogelijk om direct in te zetten op collectieven van eindgebruikers die met behulp van derde-investeerders en impactinvesteerders een financiering op veel langere termijn kunnen rondkrijgen. De overheid kan ondersteunen door verschillende vormen van interne subsidiëring. In functie van het realiseren van maatschappelijke meerwaarde leggen overheden soms voorwaarden op aan de ontwikkelaar. Het principe van interne subsidiëring bestaat erin dat de eventuele meerkost of de eventuele daling van de winstmarge die deze voorwaarden met zich meebrengen, integraal wordt verrekend in de winstdeelname van de overheid.

VOORBEELD PROJECTEN



Pier Kornel, Aalst (Beeld: Matexi©)

TONDELIER

Residentieel herontwikkelings-
project van oude gasfabriek

Locatie:
Gasmeterlaan te Gent

Grootte:
ca. 7ha, 530 wooneenheden

Realisatie:
Tondelier Development nv & Stad
Gent

“GROEN EN DUURZAAM STADSDEEL NABIJ DE GENTSE BINNENSTAD”

Sinds 2012 realiseren Stad Gent en Tondelier Development nv het nieuwe stadsdeel Tondelier, een residentieel nieuwbouwproject. De Gentse site werd in de 19e en 20e eeuw ingenomen door een verlichtingsgasfabriek, een meelmaalterij en Alcatel. Het gas van de gasfabriek was lange tijd de energiebron voor de Gentse stadsverlichting. Van deze activiteiten resten nog de twee historische gashouders die in het ontwikkelingsproject geïntegreerd werden. Door deze activiteiten was het terrein zwaar verontreinigd met teer. In 2012 werd een brownfieldconvenant afgesloten met de Vlaamse overheid. Het terrein is volop in ontwikkeling en profileert zich als een duurzame nieuwe woonwijk, waar integratie met de bodemsanering, duurzaam materiaalgebruik en waterbeheer op de site de nodige aandacht krijgen.



Tondelier, Gent (Beeld: Oryx©)

Integratie van sanering en herontwikkeling

De site wordt gekenmerkt door zware teerverontreiniging die reeds voor een groot deel werd uitgegraven en afgevoerd voor verbranding. Ter hoogte van de kern van de verontreiniging ligt een parking, wat zowel voor de sanering (grondige afgraving maar geen doorgedreven aanvulling nodig) als de herontwikkeling een efficiëntiewinst betekende. Bij het architecturaal ontwerp keek Tondelier Development nv op een intelligente manier naar de niveaus van de terreinen om zoveel mogelijk grond op de site te houden en ophogingen te realiseren in functie van het toekomstige terreinprofiel. Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans, waarbij gronden maximaal hergebruikt worden binnen de site.

De sanering gebeurt onder een ‘lump-sum’-overeenkomst op basis van gekende info. De Stad Gent staat in voor bijkomende saneringskosten ten gevolge van bodemverontreiniging die nog niet gekend was tijdens de opmaak van de overeenkomst. Zo wordt een deel van het risico bij de publieke partij gelegd, en een deel bij de private partij. Bij de totstandkoming van deze overeenkomst zat een verzekeringsmaatschappij mee aan tafel. Dat had zeker een toegevoegde waarde.

De insteek was om zo weinig mogelijk gebruiksadviezen ten gevolge de verontreiniging over te houden. Gebruiksbeperkingen zijn immers iets tastbaars is voor de kopers, en beïnvloeden de leefbaarheid van de site. Het voornaamste gebruiksadvies is dat grondwater niet opgepompt mag worden, wat voor stadsbewoners niet doorslaggevend is. De gebruiksadvies wordt uiteraard wel transparant opgenomen in de verkoopsovereenkomsten. In de tuinen worden leeflagen aangelegd, zodat de bewoners zonder beperking groenten kunnen telen. Het opleggen van gebruiksbeperkingen voor het telen van groenten zou immers wel een negatieve impact hebben op de verkoop.



Tondelier, Gent (Foto: Oryx©)



Tondelier, Gent (Foto: Oryx®)



Tondelier, Gent (Foto: Oryx®)

Duurzaam materiaalbeheer

Op de site Tondelier werd het puin maximaal ter plaatse gehouden voor de fundering van de wegen. Hiervoor werd gewerkt met een ‘on-site breker’.

Voor bestaande gebouwen op de site wordt een kosten-batenanalyse gemaakt. Die gaat na of de gebouwen best behouden blijven of niet en wat de verschillende opties zijn. Een deel van de oude waardevolle gebouwen wordt behouden. Die beslissing wordt ook gedreven door een commercieel aspect: mensen willen graag wonen in een waardevol gebouw met geschiedenis. Het zorgt voor identiteit. Voor andere minder waardevolle gebouwen wordt een analyse uitgevoerd, naar bouwhoogte, indeelbaarheid en financiële haalbaarheid. Daarnaast wordt ook gekeken naar de impact van het transport van de afbraakactiviteiten, want die genereert extra CO2-uitstoot en mobiliteitsbelasting. Als de balans van deze oefening positief blijkt, worden de gebouwen behouden, anders gaan ze tegen de grond.

Houtelementen die gebruikt worden in de bouwwerken, moeten voorzien zijn van een FSC-label. De NIBE-catalogus werd gebruikt voor het screenen van gebruikte materialen. Hierin scoort een baksteen niet goed. Maar omdat een baksteen een lange levensduur heeft en zijn waarde behoudt, blijft dit een materiaal dat door de ontwikkelaar vaak gebruikt wordt.

Op architecturaal niveau keek Tondelier Development nv naar de mogelijke toekomstige functie of invulling van een gebouw, volgens de principes van het ‘Veranderingsgericht bouwen’. Appartementen mogen niet zomaar één oplossing bieden voor vandaag. Ze moeten ruimtes hebben die later makkelijk om te bouwen zijn naar een andere invulling of technische vereisten. Nu bewust en actief inzetten op architectuur met oog op de toekomst loont. Zo weinig mogelijk structurele elementen binnenin de appartementen zorgen voor een maximale flexibiliteit.

Waterbeleving en optimale huishouding

Het waterbeheer op Tondelier werd gestuurd vanuit de duurzaamheidsmeter van de Stad Gent, waar waterbeleving, het zichtbaar maken van het water en het bufferen centraal staat. Infiltratie is niet beperkt omwille van de verontreiniging. Water kan volgens de normale regelgeving geïnfiltreerd of gebufferd worden. Op alle woningen zijn groendaken voorzien. Bij de appartementsblokken worden regenwaterputten voorzien voor opvang en hergebruik. Een deel van het opgevangen water gaat naar een nabijgelegen sportcomplex voor hergebruik. Hierdoor heb je maar één afnemer. Dat vereenvoudigt het beheer: minder leidingwerk, minder onderhoudskosten, minder problemen met het afrekenen tussen verschillende gebruikers. De betrachting was een helder beheer uit te werken in functie van een eenvoudige opvolging door de vereniging van mede-eigenaars omtrent verdeling van het verbruik. Regenwater wordt deels ter beschikking gesteld in een centrale fietsenplaats om de fietsen te wassen. Een ander deel van het regenwater zal naar een sociaal woongebouw op de site gaan, waar het dan ook bij één eigenaar terecht komt.



Tondelier, Gent (Beeld: Oryx®)



Tondelier, Gent (Beeld: Oryx®)

Organisatie & structuur / stakeholderschap

De ontwikkeling van de site gebeurt via een pps-constructie met Stad Gent als private partij en ontwikkelingsconsortium Tondelier Development nv als private partner. Het is de eerste brownfieldontwikkeling op die schaal die via een pps-constructie werd gerealiseerd. Het proces was complex en lang, maar het resultaat is navent: De Tondelier is een belangrijk pilootproject en fungeert als een ecologisch en duurzaam voorbeeld. De initiatie en bewaking van het duurzame karakter gebeurde via de duurzaamheidsmeter van de Stad Gent.

Stad Gent is grondeigenaar en heeft aan Tondelier Development nv een opstalrecht verleend om te kunnen ontwikkelen voor een eenmalige (beperkte) opstalvergoeding. Bij de verkoop van commerciële programma-units dient een op voorhand overeengekomen grondprijs per m² vloeroppervlakte doorgestort te worden aan de stad, waarna de koper van de unit ook zijn grond(aandeel) verwerft. In de overeenkomst zit een winstdelingsmechanisme voor Stad Gent: indien de verkoopprijzen van commerciële units hoger liggen dan verwacht, dient 10% van deze meerprijs mee doorgestort te worden in de grondprijs. Verder omvat de overeenkomst ook de aanleg van publieke ruimte en een stukje publiek programma, dat wordt overgedragen of aan vooraf vastgelegde prijs wordt verkocht aan Stad Gent.

