

# SCENARIO CIRCULAIR

VOORSTELLEN VOOR DE CIRCULAIRE INVULLING  
VAN LEEGSTAANDE GEBOUWEN



Deinze

Genk

Sijsele

## Colofon

Verantwoordelijke uitgever: Danny Jacobs, Tweeerkenstraat 47, 1000 Brussel

Teksten: Erik Grietens, Margot Van de Put

Met dank aan: Ksenia Krasnitskaja (VRP), Kathy Daneels (WVI), Ganaël Vanlokeren (Stadsbestuur Genk), Benjamin Descamps (Veneco), Pieter-Jan Fieremans (Provincie Oost-Vlaanderen), Hanne Coninx (Stadsbestuur Genk)

Eindredactie: Julie Reniers

Lay-out: Geert Jespers

Foto's: Ksenia Krasnitskaja (tenzij anders vermeld)

Meer info: Erik Grietens (Bond Beter Leefmilieu), [erik.grietens@bblv.be](mailto:erik.grietens@bblv.be), 02 282 17 37.

Je kan deze brochure downloaden via [www.bondbeterleefmilieu.be/scenario-circulair](http://www.bondbeterleefmilieu.be/scenario-circulair).

Wil je een papieren exemplaar van deze brochure? Neem contact op met Erik Grietens.

Overname en gebruik van deze publicatie wordt aangemoedigd mits bronvermelding. Deze brochure is louter ter informatie opgesteld. De uitgever noch de auteurs kunnen aansprakelijk gesteld worden voor onjuiste gegevens.

Dit project wordt ondersteund door Vlaanderen Circulair

Bond Beter Leefmilieu, juni 2019 v1906

[www.bondbeterleefmilieu.be](http://www.bondbeterleefmilieu.be)

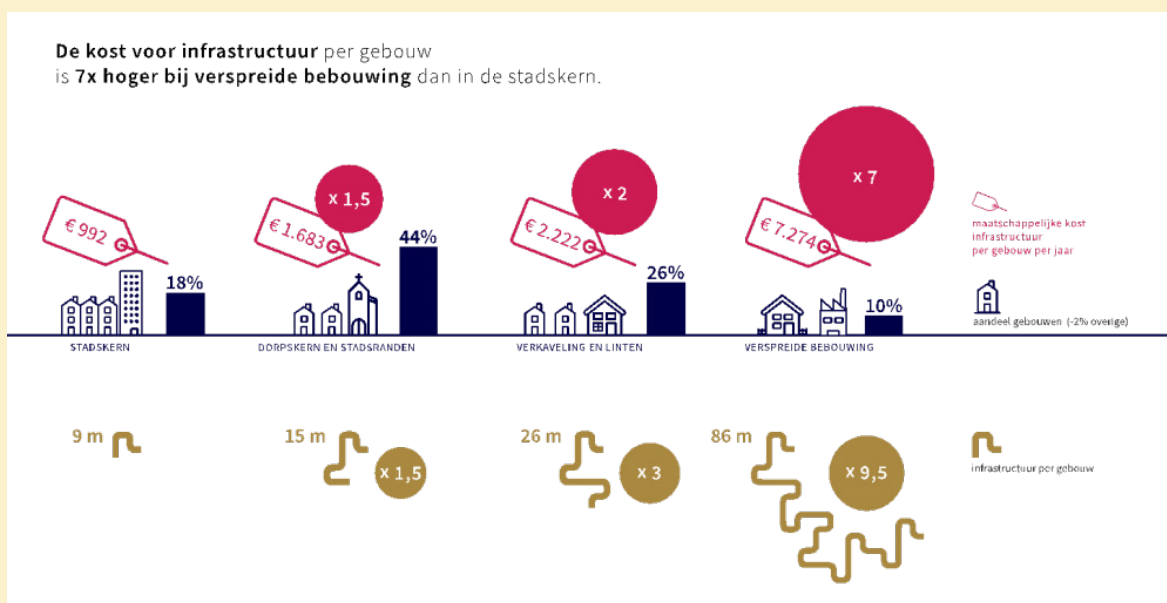
## Inhoud

<b>Inleiding: van lineair naar circulair, van leegstand naar zinvol</b>	<b>3</b>
<b>Case small: leegstaand winkelpand, Deinze</b>	<b>7</b>
De context	
Voorstellen voor een circulaire invulling	
De regie van het proces	
<b>Case medium: half leegstaande school, Genk</b>	<b>17</b>
De context	
Voorstellen voor een circulaire invulling	
De regie van het proces	
<b>Case large: leegstaand militair domein, Sijsele</b>	<b>36</b>
De context	
Voorstellen voor een circulaire invulling	
De regie van het proces	
<b>Nawoord: zet de deuren open</b>	<b>52</b>

# VAN LINEAIR NAAR CIRCULAIR, VAN LEEGSTAAND NAAR ZINVOL

Bevolkingsprognoses van het Federaal Planbureau geven aan dat de bevolking van Vlaanderen de komende decennia nog gevoelig zal groeien, van 6 naar 7 miljoen inwoners. Dat betekent dat er tegen 2030 nood is aan 330.000 extra woningen. Tegen 2050 zijn er een half miljoen extra woonegelegenheden nodig. De bevolkingsgroei betekent tegelijk ook extra nood aan ruimte voor crèches, winkels, kantoren, noem maar op.

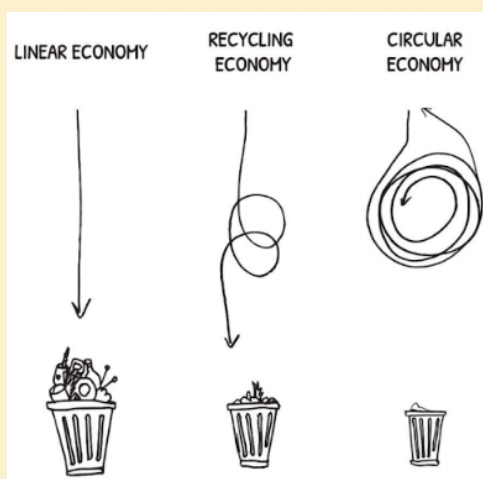
In vergelijking met ons omringende landen is de open ruimte in Vlaanderen sterk versnipperd en is de verstedelijking over het hele grondgebied verspreid. Dat blijkt ook uit het ruimtebeslag: met 33% behoort dat tot de grootste van Europa. De afgelopen jaren ging er elke dag 6 hectare open ruimte op de schop. Als we de volgende decennia op dezelfde manier verder blijven bouwen, zou er 17.000 hectare extra bouwgrond nodig zijn om die groei op te vangen. Zuinig ruimtegebruik is dus een enorme uitdaging. Een uitdaging die een grote trendbreuk vraagt.



Bron: Departement Omgeving

Steeds meer groeit ook het inzicht dat gebouwen behalve een ruimtelijke impact ook een enorme milieu-impact hebben: hun opbouw, dagelijks gebruik en verbouwingen vragen om veel materialen, water en energie. Ze veroorzaken bovendien grote afvalstromen. Zo stroomt in Europa 40% van alle materialen naar de bouwsector en is naar schatting 40% van alle afvalstromen afkomstig van renovatie en sloop van gebouwen. Weliswaar wordt meer dan 90% van dat sloopafval gerecycleerd, maar dat is toch vooral in een lineair model: steenpuin bijvoorbeeld wordt gebroken en vooral als fundering voor wegen of gebouwen gebruikt. Om de stap te zetten van een lineaire naar een circulaire bouwsector, horen vrijkomende materialen opnieuw als volwaardige grondstof te dienen voor nieuwe bouwproducten.

De klimaatuitdaging werd tot voor kort vooral gekaderd als een energievraagstuk. Vandaag wordt dit perspectief aangevuld met de achterliggende drijfveer van de hoge energievraag: het hoog materiaalverbruik als gevolg van onze lineaire economie. Er is een transitie nodig naar een circulaire economie, waarin materialen in een gesloten kring kunnen blijven circuleren met minimale milieu-impact.



#### Circulaire gemeente voor de toekomst

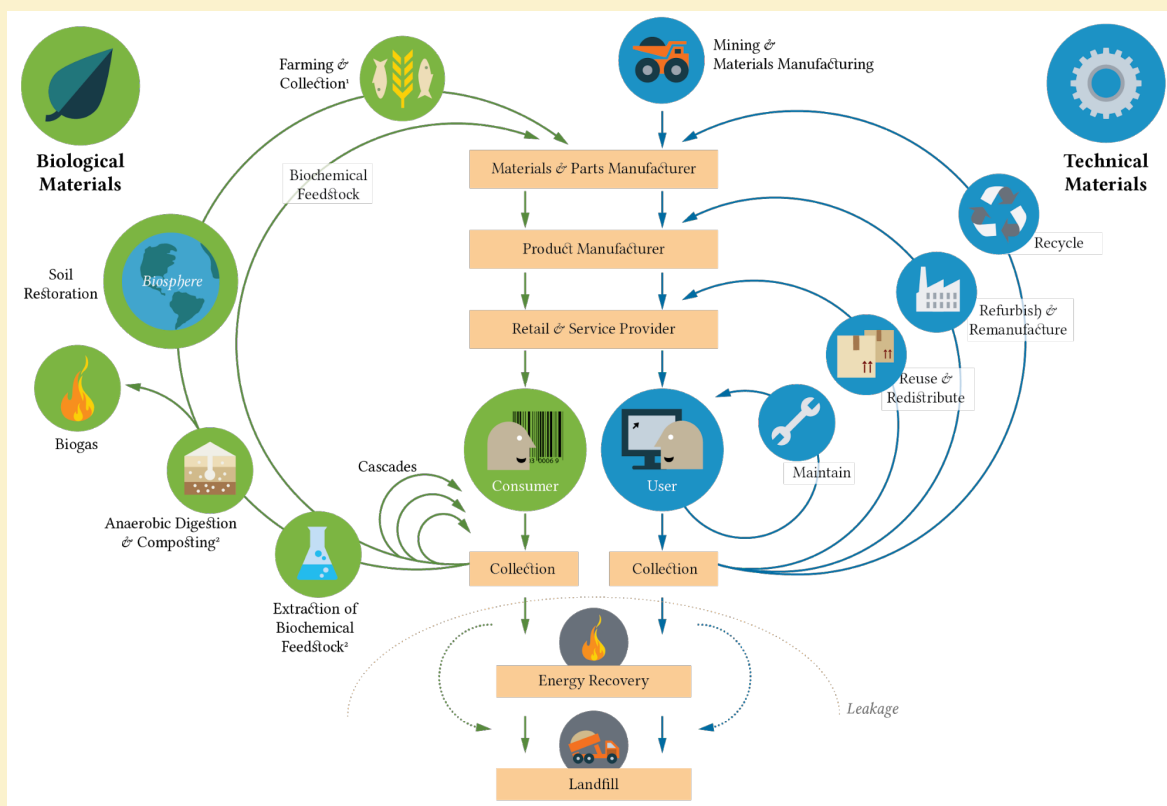
Hergebruik van leegstaande gebouwen en brownfields is een prioriteit, als we zuinig willen omgaan met ruimte én materialen.

Uit verschillende inventarissen van leegstand blijkt dat er een enorm potentieel is voor ruimtelijk hergebruik. Meer dan 75.000 woningen, 15.000 bedrijfsgebouwen en 11.000 handelspanden staan leeg en er bestaan 5.000 hectare aan brownfields. Ook de leegstand van kloosters en kerken neemt toe. Met creatieve ingrepen kunnen we in onze stads- en dorpskernen voldoende ruimte vinden om duurzaam met de bevolkingsgroei en de economische groei om te gaan. Dat is ook de doelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak), waarmee de Vlaamse overheid het ruimtelijk rendement wil verhogen.

Door leegstaande panden te recycleren, verlaten fabrieken opnieuw te ontwikkelen voor woningen en diensten, goed gelegen bouwgronden in de bebouwde kom te gebruiken of onderbenutte woningen op te delen, kan de benodigde bouwgrond verder afnemen.

Zo kunnen we als samenleving veel kosten besparen. Onderzoek van VITO toont aan dat het beperken van volbouwen van open ruimte ons jaarlijks 250 miljoen euro kan opleveren door minder kosten voor wegenonderhoud, riolering of andere nutsvoorzieningen. De maatschappelijke baten voor minder autoverkeer liggen zelfs tussen de 1 à 2 miljard euro per jaar.

Hergebruik van leegstaande gebouwen betekent ook dat we minder nieuwe bouwmaterialen verbruiken, en bespaart ons de CO<sub>2</sub>-uitstoot die de ontginning en productie ervan veroorzaakt. Als we kijken naar de hele levenscyclus van een gebouw, zit bijna de helft van het gehele energieverbruik en de daarbij horende klimaatimpact 'opgesloten' in de materialen zelf. De productie van beton alleen al is verantwoordelijk voor zo'n 8% van de wereldwijde CO<sub>2</sub>-uitstoot. Er zijn zeker nog verbeteringen mogelijk om de CO<sub>2</sub>-impact van de productie van bouwmaterialen te beperken, maar dat is niet eindeloos. Voor grote emissiereducties moeten we grondstoffen en materialen opnieuw gebruiken. Het hele bouwproces zullen we met andere woorden circulair moeten maken.



Maar er is meer nodig om de principes van de circulaire economie echt in te bedden in ruimtelijke planning. ‘Circulair herbestemmen’ van een gebouw of site vereist een andere mindset en ontwikkelingsstrategie, met oog voor alle schakels van de keten en de verschillende levensfasen van een gebouw of site.

Met het project ‘Circulaire gemeente voor de toekomst’ willen Bond Beter Leefmilieu (BBL) en de Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) dit meer concreet maken. We gingen aan de slag met drie praktijkcases van leegstand: een leegstaand militair domein, een half-leegstaande school en een leegstaand winkelpand. In elk van de cases gingen we op zoek naar opportuniteiten om kringlopen te sluiten, gebouwen voor te bereiden op een circulaire toekomst, en de circulaire economie in praktijk te brengen.



CASE SMALL

# LEEGSTAAND WINKELPAND DEINZE

# 1. DE CONTEXT

De Tolpoortstraat in Deinze is de centrale winkelstraat, die van het station naar het marktplein loopt. Net zoals de meeste andere steden en gemeenten in Vlaanderen wordt Deinze geconfronteerd met leegstaande handelsgebouwen. Dit is onder meer het gevolg van de opkomst van onlineshopping en een ruim aanbod aan baanwinkels buiten de centra. Tussen de handelszaken in de Tolpoortstraat zijn er heel wat ‘gaten’ met leegstaande handelspanden.

Deze case gaat concreet om een leegstaande gelijkvloerse handelszaak van ongeveer 800 m<sup>2</sup>, wat een grote oppervlakte is voor het kernwinkelgebied van Deinze. Boven de handelszaak bevinden zich appartementen, die allemaal verkocht of verhuurd zijn. Onder en achter het pand is parking voorzien. De handelszaak werd destijds gebouwd op vraag van een bekende kledingketen, die op het laatste moment echter afhaakte en ervoor koos zich te vestigen in een baanwinkel langs de steenweg. Het gaat om een betonnen cascoruimte, die verder ingericht moet worden. Het pand staat al acht jaar leeg; het is in private handen en staat te huur.





Dit leegstaand handelspand is exemplarisch voor veel middelgrote gemeenten in Vlaanderen. Volgens de jaarlijkse cijfers van onderzoeksbureau Locatus neemt de winkelleegstand in België jaar na jaar toe. Op tien jaar tijd verdubbelde de leegstand zelfs: van 5,1 procent in 2008 naar 10,3 procent op 1 januari 2019. Meer dan twintigduizend winkelpanden staan leeg, goed voor een oppervlakte van meer dan 2,5 miljoen m<sup>2</sup>. Vooral in de klassieke winkelstraat tiert de leegstand welig. Er zijn twee belangrijke oorzaken voor deze evolutie: de toenemende populariteit van onlineshopping en het ruime aanbod aan handelsruimte in baanwinkels of shoppingcentra buiten de stad.

Kan een circulaire invulling van dit leegstaand winkelpand een boost geven aan de handel in het centrum?



