

TRITEL

AMRP

Afdeling
Mobiliteit & Ruimtelijke Planning
Universiteit Gent

SLIM RUIMTEGEBRUIK

HERGEBRUIK EN OMKEERBAAR RUIMTEGEBRUIK

EINDRAPPORT

Opdrachtgever: RWO, afdeling Ruimtelijke Planning

02/02/2012

Titel	Slim ruimtegebruik door hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik
Opdrachtgever	Vlaamse Overheid, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed, Afdeling Ruimtelijke Planning
Contactpersoon opdrachtgever	Isabelle Loris (02/553 83 90) Geert Mertens (02/553 83 99)
Opdrachtnemer	TRITEL (Technum Tractebel Engineering n.v.) Havenlaan 86C bus 206 - 1000 Brussel T +32 2 205 01 00- tritel@tritel.be AMRP (Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning) Vrijdagmarkt 10/301 – 9000 Gent T +32 9 331 32 51
Contactpersoon opdrachtnemer	Brian van Acker (09 2400921 / 0498 40 25 20)
Datum	02/02/2012
Versienummer	SR019
Projectnummer	P.002247

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)	Brian van Acker Ann Pisman Els Terry Sietse Van Doorslaer Thomas Verbeek Dieter Van Acker Evert Jadoul Ewald Wauters
Document screener(s)	Els Terry

INHOUDSTAFEL

MANAGEMENTSAMENVATTING	5
1 INLEIDING	11
2 AANPAK VAN DE STUDIE.....	12
2.1 PROCESVERLOOP VAN DE STUDIE	12
2.2 A: SCOPE VAN HERGEBRUIK VAN RUIMTE EN OMKEERBAAR RUIMTEGEBRUIK	13
2.3 B: METHODIEK VOOR ANALYSE EN HET LOKALISEREN VAN POTENTIËLE GEBIEDEN VOOR HERGEBRUIK.....	14
2.4 C: VERTALING NAAR BELEIDSSTRATEGIEËN EN EEN OPERATIONEEL TOETSINGSKADER	15
2.5 D: VOORSTELLEN TOT BUNDELING EN OPTIMALISERING VAN BELEIDSINSTRUMENTEN EN STIMULERINGSSTRATEGIEËN.....	16
3 DEEL A: SCOPE VAN HERGEBRUIK VAN RUIMTE EN OMKEERBAAR RUIMTEGEBRUIK.....	17
3.1 CONTEXT VAN DE VOORLIGGENDE STUDIE.....	17
3.2 LITERATUURSTUDIE	19
3.2.1 <i>Begrippen</i>	19
3.3 PRAKTIJKVOORBEELDEN.....	24
3.3.1 <i>Analyse van de praktijkvoorbeelden</i>	24
3.3.2 <i>Trends</i>	33
3.4 DEFINITIES.....	34
4 DEEL B: METHODIEK.....	35
4.1 ALGEMEEN EN DOELSTELLING.....	35
4.2 METHODIEK WARM-KOUD ANALYSE	37
4.2.1 <i>Inleiding</i>	37
4.2.2 <i>Werkwijze</i>	39
4.3 METHODIEK EN TERMINOLOGIE ANALYSE OP MICRO-NIVEAU.....	48
4.3.1 <i>Inleiding</i>	48
4.3.2 <i>Werkwijze</i>	48
4.4 RESULTATEN CASESTUDIES	54
4.4.1 <i>Selectie gebieden voor regionale gebiedsstudies</i>	54
4.4.2 <i>Resultaten casestudies</i>	56
4.4.3 <i>Conclusies - leerpunten uit de cases</i>	83
4.5 RESULTATEN WARM-KOUD ANALYSE	88
4.5.1 <i>Potentiekaart herbruikbaarheid</i>	88
4.5.2 <i>Selectie van typegebieden</i>	91
4.5.3 <i>Typische situaties</i>	102

5	DEEL C: VERTALING NAAR BELEIDSDOELSTELLINGEN EN STRATEGIE	104
5.1	WERKWIJZE	104
5.2	AANLEIDING STREVEN NAAR HERGEBRUIK	105
5.3	BELEIDSDOELSTELLINGEN VOOR HERGEBRUIK EN OMKEERBAAR RUIMTEGEBRUIK	106
5.4	INTEGREREN VAN KRACHTENVELDANALYSE IN BELEID / METHODIEK VOOR HERGEBRUIK.....	109
5.4.1	<i>Inleiding.....</i>	<i>109</i>
5.4.2	<i>Werkwijze krachtenveldanalyse.....</i>	<i>109</i>
5.4.3	<i>Situering krachtenveldanalyse in het procesverloop.....</i>	<i>112</i>
6	DEEL D: INSTRUMENTENMIX EN STIMULERINGSSTRATEGIE.....	113
6.1	INLEIDING	113
6.2	WERKING VAN HET HUIDIGE INSTRUMENTARIUM.....	114
6.2.1	<i>Bestaand instrumentarium:</i>	<i>114</i>
6.2.2	<i>Huidige knelpunten.....</i>	<i>115</i>
6.3	VOORSTEL AANPASSINGEN INSTRUMENTARIUM.....	116
6.3.1	<i>Toepassingswijze / ambitieniveau hergebruik in beleidskader.....</i>	<i>116</i>
6.3.2	<i>Betrokken instrumentarium.....</i>	<i>118</i>
6.3.3	<i>Voorgestelde aanpassingen instrumentarium en werkwijze.....</i>	<i>118</i>
7	CONCLUSIE	122
7.1	BEGRIPPENKADER	122
7.2	METHODIEK.....	123
7.3	BELEIDSAANBEVELINGEN.....	125
8	LITERATUUR	128
9	BIJLAGE	131

MANAGEMENTSAMENVATTING

1. INLEIDING

Binnen het departement RWO wordt momenteel het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen 2020-2050 volop voorbereid. In dit beleidsplan zal de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling vertaald worden naar de begrippen 'slim' en 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

De opdracht van onderhavig bestek focust op twee dimensies van zorgvuldig ruimtegebruik, namelijk hergebruik van ruimte en omkeerbaar ruimtegebruik. Voor sommige andere dimensies (zoals verweving) bestaat al recent studiemateriaal. In 2007-2008 werd door het consortium AMRP-Technum (nu: TRITEL) de opdracht 'Diversiteit in vormen en voorkomen van verweving in Vlaanderen' uitgevoerd. Het voorgestelde onderzoek naar 'slim' ruimtegebruik bouwt verder op inzichten verworven tijdens de verwevingstudie.

De studieopdracht dient, volgens het bestek, inspiratie te leveren voor het introduceren en vertalen van de begrippen hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik in het toekomstig ruimtelijk beleid.

Voorliggend studierapport vormt één van de beleidsvoorbereidende studies voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Andere lopende en/of afgeronde studies zoals de verwevingstudie, studie instrumentarium strategisch en realisatiegericht ruimtelijk beleid, ... ter voorbereiding van het BRV, zijn gebruikt als input voor deze studie.

1.1 Werkwijze en proces

De gevolgde aanpak bestaat uit vier luiken:

- A. Scope van hergebruik van ruimte en omkeerbaar ruimtegebruik
- B. Methodiek voor analyse en lokaliseren van potentiële gebieden voor hergebruik
- C. Vertaling naar beleidsdoelstellingen en strategie
- D. Voorstellen tot bundeling en optimalisering van beleidsinstrumenten en stimuleringsstrategieën

Naast de inhoudelijke structuur van het onderzoek is er ook een proces doorlopen samen met de opdrachtgever. Omdat kennis over hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik zowel bij de opdrachtgever als bij verschillende experts binnen en buiten het studieteam aanwezig is, is gekozen voor een viertal actieve werksessies en een begeleiding door een expertengroep (4 maal).

1.2 Begrippenkader en literatuurstudie

In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal de uitgangshouding van **duurzame ruimtelijke ontwikkeling** vertaald worden naar de begrippen 'slim' en 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Deze begrippen hebben te maken met hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik van respectievelijk een beleefbare en een gezonde ruimte.

Meer dan een kwart van de ruimte in Vlaanderen is bebouwd of verhard en zonder bijsturing geven de prognoses aan dat 30 tot zelfs 50 procent van Vlaanderen verhard zou worden in 2050 (Poelmans, Van Rompaey & Batelaan, 2010). De ruimte in Vlaanderen is echter niet oneindig beschikbaar. Willen we de verstening in Vlaanderen een halt toeroepen, zullen we meer moeten doen met dezelfde ruimte. Indien we dit op een 'slimme' én duurzame wijze willen bereiken is het zinvol en wellicht

noodzakelijk om daarbij gebruik te maken van reeds aanwezige elementen of structuren in de reeds versteende maar ongebruikte of onderbenutte gebieden.

De begrippen hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik zijn in deze studie verder uitgediept. In de eerste plaats is de definitie van beide begrippen duidelijker gesteld als ruimtelijk principe:

***Hergebruik** heeft betrekking op het opnieuw gebruiken van bestaande gebouwde elementen, (ruimtelijke-, of infra-)structuren of gebouwen. Hergebruik betekent het al dan niet op termijn opnieuw gebruiken van deze elementen voor nieuwe of gelijkaardige functies of bestemmingen.*

***Omkeerbaar ruimtegebruik** heeft in eerste instantie betrekking op gebruik. Het heeft betrekking op de mogelijkheid om na het beëindigen van de functie te kunnen terugkeren naar de oorspronkelijke toestand (of beter) van het gebied. Tussentijds en tijdelijk ruimtegebruik zijn te beschouwen als substrategieën van omkeerbaar ruimtegebruik.*

Binnen de doelstelling om te streven naar een evenwicht tussen versteende en open ruimte in Vlaanderen hebben hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik echter **een verschillende focus**. Het beleid rond hergebruik richt zich omwille van het opnieuw gebruiken van bestaande elementen en structuren vooral op de versteende of bebouwde ruimte.

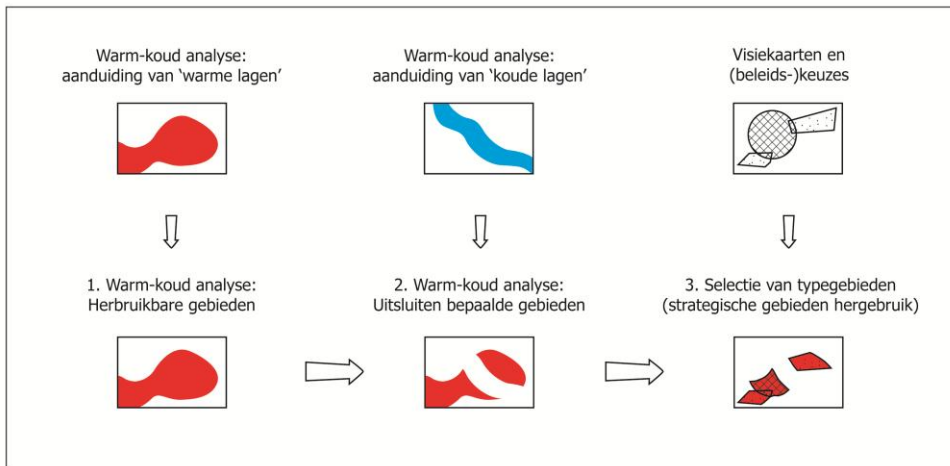
Omkeerbaar ruimtegebruik kan zowel worden ingezet in meer versteende ruimtes als in de open ruimte. Indien nieuwe open ruimte versteend wordt, richt het beleid zich op het mogelijk maken van een omkeerbaar ruimtegebruik zodat op termijn (als de ruimtevrage wijzigt) de open ruimte kan worden hersteld. In de versteende ruimtes richt het beleid met betrekking tot omkeerbaar ruimtegebruik zich eerder op het opzoeken van strategische gebieden waar een blijvend hoge ruimtelijke dynamiek gewenst is.

De gebieden die in aanmerking komen voor hergebruik in Vlaanderen zijn **'te herbruiken gebieden'**. Binnen deze gebieden wordt er een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een hoge potentie voor hergebruik en gebieden waar de hergebruiksmogelijkheden eerder laag zijn. Binnen alle herbruikbare gebieden kunnen een aantal **typische** terugkerende **situaties** worden gevonden. Als deze typische situaties in de gebieden met een hoge potentie liggen en ze zijn relevant op niveau Vlaanderen, worden ze benoemd als **'typegebieden voor hergebruik'**. Indien deze typegebieden ook een beleidsmatige prioriteit krijgen worden deze benoemd als **'hotspots voor hergebruik'** in Vlaanderen.

2. METHODIEK

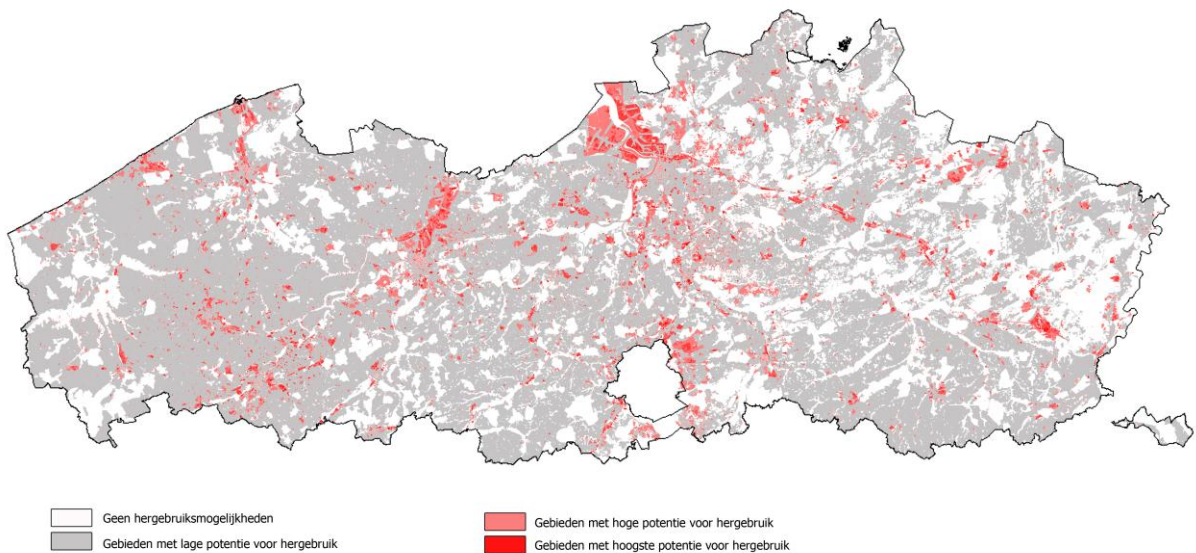
In de studie is een methodiek ontwikkeld om de hergebruiksmogelijkheden van bestaande sites en panden in Vlaanderen te analyseren, rapporteren en monitoren op basis van verschillende datasets.

In een eerste stap wordt door middel van een warm-koud analyse een cartografisch instrument ontwikkeld, gebaseerd op GIS-analyse, waardoor in een oogwenk mogelijk interessante herbruikbare gebieden in Vlaanderen grafisch kunnen opgespeurd worden. Het selecteren van gebieden die in aanmerking komen voor hergebruik, gebeurt in drie stappen (figuur 1 *figuur 3*). Eerst worden de warme indicatoren weergegeven; een aanduiding van alle gebieden die eventueel herbruikbaar zijn (figuur 1- punt 1). Vervolgens zorgen de koude indicatoren voor randvoorwaarden: in deze gebieden is hergebruik niet mogelijk. Een deel van het gebied dat eerder aangeduid werd als herbruikbaar, wordt uitgesloten (figuur 1- punt 2).



Figuur 1: Schematische weergave van de warm-koud analyse

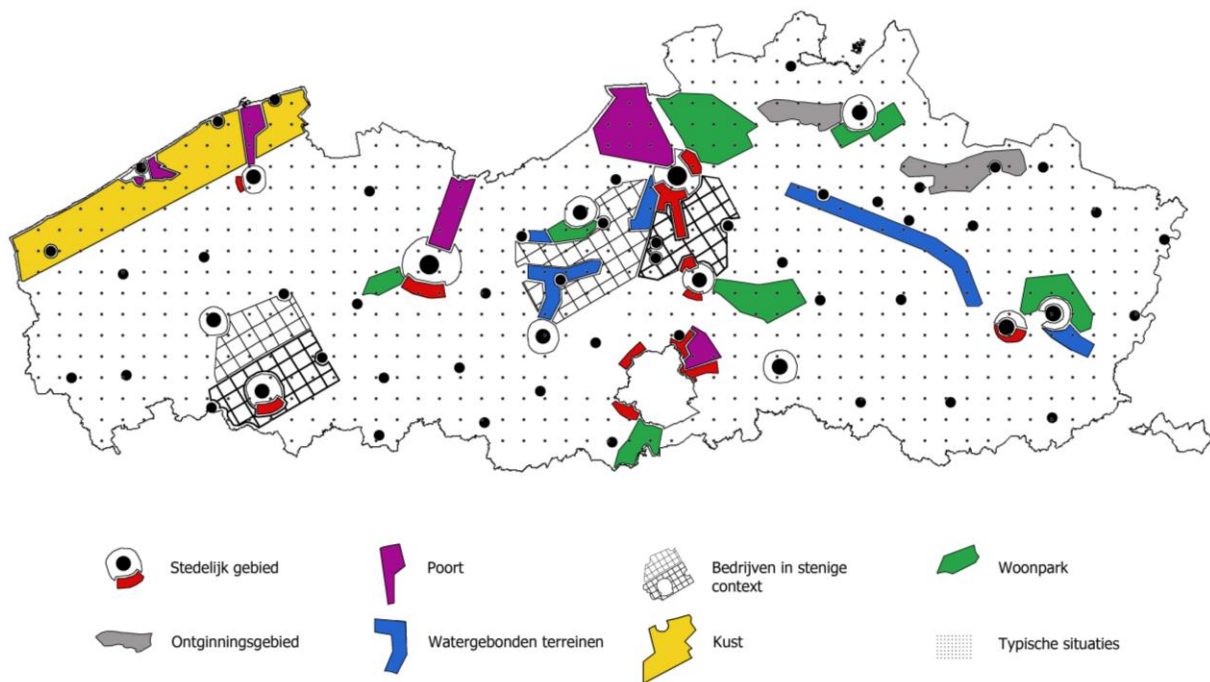
Dit stuk van de methodiek laat toe om op Vlaams niveau een begroting te maken van het potentieel aan gebieden waarbinnen de hergebruiksmogelijkheden hoog zijn. De potentiekaart voor hergebruik toont dat ongeveer in 10% van Vlaanderen de mogelijkheden voor hergebruik hoog zijn (aangeduid in het rood op figuur 2).



Figuur 2: Potentiekaart voor hergebruik in Vlaanderen

In een tweede stap wordt de toestand van verschillende deelgebieden op microniveau geanalyseerd. In deze analyse wordt het herbruikbaarheidsprofiel en omkeerbaarheidsprofiel nagegaan, teneinde een ontwerpend onderzoek te kunnen starten om een gewenste ontwikkeling van een gebied –in het kader van 'slim ruimtegebruik'- aan te geven. De cases in deze tweede stap vormen de schakel tussen de screening, die gebiedsdekkend voor Vlaanderen kan uitgevoerd worden, en het beleidsverhaal.

In een derde stap worden, als terugkoppeling naar het Vlaamse niveau, kaarten opgemaakt die de hergebruiksmogelijkheden weergeven. De combinatie van de warm-koud kaarten met de conclusies op microniveau en met verschillende visiekaarten zorgen voor de selectie van 'typegebieden' en 'typische situaties' waar optimaal op hergebruik kan worden ingezet (figuur 1 - punt 3 en figuur 3). Deze selectie van typegebieden en typische situaties neemt niet weg dat hergebruik op andere locaties ook mogelijk is.



Figuur 3: Typegebieden en typische situaties voor hergebruik

3. CONCLUSIE

Vanuit de voorliggende studie en vooral vanuit de werksessies die zijn gehouden samen met de opdrachtgever kunnen een aantal duidelijke beleidsaanbevelingen worden afgeleid:

In het streven naar een evenwicht zijn hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik **strategieën** om de beleidsdoelstellingen te realiseren. Het zijn echter niet de enige strategieën, ze sluiten aan bij andere ruimtelijke principes zoals *verweving*, *medegebruik*, *meervoudig ruimtegebruik*, *verdichting*, ... Een mentaliteitswijziging is daarbij noodzakelijk gezien het draagvlak voor hergebruik momenteel nog ontbreekt. Het beleid dient daarbij het uitvoeren en toepassen van deze verschillende principes te stimuleren.

Met betrekking tot **hergebruik** kunnen de volgende beleidsdoelstellingen opgenomen worden in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen:

- Het beleid rond hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik **richt zich niet** op het louter (her)**invullen van gebieden**.
- Het beleid rond hergebruik richt zich op het **opnieuw gebruiken van bestaande elementen of structuren** voor een nieuwe of gewijzigde ruimtevrage. Dit nieuw gebruik of de nieuwe functies zullen afhangen van verschillende factoren en het type herbruikbaar gebied of gebouw.
- Hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik moeten een duidelijke aanleiding hebben en een meerwaarde genereren. Deze meerwaarde hangt sterk samen met andere beleidsdoelstellingen. De meerwaarde kan zich situeren op ruimtelijk, economisch, ecologisch, maatschappelijk en sociaal vlak.
- Het opsporen van herbruikbare gebieden kan beleidsmatige gebeuren aan de hand van het toetsingskader dat in deze studie ontwikkeld is. De basiselementen van de methodiek (de screening met de warm-koud analyse en het terreinonderzoek) hangen niet af van huidige beleidskeuzes en kunnen bijgevolg bij een gewijzigd beleid nog steeds gehanteerd worden.

Met betrekking tot **omkeerbaar ruimtegebruik** kunnen de volgende beleidsdoelstellingen worden verwerkt in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen:

- **Het beleid met betrekking tot omkeerbaar ruimtegebruik** heeft betrekking op het mogelijk maken om na uitoefening van de functie of het gebruik terug te keren naar de oorspronkelijke toestand (of beter) van het gebied.
- Bij het aansnijden van nieuwe gebieden (met name 'greenfields') dient de mogelijkheid tot omkeerbaar ruimtegebruik telkens te worden overwogen.

Op cruciale of gunstig gelegen gebieden in functie van toekomstige ruimtevragen, moet omkeerbaar(ruimte)gebruik nagestreefd worden. Ter bevordering van omkeerbaar ruimtegebruik kan worden ingezet op '**flexibele hardware**', zowel voor gebouwen als voor infrastructuren of ruimtelijke structuren.

Met betrekking tot het **instrumentarium** kan algemeen gesteld worden dat het huidige instrumentarium voldoet om hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik **mogelijk te maken**. Het **stimuleren** van hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik is vandaag minder evident. Bovendien valt te constateren dat projecten waar hergebruik plaatsvindt, niet altijd ruimtelijke oplossingen genereren die wenselijk of passend zijn binnen het bestaande ruimtelijke kader. De procesbenadering is essentieel om te komen tot een correcte toepassing van het instrumentarium, het kiezen van de juiste combinatie en het correcte tijdsplan. Het loskoppelen van processen en procedures is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Specifiek rond **hotspots** (gebieden die beleidsmatig prioritair worden beschouwd voor hergebruik) kan een bepaling worden vastgelegd in het decreet (codex ruimtelijke ordening), door te verwijzen naar een jaarlijks door de Vlaamse regering (of de bevoegde minister) op te maken lijst van hotspots. Het opmaken van deze lijst van hotspots kan worden gelinkt aan het actieprogramma voor het Beleidsplan Ruimte. Voor deze hotspots stelt de Vlaamse overheid voorwaarden aan het doorlopen van een proces om over te gaan tot de ontwikkeling ervan.

Het **brownfieldconvenant** dient geëvalueerd te worden. Met name een sterker procesverloop met alle actoren en betere timing lijken hier noodzakelijk. In dit procesverloop dient vooral de afstemming/opmaak van een integrale visie in samenspraak met de betrokken actoren meer aandacht te krijgen.

Een nieuw instrument wordt ontwikkeld om het principe van verevening te realiseren (onder meer tussen greenfields en brownfields). Er kunnen daarbij verschillende strategieën onderscheiden worden:

- Het werken met **een koppeling van projecten of delen van een project** waarbij de partij die de 'sterke' functie ontwikkelt ook zorgt voor de realisatie van de 'zwakke' functie en/of hergebruik;
- Indien er niet met dezelfde initiatiefnemer gewerkt kan worden op verschillende delen of afstemming niet mogelijk is, kan er een **financiële bijdrage aan het project**, of een **financiële bijdrage aan een fonds** gevraagd worden. Dit fonds kan dan (elders) zwakke functies realiseren. Hierbij is het opvolgen en bewerkstellingen van effectieve realisaties vanuit het fonds essentieel.

De keuze uit deze strategieën is sterk context gebonden en dit zowel op het vlak van ruimtelijke en fysieke randvoorwaarden als randvoorwaarden vanuit het aanwezige actorenveld. Om te komen tot een goede werking van het vereveningsprincipe is een duidelijke ontwikkelingsregie nodig zoals beschreven voor hotspots, voor de gebiedsgerichte werking. Op Vlaams niveau is het opstarten van een regionale ontwikkelingsmaatschappij aangewezen voor het beheer van een fonds en het coördineren van realisaties vanuit dit fonds.

1 INLEIDING

Binnen het departement RWO wordt momenteel het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen 2020-2050 volop voorbereid. In dit beleidsplan zal de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling vertaald worden naar de begrippen 'slim' en 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

De opdracht van onderhavig bestek focust op twee dimensies van zorgvuldig ruimtegebruik, namelijk hergebruik van ruimte en omkeerbaar ruimtegebruik. Voor sommige andere dimensies (zoals verweving) bestaat al recent studiemateriaal. In 2007-2008 werd door het consortium AMRP-Technum (nu: TRITEL) de opdracht 'Diversiteit in vormen en voorkomen van verweving in Vlaanderen' uitgevoerd. Het voorgestelde onderzoek naar 'slim' ruimtegebruik bouwt verder op inzichten verworven tijdens de verwevingstudie.

De studieopdracht dient, volgens het bestek, inspiratie te leveren voor het introduceren en vertalen van de begrippen hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik in het toekomstig ruimtelijk beleid.

Voorliggend studierapport vormt één van de beleidsvoorbereidende studies voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Andere lopende en/of afgeronde studies zoals de verwevingstudie, studie instrumentarium strategisch en realisatiegericht ruimtelijk beleid, ... ter voorbereiding van het BRV, zijn gebruikt als input voor deze studie.

2 AANPAK VAN DE STUDIE

In dit hoofdstuk wordt de methodiek voor de studie beschreven. De gevolgde aanpak bestaat uit vier luiken:

- A. Scope van hergebruik van ruimte en omkeerbaar ruimtegebruik
- B. Methodiek voor analyse en lokaliseren van potentiële gebieden voor hergebruik
- C. Vertaling naar beleidsstrategieën en een operationeel toetsingskader
- D. Voorstellen tot bundeling en optimalisering van beleidsinstrumenten en stimuleringsstrategieën

Naast de inhoudelijke structuur van het onderzoek is er ook een proces doorlopen samen met de opdrachtgever. Omdat kennis over hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik zowel bij de opdrachtgever als bij verschillende experts binnen en buiten het studieteam aanwezig is, is gekozen voor een aantal actieve werksessies en een begeleiding door een expertengroep.

Hierna worden het procesverloop en de 4 luiken van het onderzoek meer in detail toegelicht.

2.1 PROCESVERLOOP VAN DE STUDIE

Het studie proces werd begeleid en vormgegeven via 2 overlegfora, zoals hierna beschreven:

1. Begeleidingsgroep (4x)

De begeleidingsgroep heeft als voornaamste doel om de studie bij te sturen en inhoudelijke feedback en reflectie te geven op het geleverde studiewerk en de tussentijdse resultaten daarvan.

De begeleidingsgroep kwam op 4 momenten bijeen:

- na de opmaak van de startnota (scope, Deel A),
- na de opmaak van een werknota met daarin de methodiek voor analyse en lokaliseren van potentiële gebieden voor hergebruik (warm-koud analyse en werkwijze cases),
- na de uitwerking van de nota methodiek en draftversie van de cases aangevuld met de resultaten van de eerste 2 werksessies,
- na uitwerking van het draft eindrapport.

De volgende experts hebben deelgenomen in de begeleidingsgroep:

- Stephan Devoldere,
- Hubert Gullink,
- Joris Scheers,
- Bart Steenwegen,
- Barbara Van Dyck,
- Axel Verachtert,
- Sven Vercammen.

2. Werksessies (4x)

De uitwerking van de luiken C en D worden – zoals voorgesteld in het bestek – uitgewerkt in nauw overleg met de opdrachtgever. Hiertoe wordt gewerkt met een 4-tal werksessies van een halve dag. Tijdens deze meetings wordt op een interactieve manier, op basis van werkmateriaal door de opdrachtnemer aangeleverd, over de verdere uitwerking van de opdracht overlegd. De keuze van werkmethode was afhankelijk van de concrete doelstelling per werksessie.

De werksessies worden georganiseerd rond 4 onderwerpen: **Visie en strategie, Methodiek, Krachtenveld-analyse, Instrumentarium en beleidsstrategieën.**

Deelnemers van RWO aan deze werksessies zijn:

- Sara Geens,
- Luc Goedertier,
- Inge Leenders,
- Hans Leinfelder,
- Griet Lievois,
- Isabelle Loris,
- Geert Mertens,
- Wolfgang Van De Vyvere,
- Tom Van Rensbergen,
- Wiet Vandaele.

Deelnemers van Tritel/AMRP aan deze werksessies zijn:

- Annick Gommers,
- Marthe Moris,
- Ann Pisman,
- Els Terryn,
- Brian van Acker,
- Dieter Van Acker,
- Thomas Verbeek,
- Ewald Wauters.

2.2 A: SCOPE VAN HERGEBRUIK VAN RUIMTE EN OMKEERBAAR RUIMTEGEBRUIK

Doelstelling

- Het afbakenen van de begrippen hergebruik van ruimte en omkeerbaar ruimtegebruik en het blootleggen van de achterliggende logica's.
- Inzicht verkrijgen in de huidige en te verwachten trends in hergebruik van ruimte en omkeerbaar ruimtegebruik.

Werkwijze

In dit onderdeel is een literatuurstudie uitgevoerd om de twee begrippen beter te kunnen afbakenen en inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige trends. De begrippen 'slim ruimtegebruik', 'hergebruik' en 'omkeerbaar ruimtegebruik' worden verder uitgediept en op elkaar afgestemd. Er wordt zowel op zoek gegaan naar wetenschappelijke literatuur als naar praktijkvoorbeelden. Naast onderzoek naar een relevant begrippenkader wordt ook gezocht naar onderzoeksmethodieken en bestaand onderzoek naar hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.

Resultaat

Een overzicht van het bestaande begrippen- en beleidskader en de onderlinge samenhang hiertussen. Daarnaast worden bruikbare methodieken en inspirerende voorbeelden opgelijst en geanalyseerd ter input en inspiratie van het volgende onderzoekstraject.

Overleg

Bij de start van dit onderzoeksonderdeel heeft een startvergadering plaatsgevonden tussen opdrachtgever en dienstverlener. Op deze startvergadering werden de knelpunten en onduidelijkheden uit de in offerte voorgestelde methodiek besproken.

Daarna heeft een eerste begeleidingscommissie de startnota besproken waarin het deel A was uitgewerkt.

2.3 B: METHODIEK VOOR ANALYSE EN LOKALISEREN VAN POTENTIËLE GEBIEDEN VOOR HERGEBRUIK

Doelstelling

Dit luik van het onderzoek heeft als doel het ontwikkelen van een instrument dat toelaat de mogelijkheid tot hergebruik van ruimte en omkeerbaarheid van functies te analyseren, rapporteren en monitoren op basis van verschillende datasets. Dit instrument moet een inschatting en monitoring van hergebruiksmogelijkheden mogelijk maken op niveau Vlaanderen.

Werkwijze en resultaat

In een eerste stap worden de mogelijkheden voor hergebruik in Vlaanderen gescreend aan de hand van een warm-koud analyse. Warmte- en koudefronten lichten op en geven aanleiding tot verder onderzoek.

Een tweede stap wordt gevormd door een analyse van de toestand van verschillende deelgebieden op microniveau. (Daarbij geven we mee dat de schaal van het bouwblok het laagste niveau in deze studie vormt. Een aantal elementen op lokale schaal kunnen wel belangrijk zijn op Vlaams niveau voor het monitoren en ondersteunen van de gemeentes.) De toepassing van deze methodiek op de cases laat ons toe hiaten te detecteren en aan te geven welke elementen uit de screening nog een verdere verfijning vragen. In deze analyse wordt het herbruikbaarheidsprofiel en omkeerbaarheidsprofiel nagegaan, teneinde een ontwerpend onderzoek te kunnen starten om een gewenste ontwikkeling van een gebied –in het kader van ‘slim ruimtegebruik’- aan te geven. De analyse van de bestaande toestand en het daarop volgend ontwerpend onderzoek tonen door middel van een aantal concrete voorbeelden hoe hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik in Vlaanderen kan toegepast worden. De cases in deze tweede stap vormen de schakel tussen de screening, die gebiedsdekkend voor Vlaanderen kan uitgevoerd worden, en het beleidsverhaal.

Na deze tweede stap in de methodiek is het noodzakelijk een terugkoppeling te maken naar het Vlaamse niveau. De methodiek moet immers toelaten om gebieden aan te duiden waar het potentieel voor hergebruik groot is. Om deze reden wordt dit luik van het onderzoek afgesloten met een derde stap: de opmaak van een kaart met ‘typegebieden’ voor hergebruik en een selectie van een aantal typische situaties in Vlaanderen waar optimaal op hergebruik kan worden ingezet. Deze selectie van typegebieden en typische situaties neemt niet weg dat hergebruik op andere locaties ook mogelijk is.

Overleg

De warm-koud analyse werd in de tweede werksessie voorgelegd aan een groep van experts, waarbij de belangrijkste knelpunten en potenties voor de analyse geselecteerd werden. Een aangepaste versie van de methodiek werd nadien voorgelegd in de derde begeleidingsgroep.

2.4 C: VERTALING NAAR BELEIDSSTRATEGIEËN EN EEN OPERATIONEEL TOETSINGSKADER

Doelstelling

Doel van deze stap is het ontwikkelen van beleidsstrategieën die toelaten om hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik sterker te introduceren en te vertalen in het ruimtelijk beleid met aandacht voor de kenmerken van de betrokken ruimte. Deze beleidsstrategieën worden vertaald naar het generiek beleidskader, de gebiedsgerichte werking en strategische projecten (hotspots).

Werkwijze

De uitwerking van de luiken C en D worden – zoals voorgesteld in het bestek – uitgewerkt in nauw overleg met de opdrachtgever. Hiertoe wordt gewerkt met een 4-tal werksessies van een halve dag. Tijdens deze meetings wordt op een interactieve manier, op basis van werkmateriaal door de opdrachtnemer aangeleverd, over de verdere uitwerking van de opdracht overlegd. De keuze van werkmethode is afhankelijk van de concrete doelstelling per werksessie.