Een kijk op het Vverloop van de risico-analyse: het traject: Gesprekken met alle stakeholders en een analyse van alle documenten en contracten om alle risico's op te lijsten (meer dan 90 in totaal).

- Categorisering naar type en kwalitatieve omschrijving van elk risico.
- Opmaak van een model.
- Raming van de kans dat elk risico zich voordoet en raming van de kost voor de drager van het risico als het zich voordoet (indien voldoende % kans);
- Verwerking van alle risico's (kans x impact) waarbij rekening wordt gehouden met scenario's waarin een combinatie van risico's die zich typisch kunnen voordoen worden samengenomen.
- Rapportage omtrent:
 - -de belangrijkste risico's naar impact;
 - -advies om de risico's, gegeven het bestaande contract, te mitigeren;
 - -overzicht van de verwachte waarde van de businesscase voor Tondelier Development nv en voor Stad Gent.

Een aantal elementen uit de risicoanalyse met betrekking tot de samenwerking tussen Stad Gent en Tondelier Development nv:

- Marktrisico: het marktrisico (de mate waarin het commercieel programma in de smaak valt bij doelgroepen) wordt grotendeels gedragen door de private partij, wat logisch is. Een risico ligt in het feit dat Stad Gent zelf een factor is in dit marktrisico: als zij vanuit hun beleid aandacht schenken aan ontwikkeling heeft impact op de afzet.
- Politiek risico: de huidige coalitie staat sterk achter het project, mede omwille van de maatschappelijke meerwaarde die het creëert in de moeilijke stadsomgeving in noordelijk Gent. Een nieuwe coalitie kan hier mogelijk anders tegenover staan.
- Saneringsrisico: binnen de PPS-overeenkomst werd afgesproken dat Tondelier Development nv instaat voor de saneringskosten van de gekende vervuiling, op basis van vooronderzoek. De kosten van het saneren van gekende vervuiling zijn al hoger opgelopen dan oorspronkelijk geraamd, ten koste van de ontwikkelaar dus. Indien er tijdens de werken onvoorziene vervuiling optreedt, neemt Stad Gent deze kosten voor haar rekening. Bijkomende vervuiling heeft zich ook al voorgedaan. Het verdelen van de kosten tussen de gekende en ongekende vervuiling bleek hier niet eenvoudig. Indien de

kosten van ongekende vervuiling zeer hoog zouden oplopen kan Stad Gent deze niet meer dragen, met sterke vertraging of in het slechtste geval stopzetting van het project als risico.

- Subsidierisico: de renovatie van de oude gashouders is essentieel voor het look-and-feel van de site, maar voor de subsidiëring is men afhankelijk van de Vlaamse overheid: zij heeft de timing en het subsidiebedrag in handen.
- Risico publiek programma: door verandering in de wetgeving is de aankoop van sociale woningen door de sociale huisvestingsmaatschappij niet langer gegarandeerd. Het contract voorziet wel in een verplichting tot bouwen van redelijk veel sociale woningen, iets waar Stad Gent aan vasthoudt

DE NIEUWE DOKKEN

Residentieel ontwikkelingsproject op de Oude Dokken in Gent

Locatie:
Schipperkaai, te Gent

Grootte:
400 wooneenheden

Realisatie:
de stad Gent en Schipperskaai development

Projectkost:
150 miljoen euro
Projectplanning: 2024

“WONEN AAN HET WATER”

De Oude Dokken in het noorden van Gent zullen de komende jaren een hele metamorfose ondergaan. Ze worden herontwikkeld tot De Nieuwe Dokken. De voormalige industriële spil aan het water krijgt een nieuw woon- en leefproject. Voor het project werd een brownfieldconvenant afgesloten en de nodige saneringen werden reeds uitgevoerd. Er wordt sterk ingezet op een duurzame invulling van het project. Duurzame waterhuishouding op de site is één van de hoofdpunten.

In deze buurt komen ongeveer 400 nieuwe woningen voor een gemengd publiek met enkele functies die de buurt ondersteunen, zoals eventueel een restaurant of café, kantoren en detailhandel. Tussen de nieuwe woningen realiseert Sogent een stadsgebouw met een kinderdagverblijf, buitenschoolse kinderopvang, een basisschool en wijksporthal. De wijk wordt voorzien van duurzame technieken zoals een afvalwaterzuiveringsinstallatie, een warmtenet en laadpalen voor elektrische auto's en fietsen.



De Nieuwe Dokken, Gent (Beeld: CAAAP®)

Rol van de overheid

In het geval van De Nieuwe Dokken speelt de overheid een cruciale rol in het faciliteren van een duurzame ontwikkeling van de site. Doordat Sogent de grondpositie innam, stond het in de onderhandelingen sterk genoeg om bepaalde thema's door te laten wegen tijdens de selectieprocedure van de ontwikkelaar.

De sanering van de site wordt gerealiseerd door de OVAM¹. Die maakt zo met Vlaamse middelen mee het project mogelijk. Zo kan de handicap die deze gronden met zich meebrengen, overwonnen worden zonder dat de ontwikkelaar het uiterste uit de gronden dient te halen.

De lokale overheid heeft de verantwoordelijkheid om naast ruimtelijke kwaliteiten ook maatschappelijke kwaliteiten te stimuleren. In het geval van De Nieuwe Dokken is een 20/20/60-regel toegepast, die 20% sociale woningbouw en 20% budgetwoningen vereist binnen de ontwikkeling. Daarnaast wordt er volop ingezet op duurzaamheid, een programma dat de leefbaarheid in de wijk verhoogt en tijdelijke invulling gedurende het ontwikkelingsproces. Door als overheid financieel niet het uiterste uit de kan te moeten halen ontstaat hier een kwalitatieve wijk, die het maatschappelijke belang dient op wijk- en op stadsniveau en vooruitstrevend is op het vlak van duurzame technieken.

1 De OVAM komt financieel tussen in de bodemsaneringswerken omdat de eigenaar van de grond vrijgesteld werd van saneringsplicht conform het Bodemdecreet.



De Nieuwe Dokken, Gent (Foto: Jan van Hoof®)



De Nieuwe Dokken, Gent (Beeld: CAAAP®)

Organisatie structuur

De Nieuwe Dokken worden ontwikkeld in een samenwerking tussen de Stad Gent en Schipperskaai Development, een team rond de ontwikkelaars CAAAP en Van Roey Vastgoed. Binnen deze pps-constructie zetten ze sterk in op duurzaamheid. De vennootschap streeft naast het financiële ook een belangrijk ecologisch-sociaal rendement na. Dat kan dan weer invloed hebben op het financiële rendement. Impactinvesteerders nemen het ecologisch-sociaal rendement mee in hun investeringsafweging. De constructie via een projectvennootschap met verschillende aandeelhouders, waaronder bewoners, maakt de investering in een onconventionele techniek haalbaar. Op deze manier geldt De Nieuwe Dokken als een pilootproject in Gent en de rest van Vlaanderen.

In De Nieuwe Dokken is PMV (ParticipatieMaatschappij Vlaanderen) betrokken door een garantiestelling op een lening voor (een deel van) de technieken. Daarnaast waren organisaties zoals de OVAM en IVAGO (Intergemeentelijke Vereniging voor Afvalbeheer in Gent en Omstreken) betrokken via een stuurgroep. Het doel van deze samenwerking was om vroeg in dialoog te gaan met de instanties betrokken bij de nodige vergunningen.

Coöperatieve projectvennootschap Ducoop

Betrokken partijen zijn: CEIP, Schipperskaai Development, FARYS, Trividend, Human Capital, Piet Colruyt, EnerGent, Oya Seed en bewoners

Een aparte aandeelhouderscategorie (B-aandelen) werd gecreëerd voor natuurlijke of rechtspersonen die bewoner (huurder of eigenaar) zijn van De Nieuwe Dokken. Elk B-aandeel heeft een nominale waarde van 250 euro en het maximumbedrag waarop kan worden ingeschreven, is beperkt tot 5.000 euro (20 aandelen).

Dividend: een erkende coöperatie mag maximaal 6% rendement op het ingebrachte kapitaal als dividend uitkeren aan de aandeelhouders. Indien de liquiditeit in de vennootschap dit niet toelaat, kan ook voorgesteld worden om geen dividend toe te kennen. Omdat de cvba erkend is door de Nationale Raad voor de Coöperatie (NRC), genieten de aandeelhouders een vrijstelling van roerende voorheffing. Voor dividenden uitbetaald in 2017 bedraagt de vrijstelling 190 euro per persoon. Het eventuele surplus is onderworpen aan roerende voorheffing met een aanslagtarief van 30% in 2017.