De stad Deinze investeerde afgelopen jaren sterk in stadsontwikkelingsprojecten, met onder meer de heraanleg van straten en pleinen, nieuwe woonprojecten in het centrum, fietsinfrastructuur, groenvoorzieningen,... De centrummanager van de stad zette in op diverse acties voor de heropleving van het kernwinkelgebied. Daardoor zijn er een vijftigtal nieuwe zaken opgestart in het centrum. Toch blijft er nog altijd veel leegstand, zowel in kleine en grotere panden.

Ook de volgende jaren gaat het stadsbestuur van Deinze verder op dezelfde weg. Zo komt er een woonproject met 300 woningen in de bloemmolens, die gevestigd zijn aan het begin van de Tolpoortstraat. Het bedrijf verhuist naar een bedrijvenzone langs het kanaal, waarna het nieuwe woonproject ontwikkeld wordt. De nieuwe bewoners zullen voor een extra economische impuls zorgen voor de handel in de kern.

## 2. VOORSTELLEN VOOR EEN CIRCULAIRE INVULLING OP BASIS VAN DE WORKSHOPS

Tijdens de workshops stond de vraag centraal of en hoe een circulaire invulling van het handelspand rendabel kan zijn in deze kleinstedelijke context. Welk soort invulling kan dit zijn? Kan dit ervoor zorgen dat er meer beleving wordt gebracht in de Tolpoortstraat, waardoor deze winkelas in het centrum kan concurreren met andere commerciële zones rond Deinze?

Het is aangewezen om het pand op te delen in kleinere eenheden voor verschillende handelaars of functies. Het gaat immers om een groot handelspand van 800 m<sup>2</sup>, wat zeker naar de normen in het centrum van Deinze een behoorlijke oppervlakte is. Het zal sowieso moeilijk zijn om daar één huurder of koper voor te vinden. Dat is ook de reden waarom het al zo lang leeg staat.

Opdelen is ook logisch voor een goede inrichting van het pand. Het voorste deel met de vitrine en veel lichtinval is commercieel het meest interessant, de achterzijde met een gebrek aan daglicht kan ook voor andere functies gebruikt worden, bijvoorbeeld als stockageruimte of als werkplaats.

### 1. Fietsbar

Deinze profileert zich met succes als fietsstad en werd verkozen tot Fietsstad 2018 in de categorie van middelgrote steden (tussen 20.000 en 50.000 inwoners). Naast de keuze van de vakjury was Deinze ook de winnaar van de publieksprijs. Dit alles opent zeker perspectieven om op deze strategische locatie in te zetten op 'fietsen' als invulling voor het leegstaand handelspand.

Concreet kan het leegstaand winkelpand omgevormd worden tot een fietsbar: een combinatie van een fietswinkel/uitleendienst en horeca in het voorste gedeelte en werkplaats om fietsen te herstellen in het achterste deel. De parking achter het gebouw kan ingericht worden als fietsenstalling, de parking onder het pand kan gebruikt worden als stockageruimte voor de fietswinkel. Dergelijke fietsbars vind je reeds in Gent, Mechelen en Hasselt.



Fietsbar Mechelen  
Foto: Peleton de Paris

Dit voorstel kan verder gecombineerd worden met fietsleveringen in Deinze. Fietskoerier ViaVélo in Deinze is een succesvol initiatief, op deze ervaring kan verder gebouwd worden. Ook het project Op Wielekes kan hier een plaats krijgen. Op Wielekes is een bib voor kinderfietsen. Je huurt er kinderfietsen op maat: eens je spruit te groot wordt voor zijn of haar fietsje, hoef je geen nieuwe, grotere fiets te kopen, maar kan je gewoon een groter model huren en het oude terugbrengen. Op Wielekes Deinze heeft nu reeds een stock in de kelder van Dienstencentrum Leiespiegel.

Een dergelijk programma vereist niet per se ingrijpende verbouwingswerken. Het cascowinkelpand kan eenvoudig opgedeeld worden met demonteerbare wanden of een box-in-the-box systeem, waardoor het pand in de toekomst ook weer eenvoudig kan worden omgeturnd in een nieuwe functie. Hangar K in Kortrijk is daar een voorbeeld van: deze oude NMBS-loods werd opgedeeld met geïsoleerde multiplex voorzetwanden en is nu een technologisch innovatiecentrum, waar starters en gevestigde bedrijven elkaar inspireren.

[www.hangark.be](http://www.hangark.be)

Een ander interessant referentievoorbeeld is de Cimorné in Aalst. In deze voormalige spiegelfabriek hebben verschillende start-ups en nieuwe initiatieven hun stek gevonden. Het gaat onder meer om de Fietserij, een fietsherstelplaats die ook vintagefietsen pimpt en fietsen op maat maakt. Bij elke herstelling en fiets op maat heeft de Fietserij aandacht voor een maximaal hergebruik van onderdelen. Je kan er ook terecht om een fiets te huren, voor één dag of op jaarbasis met een onderhoudscontract. Pronkstuk van de Fietserij is een mini-indoorwielerspiste, elk jaar het decor voor De 24 uur van Cimorné voor de Warmste Week.

Naast de Fietserij hebben nog andere, jonge bedrijven hier hun plaats gevonden: een fietskoerier, eetcafé, meubelmaker, plantenontwerper en meer. Daarvoor waren geen ingrijpende veranderingen aan het gebouw nodig, het ging vooral om inrichtingswerken. Het proces voor de herbesteding van Cimorné duurde een jaar, de effectieve verbouwing nam slechts drie maanden in beslag.

[www.cimorne.be/fietserij](http://www.cimorne.be/fietserij)

## 2. Korteketenmarkt

In de regio rond Deinze zijn vele landbouwers actief. Tegelijk is er vanuit de consument steeds meer vraag naar duurzame landbouwproducten uit de buurt, die geen duizenden kilometers moeten afleggen voor ze op ons bord belanden. In Astene, een deelgemeente van Deinze, is de biodynamische landbouwcoöperatieve De Wassende Maan actief. Zij zijn de initiatiefnemer van de succesvolle wekelijkse biopakketten, die ondertussen al in meer dan vijftig afhaalpunten in de regio Gent en Deinze beschikbaar zijn. In Deinze worden de pakketten ook geleverd aan huis door fietskoerier ViaVélo.

Met dit leegstaand pand kan ingespeeld worden op de groeiende vraag naar lokale, duurzame, streekproducten. De ruimte kan ingericht worden als een overdekte marktplaats, met marktstandjes voor diverse landbouwers uit de streek. Hiermee kan ook ingespeeld worden op de populariteit van markten in Deinze. De wekelijkse markten in Deinze draaien heel goed. Die dynamiek kan doorgetrokken worden in de herinvulling van handelsruimte.

Een referentie hiervoor is De Smidse in Leuven. In deze voormalige smederij van brouwerij Stella kwam een overdekte markt voor ambachtelijke voedingsproducten. Je vindt er vlees, brood, wijn, aperitiefhapjes, koffie en thee, chocolade, verse pasta, groenten,... Die zijn in marktkraampjes rond een centrale bar geschikt. Het geheel wordt aangevuld met een yogastudio en kapsalon.  
[www.desmidseleuven.be](http://www.desmidseleuven.be)

Een gelijkaardig marktconcept, dat volledig gericht is op catering, is de Holy Food Market in Gent. Hiervoor werd een 16de-eeuwse kapel ingericht als een overdekte markt, met eetkraampjes die gerechten van over de hele wereld serveren.  
[holyfoodmarket.be](http://holyfoodmarket.be)

### 3. Plaats voor jonge starters

Een ander voorstel dat tijdens de workshops aan bod kwam, is om de winkelruimte in te richten als een betaalbare locatie voor jonge, opstartende ondernemers uit de stad en de regio. Ook daarvoor is het interessant om het pand op te delen in kleinere eenheden. Voor startende zelfstandigen of zelfstandigen in bijberoep ligt de handelshuur veelal te hoog, zeker op A-locaties. Een gezamenlijke invulling, met beperkte inrichtingskosten, kan zorgen voor betaalbare winkelruimten.

Een goed voorbeeld daarvan is OES in Kortrijk, een conceptstore waar diverse ondernemers hun creaties aan de man en de vrouw brengen. OES startte met zes ondernemers, acht maanden later waren het er al vijftientig. De eerste OES was een tijdelijke invulling van een pand tot aan de verbouwing. De aankleding werd heel eenvoudig en low budget gehouden. Met scheidingswanden en wat schilderwerken kom je al een heel eind. Ook de inrichting is goedkoop en simpel: er worden tafels verhuurd. Minstens voor vier maanden, maximaal voor een jaar. Er mogen maximaal twee verkopers met eenzelfde soort product zijn, om te vermijden dat er bijvoorbeeld tien juwelenontwerpers naast elkaar staan. Het concept zorgt voor veel dynamiek: er komen regelmatig nieuwe ondernemers bij, anderen vertrekken. Die constante dynamiek trekt klanten aan en zorgt voor veel uitstraling. OES is ondertussen een bekende naam in Kortrijk en opende recent een tweede conceptstore.  
Meer info: [www.oeskortrijk.be](http://www.oeskortrijk.be)

De opkomende circulaire economie biedt terzake heel wat kansen. Te denken valt aan een repairzaak voor smartphones en ICT, een uitleendienst voor allerlei gereedschap, een leasingdienst voor toestellen zoals een was- of afwasmachine, een bedrijf dat oesterzwammen kweekt op koffiegruis van horecazaken uit de stad, een meubelmaker die recuperatiehout van de kringwinkel gebruikt, enzovoort. Een uitdaging daarbij is om circulaire opportuniteiten te vinden die aansluiten bij het lokaal economisch weefsel.

Een andere optie is een makerspace of een fablab, een plaats waar verschillende bedrijven en/of particulieren tegen betaling gebruik kunnen maken van een gemeenschappelijke 3D-printer, een lasercutter, hout- en metaalbewerkingsmachines,... Zo kan je relatief goedkoop en snel prototypes ontwikkelen en op zoek gaan naar potentiële investeerders voor een nieuw product. Dergelijke fablabs bestaan onder meer reeds in Antwerpen, Gent en Leuven.

#### 4. Coworking- of costudyspace

Een ander voorstel is om het pand in te richten als een coworkingspace, een nieuwe trend in de deeleconomie. De coworkinglocaties kunnen enerzijds beantwoorden aan een behoefte aan gezelligheid – een café, een snelle wifiverbinding en een ontspannen werksfeer – maar evengoed aan meer technische behoeften met geavanceerde bureaus, een vergaderzaal, printer, catering, evenementenruimte, enzovoort.

In grote steden als Brussel, Antwerpen en Gent breidt het aanbod zich volop uit. De vraag is: kan dit concept ook in een kleinere stad zoals Deinze werken? Bovendien zijn er al twee coworkingspaces aanwezig in Deinze.

Een troefkaart voor Deinze en specifiek ook voor de Tolpoortstraat, is dat er zich verschillende scholen in de directe omgeving bevinden. Op wandelafstand gaan meer dan zesduizend scholieren elke dag naar school. Daarom kan ingezet worden op een costudyspace, die gecombineerd kan worden met een broodjeszaak, een smoothiebar, een multimediaruimte voor studenten, noem maar op.

Studeren in de bib is alvast erg populair bij de schoolgaande jeugd. De stad Deinze is bovendien op zoek naar een tijdelijke locatie om de bib in onder te brengen, omdat het huidige gebouw gerenoveerd wordt. Dat is een interessante opportuniteit. Door in het leegstaande pand tijdelijk een publiekstrekker zoals de bib onder te brengen, kan een nieuwe dynamiek ontstaan. Zo krijgt de ruimte bekendheid en kan er draagvlak groeien voor een nieuwe bestemming wanneer de bibliotheek weer vertrekt.

# 3. DE REGIE VAN HET PROCES: HOE PAK JE HET AAN?

## 1. Inzetten op beleving

Met het groeiende succes van online aankopen krijgen winkelstraten het steeds lastiger om voldoende ruimtes in gebruik te houden. Winkelen gaat steeds minder om de aankoop, maar meer om de beleving. Winkelstraten die inspelen op deze beleving blijven populairder.

De beleving in de Tolpoortstraat is eerder laag. Er is veel ruimte voor de auto door dubbelzijdig parkeren en weinig ruimte voor de bezoeker, met smalle voetpaden en hier en daar een terras. Je loopt als bezoeker langs wanden, je kan moeilijk oversteken en je hebt geen visueel overzicht van wat de straat te bieden heeft. Dit overzicht zou je als bezoeker meer hebben, mochten er bredere stoepen zijn, zonder geparkeerde wagens als visuele obstakels tussen het trottoir en de winkelpui aan de overkant. De hertekening van de straat met bredere voetpaden, meer fietsenstallingen, groene ruimtes en terrassen zou een boost kunnen geven aan de lokale handel.

Er worden nu al verschillende activiteiten georganiseerd om beleving in de straat te activeren. Er is een wekelijkse markt, een jaarlijkse braderie, allerhande acties en evenementen voor handelaars. Toch blijft het moeilijk voor deze winkelstraat om te concurreren met andere commerciële clusters van baanwinkels, met veel parkeerplaats, buiten het centrum. Inzetten op beleving in de winkelstraat lijkt echter een *conditio sine qua non* om een circulaire herbestemming te laten slagen. Omgekeerd kan een dynamische, circulaire invulling van dit pand de beleving van de Tolpoortstraat net versterken.

## 2. Belang van eigendom: aankopen van het winkelpand?

De reguliere markt blijkt niet geïnteresseerd in dit pand, het staat al bijna tien jaar leeg. Er werden verschillende pogingen ondernomen om zelfstandige winkeliers en ketens te overtuigen om te investeren in dit winkelpand, maar zonder succes. Ook het verlagen van de huurprijs had geen effect. Om dit marktfalen op te vangen, is het aangewezen dat het stadsbestuur van Deinze een proactieve rol opneemt om naar een ander type van invulling te zoeken voor dit strategisch gelegen handelspand. Het stadsbestuur overweegt daarom om het pand aan te kopen en het tijdelijk te gebruiken als bibliotheek, terwijl de huidige bib gerenoveerd wordt. Gezien de strategische locatie in het winkelcentrum en gelet op grootte van de ruimte, is dat zeker te verantwoorden.

Hiervoor vraagt de stad, met medewerking van intercommunale Veneco en de provincie Oost-Vlaanderen, een subsidie aan bij de Vlaamse overheid. Om een kernversterkend winkelbeleid te stimuleren, voorziet het Vlaams Agentschap Ondernemen de oproep 'Aankoop Handelspanden'. Die oproep wil steden en gemeenten stimuleren om een actief beleid te voeren rond handelspanden. Door zelf cruciale panden in het centrum aan te kopen en weer in de markt te zetten, krijgen gemeentebesturen een belangrijke hefboom in handen om een aantrekkelijk winkelaanbod in de kern waar te maken. Het subsidiepercentage bedraagt 30%, met een maximum van 500.000 euro. Meer info: [www.detailhandelvlaanderen.be/steunmaatregelen/subsidies-aankoop-handelspanden-de-eerste-steen-voor-een-actief-handelspandenbeleid](http://www.detailhandelvlaanderen.be/steunmaatregelen/subsidies-aankoop-handelspanden-de-eerste-steen-voor-een-actief-handelspandenbeleid)

Als het pand effectief aangekocht kan worden door de stad, heeft het bestuur de touwtjes in handen voor de toekomstige invulling. Als eigenaar kan het bestuur zelf de regie voeren voor een circulaire herbestemming. Het pand kan dan een onderdeel worden van een breder stadsontwikkelingsproject. Het stadsbestuur denkt erover na om de stedelijke openbare bibliotheek hier enkele jaren te huisvesten. De bib moet immers tijdelijk verhuizen door een nieuw stadsontwikkelingsproject.

Strategisch is het daarbij interessant om al tijdens de tijdelijke invulling als bibliotheek, de mogelijkheden voor een toekomstige deel- of circulaire invulling van de ruimte vorm te geven. Met de trend dat delen of lenen van spullen normaler wordt, kan naast het uitlenen van boeken ook al worden ingezet op het uitlenen van fietsen, van gereedschap of van andere spullen. Zodat, eens de bibliotheek weer verhuist, er al nieuwe initiatieven klaar staan die de ruimte opnieuw kunnen invullen.