De werksessies worden georganiseerd rond 4 onderwerpen: **Visie en strategie, Methodiek, Krachtenveld-analyse, Instrumentarium en beleidsstrategieën.**

In de **eerste werksessie** worden de beleidsdoelstellingen en ambities van de opdrachtgever rond de implementatie van hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik scherp gesteld. De definities van beide begrippen worden bijgesteld in functie van deze beleidsdoelstellingen (zie ook deel A: Scope, 3.2.1 Begrippen). In de **tweede werksessie** wordt de methodiek verder verfijnd en aangepast. De resultaten daarvan zijn in het rapport gebundeld onder deel B.

De **derde werksessie** gaat in op de procesmatige context en het actorenveld waarbinnen projecten rond hergebruik zich zullen situeren. Als 'toetsingskader' wordt een generieke krachtenveldanalyse uitgevoerd en toegepast op één van de onderzochte cases, waarbij alle relevante aspecten aan bod komen.

Resultaat

Beleidsstrategieën voor zowel het generiek beleidskader, de gebiedsgerichte werking op gewestelijk niveau (prioritaire veranderingsruimtes) als de concrete aanpak van strategische projecten.

Een operationeel toetsingskader (procesmethodiek) dat in Vlaanderen op projectniveau inzetbaar is om het beleid rond hergebruik op vooraf geselecteerde hotspots te implementeren.

Overleg

Dit onderdeel werd uitgewerkt in nauw overleg met de opdrachtgever. Er werden **drie werksessies** van een halve dag gehouden met diverse personen van ARP en zestal experts vanuit het studieteam. De resultaten daarvan werden teruggekoppeld in de **3^{de} begeleidingsgroep**.

2.5 D: VOORSTELLEN TOT BUNDELING EN OPTIMALISERING VAN BELEIDSINSTRUMENTEN EN STIMULERINGSSTRATEGIEËN.

Doelstelling

Deze stap heeft tot doel voorstellen uit te werken rond beleidsinstrumenten en stimuleringsstrategieën die hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik ook daadwerkelijk op het terrein te realiseren. Er wordt daarbij gekeken hoe ze gebundeld of geoptimaliseerd kunnen worden en op welke wijze ze het best worden toegepast.

Werkwijze

Om uitspraak te kunnen doen over de optimalisering en bundeling van beleidsinstrumenten is het van belang om de relevante karakteristieken van de betrokken beleidsinstrumenten in beeld te brengen.

Deze karakteristieken hebben veelal een dual karakter. Het is van belang om meer inzicht te hebben in de karakteristieken en de wijze waarop het instrument of de maatregel wordt toegepast. Volgende karakteristieken van instrumentarium werden meegenomen bij de analyse van de werking van het huidige instrumentarium inzake hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik:

- Verplicht vs. vrijwillig
- Generiek vs. specifiek
- Stimulerend vs. repressief

Op basis van de kenmerken van de instrumenten en de vaststellingen die gemaakt werden tijdens de opmaak van de methode en de toepassing ervan op de gevalstudies, zijn in de 4^{de} werksessie voorstellen geformuleerd om het bestaande instrumentarium bij te stellen. We beperkten ons hier in eerste instantie tot het beleidsdomein ruimtelijke ordening.

We concentreren ons op de rol die de **beleidsinstrumenten** kunnen spelen bij de realisatie en uitvoering van deze beleidsdoelstellingen. Er wordt bekeken welke knelpunten vandaag worden vastgesteld en hoe beleidsinstrumenten daarin functioneren. Vervolgens worden aanbevelingen gedaan over de toepassing en werkwijze van de beleidsinstrumenten om de beleidsdoelstellingen te realiseren.

Op basis van het beschikbare instrumentarium gaan we na welke combinaties momenteel voorhanden zijn en welke karakteristieken hieraan kunnen worden toegekend. In een werksessie werden knelpunten opgelijst aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden. Daarnaast werd samen met de opdrachtgever besproken welke instrumenten best worden ingezet en werden verbetervoorstellen uitgewerkt. Er werd ook specifiek besproken op welke wijze het instrumentarium kan worden toegepast voor generieke en specifieke uitvoering van de beleidsdoelstellingen.

Resultaat

Voorstellen voor optimalisering van beleidsinstrumenten en stimuleringsstrategieën (werkwijze en procesvoering rond hotspots).

Overleg

Dit onderdeel werd uitgewerkt in nauw overleg met de opdrachtgever. Er werd een **interactieve werksessie** van een halve dag gehouden met een 8-tal personen van ARP en 6-tal experts vanuit het studieteam. Na uitvoering van deel D werd een draft-eindrapport opgesteld en besproken in de **4^{de} begeleidingsgroep** met de experts.

3 DEEL A: SCOPE VAN HERGEBRUIK VAN RUIMTE EN OMKEERBAAR RUIMTEGEBRUIK

3.1 CONTEXT VAN DE VOORLIGGENDE STUDIE

Binnen het departement RWO wordt momenteel het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen 2020-2050 volop voorbereid. In dit beleidsplan zal de uitgangshouding van **duurzame ruimtelijke ontwikkeling** vertaald worden naar de begrippen 'slim' en 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Deze begrippen hebben, conform het bestek bij deze opdracht, te maken met hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik van respectievelijk een beleefbare en een gezonde ruimte.

Meer dan een kwart van de ruimte in Vlaanderen is bebouwd of verhard en zonder bijsturing geven de prognoses aan dat 30 tot zelfs 50 procent van Vlaanderen verhard zou worden in 2050 (Poelmans, Van Rompaey & Batelaan, 2010). De ruimte in Vlaanderen is echter niet oneindig beschikbaar. Willen we de verstening in Vlaanderen een halt toeroepen, zullen we meer moeten doen met dezelfde ruimte. Indien we dit op een 'slimme' én duurzame wijze willen bereiken is het zinvol en wellicht noodzakelijk om daarbij gebruik te maken van reeds aanwezige elementen of structuren in de reeds versteende maar ongebruikte of onderbenutte gebieden.

In het streven naar een evenwicht zijn hergebruik, omkeerbaar ruimtegebruik, en tijdelijk ruimtegebruik **strategieën** om de beleidsdoelstellingen te realiseren. Het zijn echter niet de enige strategieën, ze sluiten aan bij andere ruimtelijke principes zoals *verweving, medegebruik, meervoudig ruimtegebruik, verdichting, ...*

Het begrippenkader en de principes rond duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft sterke parallellen met de duurzaamheidsprincipes die werden opgesteld rond afvalverwerking. Het principe van de 3 R's 'reduce-reuse-recycle' geeft duidelijk aan hoe prioriteiten moet worden gelegd om een evenwicht te bereiken. Deze principes zijn niet nieuw, al eind jaren zeventig werden deze onder meer in de 'ladder van Lansink¹' aangehaald voor afvalbeheer. Later hebben deze principes onder meer de basis gevormd voor het 'cradle to cradle' gedachtengoed.



¹ De ladder van Lansink is genoemd naar de Nederlandse politicus Ad Lansink, die in 1979 in de Tweede Kamer een motie voor deze werkwijze indiende. De principes worden algemeen toegepast in het beleid rond afvalbeheer.

Als we het principe van de 3 R's toepassen in het kader van de visie om meer te doen met dezelfde versteende ruimte (en de verdere verstening stop te zetten), dan kunnen we de **prioriteiten** als volgt definiëren:

- REDUCE: Reduceren van de ruimtevrage die leidt tot het aansnijden van nieuwe, niet-versteende ruimtes
- REUSE: Opnieuw gebruiken van reeds bestaande structuren om het aansnijden van niet-versteende ruimtes te verminderen.
- RECYCLE: Ervoor zorgen dat het principe van REUSE op bepaalde locaties telkens opnieuw mogelijk is.

De volgende ruimtelijke principes/**strategieën** zouden aan deze prioriteiten een invulling kunnen geven in het ruimtelijk beleid in Vlaanderen:

- REDUCE: meervoudig ruimtegebruik, verdichting, verweving
- REUSE: hergebruik
- RECYCLE: omkeerbaar ruimtegebruik

Hierbij wordt wel opgemerkt dat de prioriteitsvolgorde tussen hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik niet zo duidelijk is als bij afvalbeheer. Met name bij hergebruik van gebouwen komen immers allerlei praktische en bouwtechnische problematieken naar voor die vaak een zeer grote inspanning vergen (qua materiaalgebruik en energieverbruik en dus kostprijs).

Met deze principes in het achterhoofd kan het streven naar een doordacht en zorgvuldig ruimtegebruik plaatsvinden in 3 stappen:

In de eerste plaats moeten bijkomende activiteiten steeds een plaats zoeken binnen het bestaande en beschikbare bebouwde areaal. Een meer compacte oplossing is meestal mogelijk door intensiever, gedeeltelijk ondergronds of meer in de hoogte te bouwen. Door doordacht activiteiten in elkaars nabijheid te brengen of zelfs te verweven ontstaan mogelijkheden om dezelfde ruimte meervoudig te gebruiken. Dit is niet in alle gevallen mogelijk, bijvoorbeeld bij hinderlijke activiteiten.

Ten tweede dienen de kansen voor **hergebruik** van goed gelegen, versteende en in onbruik geraakte ruimte maximaal te worden benut. Dit is geen makkelijke opgave, want de transformatie van bestaande bebouwing of bodemvervuiling kent veel praktische moeilijkheden. Door consequent beleid te voeren in functie van hergebruik, wordt bijvoorbeeld brownfield-ontwikkeling competitiever ten opzichte van greenfield-ontwikkeling.

Ten derde moeten we vormen van **omkeerbaar ruimtegebruik** stimuleren, zeker in de gevallen waar nog open ruimte wordt aangesneden. Dit betekent dat ruimtegebruik recyclebaar wordt opgevat, waarbij kan worden teruggekeerd naar een oorspronkelijke toestand, of waarbij bebouwingsvormen een flexibele invulling toelaten.

Voorliggende studie onderzoekt hoe de principes van hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik hierbij in Vlaanderen een rol kunnen spelen.

3.2 LITERATUURSTUDIE

3.2.1 Begrippen

Ontegensprekelijk zullen we de komende jaren, nog meer als voorheen, doordacht moeten leren omgaan met de beschikbare ruimte in Vlaanderen. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd de term duurzame ruimtelijke ontwikkeling geïntroduceerd, *"Een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien"*. Bij duurzame ontwikkeling in het RSV ligt de nadruk vooral op de ruimtelijke aspecten. Met de introductie van de term 'slim ruimtegebruik' rijst de vraag hoe dit begrip zich verhoudt tot het principe van duurzaam ruimtegebruik en tot andere begrippen zoals verweving of intensief ruimtegebruik.

Deze studie kadert in een reeks onderzoeken die nagaat of en hoe aspecten van slim ruimtegebruik een meerwaarde kunnen genereren binnen de ruimtelijke planning in Vlaanderen. In de volgende paragrafen zullen enkele van de belangrijkste begrippen en denkkaders die betrekking hebben op **slim ruimtegebruik** in het algemeen, en **hergebruik**, **tijdelijk gebruik** en **tussentijds gebruik** in het bijzonder, verduidelijkt worden. In diverse studies worden termen gelanceerd om de te hergebruiken gebieden te benoemen. In deze nota worden termen als **restgebied**, **tussenland** en **brownfield** verder toegelicht.

3.2.1.1 Slim en zorgvuldig ruimtegebruik

Het Rotterdamse KEI (Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing) ontwikkelde een inspirerende definitie voor slim ruimtegebruik.

"Intensief of slim ruimtegebruik moet niet alleen op basis van stapeling van meerdere monofunctionele ruimtes op een locatie worden bereikt, maar vooral door wisselend ruimtegebruik in de tijd." (Sulters, 2010)

Albrechts et al. (2010) definieerden zorgvuldig ruimtegebruik:

"Zorgvuldig ruimtegebruik is een actief, doordacht en kritisch tijdsruimtegebruik om verspilling en lasten te voorkomen (zuinig omspringen met de ruimte), te verhelpen (hergebruik, medegebruik en herbestemming van gronden, hernieuwbare bronnen en materialen aanspreken), te verzorgen (sanering van gronden, geluidsisolatie, scheiding grijs en regenwater) en om te zoeken naar een interessant weefsel en vorm en een optimale dichtheid in functie van leefbaarheid (niet van de opbrengst)."

Zorgvuldig ruimtegebruik heeft volgens de auteurs oog voor de draagkracht van een gebied en zijn omgeving, het overstijgt individuele evidenties en voordelen ten gunste van de publieke meerwaarde voor de omgeving, de plek en haar gebruikers. Zorgvuldig ruimtegebruik veronderstelt de inzet van alle betrokkenen in een transparant en open proces met respect voor ieders belangen.

Sulters raakt hier enkele belangrijke topics aangaande slim ruimtegebruik aan: wisselend ruimtegebruik in de tijd en stapeling van ruimtes. Albrecht et al. formuleren randvoorwaarden voor een kwalitatief zorgvuldig ruimtegebruik: draagkracht, publieke belangen en open proces. Hun definitie van zorgvuldig ruimtegebruik is gerelateerd aan het 'reuse, reduce, recycle' principe zoals eerder beschreven.

3.2.1.2 Hergebruik

Hergebruik betekent volgens Van Dale: *'Het opnieuw gebruiken, m.n. het opnieuw in de productie opnemen van afval en afbraakproducten'*. Recycling is een synoniem voor hergebruik. In het bestek bij deze opdracht wordt concreet verwezen naar het hergebruik van bestaande gebouwen of terreinen in functie van wonen, bedrijvigheid, cultuur, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen... Essentieel is dat door hergebruik geen nieuwe ruimte wordt aangesneden en reeds gebruikte, maar minder optimaal benutte of verlaten ruimte opnieuw kan ingevuld worden.

Vanuit dit perspectief is hergebruik één van de strategieën om te komen tot een slim of zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.1.3 Tijdelijk gebruik en tussentijds gebruik

Aurelie De Smet definieert in haar doctoraatsonderzoek tijdelijk en tussentijds ruimtegebruik. (De Smet, 2010)

"Tijdelijk gebruik is een vorm van gebruik die zich (al dan niet gestuurd) ontwikkelt in afwachting van een ander nog niet gepland of vaststaand gebruik. Tijdelijk gebruik kan bijdragen aan de toekomstige (her)ontwikkeling van een plek. Het tijdsperspectief is onbegrensd, doordat er nog geen nieuwe bestemming werd bepaald voor het betreffende gebied."

"Tussentijds gebruik is een vorm van gebruik die zich (al dan niet gestuurd) ontwikkelt vooruitlopend op een gepland gebruik. Doordat de inname door de toekomstige functie op zich laat wachten, maar wel degelijk in de nabije toekomst er komt is het tijdsperspectief in dit geval begrensd. (Dit gebeurt veelal op grotere voormalige industrieterreinen waar een geplande herontwikkeling een proces is dat veelal een tiental jaar aansleept en in die tussentijd dus ruimte biedt aan tussentijds gebruik.)"

De Smet onderzoekt de tijdelijke invullingen van leegstaande of onderbenutte terreinen, een fenomeen dat de laatste jaren aan belang wint onder meer bij de stedelijke bestuursniveaus. Zo werkt de dienst 'Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking' van de stad Gent sinds enkele jaren in nauw verband met het Stadsontwikkelingsbedrijf, lokale belangengroepen, vzw's en ngo's samen aan tijdelijke invullingen van leegstaande terreinen.

Tussentijds of tijdelijk ruimtegebruik genereert heel wat voordelen op korte termijn: een maximale benutting van de bestaande voorzieningen, een kans voor minder gevestigde/dominante actoren en een laboratorium voor nieuwe activiteiten, een snelle invulling van de plek, een heropleving van 'slechte' buurten. Ook op lange termijn kan de tijdelijke of tussentijdse invulling voordelen opleveren: een grotere programmatische diversiteit in het definitieve project, een groter draagvlak voor de nieuwe projecten.

De auteur beklemtoont het tijdelijke karakter van de nieuwe invulling. Dit impliceert dat de nieuwe activiteiten slechts tijdelijk zijn en de latere ontwikkeling niet onmogelijk maken. Hierdoor ontstaat als het ware een 'omkeerbare' situatie. De nieuwe invulling heeft een beperkte impact en laat toe om te allen tijde terug te keren naar de oorspronkelijke situatie. In het kader van deze studieopdracht hebben deze begrippen bijgedragen aan het scherpstellen van het onderscheid tussen hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik (zie verder).

3.2.1.4 Restgebied

Het verkennende onderzoek naar het Vlaamse Restgebied in opdracht van toenmalig Vlaamse Bouwmeester (OSA, 2007) ging uit van de hypothese dat 'restgebieden' een cruciale rol kunnen spelen voor een (nieuwe) type van landschapontwikkeling en ruimtelijke planning.

Het onderzoek omschrijft restgebieden als volgt:

"Restgebieden en – ruimtes zijn plekken die, ongeacht hun gebruikers of eigen dynamiek, als leegte bestempeld worden wegens hun ruimtelijke exclusie van het globale netwerk. Deze gebieden zijn dus lege ruimtes, niet noodzakelijk fysisch leeg, maar leeg als vacant omdat ze geen rol lijken te spelen in de heersende [ruimtelijke planning]. Deze terreinen hebben bij de ontwikkeling van het maatschappelijke bestel hun roeping of identiteit verloren en geen nieuwe invulling gekregen. Het betreft hier 'verlaten' plekken samengesteld uit postindustriële sites of spoorwegrestanten, plekken van 'tijdelijk' gebruik, gebricoleerde plaatsen van irregulier wonen en werken, maar ook over open ruimte met de allure van doelloos overschot: oevers van rivieren en waterlopen, de bermen van spoorwegen en rivieren, de achterin gelegen gronden na de lineaire urbanisatie van de omringende wegen, enz. ..." (OSA, 2007: 11)

De onderzoekers onderscheiden verschillende types restgebieden:

- **Fysisch restgebied**
Gebieden waar een utilitair gebruik wegens geologische, hydrologische of topografische eigenschappen afwezig is. *Bijvoorbeeld: moerassen, overstromingsgebieden, permanente graslanden, ...*
- **Structureel restgebied**
Restruimtes ontstaan omdat morfologische karakteristieken de ontwikkelingsmogelijkheden van de plek inperken. *Bijvoorbeeld: 'splinters' langs infrastructuur, brownfields, voormalige restgebieden, binnengebieden, ...*
- **Juridisch restgebied**
Gebieden waarvan het juridische statuut doorslaggevend is voor uitsluiting. Ruimtelijke ordening, landschaps- of natuurbeleid, Europese richtlijnen, enz., leggen bijvoorbeeld statuten of bestemmingen op die niet (direct) haalbaar zijn en de ontwikkelingsmogelijkheden inperken. Hoewel er wel een duidelijk doel of bestemming voor ogen is, kent een gebied daardoor (tijdelijk) een niet volwaardig gebruik. *Bijvoorbeeld: verwaarloosd cultureel erfgoed, ongebruikte onteigende gebieden, ...*
- **Programmatisch restgebied**
Gebieden waar het feitelijk gebruik of programma en de morfologie van een plek niet (meer) op elkaar zijn afgestemd omdat het programma is veranderd of niet meer bestaat, omdat de morfologie niet (meer) aangepast is aan het programma. Als gevolg van die programma- of statuutverandering ontstaan plekken zonder functionaliteit. *Bijvoorbeeld: kloosters, militaire domeinen, havengebieden, ontginningsgebieden, leegstaande industriële sites, ...*

Voor dit onderzoek naar hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik is deze studie relevant omdat de restgebieden potenties hebben voor hergebruik in de (nabije) toekomst. Heel wat van de restgebieden hebben een zekere graad van onbepaaldheid in functie, in gebruik, in statuut, in traject, in symboliek of identiteit.

3.2.1.5 Tussenland

Een tweede interessante onderzoeks invalshoek is te vinden in het boek 'Tussenland' (Frijters, 2004). De onderzoekers benoemden de ruimtes die zich weten te onttrekken van de reguliere plancontext, als 'tussenland'. Ze stellen dat dit verborgen land veel meer is dan een woekerzone waar kunstenaars hun gang kunnen gaan, autoslopers hun wagens demonteren en de natuur soms de vrije baan krijgt.

"gebieden tussen stad en land, vaak in transitie, in een fase tussen oude en nieuwe bestemmingen, gebieden waar (momenteel) niet de masterplanner de dienst uitmaakt, maar eerder afspraken tussen bewoners en gebruikers onderling de overhand nemen." (Frijters, 2004)

"Tussenland ligt tussen stad en land, heeft van allebei kenmerken, maar is tot geen van beiden te herleiden. Het ligt in gebieden die een (economische) transformatie ondergaan en wekt eerder de indruk te zijn gegroeid dan gepland." (Frijters, 2004)

De onderzoekers stellen dat tussenlandgebieden door iedereen herkend worden maar dat het lastig is om de zones te benoemen of aan te duiden.

Niet de definitie *an sich* van de term tussenland is voor dit onderzoek het interessantst, maar wel de onderzoeksmethodiek van koude en warme indicatoren. Deze methodiek werd aangewend om die ruimtelijke situaties te herkennen en in kaart te brengen die zich lenen voor hergebruik op Vlaams gebied. Deze methodiek wordt verder besproken in hoofdstuk 4.2.

3.2.1.6 Brownfields

Over het gebruik van het woord 'brownfield' bestaat er sinds enkele jaren hevig discussie (zie Alker et al., 2000). De laatste tien jaar is de definitie van brownfields als **vervuilde sites** geëvolueerd naar een ruimere definitie van **onderbenutte, al dan niet vervuilde, voormalig ontwikkelde gebieden** (Ganser & Williams, 2007).

"In common usage brownfields refer to previously developed land or derelict, encompassing a range of sites in terms of size and location."

(<http://www.cabernet.org.uk/>)

Meer gespecificeerd, definieert CABERNET brownfields als sites die

"have been affected by former uses of the site or surrounding land, are derelict or underused, are mainly in fully or partly developed urban areas, require intervention to bring them back to beneficial use and may have real or perceived contamination problems."(<http://www.cabernet.org.uk/>)

Voor 1999 bestond op Vlaams niveau niet echt een brownfieldbeleid. Herontwikkeling werd vooral gestimuleerd via sectorale gelinkte initiatieven zoals de leegstandsheffing (1995) en het bodemsaneringsdecreet (1995). Nadien wint de term brownfield aan belang op beleidsmatig vlak. De term komt voor het eerst, weliswaar ongedefinieerd, voor in de nota's milieu en economie (1999-2004, 2004-2009, 2009-2014). In 2007 wordt in het Belgisch staatsblad (d.d. 06/08/2007) het experimenteel en tijdelijke Brownfielddecreet goedgekeurd.

Om de gebieden aan te duiden die onder het Brownfielddecreet vallen, leunt de Vlaamse Overheid dicht aan bij de hierboven vermelde definitie van CABERNET.

Brownfields worden onder het Brownfielddecreet (2007) gedefinieerd als volgt:

"Het geheel van verwaarloosde en onderbenutte gronden, geografische aaneensluitend of met homogene graad van verwaarlozing en met een oppervlakte die gecoördineerde structurele maatregelen toelaat."

Daarnaast is voor ons onderzoek de beweegreden die de Vlaamse Overheid beschrijft tot hergebruik van brownfields interessant, omdat het zich inschrijft in het kader van 'slim ruimtegebruik':

"Die braakliggende of onderbenutte terreinen, «brownfields» genoemd, hebben een potentieel voor hergebruik, maar de herontwikkelingskosten zijn vaak aanzienlijk. Een aantal van de verloederde sites zijn (potentieel) verontreinigd; in sommige gevallen is de omvang van de verontreiniging niet gekend en bestaat er onduidelijkheid over de verantwoordelijkheid voor deze verontreiniging. Deze brownfields worden door investeerders en projectontwikkelaars om voormelde (begrijpelijke) redenen vaak genegeerd; men zoekt liever onbezoedelde terreinen of «greenfields» op, die meestal niet gebruikt zijn geweest voor industriële toepassingen, waardoor bijgevolg geen rekening moet worden gehouden met bestaande gebouwen of met een historiek van contaminatie. Bij een bestaande industriële site hebben ontwikkelaars geen controle over de ligging, over de staat van de gebouwen en over de voorbije industriële activiteiten." (Belgisch staatsblad, d.d. 06/08/2007)

Op zich laat dit decreet toe een meer rechtszeker kader aan te bieden aan actoren die deze brownfields willen ontwikkelen. Brownfieldontwikkelingen resulteren vandaag de dag echter vaak in ad hoc beslissingen los van de ruimtelijke context, waarbij het monetair gewin als leidraad wordt genomen en de socio-economische en ecologische meerwaarde uit het oog worden verloren. Niet alle belangengroepen worden bovendien betrokken. Het Brownfielddecreet voorziet nu brownfieldconvenanten bestaande uit drie groepen: **Vlaamse Regering, actoren** (projectontwikkelaars, grondeigenaars en financierders) en **regisseurs** (gemeentelijke en/of provinciebesturen, vergunningverlenende overheden, subsidiërende overheden). Hierdoor geraken andere groepen zoals omwonenden, tijdelijke gebruikers van de brownfields, ... niet betrokken in het hergebruikproces (Van Dyck, 2010).

De brownfields, in de meest ruime betekenis van het brownfielddecreet, zijn in essentie 'te herbruiken gebieden'.

3.3 PRAKTIJKVOORBEELDEN

3.3.1 Analyse van de praktijkvoorbeelden

De praktijkvoorbeelden werden geanalyseerd aan de hand van de taxonomische gegevens, gebaseerd op de analyse naar het Vlaamse restgebied (OSA, 2007).

- **Ligging**

De relatie van het restgebied tot zijn omgeving, ligging in het territorium en ligging ten opzichte van andere ruimtelijke elementen, weefsels of infrastructuren.

(vb. ligt de restruimte vrij verspreid in het weefsel, langs een lineair element als rivier, beek of snelweg, of als een buffer tussen verschillend bestemde gebieden?)

- **Transformatiemodi**

Identificatie van de 'motor' van het restgebied en van ruimtelijke transformatieprocessen. Dit veld neemt de tijdsdimensie mee op, de historiek of biografie van de plek tot op heden.

- **Terreinmorfologie**

De morfologie van het fragment in zijn brede betekenis: zowel de uitwendige vorm als onderliggende structuren.

(vb. bodemkarakteristieken, toegankelijkheid en perceelsvorm)

- **Juridische kenmerken**

Het wettelijke statuut van het restgebied: eigendomsstructuren, ruimtelijke bestemming, Europese milieurichtlijnen, maatregelen van waterbeheer, enz.

- **Opportunities**

Geeft aan of er een systeemwaarde is in het restgebied, een terugkerend patroon van gelijkaardige restruimten.

- **Krachten**

De krachten die vandaag het territorium transformeren en waarop ingespeeld kan worden om een (toekomstige) structuur te realiseren: natuurontwikkeling, waterbeheer- en berging, de woningmarkt, de vraag naar sociale infrastructuur, economische investeringen.

- **Actoren**

De actoren waarop het plan of het gebruik een ruimtelijke impact heeft, zowel publieke als private krachten.

Als aanvullende elementen werden ook telkens de grootte van de gebieden en het tijdsproces (in jaren) dat de herontwikkeling inneemt, opgenomen. Daarnaast werden deze voorbeelden telkens met planmatig of fotografisch materiaal aangevuld.

Deze voorbeelden moeten voornamelijk dienen als aanvulling bij de hierboven vermelde theoretische kaders, waar vooral gefocust werd op de ruimtelijke situaties en niet zozeer op de functies. Bovendien biedt deze evaluatie een eerste praktijktoets, waaruit enkele belangrijke trends naar boven zijn gekomen. Deze trends worden in de volgende paragraaf kort opgesomd. Op het einde van de voorbeelden wordt aangegeven bij welk van de eerder vernoemde definities de voorbeelden het best aansluiten (tabel 1).

Lousbergspark (Gent)

Binnengebied

1,14 ha
2007-2011

LIGGING
in een bouwblok

TRANSFORMATIEMODI
Gebied ontstaan als insluiting van de omringende bouwblokken. Mee in een verloederingspiraal terechtgekomen door o.a. de programmatische leegstand van de omringende drukkerij 'Het Volk'.

TERREINMORFOLOGIE
amorf, afgebakend door aangrenzende bebouwing, doorsteek naar eerste orde

JURIDISCHE KENMERKEN
onduidelijk eigendomsstatuut

OPPORTUNITEITEN
Dit tweede orde gebied doet zich in de stadskern voor en kan bijgevolg zorgen voor een belangrijk deel van de open ruimte in een vrij verdicht weefsel alsook informele verbindingen creëren in dit weefsel.

KRACHTEN
Recreatief gebruik, sociale en publieke voorzieningen; zo krijgt het park in casu een multi-functionele invulling:
Recreatieve, sociaal-maatschappelijke en cultuur-historische functie

ACTOREN
stad, eigenaars, privé-investeerdens/
ontwikkelaars, buurtbewoners



Park Belle-Vue + (Leuven)

Splinter langs infrastructuur

0,90 ha
2008-...

LIGGING
tussen bebouwing en spoorwegnetwerk

TRANSFORMATIEMODI
Ontstaan als ongewenste achterkant door infrastructurele ontwikkeling

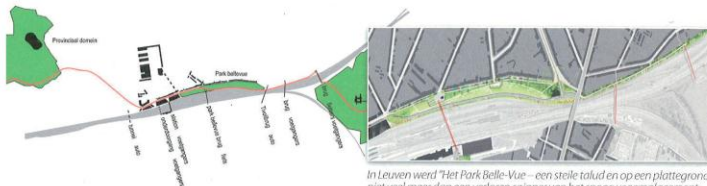
TERREINMORFOLOGIE
'Onbruikbare' vorm: hellend talud, braakliggend

JURIDISCHE KENMERKEN
zone non aedificandi, publiek eigendom

OPPORTUNITEITEN
Verbinding bestaande parkgebieden (Park Belle Vue en Abdij van 't Park). Structuur brengen in een amorf weefsel, creëren van een productieve dialoog tussen as en omgeving.

KRACHTEN
recreatief gebruik gecombineerd met zachte ontsluiting, buffering

ACTOREN
Vlaamse Overheid, stad, NMBS, buurtbewoners



In Leuven werd 'Het Park Belle-Vue' - een steile talud en op een plattegrond niet veel meer dan een verloren snipper van het spoorwegemplacement - door H+N+S en Artigineering tot een bovenlokale (functionele en recreatieve) fietsroute getransformeerd.



De bewoners van de aangrenzende percelen van Park Belle-Vue - die in het verleden onrechtmatig een deel van deze spoorweggronden als tuin inpalmde - zien hun perceel straks met een groene rand omsnoerd.

Bijgaardepark (Gent) Voormalige Malmarsite

Splinter langs infrastructuur

2,70 ha
2004-2010

LIGGING

tussen bebouwing en spoorwegnetwerk

TRANSFORMATIEMODI

Ontstaan als ongewenste achterkant door infrastructurele ontwikkeling en programmatische leegstand van enkele aangrenzende loodsen.

TERREINMORFOLOGIE

'Onbruikbare' vorm: driehoekig, braakliggend, sporen van informeel gebruik, graffiti

JURIDISCHE KENMERKEN

zone non aedificandi, publiek eigendom, onteigend

OPPORTUNITEITEN

Verbinding bestaande weefsels, wijken verluchten

KRACHTEN

Buffering, zachte ontsluiting

ACTOREN

Vlaamse Overheid, stad, AGSOB, buurtbewoners



De Malmarsite is gelegen in de wijk Dampoort, tussen de Nijverheidstraat, de Forelstraat, de spoorweg en het shoppingcentrum Dampoort. De stad vormt deze oude industriële site om tot een park met (sociale) woningen en een multifunctioneel gebouw.

Het park naast de fabrieksgebouwen is ondertussen open voor het publiek. De sanering van het terrein is achter de rug. Eind 2008 moet de heraanleg rond zijn. In het ontwerp worden de bestaande vegetatie en de linkers met het industriële verleden zoveel mogelijk bewaard. Er is plaats voor speelzones, picknickbanken, een buurtbarbecue, een petanquebaan en wandelpaden. Het park is nu voorlopig ingezaaid. Zo kunnen de buurtbewoners deze zomer al genieten van hun park.

De hoek van de voormalige Malmarfabriek zal gerestaureerd en ingericht worden tot een half-overdekte ontmoetingsruimte en een publiek sanitair. Ook kan er een overdekt lokaaltje opgesteld worden voor de buurt. Vooral bewoners die actief werken in en rond het park kunnen partners worden om het buurtlokaaltje te beheren.

BRON: <http://www.gent.be/>



Bijgaardehof (Gent) Voormalige Malmarsite

Leegstaande fabrieks-site

1 ha
2007-2013

LIGGING

tussen bebouwing en spoorwegnetwerk

TRANSFORMATIEMODI

Post-industrieel proces: instellingen of productieprocessen veranderen, worden generationaliseerd, verplaatst. Oudere industriële netwerkverbindingen als het aangrenzende spoorweg verliezen hun statuut.

TERREINMORFOLOGIE

Grootschalige (afgesloten) domein met vacante, ongebruikte en aan verval blootstaande delen

JURIDISCHE KENMERKEN

onteigend, publiek eigendom

OPPORTUNITEITEN

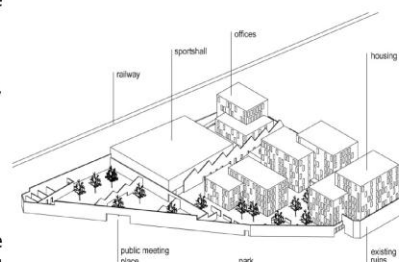
Een terugkerende eigenschap van dit type restgebied is zijn grote schaal en zijn ligging op de grens tussen stad en platteland of langs (overmaatse) infrastructuur. Enkele domeinen staan in hun geheel open voor om het even welke nieuwe impuls van investeringscycli.

KRACHTEN

selectief medegebruik, recreatie, wonen, winkelen en werken in samenhang met sociale en publieke voorzieningen, buffering

ACTOREN

Vlaamse Overheid, stad, eigenaars, investeerders en (semi-)publieke instellingen, buurtbewoners



Sint-Baafskouterpark (Gent)

14 ha
1990-2007

Voormalige stortplaats

LIGGING

achterin perifere weefsel

TRANSFORMATIEMODI

Vervuilde activiteit, uitblijven van sanering.

TERREINMORFOLOGIE

Milieugevaarlijke stoffen in de grond, restafval

JURIDISCHE KENMERKEN

saneringsplicht

OPPORTUNITEITEN

De noodzakelijke sanering (vaak met overheidsmiddelen) geeft de overheid de mogelijkheid om een belangrijke rol te spelen in de herinrichting van het gebied, al dan niet met publiek-private samenwerking.