De technieken van de Nieuwe Dokken

Voor de ontwikkeling van De Nieuwe Dokken wordt geïnvesteerd in een warmtenet, infrastructuur voor afval(water)zuivering en andere technieken met het oog op duurzame energieopwekking en energie-efficiëntie. De betrokken partijen zijn verenigd in de coöperatieve projectvennootschap DuCoop. De gebruikte technieken zijn interessant omdat zij onconventioneel zijn en de investering hierin mogelijk is gemaakt door een projectvennootschap die functioneert als ESCO (Energy Service Company). Het gebruik van circulaire technieken heeft sterk bijgedragen aan de duurzaamheid van de ontwikkeling, die 93,9 scoorde op de duurzaamheidsmeter van Stad Gent.

DuCoop financiert de meerkosten van de duurzame technieken. DuCoop is gecreëerd door projectontwikkelaar Schipperskaai Development, watermaatschappij FARYS en Clean Energy Innovative Projects (CEIP). De aandeelhouders van deze coöperatieve vennootschap zijn investeringsfondsen, impactinvesteerders, toekomstige bewoners en aandeelhouders van EnerGent. Daarnaast is Trividend een aandeelhouder (gelinkt aan kredietinstelling Hefboom, een 'venture capital-fonds' met sociale impact) en is er in de toekomst een schijf kapitaal vrij voor bewoners. Elke bewoner krijgt alvast één aandeel in projectvennootschap DuCoop. Deze constructie geeft een stimulans aan bewoners,

om bijvoorbeeld de installaties correct te gebruiken. Daarnaast kan er niet meer dan zes procent winst uitgekeerd worden in de coöperatie en is potentiële extra winst uit te keren aan de gebruikers via een korting op hun factuur.

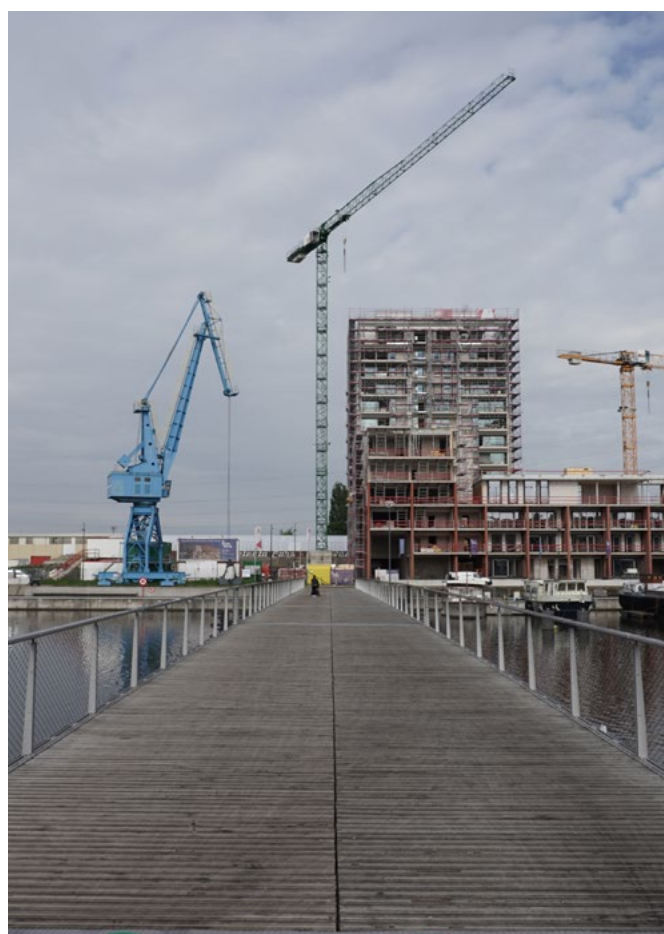
Het totaal aan investeringen in de duurzame technieken (warmtenet, afvalwaterzuivering, ...) die gefinancierd worden via de projectvennootschap is 4 miljoen euro.

Voor wat betreft de waterzuivering krijgen de bewoners een vrijstelling van waterzuiveringsheffingen (in feite worden de woningen gelijkgesteld met industrieel afvalwater). De bewoners worden vervolgens toch gefactureerd door de watermaatschappij voor hetzelfde bedrag als normaal, maar dan voor rekening van projectvennootschap DuCoop.

Voor wat betreft het warmtenet (ongeveer de helft van de investering) heeft elke bewoner een aansluitingsplicht, met een tarief dat gealigneerd is op aardgasprijs. De ontwikkeling heeft een vrijstelling van aanlegging van een aardgasnet.



De Nieuwe Dokken, Gent (Foto: CAAAP®)



De Nieuwe Dokken, Gent

De investering in het warmtenet leidt tot infrastructu-
rele besparingen op het gebouw. Er hoeft bijvoorbeeld
geen rookgaskanaal aangelegd te worden. De reële
meerkost is dus niet 4 miljoen, wel zeker meer dan de
helft hiervan. Deze meerkost moet dus terugverdiend
worden met warmtelevering, waterzuivering, maar
bijvoorbeeld ook met duurzame elektriciteitsdiensten.
De ambitie is een laadpalennet in De Nieuwe Dokken
aan te leggen. Dat wordt geëxploiteerd door Clean
Energy Invest, dat een zakelijk recht heeft op de da-
ken voor de plaatsing van zonnepanelen. In eerste
instantie om energie op te wekken voor alle interne
verbruiken van de technieken, in tweede instantie
voor het laden van elektrische fietsen en auto's. Daar
komt nog bij dat de locatie aangeduid is als proeftuin
voor smart grid-toepassingen, waar apparaten met
het net kunnen communiceren via een centrale unit.
Door elektriciteitsopslag te voorzien, is uitgesteld
verbruik mogelijk. Daarnaast faciliteert een smart grid
het uitbalanceren van het verbruik met bijvoorbeeld
slimme wasapparaten en een centrale intelligente unit
die het verbruik stuurt. Naast de besparing zit er een
businessmodel in het sturen van de energieopslag en
het energieverbruik in functie van piek- en dalverbrui-
ken en daaraan verbonden marktprijzen. Bijvoorbeeld
door elektriciteit tegen betaling af te nemen van elek-
trische wagens op piekmomenten (waarvoor aan de
eigenaars betaald wordt). Naar deze derde activiteit is
een haalbaarheidsstudie lopende.



DOK, Gent (foto: Michiel Devijver©)

Place making

Tijdens het traject van de ontwikkeling van De Nieuwe
Dokken is er ingezet op ruimte voor tijdelijke invulling.
De sanering, uitgevoerd in opdracht van de OVAM,
voltrekt zich in verschillende fases. Daardoor ontstaan
er mogelijkheden voor tijdelijke invulling die mee evo-
lueert met het saneringsproces. De tijdelijke invulling
heeft hier verschillende functies: in de eerste plaats
biedt die ruimte aan een groot aantal verenigingen,
culturele initiatieven en vormt het een broedplaats
voor de omliggende buurt. Tegelijkertijd dient de site
als locatie voor evenementen waar elders in de stad
geen plek voor is. Dit gaat zowel om initiatieven voor
een niche publiek, gericht op de buurt, als om activi-
teiten die een breed publiek aantrekken zoals bijvoor-
beeld samen naar de Rode Duivels kijken. Op deze
manier biedt de tijdelijke invulling ook een vorm van
sociale controle en laat het de site voor de Gentenaar
al onderdeel uitmaken van de stad door 'placemaking'.
Dit biedt meerwaarde voor zowel de publieke als priva-
te partners.



De Nieuwe Dokken, Gent (Beeld: CAAAP©)

De inzet van een Energy Service Contract (ESCO's)

Voor het project De Nieuwe Dokken, staat de pro-
jectvennootschap DuCoop als ESCO in voor de vol-
gende energieregerelateerde zaken:

- warmtelevering via decentrale waterzuivering
van het afvalwater van de wijk;
- het onttrekken van nutriënten aan de afvalstro-
men;
- de inzameling en vergisting van zwart en keu-
kenafval;
- de productie van duurzame warmte en elektri-
citeit;
- het investeren in en exploiteren van een vacu-
um- en warmtenet;
- de levering van duurzame warmte;
- duurzame mobiliteit.

Voor de levering van warmte, gebeurt dit volgens
het NMDA-principe (Niet Meer Dan Anders). De
leveringsprijs is dus gekoppeld aan de prijs van aard-
gas.