Voorafgaand aan de verhuis van de bibliotheek, kan het handelspand een tijdelijke invulling krijgen. Daarvoor kan de stad een open oproep lanceren, met de bedoeling een of meerdere ondernemers of starters warm te maken om hier een pop-upzaak uit te baten. Om hiervoor ideeën te genereren, kan de gemeente een match-makingcall opzetten.

Inspiratie daarvoor kan opgedaan worden bij het project Nest in Gent. Hierbij kreeg de oude stadsbibliotheek een tijdelijke invulling met creatieve pop-ups, startende bedrijfjes en boeiende evenementen. Er was een ontmoetingscafé voor bewoners en bezoekers, een coworkingspace, een stiltekamer en een restaurant met workshops en catering. Om daartoe te komen, lanceerde de stad een open oproep. Daarna volgde een speeddate met de vele geïnteresseerden, waaruit nieuwe samenwerkingen en het uiteindelijke Nest ontstonden.

Meer info: [www.facebook.com/nestgent](https://www.facebook.com/nestgent)

Ook voor de latere invulling van het pand, nadat de bib weer vertrokken is, kan een dergelijke open oproep en een match-makingproces ingezet worden.







CASE MEDIUM

# HALF LEEGSTAANDE SCHOOL GENK

## 1. DE CONTEXT

De scholensite Regina Mundi is ongeveer 2 hectare groot en is heel centraal gelegen, op wandelafstand van het station en van het centrum van de stad. Het gebouwencomplex heeft verschillende vleugels uit verschillende periodes, gelegen rond de centrale speelplaats. De oudste delen bevinden zich in de westvleugel, met een 19de-eeuwse kapel en een kloostergebouw met ziekenhuis uit het begin van de 20ste eeuw. Samen met een recentere bouw uit de jaren 60 was in deze gebouwen de middelbare school Regina Mundi gevestigd. De basisschool Mater Dei betreft de oostvleugel, met typische bakstenen schoolgebouwen uit 1928 en 1957. De gebouwen hebben karakteristieke gevels, maar zijn door de weinige ingangen relatief gesloten naar de straat toe. Achter en rondom de site liggen stedelijke woonwijken. Aan de zuidkant bevindt zich een steilrand van het Kempisch plateau, die de verbinding vormt naar een groener gebied met het stadsbos.



Vandaag staat de site deels leeg, en in de komende jaren zal die leegstand toenemen. Want de middelbare school Regina Mundi verhuisde in 2018 na een herstructurering naar een nieuwe scholencampus op een andere locatie in Genk. De basisschool Mater Dei bevindt zich nog op de site, maar heeft ook plannen om te verhuizen naar de achterliggende gebouwen van de voormalige Regina Mundi-school, al is ze daarvoor afhankelijk van een lopende AGION-subsidieaanvraag.

De hele site werd door stad Genk aangekocht, met de bedoeling invulling te geven aan de ambities inzake kernversterking en verweving van functies. De stad mikt daarbij op een complementair aanbod dat niet concurreert met het stadscentrum, dus geen horeca of commerciële functies. De stad wil inzetten op de belevingswaarde van de zogenaamde stadsstrip. Er is nood aan meer groen en meer mogelijkheden tot ontmoeting, in de eerste plaats voor jongeren en jonge gezinnen.

Reeds in 2011 werd een masterplan opgemaakt door De Gouden Lineaal Architecten, uitgaande van een gemengd programma van ca. 5.500 m<sup>2</sup> voor wonen en allerhande publieke functies, waarvan 4.000 m<sup>2</sup> voor de stedelijke Academie voor woord, beeld en dans, een jeugdherberg, studentenhuisvesting, polyvalente ruimtes, een opvoedingswinkel en meer. Dit masterplan doet ook voorstellen over de te slopen en te renoveren gebouwen op de site en over de structuur van de publieke ruimte.

Vandaag is het echter onduidelijk in welke mate dit masterplan overeind blijft. Het is met name onzeker of de Academie effectief op de site gaat landen. Ook het idee van een 'kindgerichte cluster', met onder meer het plan om de naschoolse opvang voor de sector Genk centrum op de site te centraliseren, vraagt nog verfijning en afstemming tussen de vele betrokken partijen.

Binnen deze context lijkt het aangewezen om, in de ontwikkelingsstrategie, een ruim tijdsperspectief van meerdere jaren voor ogen te houden. Dat is in feite geen uitzondering voor dit type van complexe stedelijke herontwikkelingen, waar veel beleidsbeslissingen, die al dan niet direct betrekking hebben op de site, moeten samenkomen.

In afwachting van meer duidelijkheid over de toekomst van de site worden er enkele voorzichtige, tijdelijke initiatieven genomen: een deel van het oude klooster wordt tijdelijk gebruikt als kunstenaarsateliers, door de vzw VONK. Dat sluit aan bij de ambitie van de stad om creatieve omgevingen te creëren waar bottom-upinitiatieven kunnen groeien. Grenzend aan de gebouwen van Mater Dei legde de stad ook een buurtparkje aan, waarbij bewoners mee instaan voor het onderhoud.



De Regina Mundi-site in Genk is natuurlijk erg specifiek, maar ook exemplarisch voor veel andere sites in Vlaanderen: door rationalisaties en herschikkingen in het onderwijsaanbod worden overal in Vlaanderen scholen samengevoegd of verplaatst. Daardoor komen heel wat voormalige schoolgebouwen leeg te staan. Een vergelijkbare tendens geldt bijvoorbeeld ook voor hospitalen. Hoewel er geen exacte cijfers beschikbaar zijn over leegstaande schoolgebouwen in Vlaanderen, is er in de meeste gemeenten wel een voorbeeld te vinden van een voormalig schoolgebouw dat leegstaat of een nieuwe functie kreeg.

## 2. VOORSTELLEN VOOR EEN CIRCULAIRE INVULLING OP BASIS VAN DE WORKSHOPS

### 1. Hergebruik gebouwen?

Tijdens de workshops stond eerst en vooral de vraag centraal of en welke gebouwen behouden dan wel gesloopt worden.

Afval uit sloop van gebouwen staat naar schatting in voor 40% van ons afval. Bouw- en sloopafval is qua volume de belangrijkste afvalstroom in Vlaanderen. Het gaat volgens cijfers van OVAM jaarlijks om meer dan 10 miljoen ton. Weliswaar wordt meer dan 90% van het sloopafval gerecycleerd, maar dat is vooral in de vorm van steenpuin voor fundering, een vorm van downcycling. In een stedelijke omgeving als die van de Regina Mundi-site is de overlast van zo'n omvangrijke sloopoperaties bovendien niet te onderschatten.

In een circulair ideaal ligt het voor de hand om maximaal in te zetten op renovatie van bestaande gebouwen. Maar in de praktijk is dit een moeilijke keuze, die een afweging van veel verschillende zaken vraagt:

- Is de gebouwstructuur voldoende functioneel voor nieuwe invullingen? Is de structuur ook voldoende polyvalent om toekomstige evoluties op te vangen? Kunnen de functionele 'beperkingen' van het bestaand gebouw worden overstegen, mits voldoende ontwerpmatige creativiteit? Kunnen deze beperkingen misschien zelfs een aanleiding zijn om een apart product of concept te ontwikkelen?
- Weegt de architecturale waarde van de gebouwen op tegen de kosten om de bouwfysische gebreken te herstellen en de gebouwen energieperformant te maken?
- Wat is het potentieel aan herbruikbare materialen en bouwcomponenten, na selectieve sloop? Krijgen we die materialen en componenten ook effectief terug in omloop? Zijn er mogelijkheden om ze in situ te hergebruiken?
- Enzovoort.

De keuze voor behoud en renovatie dan wel sloop en nieuwbouw vraagt een geval-per-gevalafweging. Er bestaat geen algemeen geldende methode die al deze elementen in rekening brengt. Al biedt de zogenaamde TOTEM-tool (Tool to Optimise the Total Environmental Impact of Materials), ontwikkeld door OVAM, wel een houvast om de milieu-impact van gebouwen en gebouwelementen te objectiveren.

[www.totem-building.be](http://www.totem-building.be) is een digitale interface die onder meer kan gebruikt worden om een vergelijking te maken van de milieu-impact en de kosten van een energetische renovatie of sloop en nieuwbouw.

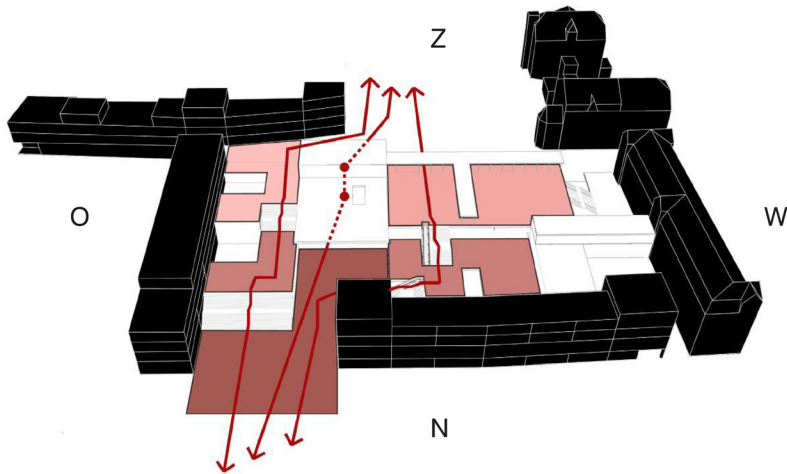
### ***Stedenbouwkundige structuur***

Bij gebrek aan een duidelijk programma voor de Regina Mundi-site in Genk, is het in dit stadium niet mogelijk om harde uitspraken te doen over het nut van slopen versus renovatie. In elk geval is het interessant om de stedenbouwkundige structuur van het geheel te behouden, zoals ook voorgesteld in het masterplan van 2011. De scholensite is immers een sterke ruimtelijke eenheid: een gesloten 'carré' rondom een verharde 'koer'. Vergelijkbaar met de structuur van een vierkantshoeve, maar dan in een stedelijke context. Of van een begijnhof rond een bleekweide.

Dit bouwpatroon is historisch gegroeid en vertelt veel over de geschiedenis van de plek. Een sterke stedelijke structuur kan doorheen de jaren flexibel ingevuld worden met verschillende functies, afhankelijk van de behoeften van dat moment. Zo kan dit stedenbouwkundig patroon een garantie bieden voor een circulaire invulling en herinvulling op lange termijn.

Zo kan de stap gezet worden van circulair bouwen naar circulair stedenbouwen: toekomstige functies en behoeften kunnen soepel ingepast worden binnen de stedenbouwkundige structuur. Op die manier kan bij groei of krimp van een bepaalde functie (wonen, ateliers, winkelruimte...) op een relatief eenvoudige manier een andere invulling van gebouwen of gebouwdelen doorgevoerd worden.

Deze herkenbare en zeer bruikbare structuur van de school kan verder versterkt worden, door meer openheid te voorzien naar de omliggende straten en door het stedelijk binnenplein te vergroenen en openbaar te maken. Dit groene binnenplein kan ingeschakeld worden in een trage route vanuit het centrum naar het groene zones bovenop de steilrand en naar het stadsbos Melberg. Zo ontstaat een doorwaadbaar en aantrekkelijk geheel, dat nog meer kansen biedt voor nieuwe, toekomstige invullingen.



Pleinwanden in hun nieuwe setting met verschillende routes.  
 Beeld: Masterplan 'Katteberg - Regina Mundi', Stad Genk

### **Gebouwen**

Binnen deze carréstructuur kan vervolgens de afweging gemaakt worden om bepaalde gebouwen te behouden dan wel af te kiezen voor sloop en nieuwbouw. Een mogelijke afweging zou kunnen zijn:

- Behouden van de voormalige kloostergebouwen en van oudste vleugel van de middelbare school langs de Steeneikstraat, omwille van de erfgoedwaarde.
- Behouden van het betonnen skelet van het jaren 60-gebouw aan de Grotestraat. Dit skelet lijkt nog in goede staat en kan een retrofitting krijgen in functie van de nieuwe invulling. Door deze structuur te behouden wordt een aanzienlijk deel van de materialen behouden. Uit een onderzoek naar kantoorgebouwen blijkt dat 60% van de milieu-impact van de materialen in de betonnen draagstructuur zit.

Als voorbeeld kan verwezen worden naar het Circular Retrofit Lab van de VUB. Een gebouw met acht studentenkoten uit de jaren 70 werd gestript tot op de betonnen structuur. Het betonnen skelet werd vervolgens opnieuw ingevuld met bouwmaterialen die volledig demonteerbaar, omkeerbaar en herbruikbaar zijn.

[www.vub.be/arch/project/circularretrofitlab](http://www.vub.be/arch/project/circularretrofitlab)



Circular Retrofit Lab  
Foto's: VUB

- Slopen van het gebouw van de kleuter- en lagere school. Dit lijkt bouwfysisch niet meer in goede toestand. De bouwmaterialen kunnen bovendien relatief makkelijk gerecupereerd worden. Zo kunnen de vloertegels makkelijk uitgebroken en gerecupereerd worden. Ook de bakstenen van deze gebouwen kunnen makkelijk gerecupereerd worden, omdat de muren gemetseld werden met zachte mortel, op basis van kalk. Cementmortel, dat algemeen gebruikt werd vanaf de jaren 60, is veel sterker. Dat maakt het schoonmaken en hergebruiken van bakstenen moeilijker.

### ***Selectief slopen en hergebruik***

Recuperatie van bouwmaterialen was eigenlijk altijd de norm. Toen industriële ontginning en productie nog niet ingeburgerd waren, kon men haast niet anders dan materialen hergebruiken. In de tweede helft van de 20ste eeuw ontstond echter de gedachte dat enkel nieuwe materialen goed genoeg zijn, af te breken materialen werden 'afval'. Alle uitgebroken materialen in een container gooien en zo snel mogelijk afvoeren, dat werd het devies. Binnen de wetmatigheden van onze geglobaliseerde economie is een nieuw geproduceerd materiaal dikwijls ook het goedkoopste alternatief. Tenminste, als we geen rekening houden met de maatschappelijke kosten en de ecologische aspecten.

Stilaan komt er een kentering in deze wegwerpreflex. Het bewustzijn over de reële milieukost van materialen groeit. Die milieukost wordt steeds meer beschouwd als CO<sub>2</sub>-uitstoot over de volledige levenscyclus, van ontginning, over productie, transport, tot afbraak. In de circulaire filosofie worden gebouwen opnieuw 'materiaalbanken' die aan het einde van hun levensduur ontmanteld kunnen worden tot waardevolle onderdelen en grondstoffen.

In theorie komen heel veel materialen in aanmerking voor hergebruik. Bakstenen, dakpannen, structuurhout en -staal, treden, dorpels en breukstenen, isolatiematerialen, houten gevelbekleding, ramen, deuren, trappen, sanitair, verlichting, beslag, stenen vloeren, planken- en parketvloeren, scheidingswanden, verlaagde plafonds, tegels... Van ruwbouwmaterialen over schrijnwerk tot decoratie- en afwerkingselementen: de mogelijkheden zijn legio. Al is de voorwaarde natuurlijk wel dat ze nog in goede staat en niet te erg verontreinigd zijn.



Het renovatieproject van de site Hageltoren in Brussel: recuperatie van houten balken bij de inrichting van de publieke ruimte.  
Foto's: opalis.be

Een pionier in deze aanpak van 'urban mining' is Rotor Deconstruction: [rotordc.com](http://rotordc.com), een Brusselse onderneming die een antwoord wil bieden op de lacunes in de markt van hergebruikmaterialen. Want die zijn aanzienlijk. De aannemerswereld is vandaag gericht op het leveren en plaatsen van nieuwe materialen. Er zijn weinig of geen bedrijven die een gebouw en de toegepaste materialen kunnen screenen op hun waarde en herbruikbaarheid, en die zich specialiseren in aangepaste demontage en transport naar de werven voor hergebruik.