KRACHTEN

recreatief medegebruik, zachte ontsluiting

ACTOREN

Vlaamse Overheid, stad, werkgroepen, buurtbewoners



Historisch proces

1930-1970: stortplaats
1970-1990: gedempt en gebruikt als volkstuinjes
1990- : verkavelen, buurt in opstand

2005-2007: samenwerking stad Gent, buurtbewoners en ruimtelijk planbureau om de site te herbruiken als park

2007: Opening Sint-Baafskouterpark

Principes

*Sanering (grondverzet en door OVAM gesubsidieerd)

*Historische context hergebruiken: boomgaard en oorspronkelijke wallen

In 2008 genomineerd voor Vlaamse Ruimtelijke Planningsprijs

Hergebruik leegstaand religieus patrimonium

Leegstaande kerken, kloosters en abdijen

LIGGING

in steden, gemeenten op cruciale en centrale plaats in het weefsel

TRANSFORMATIEMODI

Secularisering, financiële kost niet meer draagbaar door Kerkfabriek alleen, gemeentes worden vaak enige geldschieter, onderbenutting, verloederend

TERREINMORFOLOGIE

kleine tot grotere gebouwen met bijhorende sites, vaak ingesloten tussen bebouwing

JURIDISCHE KENMERKEN

publiek eigendom, in handen van gemeente of Kerkfabriek

OPPORTUNITEITEN

Nieuwe functies zijn legio, belang van sociale inbedding van deze gebouwen, historische achtergrond, centrale ligging, openbaar karakter

KRACHTEN

selectief medegebruik, recreatie, wonen, winkelen en werken in samenhang met sociale en publieke voorzieningen, tussentijds gebruik, korte tijdsspanne mogelijkheid tot hergebruik

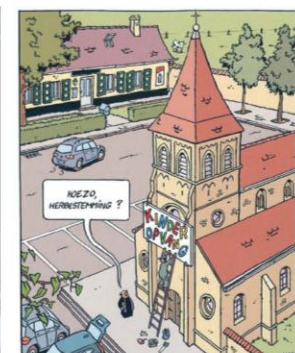
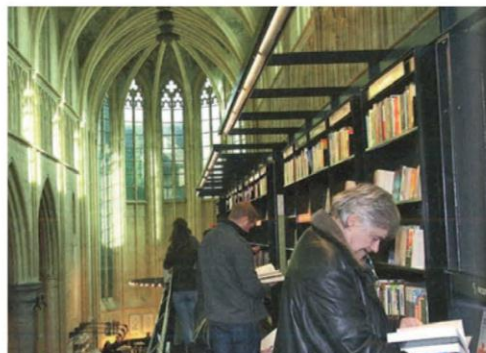
ACTOREN

Vlaamse Overheid, stad, eigenaars, investeerders en (semi-)publieke instellingen, buurtbewoners



Hergebruik van kerken al voorbeelden legio: restaurants, hotels, boekenwinkels, crèches, appartementen

Bovendien onderzoeksvraag ingediend naar hergebruik van kerkelijk patrimonium in 2010 door Minister Bourgeois



Arena (Tienen) Oude Artilleriekazerne

3,60 ha
2002-...

Leegstaande kazerne

LIGGING

ten zuiden van het stadscentrum

TRANSFORMATIEMODI

De perifere ligging van de stad Tienen op Vlaams niveau en haar weinig geïndustrialiseerde omgeving, zorgde voor laagdynamische ontwikkelingscycli. Bovendien hebben grote maatschappelijke veranderingen, zoals afschaffing van de dienstplicht, ervoor gezorgd dat de artilleriekazerne leeg kwam te staan.

TERREINMORFOLOGIE

Grootschalig (afgesloten) domein met vacante, ongebruikte en aan verval blootstaande delen.

JURIDISCHE KENMERKEN

onteigend, publiek eigendom

OPPORTUNITEITEN

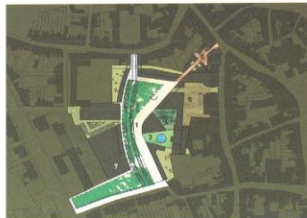
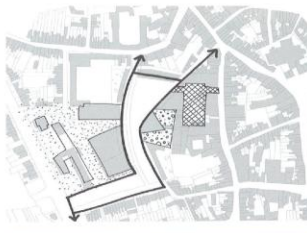
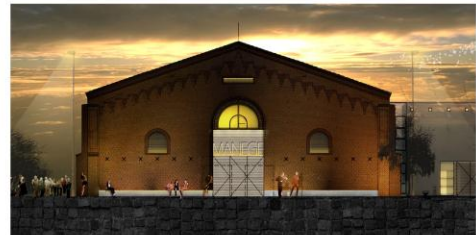
Door de schaarste aan gronden in de Vlaamse Ruit, en de gunstige ligging van Tienen aan de E313, wordt de stad Tienen zowel door de overheid als door privé-investeers beschouwd als interessant ontwikkelingsgebied. Het oude kazernegebied, met zijn ligging in de buurt van de kern, werd als een belangrijke her te gebruiken ruimte beschouwd.

KRACHTEN

selectief medegebruik, recreatie, wonen, winkelen en werken in samenhang met sociale en publieke buffering en een stedelijk heropleving

ACTOREN

Vlaamse Overheid, stad, investeerders en (semi-) publieke instellingen, buurtbewoners



Oude Dokken (Gent)

75 ha
2003-...

Voormalig havengebied

LIGGING

ten noorden van stad Gent, tussen de stadskern en periferie

TRANSFORMATIEMODI

postindustrieel proces, schaalvergroting van de haven, verloedering, leegstand, ...

TERREINMORFOLOGIE

Grootschalig (afgesloten) domein met vacante, ongebruikte en aan verval blootstaande delen, omzoomd door grotere infrastructuurnetwerken en doorkliefd door de dokken

JURIDISCHE KENMERKEN

onteigend, privaat en publiek eigendom

OPPORTUNITEITEN

Ruime, vacante plekken die toekomstige stadsuitbreiding toelaten zonder nieuwe greenfields te moeten aansnijden, interessante cultuur-historische gebouwen en sites, goede bereikbaarheid

KRACHTEN

selectief medegebruik, recreatie, wonen, winkelen en werken in samenhang met sociale en publieke buffering en een stedelijk heropleving

ACTOREN

Vlaamse Overheid, stad, investeerders en (semi-) publieke instellingen, buurtbewoners



Mogelijkheden tussentijds gebruik.
DOK, nieuwe ontmoetingsplek in Gent



Vanaf juni 2011 zal DOK – de gemeenschappelijke organisatie van de Gentse vzw's cirQ, Ladda en Democracy – de verlaten site van de Gentse Oude Dokken gedurende een periode van twee jaar omvormen tot een bruisende en inspirerende ontmoetingsplek waar concerten, expo, terras, film, verfrissend ideeëngoed, piraterij en een vleugje waanzin elkaar zullen afwisselen. Een ontmoetingsplek, een platform voor creatie en een werkplek, maar tegelijkertijd ook een publieksplek met grote en kleine evenementen voor jong en oud, waar iedereen welkom is. Een project waar ook andere organisaties, buurtbewoners, aanstormend artistiek talent, bedrijven enz. worden betrokken. Op die manier wil DOK nu al bouwen aan een sociaal en cultureel weefsel dat mee de basis kan vormen voor de nieuwe Gentse woonbuurt die er binnen enkele jaren zal verrijzen.

Vaartkom (Leuven)

200+ ha

Voormalig industriegebied

LIGGING

ten noorden van stad Leuven, tussen stadskern en periferie, langs de Vaart en de Dijle

TRANSFORMATIEMODI

Oude industriële site, wegvallen van watertransport

TERREINMORFOLOGIE

Verscheidende percelen langs de Vaart en de Dijle, afgesloten gebied, vervuilde bodems

JURIDISCHE KENMERKEN

Versnipperde eigendomsstructuur

OPPORTUNITEITEN

Historisch patrimonium, erfgoed: sluisencomplex

KRACHTEN

Recreatie, cultuur, wonen, winkelen en werken in een groene en een stedelijk omgeving. Geselecteerd als stadsvernieuwingsproject.

ACTOREN

Vlaamse Overheid, stad, investeerders en (semi-) publieke instellingen, buurtbewoners



Park Spoor Noord (Antwerpen)

24,0 ha
2001-2009

Ongebruikt spoorwegemplacement

LIGGING

ten noorden van de stad tussen grote infrastructuurnetwerken

TRANSFORMATIEMODI

stopzetting activiteiten van NMBS, verloedering, leegstand, inkleuring van 'gebied voor openbare nutsvoorzieningen' naar 'zone voor grootstedelijke ontwikkeling'

TERREINMORFOLOGIE

Grootschalig (afgesloten) domein met vacante, ongebruikte en aan verval blootstaande delen en sterk vervuilde grond

JURIDISCHE KENMERKEN

publiek eigendom

OPPORTUNITEITEN

Grote vacante plekken, die voor ademruimte zorgen voor de 19e eeuwse postindustriële gordel, meerlagigheid van de context, parkmogelijkheden op oude emplacements en in het noorden een aansluitingmogelijkheid met de aangrenzende bouwblokken door een uitbouw van een multifunctionele woon- en werkplaats.

KRACHTEN

selectief medegebruik, recreatie, wonen, winkelen en werken in samenhang met sociale en publieke voorzieningen, buffering en een stedelijk heropleving

ACTOREN

Vlaamse Overheid, stad, investeerders en (semi-) publieke instellingen, buurtbewoners



Recreatiedomein Heerenlaak (Maaseik)

25,0 ha
1997-2003

Voormalig grindwinningsgebied

LIGGING

watrijke omgeving en landbouwgronden, ten oosten van de stad Maaseik in een rivierbocht

TRANSFORMATIEMODI

Economische hervormingen, decretale afspraken, uitgeputte ontginningsgronden.

TERREINMORFOLOGIE

Watrijke grindgrond, spontaan ontwikkelde natuur, waterplassen, grindafzettingen, lichte glooiingen ontstaan door de ontginning.

JURIDISCHE KENMERKEN

-

OPPORTUNITEITEN

Door zijn fysisch tekenend gebied, waterplassen, glooiingen en natuurlijke karakter biedt deze ruimte interessante opties voor recreatief gebruik en natuurgebiedcreatie.

KRACHTEN

Selectief medegebruik, sportgelegenheden, recreatie, selectief overstromingsgebied

ACTOREN

Vlaamse Overheid, Intercommunales, lokale stakeholders, lokale waterbeheerders, Waterwegen en Zeekanaal NV, Agentschap voor Natuur en Bos



Landschapspark Duisburg-Noord

180 ha
1991-2002

Voormalige industriële site

LIGGING

Een verlaten site van de ijzerindustrie in het Ruhrgebied in de deelstaat Nordrhein-Westfalen in het westen van Duitsland.

TRANSFORMATIEMODI

Hoogovens van het complex waren te klein om nog rendabel te zijn.

TERREINMORFOLOGIE

Groot uitgestrekt gebied met 'stalen kathedralen' in een typisch industrieel landschap.

JURIDISCHE KENMERKEN

Thyssen Steelworks heeft het gebied verkocht aan de samenwerking tussen Nordrhein-Westfalen en een private ontwikkelaar. De stad Duisburg heeft het gebied juridisch herbestemd tot publiek park.

OPPORTUNITEITEN

Industrieel erfgoed gekoppeld aan landschappelijke waarde zorgt voor een mooie achtergrond voor cultuur en recreatie.

KRACHTEN

Combinatie van natuur, cultuur en recreatie in industrieel erfgoed.

ACTOREN

Europa (Interreg-project), samenwerkig tussen de deelstaat Nordrhein-Westfalen, lokale gemeentes en private ontwikkelaars



NDSM-werf (Amsterdam)

8,4 ha
1999-...

Gebouwen en terreinen voormalige scheepswerf

LIGGING

Op voormalige NDSM-werf (Nederlandse Dok en Scheepsbouw Maatschappij), aan het IJ in Amsterdam-Noord.

TRANSFORMATIEMODI

Verloederd leegstaand terrein met verlaten industrieel erfgoed, failliet van scheepswerf rond 1980.

TERREINMORFOLOGIE

Terrein aan de oevers van het IJ.

JURIDISCHE KENMERKEN

De gebouwen werden eerst gekraakt, later werd dit juridisch vastgelegd.

OPPORTUNITEITEN

Leegstaand industrieel erfgoed kan dienen als 'broedplaats' voor kunstenaars, ambachtslieden en kleine bedrijfjes. Gebouwen laten allerlei soorten tijdelijke invulling toe, zonder dat daarvoor veel ingrepen aan het gebouw zelf moeten gedaan worden. Terreinen rond de gebouwen worden ook ingevuld en gebruikt voor het jaarlijkse IJ-festival.

KRACHTEN

Nuttig gebruik van verlaten gebouwen, ruimte voor kunst en cultuur. Een culturele 'hotspot' in Amsterdam

ACTOREN

Kinetisch Noord (groep van architecten, kunstenaars, skaters en theatermakers), stad



Studentenhuysvesting (Amsterdam)

0,9ha
2005-...

Tijdelijk gebruik van terreinen voormalige scheepswerf

LIGGING

Op voormalige NDSM-werf (Nederlandse Dok en Scheepsbouw Maatschappij), aan het IJ in Amsterdam-Noord.

TRANSFORMATIEMODI

Verloederd leegstaand terrein, failliet van scheepswerf rond 1980.

TERREINMORFOLOGIE

Braakliggend terrein aan de oevers van het IJ.

JURIDISCHE KENMERKEN

Tijdelijke vergunning van de gemeente voor 330 studentenwoningen.

OPPORTUNITEITEN

Ruime, vacante plek aan het water kan een oplossing bieden voor de woningnood van studenten in Amsterdam. Daarnaast is de NDSM-werf op hetzelfde terrein een 'broedplaats' voor kunstenaars, ambachtslieden en kleine bedrijfjes.

KRACHTEN

De tijdelijke invulling zorgt ervoor dat toekomstige ontwikkelingen niet in de weg worden gestaan en het terrein in de tussentijd nuttig gebruikt wordt.

ACTOREN

Stichting DUWO (studentenhuysvesting), Stad, toekomstige bewoners



Bay Line (San Francisco)

3 km
2009-...

Spoorwegbrug

LIGGING

De Oakland Bay Bridge verbindt San Francisco en Oakland over de baai van San Francisco.

TRANSFORMATIEMODI

De brug bestaat uit twee delen, waarvan één van beide vervangen wordt door een nieuwer model.

TERREINMORFOLOGIE

brug

JURIDISCHE KENMERKEN

Het betreft hier een ontwerpvoorstel, nog geen concrete plannen.

OPPORTUNITEITEN

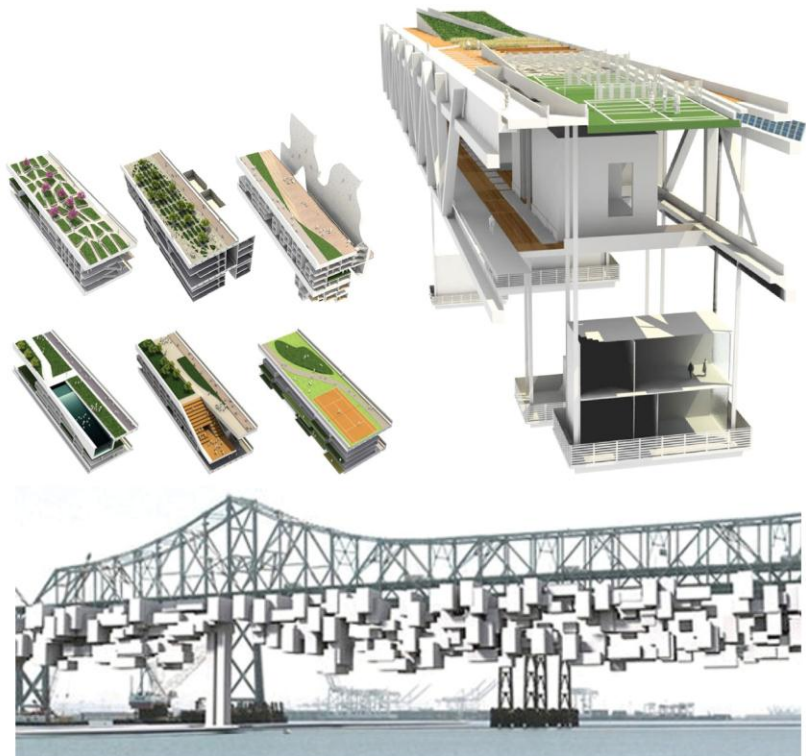
Bestaande brugstructuur kan hergebruikt worden in plaats van af te breken. Een unieke locatie boven het water.

KRACHTEN

Recreatie, cultuur, sport op een unieke locatie.

ACTOREN

Het betreft hier een ontwerpvoorstel, nog geen concrete plannen.



Tammerkoski (Tampere - Finland)

1988-2000

Voormalige papier- en textielindustrie

LIGGING

In het hart van het centrum rond een rivier die 2 grote meren met elkaar verbindt.

TRANSFORMATIEMODI

Terrein ontstaan door verhuis van industrie naar de buitenranden, door verdwijning van de vraag naar het product, of andere manieren van productieproces.

TERREINMORFOLOGIE

Verschiedende aaneengeschakelde industrieën in het hart van het centrum.

JURIDISCHE KENMERKEN

De industriële gebouwen zijn eigendom van verschillende bedrijven/privé sectoren.

OPPORTUNITEITEN

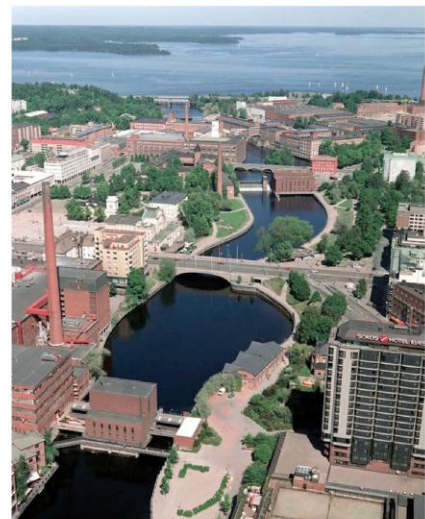
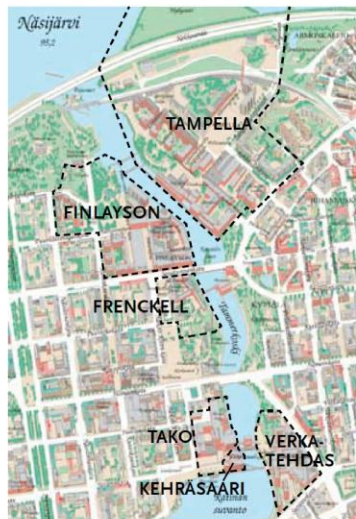
Door de ligging in de stedelijke omgeving: nieuwe functies toe. Specifiek karakter en identiteit aan de stad.

KRACHTEN

Snelle ingebruikname van leegtes door de ligging, versterking van het aaneenschakeling van het geheel door het ontwerp van de tussenruimtes (parken, loopbruggen,...) Grote gebouwen met grote open oppervlaktes bieden vele mogelijkheden voor culturele en sociale functies.

ACTOREN

Stad, private investeerders



	Hergebruik	Omkeerbaar ruimtegebruik	Tijdelijk ruimtegebruik	Restgebied	Tussenland	Brownfield eng	Brownfield ruim
Lousbergspark Gent	■			■			■
Park Belle-Vue + Leuven	■			■			■
Bijgaardepark Gent	■			■			■
Bijgaardehof Gent	■			■			■
Sint-Baafskouter Gent	■			■	■	■	■
Hergebruik leegstaand religieus patrimonium	■	■					
Arena Tienen	■			■			■
Oude Dokken Gent	■			■	■	■	■
Vaartkom Leuven	■			■		■	■
Park Spoor Noord Antwerpen	■			■		■	■
Recreatiedomein Heerenlaak Maaseik	■			■		■	■
Landschapspark Duisburg-Noord	■			■	■	■	■
NDSM-werf Amsterdam	■	■	■	■	■		■
Studentenhuisvesting Amsterdam	■	■	■	■	■		■
Bay Line San Francisco	■						
Tammerkoski Tampere	■			■		■	■

Tabel 1: Toetsen van de verschillende praktijkvoorbeelden aan het theoretisch kader

3.3.2 Trends

Op basis van deze voorbeeldprojecten worden enkele trends beschreven. We splitsen deze trends op naargelang het schaalniveau: trends op gebiedsniveau en op gebouwniveau.

Gebiedsniveau

- Het is voornamelijk structureel en programmatisch restgebied dat zich leent voor hergebruik.
- De creatie van buurtparken op brownfields en spoorwegemplacements is veel voorkomend, vooral in een stedelijke context. Ze worden dan ook hergebruikt als structurerend element voor sociale en publieke voorzieningen, als buffering tussen woonwijken en overmaatse infrastructuur of als ademruimte in dense weefsels.
- De herbruikbare gebieden hebben vaak een industrieel verleden. Dit verleden (havengebied, stortplaats, grindwinning, papier- en textielindustrie,...) wordt in de meeste hergebruiksprojecten meegenomen in het nieuwe ontwerp.
- Herontwikkeling van voormalig haven-, mijn- en industriegebied behelst vaak grote vacante ruimtes, met mogelijkheid tot een verweving van wonen, werken en recreatie. Daarnaast bezitten deze plekken interessante cultuurhistorische meerwaarde. Het grootste probleem bij deze gebieden is de saneringsproblematiek (dit geeft vaak problemen bij financiering en keuzes voor bepaalde meer winstgevende functies).
- Bij grootschalige projecten op gebiedsniveau is het vaak de overheid die het heft in handen neemt of zelfs eigenaar is.

- Tussentijds ruimtegebruik wordt toegepast als tussenfase in een vaak >10 jaar durend herontwikkelingsproces.
- Inname van de restgebieden gebeurt vaak door de creatieve klasse (kunstenaars, culturele groepen, IT-werkplekken, galerijen, ...).
- Bij grootschalige sites en gebieden wordt er vaak gekozen voor een geleidelijke en gefaseerde opvulling.
- Economisch voordeel is vaak het enige ontwikkelingscriterium.

Gebouwniveau

- Hergebruik van ruimtes vindt nu vooral nog in stedelijke context plaats.
- Deze ontwikkelingen gebeuren vaak door privé-investeerders, zonder tussenkomst van de overheid.
- Hergebruik op gebouwniveau is in veel gevallen omkeerbaar.
- Door internationalisering van de handel in agrarische producten en concurrentievergroting komen veel oorspronkelijke landbouwbedrijven of hoeves leeg te staan. Ofwel leidt dit tot verkrotting van deze hoeves of tot een andere functionele invulling zoals recreatie, toerisme, opslag, etc.

3.4 DEFINITIES

Op basis van de literatuurstudie en een workshop samen met vertegenwoordigers van het departement RWO werden de volgende definities voor de kernbegrippen in dit onderzoek uitgewerkt:

Hergebruik heeft betrekking op het opnieuw gebruiken van bestaande gebouwde elementen, (ruimtelijke-, of infra-)structuren of gebouwen. Hergebruik betekent het al dan niet op termijn opnieuw gebruiken van deze elementen voor nieuwe of gelijkaardige functies of bestemmingen.

Omkeerbaar ruimtegebruik heeft in eerste instantie betrekking op gebruik. Het heeft betrekking op de mogelijkheid om na het beëindigen van de functie te kunnen terugkeren naar de oorspronkelijke toestand (of beter) van het gebied. Tussentijds en tijdelijk ruimtegebruik zijn te beschouwen als strategieën van omkeerbaar ruimtegebruik.

De gebieden die in aanmerking komen voor hergebruik in Vlaanderen zijn **'te herbruiken gebieden'**. Deze gebieden kunnen ook worden beschouwd als brownfields, verwijzend naar de ruime definitie die werd gegeven in het brownfielddecreet. Binnen deze veelheid aan sites kunnen echter typische terugkerende situaties worden gevonden. Als deze relevant zijn op niveau Vlaanderen, worden ze worden benoemd als **'typegebieden voor hergebruik'**. Indien deze typegebieden ook een beleidsmatige prioriteit krijgen, worden deze benoemd als **'hotspots voor hergebruik'** in Vlaanderen.

In deel B van deze nota worden de typegebieden voor hergebruik als resultaat van de warm-koud analyse voorgesteld.

In deel C van de nota worden suggesties gedaan voor een beleidsmatige focus (aanzet tot hotspots).

4 DEEL B: METHODIEK

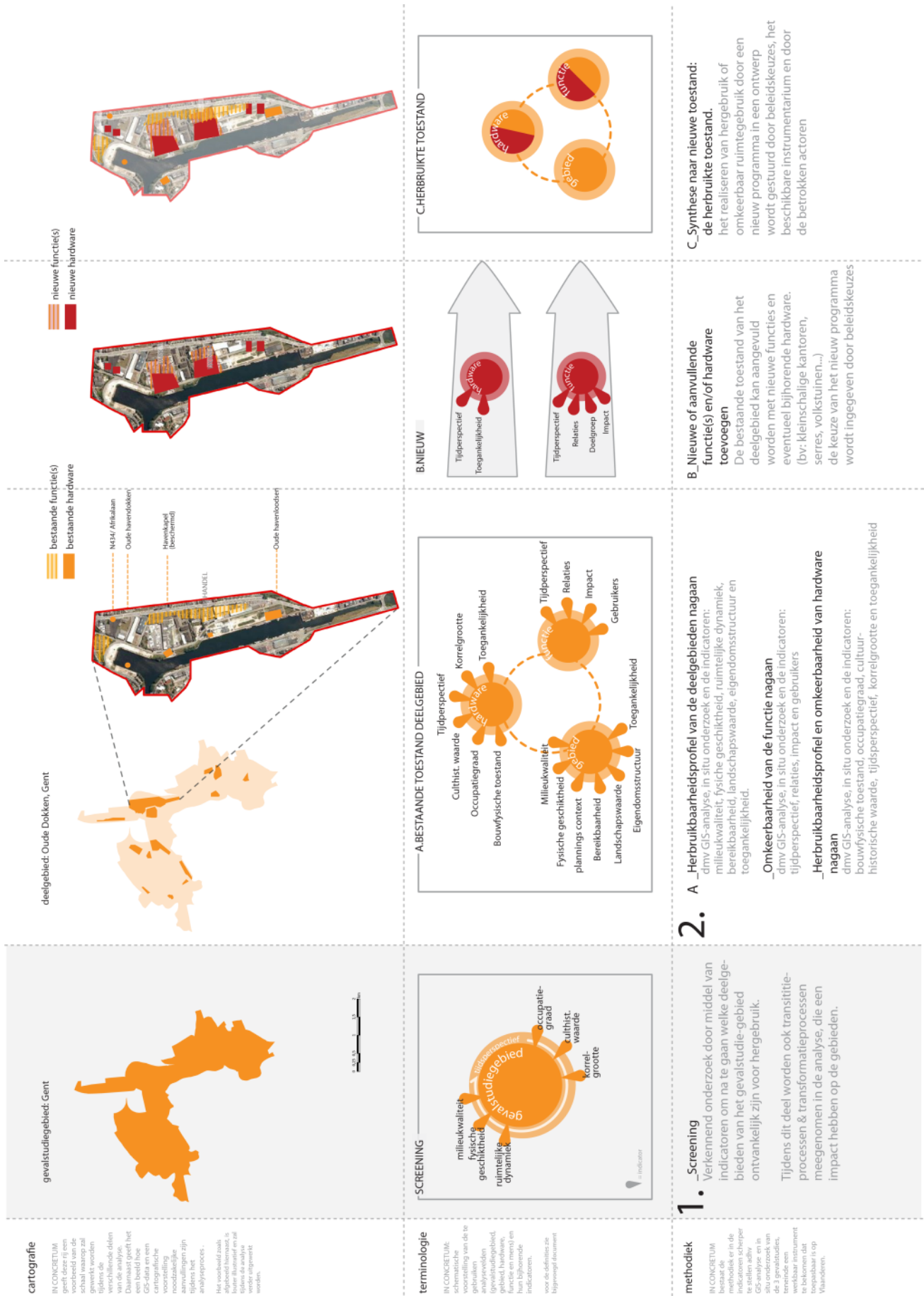
4.1 ALGEMEEN EN DOELSTELLING

Dit luik van het onderzoek heeft als doel het ontwikkelen van een instrument dat toelaat de mogelijkheid tot hergebruik van ruimte en omkeerbaarheid van functies te analyseren, rapporteren en monitoren op basis van verschillende datasets.

In een eerste stap worden de mogelijkheden voor **hergebruik** in Vlaanderen gescreend aan de hand van een warm-koud analyse. Warmte- en koudefronten zullen oplichten en aanleiding geven tot verder onderzoek. Deze screening wordt concreet uitgelegd in volgend hoofdstuk 4.2, 'Methodiek warm-koud analyse'. De indicatoren die hierin worden gebruikt, tonen aan in hoeverre gebieden al dan niet herbruikbaar zijn. Deze eerste stap wordt in het schema op figuur 4 in het grijs aangeduid: de screening.

Een tweede stap wordt gevormd door een analyse van de toestand van verschillende deelgebieden op microniveau. De toepassing van deze methodiek op de cases laat ons toe hiaten te detecteren en aan te geven welke elementen uit de screening nog een verdere verfijning vragen. In deze analyse wordt het **herbruikbaarheidsprofiel** en **omkeerbaarheidsprofiel** nagegaan (figuur 4, stap 2.A), teneinde een ontwerpend onderzoek te kunnen starten om een gewenste ontwikkeling van een gebied –in het kader van 'slim ruimtegebruik'- aan te geven (figuur 4, stap 2.C). De analyse van de bestaande toestand en het daarop volgend ontwerpend onderzoek tonen door middel van een aantal concrete voorbeelden hoe hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik in Vlaanderen kan toegepast worden (figuur 4, stap 2.B). De cases in deze tweede stap vormen de schakel tussen de screening, die gebiedsdekkend voor Vlaanderen kan uitgevoerd worden, en het beleidsverhaal.

Na deze tweede stap in de methodiek is het noodzakelijk een terugkoppeling te maken naar het Vlaamse niveau. De methodiek moet immers toelaten gebieden aan te duiden waar het potentieel voor hergebruik groot is. Om deze reden wordt eerst de methodiek volledig besproken, alvorens naar de resultaten over te gaan.



Figuur 4: Schematisch overzicht van de methodiek en fasering

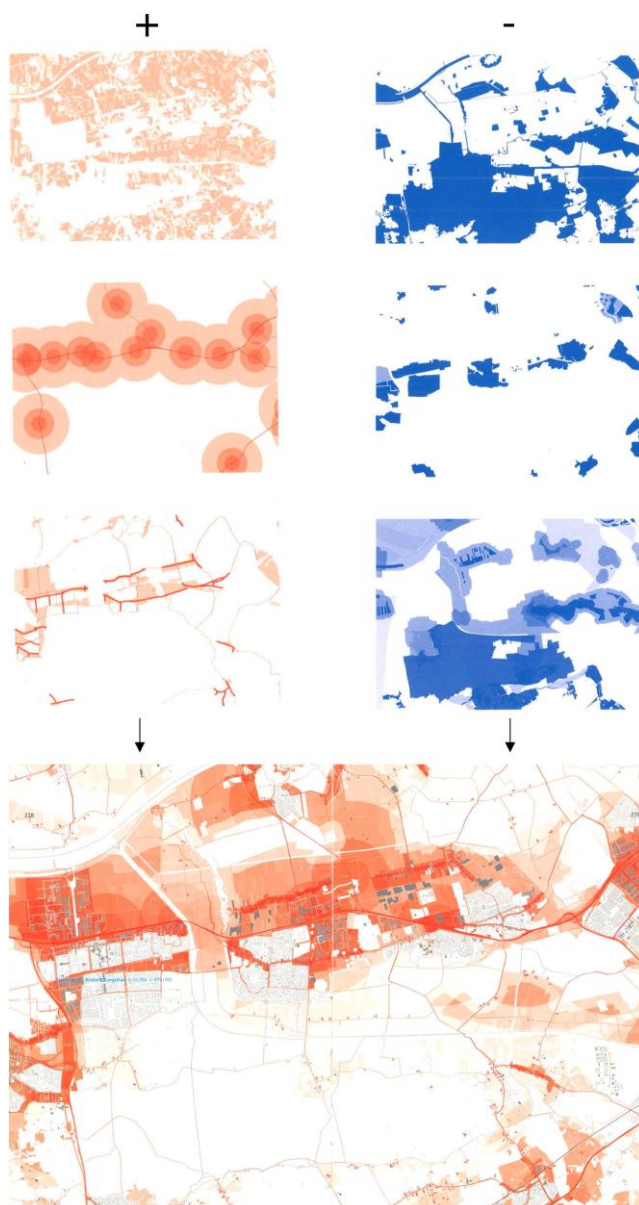
4.2 METHODIEK WARM-KOUD ANALYSE

4.2.1 Inleiding

We lichten hierbij kort de methodiek toe van de eerste stap van de analyse, de zoektocht naar gebieden voor hergebruik. Eerst wordt kort de keuze voor de warm-koud methodiek verklaard. Vervolgens worden de datalagen die in de GIS-omgeving aan de 'warme' en 'koude' indicatoren worden gekoppeld, opgelijst en wordt de keuze gemotiveerd.

Het boek 'Tussenland' van Eric Frijters (2004) vormt de basis voor de warm-koud methodiek. Atelier Verborgen Land heeft tijdens een oriënterend veldonderzoek een lijst van indicatoren samengesteld die duiden op het voorkomen van tussenland. Deze indicatoren worden verwerkt in 'conditiekaarten' (figuur 5) waar via cartografische weergave omstandigheden of voorwaarden weergegeven worden die ofwel tussenland een impuls geven (warme factoren) of het ontstaan net belemmeren (koude factoren). Worden deze 'warme' en 'koude' kaarten op elkaar gelegd, dan ontstaat een totaalbeeld

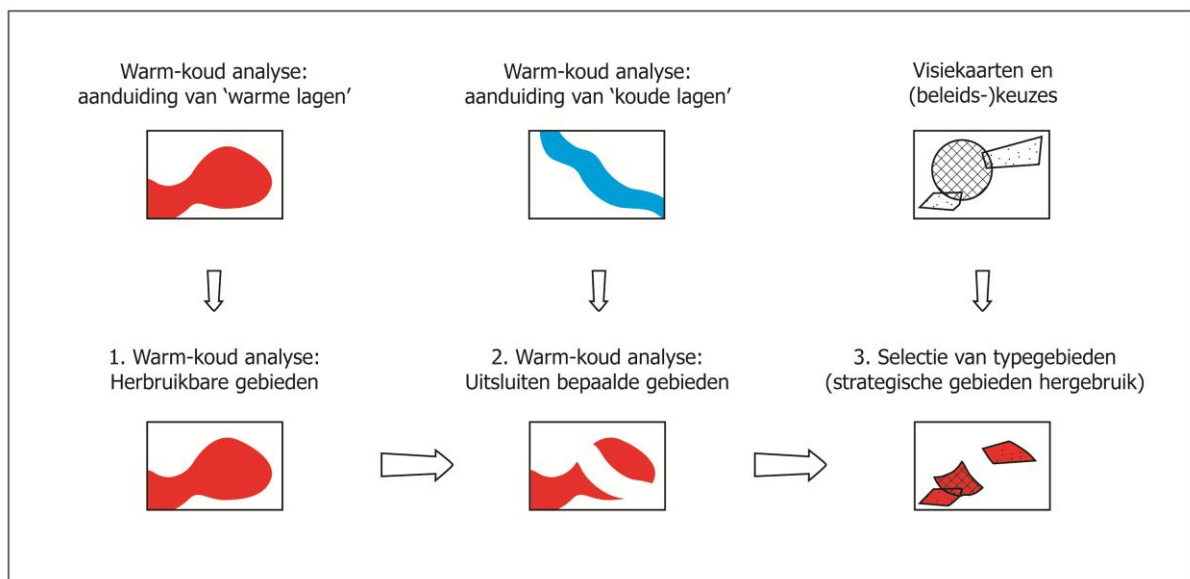
van 'hotspots' en 'koufronten'. Deze kaarten tonen in gradaties van wit naar rood de mogelijkheid tot ontstaan van tussenland. Hoe roder, hoe meer kans op het voorkomen van 'tussenland'. De methodiek die in dit boek wordt gehanteerd, dient voor het opsporen van 'tussenland' en restruimten. De nodige aanpassingen waren voor dit onderzoek dus noodzakelijk.