De constructie via een projectvennootschap met
verschillende aandeelhouders, waaronder bewo-
ners, maakt de investering in een onconventionele
techniek beter mogelijk. De vennootschap streeft
naast het financiële ook een belangrijk eco-
logisch-sociaal rendement na, wat een invloed kan
hebben op het financiële rendement. Impact-inves-
teerders zijn zich hier waarschijnlijk van bewust en
nemen het ecologisch-sociaal rendement dan mee
in hun investeringsafweging.
Daarnaast dient de vraag zich aan, wie verantwoor-
delijk is voor het onderhoud en de exploitatie van de
energiegerelateerde installaties. Een ontwikkelaar
treedt het liefst uit het proces na de verkoop van het
vastgoed. Op deze manier zijn de aandeelhouders,
waaronder bewoners, eigenaar van de installaties.
Het laatste geeft ook een prikkel om hier op een cor-
recte manier mee om te gaan, misbruik maakt de in-
stallaties immers minder rendabel en elke bewoner
heeft tenminste één aandeel.

EILAND ZWIJNAARDE

Herontwikkelingsproject van
gesaneerde en baggerspecie
opgehoogd gebied

Focus op grote bedrijven en we-
tenschapspark

Locatie:
Zwijnaarde tussen E40 en E17

Grootte:
ca. 35ha

Realisatie:
Verschillende vennootschappen
en partners: De Vlaamse Water-
weg nv, Alinso Group, Sogent,
PMV, POM, Stad Gent, Provincie
Oost-Vlaanderen, Agentschap In-
-noveren & Ondernemen

Projectplanning: 2030

“TECH LANE GHENT”

Het ‘Eiland van Zwijnaarde’ is een historisch verontreinigde brownfieldsite ten zuiden van Gent. Deze is gesaneerd en later gebruikt als stort- en verwerkingslocatie voor baggerspecie uit de waterwegen rondom Gent. De verwerkte en opgeslagen baggerspecie doet dienst als ophogingsmateriaal. In 1997 richtten verschillende publieke en private partners Fasiver cvba op. Fasiver stond in voor de sanering, de verwerking en de ophoging van de terreinen. De ophoging is intussen een feit. De site wordt nu ontwikkeld als locatie voor de duurzame uitbouw van bedrijven die zich specialiseren in kenniseconomie, transport, logistiek en watergebonden distributie.

Eiland Zwijnaarde is dus al twintig jaar in beweging. In die tijd zijn er verschillende vennootschappen opgericht om elke fase van dit complexe project optimaal te kunnen aansturen. Dat is nodig, want men mikt in dit project hoog op vlak van duurzaamheid. Er is veel aandacht voor ecologisch bouwen, duurzame mobiliteit, groenvoorzieningen en energie.



Eiland Zwijnaarde, Gent (Beeld: Eiland Zwijnaarde NV©)

Organisatie en structuur

Eiland Zwijnaarde heeft, ondanks de historische verontreiniging, veel potentieel qua ligging. Vanwege de specificiteit van het project was maatwerk noodzakelijk. Daarom zal dit project nooit één-op-één te kopiëren zijn, maar het kan wel een bron van inspiratie zijn voor andere projecten. Voor elke fase van het project zocht de organisatie naar de beste structuur en samenwerkingsverbanden. In de saneringsfase werd Fasiver opgericht. Deze vennootschap stond in voor de sanering, verwerking, ophoging en monitoring van de verontreinigde site. Fasiver heeft de gesaneerde site vervolgens verkocht aan de huidige eigenaars. Deze eigenaars hebben zich verenigd in een nieuwe vennootschap, nv Eiland Zwijnaarde. Deze nv zorgt ervoor dat de terreinen bouwrijp worden gemaakt, voorziet de wegen, grachten, rioleringen en de groenaanleg. Deze partij zal nadien de gronden opnieuw verkopen aan vennootschappen die zullen bouwen voor bedrijven of de grond in erfpacht geven.

“De organisatie was continu in beweging, en er is met voortschrijdend inzicht gekeken hoe men zich het best kon organiseren om het maximale eruit te halen voor alle partijen.”

Mieke Gevaert, projectcoördinator nv Eiland Zwijnaarde

Het werken met één vennootschap per fase heeft het voordeel dat alles sneller kan verlopen. Voor een complex project van dit formaat was het nuttig om vanuit deze insteek te werken. Elke vennootschap heeft namelijk haar specifieke kennis en dat is een groot voordeel gebleken. Een project dat twintig jaar in beslag neemt is onlosmakelijk verbonden aan het ontstaan van nieuwe inzichten en vooruitgang over verschillende gebieden. De visie over wat het project zou worden is dan ook nog sterk geëvolueerd doorheen de tijd, en men is er van overtuigd dat het steeds beter werd. Zo leerde men gaandeweg de marktvraag beter kennen. Daar moet je als organisatie op inspelen. In dit geval werden grote ruimtes aan het kanaal ingepland als sites voor distributiebedrijven en is de groenzone geïntegreerd in een wetenschapspark. Werken in het groen spreekt aan en dit type bedrijvigheid leent zich daar perfect toe. In de loop der jaren is ook de plaatselijke bevolking voldoende in het proces betrokken. Zo is er minimale



Eiland Zwijnaarde, Gent (Beeld: Eiland Zwijnaarde NV©)

weerstand of verzet vanuit die hoek. Duidelijke communicatie bleek hier de sleutel. De private partij was tevreden dat er gesaneerd werd en de overheid was tevreden dat ze de gronden economisch kon gaan bestemmen en werkgelegenheid kon creëren. Het vooropgestelde ambitieniveau op gebied van duurzaamheid wordt tot nog toe goed gehaald. Maar de volgende fase zal beslissend zijn: de effectieve inrichting met gebouwen en infrastructuur. Het valt af te wachten hoezeer de eisen die gesteld worden aan de mogelijke klanten de verkoop zullen beïnvloeden. Men wil namelijk dat de gebouwen BREEAM-gecertificeerd (BREEAM New Construction) zullen zijn met een algemene minimumscore ‘very good’ en ‘excellent’ voor het energieluik. Dat is de op één na hoogste score en dit zal inspanningen vergen want bedrijven dienen dit zelf te behalen. De Stad Gent stimuleert om de nadruk van het duurzaam bouwen te leggen op energie. De stimulans die nv Eiland Zwijnaarde geeft, bestaat uit het vragen van een waarborg, die pas wordt vrijgegeven wanneer aan deze voorwaarde is voldaan. Er is een BREEAM ‘interim-certificaat’ dat halverwege het proces al de helft van de waarborg terug openstelt. Verder zijn er ook op het gebied van architectuur heel wat vereisten om alles tot een samenhangend geheel te ontwikkelen. Er zijn ook nog specifieke voorwaarden verbonden aan de site vanwege de sanering, dit komt

later aan bod. Men is er echter van overtuigd dat met de juiste communicatie en informatie deze voorwaarden geen struikelblokken kunnen zijn voor het verkopen of in erfpacht geven van de percelen, integendeel. Ook voor de omgeving (wegenis, groene zones...) mikt de vennootschap hoog en wil men een BREEAM-certificaat bekomen (BREEAM Communities).

“De brownfieldconvenant werd onbedoeld ook een forum waar zaken bespreekbaar werden gemaakt, dit vormt de rode draad in dit project.”

Mieke Gevaert, projectcoördinator nv Eiland Zwijnaarde

Dit project had nog niet zo ver gestaan zonder een brownfieldconvenant. Door het afsluiten van een brownfieldconvenant trad de organisatie in een platform waar verschillende Vlaamse en andere administraties samenkomen. Dit zorgt voor een goede overleg- en netwerkstructuur.