Desondanks mag men ervan uitgaan dat selectief slopen en ontmantelen van gebouwen geleidelijk aan de norm wordt. Op vlak van vergunningen is sinds juni 2018 de opmaak van sloopopvolgingsplan verplicht voor alle niet-residentiële gebouwen groter dan 1.000 m<sup>3</sup> en voor residentiële gebouwen groter dan 5.000 m<sup>3</sup>.

[www.ovam.be/selectief-slopen-sloopopvolging](http://www.ovam.be/selectief-slopen-sloopopvolging)

### **Gemeente als circulaire bouwheer**

Deze nieuwe focus op ontmantelen, selectief slopen en opnieuw in omloop brengen van materialen uit sloop, stelt ook nieuwe uitdagingen voor het gevoerde proces door de gemeente als bouwheer. Minimaal moet het sloopopvolgingsplan deel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten, de prijsvraag of de contractuele documenten. Maar de gemeente kan ook een stuk proactiever te werk gaan, of de ambitie om te werken met hergebruikmaterialen hoger leggen in haar eigen project. Enkele inspirerende initiatieven:

Rotor DC ontwikkelde een uitermate praktisch vademecum voor publieke opdrachtgevers, die de materialen uit sloop opnieuw in omloop wensen te brengen. Dit vademecum stelt verschillende werkwijzen voor (via een overheidsopdracht voor diensten, verkoop, schenking of middelenverbintenis), in te zetten al naargelang de context of het stadium waarin het project zich bevindt.

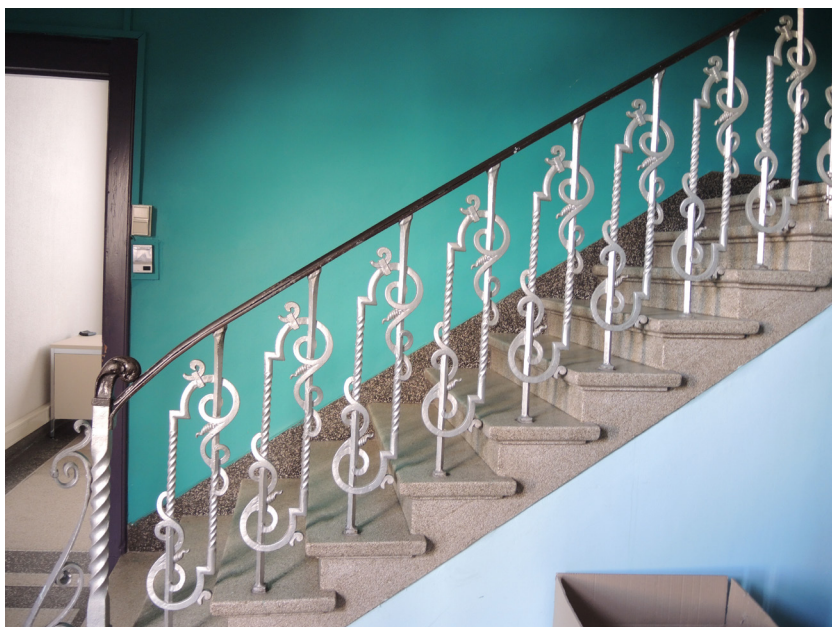
[vadecum-reuse.org/Vademecum\\_recuperatie\\_van\\_bouwmaterialen\\_Rotor.pdf](http://vadecum-reuse.org/Vademecum_recuperatie_van_bouwmaterialen_Rotor.pdf)



Huisvestingsmaatschappij de Zonnige Kempen onderzoekt, in het kader van het Interreg-project CHARM (Circular Housing Asset Renovation & Management), hoe ze haar aanbestedingsprocedures circulair kan maken, met een centrale rol voor materialen uit hergebruik. In het kader van een demonstratieproject zal ook een (fysiek) materialenplatform worden opgezet.

[www.nweurope.eu/projects/project-search/charm-circular-housing-asset-renovation-management/](http://www.nweurope.eu/projects/project-search/charm-circular-housing-asset-renovation-management/)

De stad Genk zou ervoor kunnen opteren om zoveel mogelijk lokale ondernemers en stakeholders te betrekken in het 'ontginningsproces' op de Regina Mundi-site. Heel concreet zou de stad de te ontmantelen gebouwen kunnen openstellen voor creatieve ondernemers die de materialen stap voor stap demonteren en een andere bestemming geven. Dat zou de circulaire economie een tastbare impuls geven, en zou kunnen kaderen in een eerste ontwikkelingsfase waarin de site toegankelijk en beleefbaar wordt gemaakt voor een breed publiek.



Waardevolle interieurelementen

## 2. Hotspot voor deeleconomie

In een circulaire economie is delen het nieuwe bezitten. Uit de workshops over de Regina Mundi-site bleek een grote interesse voor deelinitiatieven, als ondersteuning op een woonomgeving die gericht is op samenleven, geruststelling en een thuisgevoel: gedeelde faciliteiten als een reden om buiten te komen en anderen te ontmoeten. Delen vereenvoudigt ook het dagelijks leven. De toegang tot gedeelde producten en diensten vraagt geen omweg of extra inspanning. Een product kan eenvoudig worden afgehaald, op de route tussen de woning en de school.

Op dit moment is er al een initiatief rond fietsdelen: [www.fietsbieblimburg.be](http://www.fietsbieblimburg.be). Beweging.net richtte samen met de basisschool Mater Dei een fietsbieb op, gerund door vrijwilligers. Kwalitatieve tweedehandsfietsen voor 2- tot 12-jarigen worden ingezameld en alle Genkse burgers kunnen hier, tegen een kleine bijdrage, een kinderfiets ontlenen, gebruiken en weer inwisselen voor een groter exemplaar als de spruit groter is.

Voorstel is om de site verder open te stellen voor ondernemingen en initiatieven die van de economie hun businessmodel willen maken - of het nu gaat om gedeelde werkruimte, gereedschap, voeding, kledij of vrije tijd. Op die manier krijgt de site een eigen profiel, complementair aan dat van het centrum, dat vooral gericht is op administratieve diensten en grootschalige winkelvoorzieningen.

Enkele aanknopingspunten:

- Rond circulaire energie leven ideeën om te werken aan deelsystemen onder de noemer van 'iedereen producent'. Kan de Regina Mundi-site, met haar centrale ligging, hierin een rol spelen?
- Vzw Stebo werkt aan de uitbouw van een deelbibliotheek. Er is een aanvraag ingediend bij OVAM Vlaanderen Circulair. Het aanbod zal bestaan uit spullen afkomstig uit kringwinkels en 'gepimpt' worden door de studenten van de LUCA School of Arts. In eerste instantie zal het om een feestcollectie gaan (met allerlei spullen om een feest te organiseren), en wordt onderzocht welke diensten, zoals vervoer of afwassen, hieraan kunnen gekoppeld worden. In een eerste fase wordt de deelbibliotheek ondergebracht in een van de 'stadsfabriekjes' in Genk centrum, een initiatief van de Afdeling Economie: [www.visitgenk.be/Doen/Shoppen/De Stadsfabriekjes](http://www.visitgenk.be/Doen/Shoppen/De_Stadsfabriekjes)
- Onder de noemer 'Cirkel Sector Genk' brengt LUCA School of Arts burgers, bedrijven, beleidsmakers en kennisinstellingen samen in een living lab, met als missie de circulaire economie in Genk vorm te geven.

### **Medegebruik van publieke voorzieningen**

Het is in dit stadium nog niet duidelijk welke publieke voorzieningen effectief zullen landen op de site. De Academie, in combinatie met een naschoolse opvang voor de hele sector van Genk centrum, zou uiteraard erg bepalend zijn voor de site. In alle geval lijkt het nuttig om in de verdere besluitvorming ook de opportuniteiten voor gedeeld ruimtegebruik bij een publieke invulling onder de loep te nemen. Dit komt ook de beleving van de site ten goede.

Zijn de openingsuren van de Academie complementair met die van andere publieke voorzieningen? Kunnen de ruimten zodanig worden ontworpen dat ze buiten de academie-uren gemakkelijk en op structurele basis beschikbaar zijn voor andere doeleinden? Welke faciliteiten kunnen worden gedeeld met de toekomstige bewoners en ondernemers, met de school, de naschoolse opvang? Kan op die manier het totaal aantal gebouwde m<sup>2</sup> worden verminderd?

Deze en andere vragen zijn cruciaal bij de opmaak van het programma van eisen, en vereisen een doorgedreven overleg tussen de betrokken partijen.

De Vlaamse overheid zet, in samenwerking met de Verenigde Verenigingen, sinds meerdere jaren in op gedeeld gebruik van de schoolinfrastructuur. Ondertussen zijn er al behoorlijk wat praktijkervaringen gebundeld, die een idee geven van de vereisten voor het gedeeld gebruik van schoolinfrastructuur. Dat vraagt onder meer afspraken over het beheer en financiële afspraken, om de dagelijkse werking vlot te laten verlopen. Dit wordt vaak onderschat, delen gaat niet zomaar vanzelf. Inspiratie kan gevonden worden bij [slimgedeeld.be](http://slimgedeeld.be)

De basisschool Mater Dei biedt vandaag al een heel concrete aanleiding om op korte termijn medegebruik op de site te introduceren, en te experimenteren met methodieken en digitale tools om gedeeld ruimtegebruik te organiseren. Zo kan de sporthal buiten de schooluren worden opengesteld voor de buurt, kunnen de klaslokalen 's avonds als vergaderruimten en crea-ateliers worden opengesteld en kan de refter tijdens het weekend dienst doen als feestzaal.

De Wegwijzer van Slim Gedeeld is een stappenplan dat je kunt raadplegen als je aan de slag wil gaan rond gedeeld gebruik van schoolinfrastructuur. Deze gids werd ontwikkeld door de Verenigde Verenigingen, samen met de onderwijsadministratie. Het administratieve, financiële, organisatorische en technische aspect wordt telkens apart behandeld, samen met ondersteunende tips en handige modeldocumenten. Wil je graag meer goede praktijkvoorbeelden, tips of modeldocumenten uitwisselen? Contacteer [info@slimgedeeld.be](mailto:info@slimgedeeld.be)



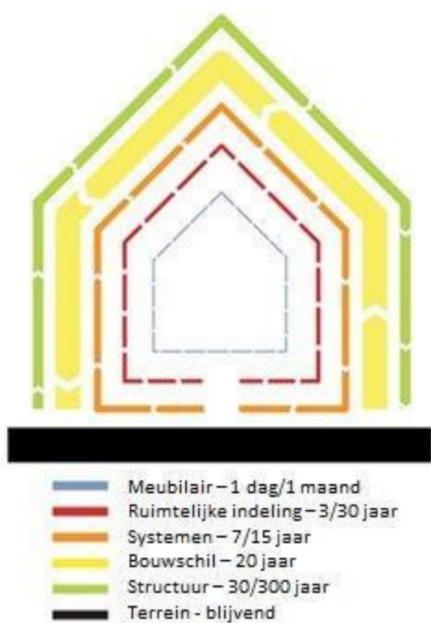
Klaslokalen om te delen

## Veranderingsgericht ontwerpen

Een nieuw te ontwerpen of opnieuw in te richten gebouw is niet enkel een kans om het gebouw optimaal af te stemmen op vandaag gekende vormen van medegebruik. Het gebouw kan ook zo worden ontworpen of ingericht dat het zich in de toekomst flexibel kan aanpassen aan nog niet gekende behoeften.

Dit principe van veranderingsgericht bouwen heeft uiteraard een impact op de planvorming. Een regelmatige kolom-balkenstructuur bijvoorbeeld biedt flexibele invulmogelijkheden. Verder kan het zinvol zijn om een ruime plafondhoogte te voorzien, zodat in de toekomst bijkomende ventilatie- of andere technische vereisten gemakkelijk kunnen worden ingepast.

Maar veranderingsgericht bouwen kan ook worden doorgetrokken in de technische uitwerking. Cruciaal daarbij is om een onderscheid te maken tussen de verschillende lagen ('layers of change') van een gebouw. Die verschillende lagen hebben een verschillend tijdspectief voor vervanging of aanpassing.



Beeld: Brand, S. (1994). *How buildings Learn. What Happens After They're Built*. New York: VIKING

Een draagstructuur wordt gebouwd voor vele decennia; de technische uitrusting is wellicht binnen een tiental jaar al aan een upgrade toe, en de inrichting moet mogelijk nog sneller evolueren. Zaak is dus om de verschillende layers of change los van elkaar uit te voeren, zodat er kan worden ingegrepen op één layer, zonder dat de andere layers worden beschadigd. Demonteerbare uitvoeringstechnieken zijn dan aan de orde.

De publicatie van OVAM 'Ontwerprichtlijnen voor veranderingsgericht bouwen' zet de aandachtspunten en overwegingen helder op een rij: [www.ovam.be/ontwikkeling-integratie-evaluatiekader](http://www.ovam.be/ontwikkeling-integratie-evaluatiekader)

### ***Gedeeld gebruik van de publieke ruimte***

Gedeeld gebruik van de publieke ruimte vraagt bijzondere aandacht. Vermits in het circulaire model delen het nieuwe bezitten is, is het belangrijk een context te creëren waar bewoners elkaar ontmoeten en waar uitwisseling mogelijk is. Ook in de architectuur en de inrichting van de buitenruimte moet hiervoor aandacht zijn. Dat betekent dat een gemeenschappelijke inkom of gang evenveel aandacht en kwaliteit verdient als de binnenafwerking van een woning: het zijn immers plekken waar bewoners met elkaar een praatje kunnen slaan. Denk ook aan een muurtje waarop men even kan zitten, een brede vensterbank, een luifel enzovoort. Die 'kleine' architectuur geeft aanleiding tot informele ontmoetingen, die de basis zijn voor een deelcultuur.

Nog een mogelijk idee is een 'eetbare speelplaats': de school kan op de speelplaats groentetuintjes inrichten, die als open klaslokaal kunnen gebruikt worden. De buurtbewoners kunnen de tuinen na de schooluren en in de schoolvakanties verder onderhouden, er groenten, fruit of kruiden telen en die ook afnemen. De buurtbewoners kunnen op hun beurt hun compostafval aan de school geven. Eventueel kunnen er nog samenwerkingen opgezet worden met restaurants in de buurt.

Inspiratie hiervoor kan gevonden worden bij het project Samentuinen van Velt vzw. Zoals de naam al zegt, kan je in een samentuin met een diverse groep mensen samen ecologisch tuinieren en genieten van de gezonde oogst. Al meer dan honderd tuinen kregen vanuit Velt advies en begeleiding bij de opstart en uitbouw van hun samentuin. Bij de Vlaamse overheid kan je een subsidie aanvragen voor de aanleg en inrichting van nieuwe samentuinen. Er zijn onder meer al samentuinen in de Freinetschool de Tandem in Brugge, Freinetschool de Vlindertuin in Lille en het Sint-Augustinusinstituut in Bree. [www.velt.nu/samentuinen](http://www.velt.nu/samentuinen)



Foto: Velt

### 3. Nieuwe woonvormen

#### ***Ontwikkeling van een innovatief en collectief woonmilieu***

De stad Genk wil op de Regina Mundi-site graag jonge gezinnen aantrekken, een groep die vandaag al snel het stadscentrum verlaat omdat het aanbod er voornamelijk bestaat uit weinig flexibele tweeslaapkamerappartementen. De woningmarkt rond het centrum van Genk bestaat vooral uit klassieke eengezinswoningen met private tuin en parkeergelegenheid. Het aantrekken van jonge gezinnen is dan ook geen eenvoudige opgave. Bovendien moeten de inkomsten van het woonprogramma de aankoop van de site door de stad compenseren.

Een suburbane leefwereld voor jonge gezinnen kopiëren naar de Regina Mundi-site biedt weinig meerwaarde. Het is vooral kwestie om de site in de markt te zetten voor een nichepubliek dat op zoek is naar stedelijke beleving, met een mix van wonen, werken en allerhande voorzieningen vlakbij. En dat binnen een stedenbouwkundig geheel dat een gevoel van samenleven en sociale interactie creëert, als alternatief voor wonen in een anonieme verkaveling.