Figuur 5: Conditiekaarten: synthesekaart van 'warme' en 'koude' factoren (Bron: Frijters, E. (2004). Tussenland)

Door middel van een warm-koud analyse wordt een cartografisch instrument ontwikkeld, gebaseerd op GIS-analyse, waardoor in een oogwenk mogelijk interessante herbruikbare gebieden in Vlaanderen grafisch kunnen opgespeurd worden. Net zoals in het boek 'Tussenland', vormen verschillende 'conditiekaarten' het resultaat van deze methodiek. Op deze kaarten worden de randvoorwaarden weergegeven die ofwel herbruikbare ruimten een impuls geven (warme indicatoren) of net tegenwerken (koude indicatoren):

- **Warme indicatoren** zijn indicatoren die het ontstaan van herbruikbare gebieden en hardware toelaten. Aan de verschillende dimensies worden in de GIS-omgeving een gelijke transparantie gegeven, zodat door het superponeren van deze lagen, een duidelijke cartografische weergave naar voor komt van bepaalde 'warmtefronten'. Met andere woorden: hoe roder, hoe meer kans dat een gebied of de hardware herbruikbaar is.
- **Koude indicatoren** zijn indicatoren die het ontstaan van herbruikbare gebieden en hardware net gaan tegenwerken. Deze dimensies worden bij de koude analyse vooral opgebouwd door middel van GIS-data gebaseerd op factoren van natuurbescherming, natuurontwikkeling, erosiegevoeligheid en overstromingsgevoeligheid. Door het samenvoegen van deze verschillende indicatorlagen, komt een duidelijke cartografische weergave van bepaalde 'koudefronten' naar voor: de niet-herbruikbare gebieden.



Figuur 6: Schematische weergave van de warm-koud analyse

Het selecteren van gebieden die in aanmerking komen voor hergebruik, gebeurt in drie stappen (figuur 6). Eerst worden de warme indicatoren weergegeven; een aanduiding van alle gebieden die eventueel herbruikbaar zijn. Vervolgens zorgen de koude indicatoren voor randvoorwaarden: in deze gebieden is hergebruik niet mogelijk. Een deel van het gebied dat eerder aangeduid werd als herbruikbaar, wordt uitgesloten.

Concreet kunnen we dit illustreren met volgend voorbeeld: in eerste fase worden alle vervuilde terreinen geselecteerd. Vervolgens worden in tweede fase de vervuilde gebieden in bosgebied uitgesloten. Bosgebieden zijn immers aangeduid als niet-herbruikbaar en vormen een 'koude' laag.

Ten slotte zorgt de combinatie van de warm-koud kaarten met de conclusies op microniveau en met verschillende visiekaarten voor een selectie van typegebieden: (beleids-) keuzes worden gemaakt waardoor strategische, prioritaire gebieden of 'hotspots' kunnen aangeduid worden.

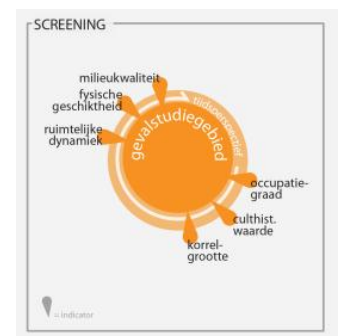
Een exacte voorspelling van waar herbruikbare ruimte nu precies zal ontstaan bieden deze kaarten niet. Toch kunnen ze nuttig zijn als prognose bij het opsporen van gebieden die openstaan voor hergebruik op korte en lange termijn, welke dan aan verdere analyse onderworpen kunnen worden.

4.2.2 Werkwijze

4.2.2.1 Dimensies

In de screening wordt er gebruik gemaakt van zes dimensies, opgesplitst in warme en koude indicatoren:

- MILIEUKWALITEIT
- CULTUURHISTORISCHE WAARDE
- FYSISCHE GESCHIKTHEID
- KORRELGROOTTE
- OCCUPATIEGRAAD
- RUIMTELIJKE DYNAMIEK



Op basis van de literatuurstudie en de verwevingsstudie, worden de dimensies als volgt gedefinieerd:

Milieukwaliteit	<p>"Een aanduiding voor de toestand van het milieu. Die toestand wordt onder meer beïnvloed door emissies van stoffen naar bodem, water en lucht (milieudruk), door onttrekking van (grond)water en benutting van andere voorraden en door de plaats en omvang van risicovolle activiteiten, zoals toxische industrie, LPG-stations en vuurwerkfabrieken (maatschappelijke ontwikkelingen). Veranderingen in de milieukwaliteit kunnen leiden tot aantasting van natuur en de gezondheid van mensen (effecten)." (Ministerie van VROM, www.ruimtexitmilieu.nl)</p> <p>SLEUTELWOORDEN: <i>ecologische waarde, beschermingsgraad, vervuiling</i></p>
Cultuurhistorische waarde	<p>Dit zijn structuren of elementen in een gebied die getuigen van een lange, nog herkenbare ontwikkelingsgeschiedenis, inclusief archeologische waarde. (beschermde of bouwkundig erfgoed, ankerplaatsen en/of beschermde dorps- en stadsgezichten). (Bron: www.encyclo.nl)</p> <p>SLEUTELWOORDEN: <i>cultuur, geschiedenis, beschermd, bouwkundig, erfgoed, landschap, ankerplaats</i></p>

Fysische geschiktheid	<p>De vorm en abiotische gesteldheid van de ondergrond, de erosie- en overstromingsgevoeligheid van een gebied. Deze dimensie is bepalend voor de vorm van het landschap. Relevante begrippen zijn terreinmorfologie, bodemmorfologie, abiotische opbouw (zand, leem, moeras, veen, ...).</p> <p><i>SLEUTELWOORDEN: ondergrond, overstromingsgebied, erosie</i></p>
Korrelgrootte	<p>De korrel(grootte) van de hardware van een gebied hangt nauw samen met de (vorige of nog bestaande) functies of activiteiten in het gebied. De korrel(grootte) heeft betrekking op de <i>fysische ruimte-inname</i>. De korrel van de functie geeft de schaal van de functie aan en geeft aan in welke mate de functie ruimte-intensief is. Het kenmerk 'korrel' geeft eveneens aan of de functie bestaat uit een of meerdere ruimtelijke entiteiten (i.e. de <i>hardware</i>). Daarenboven is het relevant het aandeel verharde oppervlakte en het aandeel bebouwing aan te geven. (Bron: Verwevingsstudie, 2007)</p> <p><i>SLEUTELWOORDEN: korrel, ruimte-inname, functie, entiteit, ruimte-intensief</i></p>
Occupatiegraad	<p>De mate waarin een gebouw leegstaat of verwaarloosd wordt. Voor leegstand wordt er een onderscheid gemaakt tussen bedrijfsruimtes en woningen.²</p> <p><i>SLEUTELWOORDEN: leegstand, verwaarlozing, procentuele ingebruikname</i></p>
Ruimtelijke dynamiek	<p>De transformatiemodi, i.e. de snelheid en intensiteit waarmee ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen elkaar opvolgen in een gebied. Het beschrijft de ruimtelijke transformatieprocessen die aanleiding geven tot de metamorfose van gebieden naar nieuwe vormen en gebruiken. Ruimtelijke dynamiek kan rechtstreeks betrekking hebben op het gebied zelf of kan ook een gevolg zijn van zijn omgeving die directe invloed heeft op het bestudeerde gebied.</p> <p><i>SLEUTELWOORDEN: dynamiek, socio-economische, trends, transformatiemodi</i></p>

Tabel 2: Definities en sleutelwoorden zes basisdimensies

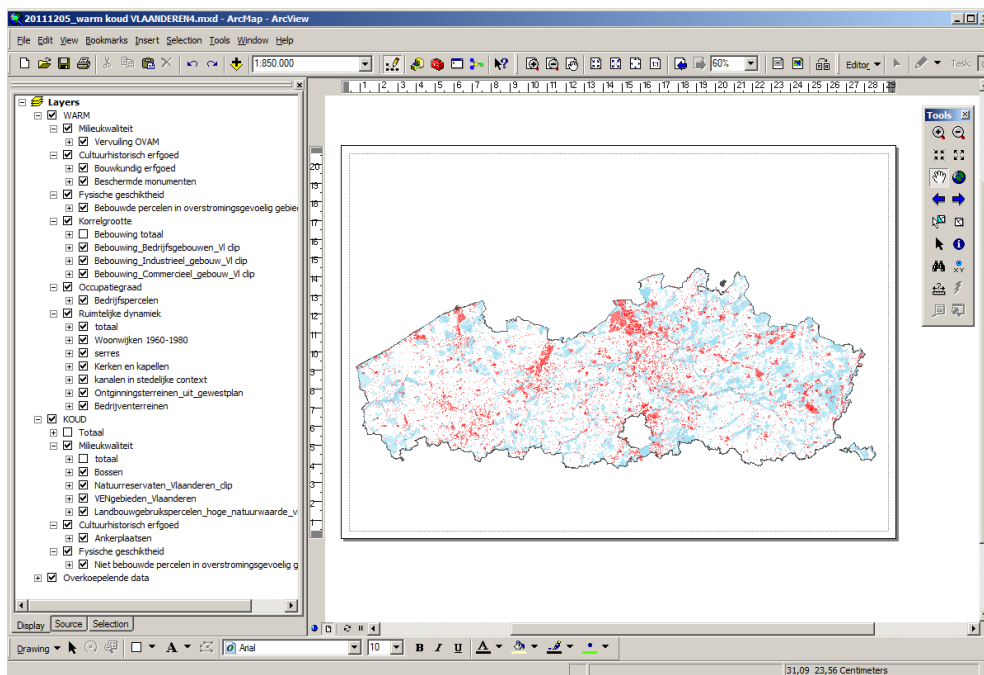
² Een bedrijfsruimte wordt als leegstaand beschouwd vanaf het ogenblik dat meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt benut. Een woning is leegstaand wanneer deze gedurende 12 opeenvolgende maanden niet dient tot huisvesting. Andere gebouwen zijn leegstaand wanneer meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet effectief gebruikt wordt gedurende tenminste 12 opeenvolgende maanden. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoot. (bron: Vlaamse overheid, FOD belastingen)

4.2.2.2 GIS-data gekoppeld aan de dimensies

In de volgende pagina's wordt een overzicht van de gebruikte data weergegeven, onderverdeeld in warme indicatoren (4.2.2.3) en koude indicatoren (4.2.2.4). Aan elke dimensie worden één of meer datalagen gekoppeld. Zo wordt aan de dimensie 'Milieukwaliteit', de data laag 'Vervuiling' gekoppeld. Een overzichtstabel (tabel 3) toont de verschillende dimensies en bijhorende datalagen, alsook of het een 'warme' of 'koude' data laag betreft. Later wordt deze tabel uitgebreid met de bijhorende oppervlakte (tabel 4). In de volgende paragrafen wordt voor elk van deze datalagen achtereenvolgens de **datanaam**, de **databron** en de **reden** gegeven; waarom is nu juist die data laag ondergebracht onder die welbepaalde dimensie.

Deze methodiek werd getoetst in één van de werksessies met de opdrachtgever, waarbij een aantal datasets als belangrijkste criteria geselecteerd werden in relatie tot het bepalen van het potentieel naar hergebruiksmogelijkheden. Deze datasets worden in het overzicht als volgt aangeduid: (!).

De opdeling warm-koud, onderverdeeld in telkens zes indicatoren, is ook gebruikt in het GIS-bestand zodat de hierop volgende paragrafen ter informatie samen met de GIS-bestanden kunnen worden geraadpleegd (figuur 7).



Figuur 7: Screenshot GIS-bestand "20111205 warm koud VLAANDEREN.mxd"

Dimensies en GIS-data in Warm-Koud Analyse
WARME INDICATOREN
Milieukwaliteit
Vervuiling
Brownfieldconvenant
Cultuurhistorische waarde
Bouwkundig erfgoed
Beschermde monumenten
Fysische geschiktheid
Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden met bebouwing
Korrelgrootte
Bedrijfsgebouwen
Industriële gebouwen
Commerciële gebouwen
Occupatiegraad
Leegstaande bedrijfspercelen
Ruimtelijke dynamiek
Wijken 1960-1980
Serres
Kerken en kapellen
Kanalen in een stedelijke context
Ontginningsgebieden
Bedrijventerreinen
KOUDE INDICATOREN
Milieukwaliteit
Bossen
Natuurreservaten
VEN-gebieden
Landbouwgebruikspercelen met hoge natuurwaarde
Cultuurhistorische waarde
Ankerplaatsen
Fysische geschiktheid
Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden zonder bebouwing

Tabel 3: Aanduiding van de verschillende warme en koude dimensies met bijhorende datalagen

4.2.2.3 Warme indicatoren

1. Milieukwaliteit

- **Datanaam: Vervuiling (!)**
 - dossier_obo
 - dossier_bbo
 - dossier_bsp
 - dossier_end
(gekoppeld aan percelen)
- **Databron:** OVAM
- **Reden:** Deze data geven overzicht over de vervuilingsgraad van welbepaalde percelen; de percelen die mits sanering bruikbaar zijn voor hergebruik. In de analyse zijn de locaties opgenomen waarvan er minimaal één oriënterend bodemonderzoek gebeurd is (dossier_obo), een beschrijvend bodemonderzoek gekend is (dossier_bbo), de locaties waarvan er minimaal één bodemsaneringsproject gekend is (dossier_bsp) en de locaties waarvan er minimaal één eindevaluatieonderzoek gevoerd is (dossier_end). Deze laatste categorie geeft dus de gesaneerde percelen aan. Dit laat toe zowel de recent als de historisch vervuilde gebieden te incorporeren in de analyse.
- **Datanaam: Brownfield (!)**
 - Brownfields_Contouren
 - Brownfields_Punten
- **Databron:** Agentschap Ondernemen (AO)
- **Reden:** Sinds begin jaren 2000 zijn er in opdracht van de Vlaamse Overheid verschillende Brownfieldconvenanten opgestart. Het is interessant deze data ook mee op te nemen in de analyse als aanvullende factor bij de vervuilingdata van OVAM. Deze data duiden immers interessante gebieden aan, die na sanering open staan voor hergebruik. Momenteel zijn er 27 convenanten opgesteld en ondertekend. De percelen die deel uitmaken van deze convenanten, zijn opgenomen in de data laag 'brownfield'. Om projecten ook financieel een betere haalbaarheid te geven, kunnen goedgekeurde brownfieldprojecten ook rekenen op een aantal bijkomende voordelen zoals vrijstelling van registratierechten bij overdracht van de gronden. Deze elementen zijn positief voor de mogelijkheid tot hergebruik van de gebieden.

2. Cultuurhistorische waarde

- **Datanaam: Bouwkundig Erfgoed (!)**
- **Databron:** Mercator (Vioe)
(puntlocaties gekoppeld aan percelen)
- **Reden:** Het statuut 'bouwkundig erfgoed' biedt mogelijkheden voor hergebruik. Onder bouwkundig erfgoed verstaan we de gebouwen die aangeduid zijn als erfgoed én deze die beschermd zijn. Bouwkundig erfgoed mag in vele gevallen immers niet afgebroken worden en men is dus op hergebruik aangewezen. De gebouwen die enkel bouwkundig en geen beschermd erfgoed zijn, bieden hierin meer mogelijkheden. Deze gebouwen en bijhorende percelen zijn voor hergebruik beschikbaar, mits voorafgaand onderzoek.
- **Datanaam: Beschermd Monumenten**
- **Databron:** Mercator
- **Reden:** Net zoals beschermd erfgoed, zijn ook de beschermde monumenten als herbruikbaar aangeduid. Er zijn strenge voorwaarden gekoppeld aan deze monumenten, maar hergebruik is mogelijk.

3. Fysische geschiktheid

- **Datanaam: Water**
- **Databron:** Watertoets
- **Reden:** Deze overstromingsdata worden gebruikt om nieuwe zonevreemde bebouwingen of verharding tegen te gaan. Om deze reden wordt er een onderscheid gemaakt tussen overstromingsgevoelig gebied met en zonder bebouwing. Overstromingsgevoelig gebied met bebouwing is aan heroriëntatie toe, en bijgevolg aangeduid als zone voor hergebruik.

4. Korrelgrootte

- **Datanaam: Gebouwen Speciaal Topo**
 - Bedrijfsgebouwen (!)
 - Industrieel gebouw
 - Commercieel gebouw
(a.d.h.v. BUILDFORM en BUILDUSE)
- **Databron:** Top10Vector v1.0
- **Reden:** Deze (voornamelijk grootkorrelige) gebouwen data laag is gekozen om twee redenen. Eerst en vooral omwille van de grootteorde van deze gebouwen, die de onderzochte schaal van dit onderzoek duidelijk maakt, met name de schaal die de individuele woning overstijgt. Daarnaast is uit de literatuurstudie gebleken dat naast het grootkorrelige karakter van de gebouwen, ook het gebruik (industrieel en commercieel) van deze gebouwen onderhevig is aan fluctuaties en speculatie. Deze gebouwen worden bijgevolg als herbruikbaar aangeduid.

5. Occupatiegraad

- **Datanaam: Bedrijventerreinen Gebruikspercelen leegstand (!)**
- **Databron:** Agentschap ondernemen (AO)
Reden: Deze data geven een overzicht van recente leegstand en verwaarloosde bedrijfspanden en bedrijventerreinen, waar op korte tot middellange termijn tot hergebruik kan worden overgegaan. Ze werden geselecteerd aan de hand van het veld CODEG (leegstand, te huur/te koop...). Op korte termijn zijn deze percelen en bijhorende bebouwing aangeduid als herbruikbaar. De eventuele herbruikbaarheid op lange termijn hangt af van de nieuwe invulling. Is er omkeerbaar ruimtegebruik toegepast, dan blijven de percelen herbruikbaar. Het is belangrijk om deze data laag continu in beeld te brengen. Leegstand is immers een dynamisch proces dat op korte termijn zeer snel kan veranderen.

6. Ruimtelijke dynamiek (!)

- **Datanaam: Wijken 1960-1980**
- **Databron:** Onderzoek X. De Geyter
- **Reden:** Omwille van de bouwfysische toestand vragen veel van deze wijken om vernieuwing en zijn ze op middellange tot lange termijn te hergebruiken. Bovendien liggen zij vaak in de buurt van spoorwegen en verbindingswegen wat deze wijken interessant maakt voor mogelijke verdichting of implementatie van andere functies.
- **Datanaam: Trends**
 - Serres
 - Kerken en kapellen
 - Kanalen in een stedelijke omgeving
- **Databron:** Top10Vector v1.0

- **Reden:** De selectie van deze trends en bijhorende data worden gemotiveerd uit het case-onderzoek. In het deelgebied Gent zullen vooral de kanalen oplichten, aangezien zij restanten zijn van de grote 19^{de}- en 20^{ste}-eeuwse ontwikkeling, die stilaan hun functie van handelsinfrastructuren zijn verloren. Om deze reden worden enkel de kanalen in een stedelijke context geselecteerd (op basis van de stadsgewesten: agglomeratie en banlieue). In het deelgebied Rupel zal de nadruk dan weer liggen op de serres, grote ruimtegebruikers met onzekere toekomstperspectieven. Als algemene trend in elk van de drie gebieden is zowel de feitelijke als toekomstige leegstand van de kerken en kapellen opgenomen. Deze data laag laat bijgevolg toe gebiedsspecifieke socio-economische trends te incorporeren bij deze eerste pre-analyse. Een verdere monitoring van de trends is noodzakelijk om deze data laag steeds up to date te houden en nieuwe typologieën te kunnen aanvullen.

- **Datanaam: Ontginningsgebieden**
- **Databron:** LNE, Natuurlijke Rijkdommen
Reden: Deze data werd ingevoegd omwille van de grootschaligheid en de impact die dergelijke gebieden op hun omgeving hebben. Ze gaan meestal gepaard met grootschalige industrieën die grondstoffen verwerken. Het ontginnen is een tijdelijke functie die zich geleidelijk aan verplaatst en op lange termijn zal verdwijnen (op bepaalde sites). Op korte termijn is hergebruik in de meeste gevallen niet mogelijk, maar op lange termijn komen deze gebieden zeker in aanmerking voor hergebruik. Juridisch is deze nabestemming in vele gevallen al vastgelegd.

- **Datanaam: Bedrijventerreinen (!)**
- **Databron:** Agentschap ondernemen (AO)
Reden: Deze data geven een overzicht van de bedrijventerreinen. Vooral in stedelijk gebied bieden zij een kans tot herontwikkeling, waardoor ze opgenomen zijn in de indicator ruimtelijke dynamiek.

4.2.2.4 Koude indicatoren

1. Milieukwaliteit

- **Datanaam: Boskartering 2000**
- **Databron:** AGIV
- **Reden:** Deze data geven een overzicht van het bosbestand in Vlaanderen. Gezien de kleine hoeveelheid bossen die Vlaanderen nog rest, worden deze terreinen aangeduid als zeker niet herbruikbaar, zowel op korte termijn als in de toekomst.

- **Datanaam: Vlaamse Natuurreservaten**
- **Databron:** INBO
- **Reden:** Deze data zijn opgenomen omwille van hun beschermd natuurstatuut, waardoor deze gebieden zeker niet voor hergebruik vatbaar zijn en bijgevolg als koude indicator zijn aangeduid.

- **Datanaam: Erkende Natuurreservaten**
- **Databron:** INBO
- **Reden:** Aanvulling van de laag 'Vlaamse Natuurreservaten'. De erkende natuurreservaten zijn deze die niet door de Vlaamse overheid worden beheerd, maar door natuurverenigingen. Aangezien ook deze reservaten beschikken over een beschermd statuut, krijgen ze een blauwe kleur en bijgevolg blijven ze gevrijwaard van hergebruik.

- **Datanaam: VEN-gebieden**
- **Databron:** INBO
- **Reden:** Deze data zijn opgenomen met oog op het feit dat de studie van hergebruik geen rem zou zetten op het mogelijk maken van het Vlaamse Ecologisch Netwerk in de komende decennia. Zodoende worden de gebieden die al onder het VEN-label vallen, gevrijwaard van mogelijk andere ontwikkeling en koude laag of 'zeker niet herbruikbaar' aangeduid.

- **Datanaam: Landbouwgebruikspcelen**
- **Databron:** EPR
- **Reden:** Deze data geven een goed beeld van de landbouwpercelen die het best uit het onderzoek van hergebruik worden gehouden. Deze percelen beschikken immers over een hoge natuurwaarde. De percelen werden geselecteerd door middel van het veld 'NATWgebied'.

2. Cultuurhistorische waarde

- **Datanaam: Ankerplaatsen**
- **Databron:** Mercator
- **Reden:** Een ankerplaats wordt gedefinieerd als: "een gebied dat behoort tot de meest waardevolle landschappelijke plaatsen, dat een complex van gevarieerde erfgoedelementen is die een geheel of ensemble vormen, dat ideaaltypische kenmerken vertoont vanwege de gaafheid of representativiteit, of ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving" (landschapsdecreet van 16 april 1996). Gezien deze ankerplaatsen zich veelal in de niet-versteende ruimte bevinden, worden ze aangeduid als 'koude laag'.

3. Fysische geschiktheid

- **Datanaam: Water**
- **Databron:** Watertoets
- **Reden:** Deze overstromingsdata worden gebruikt om in de toekomst nieuwe zonevreemde bebouwingen of verharding tegen te gaan en de deur open te laten tot verder onderzoek voor een zo goed mogelijk toekomstig overstromingsbeleid. Om deze reden wordt er een onderscheid gemaakt tussen overstromingsgevoelig gebied met en zonder bebouwing. Het is niet gewenst dat overstromingsgevoelig gebied zonder bebouwing wordt ingevuld. Bijgevolg zorgt de incorporatie van deze data als 'koude' data in de dimensie 'Fysische geschiktheid' ervoor dat zij buiten de interessante gebieden vallen voor hergebruik.

Voor de dimensies korrelgrootte, occupatiegraad en ruimtelijke dynamiek worden geen 'koude datalagen' toegevoegd.

4.2.2.5 Ontbrekende data

Naast de datalagen die eerder vernoemd zijn, bestaan er ook een aantal gegevens die nuttig kunnen zijn als toevoeging aan de analyse bij de 'warme indicatoren'. Sommige hebben hun nut bewezen op regionaal of lokaal schaalniveau. Omdat we deze gegevens echter niet ter beschikking hebben op Vlaams niveau, zijn ze voorlopig niet opgenomen in het onderzoek. Het gaat onder meer om volgende datalagen:

Ruimtelijke dynamiek

- **Datanaam: Gebouwen**
 - Kantoren
- **Databron: /**
- **Reden:** Deze (voornamelijk grootkorrelige) gebouwen data laag zou extra input kunnen leveren om twee redenen. Eerst en vooral omwille van de grootteorde van deze gebouwen, die de onderzochte schaal van dit onderzoek duidelijk maakt, met name de schaal die de individuele woning overstijgt. Daarnaast is uit de literatuurstudie gebleken dat naast het grootkorrelige karakter van de gebouwen, ook het gebruik van deze gebouwen onderhevig is aan fluctuaties en speculatie.

- **Datanaam: Trends**
 - Parkings
 - Viaducten
- **Databron: /**
- **Reden:** Net zoals kerken en kapellen, serres en kanalen in stedelijke context, zou het ook nuttig zijn om parkings en viaducten te integreren in het onderzoek. De parkings zijn net als de serres grote ruimtegebruikers met onzekere toekomstperspectieven, terwijl de viaducten op termijn hun functie kunnen verliezen. Het aanvullen van deze data laag 'trends' zou bijgevolg toelaten gebiedspecifieke socio-economische trends te incorporeren bij deze eerste pre-analyse.

- **Datanaam: Landbouwzetels**
- **Databron:** Vlaamse Land Maatschappij (VLM)
- **Reden:** Uit de literatuurstudie is gebleken dat de komende jaren tot decennia het hergebruik van de bestaande landbouwzetels aan de orde zal zijn. Veel van de nu nog bestaande landbouwzetels en daarbij horende gronden zullen binnen minder dan 50 jaar niet meer beschikken over de nodige opvolging. In de analyse kunnen de zetels met een klasse 1 en 2, kleinere bedrijven met minder kans op overname, geselecteerd worden. We beschikken niet over de data op niveau Vlaanderen, wel in de case-gebieden.

Occupatiegraad

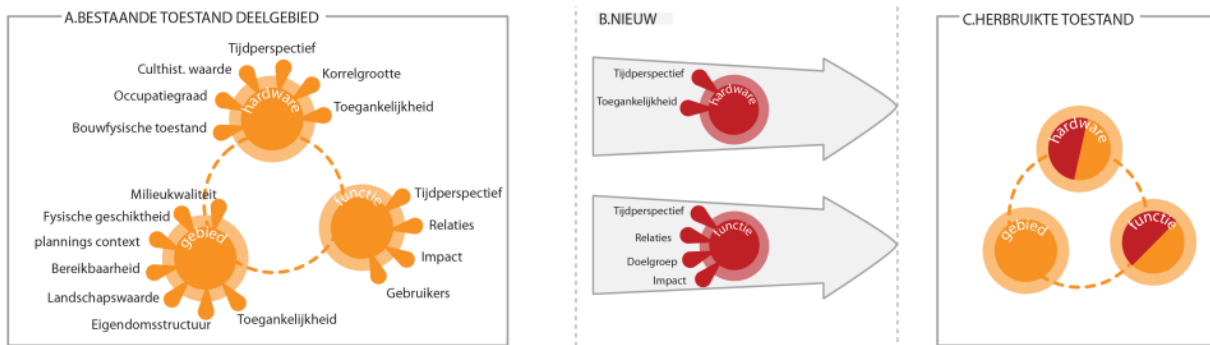
- **Datanaam: Leegstand/verwaarlozing**
(Puntlocaties gekoppeld aan percelen)
- **Databron:** Excel-sheets verkregen van gemeentes en steden
- **Reden:** Deze data geven een overzicht van recent leegstaande en verwaarloosde panden en gebieden, waar op korte termijn tot hergebruik kan worden overgegaan. Deze data laag is echter niet beschikbaar op Vlaams niveau, maar kan wel verzameld worden bij de verschillende gemeentes en steden.

4.3 METHODIEK EN TERMINOLOGIE ANALYSE OP MICRO-NIVEAU

4.3.1 Inleiding

In deze tweede stap van de analyse wordt de toestand van de deelgebieden op microniveau geanalyseerd in een aantal cases. De toepassing van deze methodiek op de cases laat ons toe hiaten te detecteren en aan te geven welke elementen uit de screening nog een verdere verfijning vragen. In deze analyse wordt het herbruikbaarheidsprofiel en omkeerbaarheidsprofiel van het microstudiegebied, de functies en de hardware nagegaan, teneinde een ontwerpend onderzoek te kunnen starten om een gewenste ontwikkeling van het gebied –in het kader van slim ruimtegebruik– aan te geven. De analyse van de bestaande toestand en het daarop volgend ontwerpend onderzoek geven aanleiding tot een synthese; de herbruikte toestand.

De terminologie die gebruikt wordt in deze tweede stap van de analyse is gebaseerd op literatuurstudie, de verwevingsstudie en de terminologie uit de eerste stap van de analyse. De termen milieukwaliteit, fysische geschiktheid, occupatiegraad, cultuurhistorische waarde en korrelgrootte werden immers al in deze eerste stap gedefinieerd en komen hier terug.

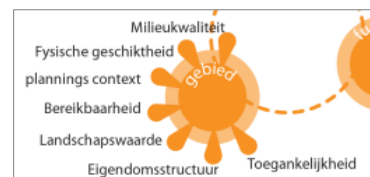


Figuur 8: Schematische voorstelling van de analyse op microniveau

4.3.2 Werkwijze

4.3.2.1 BESTAANDE TOESTAND: GEBIED

Om het herbruikbaarheidsprofiel van een gebied na te gaan, zullen we op zoek gaan naar de eigenschappen die het herbruikbaarheidsprofiel definiëren. Dit profiel is samengesteld uit zowel de **fysische eigenschappen (1, 2)** van de ondergrond van het gebied als de (ruimtelijke) **context (3-7)** van dit gebied.



De analyse van de bestaande toestand van het gebied gebeurt aan de hand van volgende indicatoren:

1. Milieukwaliteit (ecologische waarde)

Deze indicator wordt ook bij de analyse op niveau Vlaanderen (de screening) gebruikt en bijgevolg niet opnieuw gedefinieerd.

Bijkomende data: habitat- en vogelrichtlijngebieden, RAMSAR-gebieden, kwetsbaarheidszones (water), BWK versie 2, bosleef tijdkaart, beschermde landschappen (Afdeling Monumenten en Landschap)

2. Fysische geschiktheid

Deze indicator wordt ook bij de analyse op niveau Vlaanderen (de screening) gebruikt en bijgevolg niet opnieuw gedefinieerd.

Bijkomende data: bodemkaart

3. Planningscontext

Deze indicator beschrijft de juridische context en de (ruimtelijke) ontwikkelingen die voor het gebied van toepassing zijn. Het beschrijft de ruimtelijke transformatieprocessen die aanleiding geven tot de metamorfose van gebieden naar nieuwe vormen en gebruiken. Het is verbonden met de achterliggende maatschappelijke en economische mechanismen die het gebied al dan niet betrekken bij een ruimtelijke ontwikkeling.

GIS-data uit screening: Top10Vector v1.0, ontginningsgebieden, wijken 1960-1980 (onderzoek X. De Geyter), bedrijventerreinen

Bijkomende data: terreinanalyse, landbouwzettingen, infrastructurele assen

4. Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel van een locatie is het geheel van kenmerken van die locatie met betrekking tot zijn bereikbaarheid. De analyse van de bereikbaarheid vertrekt in eerste instantie van de aanwezige multimodale (lijn)infrastructuren (wegen, kruispunt(inrichting), fietspaden, voetpaden, spoorwegen, stations, bushaltes, ...). Verder wordt de capaciteit van de wegen eveneens meegenomen als criterium voor bereikbaarheid.

GIS-data uit screening: /

Bijkomende data: wegcategorisering, fietsroutes, treinstations, bushaltes + terreinanalyse

5. Landschapswaarde

Vergelijkbaar met de cultuurhistorische waarde van de hardware, kan ook het gebied een bepaalde erfgoedwaarde in zich hebben: de landschapswaarde.

GIS-data uit screening: beschermde monumenten

Bijkomende data: landschap atlas, beschermde stads- en dorpsgezichten

6. Eigendomsstructuur

Dit is een indicator die meer informatie geeft betreffende de juridische toestand van de ondergrond en de daarbij horende perceelsvormen en perceeleigenaars.

GIS-data uit screening: perceelsgrenzen (CADMAP)

Bijkomende data: kaart met eigendomsstructuur indien beschikbaar, topografische informatielagen, ADSEI-data (Percentage eigenaar-woningen)

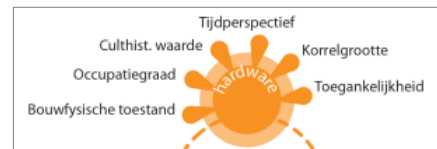
7. Toegankelijkheid

De toegankelijkheid geeft aan in hoeverre het gebied openstaat en toegankelijk is voor het publiek. De toegankelijkheidsgraad kent twee extremen, namelijk 'ontoegankelijk' en 'bewust toegankelijk'. Deze twee aspecten vormen de uitersten van de gradiënt waarin 'voorwaardelijk toegankelijk' en 'toegankelijk' tussenvormen zijn. Daarbij kan in bepaalde gevallen ook het onderscheid gemaakt worden tussen officieel en officieus toegankelijke gebieden.

GIS-data uit screening: /

Bijkomende data: terreinanalyse

4.3.2.2 BESTAANDE TOESTAND: HARDWARE



Om het omkeerbaarheidsprofiel van een functie en hardware te bestuderen, gaan we aan de hand van enkele indicatoren op zoek naar de toekomstwaarde en gebruikswaarde van deze functies en hardware. Bij het bepalen van deze indicatoren is gebruik gemaakt van de verwevingstudie uit 2007 (AMRP en Technum). Veel van de daar ontwikkelde indicatoren zijn ook toepasbaar binnen het vraagstuk 'Slim Ruimtegebruik', met het verschil dat in deze studie ook bijzonder nadruk wordt gelegd op de reeds bestaande functies en hardware van een te bestuderen gebied. Dit leidde er toe een tweedeling te maken wat betreft **bestaande** functies & hardware en **nieuwe** functies en hardware. Deze worden tegelijkertijd beschouwd met inachtneming van de gebiedsanalyse, om een zo goed mogelijke herbruikte toestand te bekomen.