Eiland Zwijnaarde, Gent (Beeld: Eiland Zwijnaarde NV©)

Duurzaam saneren

De site langs de E40 en de Schelde was een historische ‘blackpoint’. In het verleden werd viscose-afval van nabijgelegen industrie gestort op het terrein in viscossebekkens. Toen zich een calamiteit voordeed met verontreinigde stoffen in het grondwater, werden maatregelen genomen om verdere verontreiniging van de omgeving te beperken. De kosten voor zo’n sanering, waarbij een ondoorlatende wand rondom de volledige viscossebekkens diende geplaatst te worden, waren echter zeer hoog en de saneringsaansprakelijke was toen al failliet. Op dat moment was er in de omgeving van de Gentse haven een grote vraag naar de opslag en verwerking van baggerspecie. Het terrein langs de E40 en de Schelde leende zich hier uitstekend voor. Baggerspecie werd aangebracht, ontwaterd en vervolgens na stabilisatie opgeslagen op het terrein, waarna het dienst zal doen als onderfundering voor de latere herontwikkeling. De opbrengsten van de behandeling van deze baggerspecie werden gebruikt om de sanering van de viscossebekkens te financieren. Voor deze saneringsfase werd de publiek-private samenwerking Fasiver opgericht. De sanering is afgerond. Het aanwezige gesaneerde stortmateriaal is ontwaterde, gelamineerde baggerspecie die aan de boven- en onderkant

afgewerkt is met een laag drainagezand van een halve meter. De milieuwetgeving legt op dat elk (bagger) stort wordt afgewerkt met een meter leeflaag. Tijdens de uitwerking van de infrastructuurwerken bleek deze meter ophoging echter onvoldoende om alles aan te leggen. Daarom worden de wegen opgehoogd met een extra meter aan vulgrond. De omliggende terreinen zullen in een latere fase ook opgehoogd moeten worden vooraleer de bouwwerken gestart kunnen worden. Deze kosten zijn voor de bouwheren. In het kader van de nazorg, waarvoor Fasiver nog dertig jaar verantwoordelijk is, lijkt er geen of weinig weerstand te zijn. Voor Fasiver is dit nochtans een grote verantwoordelijkheid, omdat men tot dan moet kunnen aantonen dat het stort in dezelfde staat is als toen het werd aangelegd. Dit kan men controleren via percolaatputten (een meter diameter), die worden gemonitord. Deze moeten wel bewaard blijven bij de verdere inrichting van de site en liefst op dezelfde plek. GIS-bestanden bieden een overzicht voor de betrokken partners en geïnteresseerde bedrijven. Men kan hier vlot info uit halen specifiek voor percelen en voor de bouwprojecten die men daaraan wil koppelen.



Eiland Zwijnaarde, Gent (Beeld: Eiland Zwijnaarde NV©)

EILAND ZWIJNAARDE

“TECH LANE GHENT”

Waterbeheer

Het waterbeheer op de site begint met de manier waarop omgegaan wordt met het regenwater. Aangezien de bodem vanaf ca. een meter ondoordringbaar is, zal het water via grachten afgeleid worden naar de grote groen-blauwe zone van de site en daar wel kunnen infiltreren in poelen. Deze zijn gelegen rond het baggerstort. Voor de dimensionering van de grachten werd rekening gehouden met een verhardingsfactor van 90%, omwille van het niet-infiltratiegevoelige karakter van de bodem. Verder tracht men om de bedrijven in de toekomst optimaal gebruik te laten maken van de Schelde en de bestaande aanmeerkraai. Zo kunnen logistieke bedrijven vlotte toegang tot de site voorzien voor schepen tot 2000 ton. Regenwater wordt van de daken opgevangen in bovengrondse citernen. Dit is nodig, want de regenwaterverordening blijft van kracht.

Materialenbeheer

Het oude kadeplateau zal men hergebruiken. Dit zal worden gerenoveerd voor de nieuwe bedrijven. Ook zal men in de groene zone de gezonde en juist geplaatste bomen en struiken behouden. Via het opgelegde te behalen niveau voor de BREE-AM-certificaten worden incentives gegeven aan de bedrijven om naast de andere duurzame facetten ook in te zetten op duurzaam materiaalbeheer. Dit geeft een zekere flexibiliteit, aangezien er al heel wat andere voorwaarden worden opgelegd.



Eiland Zwijnaarde, Gent (Beeld: Eiland Zwijnaarde NV©)

PIER KORNEL

“WOONBUURT VOOR JONG EN MINDER JONG”

Residentieel project op de site van de voormalige Tupperware fabriek.

Locatie:
Voormalige tupperware fabriek, te Aalst

Grootte:
450 wooneenheden op 4ha

Realisatie:
Dender Development, een samenwerking tussen Re-Vive en Matexi

Projectplanning:
2020

Pier Kornel is een stadswijk gelegen in Aalst op de site van de voormalige Tupperware fabriek, ontwikkeld door Re-Vive en Matexi. De aan de Dender gelegen wijk biedt ruimte aan in totaal 450 nieuwbouwwoningen en appartementen, die in verschillende fases ontwikkeld worden. Binnen deze ontwikkeling werd een diversiteit van woontypologieën samengebracht voor verschillende budgetten en generaties. Daarbij werden buurtversterkende functies geïntegreerd binnen het proces, welke een directe meerwaarde leveren aan de wijk zelf en de directe omgeving. De wijk voorziet met autoluwe straten pleinen en verschillende ontmoetingsplekken in publieke ruimte die bijdraagt aan een levendige wijk. Hiermee draagt de wijk Piet Kornel bij aan een divers woningaanbod in de stad Aalst.



Pier Kornel, Aalst (foto: Matexi©)

'T GROEN KWARTIER

Residentieel herontwikkelingsproject het militair hospitaal in Berchem

Locatie:
Berchem, Antwerpen

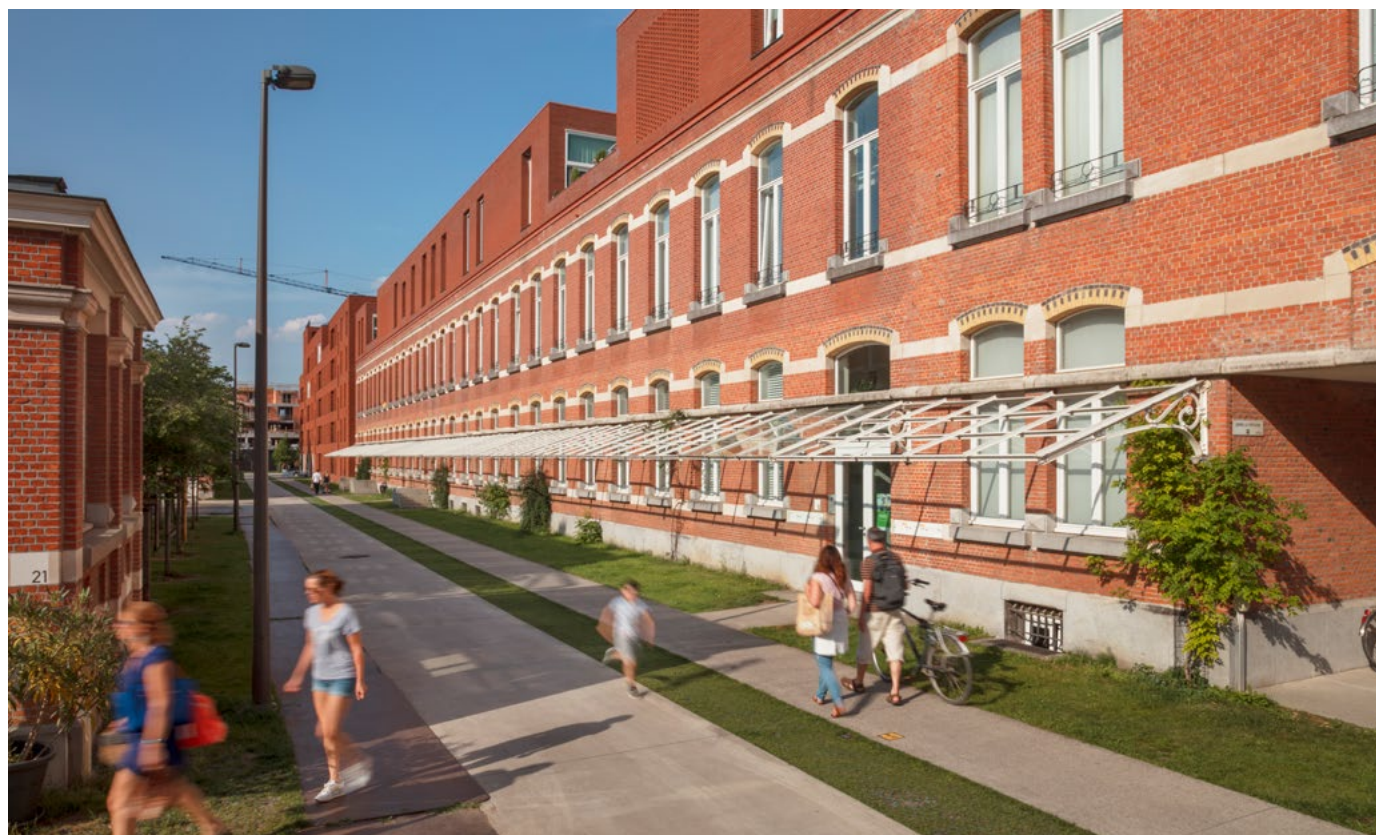
Grootte:
ca. 8ha

Realisatie:
verschillende vennootschappen, partners: AG Vespa in samenwerking met CAAAP en Matexi naar een concept van Beel & Achtergael

Projectplanning: 2030

“WONEN IN HET PARK VAN MORGEN”

't Groen Kwartier is gelegen in het hart van Berchem in Antwerpen en stond vanaf het begin van de vorige eeuw bekend als het Militair Hospitaal. Toen die functie verviel kocht de stad het terrein om het te integreren in het stedelijk weefsel met behoud van de historische kwaliteiten. De site werd ontwikkeld door een consortium van CAAAP, Matexi en AG VESPA. 't Groen Kwartier zorgt voor een nieuw, identiteitsvol stuk binnenstad. Het historische patrimonium komt tot uiting in een verkeersvrije omgeving met diverse groene ontmoetingsruimten. Hiermee levert het bovendien een maatschappelijke bijdrage aan de omliggende buurt.