De stad kan hier een uniek woonmilieu creëren door maximaal in te zetten op collectieve ruimte en gedeelde faciliteiten. Denk aan deelwagens of e-bikes, een samentuin, kinderopvang, gedeelde bureauruimtes, een gezamenlijk werkhuis met gereedschap en meer. Dat biedt voor jonge gezinnen ook kansen om te besparen op het gezinsbudget. En om de drukke gezinsagenda makkelijker rond te krijgen. De nabijheid van de basisschool Mater Dei, op wandelafstand, is uiteraard een extra troef.

Gemeenschappelijk wonen is in opmars. Er bestaat duidelijk een groeiende belangstelling, zowel bij de bevolking, besturen als projectontwikkelaars. Peilingen wijzen uit dat ongeveer een kwart van de bevolking interesse heeft om in een gemeenschappelijk woonproject te stappen. Dat kan gaan van een kangoeroewoning tot een volwaardig cohousingproject. In essentie probeert een gemeenschappelijk woonproject individuele woonwensen te combineren met collectieve voordelen. En dit zowel financieel (minder grondaankoop, meer gedeelde ruimte, delen van zonnepanelen, noem maar op) als kwalitatief (zorg delen, meer sociale contacten, kinderen die samen spelen).

De herontwikkeling van de scholensite is een unieke kans om woningen aan te bieden die elders niet bestaan in Genk. Het bouwpatroon is erg geschikt voor meer gemeenschappelijke woonvormen. Er bestaan reeds diverse voorbeelden van voormalige scholen of kloosters die omgebouwd werden naar een cohousingproject.

Een voorbeeld is het cohousingproject in het voormalige schooltje in't Maarlo te Peer. Er werden negen woningen gecreëerd. Naast een volledig uitgeruste privéwoning en -tuin werd de centraal gelegen polyvalente zaal verbouwd tot 'Commonhouse'. Hier is een extra keuken en ontspanningsruimte en de toegang tot gemeenschappelijke tuin.

[www.leefanders.be/peer.html](http://www.leefanders.be/peer.html)

De stad kan een gerichte campagne opzetten om geïnteresseerden aan te trekken, ook van buiten Genk. Of ze kan een oproep lanceren aan geïnteresseerde groepen van gezinnen om een gemeenschappelijk woonproject uit te werken en op te starten.

Dat gebeurde bijvoorbeeld bij de verkoop van vijf verkrotte rijwoningen aan de Tolhuislaan in Gent. Het stadsontwikkelingsbedrijf wees deze gronden exclusief toe aan een groep gezinnen voor een cohousingproject. Geïnteresseerde groepen dienden een projectvoorstel in, het beste werd gekozen. De groepen kregen daarbij de nodige ondersteuning en begeleiding van de vzw Samenhuizen om het cohousingproject in goede banen te leiden.

[sogent.be/projecten/cohousing-tolhuislaan](https://sogent.be/projecten/cohousing-tolhuislaan)

Omdat gezinnen na verloop van tijd van samenstelling veranderen en daardoor meer of minder ruimte nodig hebben, is het zinvol om na te denken hoe het woonprogramma kan inspelen op die veranderende gezinssituaties. Intern verhuizen naar een andere woonunit is dan een mogelijkheid, net als het toevoegen of afstoten van kamers in de tijd.

In een circulair woonmodel is het kopen van een woning wellicht geen goed idee. Door de verkoop van woningen wordt het immers moeilijker om soepel in te spelen op andere gezinssamenstellingen. Daarom verdient het aanbeveling om na te denken over systemen van huur, erfpacht of coöperatief wonen. Bij een wooncoöperatieve bijvoorbeeld koop je als bewoner aandelen van de coöperatieve en ben je op die manier mede-eigenaar. De coöperatie verhuurt de woningen aan de bewoners, die als het ware bij zichzelf huren. In dat systeem is het makkelijker om interne verhuisbewegingen tussen de woonunits te organiseren.

Een voorbeeld is het coöperatief woonproject Kalkbreite in Zürich. Het gaat om een project van ongeveer honderd woningen, werkruimten, horeca, een kinderdagverblijf en een publieke tuin. Er zijn kleine woonunits voor alleenstaanden of koppels, gezinswoningen voor gezinnen met kinderen, aangepaste wooneenheden voor jongeren tot 25 jaar. Intern verhuizen tussen de wooneenheden is mogelijk.

[architectuurwijzer.be/wonen-in-kalkbreite-met-een-tuin-van-2-500-m2](https://architectuurwijzer.be/wonen-in-kalkbreite-met-een-tuin-van-2-500-m2)

Ook bij de inrichting van de klaslokalen kan ingezet worden op aanpasbaar en flexibel wonen. Bijvoorbeeld door te werken met demonteerbare tussenwanden.

Een voorbeeld is de herbestemming van de Heilig-Hartschool in Izegem tot woonerf. Elk klaslokaal werd omgevormd tot één woonunit. Om in een klaslokaal toch verschillende woningruimten te organiseren, zoals een afzonderlijke slaapkamer, badkamer en keuken, werden er matte serreglaswanden geplaatst. Deze zorgen voor een fysieke en deels visuele scheiding, en maken tegelijk dat het oorspronkelijke klaslokaal als één mooi geproportioneerde ruimte voelbaar en zichtbaar blijft, met verwijzing naar een authentiek vloerpatroon.

[www.dearchitect.nl/projecten/herbestemming-heilig-hartschool-in-izegem-door-lieven-dejaeghere](http://www.dearchitect.nl/projecten/herbestemming-heilig-hartschool-in-izegem-door-lieven-dejaeghere)



Herbestemming Heilig-Hartschool in Izegem  
Foto: casteelken.be

### ***'Mobility as a Service' in een verkeersvrije woonomgeving***

Het principe van 'delen is het nieuwe bezitten' kan bij uitstek worden doorgetrokken naar de mobiliteit. Op de Regina Mundi-site zou de stad Genk kunnen opteren om volop de kaart te trekken van gedeelde (elektrische) auto's, e-bikes en gedeelde parkeerruimte. Zo kan de stad privaat autobezit zoveel mogelijk ontmoedigen. Er is de laatste jaren duidelijk een mentaliteitswijziging gaande, ondersteund door een snelle technologische evolutie. Die hebben alles in zich om van 'Mobility as a Service' (MaaS) een praktisch haalbaar en financieel aantrekkelijk alternatief te maken voor een eigen auto. Zo kan je met één app gebruikmaken van een deelwagen of een deel(bak)fiets, en de bus of de trein nemen.

Bouwstenen voor zo'n toekomstgericht vervoersscenario zijn: een comfortabel aanbod aan elektrische deelwagens met de nodige oplaadinfrastructuur en weinig of geen parkeergelegenheid voor private wagens. Aanvullend worden er elektrische deelfietsen voorzien en voldoende (overdekte en inpandige) fietsenstallingen voor privaat gebruik. De woningen zijn bereikbaar voor laden en lossen.

In een overgangsfase naar een voldragen 'Mobility as a Service'-model kan de stad ook pragmatische oplossingen in de ruimere omgeving zoeken. Met name de Q-parking (op de markt) kampt met een behoorlijke leegstand, een ander businessmodel dringt er zich op. Kan de toekomstige projectontwikkelaar er een aantal plaatsen opkopen, eerder dan een nieuwe ondergrondse parking



op de Regina Mundi-site te bouwen? Zo wordt de dure realisatiekost voor een ondergrondse parking uitgespaard: voor de aanleg van één ondergrondse parkeerplaats moet je al gauw op 20.000 euro rekenen. Als die kost wordt uitgespaard, kan de betaalbaarheid van de woningen verbeteren.

Een andere optie is om ondergrondse parkeerplaatsen te schrappen en te ruilen voor één of meer deelauto's. Een gedeelde wagen vervangt immers al snel vijf privéwagens. Autodelen helpt zo het autoverkeer en de parkeerdruk te verminderen, waardoor meer publieke ruimte beschikbaar komt. Autodelers gaan bovendien bewuster om met mobiliteit. Ze gebruiken minder de auto dan mensen die een eigen wagen bezitten. Bovendien is het ook goed voor de portemonnee: waar een gemiddeld gezin jaarlijks 5.000 euro uitgeeft aan een eigen wagen, bespaar je met een deelauto 1.000 tot 3.000 euro per jaar.

[www.garage-swap.be](http://www.garage-swap.be)

Een voorbeeld is het project Niefhout in Turnhout, een nieuwe woonwijk van een 300-tal woningen nabij het station. In de vergunningsfase van het project werd een contractuele mogelijkheid voorzien om de opgelegde parkeernorm te verlagen, indien een standplaats met een deelauto wordt voorzien. De ontwikkelaar heeft die keuze ook gemaakt. Meer concreet mocht de ontwikkelaar 12 ondergrondse parkeerplaatsen minder bouwen, in ruil voor een Cambio-standplaats. Het gaat om een open standplaats: zowel de nieuwe bewoners als de bewoners van de omliggende wijken kunnen er gebruik van maken. In het contract is voorzien dat de standplaats gedurende minstens acht jaar uitgebraat moet worden.

[niefhout.be](http://niefhout.be)

Een verkeersvrije site versterkt bovendien de woonkwaliteit, zeker voor jonge gezinnen met kinderen. Een rustige, groene omgeving waar kinderen veilig kunnen buitenspelen, in de onmiddellijke nabijheid van de basisschool, is een ongelooflijke troef om deze doelgroep over de streep te trekken. De stad kan deze troeven uitspelen in een gerichte communicatiecampagne over het project. De omvang van de site is al bij al beperkt, wat het haalbaar maakt om ook in een middelgrote stad als Genk voldoende geïnteresseerden te vinden.

### 3. DE REGIE VAN HET PROCES: EEN STAPSGEWIJZE ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

Aangezien het stadsbestuur nog verschillende beslissingen moet nemen over de toekomstige invulling, is de effectieve ontwikkeling van de site is niet voor (over)morgen. Daarom kan best een aangepaste langetermijnstrategie uitgewerkt worden, die rekening houdt met de toekomstige verhuisbewegingen (met name van de basisschool), en die een oplossing biedt voor de huidige leegstand. Vandaag spendeert de stad immers een aanzienlijk bedrag aan verwarming, om te voorkomen dat de leegstaande gebouwen aftakelen.

Een eerste stap lijkt dan logischerwijze een tijdelijke invulling: zet de poorten open. Dat gebeurt nu al gedeeltelijk door Vonk vzw, die ateliers verhuurt aan kunstenaars. Verder kan de stad aansluiting zoeken bij innovatieve initiatieven van de lokale ondernemers of van sociale en culturele verenigingen in Genk. Dat betekent niet noodzakelijk dat de stad de invulling van de gebouwen steeds zelf moet organiseren. Leegstandbeheerders leggen zich meer en meer toe op tijdelijk gebruik. Het betekent wel dat de stad, als grondeigenaar en regisseur, een kader creëert met een wervend toekomstperspectief, dat stap voor stap wordt gerealiseerd.

De stad heeft daarbij vooral een rol als facilitator, bijvoorbeeld bij het in kaart brengen van de initiatieven, mogelijkheden en noden van de lokale ondernemers en andere stakeholders (bijvoorbeeld Stadsfabriekjes, de basisschool, naschoolse opvang enzovoort). Tijdelijk gebruik is dikwijls niet helemaal te vatten binnen de geijkte procedures. Stedenbouwkundige voorschriften bijvoorbeeld maken nauwelijks onderscheid tussen tijdelijke en definitieve projecten. De doorlooptijd voor een vergunning is vaak dezelfde, de papierslag die dat vergt eveneens. Tijdelijk gebruik stelt praktische en administratieve uitdagingen waarop geen pasklaar antwoord bestaat. Ook hier kan de stad een faciliterende rol spelen. Pragmatiek en samenwerking tussen verschillende stadsdiensten kunnen al veel helpen om tot werkbare oplossingen te komen.

Ook de 'Gids voor tijdelijk gebruik', ontwikkeld door het Brussels Gewest, kan inspiratie en houvast bieden: [tijdelijkgebruik.brussels](https://tijdelijkgebruik.brussels). Deze juridische en praktische studie geeft concrete antwoorden op vragen omtrent vergunningen en normen, mogelijke contractvormen tussen eigenaar en gebruiker, verantwoordelijkheden en verzekeringen, domiciliëring en sociale rechten.

Daarnaast stelt zich de vraag hoe een tijdelijk project tegemoet komt aan een brede maatschappelijke behoefte en de sfeer van commerciële placemaking kan overstijgen. Vlaanderen geraakt stilaan vertrouwd met tijdelijke projecten. Maar voorbeelden die verder gaan dan coworkings voor een niche van creatievelingen of vluchtige festivalbars zijn veel dunner gezaaid.

Uit de workshops bleken er heel wat aanknopingspunten voor tijdelijke invullingen te zijn, die al dan niet kunnen doorgroeien naar een plek in de toekomstige ontwikkeling. De deeleconomie kwam

uitvoerig aan bod. Verder kan ook worden ingezet op een maakindustrie, die aan de slag gaat met de materialen uit ontmanteling van de af te breken gebouwen.

Maar ook huisvesting kan worden overwogen in het kader van een tijdelijk project. Zo is de Sfeer, een vzw actief in de ondersteuning van armen, vandaag gehuisvest aan de overkant van de straat, op zoek naar een nieuwe locatie. De Sfeer heeft een brede werking en staat ervoor open om dit te combineren met een trekkersrol in een (tijdelijk) huisvestingsproject.

Een inspirerend voorbeeld is het project Woonbox van Samenlevingsopbouw Brussel. Het gaat om tijdelijke, modulaire woonunits in leegstaande gebouwen, volgens het box-in-the-boxprincipe. Door gebruik te maken van een set standaardpanelen kunnen, één-, twee- en driekamerappartementen aangeboden worden in leegstaande panden.  
[samenlevingsopbouwbrussel.be/wat-doen-we/projecten/woonbox](https://samenlevingsopbouwbrussel.be/wat-doen-we/projecten/woonbox)



CASE LARGE

# LEEGSTAAND MILITAIR DOMEIN SIJSELE

## 1. DE CONTEXT

Als gevolg van de herstructurering van het leger kwamen de afgelopen jaren heel wat militaire domeinen leeg te staan. Zo ook het Kwartier Sgt. Baron André Gilles de Pelichy, of kortweg Kwartier 51 in Sijsele. Dit logistiek terrein van het leger werd opgericht begin jaren 50. Vanuit dit terrein werd de logistiek voor troepen uit West- en Oost-Vlaanderen georganiseerd. Het deed dienst als herstelplaats voor legervoertuigen en later, tijdens vredesmissies, als overslagloods voor voedselpakketten. In 2011 werd het domein gesloten, waarna het in 2015 nog even dienst deed als opvangcentrum voor asielzoekers.

Het gaat om een groot terrein van meer dan 18 ha, dat zijn ongeveer 30 voetbalvelden. Er is heel wat bebouwing aanwezig: diverse loodsen, werkplaatsen, stafblokken, troepenblokken, een sporthal, een tankstation, om er maar enkele te noemen. De site ligt vrij centraal in Sijsele, een deelgemeente van de stad Damme. De kazerne bevindt zich op ongeveer 6 km van Brugge en op 9 km van Maldegem. Het domein ligt langs de N9, de verbindingsweg tussen Brugge en Maldegem. De bushalte 'Kazerne' op deze weg is vrij goed bediend. Vanuit Brugge is het gebied goed bereikbaar met de fiets, via de N9 en via de voormalige spoorwegbedding.



De kazerne van Sijsele is zeker geen alleenstaand voorbeeld van een leegstaand militair domein in Vlaanderen: enkele jaren geleden besliste de federale regering om 75 militaire domeinen af te stoten. Samen zijn die goed voor een oppervlakte van 1.690 ha. Het gaat om 21 domeinen in West-Vlaanderen, 11 in Vlaams-Brabant, 21 in Antwerpen, 7 in Oost-Vlaanderen en 15 in Limburg.