1. (Bouw)fysische toestand

Deze indicator beschrijft de toestand van de hardware op het gebied. Verwaarlozing is hierbij een relevante term. *"Een gebouw wordt beschouwd als verwaarloosd wanneer het ernstige, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten."* (definitie FOD belastingen) Als er voldoende gegevens beschikbaar zijn, kan bij deze indicator ook het E-peil (maat voor de energieprestatie van het gebouw) meegenomen worden.

GIS-data uit screening: bouwkundig erfgoed

Bijkomende data: ADSEI-data (ouderdom en comfort gebouwen op niveau van statistische sectoren, oppervlakte woningen), terreinanalyse, E-peil

2. Occupatiegraad

Deze indicator wordt ook bij de analyse op niveau Vlaanderen (de screening) gebruikt en bijgevolg niet opnieuw gedefinieerd.

GIS-data uit screening: leegstand bedrijven

Bijkomende data: leegstand woningen en bedrijven (gemeente), terreinanalyse

3. Cultuurhistorische waarde

Deze indicator wordt ook bij de analyse op niveau Vlaanderen (de screening) gebruikt en bijgevolg niet opnieuw gedefinieerd.

Bijkomende data: relicten, gehelen, beschermde stads- en dorpsgezichten

4. Tijdsperspectief

Het tijdsperspectief van de hardware houdt in dat de bestaande gebouwen geanalyseerd worden inzake de initiële levensduur van de constructie. Zijn de gebouwen oorspronkelijk bedoeld als tijdelijke of als permanente constructie? Deze indicator hangt nauw samen met de bouwfysische toestand.

GIS-data uit screening: /

Bijkomende data: terreinanalyse

5. Korrelgrootte

Deze indicator wordt ook bij de analyse op niveau Vlaanderen (de screening) gebruikt en bijgevolg niet opnieuw gedefinieerd.

Bijkomende data: /

6. Toegankelijkheid

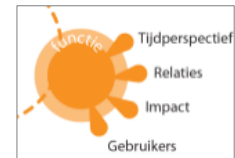
Net zoals de toegankelijkheid van een gebied kan besproken worden, kan men het ook hebben over de toegankelijkheid van de gebouwen. Dezelfde categorieën - toegankelijk, niet-toegankelijk, voorwaardelijk en bewust toegankelijk - kunnen opnieuw gebruikt worden.

GIS-data uit screening: kadasterplannen, Top10Vector v1.0

Bijkomende data: terreinanalyse

4.3.2.3 BESTAANDE TOESTAND: FUNCTIE

De functies in de bestaande toestand worden geëvalueerd aan de hand van de indicatoren tijdsperspectief, relaties, impact en gebruikers.



1. Tijdspectief

Een belangrijk element van een functie is het tijdsperspectief ervan. Deze term heeft betrekking op de waarschijnlijkheid/mogelijkheid tot verandering (verdwijnen/vervangen/ombouwen) van de functie in de tijd en geeft uitdrukking aan de continuïteit van de functie. Door dit kenmerk op te vatten als de 'waarschijnlijkheid' van verandering, worden de culturele, sociale, economische en beleidsmatige aspecten die van belang zijn voor de omkeerbaarheid, in rekening gebracht.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen permanente, semi-permanente en tijdelijke functies.

- **Permanente functies**

tijdscategorie: langer dan 30 jaar (meer dan 1 generatie)

Dit zijn functies die waarschijnlijk niet kunnen of zullen veranderen of verdwijnen. Dit kan cultureel bepaald zijn (bv. begraafplaatsen) of door de (lange) tijd die nodig is om de functie er te vestigen (lange opbouwtijd) (bv. gemengd loofbos).

- **Semi-permanente functies**

tijdscategorie: 3 – 30 jaar (maximaal 1 generatie)

Deze functies kunnen omgekeerd worden door middel van een beslissing, maar er is een bepaalde tijd nodig om de verandering te faciliteren. Bijvoorbeeld het saneren van bedrijventerreinen of een lange vergunningsprocedure.

- **Tijdelijke functies**

tijdscategorie: 0-3 jaar (minder dan 3 jaar)

Hieronder vallen de functies die, wanneer vandaag de beslissing genomen wordt, bij wijze van spreken morgen veranderd kunnen worden.

GIS-data uit screening: /

Bijkomende data: terreinanalyse, functiekaart

2. Relaties

De indicator relaties geeft aan of de functie al dan niet relaties aangaat met andere functies en in hoeverre de functie openstaat voor (de nabijheid van) andere functies. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke (morfologische) en functionele relaties. Beide vormen van relaties zijn van belang voor het al dan niet behouden en de verweving van functies en kunnen potenties voor hergebruik in zich dragen.

De operationalisering van het kenmerk relatie (introvert/extravert) gebeurt aan de hand van het in kaart brengen van de openheid van de functie, in de betekenis van het aangaan van ruimtelijke en/of functionele relaties door de functie. De functies moeten toegewezen worden aan één van de volgende drie categorieën:

- **introverte functies:** functies die geen ruimtelijke en functionele relaties aangaan met andere functies en intern niet verweefbaar zijn met andere functies. Andere functies kunnen wel naast een introverte functie bestaan (met name in de verweavingsvormen 'schrik' of 'gedogen').
- **beperkt extraverte functies:** functies die functionele relaties aangaan, maar geen (interne) ruimtelijke relaties of omgekeerd. Op het moment dat de korrel van de functie bestaat uit meerdere ruimtelijke entiteiten is het mogelijk dat deze entiteiten zich op een lager schaalniveau verschillend gaan manifesteren m.b.t. dit kenmerk.
- **extraverte functies:** functies die relaties aangaan met andere functies en (interne) ruimtelijke verweving toelaten in de vorm van 'overlap' en 'synergie'. Bij deze functies is er sprake van complementariteit.

GIS-data uit screening: /

Bijkomende data: terreinanalyse, functiekaart

3. Impact

De impact van de functie geeft enerzijds aan in welke mate een functie hinder veroorzaakt (welke impact heeft de functie op andere functies en op zijn omgeving) en anderzijds in welke mate een functie hinder 'verdraagt'. De verdraagzaamheid geeft de gevoeligheid van de functie/activiteit met betrekking tot hinder aan: is de functie/activiteit gevoelig voor (bepaalde vormen van) hinder of niet? (bijvoorbeeld de functie wonen is zeer hindergevoelig). We moeten dus een onderscheid maken tussen de functie als '**hinderveroorzaker**' en de functie als '**hinderreceptor**'.

De operationalisering van de impact van de functie/activiteit gebeurt door het opstellen van een 'hindercontour' voor de betreffende functie. Het opstellen van deze contour gebeurt aan de hand van een *screening* van de volgende hinderkenmerken: lawaaihinder, stofhinder, lichthinder en geurhinder.

GIS-data uit screening: /

Bijkomende data: terreinanalyse, functiekaart, geluidskaarten spoorwegen, wegen en industrie door LNE

4. Gebruikers

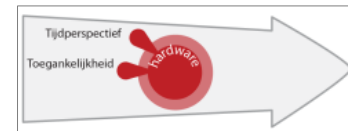
De perceptie van de functie en de belevingswaarde voor de gebruikers zal weergeven in hoeverre men een functie als kwalitatief ervaart. Belangrijk daarbij zijn de huidige of toekomstige inwoners van het gebied, de voornaamste actoren en bezoekers en hun culturele achtergrond en sociaal kader.

GIS-data uit screening: /

Bijkomende data: bevolkingsdichtheid, sociaal profiel van gebied (inkomen e.d.), terreinanalyse, ADSEI-data (kwaliteit omgeving: woonomgeving, netheid omgeving, luchtvervuiling, lawaaihinder, algemene leefkwaliteit, waardering uitzicht)

4.3.2.4 NIEUWE TOESTAND: HARDWARE

De hardware in de nieuwe toestand worden geëvalueerd aan de hand van de indicatoren tijdsperspectief en toegankelijkheid.



1. Tijdspectief

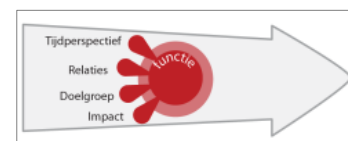
De indicator tijdsperspectief behandelt in het kader van de nieuwe hardware, de initieel ontworpen levensduur van de constructie. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente constructies.

2. Toegankelijkheid

Cfr. Supra

4.3.2.5 NIEUWE TOESTAND: FUNCTIES

Het bepalen van de nieuwe (potentiële) functies in een herbruikbaar gebied wordt gedeeltelijk op dezelfde manier benaderd, aan de hand van de hierboven besproken indicatoren.



1. Tijdspectief;

2. Relaties;

3. Doelgroep;

Het evalueren van de doelgroep in de nieuwe toestand is vergelijkbaar met het evalueren van de gebruikers in de bestaande toestand.

4. Impact;

4.3.2.6 HERBRUIKTE TOESTAND

De herbruikte toestand vormt de synthese van de bestaande toestand van het deelgebied, waar nieuwe of aanvullende elementen aan worden toegevoegd. Zoals af te lezen in figuur 8, blijft het analyseveld gebied daarbij onveranderd ten opzichte van de bestaande toestand, maar de analysevelden mens, hardware en functie worden gevormd door een versmelting van bestaande en nieuwe toestand.

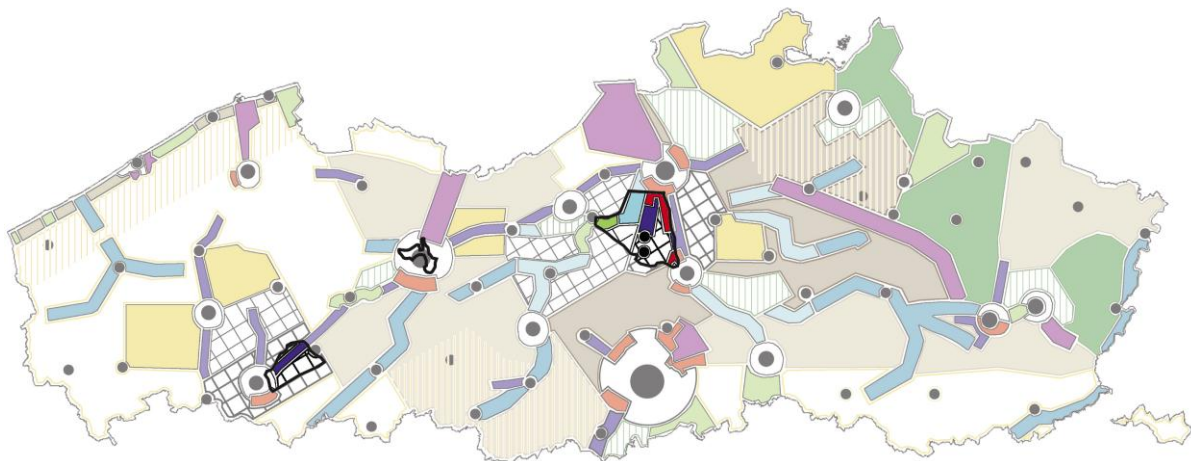


4.4 RESULTATEN CASESTUDIES

De doelstelling van de analyse op microniveau is het toetsen van de screening en een verdere verfijning ervan. Omdat de cases voldoende variatie zouden bieden, is er gekozen om een selectie te maken van drie regionale gebieden met diverse eigenschappen waarin zich telkens drie micro-studies of casestudies bevinden. Bij die selectie wordt er gezocht naar drie cases die variëren in tijdsperspectief, schaal en mogelijkheden. Gezien de omvang van het document, is de volledige uitwerking van deze cases in bijlage te vinden. Wel er de motivatie voor de selectie van de cases en een synthese voor elke case opgenomen, zodoende de conclusies te kunnen verduidelijken en een terugkoppeling te kunnen maken naar het Vlaamse niveau.

4.4.1 Selectie gebieden voor regionale gebiedsstudies

In overleg met de opdrachtgever en met de focus op eerder ontwikkelde of bebouwde gebieden, worden er drie regionale gevalstudies afgebakend; één in een stedelijke omgeving en twee in een omgeving in de overgang tussen een stedelijke en meer landelijke omgeving. De types casegebieden bouwen voort op de resultaten van de verwevingstudie. Hierin wordt Vlaanderen ingedeeld in specifieke ruimtelijke gebieden met een bepaald verweefbaarheidsprofiel.



Figuur 9: Selectie van regionale gebiedsstudies op basis van de verweavingsstudie (Bron: AMRP-Technum, 2006-2007)

Concreet worden drie gebieden geselecteerd, gekenmerkt door een hoge dynamiek. Deze dynamische gebieden zijn interessant om te onderwerpen aan een screening over hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.

Volgende regionale gebiedsstudies worden geselecteerd:

1. Stedelijke omgeving

De regionale gevalstudie in een stedelijke omgeving zal zich richten op de **19^{de} eeuwse gordel van Gent**. De 19e-eeuwse gordel heeft kenmerken van zowel de stadskern als de stadsrand, afhankelijk van de locatie. Deze kenmerken zoals geformuleerd in de verwevingstudie zijn, afhankelijk van de locatie binnen de 19^e-eeuwse gordel, steeds meer of minder van toepassing:

De **stadskern** wordt gekarakteriseerd door een hoge concentratie van een groot aantal functies zoals wonen, kleinhandel, voorzieningen, kantoren en recreatie. Deze functies worden gekenmerkt door een

kleine korrel aangezien de bruikbare oppervlakte beperkt blijft door het intensieve gebruik van de ruimte door verschillende functies. De stadskern wordt gekenmerkt door een hoge ruimtelijke dynamiek; de functies wisselen er elkaar snel af. De verschillende functies gaan relaties met elkaar aan, waarbij de stadskern dus gekenmerkt wordt door multifunctionaliteit.

De **stadsrand** wordt gekenmerkt door een groepering van verschillende functies zoals kantoren, voorzieningen, kleinhandel en recreatie. De bovenregionale stadsrand wordt gekenmerkt door een groepering van toegankelijke, ontoegankelijke en voorwaardelijk toegankelijke snippers. De functies worden slechts periodiek gebruikt en gaan geen enkele relatie aan met andere omliggende functies.

2. Overgang van een stedelijke naar een landelijke omgeving

In een tweede case wordt de **steenwegcorridor Kortrijk-Waregem** bestudeerd. Een deel van dit gebied wordt gecategoriseerd als steenwegcorridor in een stenig, dichtbebouwd netwerk. Steenwegen situeren zich in de overgangszones van de stedelijke naar de landelijke omgevingen en functioneren bovendien al jarenlang als structurerende elementen in deze randstedelijke omgevingen.

In de steenwegcorridors komt vaak een ruimtelijke concentratie van kleinhandel voor. Daarnaast zijn wonen en bedrijvigheid er belangrijke ruimtegebruikers, soms versnipperd langsheen de steenweg, soms onder de vorm van een lint. Overige functies, zoals voorzieningen, recreatie, natuur en landbouw zijn minder frequent aanwezig. Een steenweg kent een hoge ruimtelijke dynamiek. In deze gebieden vinden namelijk veel nieuwe ontwikkelingen plaats en is er een snelle rotatie van handelszaken. Andere functies, zoals wonen, worden doorheen de tijd minder aantrekkelijk.

Steenwegen zijn historisch gezien belangrijke ontwikkelingsassen geweest, maar vandaag begint de aantrekkingskracht van de steenwegen te verminderen, niet in het minst door de groeiende mobiliteitsproblemen. Stadsranden en op- en afritcomplexen zijn de nieuwe concentratiezones van handelsactiviteiten geworden. Steeds meer gebouwen langs de steenwegen komen bijgevolg leeg te staan, wat veel mogelijkheden tot hergebruik meebrengt.

Een tweede deel van de case Kortrijk-Waregem bevindt zich in het dens, stenig netwerk. Deze categorie wordt in de verwevingsstudie gedefinieerd als een gebied waar de functie bedrijvigheid vertegenwoordigd is in combinatie met verschillende andere functies, waaronder wonen, kleinhandel, voorzieningen, recreatie en landbouw. De verschillende functies gelegen in dit gebied, gaan geen relaties met elkaar aan.

Er wordt gekozen om de **omgeving van de Rupel** te onderzoeken als derde case. Het gebied werd in de verwevingsstudie deels gecategoriseerd als: een verstedelijkte riviervallei in een dynamische context.

In de verstedelijkte riviervalleien zijn de functies natuur, recreatie en wonen ruimtelijk geconcentreerd, ook landbouw is vaak versnipperd aanwezig. Langsheen deze riviervalleien komen her en der de restanten voor van teloor gegane industrieën, in het bijzonder als de vallei een dens en grofmazig stenig netwerk doorkruist. In heel wat verstedelijkte riviervalleien wordt bijkomende ruimte voor water gezocht omwille van de klimaatwijzigingen en de continue toename van verharde oppervlaktes in Vlaanderen. De actuele overstromingsproblematiek maakt deze valleien tot belangrijke beleidsruimtes. De verstedelijkte riviervalleien bieden diverse mogelijkheden in het licht van een onderzoek naar hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik (tijdelijke overstromingsgebieden, herinvulling van industriële sites, ...).

Een tweede deel van de omgeving van de Rupel wordt aangeduid als steenwegen. Het betreft een zone die als een steenwegcorridor in een stenig, dichtbebouwd netwerk kan worden gecategoriseerd en eerder al gedefinieerd werd.

4.4.2 Resultaten casestudies

De regionale gebiedsstudies van Gent, Kortrijk-Waregem en Rupel worden verder uitgewerkt op micro-niveau. We maken gebruik van de inzichten opgedaan in de warm-koud analyse, om per deelgebied maximaal drie micro-deelgebieden te selecteren. Binnen deze gebieden worden de indicatoren verder verfijnd door middel van in situ onderzoek, verdere GIS-analyse en ontwerp onderzoek.



Figuur 10: Overzicht van de drie deelgebieden: 1. Gent; 2. Kortrijk-Waregem; 3. Rupel

4.4.2.1 Casestudiegebied Gent

A. Van warm-koud analyse naar analyse op micro-niveau

Volgende kaarten geven het resultaat van de warm-koud analyse voor de regionale gebiedsstudie Gent.



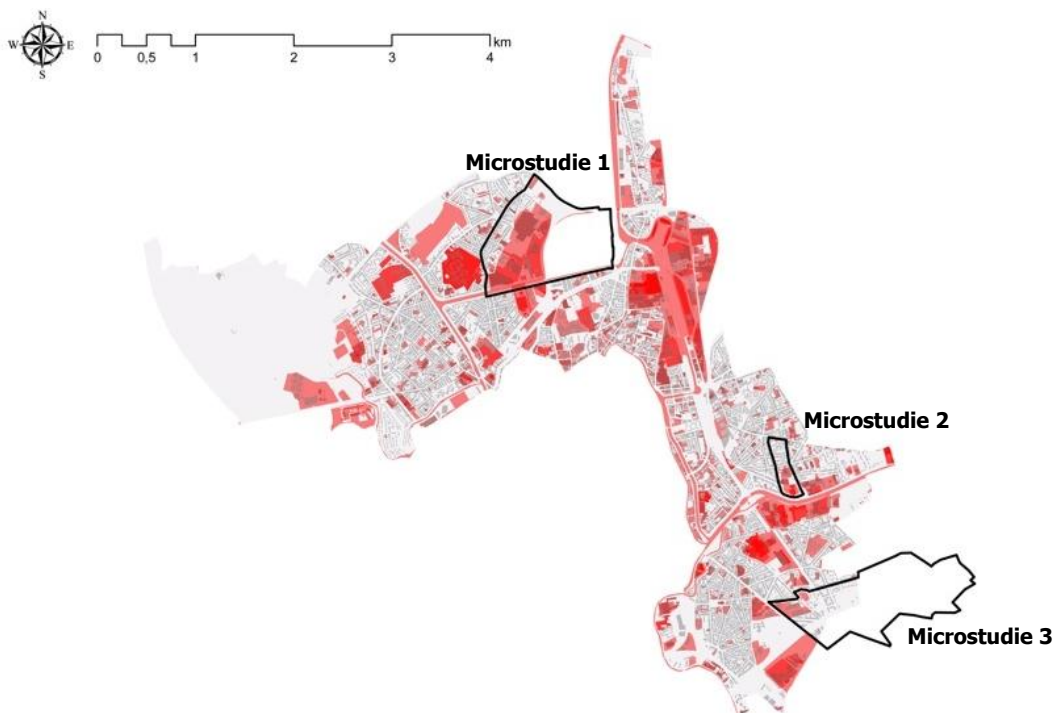
Figuur 11: Aanduiding van 'warme' lagen in de 19^e-eeuwse gordel van Gent

Het verschil tussen een eerste selectie van warme gebieden (figuur 11) en het eindbeeld met de herbruikbare gebieden (figuur 13) is klein. Dit komt doordat er in de 19e-eeuwse gordel van Gent nagenoeg geen blauwe of niet-herbruikbare gebieden aanwezig zijn (figuur 12).



Figuur 12: Aanduiding van 'koude' lagen in de 19e-eeuwse gordel van Gent

Er wordt gezocht naar microstudiegebieden binnen de rood oplichtende vlekken. Bij de selectie wordt gezocht naar drie cases die variëren in tijdsperspectief, schaal en mogelijkheden. Om deze reden zijn er een aantal grote warmtefronten die niet worden geselecteerd. Het grote warmtefront in het noordoosten van Gent is hier een voorbeeld van; dit is het projectgebied Oude Dokken. Gezien de planvorming voor dit gebied al relatief ver staat, en het programma in grote mate hergebruik omvat, lijkt het niet aangewezen met dit studiegebied verder te werken. (Dit gebied werd reeds opgenomen bij de praktijkvoorbeelden.)



Figuur 13: Aanduiding van herbruikbare gebieden in de 19e-eeuwse gordel van Gent met een selectie van de microstudiegebieden.

Microstudiegebied 1, de Wondelgemse Meersen, vormt een grootschalig 'warmtefront'. Dit gebied wordt gekenmerkt door veel leegstaande, grootschalige bedrijven waarbij sanering van de gronden noodzakelijk is om nieuwe functies in het gebied te implementeren. Gezien deze vraag naar sanering, laat een herbestemming al een tiental jaar op zich wachten. Voor dit gebied geldt dus voorwaardelijk hergebruik op korte termijn.

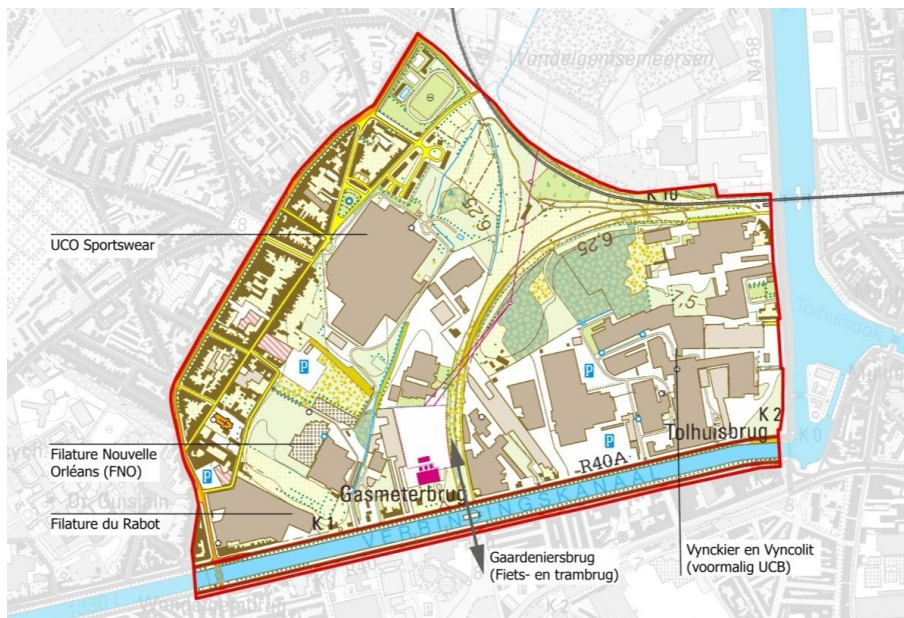
De tweede microstudie bevindt zich in de wijk Oud Sint-Amandsberg, ten oosten van het Gentse stadscentrum. De resultaten uit de screening in combinatie met terreinkennis, geven aan dat er een aantal aspecten uit de terreinanalyse belangrijk zijn voor de selectie van het gebied, maar dat dit nog niet in de warm-koud analyse naar voor komt. Zoals eerder aangegeven dienen de cases als toetssteen voor de screening, en door de opname van deze microstudie kan de algemene screening dus aangevuld worden.

Het derde gebied waarvoor een microstudie zal uitgevoerd worden, betreft het viaduct van Gentbrugge. Gezien de impact die deze infrastructuur momenteel heeft op de omgeving, lijkt het aangewezen op zoek te gaan naar alternatieven. Deze alternatieven werden al bij de opmaak van de eerste plannen voor het viaduct (rond 1950) op tafel gelegd. Deze microstudie wordt gekenmerkt door een mogelijk hergebruik op zeer lange termijn.

De keuze voor deze case met het viaduct van de E17 als 'drager', heeft de volgende reden: in de warm-koud analyse is gebleken dat het niet mogelijk is om viaducten te selecteren op niveau Vlaanderen, terwijl dit wel een typerende ontwikkeling zou kunnen zijn.

B. Gent: Deelgebied Wondelgemse Meersen

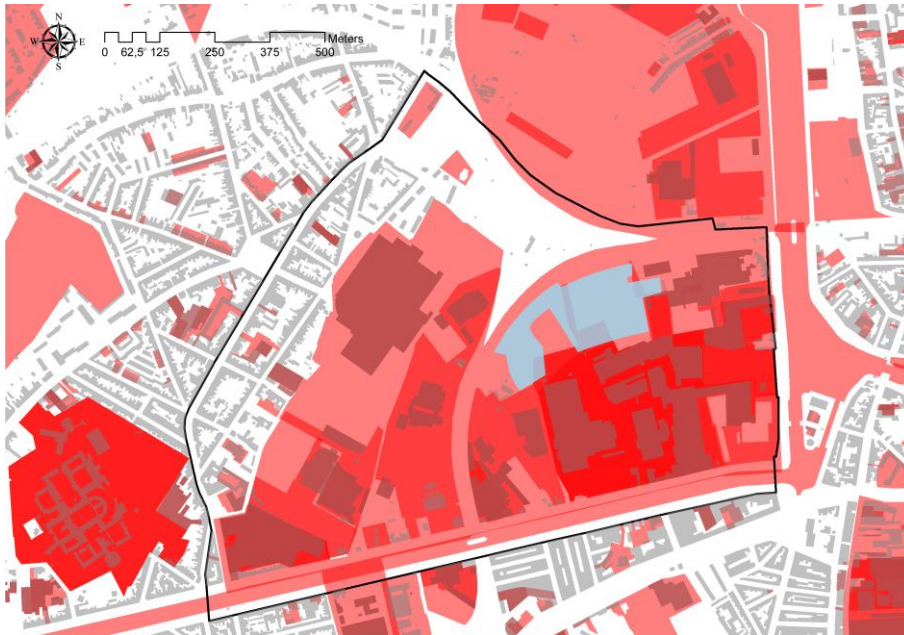
1. Situering



Figuur 14: Situering deelgebied Wondelgemse Meersen

Het deelgebied Wondelgemse Meersen ligt in het noorden van Gent, op de grens met het stadswefsel en de oude haven. Het wordt gekenmerkt door grootschalige percelen die aan sanering toe zijn. De verschillende gebouwen van de voormalige katoenspinnerij- en twijnderij (Filature Nouvelle Orleans, Filature du Rabot, ...) maken veelal deel uit van deze percelen en zijn aangeduid als

bouwkundig erfgoed of beschermd monument. Plannen van de stad Gent geven aan dat het gebied een zeer grote ruimtelijke dynamiek zou kunnen hebben. Omwille van de grote, te saneren percelen, is er momenteel echter veel leegstand en verwaarlozing.



Figuur 15: Warm-koud analyse van het deelgebied Wondelgemse Meersen

De donkerrode kleur uit de warm-koud analyse op figuur 15 wijst op het samenvallen van de lagen vervuiling, korrelgrootte en bedrijventerrein (en eventuele leegstand), al dan niet gecombineerd met cultuurhistorisch erfgoed.

2. Bestaande toestand: synthese van het herbruikbaarheids- en omkeerbaarheidsprofiel

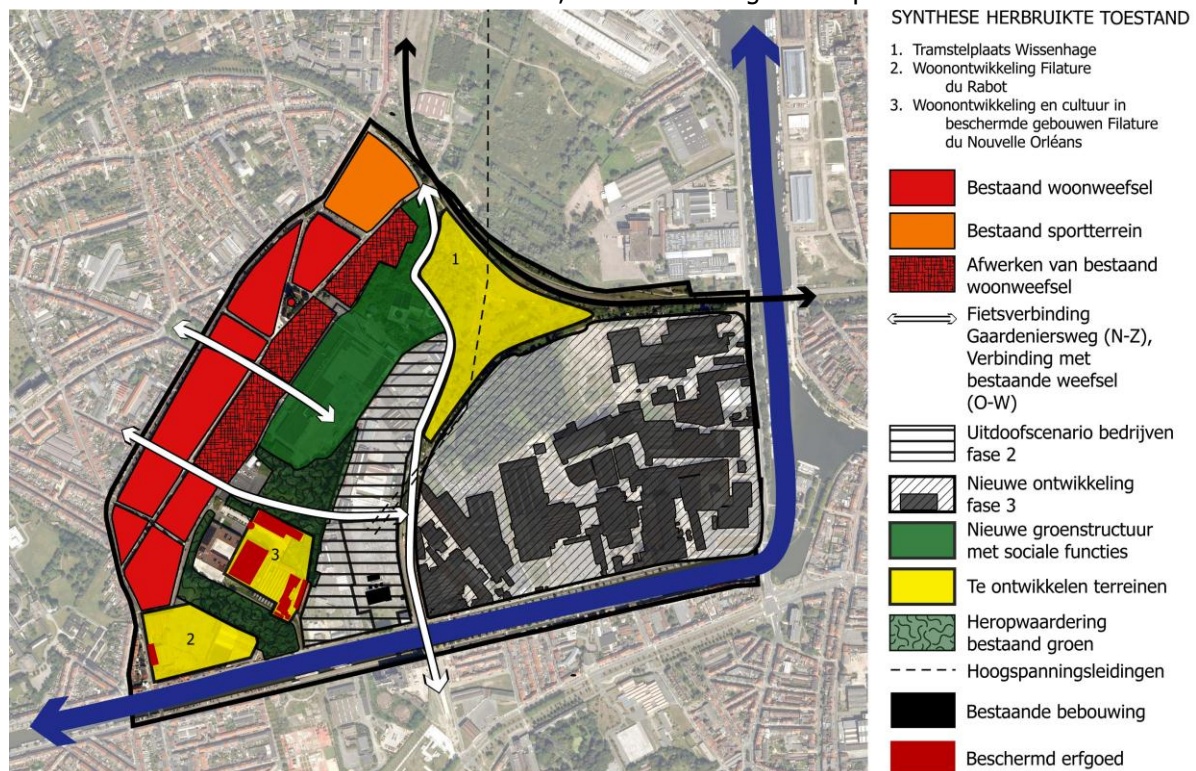
Uit de analyse van de bestaande toestand blijkt dat de **herbruikbaarheid** van het gebied **hoog** is. Er zijn slechts een klein aantal belemmerende factoren die niet opwegen tegen de potentieel hoogdynamische situatie. Een aantal randvoorwaarden moeten wel meegenomen worden bij het opmaken van een mogelijk nieuwe ontwikkeling. De vervuilde terreinen moeten gesaneerd worden voor men nieuwe functies kan implementeren en de biologisch waardevolle elementen mogen niet bedreigd worden. Ook de cultuurhistorische en landschappelijke waarde zijn factoren waarmee rekening gehouden moet worden, maar tegelijk bieden deze elementen potenties naar hergebruik toe. De bestaande hardware van onder meer de voormalige textielindustrie kan immers opnieuw meegenomen worden in het nieuwe verhaal.

De oostzijde van het gebied, bestaande uit al dan niet leegstaande bedrijfsgebouwen, biedt een **grote potentie** naar **omkeerbaarheid** toe. De grootschalige gebouwen op bijhorend grootschalige percelen kunnen immers met een relatief lage kost opnieuw ingevuld worden. Ook de context laat hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik toe. Er zijn weinig hinderlijke factoren, de fysische geschiktheid is goed en er is een relatief grote tevredenheid over de omgeving door de gebruikers.

De **selectie** van het gebied is voornamelijk het gevolg van de donkerrode kleur door het samenvallen van de datalagen vervuilde terreinen, bedrijventerreinen en cultuurhistorisch erfgoed. Uit de analyse blijkt dat deze factoren voor een grote potentie naar hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik zorgen. De screening is voor dit deelgebied dus geslaagd.

3. Synthese herbruikte toestand

Het studiegebied leent zich uitermate tot het uitwerken van een nieuwe toestand in een aantal fases. Uit het ontwikkelen van die verschillende fases, kunnen we volgende aspecten concluderen.



Figuur 16: Synthese: herbruikte toestand van het deelgebied Wondelgemse Meersen

In de eerste fase van de mogelijke ontwikkeling in het studiegebied is er eerder sprake van **hergebruik** van de versteende ruimte, terwijl in tweede en derde fase er vooral hergebruik is van de bestaande infrastructuur. Deze bestaande hardware wordt zoveel mogelijk **omkeerbaar** ingevuld, zodat er in het studiegebied een **hoge dynamiek** kan ontstaan. De kost om deze mogelijke ontwikkeling te realiseren is gemiddeld. Gezien de vraag naar nieuwe woonegelegenheid, bestaat er een draagvlak. De maatschappelijke kost om woningen en bijhorend groen te realiseren zal dus eerder laag zijn. Het saneren van de gebieden centraal in het studiegebied zal eerder een duurdere kost zijn, maar gezien de strategische locatie is deze kost te verantwoorden.

De **kost** van de ontwikkelingen op het bestaande bedrijventerrein aan de oostzijde van het gebied, zal afhangen van de economische ontwikkelingen. Zolang de bedrijven die zich momenteel op die locatie bevinden, blijven bestaan, zal er geen vraag zijn om de gebouwen met andere functies in te vullen. Voor de leegstaande bedrijfsgebouwen daarentegen zal zowel de maatschappelijke als economische kost daarvoor laag zijn.

Concluderend kunnen we stellen dat dit gebied een **aantal typerende eigenschappen** heeft die in Vlaanderen veelvuldig, maar vooral in stedelijk gebied voorkomen: de vraag naar nieuwe woningen, vervuilde terreinen die niet gesaneerd raken en bedrijfsgebouwen die leegstaan. We kunnen dit studiegebied dus als een **typegebied** benoemen, gezien de veel voorkomende vergelijkbare situaties in Vlaanderen.