't Groen Kwartier, Antwerpen (foto: Matexi©)

Als brownfieldontwikkeling was het Militair Hospitaal nog een pioniersproject wat betreft het integreren van het saneringsproces in de ontwikkeling. Hier is gekozen om vooraf te saneren, iets wat vandaag waarschijnlijk integraal zou worden aangepakt, samen met bijvoorbeeld de aanleg van de ondergrondse parking. Ook herbestemming en recuperatie van afbraakmaterialen stonden hoog op de agenda. Omdat deze site centraal in Antwerpen is gelegen, is het zoveel mogelijk vermijden van transport van materialen een essentiële uitdaging van het ontwikkelingstraject. Door afbraakmaterialen te gebruiken in onder andere de onderfundering van wegen konden veel transportbewegingen voorkomen worden. Ondanks de herbestemming van het bestaande historische patrimonium, werd er sterk ingezet om ook deze zo energie-efficiënt mogelijk te maken en aan de hedendaagse duurzaamheidseisen te laten voldoen. Dit en andere facetten maakt 't Groen Kwartier tot een duurzame ontwikkeling.



't Groen Kwartier, Antwerpen (foto: Goede speelprojecten©)



't Groen Kwartier, Antwerpen (foto: Matexi©)

'T GROEN KWARTIER

“WONEN IN HET PARK VAN MORGEN”



't Groen Kwartier, Antwerpen (foto: Matexi©)

De site was als Militair Hospitaal 150 jaar lang om-muurd en daarmee afgescheiden van de stad. Een specifieke doelstelling van deze ontwikkeling was het opnieuw integreren van de site binnen het stedelijk weefsel. Hiervoor werden de omliggende wijken al in een vroeg stadium betrokken en kon de ontwikkeling ingaan op de vraag naar groene ruimte.

Het consortium koos ervoor om op de 7,7 ha grote site een nieuw woongebied te realiseren van ongeveer 400 woningen. Er werd ingezet op een sociale mix van nieuwe bewoners door te kiezen voor een mix van wonin-gen gebaseerd op 35% residentiele, 40% betaalbare en 25% voor sociale woningen. Er is ook ruimte voorzien voor handels- en kantoorruimte, waarbij restaurant The Jane in het hart van de wijk een prominente plek inneemt. Hiernaast is er een directe aansluiting op het PAKT, een brownfieldontwikkeling die naast 't Groen Kwartier ligt. PAKT geeft een plek aan creatieve onder-nemers, horecavoorzieningen en polyvalente ruimten. Dit alles werd gerealiseerd in een autoluwe, parkachtige omgeving van 2 ha groot en geeft daarmee ruimte aan de bewoners.

Ook de omliggende buurt profiteert van deze binnen-stedelijke ontwikkeling. 't Groen Kwartier verhoogt de doorwaadbaarheid, biedt kwalitatieve groene ruimte in een zeer verhard deel van de stad. Daarbij heeft dit nieuwe stadsdeel een aantrekkingskracht voor nieuw programma en functies, waar de omliggende wijk direct op kan inhaken. De nieuwe energie die 't Groen Kwar-tier met zich meebrengt heeft duidelijke 'spillover ef-fecten' op de naast gelegen wijken, waardoor hier een bruisend stadsdeel ontstaat, in het hart van Berchem.

PAKT

“HOTSPOT ÉN HUTSE POT”

Creatieve hub in oude industriële loodsen, gelegen aan 't Groen Kwartier

Locatie:
Regine Beerplein 1
2018 Antwerpen

Realisatie:
PAKT kwam tot stand op initiatief van de private ontwikkelaar Immo Yaman, in samenspraak met de eindgebruikers.

PAKT wordt gevormd door een oude industriële site grenzend aan 't Groen Kwartier in Antwerpen. De site is in private eigendom en was ooit bestemd voor de ontwikkeling tot lofts. In samenspraak met de stad werd echter besloten de site ruimte te laten geven aan de creatieve industrie in Antwerpen. In de tijd dat de site wachtende was op een nieuwe invulling, ge-bruikten kunstenaars en muzikanten enkele ruimtes als ateliers. Daardoor bestond hiervoor al de juiste voedingsbodem.

Momenteel nemen diverse bedrijven met een creatieve inslag de ruimtes in. Ook horeca en vrijetijdsfuncties vinden er hun plek. Op het dak van het complex bevindt zich een intensieve daktuin. Die geeft een extra dimensie aan de site en draagt bij aan de identiteit. Hiermee vormt PAKT een unieke plek in de stad.



PAKT, Antwerpen (foto: PAKT©)

BALMATT SITE

“GEOTHERMIE IN DE KEMPEN”

Duurzame sanering van voormalige asbestfabriek

Locatie:
Vaartstraat 2400 Mol

Grootte:
ca. 8ha

Realisatie:
Sanering door de OVAM, pilootproject door VITO

Op het terrein langs het kanaal in Mol was vanaf 1923 tot eind jaren 1990 Balmatt Industries nv gevestigd, dat asbesthoudende cementproducten maakte. Op de site ontstonden tijdens deze periode meerder historische verontreinigingen. Zo bevat de bodem op verschillende locaties verspreid over het hele terrein asbest. Daarnaast is er ook een omvangrijke grond- en grondwaterverontreiniging met tolueen aanwezig.

Gezien de ligging, nabij de kantoren van VITO, en de geschikte ondergrond werd de site geselecteerd voor een pilootproject rond diepe geothermische energiewinning. Boringen tot meer dan 3,5 km diepte werden uitgevoerd, waarlangs water aan een hoge temperatuur en onder hoge druk onttrokken kan worden. Er wordt een geothermiecentrale gebouwd die aangesloten wordt op een warmtenet, dat in eerste instantie de nabijgelegen sites van VITO, SCK.CEN en Belgocontrol zal verwarmen. In een later stadium zal ook de bredere omgeving op het warmtenet aangesloten worden. Naast de infrastructuur voor de geothermiecentrale, zal het terrein voor logistieke doeleinden worden gebruikt.



Balmatt site, Mol (foto: VITO®)

Voor de asbestverontreiniging op de site is een actieve sanering niet aangewezen. Zolang het terrein verhard blijft, zijn er geen risico's. Voor de tolueenverontreiniging is een actieve sanering wel noodzakelijk. Hierbij dient minstens de bronzone in de grond aangepakt te worden. Bij een traditionele sanering door ontgraving van de verontreinigde bodem zou er rekening gehouden moeten worden met het asbesthoudende karakter van de grond. Dit zou zorgen voor hoge kosten voor afvoer en verwerking, alsook een hoge milieu-impact van het project omwille van CO₂-productie en het gebruik van stortplaatsen.

De herinrichting van het terrein voor de geothermieproductie biedt een opportuniteit om een innovatieve en duurzame sanering uit te voeren door middel van stoominjectie. Hierbij wordt stoom in de bodem ingebracht om deze op te warmen. Hierdoor vervluchtigt de tolueenverontreiniging waarna de bodemgassen onttrokken en gezuiverd worden. De bepalende factor in zo'n stoomsanering is de kost (tijdsduur) van de stoomproductie, die erg energie-intensief is en een hoge CO₂-productie met zich mee kan brengen. Maar met de geothermiecentrale op de site is er een duurzame en financieel voordelige energiebron voorhanden. Indien de sanering dan ook nog eens wordt afgestemd op de warmtevraag van de omgeving, dan kan een win-winsituatie ontstaan. Daarbij kunnen de probleembezitters een duurzame sanering realiseren voor een gunstige prijs en de exploitanten van de geothermiecentrale hebben een afnemer voor hun energie op ogenblikken dat ze met een overschot zitten.



Balmatt site, Mol (foto: VITO®)

DE HOORN

Combinatie kantoorruimten, evenementenzalen en horeca in een voormalige brouwerij te Leuven.