Er werden al verschillende stappen gezet om het voormalig militair domein in Sijsele een nieuwe invulling te geven. Een daarvan is de aanpak van de bodem: die is hier en daar vervuild, onder meer door minerale olie en met zware metalen. Met een bodemonderzoek werd die vervuiling in kaart gebracht, een bodemsaneringsproject is in opmaak. De stad Damme keurde in 2018 een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kazerne goed, waarbij de grond (voorheen wit op het gewestplan) een bestemming als reconversiezone kreeg. Dit laat een soepele invulling toe, met wonen, bedrijven en recreatie. Samen met het RUP werd ook een onteigeningsplan goedgekeurd.



De royale boulevard aan het water sluit aan bij de maat, schaal en karakter van het gebied  
Beeld: LINT / Ziegler Branderhorst

Samen met stad Damme startte de intercommunale WVI met de opmaak van een herontwikkelingsconcept. Daarvoor selecteerde ze het Nederlandse ontwerpteam LINT / Ziegler Branderhorst. De bevolking werd betrokken via druk bijgewoonde publieksmomenten en een klankbordgroep. De ambitie om hier iets moois van te maken, ligt hoog: de voormalige kazerne willen ze transformeren tot een 'wijk van de toekomst', met ruimte om te wonen, werken en te recreëren. Het streefdoel: een duurzame ruimtelijke (her)ontwikkeling, waar wordt ingezet op het optimaliseren van ruimte door verweving van functies en het slim gedeeld gebruik van de beschikbare ruimte.

In het herontwikkelingsconcept wordt voorgesteld om de bestaande stedenbouwkundige structuur te bewaren en de bestaande gebouwen grotendeels te behouden. Er is ruimte voorzien voor ongeveer 165 woningen, in de 23.000 m<sup>2</sup> aan loodsen komen voornamelijk bedrijven, 7.000 m<sup>2</sup> aan andere gebouwen krijgt een gemengde invulling. Het ontwikkelingsconcept toont een centrale groenzone, met ruimte voor opvang en hergebruik van water. Verder zet het plan in op een duurzaam energienet met een energieloods en op het delen en opladen van e-bikes en elektrische auto's.

## 2. VOORSTELLEN VOOR EEN CIRCULAIRE INVULLING OP BASIS VAN DE WORKSHOPS

Hoe kunnen we deze site circulair invullen? Dankzij de grote schaal en het gemengd programma zijn de aanknopingspunten talrijk. Om die aanknopingspunten te identificeren, gingen we in de workshops aan de slag met onder andere deze vragen:

- Zijn er bouwmaterialen of afvalstoffen uit sloop die ter plaatse hergebruikt kunnen worden?
- Kan afvalwater gezuiverd en opnieuw gebruikt worden?
- Is het mogelijk om energie uit te wisselen tussen woningen en bedrijven die zich hier vestigen?
- Kan er resoluut gekozen worden voor gedeelde (elektrische) mobiliteit en hoe komt dat de publieke ruimte ten goede? ?
- Wat is nodig om de site in de markt te zetten voor een groep van circulaire koploperbedrijven, die upcycling centraal stellen in hun businessmodel? En hoe zorgen we ervoor dat ook meer modale bedrijven aansluiten op deze dynamiek?
- Is er in dat alles plaats voor sociaal georiënteerde activiteiten, zoals een een repair café of fietsherstelpunt?
- Wat kunnen we verwachten van alternatieve financieringsmodellen, de zogenaamde product-dienstsysteem? Een eenvoudig voorbeeld hiervan is verlichting: in een dienstsysteem betaal je voor licht als dienst in plaats van de lampen aan te kopen.
- En last but not least: hoe kunnen WVI en de stad Damme dit alles procesmatig aanpakken?

### 1. Broedplaats voor circulaire economie

De grote loodsen op de site bieden de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten te combineren, zodat die elkaars afval-, materiaal- of andere stromen kunnen gebruiken of gebruikmaken van dergelijke stromen uit de regio. Zo kan de werklocatie in de markt gezet worden als een katalysator voor circulaire bedrijven, die zo min mogelijk afval genereren en een circulair beleid voeren voor hun materiaalstromen.

Mogelijke voorstellen voor het gebruik van dergelijke stromen zijn:

**Hout:** denk aan een schrijnwerker die gerecycleerd hout of verouderd meubilair gebruikt als grondstof voor nieuwe meubels, designartikelen of interieurinrichting.

Een voorbeeld hiervan is [Nearly New Offices in Vilvoorde](http://nnof.be). Zij verzamelen verouderd kantoormeubilair en verzagen en verwerken het vervolgens tot nieuwe, hippe kantoorelementen.  
[nnof.be](http://nnof.be)

Een gelijkaardig voorbeeld: Resourcelab, een sociaaleconomiebedrijf uit de Kempen dat duurzame meubels en volledige interieurs ontwerpt met recuperatiehout. Door een nauwe samenwerking met een netwerk van kringwinkels uit de regio, beschikt het bedrijf permanent over voldoende 'grondstoffen' voor het creëren van unieke ecodesignmeubels.

[www.resourcelab.be](http://www.resourcelab.be)

### **Voedselresten**

Denk aan een brouwerij die oud brood van bakkerijen gebruikt als grondstof. Daar bestaan verschillende voorbeelden van, het bekendste is Brussels Beer Project. In 2015 lanceerde deze collaboratieve brouwerij het bier Babylone, gemaakt op basis van onverkochte broden. Ze halen elke maand 250 kilo oud brood op in Delhaize-vestigingen in de hoofdstad. Volgens de schattingen van Delhaize zou brood liefst 12% van de totale voedselverspilling uitmaken.

[www.beerproject.be](http://www.beerproject.be)

Een ander voorbeeld: PermaFungi, ook uit Brussel. Dit jonge bedrijfje kweekt oesterzwammen op koffiegruis. Sinds hun ontstaan in 2014 leverden ze al 14 ton oesterzwammen en recycleerden daarmee 61 ton koffiedik. Ook verkoopt PermaFungi gebruiksklare kweekkits om zelf thuis oesterzwammen te kweken.

[www.permafungi.be](http://www.permafungi.be)

**Bouwmaterialen:** in de regio rond de site bevinden zich verschillende aannemers en bouwbedrijven. Ook in deze sector begint de circulaire economie steeds meer door te dringen. Een deel van de loodsen op Kwartier 51 kan ingevuld worden als verkoopruimte voor tweedehands bouwmaterialen of overstocks van bouwbedrijven.

Een bekend voorbeeld: RotorDC (Rotor Deconstruction), een pionier op het vlak van het hergebruiken van bouwelementen. Een team van twintig mensen zorgt voor het ontmantelen, verpakken, opslaan, opknappen en verkopen van tweedehands bouwmaterialen. Hun grootste werk tot nu toe was de ontmanteling van de interieurs van de BNP Paribas Fortis-hoofdzetel in Brussel. Het team kon meer dan 200 ton aan materialen recupereren.

[rotordc.com](http://rotordc.com)

**Textiel:** als oude kledij of ander textiel tot 'nieuwe' vezels verwerkt wordt, is dat vooral in de vorm van downcycling: t-shirts die poetsdoeken worden bijvoorbeeld. Ondertussen zijn er heel wat start-ups die ernaar streven een gelijkwaardig nieuw product te fabriceren met oude vezels. Een voorbeeld: HNST ('honest') uit Antwerpen. Het bedrijf zamelt oude jeansbroeken in via kringwinkels en vervezelt ze. De gerecycleerde vezels worden gemengd met Tencel©, een vezel gemaakt uit een restproduct van de houtverwerking. Met die vezels wordt garen gesponnen waarmee HNST zijn eigen jeanscollectie maakt.

[www.letsbehonest.eu](http://www.letsbehonest.eu)



Je vindt nog verschillende andere inspirerende voorbeelden en best practices van en bij bedrijven die materiaalstromen sluiten, in uiteenlopende sectoren, bij de Doeners in Vlaanderen op de website van Vlaanderen Circulair: [vlaanderen-circulair.be/nl/doeners-in-vlaanderen](https://vlaanderen-circulair.be/nl/doeners-in-vlaanderen)

Ook in Nederland, waar ze de kaart trekken van de circulaire economie om de klimaatdoelstellingen te halen, kiezen ondernemers voluit voor circulair: [bestpractices.circulairondernemen.nl](https://bestpractices.circulairondernemen.nl)

### ***Circulair beheer van een bedrijventerrein of werklocatie***

#### *Een Kwartiermaker en een lerend netwerk*

Circulaire economie is nog heel nieuw voor bedrijven. Deze wereld is in constante evolutie. Het is dan ook onmogelijk om vooraf in detail op te lijsten welk soort bedrijven of activiteiten een plaats zou moeten krijgen in Kwartier 51. Het heeft weinig zin om 'circulaire vestigingsvoorwaarden' uit te schrijven: die dreigen snel achterhaald te worden. Het kan ook niet de bedoeling zijn om bedrijven uit te sluiten die vandaag nog niet circulair zijn, maar wel concrete stappen in die transitie willen zetten.

Daarom is het interessanter om te vertrekken vanuit een aantal meer algemene ambities op vlak van circulariteit en in te zetten op een ontwikkelingstraject met een terreinmanager, een 'Kwartiermaker'. Dit gestoeld op een charter, opvolggesprekken en een lerend netwerk van de betrokken partijen. Circulariteit wordt dan een proces waarin alle partijen een lerende houding aannemen.

#### *Slimme clustering van bedrijven*

Circulair terreinmanagement gaat ook over een slimme clustering van bedrijven die samen de materiaalketen kunnen sluiten, en die daar ook financieel profijt uit kunnen halen. Vaak gaat het om bedrijven die het niet gewoon zijn om samen te werken.

Een mogelijke werkwijze is om te vertrekken vanuit een grote speler, en in kaart te brengen welke grondstoffen dat bedrijf nodig heeft en welke afvalstromen het produceert. De volgende uitdaging voor de terreinmanager is om goede matches te vinden: welke bedrijven produceren die grondstoffen als afval? En welke bedrijven kunnen die afvalstromen nuttig gebruiken als energiebron of productiemateriaal?

Dat is een volkomen ander uitgangspunt dan wat we vandaag vaak op bedrijventerreinen zien, met name bedrijven die helemaal niets met elkaar te maken hebben, of bedrijven die allemaal focussen op dezelfde toepassing of schakel in de keten. De terreinmanager als procesbegeleider en matchmaker die actief op zoek gaat naar synergieën tussen de bedrijven op de site, tussen de bedrijven en de woonontwikkelingen op de site en tussen bedrijven op de site en bedrijfsactiviteiten in de regio, is voor de meeste intercommunales en ontwikkelaars een onbekend gegeven, dat andere competenties en ook een tijdsinvestering vraagt.

Zij kunnen ondersteuning daarin goed gebruiken. Hiervoor kunnen ze beroep doen op verschillende Europese en Vlaamse subsidieprogramma's. Zie bijvoorbeeld: [www.kampc.be/innovatie/projecten/bouwen-aan-een-circulaire-kempen](http://www.kampc.be/innovatie/projecten/bouwen-aan-een-circulaire-kempen)

### ***Lokale en sociale verankering van de circulaire economie***

Ook een samenwerking met bedrijven in de sociale economie uit de regio is het onderzoeken waard. De vzw Oranje, een organisatie voor mensen met een beperking en maatschappelijk kwetsbare groepen, is actief in Sijsele. Zij hebben aangegeven erg open te staan voor dit soort initiatieven en willen hieraan meewerken. Zeker voor jonge, opstartende bedrijfjes kan dit economische opportuniteiten bieden.

Een goed voorbeeld is het sociaaleconomiebedrijf CF2D in Brussel. Het bedrijfje haalt IT-afval op en verwerkt het vervolgens in tweedehands laptops. [www.cf2d.be/eco-recyclage](http://www.cf2d.be/eco-recyclage)

### ***Inrichting en collectieve faciliteiten***

De militaire loodsen inrichten met eenvoudig te verplaatsen scheidingswanden maakt het mogelijk om soepel in te spelen op de veranderende ruimtebehoeften van startende of groeiende ondernemingen. Die zijn typisch voor de innovatieve circulaire economie. Door te werken met een box-in-the-box systeem kun je dure verbouwingswerken vermijden en blijven de inrichtingskosten beperkt.

Een voorbeeld: de Potterij in Mechelen. De voormalige wasserij in de binnenstad wordt een plaats waar jonge, creatieve ondernemers tijdelijk aan de slag gaan met de circulaire economie, in afwachting van een definitieve herbestemming. Het is een testcase om te onderzoeken hoe tijdelijk gebruik gefaciliteerd kan worden met een bouwpakket van modulaire, demonteerbare bouwsystemen. Zo wordt het gebouw demonteerbaar en ook weer remonteerbaar. De Potterij is onderdeel van het project Terug in Omloop, een initiatief van het Team Vlaams Bouwmeester: [www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/terug-in-omloop](http://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/terug-in-omloop)

Een optie die daarbij aansluit, is het clusteren van alle niet-verwarmde ruimten die gebruikt worden voor opslag, parkeerplaatsen enzovoort. Zo kunnen ook de verwarmingskosten beperkt worden. Ook het delen van faciliteiten, zoals een kantine, auto's, e-bikes of gereedschappen, kan via een flexibele inrichting van de loodsen gestimuleerd worden.

Een interessant voorbeeld hierbij is de Cimorné in Aalst, een voormalige glasslijperij. Dit industriële gebouw huisvest nu een aantal start-ups en ondernemingen: een fietsherstelplaats die ook vintagefietsen pimpt, een atelier voor houtbewerking, een croquebar en een interieurontwerper, om er maar enkele te noemen. Er werden geen ingrijpende veranderingen aan het gebouw aangebracht, wel kwam er een nieuwe inrichting om het gebouw opnieuw in gebruik te laten nemen door een mix van gebruikers. De effectieve verbouwing nam slechts drie maanden in beslag: [www.cimorne.be](http://www.cimorne.be)

Een vergelijkbaar project is de Keilewerf in Rotterdam. In twee leegstaande loodsen met een oppervlakte van 6.000 m<sup>2</sup> zijn meer dan tachtig creatieve ondernemers en vakmensen aan de slag, van staalslagers over designers en filmmakers tot 'surfboardshapers' en foodtruckbouwers. Ook hier werden geen ingrijpende verbouwingswerken uitgevoerd. Iedereen kon zijn eigen werkplaats in de loods inrichten, naar eigen inzicht. De combinatie van uiteenlopende disciplines en vakmensen zorgt voor een echte broedplaats voor nieuwe ideeën. [www.keilewerf.nl](http://www.keilewerf.nl)

Ook interessant om nieuwe, innovatieve starters aan te trekken, is een makerspace of een fablab, een 'fabrication laboratory'. Twintig jaar geleden zijn fablabs ontstaan in de schoot van het gerenommeerde MIT in Boston. Het is een plaats waar verschillende bedrijven en/of particulieren tegen betaling gebruikmaken van 3D-printers, lasercutters, hout- en metaalbewerkingsmachines en andere maakinstrumenten. Zo kan je relatief goedkoop en snel prototypes ontwikkelen en op zoek gaan naar potentiële investeerders voor een nieuw product. Het afgelopen decennium ontstonden er overal ter wereld meer en meer van die ateliers. Het is een ideale broedplaats voor start-ups. De meeste universiteiten in België hebben een eigen fablab. Ook Brugge kan trots zijn op een eigen fablab. Nog een voorbeeld is de Microfactory in Brussel: [microfactory.be](http://microfactory.be)

## 2. Wonen en werken combineren

Op de site in Sijsele zal een aanzienlijk deel worden herbestemd naar plekken voor bedrijven. Dat is een unieke kans om wonen en bedrijvigheid te verbinden en ook in die verbinding circulariteit na te streven: door de volledige site uit te bouwen als een circulaire renovatiehub bijvoorbeeld, met bedrijven waar bewoners terecht kunnen voor advies, waar een renovatieploeg kan worden ingeschakeld en de bewoners circulaire bouwmaterialen voor hun woning kunnen aankopen.