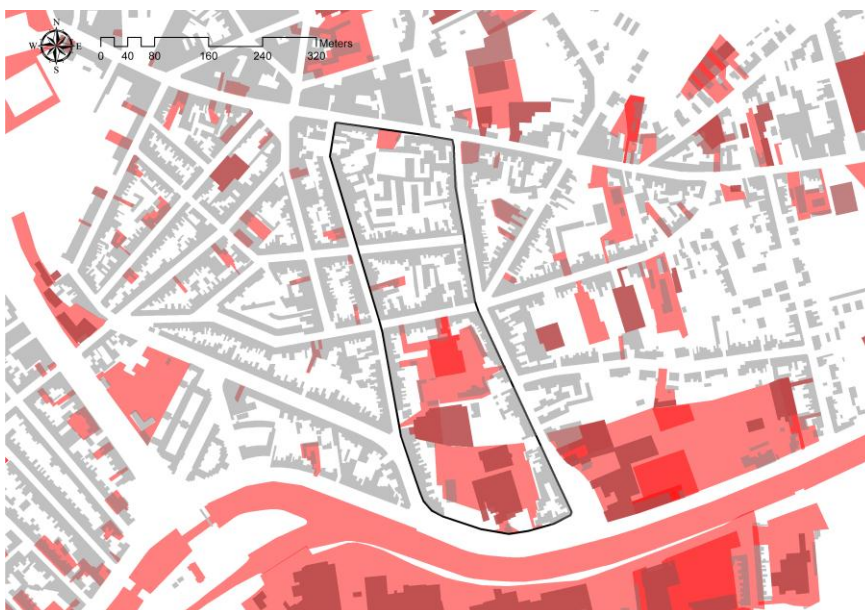
C. Gent: Deelgebied Oud Sint-Amansberg

1. Situering



Figuur 17: Situering van het deelgebied Oud Sint-Amansberg

Het deelgebied Oud Sint-Amansberg ligt in de 19e-eeuwse gordel van Gent, ten oosten van het stadscentrum. Het bestaat uit drie bouwblokken, met als grenzen de Scheldestraat-Wolterslaan in het westen, de Dendermondsesteenweg in het noorden, de Gentbruggestraat in het oosten en ten slotte de Waterkluiskaai met een fiets- en wandelpad langs de Schelde, ten zuiden van het studiegebied. Het meest noordelijke bouwblok wordt gekenmerkt door een groot aantal garageboxen in het binnengebied, omsloten door woningen en woonondersteunende functies. Het bouwblok dat centraal gelegen is, bestaat hoofdzakelijk uit woningen met in het binnengebied een klein aantal garageboxen. Het derde bouwblok is het meest gefragmenteerd; het bestaat uit woningen aan de noord-, oost- en westzijde met in het binnengebied momenteel nog een lege vlakte (voormalige houtzagerij, bestemd voor een stadsvernieuwingsproject) en een bouwbedrijf met een aantal opslagloodsen. De zuidzijde wordt op dit ogenblik deels afgewerkt met woningen.



Figuur 18: Warm-koud analyse van het deelgebied Oud Sint-Amansberg

Uit de warm-koud analyse (figuur 18) komt vooral dit derde bouwblok naar voor. De vervuilde percelen van de voormalige houtzagerij alsook het bouwbedrijf centraal in het gebied zorgen voor een rode aanduiding van dit bouwblok.

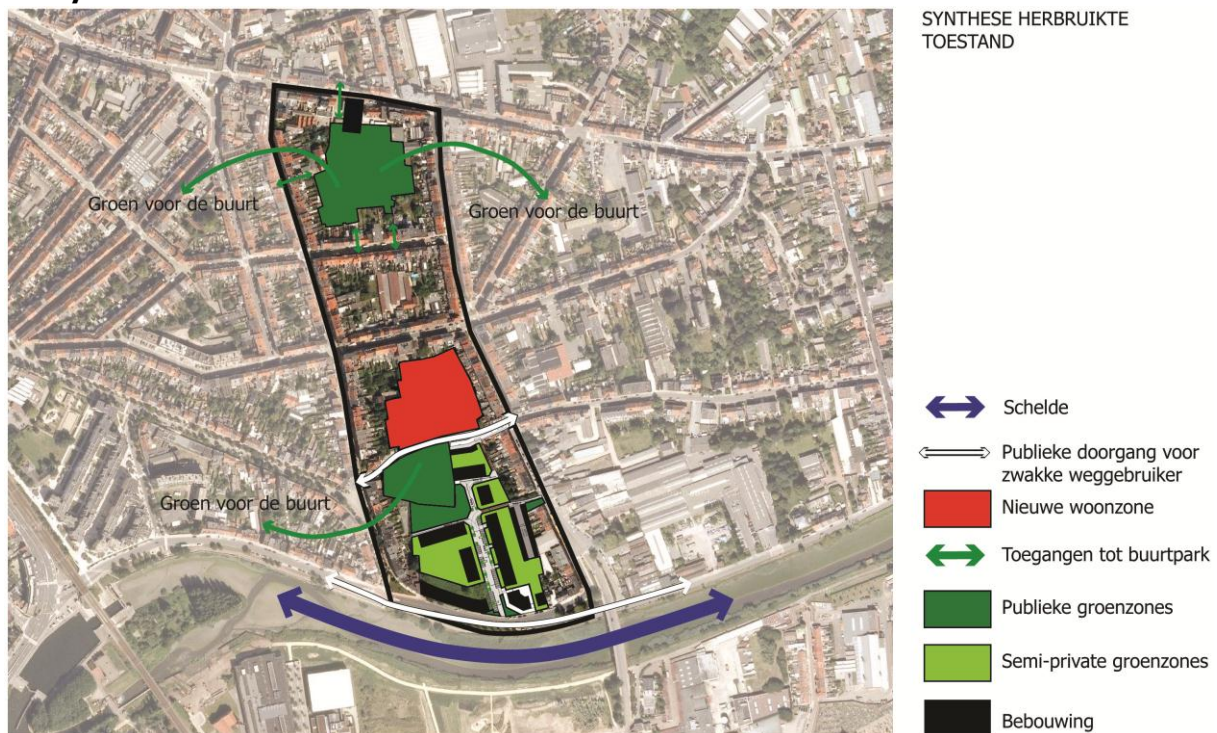
2. Bestaande toestand: synthese van het herbruikbaarheids- en omkeerbaarheidsprofiel

De **herbruikbaarheid** van dit studiegebied lijkt uit een eerste analyse eerder beperkt. Naar onze mening is dit onder meer het geval doordat er een aantal elementen nog niet in de analyse vervat zitten, waaronder hergebruiksmogelijkheden van garageboxen of van het terrein waarop deze garageboxen staan. Los van dit element, zijn er in het meest zuidelijke bouwblok een aantal aspecten die toch pleiten voor hergebruik: een aantal terreinen moet daar gesaneerd worden en de bedrijvigheid lijkt er uit te doven.

Gezien de stedelijke context en de vraag naar woongelegenheid, lijkt het in deze casestudie minder aangewezen om in het volledige gebied **omkeerbaar ruimtegebruik** na te streven. Wel is het mogelijk de bestaande hardware van de bedrijven te hergebruiken.

De **selectie** van het gebied gebeurde niet enkel door middel van de warm-koud analyse -het gebied valt immers niet op in de algemene warm-koud analyse van Gent-, maar ook op basis van terreinkennis.

3. Synthese herbruikte toestand



Figuur 19: Synthese: herbruikte toestand van het deelgebied Oud Sint-Amandsberg

Dit studiegebied is niet meteen een typegebied op het niveau van Vlaanderen, maar het vormt om twee redenen wel een **typische situatie** in het 19e-eeuwse stadsweefsel. De waterfront-locatie wordt niet optimaal benut en het binnengebied tussen bouwblokken wordt nog niet, of niet efficiënt, ontwikkeld. Wanneer de bestaande structuren in het bouwblok opnieuw gebruikt zouden worden, kunnen we spreken van **hergebruik**. Ook nieuwe woonontwikkeling op de voormalig vervuilde terreinen is een vorm van hergebruik. Andere mogelijkheden van 'slim ruimtegebruik' in dit weefsel

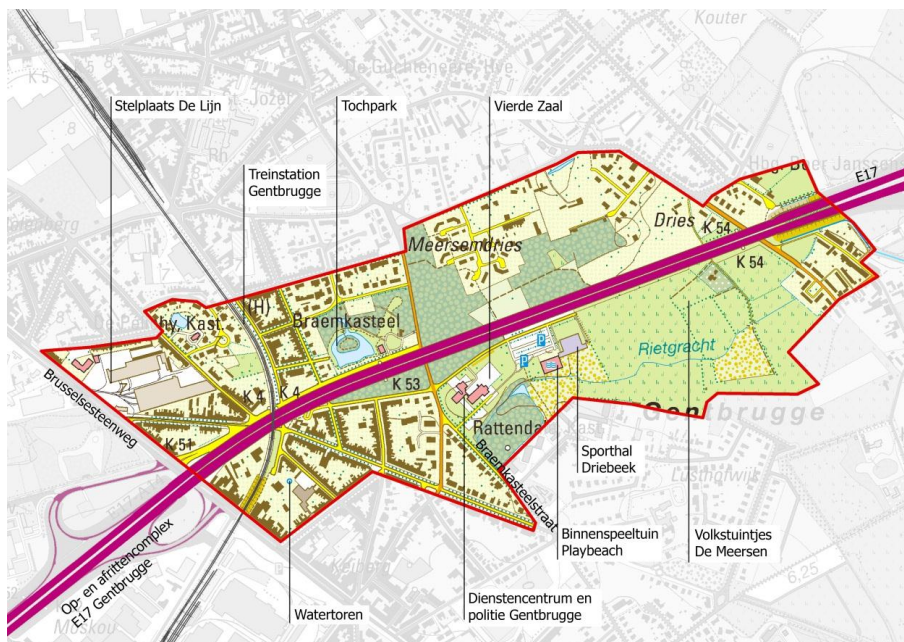
zijn vormen van herinvulling en verdichting. **Omkeerbaar ruimtegebruik** is in dit voorbeeld niet meteen aan de orde.

De maatschappelijke **kost** om het groen en de woningen te realiseren, zal relatief laag zijn. De buurt wacht immers op deze ontwikkelingen. Wel zal er een goede oplossing moeten voorzien worden voor het parkeren, als men het maatschappelijk draagvlak wil behouden. Financieel zullen de kosten wat hoger liggen omwille van de te saneren grond, maar dit zal niet opwegen tegen de maatschappelijke kost.

D. Gent: Deelgebied Gentbrugge

1. Situering

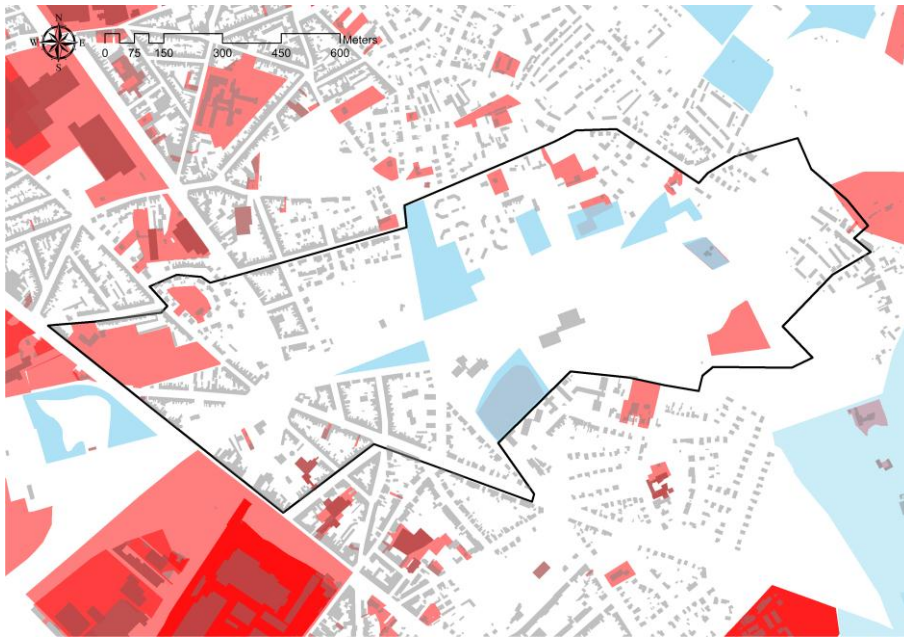
Het derde deelgebied in de 19e-eeuwse gordel, deelgebied Gentbrugge, is gelegen ten zuidoosten van het stadscentrum en heeft een oppervlakte van 104 ha. Op figuur 20 worden een aantal herkenningspunten weergegeven. Kenmerkend voor dit studiegebied is de zware infrastructuur van de E17; een viaduct die door het landschap snijdt. Het deelgebied Gentbrugge bestaat uit een stuk van de Gentbrugse meersen, bestemd als één van de groenpolen van de stad Gent. Het is immers één van de laatste open gebieden op het grondgebied van Gent. Het Tochpark (park in de 18e-eeuwse landschapstijl) en de nabijgelegen bossen ten noorden van de E17 maken hier deel van uit, alsook de volkstuintjes 'De Meersen', de groenzone rond de Rietgracht (een waterloop met cultuurhistorische en natuurlijke waarde) en het Rattendalebos. Het gebied is in het zuidwesten begrensd door de Brusselsesteenweg, waarlangs de huidige stelplaats van De Lijn gelegen is. Centraal in het deelgebied is heel wat programma gevestigd: het dienstencentrum en het politiebureau van Gentbrugge, een recent gebouwde polyvalente zaal en bijhorend jeugdhuis 'Vierde Zaal', de binnenspeeltuin 'Playbeach' in het voormalige zwembad en de sporthal 'Driebeek' met bijhorende parkeergelegenheid. Naast deze sociaal-culturele cluster ligt het volkstuintencomplex 'De Meersen'. Dit complex telt 123 tuinen van 200m² met een centraal gelegen clubhuis. Ten slotte fungeert de kleurrijk versierde watertoren als herkenningspunt voor de omliggende woonwijken.



Figuur 20: Situering van het deelgebied Gentbrugge

In de finale versie van de warm-koud analyse is het viaduct niet meer aangeduid als 'warm' (figuur 21). Dit komt doordat deze structuren niet op niveau Vlaanderen aan te duiden zijn. Voor de selectie

van dit deelgebied is het viaduct echter één van de primaire elementen, naast de waardevolle groengebieden in de toekomstige groenpool als randvoorwaarde (in het blauw aangeduid op figuur 21).



Figuur 21: Warm-koud analyse van het deelgebied Gentbrugge

2. Bestaande toestand: synthese van het herbruikbaarheids- en omkeerbaarheidsprofiel

Momenteel is er al een hoge dynamiek aanwezig in het studiegebied inzake **hergebruik** van bestaande hardware. Verschillende publieke functies zijn gevestigd in bouwkundig erfgoed.

Onder het viaduct is er momenteel een grote potentie tot **omkeerbaar ruimtegebruik**. De randvoorwaarden (een hoge landschapswaarde, goede fysieke geschiktheid en milieukwaliteit en een goede bereikbaarheid) en de geplande ontwikkelingen (toegang tot groenpool) bieden zeker een interessante input om deze zone efficiënt te ontwikkelen. Een deel van deze zone wordt nu al tijdelijk ingevuld met de parkeerterruimte voor bussen, om het tekort aan parkeerterreinen op te vangen tot de nieuwe stelplaats van De Lijn er komt in de Wondelgemse Meersen. Dit gebruik is perfect omkeerbaar. De grote lawaaihinder van het viaduct zelf is echter wel een aspect waar zeker rekening mee moet gehouden worden, en dat bepaalde ontwikkelingen in de weg staat.

De **selectie** van het studiegebied is voornamelijk gebaseerd op ruimtelijke dynamiek, met name het scenario dat het viaduct ooit kan of zal verdwijnen. Gezien dit niet blijkt uit de warm-koud analyse, is het aangewezen een manier te zoeken om deze elementen in de toekomst toch op te nemen in de screening op niveau Vlaanderen.

3. Synthese herbruikte toestand

Figuur 22 geeft de synthese weer van de herbruikte toestand na het uitvoeren van verschillende fases. In de eerste fase (het ontwikkelen van de groenpool zonder toekomstige ontwikkelingen van het viaduct in de weg te staan) is vooral het **omkeerbaar ruimtegebruik** van toepassing. De versteende ruimte onder het viaduct wordt hergebruikt, maar de ontwikkeling gebeurt met het oog op de uiteindelijke afbraak van delen van het viaduct. In tweede fase worden de niet-afgebroken delen dan **hergebruikt** om nieuwe functies te implementeren. In dit opzicht ontstaat er vooral in de eerste fase een mogelijk **hoge dynamiek** met voornamelijk tijdelijke functies.

De **kost** om dit ontwerpvoorstel te realiseren zal zeer variabel zijn. Economisch vormt het ondertunnelen en afbreken van het viaduct een zeer grote kost, maar de maatschappelijke kost zal daartegenover zeer laag zijn. De geluids- en visuele overlast zijn momenteel immers zeer groot.



Figuur 22: Synthese herbruikte toestand van het deelgebied Gentbrugge

Samenvattend kunnen we stellen dat dit gebied zeker typerend is voor zowel hergebruik als omkeerbaar ruimtegebruik, maar de vraag bestaat of deze situatie op Vlaams niveau veelvuldig voorkomt. Gezien de informatie hierover eerder beperkt is (de data laag met viaducten bestaat immers niet op niveau Vlaanderen), vormt dit studiegebied op zich **geen typegebied** op Vlaams niveau. Wel is het zo dat grootschalige structuren in het stedelijk gebied meermaals voorkomen.

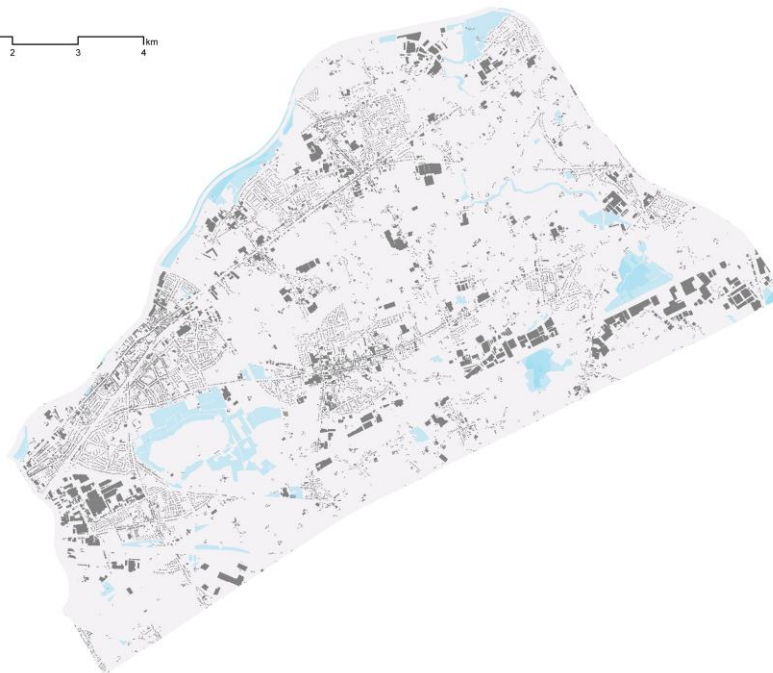
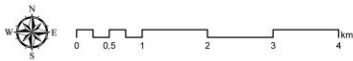
4.4.2.2 Casestudiegebied Kortrijk-Waregem

A. Van warm-koud analyse naar analyse op micro-niveau

Volgende kaarten geven het resultaat van de warm-koud analyse voor de regionale gebiedsstudie Kortrijk-Waregem. In de overzichtskaart van de regionale gebiedsstudie van Kortrijk-Waregem lichten een aantal gebieden sterk op. De vlekken die sterk blauw kleuren (koudefronten) worden niet geselecteerd voor verder onderzoek, gezien dit net de gebieden zijn die zich niet lenen tot hergebruik.

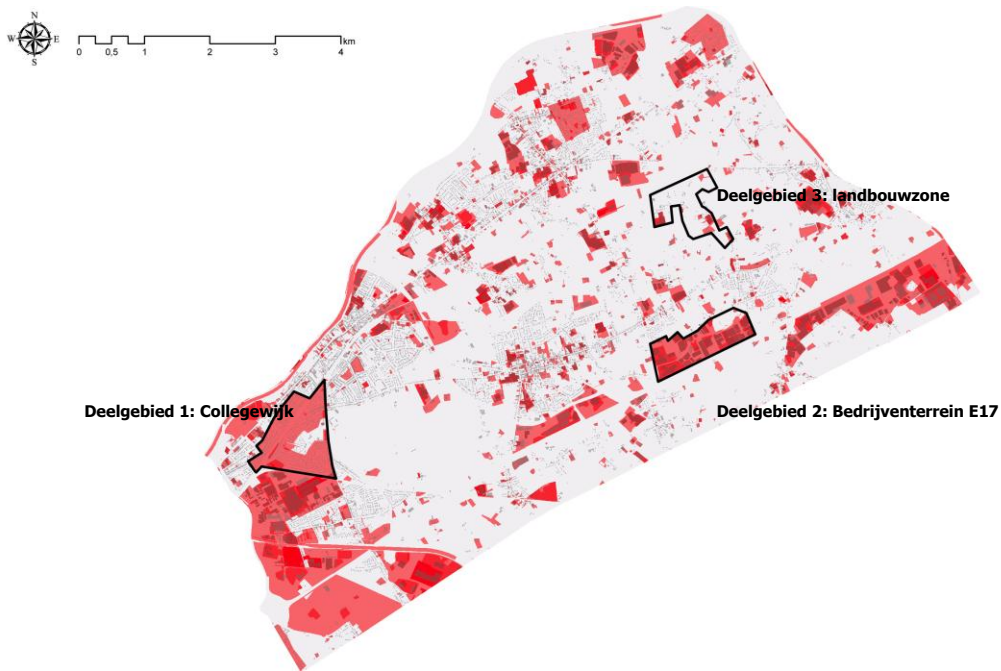


Figuur 23: Warme indicatoren casestudiegebied Kortrijk - Waregem



Figuur 24: Koude indicatoren casestudiegebied Kortrijk - Waregem

Bij de selectie wordt gezocht naar drie cases die variëren in intensiteit (niet enkel de overlappende rode delen), tijdsperspectief, schaal en mogelijkheden. Om deze reden zijn er een aantal grote warmtefronten die niet worden geselecteerd. Zo is de grootschalige bedrijvzone ten noordoosten van Kortrijk niet geselecteerd omdat het hier een bedrijventerrein in aanleg is (een volledig nieuw plan in uitvoering), en zijn er ook veel gelijkaardige bedrijvzones langsheen de E17 waarvan er maar één als deelgebied geselecteerd is (deelgebied 2).



Figuur 25: Superpositie warme en koude indicatoren casestudiegebied Kortrijk - Waregem met ligging microstudiegebieden

Verder is opvallend dat de grootschalige bedrijfsgebouwen verspreid in de ruimte tussen de infrastructuur corridors, sterk terugkomen in het warmtebeeld. Om die reden hebben we een casegebied geselecteerd (deelgebied 3) dat zowel enkele bedrijfskavels omvat, alsook landbouwzones in een overstromingsgebied (zowel warme als koude indicatoren). Daarnaast is een typische jaren 1960-1980 wijk (studie X. de Geyter) geselecteerd als monotone lichtwarme zone van een grote schaal (deelgebied 1). De variëteit in deelgebieden moet ons vooral een goed beeld opleveren van de waarde van de gehanteerde selectiemethodiek.

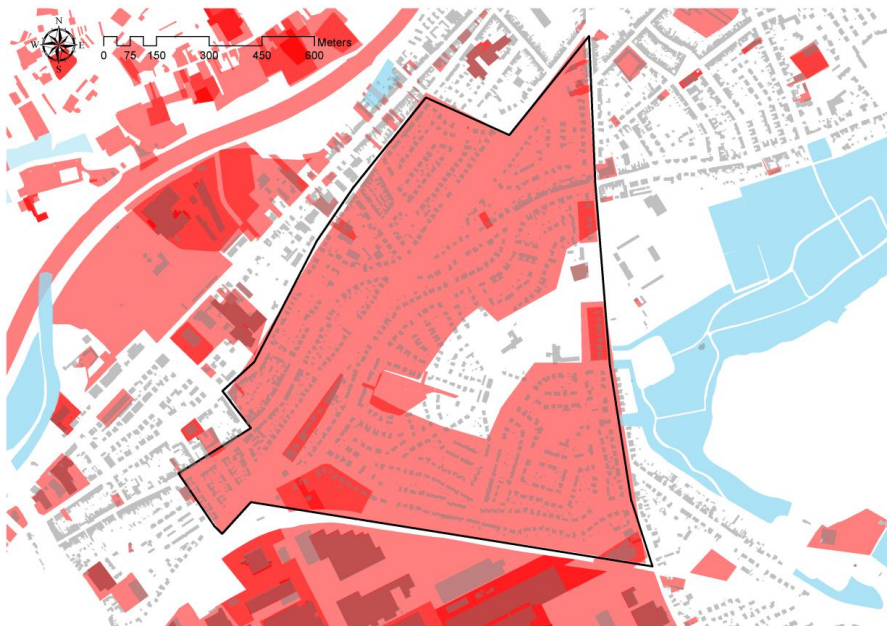
B. Kortrijk-Waregem: Deelgebied Collegewijk

1. Situering



Figuur 26: Topografische kaart Collegewijk

De Collegewijk is gelegen in Harelbeke, juist ten noordoosten van Kortrijk. De wijk wordt doorsneden door twee spoorlijnen, en ligt tussen de Leie (westzijde) en de Gavers (oostzijde).



Figuur 27: Warm-koud kaart Collegewijk

De selectie van het deelgebied is vooral ingegeven door de data-laag ruimtelijke dynamiek.

In de warm-koud analyse is de zone warm aangeduid omwille van: ruimtelijke dynamiek (wijk 1960-1980); cultuurhistorische waarde (bouwkundig erfgoed: bos, sporthal); korrelgrootte (grootschalige gebouwen: sporthal, school); occupatiegraad (nabijgelegen bedrijventerreinen). De laatste drie thema's beslaan slechts een heel beperkte oppervlakte van het gebied. Het volledige gebied is dus enkel rood aangeduid omwille van de laag met aanduiding van wijken uit 1960-1980. De vraag die zich bij aanvang van dit deelgebied stelt is of deze selectie terecht is en of er binnen het deelgebied nog andere aanknopingspunten te vinden zijn die hergebruik of omkeerbaar ruimtegebruik beïnvloeden.

2. Bestaande toestand: synthese van het herbruikbaarheids- en omkeerbaarheidsprofiel

Uit de analyse van de bestaande toestand blijkt dat de **herbruikbaarheid** van het gebied **laag** is. Vandaag is de ruimtelijke dynamiek in het deelgebied laag, en er zijn in de planningscontext geen aanleidingen om hierin verandering te (willen) brengen. De eigendomsstructuur is zeer sterk versnipperd en kleinschalig alsook de korrelgrootte van gebouwen.

De herbruikbaarheid van de aanwezige hardware in het gebied is beperkt tot enkele gebouwen van openbaar nut zoals scholen en een sportcomplex. De bestaande woningen zijn kleinschalig en de oudere woningen dateren van de jaren 1960-1980. De occupatiegraad is daarbij zeer hoog, waardoor hergebruik minder evident is.

Ook de **context** legt **beperkingen** op **aan het hergebruik**; de overlast van spoorwegen aan twee zijden van de woonwijk is beperkend voor hindergevoelige functies. Tegelijkertijd is dit één van de weinige mogelijke aanleidingen om in de bestaande situatie aanpassingen te motiveren.

De bestaande functie is overheersend wonen, en vanwege de per perceel verschillende eigendomssituatie voorwaardelijk tot onomkeerbaar te noemen. Een mogelijk hergebruik zal ofwel zeer sterk gefaseerd moeten plaatsvinden ofwel vrijwel zeker stoten op een sterke weerstand vanuit

de eigenaren. Het extroverte karakter van de woonfunctie sluit nieuwe functies niet uit zolang deze geen extra hinder met zich meebrengen.

De case werd in de warm-koud analyse geselecteerd omwille van ruimtelijke dynamiek, de data laag jaren 1960-1980 stempelwijken. Het potentieel voor hergebruik is echter beperkt gezien de kleinschalige bebouwing in sterk verspreide eigendomsstructuur. Ook uit de context is er niet onmiddellijk vraag naar hergebruik.

3. Herbruikte toestand - synthese

Het potentieel aan hergebruik in dit deelgebied is uitgewerkt aan de hand van twee fictieve beleidskeuzes:

1. Beleidskeuze behoud van huidig transformatieproces en verdichten
2. Beleidskeuze transformatie van hindergevoelige randen



Figuur 28: Luchtfoto huidige situatie en verschillende beleidskeuzes Collegewijk

De uitgewerkte voorbeelden hebben vermoedelijk een hoge financiële en maatschappelijke kostprijs. De bestaande woningen kunnen immers nog jaren mee en zijn allen bewoond en in gebruik.

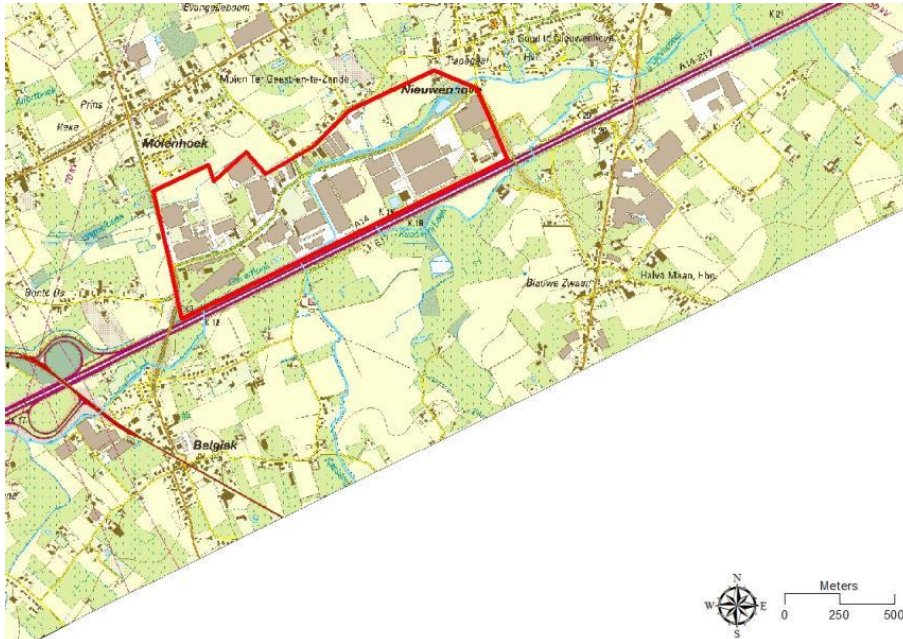
Hergebruik: Het herinvullen van het gebied is geen hergebruik (definitie). De voorbeelden in de uitwerking van deze case tonen in die zin ook geen sterk potentieel aan herbruikbare gebouwen of structuren in het deelgebied. De enige structuur die wordt hergebruikt is de aanwezige infrastructuur van de bestaande woonwijk.

Omkeerbaar ruimtegebruik: Gezien de hinderzones lijkt een herinvulling aan de randen van het gebied op termijn relevant. Hier zou dan gekozen kunnen worden voor het mogelijk maken van omkeerbaar ruimtegebruik. Echter de vraag is of het hier gaat om een gebied waar hoge ruimtelijke dynamiek op termijn gewenst is. Het lijkt eerder niet gewenst en in de planningscontext is hier op vandaag ook geen aanleiding voor.

De grootschaligheid van de wijk als geheel geeft aanleiding om over hergebruik of omkeerbaar ruimtegebruik na te denken. De ruimtelijke situatie komt veelvuldig voor in Vlaanderen en er is ook voldoende data beschikbaar op niveau Vlaanderen. Het potentieel lijkt op korte tot middellange termijn echter nogal beperkt te zijn voor hergebruik, vooral omdat er geen grootschalige herbruikbare elementen, gebouwen of constructies zijn en er geen duidelijke aanleiding of meerwaarde van buitenaf is. Het studiegebied kan dus als een **typegebied** aangeduid worden, maar de context speelt een zeer belangrijke rol. Intern hebben deze wijken uit 1960-1980 niet altijd een reden tot hergebruik, maar de omgeving kan wel een 'trigger' zijn.

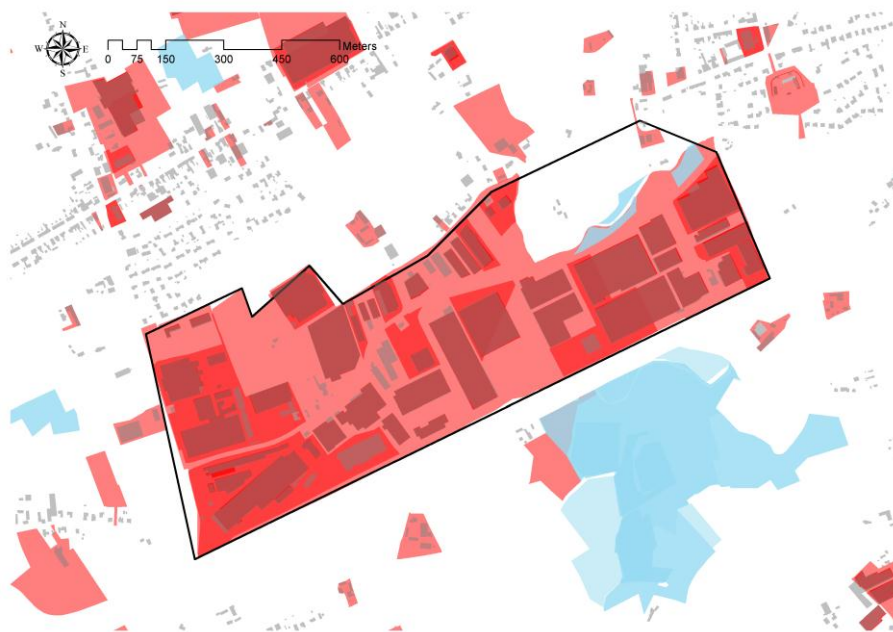
C.Kortrijk-Waregem: Deelgebied bedrijventerrein E17

1. Situering



Figuur 29: Topografische kaart deelgebied Bedrijventerrein E17

In het regionale deelgebied Kortrijk-Waregem komen veel bedrijven en industriezones voor langs de E17. Deze zones kleuren in de warm-koud analyse sterk rood. Deze case onderzoekt het potentieel naar hergebruik van deze zones. Het gekozen studiegebied is een bedrijventerrein tussen Deerlijk en Waregem langs de E17.



Figuur 30: Warm-koud kaart deelgebied Bedrijventerrein E17

Dit studiegebied is geselecteerd omwille van: milieukwaliteit (vervuilde percelen met een OVAM-dossier); korrelgrootte (grootschalige bedrijfsgebouwen); occupatiegraad (leegstand van bepaalde gebouwen en percelen); ruimtelijke dynamiek (*Bedrijventerreinen, E17*).

2. Bestaande toestand: synthese van het herbruikbaarheids- en omkeerbaarheidsprofiel

Uit de analyse van de bestaande toestand blijkt dat de **herbruikbaarheid** van het gebied **zeer laag** is. Ondanks de goede fysische geschiktheid en bereikbaarheid van het gebied, de grootschalige korrel van zowel de gebouwen (hardware) als de eigendomsstructuur, blijkt het gebied een lage ruimtelijke dynamiek te hebben. De gevestigde bedrijven zullen er wellicht nog tientallen jaren zetelen of worden vervangen door andere bedrijven die de ligging van het bedrijventerrein of de nabijheid bij andere bedrijven als een troef zien.