Locatie:
De Vaartkom, Leuven

Realisatie:
Den Hoorn NV, Projectregie Miss Miyagi en architectenbureau Office 360

“EEN BRUISENDE BROEDPLAATS WAAR JE KAN WERKEN, FEESTEN EN ETEN”

De Hoorn in Leuven is gevestigd in de oude gelijknamige brouwerij, die de bakermat vormde voor Stella Artois. Toen de brouwerij uit het gebouw wegtrok stond het gebouw decennialang leeg. Het werd als monument te complex bevonden om te herbestemmen. In 2007 kochten zeven particuliere ondernemers het gebouw. Ze zijn zelf de eerste eindgebruikers van het project. Ze ontwikkelden De Hoorn in twee fases tot een creatieve broedplaats. De Hoorn geldt met zijn authentieke industriële uitstraling als een van de trekkers van de nieuwe opbloeiende wijk de Vaartkom.



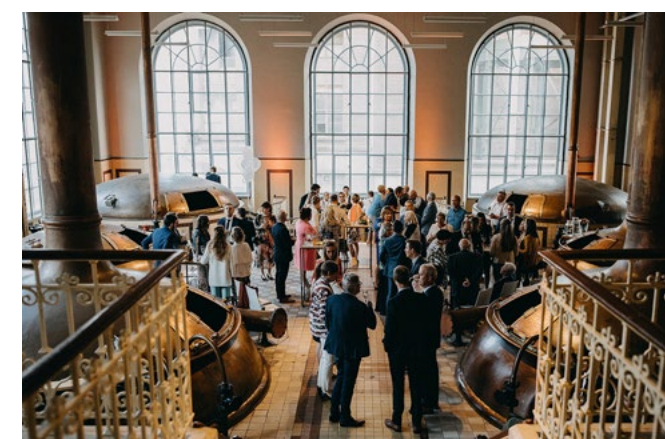
De Hoorn, Leuven (foto: De Hoorn©)

De ontwikkeling van de Hoorn is ontstaan vanuit de vraag van zeven directe eindgebruikers van het gebouw. Hierdoor is hier een alternatieve vorm van ontwikkeling ontstaan. Omdat de investeerders tegelijkertijd eindgebruikers zijn, was het doel van deze ontwikkeling niet om het financiële rendement te maximaliseren, maar stond de gebruikskwaliteit van deze partijen voorop. Kennis van de eindgebruiker geeft mogelijkheden voor een meer op maat ontworpen omgeving. Die eindgebruiker zal dan meer betrokken zijn en uiteindelijk ook meer verantwoordelijkheid voor zijn omgeving nemen.

De ontwikkeling is gestart met een budget van 10 miljoen euro en wordt uitgebreid met nog eens 10 miljoen euro. De Hoorn combineert een programma van creatieve werkplekken, voor innovatieve kleine tot grote bedrijven, met evenementenzalen en horeca. Het biedt hiermee ruimte aan 500 personen.

Het realiseren van de Hoorn in Leuven zoals het nu is, vergde een grote creativiteit in zowel de organisatiestructuur, het programma, maar ook in de financiering. Om dit project te realiseren werden strategische partnerschappen aangegaan en werd er gezocht naar mogelijkheden voor subsidiëring. De Hoorn is een duurzaam project door de herbestemming van de oude gebouwen en de ligging, maar ook door een energiezuinige aanpak. Er werd extra aandacht besteed aan de warmtehuishouding van het gebouw, met isolatie en zonneweringssystemen. Daarnaast werd een innovatief hybride ventilatiesysteem toegepast. Hierdoor kan de Hoorn gebruik maken van de EFRO-subsidie. Voor de plaatsing van regenwaterputten en zonnecellen kreeg de Hoorn een ecologiepremie van de Vlaamse overheid. Het gespecialiseerde dienstencentrum kwam tot stand met behulp van het Agentschap voor Innoveren en Ondernemen. En zowel voor de restauratie van de Hoorn als voor de uitwerking van de heritage trail kreeg De Hoorn steun van AB-InBev en het Fonds Baillet Latour. De Hoorn werkt mee aan het programma imec.istart, het incubatieprogramma van imec ter stimulering van (studenten)ondernemerschap binnen de brede ICT-sector.

Uiteindelijk leidde deze alternatieve aanpak tot de creatieve broedplaats en ontmoetingsplek die het nu is. Daarmee heeft het direct impact op zijn omgeving, maar ook op de rest van Leuven. De Hoorn won de Leuvense Architectuurprijs 2015 en de prestigieuze Europa Nostra/ EU prize for cultural heritage 2016.



(foto: Ronny Wertelaers©)



De Hoorn, Leuven (foto: De Hoorn©)

BLUE GATE ANTWERP

Transformatie van petroleum
Zuid, naar een klimaat neutraal
bedrijventerrein

Locatie:
D'herbouvillekaai, Antwer-
pen-Zuid

Grootte:
63ha

Realisatie:
DEME, DEC en Bopro Participa-
tieMaatschappij Vlaanderen, Wa-
terwegen & Zeekanaal, AG Vespa
en Stad Antwerpen / Business &
Innovatie

“VOEDINGSBODEM VOOR GROEIBEDRIJVEN”

Blue Gate Antwerp is een brownfield ten zuiden van Antwerpen die heront-
wikkeld wordt tot een hoogwaardig, watergebonden en eco-effectief be-
drijventerrein. De ambities liggen hoog, innovatie staat voorop. Blue Gate
Antwerp wordt gerealiseerd door aan private kant DEME (DEC) en Bopro en
aan publieke kant ParticipatieMaatschappij Vlaanderen, De Vlaamse Water-
weg nv, AG VESPA en Stad Antwerpen / Business en Innovatie. Het project
komt tot stand met financiële steun van VLAIO, EFRO en Strategische Pro-
jecten in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.



Blue Gate, Antwerpen (Beeld: Omgeving ©)

Blue Gate Antwerp bestaat uit drie grote delen: een
logistieke zone, een zone voor hoogwaardige produc-
tie, onderzoek & ontwikkeling en een groene corridor
van 14,5 hectare. De minimale grootte van de kavels is
5000 m².

Op het vlak van productie mikt Blue Gate Antwerp op
innovatieve ondernemingen met een grote toegevoeg-
de waarde. Eco-effectiviteit vormt het leidende prin-
cipe. Economische groei en ecologische meerwaarde
gaan voor deze bedrijven hand in hand. Ze zijn al dan
niet actief in de groene of blauwe economie en passen
de principes toe waarop de economie van de toekomst
kan worden gebouwd. Potentiële doelgroepen zijn
innovatieve ondernemingen die zich specialiseren in
hoogwaardige eco-effectieve productie. Dat betekent
dat zowel materiaal- als energiekringlopen gesloten
worden.

Blue Gate Antwerp wil bedrijven aantrekken die zich
richten op hoogwaardige nicheproductie en specialisa-
tie. Dergelijke ondernemingen onderscheiden zich door
hun streven naar intensief ruimtebeslag, een aanbod
van hoogwaardige ruimtelijke en stedenbouwkundige
beeldkwaliteit, duurzame en innovatieve activiteiten,
en de beperking of reductie van negatieve externe
effecten zoals belasting van de verkeersinfrastructuur,
impact op het milieu, geluidshinder en geurhinder.
Naast productiebedrijven is er op Blue Gate Antwerp
ook ruimte voor instellingen die gespecialiseerd zijn
in onderzoek en ontwikkeling (O&O). Net als in de
productie is een duurzaam en innovatief karakter
hier een prioriteit. Blue Gate Antwerp mikt zowel op
O&O-instellingen verbonden aan universiteiten, sec-
torfederaties en overheden, als op O&O-afdelingen van
privéproductiebedrijven.



Blue Gate, Antwerpen (Beeld: Omgeving ©)

WASSERIJ DER VLAANDEREN

Voormalige wasserij wordt om-
gevormd naar ontmoetingsplaats

Locatie:
Toekomststraat Sint-Amandsberg
Gent

Realisatie:
Stad Gent, Sogent, OVAM, EFRO

“EEN FRISSE TOEKOMST VOOR DE WASSERIJ”

De voormalige wasserij in de Toekomststraat in Sint-Amandsberg staat sinds 2011 leeg en wacht op een herbestemming. Sogent plant voor deze site een toekomstige ontmoetingsplaats voor de buurt en centrum van activiteit, in samenspraak met de buurtbewoners. Het project maakt deel uit van het stad vernieuwingsproject ‘En Route’, dat wijken zoals Sint-Amandsberg nieuw leven wil inblazen, waar het goed wonen is, met voldoende groen en ontmoetingsruimte. Het Gentse Stadsontwikkelingsbedrijf sogent is eigenaar van de site en zal zelf de herontwikkeling uitvoeren. Voor de uitbating van de site na de verbouwing zoeken ze een sterke beheerder die de volledige site zal huren en uitbaten, samen met de buurt.