Er staan verschillende creatievelingen klaar om op de site in Sijsele te starten en mee te denken over de invulling: een beeldhouwer wil hier zijn atelier, een filmmaker zijn studio. We kunnen dus zoeken naar een combinatie van wonen en ateliers, coworkingspaces, verweving van functies. Het zoveel mogelijk delen en het meervoudig gebruik van de beschikbare ruimte, zowel in ruimte als in tijd, draagt bij aan een circulaire invulling van de site: denk aan vergaderzalen die de buurtbewoners 's avonds kunnen gebruiken als ontmoetingsruimte.

De bestemming voor de zone is 'reconversiezone', dat is een flexibel voorschrift dat menging van functies toelaat. We kunnen inspiratie halen bij de Suikerfabriek in Veurne, een ander project waar WVI mee instaat voor de ontwikkeling. Ook in dit project zijn atelierwoningen voorzien.  
[www.suikerfabriek.be](http://www.suikerfabriek.be)

### 3. Bouwmaterialen ter plaatse hergebruiken of recycleren

Op de site in Sijsele zal door de sloop van sommige gebouwen en het uitbreken van verharding veel restmateriaal vrijkomen. Bij een circulaire herinvulling van Kwartier 51 worden deze bouwmaterialen maximaal hergebruikt of gerecycleerd in situ.

#### **Betonverharding**

Op het terrein is nu zeer veel betonverharding aanwezig, een getuige van de vroegere logistieke functie van het militair domein. Streefdoel is om dat maximaal lokaal te hergebruiken, al was het maar om transport naar breekwerven te beperken. Verschillende bedrijven in Vlaanderen beschikken over mobiele breek- en zeefinstallaties om beton en steenpuin ter plaatse te recycleren tot puingranulaten. Die puingranulaten kunnen vervolgens worden toegepast in wegebouw of als funderingsmiddel.

De puingranulaten van vermalen beton kunnen enkel voor laagwaardige toepassingen worden gebruikt. In een volledig circulaire wereld zou het beton niet alleen vermalen maar opnieuw opgesplitst worden in de oorspronkelijke ingrediënten: zand, grind en cement. Het bindmiddel cement uit het beton halen was tot voor kort niet mogelijk. Dankzij een Europees onderzoeksproject is er nu een techniek om het cement apart uit het beton te halen. Het gerecupereerde cement kan vervolgens gebruikt worden in nieuw beton, waardoor er minder nieuw cement aan moet worden toegevoegd. Dat is belangrijk, omdat bij de productie van cement zeer veel CO<sub>2</sub> vrijkomt. Ondertussen zijn in Nederland de eerste installaties actief om op deze manier oud beton te recycleren tot nieuw beton.  
[www.c2ca.eu/partners/tu-delft](http://www.c2ca.eu/partners/tu-delft)

Een gelijkaardig voorbeeld is De Circulaire Weg in Veurne: een autoweg waarbij het uitgekomen betonpuin verwerkt werd in een mobiele breekinstallatie. Het wegenbeton voor de nieuwe weg bestaat voor de helft uit deze hoogwaardige gerecycleerde betongranulaten.  
[www.copro.eu/nl/article/de-circulaire-weg](http://www.copro.eu/nl/article/de-circulaire-weg)

#### **Bodemvervuiling**

Een belangrijk aandachtspunt voor de site in Sijsele is de bodemvervuiling. Op een deel van de site werden in het verleden batterijen uit voertuigen of uit militaire apparatuur in de grond gestort. Het gevolg: grondwatervervuiling met zware metalen, onder andere. Mogelijk kan een bedrijf als Umicore, dat veel ervaring heeft en een wereldspeler is op vlak van recyclage van batterijen, hier een proefproject opstarten om de ingegraven batterijen en materialen een tweede leven te geven.

Hoe dan ook: eens de batterijen uit de grond zijn gehaald, zal een langdurige sanering van het grondwater nodig blijven. Hiervoor kunnen we kijken hoe het project Westergasfabriek Amsterdam dit aanpakte. Hier werd de vervuilde grond geïsoleerd om deze af te schermen voor de omgeving.

## 4. Een lokaal, groen energienetwerk

Het militair domein was vroeger zelfvoorzienend, met een eigen netwerk voor elektriciteit, water, verwarming enzovoort. Los van het openbare net dus. Dit eigen netwerk is intussen sterk verouderd en overgedimensioneerd, opnieuw gebruiken lijkt geen optie.

Bij een circulaire invulling van een site van deze schaal is het logisch om het concept van zelfvoorziening overeind te houden. Door een lokaal, groen energienet en lokale energieproductie te voorzien voor alle woningen en bedrijven, is de site niet afhankelijk van (lineaire) fossiele brandstoffen.

De herontwikkeling is meteen ook een goede kans om een gemeenschappelijk warmtenet te ontwikkelen. De loodsen en kazernesgebouwen liggen in elkaars nabijheid, waardoor het aantal meter warmtebuizen nodig om hier een warmtenet aan te leggen beperkt is. De combinatie van wonen en werken biedt ook mogelijkheden om eventuele restwarmte van bedrijfsactiviteiten te gebruiken om het warmtenet te voeden.

Op basis van een eerste verkennende oefening lijkt een combinatie van thermische zonnecollectoren (voor verwarming) met zonnepanelen op de daken van de bedrijfsgebouwen (voor elektriciteit) voldoende om de energiebehoeften van de site te dekken. In dat geval is het interessant om de daken van de gebouwen niet te verkopen, maar in eigendom te houden of er een opstalrecht op te vestigen. WVI doet dit al op een bedrijventerrein in de regio.

Een andere optie om de energiekringloop te sluiten, is een lokale vergistingsinstallatie voorzien. Het sanitair en gft-afval dat de site voortbrengt, wordt daar omgevormd tot biogas als lokale, groene energiebron. Een voorbeeld hiervan is het project Oude Dokken in Gent. [ducoop.be](http://ducoop.be)

Een gelijkaardige referentie is het project van IOK om groen gas te leveren voor de kolonie in Merksplas, een site die qua structuur vergelijkbaar is met de site in Sijsele. [www.merksplas.be/nieuwsdetail.aspx?id=1071](http://www.merksplas.be/nieuwsdetail.aspx?id=1071)

## 5. Aanpasbare woningen

Door de specifieke situatie van de plek - aantakend op een fietsroute naar Brugge, in een gemengde ontwikkeling met een heel wat voorzieningen en publieke groene ruimte - biedt dit een uitgelezen kans om aan alternatief woonaanbod aan te bieden, dat verschilt van het aanbod dat er al is in Sijsele en in Brugge, met name wonen in de verkaveling of wonen in de stad. Het kan een nieuwe optie zijn dat de kwaliteiten van beide bundelt en het klassieke aanbod overstijgt. Door een uniek product aan te bieden, kan je bovendien in een ruimere omgeving toekomstige bewoners werven.

De gemeentemonitor toont dat in Damme en ook in Brugge de bevolking sterk vergrijsd. De verwachte bevolkingsgroei ligt aanzienlijk lager dan het Vlaams gemiddelde. Dat betekent dat er nood is aan specifieke woonvormen: begeleid wonen voor ouderen, aangepaste woonvormen voor gescheiden ouders, nieuw samengestelde gezinnen, starters op de woningmarkt en ga zo maar door.

Het is zinvol na te denken op welke manier het woonprogramma meer kan inspelen op individuele wensen en veranderende gezinssituaties. Als een gezin uitbreidt, zou het extra ruimte kunnen krijgen; als kinderen het huis verlaten zou die overbodige ruimte weer afgestaan worden. Op die manier wordt de ruimte circulair ingevuld in de tijd, zonder over- of onderbenutting.

Bouwtechnisch kan dat opgevangen worden door flexibele woningen te voorzien met losse tussenmuren, die gemonteerd of gedemonteerd kunnen worden afhankelijk van de grootte van het gezin. Zo kan je inspelen op de trend van nieuw samengestelde gezinnen. Dat is ook mogelijk met cohousingformules met gedeelde faciliteiten.

Een andere optie is om intern verhuizen mogelijk te maken, afhankelijk van de gezinsgrootte. Dit is bijvoorbeeld voorzien in het coöperatief woonproject Kalkbreite. Dat telt 55 woningen, waar interne verhuizingen mogelijk zijn.

[www.kalkbreite.net](http://www.kalkbreite.net)

Het toevoegen en afstoten van kamers in de tijd is een derde mogelijkheid. Op de site in Sijsele zou dat mogelijk gemaakt kunnen worden door een deel van de woonruimte in de kazernegebouwen te voorzien voor B&B of een andere vorm van toeristische logies. Als een gezin uitbreidt, kan een deel van deze toeristische logies ingezet worden om de woning uit te breiden. Als een gezin kleiner wordt kan omgekeerd een deel van de woonruimte verhuurd worden aan toeristen.

Flexibele, aanpasbare woningen zijn moeilijk te combineren met klassieke eigendom via verkoop. Door de verkoop van de woningen wordt het patrimonium versnipperd over verschillende eigenaren. Het beheer ervan, en dus ook het samenhangend beeld, kan op termijn niet worden gegarandeerd. Daarom is het goed om na te denken over alternatieven: huursystemen, erfpacht, een coöperatief systeem of een community land trust.



Beeld: LINT / Ziegler Branderhorst

## 6. Collectief beheer van de groene ruimte in korte keten

De site biedt kansen om de groene ruimte collectief te beheren, in een korte keten. Op de site is ruimte voor een pluktuin, een moestuin en kleinvee zoals kippen, schapen, geiten en konijnen. Deze kunnen gevoederd worden met producten van de pluktuin en overschotten van lokale boeren. Een biowinkel op de site, in een deel van de loodsen, kan de producten van het kleinvee en de moestuin verkopen aan de lokale bewoners. Ook de lokale horeca (traiteur, broodjeszaak) kan de geteelde groenten gebruiken.

Het is interessant om te bekijken of de sociale economie ingeschakeld kan worden bij het groenbeheer. Dit zou bijvoorbeeld kunnen via de vzw Oranje, al dan niet in samenwerking met de bewoners. Ook hier ligt ook een taak voor een eventuele terreinmanager of Kwartiermaker.

Een goede referentie is het sociale bouwproject De Werve Hoef in Wijnegem. Sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning bouwt hier een compact bouwproject voor een driehonderdtal gezinnen. Door dichter te bouwen, wordt open ruimte uitgespaard. Die ruimte wordt ingezet voor korteketenlandbouw. De grond, twee hectare akkergrond, wordt in erfpacht gegeven aan de coöperatieve De Landgenoten. De coöperatieve verhuurt de grond op haar beurt aan een biolandbouwer. De toekomstige bewoners kunnen hier zelf hun fruit plukken of groenten afhalen in een biopakket. Als je hier komt wonen, krijg je de bioboerderij er gratis bij.  
[www.deidealewoning.be/product.aspx?id=177](http://www.deidealewoning.be/product.aspx?id=177)

## 7. Gedeelde mobiliteit

Om Kwartier 51 circulair in te vullen, is inzetten op gedeelde mobiliteit en op mobiliteit als dienst een must. De site biedt daarvoor ook heel wat kansen. Het binnengebied blijft grotendeels autovrij. Dit kan uitgebreid worden naar de woonzones, waar enkel laden en lossen wordt toegestaan, zonder langparkeren - naar analogie met bijvoorbeeld Center Parks. De parkings aan de randen kunnen gedeeld worden, door elektrische auto's en e-bikes. Door de goede fietsverbinding naar de buurt en naar Brugge, biedt Kwartier 51 veel potentieel voor e-bikegebruikers.

## 3. DE REGIE VAN HET PROCES

Deze circulaire ambities realiseren vraagt een intensieve procesbegeleiding: tijdens de ontwikkeling van de site, maar ook na oplevering van de gebouwen, tijdens de gebruiksfase.

Voor Kwartier 51 speelt een bijkomende factor: de noodzaak tot samenwerking met private marktpartijen. Circulaire gebiedsontwikkeling is nog pionierswerk, weinig projectontwikkelaars hebben er al ervaring mee. Anderzijds is het vandaag voor opdrachtgevers zeer moeilijk om de circulaire ambities te vertalen naar een beproefd programma van eisen.

Om tot interessante resultaten te komen, is het aangewezen dat opdrachtgever en ontwikkelaar samen een traject doorlopen, en daarbij flexibiliteit en creativiteit aan de dag leggen. De klassieke gunningsprocedures zijn weinig geschikt: die vertrekken van een vaststaand programma van eisen dat weinig ruimte laat voor voortschrijdend inzicht bij beide partijen.

Een aanbeveling is dan ook om aan de slag te gaan met een gunningsprocedure waarin dialoog structureel is ingebed. Deze gunningsprocedure gaat uit van globale ambities, eerder dan van strikte vereisten. Dit gaat verder dan een voorafgaande marktverkenning of conformiteitstoets van het voorliggend masterplan.

De procedure van de concurrentiedialoog is een dynamische procedure: het bouwproject wordt stap voor stap met elk van de deelnemers uitgewerkt. Deze gunningsprocedure maakt het voor de aanbestedende overheid mogelijk om de inschrijvers al bij de opmaak van het bestek zelf te betrekken. In elke stap gaan de deelnemende bedrijven en de overheid met elkaar in dialoog om zo alle aspecten van het project te verfijnen, zowel op vlak van ruimtelijke kwaliteit als voor de financiële of juridische aspecten.

Die procedure bestaat erin dat de overheid en de kandidaten eerst over de inhoud en specificaties van het bestek onderhandelen. Vervolgens kan na verdere besprekingen het project van de deelnemende ontwikkelaars stap voor stap verder evolueren. Na elke stap worden de beste projecten weerhouden. Daarna kunnen de overgebleven kandidaten offertes indienen. Op het einde van het proces wordt de opdracht toegewezen aan de ontwikkelaar met het voorstel dat het best beantwoordt aan de ambities van de overheid.



De concurrentiedialoog kan enkel toegepast worden voor bijzonder ingewikkelde opdrachten, wanneer de aanbestedende overheid niet in staat is de technische middelen te bepalen die aan haar behoeften kunnen voldoen of te beoordelen wat de markt te bieden heeft op het vlak van technische, financiële of juridische oplossingen. Wanneer de overheid van oordeel is dat de toepassing van de openbare of beperkte procedures het onmogelijk maakt de opdracht te plaatsen.

Deze gunningswijze laat de aanbestedende overheid toe om de inschrijvers reeds bij de opmaak van het bestek te betrekken.

De procedure start met een aankondiging van de opdracht. Hierin worden de eisen inzake selectie vermeld. Eveneens worden de behoeften en eisen, alsook de gunningscriteria in de aankondiging of in een beschrijvend document bepaald.

De selectie gebeurt analoog aan een onderhandelingsprocedure met bekendmaking. De aanbestedende overheid selecteert de gegadigden overeenkomstig de selectiecriteria. De geselecteerden worden dan gelijktijdig en schriftelijk uitgenodigd om deel te nemen aan de dialoog.

Deze dialoog met de geselecteerden heeft als doel na te gaan en te bepalen welke oplossingen geschikt zijn om zo goed mogelijk aan de behoeften te voldoen. Tijdens de dialoog kan de aanbestedende overheid met de deelnemers alle aspecten van de opdracht bespreken. Ze waarborgt daarbij de gelijke behandeling van alle deelnemers.

De aanbestedende overheid kan bepalen dat de dialoog in opeenvolgende fases verloopt om het aantal te bespreken oplossingen te verminderen op basis van de gunningscriteria. De dialoog wordt voortgezet totdat men, na vergelijking en op grond van de gunningscriteria, kan bepalen welke oplossing of oplossingen aan de behoeften en eisen kan of kunnen voldoen. Daarna wordt de dialoog gesloten.

De aanbestedende overheid nodigt dan gelijktijdig en schriftelijk iedere deelnemer waarvan één of meerdere oplossingen zijn gekozen, uit om een eindofferte in te dienen. In de uitnodiging worden de voorwaarden die van toepassing zijn tijdens de uitvoering van de opdracht vermeld.

De ontvangen eindoffertes worden beoordeeld op basis van de gunningscriteria en de aanbestedende overheid kiest de offerte die vanuit haar oogpunt de economisch voordeligste is. De opdracht wordt gesloten door de ondertekening van een overeenkomst tussen de partijen.