Het bedrijventerrein, vooral bestaande uit gebruikte bedrijfsgebouwen en benutte percelen, biedt een **lage potentie** naar **omkeerbaarheid** toe. Het betreft vooral klassieke, industriële prefab constructies met een **lage meerwaarde** om te gaan hergebruiken. Ook de hoge dichtheid van bebouwing en de **context** spelen een grote rol hierin. Er is namelijk geen aanleiding vanuit de omgeving om dit gebied en deze gebouwen in te zetten voor andere functies. De terreinen zijn bovendien vooral in privaat bezit en daardoor niet publiek toegankelijk. Mede door de afstand tot de woon –en handelskernen zorgt dit ervoor dat dit gebied niet omkeerbaar kan worden ingezet.

3. Conclusies

De case werd in de warm-koud analyse geselecteerd omwille van de veel voorkomende laag van **bedrijventerreinen**, in combinatie met eventuele leegstand of vervuiling en de grote korrel van de bedrijfsgebouwen.

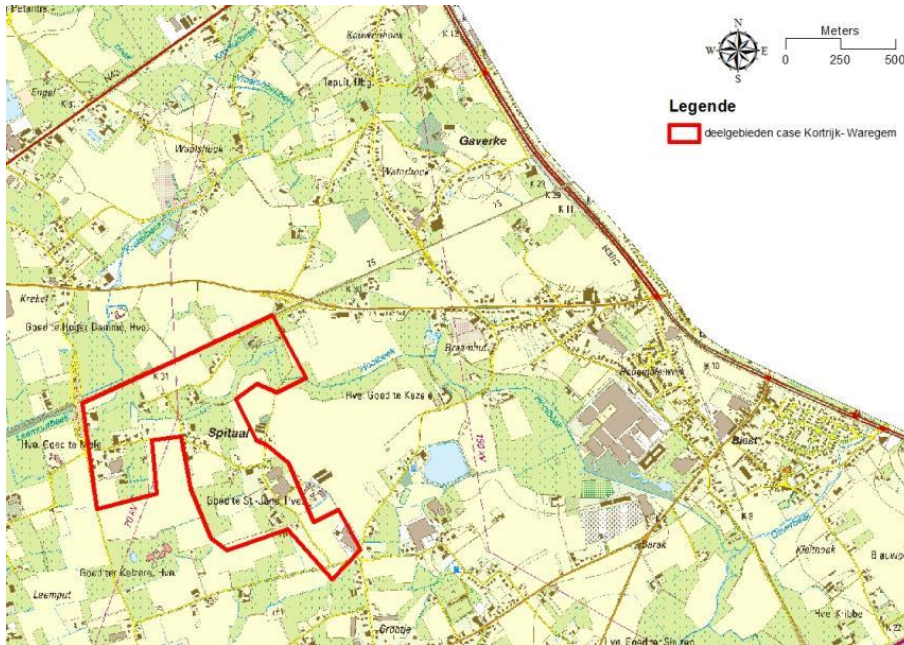
Er is in dit studiegebied **geen sprake van hergebruik** waaraan een meerwaarde gekoppeld kan worden. Van de eventuele **leegstand** is op dit bedrijventerrein in werkelijkheid niets te merken. Ondanks de aanduiding van de leegstand in de GIS-analyse, blijkt uit een terreinbezoek dat de leegstaande bedrijfspercelen wel degelijk in gebruik zijn. De enkele onderbenutte terreinen horen bij bedrijven als strategische uitbreidingsmogelijkheid. Het beheer van het bedrijventerrein is in handen van de Intercommunale Leiedal, die een proactief beleid voeren om bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten. Dit gebeurt o.m. door aan te dringen op de verkoop van leegstaande of onderbenutte terreinen. Er is evenmin vanuit de **context** (juridisch, ruimtelijke dynamiek, ...) aanleiding om het bedrijventerrein voor een andere functie in te zetten.

Er is in dit studiegebied **geen aanleiding tot omkeerbaar ruimtegebruik**. Er is wel ruimte voor **tijdelijk ruimtegebruik** van onderbenutte kavels, maar dan vooral gekoppeld aan de aanwezige functies, zoals **bedrijfsevenementen**, ...

Het studiegebied is aan te merken als een **typegebied** gezien het veelvuldig voorkomen in Vlaanderen en de aangetoonde potenties in andere cases voor bedrijventerreinen. Echter de context is hier bepalend in die zin dat deze in voorkomend studiegebied geen aanleiding geeft noch meerwaarde creëert voor hergebruik.

D. Kortrijk-Waregem: Deelgebied landbouwzone

1. Situering

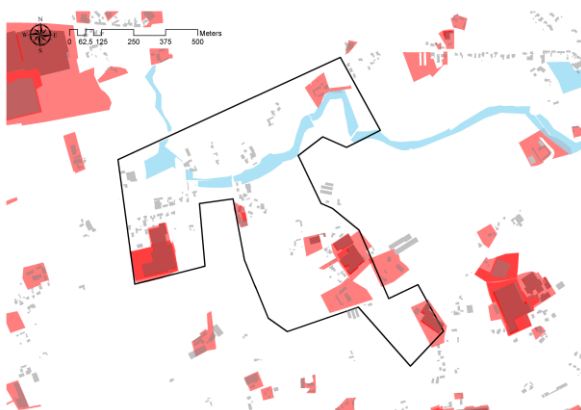


Figuur 31: Topografische kaart

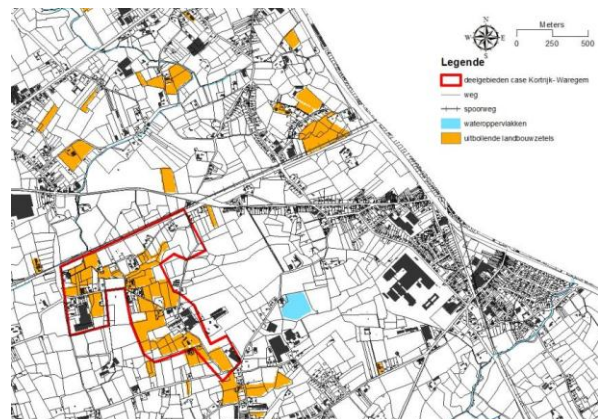
In het deelgebied Kortrijk-Waregem komen in de open ruimte veelvuldig vrij grote geïsoleerde bedrijfsgebouwen voor. De combinatie van deze bedrijfsgebouwen met een potentieel aan vrijkomende landbouwzetels en areaal vormde de aanleiding van deze case, een studiegebied gelegen tussen Waregem en Harelbeke.

De selectie van dit deelgebied is voornamelijk gebaseerd op de koude en warme aanduiding omwille van de fysische geschiktheid (overstromingsgevoeligheid) en de korrelgrootte (grootschalige bedrijfsgebouwen).

Oorspronkelijk was er in de methodiek ook het aspect uitbollende landbouwzetels mee opgenomen onder de indicator 'Ruimtelijke dynamiek'. Deze indicator bleek echter niet op niveau Vlaanderen beschikbaar en is daarom uit de methodiek weggelaten. De case werd toch behouden om te zien of in het buitengebied de selectie van de grootschalige korrel terecht als warme indicator wordt geselecteerd.



Figuur 32: Warm-koud kaart landbouwzone



Figuur 33: Uitdovende landbouwzetels

2. Bestaande toestand: synthese van het herbruikbaarheids- en omkeerbaarheidsprofiel

De case werd in de oorspronkelijke warm-koud analyse geselecteerd omwille van **uitbollende landbouwzetels**, in combinatie met **overstromingsgevoeligheid** en een **grote korrel** van bedrijfsgebouwen. Door bijstelling van de methodiek is enkel nog de grote korrel relevant voor dit deelgebied.

Het gebied heeft een **slechte fysieke geschiktheid** door de mogelijke overstromingsgevoeligheid. De mogelijke overstroombaarheid is echter geen voldoende criterium om de daarin gelegen bebouwing te gaan herbestemmen of het gebied als geheel te hergebruiken. Om deze problematiek aan te pakken, richt men zich beter tot de effectief overstroombare gebieden en de daarin gelegen bebouwing. Voor de landbouw heeft de mogelijke overstromingsgevoeligheid niet echt gevolgen, omdat deze percelen als weide seizoensgebonden inzetbaar blijven. De **lage ruimtelijke dynamiek** van zonevreemde woningen en grootschalige bedrijven zorgt ervoor dat het gebied, ondanks de functievermenging moeilijk hergebruik toelaat. De context van het gebied is vrij gelijkaardig en geeft dus niet meteen aanleiding tot hergebruik in functie van de context.

De aanwezige hardware kan wel worden hergebruikt, maar dan vooral voor de bestaande functies (wonen, hoeve, boerderijen, bedrijven). Gezien de nood aan dergelijke locaties kunnen de gebouwen worden aangepast aan de hedendaagse eisen voor de **bouwfysische toestand**. Door de **grootschalige korrelgrootte** kunnen de bedrijfsgebouwen wel ingezet worden voor andere functies die ook deze grote korrel vereisen.

De bestaande functies zijn **voorwaardelijk omkeerbaar**. Daarbij is uiteraard de vraag welke andere functies er in de plaats zouden komen en die vraag lijkt er niet te zijn. De omkeerbaarheid situeert zich dan ook eerder binnen het gebied waarbij de ruimte die nu door bedrijvigheid wordt ingenomen weer voor landbouwactiviteiten kan worden ingezet, of tot een vorm van agrarisch wonen kan worden getransformeerd. Zo kan de **hinder** ook worden beperkt door deze die door de landbouwactiviteiten wordt voortgebracht.

3. Herbruikte toestand - synthese

Het hergebruiken van de bestaande structuren, de grootschalige bedrijfsgebouwen, kan op termijn plaatsvinden door aan **landbouw** verbonden, **grootschalige, (niet) grondgebonden bedrijvigheden** of andere bedrijvigheden die niet meteen op een klassiek bedrijventerrein kunnen worden gerealiseerd. Deze bedrijvigheid kenmerkt zich door dat ze niet grondgebonden is, grootschalig is en een grote landschappelijke impact heeft. Hierdoor zijn deze functies niet overall inpasbaar.

Het beoogde **hergebruik** van de bestaande bedrijfsgebouwen vergt slechts een **beperkte economische kost**, en heeft ook **maatschappelijk** weinig wijzigingen of problemen tot gevolg. Hergebruik van de bestaande hardware lijkt dus haalbaar en zinvol, en er kan ook een aanleiding en meerwaarde aan gekoppeld worden doordat een vandaag ruimtelijk scheefgegroeide situatie meer in lijn kan worden gebracht met de agrarische functies.

Omkeerbaar ruimtegebruik is in dit voorbeeld niet meteen aan de orde. Naar **hergebruik** toe, kan het studiegebied wel aanzien worden als een **typische situatie** in Vlaanderen. Met name in West-Vlaanderen komt de typologie van solitaire grootschalige bedrijfsgebouwen in de open ruimte veelvuldig voor.



Figuur 34: Hergebruik grootschalige bedrijfsgebouwen door agrarisch gerelateerde bedrijvigheden.

4.4.2.3 Casestudiegebied Rupel

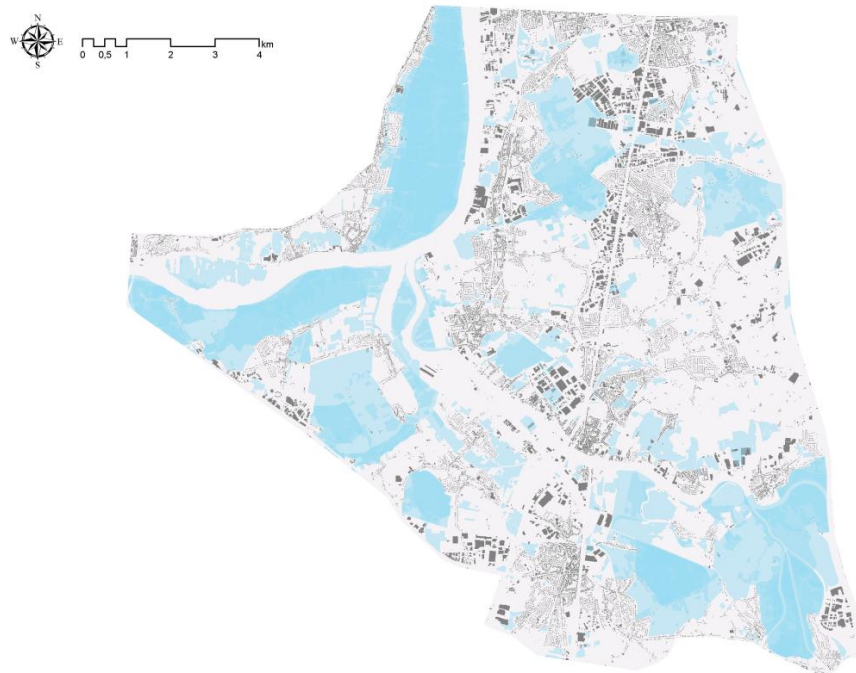
A. Van warm-koud analyse naar analyse op micro-niveau

Op de warmtekaart van de regionale gebiedsstudie van de Rupelstreek vallen de kleiputten op, en de warmtefronten (sterk rode zones) langs de Schelde, Rupel en langs de A12.

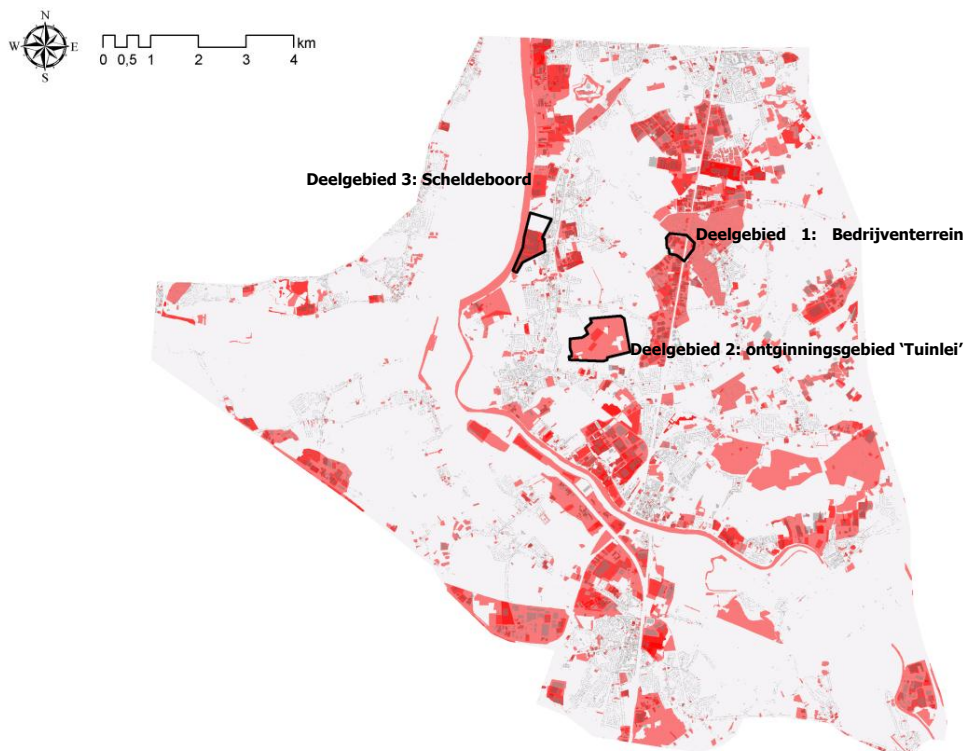


Figuur 35: Warme indicatoren casestudiegebied Rupelstreek

Er wordt gezocht naar microstudiegebieden binnen de rood oplichtende vlekken. Bij de selectie wordt gezocht naar drie cases die variëren in tijdsperspectief, schaal en mogelijkheden. Om deze reden zijn er een aantal grote warmtefronten die niet worden geselecteerd.



Figuur 36: Koude indicatoren casestudiegebied Rupelstreek



Figuur 37: Superpositie warme indicatoren + koude indicatoren en ligging microstudiegebieden in de Rupelstreek

Drie microstudiegebieden zijn geselecteerd om verder te worden uitgewerkt binnen dit deelgebied. Het eerste gebied betreft een bedrijventerrein langs de A12 ingesloten tussen Aartselaar, de bedrijven corridor langs de A12 en de recreatief ecologische zone richting 'Cleydael golf'.

Het tweede gebied betreft een ontginningsgebied 'Tuinlei' gelegen in een door lintbebouwing omsloten landbouwzone. De ontginningszone is aanleiding tot de warme selectie in de warm-koud analyse.

Het derde gebied 'Scheldeboord' is geselecteerd op basis van de locatie aan de Schelde (ruimtelijke dynamiek: water) in combinatie met het vervuilde bedrijventerrein met grote bedrijfsgebouwen.

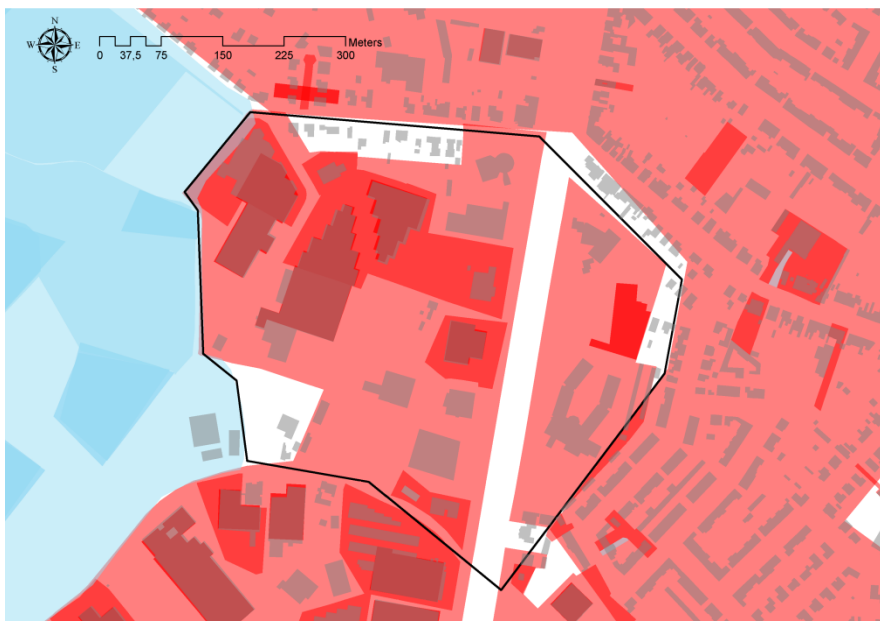
B. Rupel: Deelgebied bedrijventerrein A12

1. Situering



Figuur 38: Luchtfoto bedrijventerrein A12

In deze case wordt een zone voor bedrijvigheid aan beide zijden van de A12 onderzocht. Het bedrijventerrein wordt omgeven door allerlei verschillende functies. In het noorden bevindt zich de woonwijk Buurstede, een compacte woonzone die van de kern van Aartselaar wordt afgesneden door de A12. Het centrum van Aartselaar bevindt zich volledig ten oosten van de A12. Ten zuiden wordt aansluiting gemaakt met een andere industriezone waardoor het deel uitmaakt van de bedrijvencorridor langs de A12. Ten westen bevindt zich een aangesloten open ruimte met naast agrarische percelen ook verscheidene beboste zones. In deze open ruimte bevindt zich ook 'Cleydael Golf', een golfclub met zijn terreinen gelegen rond het kasteel van Cleydael.



Figuur 39: Warm-koud kaart bedrijventerrein A12

De selectie van dit studiegebied is gebaseerd op de volgende indicatoren:

- Milieukwaliteit (in het gebied zijn er een aantal percelen/activiteiten waarvoor OVAM-dossiers werden opgestart)
- Korrelgrootte (aanwezigheid van grootschalige gebouwen, vnl. bedrijfsgebouwen)
- Occupatiegraad (bedrijventerreinen – gebruikspcelen)
- Ruimtelijke dynamiek (in de directe omgeving) (Buildform-builduse – dynamiek (commerciële gebouwen) - Bedrijventerreinen – gebruikspcelen A12)

2. Bestaande toestand: synthese van het herbruikbaarheids –en omkeerbaarheidsprofiel

De case werd in de warm-koud analyse geselecteerd om reden van leegstand, korrelgrootte, ruimtelijke dynamiek, ... In deze case blijkt dat dit vooral kan leiden tot een **hergebruik** met meerwaarde voor de omgeving. Echter de specifieke context is hiervan vooral de oorzaak. De selectie van het gebied was dus terecht opgenomen op in de warm-koud analyse.

Het gebied heeft een lage milieukwaliteit en lage landschapswaarde. De hoge bereikbaarheid, grootschalige eigendomsstructuur en de hoge ruimtelijke dynamiek zorgen ervoor dat er goede voorwaarden zijn voor hergebruik. Daarbij werken de grootschalige korrel van de gebouwen en de (voorwaardelijke) omkeerbaarheid van de aanwezige functies hergebruik in de hand.

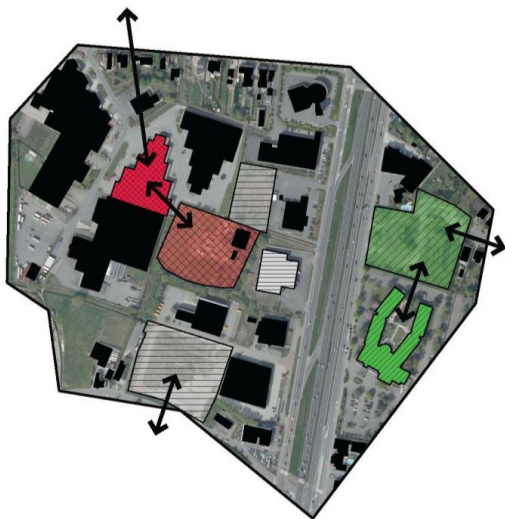
Het is in deze case echter vooral de aanwezige **context die aanleiding geeft** tot een **maatschappelijke meerwaarde** voor hergebruik. Omwille van de aanwezige woonfuncties en de beperkte ruimte hierbinnen voor voorzieningen en functies die een grootschalige korrel en perceelsgrootte vergen, kan er voor de bestaande hardware een zinvol hergebruik worden voorzien in relatie tot de woonwijk.

3. Herbruikte toestand - synthese

De mogelijkheden voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik worden geschetst aan de hand van 2 mogelijke beleidskeuzes:

1. Beleidskeuze ambachtelijke bedrijvigheid en KMO
2. Beleidskeuze (her)gebruik in functie van de ruimtelijke context

De mogelijkheden uitgewerkt in het eerste scenario met het opnieuw invullen van bestaande hardware met andere bedrijfsfuncties, is geen hergebruik volgens de gehanteerde definities en vindt vandaag ook al plaats op het bedrijventerrein.



Figuur 40: Synthese herbruikte toestand



Figuur 41: Kunstenaarsateliers ondergebracht op de NDSM-werf, een voormalige scheepswerf te Amsterdam

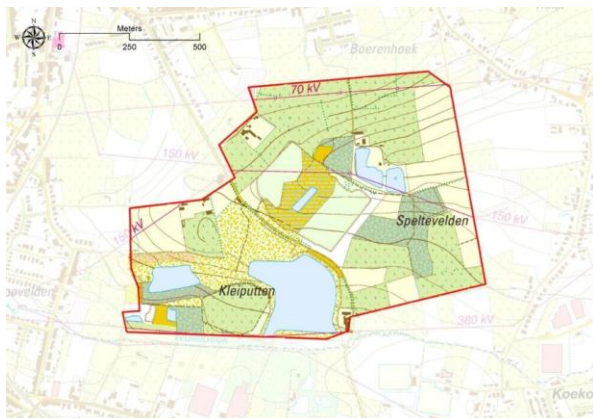
De in het tweede scenario onderzochte potenties voor hergebruik van hardware (bedrijfsgebouwen) voor ondersteunende functies voor de woonomgeving (waar weinig plaats is voor zulke korrel, sociale werkplaats, jeugdhuis, technische diensten, ...) zorgt met vrij geringe financiële en maatschappelijke kosten voor een ruimtelijke en functionele meerwaarde. Het **hergebruik** is op termijn bovendien perfect omkeerbaar omdat de nieuwe functies slechts beperkte aanpassingen vragen van de bestaande hardware. Zeker de tijdelijke functies op de braakliggende gronden (stockage, parking, ...) kunnen aanzien worden als **omkeerbaar ruimtegebruik**. De hoge ruimtelijke dynamiek wordt dusdanig behouden en gevrijwaard voor de toekomst.

Het gebied is zeker te aanzien als een **typegebied in Vlaanderen**. Belangrijk is wel om aan te geven dat het vooral de context is die de meerwaarde en de aanleiding geeft voor het hergebruik.

C. Rupel: Deelgebied ontginningsgebied 'Tuinlei'

1. Situering

Het studiegebied valt op in de warm-koud analyse doordat een vrij grote zone als lichtrood wordt aangeduid, in een gebied met vrij weinig bebouwing. Het studiegebied van deze case wordt gekenmerkt door de ontginning van een zogenaamde kleiput, in een door lintbebouwing omsloten landbouwzone. In deze zone bevinden zich verschillende landbouwzetels en is een gebied van ca. 90 ha bestemd als ontginningszone. Daarvan is vandaag een zichtbare activiteit waar te nemen voor de ontginningswerkzaamheden van circa 16,3 ha.



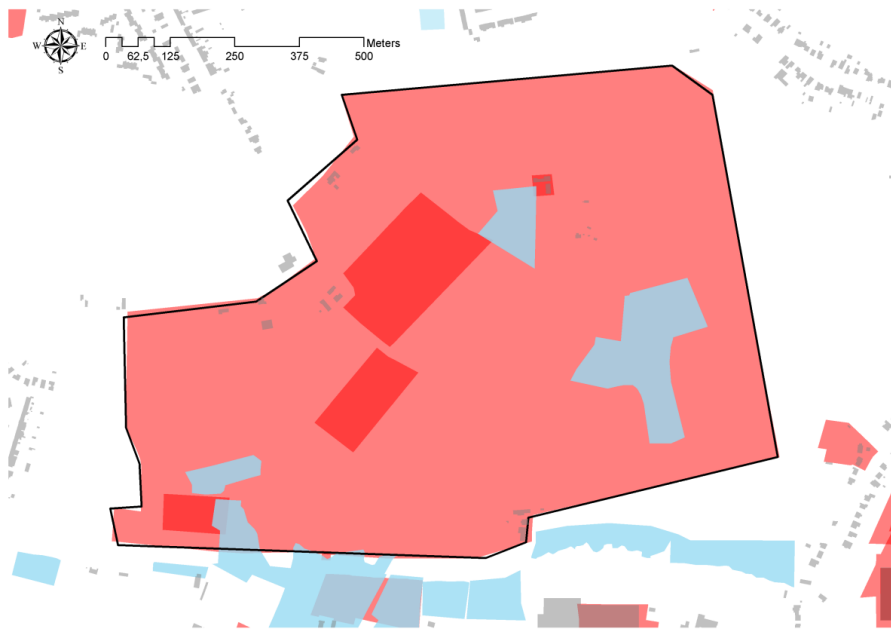
Figuur 42: Deelgebied Tuinlei ontginningsgebied (topografische kaart)



Figuur 43: Deelgebied Tuinlei ontginningsgebied (luchtfoto)

Vandaag zijn in het gebied enkele landbouwbedrijven aanwezig en kleiputten die onder water gezet zijn. Het gebied wordt omsloten door de bebouwing van Schelle aan de westzijde, lintbebouwing langs Koekoek- en Steenwinkelstraat en verderop de bedrijventerreinen langs de A12. In het studiegebied zelf is nagenoeg geen bebouwing aanwezig, met uitzondering van enkele hoeses en woningen.

Ontginningsgebieden lenen zich per definitie voor hergebruik omdat het een tijdelijk gebruik betreft en/of een toekomstig gebruik. Vaak is er een nabestemming voorzien, zoals hier het geval is in de vorm van landbouw en natuur. De selectie van dit deelgebied is voornamelijk gebaseerd op de sterk warme aanduiding omwille van: milieukwaliteit (in het gebied zijn er een aantal percelen/ activiteiten waarvoor OVAM-dossiers werden opgestart) en ruimtelijke dynamiek (ontginningsgebied).



Figuur 44: Warm-koud kaart ontginningsgebied

2. Bestaande toestand: synthese van het herbruikbaarheids –en omkeerbaarheidsprofiel

Het gebied wordt gekenmerkt door een goede milieukwaliteit, lage ruimtelijke dynamiek (lange termijn) en een grootschalige eigendomsstructuur. De vandaag aanwezige hardware is zeer beperkt als het gaat om gebouwen.

De aanwezige functies zijn omkeerbaar, sterk introvert en veroorzaken hinder zij het dat er weinig hinderreceptoren heel nabij gelegen zijn.

Selectie: de case werd in de warm-koud analyse om de juiste reden geselecteerd (ontginningsgebied), en lijkt vooral potentieel te hebben voor **omkeerbaar ruimtegebruik**.

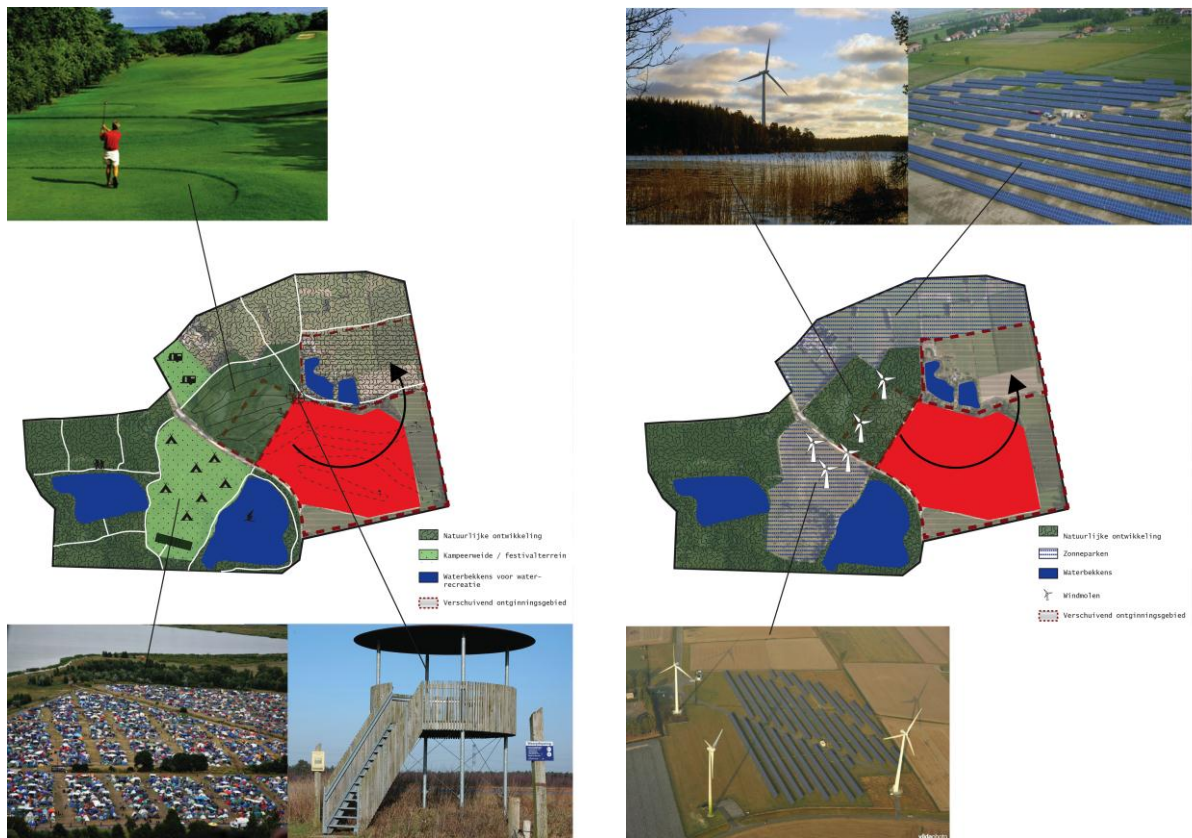
3. Herbruikte toestand - synthese

Het realiseren van de nabestemming volgens het gewestplan is geen hergebruik volgens de gehanteerde definitie, en leidt ook niet tot een duidelijke meerwaarde. Bovendien is de nabestemming natuur voorwaardelijk tot onomkeerbaar, wat toekomstig omkeerbaar ruimtegebruik hypothekeert.

Het **hergebruiken** van de door de mens ontwikkelde structuur na ontginning is mogelijk (ecogolf, recreatie, ...) en geeft een directe meerwaarde voor de omgeving. Er gaat wel een economische kost mee gepaard die de eigenaar van de gronden wellicht van dit scenario zal weerhouden. Het tweede scenario laat hergebruik toe waarbij er ook een economische meerwaarde (voor de eigenaar) kan gerealiseerd worden.

In de scenario's is telkens een vorm van **omkeerbaar ruimtegebruik** mogelijk in de vorm van tijdelijke functies die voor de ontginning kunnen plaatsvinden (energiewinning, tijdelijke natuur, landbouw) of omkeerbaar ruimtegebruik in functie van bewaren strategisch potentieel binnengebied (camping, ecogolf, festivalweide, ...)

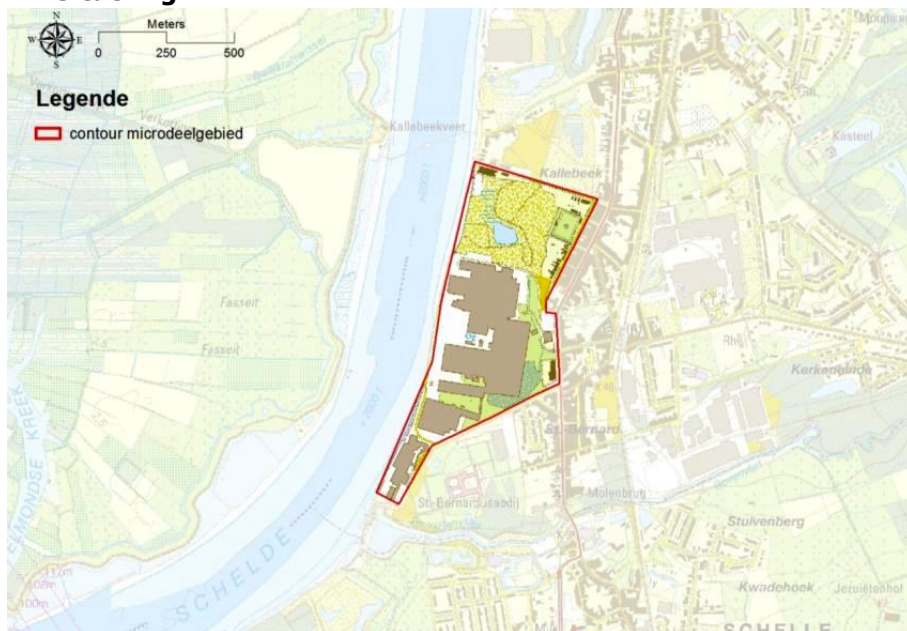
Het studiegebied is een duidelijk **typegebied** dat veelvuldig voorkomt in Vlaanderen.