Wassery der Vlaanderen, Sint Amandsberg (foto: Brecht Vanmaele©)

De Wassery der Vlaanderen bevond zich midden in een woonblok in Sint-Amandsberg in Gent. Gedurende zijn actieve werking bouwde de wasserij een enorme historische bodemlast op, metmeer dan 100 geïmpacteerde particuliere percelen. De locatie, de historische bodemlast en een eigenaar die het uiterste uit zijn gronden wilde halen zorgde voor een jarenlange stilstand in de ontwikkeling van deze site. Uiteindelijk ging de zaak failliet.

De site is zo zwaar vervuild dat de ontwikkeling niet te rentabiliseren was, mede door de kleinere schaal. Meerdere projectontwikkelaars knapten erop af. Omdat de bodemlast zwaarder was dan de waarde van het pand, werd een overeenkomst gemaakt met de OVAM en de curator. Daarin stond dat zowel de OVAM als Stad Gent de helft van het bedrag betaalden voor de aankoop en de sanering. Door voorafgaandelijk aan de aankoop een overeenkomst aan te gaan met de OVAM, bestond er weer toekomst voor deze site met veel potentieel.

Sogent gaat in op de vraag van burgers om zelf invulling te kunnen geven aan buurtfuncties. De site wordt nu ontwikkeld om daar ruimte aan te geven. Een bewonerscollectief, ‘De burens van de Wassery’, draagt bij aan de realisatie van de invulling. Een plek als deze is een experiment op zichzelf en biedt ook aan burgers mogelijkheden tot experiment. Hiermee levert het een positieve bijdrage aan de ervaring van de wijk voor individuele burgers, maar ook aan een hechtere samenleving in de buurt.



(Wouter Rawoens©)



(Sogent©)



Wassery der Vlaanderen, Sint Amandsberg (Wouter Rawoens©)

DE KRUITFABRIEK

Tijdelijke invulling explosieven
fabriek te Vilvoorde

Locatie:
Steenkaai te Vilvoorde

Realisatie: De stad Vilvoorde, in
samenwerking met de 4 Fontei-
nen (Matexi), Herbestemming
door Studio Surplus en uitgebaat
door Mad lion

“DÉ TREKPLEISTER AAN HET KANAAL”

De kanaalzone in Vilvoorde staat voor een grootschalig ontwikkelingstra-
ject. Hier rijst de komende jaren een volledig nieuwe wijk: 4 Fonteinen.
Deze ontwikkeling vindt plaats binnen een PPS. In 2009 heeft de brownfield
ontwikkelaar PSR een brownfieldconvenant afgesloten met de Vlaamse
overheid en de Stad Vilvoorde omtrent de ontwikkeling van dit gebied. De
Kruitfabriek vormde, samen met de laatste gebouwen van Euroblan, een
laatste herinnering aan de industriële geschiedenis. Ook dit gebouw stond
op de lijst om gesloopt te worden, maar de waardevolle betonstructuur
deed het partnerschap beslissen, het pand te herbestemmen. De opdracht
werd gegund aan Studio Surplus.

De Kruitfabriek is sinds 2013 geopend en doet nu dienst als een culturele
shelter waar kunstenaars, muzikanten en verschillende verenigingen on-
derdak vinden. Ook commerciële en culturele evenementen, al dan niet
gesubsidieerd door de stad, vinden er plaats. Binnen de huidige situatie on-
dervinden zowel de bewoners van Vilvoorde als de ontwikkelaar positieve
gevolgen van deze invulling waarmee ze haar bestaansrecht heeft verwor-
ven.



De Kruitfabriek, Vilvoorde (foto: Sven Mariën©)

KOMET

Residentieel herontwikkelings-
project van oude biervaten fa-
briek

Locatie:
Koningin Astridlaan, Mechelen

Realisatie:
Revive i.s.m. De stad Mechelen

“KNIPOOG NAAR HET VERLEDEN”

Komet is gelegen op de site van Comet, waar vroeger biervaten werden ge-
produceerd. Komet ontleent zijn naam aan deze fabriek en aan de culinaire
zomerbar Komeet die jaren actief was op dit terrein. Zomerbar Komeet
maakte gebruik van de site na de sloop van de oude industriële gebouwen
en de sanering van de gronden begin 2015. Deze tijdelijke invulling stond in
voor de placemaking en maakte van deze gronden een begrip voor de Me-
chelaar.

Revive kocht de site aan en in een samenwerking met de stad werd een
masterplan opgemaakt. Het masterplan voorziet de ontwikkeling van 314
duurzame wooneenheden met aandacht voor bestaande en nieuwe groen-
structuren, een goede verkeersontsluiting en voldoende verschillende
woontypologieën.



Komet, Mechelen (Beeld: Revive©)

DE CENTRALE

Culturele ontmoetingsplek in oude cokes-centrale

Locatie:
Kraankindersstraat Gent

Realisatie:
Stad Gent,
vzw Intercultureel Centrum De Centrale

“INTERCULTUREEL ONTMOETINGSCENTRUM”

Tot en met de jaren 80 zijn de met cokes aangedreven generatoren het kloppende hart van de stedelijke elektriciteitscentrale aan Ham in Gent. Doorheen de jaren werd de elektriciteitscentrale verschillende keren voorzien van nieuwe installaties, gebaseerd op het verbruik van cokes, diesel, en nu gas. Deze aanpassingen gebeurden steeds zoveel mogelijk binnen de bestaande infrastructuur. Momenteel vervult de bestaande elektriciteitscentrale de functie van piekeenheid waarbij ze de gasturbines enkel bij vraag opstarten.

Na de sluiting van de cokes gestookte turbines in de jaren 80, stond dit deel van De Centrale tien jaar leeg. In 1994 namen enkele enthousiastelingen de administratieve ruimtes opnieuw in gebruik. Ze startten er een initiatief onder de naam ‘Intercultureel Ontmoetingscentrum’. Dit vormde de start van het omvormen van de oude turbinezaal tot een cultureel podium, met een stadsbrede aantrekkingskracht. In samenwerking met de stad werd deze turbinezaal in 2000 geopend als polyvalente ruimte maar ook nog steeds historisch erfgoed. De Centrale geeft al decennialang invulling aan de vraag naar ruimte voor een laagdrempelig cultureel programma in de stad. Op die manier is De Centrale er voor de bewoners van de stad, maar ook voor die van de omliggende wijken.



De Centrale, Gent (foto: Jan van Hoof ©)

HAL 5

Duurzaam gebouw op voormalige stortplaats

Locatie:
Diestsesteenweg 104, Kessel-Lo Leuven

Realisatie:
VZW Hal 5W
Stad Leuven
AGSL
Miss Miyagi

“NIEUW LEVEN VOOR OUDE SPOORWEGWERKPLAATS”

Het initiatief HAL 5 geeft een tijdelijke invulling aan de historische spoorweghallen, die onderdeel uitmaken van de Centrale Werkplaatsen ten oosten van het station van Leuven. Deze hallen vormen beschermde monumenten en in afwachting tot de restauratie ervan werd een deel ervan door de stad Leuven en stadsontwikkelingsbedrijf AGSL ter uitbating aangeboden.

De hallen beslaan 2350 m2 binnen- en 1800 m2 buitenruimte en bevinden zich op een centrale plek nabij het station. Bij het zoeken naar een uitbater, zette de stad in op een gecombineerd creatief, innovatief en sociaal programma. Hiermee wilde het betaalbare ruimte faciliteren om creativiteit en duurzame stedelijkheid te ondersteunen.

HAL 5 wordt geïnitieerd door vzw Hal 5 in samenwerking met Miss Miyagi en Arnout Vandenbossche. In HAL 5 bevindt zich een ‘foodcourt’ met een bar en allerlei eetkraampjes. De hal biedt ook onderdak aan een interessante mix van initiatieven en organisaties die inzetten op voeding, bewegen, gemeenschapsofbouw en duurzaam ondernemen. Daarnaast beschikt het over een polyvalente ruimte. In de week kan de buurt die gebruiken, ’s avonds en in de weekends wordt ze verhuurd voor evenementen. HAL 5 is ondanks zijn korte bestaan, nu al uitgegroeid tot een duurzame broed- en ontmoetingsplek, waar ruimte is voor experiment.



(foto: Dirk Craps ©)



Hal 5, Leuven (foto: Hal 5 ©)