Bron: [lokaalbestuur.vlaanderen.be/node/328](https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/node/328)

Mogelijke thema's voor dialoog in het voorbeeld van Kwartier 51 zijn:

- Bepaalde complexe afwegingen met betrekking tot het programma en de infrastructuur, zoals:
  - Het meest opportune gebiedsgerichte energieconcept, dat de energievraag, restenergie en mogelijkheden tot energieopwekking integraal benadert op schaal van de site én dat gefaseerd kan worden uitgevoerd;
  - Keuzes omtrent slopen versus renoveren van gebouwen, afgezet tegen kosten, energiebalans, opportuniteiten voor in situ hergebruik van materialen enz.;
  - De verhoudingen van verschillende woonvormen, afgezet tegen de globale financiële haalbaarheid van de ontwikkeling;
  - Technische haalbaarheid, meerwaarde en eventuele meerkosten van circulaire bouwtechnische oplossingen die gebouwen (meer) omkeerbaar maken;
  - Modaliteiten met betrekking tot de bodemsanering;
  - Enzovoort
- Eventuele aanpassingen en verfijningen van het stedenbouwkundig kader die nodig zouden blijken om het projectvoorstel te kunnen uitvoeren.
- De opportuniteit van product-dienstsystemen of andere innovatieve financiële modellen. Welke producten of zelfs gebouwonderdelen komen in aanmerking voor een leasing- of huurformule (inrichting, speciale technieken,...), en hoe komt dat de betaalbaarheid van de woningen en bedrijfsruimten ten goede? Kan bouwen as-a-service van demonteerbare modules de basis zijn voor een tijdelijke invulling? Enz.
- Fasering van de investeringen. De ambities qua innovatie en maatschappelijke meerwaarde liggen hoog en daar staat wellicht een kostenplaatje tegenover. Een slimme fasering van de investeringen, optimaal afgestemd tussen opdrachtgever en ontwikkelaar, is mogelijk een deel van de oplossing. Bijvoorbeeld: zou het opportuun kunnen zijn dat WVI sommige delen van de site langer in eigendom houdt om bepaalde ambities financieel haalbaar te maken?
- Samenwerking met lokale stakeholders in de ontwikkeling en het beheer van bepaalde deelzones. Bijvoorbeeld:
  - Lokale ondernemingen als partner / afzetmarkt voor materialen uit ontmanteling van gebouwen op de site,
  - Een lokale cohousinggroep voor een deel van de woningen,
  - Korteketenlandbouwbedrijven en lokale maatwerkbedrijven die kunnen instaan voor het beheer van de open ruimte,
  - Lokale ondernemingen voor een tijdelijke eerste fase in een deel van de gebouwen,
  - Beheer van de energie-infrastructuur door een coöperatieve structuur,
  - Enzovoort.
- De methodologie (en prijszetting) voor uitgifte van de bedrijfsruimten, en daarbij de rolverdeling tussen WVI en de private ontwikkelaar. Is de ontwikkelaar het best geplaatst om het circulair potentieel te identificeren van kandidaat-bedrijven en hun businessmodellen, en om het proces van matchmaking tussen de toekomstige bedrijven en tussen de bedrijven en de omgeving in goede

banen te leiden? Dat lijkt niet voor de hand liggend. Wellicht moet WVI daarin een structurele rol blijven spelen.

Dit laatste punt sluit aan bij een meer algemeen principe: zelfs al zou de site door een private partij ontwikkeld en op de markt gebracht worden, dan nog is het aangewezen dat WVI een substantiële rol opneemt in de regie tijdens en na ontwikkeling van de site. Om haar rol als aanjager van een circulaire ontwikkeling van de site ten volle te kunnen uitspelen, is het voor WVI wellicht een lonende investering om als opdrachtgever intern competenties uit te bouwen omtrent circulaire economie. Hiervoor kan ondersteuning gezocht worden bij instellingen zoals OVAM en Vlaanderen Circulair.

Een andere vaststelling is dat weinig of geen projectontwikkelaars alle segmenten beslaan die van toepassing (zouden kunnen) zijn op een herontwikkeling zoals die van Kwartier 51. We denken dan aan: brownfieldontwikkeling, aanbod van gezinswoningen maar ook meer innovatieve woonconcepten voor niche-doelgroepen, aanbod van bedrijfsruimte voor 'gevestigde waarden' maar ook flexibele infrastructuur voor starters, ontwikkeling op verschillende snelheden, aanleg van energie-infrastructuur op niveau van de site, en andere. Belangrijk is alleszins om vanaf het begin het ambitieniveau scherp te stellen, door het project expliciet als circulair project te benoemen.

Idealiter wordt de site ontwikkeld door een consortium van verschillende partijen waaronder ook enkele nichespelers met een aanpak op maat van zeer specifieke doelstellingen, zoals het organiseren van een (maatschappelijk relevante) tijdelijke invulling van bestaande gebouwen.

Daar staat tegenover dat de ontwikkeling best niet opgeknipt wordt in aparte aanbestedingen. In dat geval is de kans groter dat de ambities verwateren. Door het gebied als één geheel, doch gefaseerd, te ontwikkelen, kunnen de circulaire ambities overeind blijven.

# ZET DE DEUREN OPEN

## Basishoudingen bij circulair herbestemmen

Dit inspiratieboek is de neerslag van het traject dat BBL en VRP gedurende een klein jaar liepen met drie publieke opdrachtgevers: stad Genk en de intercommunales WVI en Veneco. We hielpen hen om met een ‘circulaire bril’ te kijken naar hun leegstaande gebouwen of te herontwikkelen sites.

De insteek is praktisch: welke kansen zien we om de circulaire economie in praktijk te brengen? Welke gevolgen heeft dat voor het gebouw of de te ontwikkelen site? En hoe moeten we onze gebruikelijke werkwijze en ontwikkelingsstrategieën aanpassen?

De schaal en context van de drie cases zijn heel uiteenlopend, wat steeds een aanpak op maat vraagt. Bovendien is dit pionierswerk: er zijn nog amper succesverhalen om op terug te vallen. Er is ook nog geen beleidspraktijk rond circulaire stedenbouw. Dit inspiratieboek pretendeert daarom niet om sluitende recepten voor circulaire herbestemming te bieden. Wel wil het inzicht geven in de vragen en debatten die opdoken tijdens de praktijkcases: daarop probeerden we in dit boek een antwoord te geven. Dat illustreren we met ervaringen elders in Vlaanderen, Brussel en daarbuiten.

Elke case is dus anders en het thema circulair (steden)bouwen is nog heel nieuw. Toch willen we dit inspiratieboek afsluiten met enkele algemene ‘circulaire basishoudingen’, voor lokale besturen die de herbestemming van een leegstaand gebouw of een leegstaande site circulair willen aanpakken.

### 1. Flexibel ontwerpen

De toekomst is niet statisch. Ruimtelijke programma’s zijn ook niet statisch:

- De woonbehoeften evolueren, constant. Grote gezinswoningen van de babyboomgeneratie zijn te groot voor de bejaarde bewoners en vallen moeilijk op te delen. Er zijn almaar meer alleenstaanden en nieuw samengestelde gezinnen, op zoek naar aangepaste woonruimtes.
- Ook werkomgevingen evolueren. Internet heeft de manier waarop mensen werken voorgoed veranderd. Als je overal online kan werken, is een vast kantoor minder nodig. Er is steeds meer vraag naar flexplekken, of naar coworkingplekken dicht bij huis.
- Retail en distributie evolueren, kijk maar naar de snel groeiende e-commerce en de nieuwe mobiliteitsvraagstukken die daarmee gepaard gaan.

Toch worden stadsontwikkelingsprojecten nog al te vaak uitgedacht voor bestemmingen die als ‘definitief’ worden beschouwd. Veranderingsgericht ontwerpen is een cruciale opgave in een circulaire aanpak. Stedenbouwkundige plannen en gebouwentwerpen moeten flexibiliteit inbouwen ten aanzien van nog ongekende toekomstscenario’s. Het gaat daarbij niet zozeer om de vraag wat een gebouw moet worden, maar om de vraag wat een gebouw op zichzelf al is - en hoe het flexibel ingevuld kan worden. Dat is geen gemakkelijke opgave.

letwat karikuraal gesteld, moeten we ervan uitgaan dat elke invulling van een gebouw of een site per definitie tijdelijk is. Een circulair gebouw kan makkelijk evolueren naar een andere functie of zich aanpassen aan nieuwe gebruikers, zonder dat daar ingrijpende sloopwerken voor nodig zijn. Dit moet zich doorvertalen in het hele ontwerpproces, vanaf de eerste stedenbouwkundige schetsen tot en met de technische detaillering van demonteerbare bouwelementen.

Een sterk stedenbouwkundig patroon draagt die flexibiliteit in zich. In een circulaire wereld lopen functies veel meer door elkaar dan we vandaag gewoon zijn. Dat vraagt om een ruimtelijke ordening die minder vertrekt vanuit gescheiden bestemmingen met elk hun eigen kleurtje: wonen, bedrijven, groenvoorzieningen, landbouw... Terwijl net dat vandaag de kern is van de Vlaamse en gemeentelijke bestemmingsplannen (gewestplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen) en dus ook van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen. In die bestemmingsplannen is op goede locaties meer flexibiliteit nodig, bijvoorbeeld met open projectzones, waar plaats is voor experimenten. Zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid. Ook geen gemakkelijke opgave.

Circulair herbestemmen is fundamenteel anders dan lineair herbestemmen, zoals dat klassiek gebeurt. In een lineaire herbestemming wordt de nieuwe bestemming vaak als definitief beschouwd. In een circulair model is herbestemmen een continu proces, iets dat nooit is afgerond. Dat betekent dat voldoende flexibiliteit nodig is om in te spelen op kansen die zich aanbieden. En ook dat het ruimtelijk kader voldoende aanpasbaar is aan veranderende noden (die we vandaag nog niet kennen). Opnieuw geen gemakkelijke opgave.

## 2. Delen is hebben

In zowat alle domeinen van ons privé- en werkleven is het vandaag mogelijk om kennis, producten of ruimte te delen met anderen. Dat levert maatschappelijke meerwaarden op: we besparen kosten, de sociale cohesie in je stad of gemeente verbetert, goederen en ruimte worden efficiënter gebruikt en ook het milieu profiteert mee.

In een circulaire toekomst zal het klassiek kopen en verkopen van goederen of diensten steeds meer plaats ruimen voor een functionaliteitseconomie. Of anders gezegd: delen wordt het nieuwe bezitten. De deel- en diensteneconomie kunnen vandaag nog niches lijken, maar er zijn wel degelijk grote verschuivingen te verwachten.

We zijn al omringd door allerhande grote en kleine deelinitiatieven, in uiteenlopende sectoren, zowel in commerciële als in de sociale sfeer. Zo bestaan er coöperatieven of platforms voor het delen van hernieuwbare energie (Ecopower, Energent, klimaatscholen), mobiliteit (Cambio, Partago, Dégage, Caramigo, Battmobiel) vrije tijd (Spelothek, Spotify, Netflix), kennis (Timelab), werkruimte (Bar D'office, fablabs), groenvoorziening (samentuinen), financiering (crowdfunding, alternatieve munten), voeding (biopakketten, Stadsvers), gereedschappen en tools (Peerby, Tournevie, Usitoo), kleding (Les ReBelles d'Anvers). Daarnaast is het delen van belevingen (fysiek tijdens bijvoorbeeld events en digitaal via social media) met je peers een duidelijk aanwijsbare trend voor de toekomst.

Sommige van die trends zullen voor veranderingen zorgen in de manier waarop we ruimte gebruiken en aan ruimtelijke ordening doen. Bijvoorbeeld: wanneer gedeelde elektrische wagens in emissievrije stedelijke gebieden mainstream worden, zijn minder parkeerplaatsen nodig en komen er veel m<sup>2</sup> vrij voor een andere invulling. Gemeentelijke parkeernormen kunnen dan naar beneden bijgesteld worden.

Een ander voorbeeld: gemeenschappelijke woonvormen vragen om een andere manier van ontwerpen, met meer nadruk op de gemeenschappelijke delen. Cohousingprojecten lopen nogal eens vast op klassieke stedenbouwkundige voorschriften die geschreven zijn op maat van een klassieke eengezinswoning of een appartement. Er is nood aan nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor mengvormen tussen de één- en de meergezinswoning. Een definitie in een gemeentelijke verordening kan hiertoe al veel bijdragen.

### 3. Verbinden

Het sluiten van kringlopen staat centraal in een circulair ontwikkelingsproject. Het gaat niet alleen over technische kringlopen van energie of water. Maar ook over het tot stand brengen van een ketendynamiek, bijvoorbeeld door sociale en economische ondernemingen weldoordacht te clusteren of door ruimte optimaal te delen en organiseren.

Dit lukt niet in een top-downlogica. Een ketenlogica wordt pas concreet als we vertrekken van de (vaak onverwachte) kansen op het terrein. Circulair (her)ontwikkelen vraagt een doorgedreven en dynamische interactie met stakeholders van allerlei orde, lokaal en minder lokaal, van ervaringsdeskundigen over lokale beleidsmensen tot technische experts. Dat gaat verder dan het opbouwen van een draagvlak voor een project: het vraagt om een volwaardige cocreatie.

### 4. De regie

Het begrip ‘circulaire economie’ komt almaar meer onder de aandacht, maar het is voor velen onduidelijk wat dit nu precies betekent voor stedenbouwkundige projecten. Het is een containerbegrip waar alles en niets in past - zeker als het over projecten op wijkniveau of over ruimtelijke plannen voor grotere gebieden gaat.

Beschouw circulair herbestemmen daarom als een experiment: de uitkomst staat niet vooraf vast, maar komt tijdens het proces tot stand. Dat betekent ook dat de kans groot is dat projecten langer duren, dat deze processen meer personeelstijd en financiële middelen vragen, dat je als initiatiefnemer bereid moet zijn om te leren met vallen en opstaan. Circulariteit is een volgehouden engagement dat niet stopt.

Het ‘future-proof’ en circulair maken van onze gebouwde omgeving zal vaak een grotere startinvestering vragen. Dat ligt niet altijd makkelijk binnen de krappe (gemeente)budgetten, maar het kan de levensduur en gebruiksmogelijkheden van een gebouw behoorlijk verlengen. En zo op termijn veel kosten uitsparen.

In een circulaire strategie heeft de lokale overheid een belangrijke regierol te spelen, die tijd, middelen en flexibiliteit vereist. Die regierol stopt ook niet noodzakelijk bij de oplevering van een gebouw, de herbestemming of gebiedsontwikkeling. Ook tijdens de gebruiksfasen en zelfs tijdens de volledige levensduur van een gebouw, moet iemand de regie op zich nemen. Destemmeer omdat circulaire economie vandaag nog relatief nieuw is, zowel voor de overheden en administraties als voor projectontwikkelaars, verenigingen en bewoners. Een lokale overheid heeft er dus alle belang bij om haar regierol op te vatten als een doorlopend, interactief proces, en daarbij een lerende en ontdekkende houding aan te nemen.

## 5. Ruimte voor de toekomst

Een leegstaand pand is de ideale experimenteerruimte om nieuwe vormen van circulair ruimtegebruik uit te testen. Tijdelijke invullingen zijn een vorm van ontwerpend onderzoek, maar dan in real time en real life. Ook bij tijdelijk gebruik is het weer van belang om vooraf niet te veel vast te leggen of te bedenken. Zet de deuren open! Zorg voor een algemeen kader voor tijdelijk gebruik en laat gewoon dingen uittesten, zoals in een living lab. Tijdelijke invullingen worden zo een manier om de circulaire potenties van een plek te ontdekken. Om ze vervolgens mee de standaard te maken, voor de gemeente van de toekomst.

Foto: LINT / Ziegler Branderhorst



**BOND BETER LEEFMILIEU**

Tweekerkenstraat 47 - 1000 Brussel - Tel: +32 2 282 17 20 - [bondbeterleefmilieu.be](http://bondbeterleefmilieu.be)