Figuur 45: Ontwikkelingsscenario's deelgebied Tuinlei

D. Rupel: Deelgebied Scheldeboord

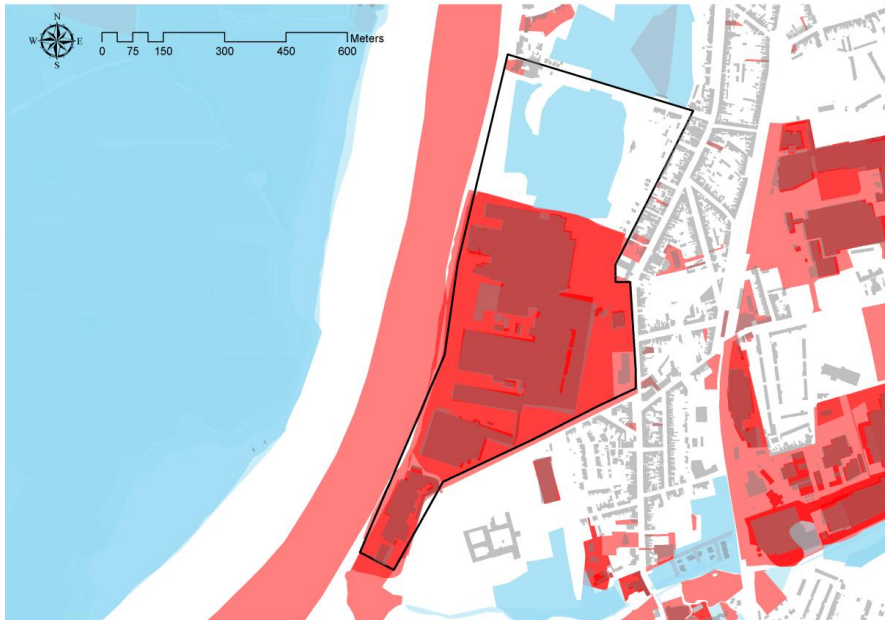
1. Situering



Figuur 46: Topografische kaart Scheldeboord

Het studiegebied Scheldeboord is gelegen langs de rechteroever van de Schelde en maakt deel uit van de in het PRS en GRS opgenomen 'nieuwe' band van stedelijkheid aan het water met wonen, natuur en groen, dienstverleningen en voorzieningen. Er loopt reeds een brownfieldconvenant op de

noordelijke zone van het studiegebied. Gezien dit convenant nog niet opgenomen is in de lijst van getekende brownfieldconvenanten door het Agentschap Ondernemen, komt deze zone niet naar voor in de warm-koud analyse. Het is vooral de zuidelijke zone die warm kleurt in de warm-koud analyse. Het gebied bestaat voornamelijk uit vervuilde of mogelijk vervuilde percelen.



Figuur 47: Warm-koud kaart Scheldeboord

De selectie van dit studiegebied is gebaseerd op de sterk warme aanduiding van het omwille van: milieukwaliteit (Brownfield in het noordelijk deel/OVAM dossier in het zuidelijk deel); korrelgrootte (aanwezigheid van grootschalige gebouwen); ruimtelijke dynamiek (*Schelde, Bedrijventerreinen – gebruikspcelen*).

2. Bestaande toestand: synthese van het herbruikbaarheids –en omkeerbaarheidsprofiel

Het gebied wordt vooral gekenmerkt door de grootschalige eigendomsstructuur en de lage ruimtelijke dynamiek van een heel grootschalige bedrijvigheid. De (plannings)context rond het studiegebied geeft aanleiding tot een verhoging van de ruimtelijke dynamiek op korte termijn (PRS, GRS). Door het stopzetten van de meeste van de bedrijfsactiviteiten worden de percelen herbruikbaar.

De slechte milieukwaliteit geeft eveneens aanleiding tot hergebruik van de site. In het noordelijk gedeelte wordt een brownfield al herontwikkeld, terwijl op het zuidelijk perceel verder onderzoek nodig is om de nodige maatregelen te kunnen bepalen. Bovendien heeft de ligging aan de Schelde verschillende troeven die dan ook voor diverse functies kunnen worden uitgespeeld. Het gebied heeft bijgevolg een **goed herbruikbaarheids-profiel**.

De bestaande bebouwing op de bedrijfssites is zeer grootschalig. Ondanks de lage cultuurhistorische waarde kunnen enkele van deze gebouwen worden hergebruikt bij de nieuwe ontwikkeling. Het ontoegankelijke karakter van deze site met een aantrekkelijke ligging aan de Schelde vraagt om bij hergebruik hierop te reageren. De hardware heeft een goed **herbruikbaarheids –en omkeerbaarheidsprofiel**.

De introverte functies die tot voor kort aanwezig waren op het terrein, zijn voorwaardelijk omkeerbaar. De bedrijvigheid heeft er meerdere generaties plaatsgevonden, maar kan worden vervangen door andere functies. Vele voorbeelden in Vlaanderen en daarbuiten tonen aan dat

vervuilende industriële activiteiten wel degelijk kunnen worden opgevolgd door zachtere functies zoals wonen. Het is echter wel voorwaardelijk omkeerbaar, door de vele maatregelen die moeten worden genomen om dit mogelijk te maken.

De case werd in de warm-koud analyse geselecteerd om reden van vervuiling, korrelgrootte, ruimtelijke dynamiek. Het is een strategische locatie niet enkel vóór maar ook door de context. Hieruit blijkt dat daardoor niet enkel over **hergebruik** maar ook over **omkeerbaar ruimtegebruik** kan worden nagedacht.

De **selectie** was correct en de warm-koud analyse geeft een juist beeld van het potentieel aan hergebruiksmogelijkheden in het studiegebied.

3. Herbruikte toestand - synthese

In alle voorstellen kan een gedeelte van de bestaande hardware worden **hergebruikt**. Bij het introduceren van nieuwe bebouwing in het gebied is het van belang dat deze verschillende functies kan herbergen en geen 'definitieve' claim legt op het gebied door bijvoorbeeld eengezinswoningen langs de Scheldeboord in te planten. Een **goed omkeerbaarheidsprofiel** is dus een voorwaarde voor de nieuwe hardware.

Enkele grootschalige gebouwen kunnen worden hergebruikt in functie van de herontwikkeling tot **woongebied**. De bestaande bedrijfsgebouwen kunnen worden hergebruikt in functie van de herontwikkeling tot **watergebonden bedrijventerrein**.

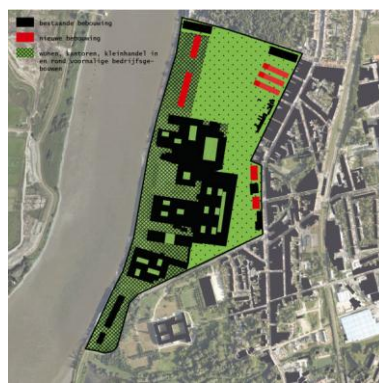
Bij de reconversie van het bestaande bedrijventerrein kunnen de mogelijkheden voor overslag en de daaraan gekoppelde bedrijvigheid worden open gehouden, terwijl er ondertussen andere functies kunnen worden gehuisvest: woningen, kantoren, kleinhandel, ... Hiervoor kan **omkeerbaarheid** bij het ruimtegebruik en de nieuwe hardware worden **vooropgesteld**. Zo kunnen watergebonden bedrijven, op het water georiënteerde woningen, natuurlijke of stenige oevers langs het water op lange termijn nog altijd worden gerealiseerd.

In alle scenario's zal het hergebruiken van het studiegebied en de aanwezige gebouwen leiden tot een **grote of minder grote financiële kost**. De benodigde saneringen en aanpassingen aan de bestaande gebouwen zijn niet altijd compatibel met de mogelijke opbrengsten van eender welke functies. Er is anderzijds wel een sterke maatschappelijke meerwaarde verbonden aan het opnieuw in gebruik nemen van een dergelijke – strategisch gelegen – site en gebouwen. Ook voor de directe omgeving kan een passende vorm van hergebruik een meerwaarde betekenen (handel, horeca, woonegelegenheden, ...).

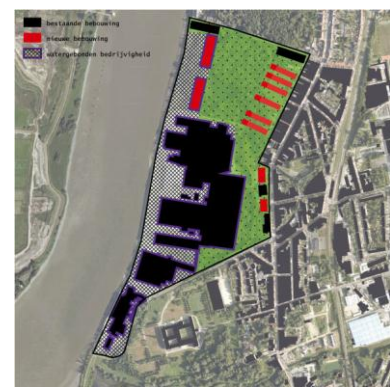
Het studiegebied kan zeker als een **typegebied** worden beschouwd. De leegstaande bedrijventerreinen en gebouwen komen op meerdere plaatsen langs de Schelde voor, en zijn ook langs andere waterlopen relevant.



Figuur 48: Herbestemming tot woongebied



Figuur 49: Hergebruik van bestaande gebouwen



Figuur 50: Combinatie watergebonden bedrijvigheid en wonen

4.4.3 Conclusies - leerpunten uit de cases

De cases worden geëvalueerd op verschillende aspecten, om ze met elkaar te kunnen vergelijken en een aantal conclusies te trekken met betrekking tot de methodiek. Volgende tabellen geven daarbij een zeer beknopte samenvatting, waarin de screening getoetst wordt, het herbruikbaarheids- en omkeerbaarheidsprofiel en het tijdsperspectief geëvalueerd worden en aangegeven wordt of het gebied een typegebied zou kunnen zijn op niveau Vlaanderen.

Case	Gent - Wondelgemse Meersen (106 ha)
Selectie omwille van	Warm-koud analyse <ul style="list-style-type: none"> - korrelgrootte - milieukwaliteit (vervuiling) - ruimtelijke dynamiek (bedrijventerreinen) - occupatiegraad (leegstand) - cultuurhistorisch erfgoed Terreinkennis <ul style="list-style-type: none"> - langdurige leegstand
Herbruikbaarheidsprofiel	Hoge herbruikbaarheid, maar aantal belemmerende factoren (randvoorwaarden).
Omkeerbaarheidsprofiel	Potentie tot hoge omkeerbaarheid voor deel van het gebied (bedrijfsgebouwen - cultuurhistorisch erfgoed).
Screening geslaagd?	Ja
Tijdsperspectief	<ul style="list-style-type: none"> - Hergebruik van versteende ruimte op korte termijn, hergebruik van bestaande infrastructuur op middellange en lange termijn. - Omkeerbaar ruimtegebruik op middellange tot lange termijn.
Typegebied?	Ja, want <ul style="list-style-type: none"> - onbenutte terreinen in stedelijk gebied - grootschalige structuren in stedelijk gebied - voormalige industriecluster op rand met stedelijk gebied

Case	Gent - Oud Sint-Amandsberg (10 ha)
Selectie omwille van	Warm-koud analyse <ul style="list-style-type: none"> - milieukwaliteit (vervuilde percelen) - korrelgrootte (bedrijven) Terreinkennis <ul style="list-style-type: none"> - garageboxen centraal in het gebied
Herbruikbaarheidsprofiel	Gemiddelde tot lage herbruikbaarheid
Omkeerbaarheidsprofiel	Geen of zeer minieme omkeerbaarheid mogelijk.
Screening geslaagd?	Ja, maar tekort in warm-koud analyse: <ul style="list-style-type: none"> - opsporen van inefficiënt gebruik van binnengebieden.
Tijdsperspectief	Hergebruik op korte tot middellange termijn
Typegebied?	Niet op niveau Vlaanderen, wel een typisch element in stadsranden.

Case	Gent - Viaduct Gentbrugge (104 ha)
Selectie omwille van	Warm-koud analyse <ul style="list-style-type: none"> - milieukwaliteit (natuurgebieden die deel uitmaken van de groenpool - koude laag) Terreinkennis <ul style="list-style-type: none"> - ruimtelijke dynamiek: viaduct
Herbruikbaarheidsprofiel	Potentie tot relatief hoge herbruikbaarheid

Omkeerbaarheidsprofiel	Zeer hoog in tussenperiode - Tussentijds gebruik
Screening geslaagd?	Neen. Zonder terreinkennis zou het gebied niet gekozen zijn. Opnemen in warm-koud analyse: viaducten.
Tijdspectief	– Hergebruik op lange termijn – Omkeerbaar ruimtegebruik op korte tot middellange termijn
Typegebied?	Ja, want typerend voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik. Typegebied: grote structuren in stedelijke context.

Case	Kortrijk - Waregem - Collegewijk (113 ha)
Selectie omwille van	Warm-koud analyse <ul style="list-style-type: none"> – ruimtelijke dynamiek (wijk 1960-1980) – cultuurhistorische waarde (zeer klein aandeel) – korrelgrootte (zeer klein aandeel) – occupatiegraad (zeer klein aandeel)
Herbruikbaarheidsprofiel	Lage herbruikbaarheid
Omkeerbaarheidsprofiel	Voorwaardelijk tot onomkeerbaar
Screening geslaagd?	Ja, maar de selectie op basis van wijken 1960-1980 alleen is niet altijd een aanwijzing om tot hergebruik over te gaan.
Tijdspectief	Op zeer lange termijn eventueel herbruikbaar.
Typegebied?	Neen, niet in deze context.

Case	Kortrijk - Waregem - Bedrijventerrein E17 (80 ha)
Selectie omwille van	Warm-koud analyse <ul style="list-style-type: none"> – milieukwaliteit (vervuiling) – korrelgrootte (grootschalige bedrijfsgebouwen) – occupatiegraad (leegstand) – ruimtelijke dynamiek (bedrijventerrein)
Herbruikbaarheidsprofiel	Zeer laag
Omkeerbaarheidsprofiel	Laag. Geen aanleiding vanuit de context.
Screening geslaagd?	Neen, maar dit is echter gevolg van de context en niet van de screening op zich.
Tijdspectief	-
Typegebied?	Ja, maar belangrijke kanttekening is de context.

Case	Kortrijk - Waregem - Landbouwzone (67 ha)
Selectie omwille van	Warm-koud analyse <ul style="list-style-type: none"> – fysische geschiktheid (overstromingsgevoeligheid) – korrelgrootte (grootschalige bedrijfsgebouwen) Terreinkennis <ul style="list-style-type: none"> – ruimtelijke dynamiek (uitbollende landbouwzetels)
Herbruikbaarheidsprofiel	Laag tot middelmatig. Hergebruik van bestaande structuren.
Omkeerbaarheidsprofiel	Lage omkeerbaarheid.
Screening geslaagd?	Neen. Het studiegebied komt niet uit de warm-koud analyse. Uitbollende landbouwzetels zouden op niveau Vlaanderen meegenomen moeten worden.
Tijdspectief	Korte tot middellange termijn.
Typegebied?	Typologie van solitaire, grootschalige bedrijfsgebouwen kan meegenomen worden voor hergebruik op gebouwniveau.

Case	Rupel - Bedrijventerrein A12 (23 ha)
Selectie omwille van	Warm-koud analyse <ul style="list-style-type: none"> - milieukwaliteit (vervuiling) - korrelgrootte - occupatiegraad (leegstaande bedrijfspercelen) - ruimtelijke dynamiek (Commerciële gebouwen, bedrijventerreinen)
Herbruikbaarheidsprofiel	Hoge herbruikbaarheid omwille van de context.
Omkeerbaarheidsprofiel	Voorwaardelijk omkeerbaar
Screening geslaagd?	Ja
Tijdspectief	Hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik op korte, middellange en lange termijn
Typegebied?	Ja, maar belangrijke kanttekening en meerwaarde is de context.

Case	Rupel - Ontginningsgebied Tuinlei (88 ha)
Selectie omwille van	Warm-koud analyse <ul style="list-style-type: none"> - milieukwaliteit (vervuiling) - ruimtelijke dynamiek (ontginningsgebied)
Herbruikbaarheidsprofiel	Laag (nabestemming is geen hergebruik). Hergebruik van landschappelijke structuur wel mogelijk.
Omkeerbaarheidsprofiel	Relatief hoog: tijdelijke functies vóór de ontginning
Screening geslaagd?	Ja
Tijdspectief	<ul style="list-style-type: none"> - Toepassen van omkeerbaar ruimtegebruik kan onmiddellijk, dus korte tot middellange termijn. - Hergebruik van de landschappelijke structuur kan pas na de ontginning, maar is wel een continu proces.
Typegebied?	Ja

Case	Rupel - Scheldeboord (43 ha)
Selectie omwille van	Warm-koud analyse <ul style="list-style-type: none"> - milieukwaliteit (vervuiling zuidelijk deel) - korrelgrootte (grootschalige gebouwen) - ruimtelijke dynamiek (Schelde) Terreinkennis <ul style="list-style-type: none"> - brownfieldconvenant
Herbruikbaarheidsprofiel	Goed herbruikbaar door context en 'warme' factoren.
Omkeerbaarheidsprofiel	Hoog maar voorwaardelijk. Grootschalige gebouwen op grootschalige percelen lenen zich goed voor omkeerbaar ruimtegebruik, maar veel vervuiling.
Screening geslaagd?	Ja
Tijdspectief	<ul style="list-style-type: none"> - Herbruikbaarheid: op korte termijn. - Omkeerbaar ruimtegebruik is gekoppeld aan verschillende voorwaarden, maar kan ook al op korte termijn tot lange termijn.
Typegebied?	Strategische locatie - watergebonden (bedrijven)terreinen kunnen als typegebied aangeduid worden, waarbij gestreefd kan worden naar omkeerbaar ruimtegebruik.

De cases dienen om de methodiek te testen en te zien of de geselecteerde 'warme indicatoren' op een laag schaalniveau dezelfde potenties voor hergebruik behouden als verondersteld op het niveau Vlaanderen. Ze laten daarbij toe hiaten te detecteren en aan te geven welke elementen uit de screening een verdere verfijning vragen. We kunnen conclusies trekken in verband met hergebruik (betreffende de screening, de typegebieden en de hotspots) en omkeerbaar ruimtegebruik.

1. Screening

Bij de evaluatie van de cases werd nagegaan of de screening al dan niet geslaagd is. Als de selectie in de screening niet geslaagd is, kunnen we dit in de meeste gevallen terugbrengen naar twee redenen: ofwel zijn er ontbrekende datalagen, ofwel zijn er elementen uit de context die hergebruik stimuleren of net tegengaan.

In de cases wordt aangegeven dat er een aantal **datalagen ontbreken**. We kunnen deze lijst aanvullen met de datalagen die bij de methodiek van de warm-koud analyse al werden opgesomd (4.2.2.5 Ontbrekende data). Deze data waren beschikbaar voor kleinere studiegebieden, maar niet op niveau van Vlaanderen. Ten slotte werden ook in de werksessie rond knelpunten een aantal elementen opgesomd die de screening zouden kunnen vervolledigen.

Volgende datalagen zouden de screening kunnen vervolledigen:

- Inefficiënt gebruik van binnengebieden in een stedelijke context (case: Gent, Oud Sint-Amandsberg)
- Viaducten en meer algemeen grote structuren in een stedelijke context (case: Gent, Viaduct Gentbrugge)
- Uitbollende landbouwzetels (case: Kortrijk-Waregem, Landbouwzone)
- Gebouwen (kantoren)
- Trends: parkings
- Leegstand en verwaarlozing van panden
- Alle terreinen met mogelijke brownfieldontwikkeling (in plaats van enkel de vastgestelde brownfieldconvenanten)
- Industrieel erfgoed dat nog niet is aangeduid als cultuurhistorisch erfgoed, maar tegelijkertijd ook niet meer is aangeduid als bedrijfsgebouw. (Voorbeeld: loodsen in de Voorhavenlaan)

Bepaalde aspecten van herbruikbaarheid zijn zeer **contextafhankelijk**. De dimensie 'ruimtelijke dynamiek' is in veel van de cases hét doorslaggevende element voor de selectie. Dit is echter ook de dimensie die het sterkst contextafhankelijk is. We kunnen dit illustreren aan de hand van twee cases: het bedrijventerrein langs de A12 en het bedrijventerrein langs de E17. Beide bedrijventerreinen zijn op dezelfde manier geselecteerd, maar toch zijn de potenties naar hergebruik toe, compleet verschillend. Langs de snelweg E17 is er geen vraag naar het inbrengen van nieuwe functies, wel is er een blijvende economische invulling. De case langs de A12 daarentegen, haalt zeer veel meerwaarde uit de context en in de ontwikkelingsscenario's speelt de omgeving dan ook een zeer grote rol. De herbruikbaarheidsmogelijkheden zijn hier dus talrijk, gezien de context.

Het **tijdsperspectief** is naast de context ook een zeer belangrijk element. Niet alles wat nu als 'rood' of herbruikbaar is aangeduid, is nu (op korte termijn) ook effectief herbruikbaar. Bepaalde bedrijventerreinen zijn bijvoorbeeld momenteel volledig ingevuld en kampen niet met leegstand, dus hergebruik is nog niet onmiddellijk aan de orde. De potentiekaart voor hergebruik, moet dan ook op die manier gelezen worden dat niet alle 'rode' zones onmiddellijk kunnen ingezet worden voor hergebruik.

2. Typegebieden

De gebieden die in aanmerking komen voor hergebruik in Vlaanderen zijn 'te herbruiken gebieden'. Binnen deze veelheid aan sites kunnen echter typische terugkerende elementen gegroepeerd worden, deze worden benoemd als '**typegebieden voor hergebruik**'. Vanuit de verschillende cases kunnen

we een aantal van deze typegebieden selecteren. Deze lijst wordt vervolledigd en de typegebieden worden omschreven in hoofdstuk 4.5.2.2 Typegebieden.

- Gebieden op de rand tussen stad en voormalige industrie met dikwijls industrieel erfgoed (vb. Case Gent - Wondelgemse Meersen)
- Grootschalige structuren in stedelijk gebied (vb. Case Gent - Viaduct Gentbrugge)
- Bedrijventerreinen in stenige context (vb. Case Rupel - Bedrijventerrein A12)
- Ontginningsgebieden (vb. Case Rupel - Case Ontginningsgebied Tuinlei)
- Watergebonden (bedrijven)terreinen (vb. Case Rupel- Scheldeboord)

3. Hotspots

Indien de typegebieden ook een beleidsmatige prioriteit krijgen, worden ze benoemd als **'hotspots voor hergebruik'** in Vlaanderen. Voor deze hotspots kunnen we twee conclusies meegeven:

In veel van de cases speelt **terreinkennis** mee in de selectie van het gebied. Om deze reden lijkt het aangewezen dat de mogelijkheid bestaat om personen/instanties zelf voorstellen te laten doen om bepaalde terreinen als 'hotspot' te selecteren. (Dit wordt verder meegenomen in *deel D: Voorstel aanpassingen instrumentarium.*)

Daarnaast is het ook belangrijk dat de Vlaamse Overheid zelf de **tussenstap** maakt tussen typegebieden en hotspots. De context speelt in veel van de situaties een zodanig grote rol, dat het niet mogelijk is om op Vlaams niveau de garantie te geven dat een gebied dat aangeduid is als herbruikbaar of als typegebied, dat ook werkelijk is. De case Kortrijk-Waregem, bedrijventerrein E17 toont deze problematiek.

4. Omkeerbaar ruimtegebruik

De screening of warm-koud analyse op niveau Vlaanderen hebben initieel niet de bedoeling om gebieden voor omkeerbaar ruimtegebruik te kunnen selecteren. Toch blijkt uit de cases dat de gebieden die geselecteerd zijn als herbruikbaar, in veel gevallen ook **omkeerbaar ruimtegebruik** toelaten. De datalagen 'bedrijfsgebouwen' en 'cultuurhistorisch erfgoed' zijn datalagen die in veel van de gevallen resulteren in omkeerbaar ruimtegebruik. Ook is tussentijds gebruik een vorm van omkeerbaar ruimtegebruik die kan toegepast worden in afwachten van hergebruik, wat de twee fenomenen van hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik onlosmakelijk met elkaar verbindt. De case Gent - Viaduct Gentbrugge is hiervan een voorbeeld. Om de structuur van de viaduct op termijn te kunnen hergebruiken, is het noodzakelijk dat ontwikkelingen onder de viaduct geen claim leggen op een verdere ontwikkeling. Om deze reden is het aangewezen om het tussentijds gebruik zoveel mogelijk als omkeerbaar in te vullen.

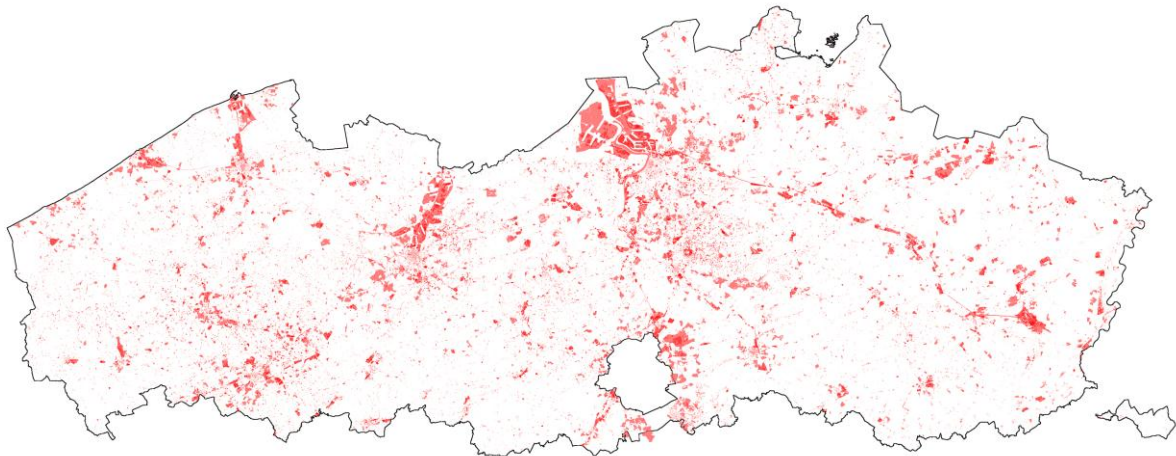
4.5 RESULTATEN WARM-KOUD ANALYSE

4.5.1 Potentiekaart herbruikbaarheid

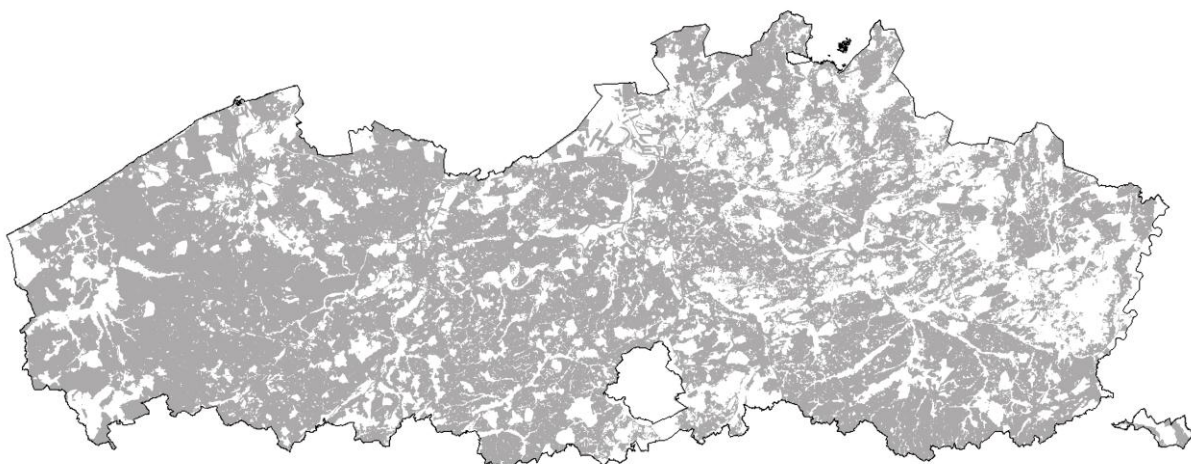
Het resultaat van de warm-koud analyse wordt onder meer samengevat in volgende tabel (tabel 4) en in de potentiekaart voor hergebruik (figuur 53). Uit de tabel blijkt dat ongeveer 10% van Vlaanderen een grote potentie heeft naar hergebruik toe. Deze 10% is aangeduid op figuur 51 in verschillende roodtinten. Hoe roder de zone, hoe meer factoren er wijzen op hergebruiksmogelijkheden.

De ruimte in Vlaanderen die op figuur 51 als 'wit' is aangeduid, is de zone waar het potentieel aan hergebruik kleiner, maar niet mogelijk is. De zone met een lagere potentie naar hergebruik toe, wordt op figuur 52 aangegeven in het grijs. Dit zijn gebieden in Vlaanderen zonder hoge potentie voor hergebruik (rood), maar niet aangeduid als 'koude indicator' (de gebieden waar hergebruik niet mogelijk is, in het blauw weergegeven op figuur 6).

Op deze manier willen we duidelijk maken dat een gebied niet óf herbruikbaar óf niet herbruikbaar is, maar dat de ruimte in Vlaanderen in gradaties meer of minder in aanmerking komt voor hergebruik.



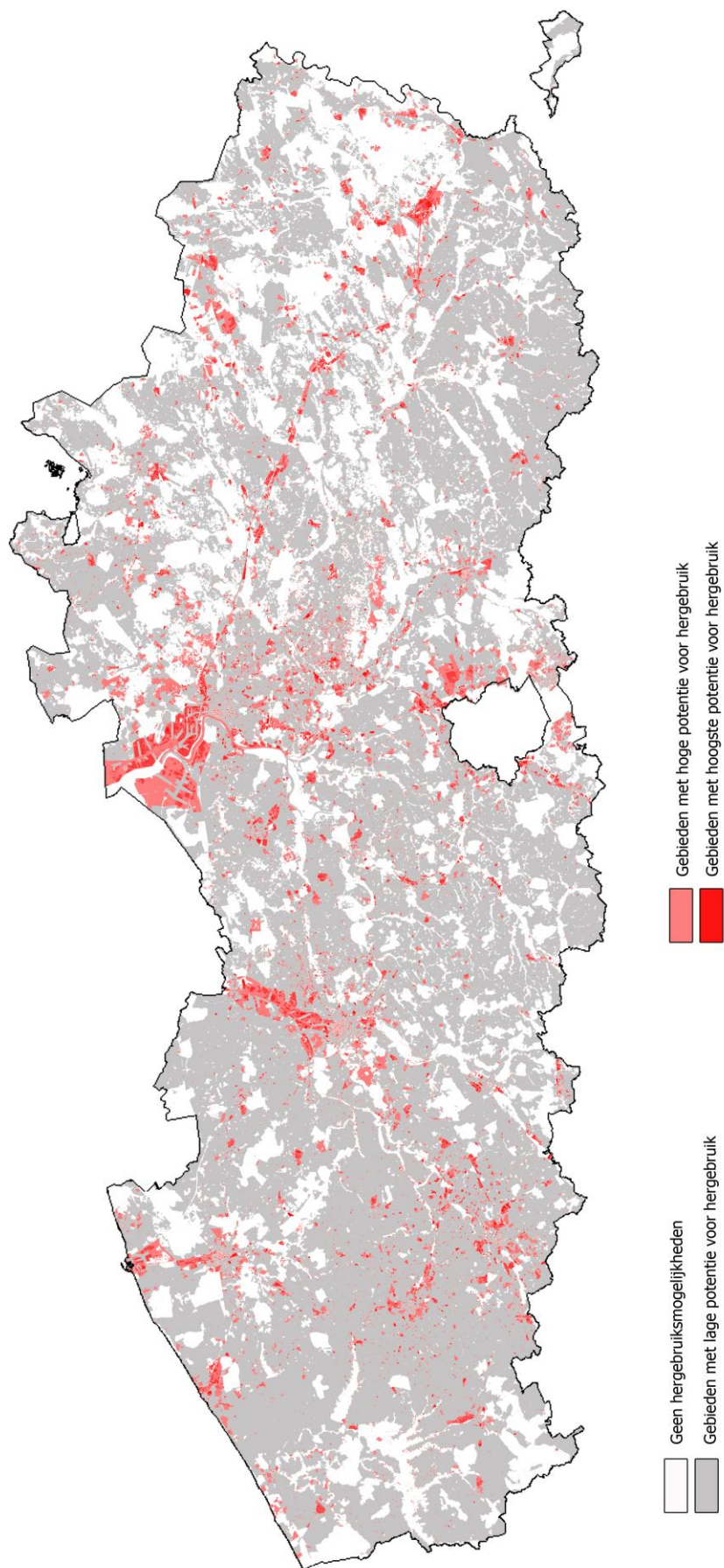
Figuur 51: Gebieden met een hoge potentie voor hergebruik in Vlaanderen



Figuur 52: Gebieden met een lagere potentie voor hergebruik in Vlaanderen

Dimensies en GIS-data in Warm-Koud Analyse		
	Oppervlakte	Vgl Vlaanderen
WARME INDICATOREN	155.528 ha	11,45%
Milieu kwaliteit	32.839 ha	2,42%
Vervuiling	32.628 ha	2,40%
Brownfieldconvenant	405 ha	0,03%
Cultuurhistorische waarde	16.470 ha	1,21%
Bouwkundig erfgoed	16.173 ha	1,19%
Beschermde monumenten	512 ha	0,04%
Fysische geschiktheid	19.588 ha	1,44%
Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden met bebouwing	19.588 ha	1,44%
Korrelgrootte	8.518 ha	0,63%
Bedrijfsgebouwen	7.882 ha	0,58%
Industriële gebouwen	7.958 ha	0,59%
Commerciële gebouwen	554 ha	0,04%
Occupatiegraad	796 ha	0,06%
Leegstaande bedrijfspercelen	796 ha	0,06%
Ruimtelijke dynamiek	116.519 ha	8,58%
Wijken 1960-1980	26.288 ha	1,93%
Serres	11.547 ha	0,85%
Kerken en kapellen	3.112 ha	0,23%
Kanalen in een stedelijke context	4.559 ha	0,34%
Ontginningsgebieden	9.846 ha	0,72%
Bedrijventerreinen	63.304 ha	4,66%
KOUDE INDICATOREN	373.691 ha	27,50%
Milieu kwaliteit	222.140 ha	16,35%
Bossen	153.354 ha	11,29%
Natuurreservaten	11.640 ha	0,86%
VEN-gebieden	93.574 ha	6,89%
Landbouwgebruikspcelen met hoge natuurwaarde	43.536 ha	3,20%
Cultuurhistorische waarde	219.933 ha	16,19%
Ankerplaatsen	219.933 ha	16,19%
Fysische geschiktheid	76.871 ha	5,66%
Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden zonder bebouwing	76.871 ha	5,66%
WARME INDICATOREN ZONDER KOUDE INDICATOREN	134.174 ha	9,87%

Tabel 4: Aanduiding van de verschillende warme en koude dimensies met bijhorende datalagen en oppervlaktes



Figuur 53: Potentiekaart voor hergebruik in Vlaanderen

4.5.2 Selectie van typegebieden

De conclusies uit de cases geven in combinatie met de potentiekaart voor hergebruik aanleiding tot het selecteren van typegebieden voor hergebruik op niveau Vlaanderen. Op die manier wordt de terugkoppeling gemaakt vanuit de cases op microschaal naar het niveau Vlaanderen.

4.5.2.1 Methodiek en resultaten

De derde stap van de warm-koud analyse (figuur 6) bestaat uit het combineren van de potentiekaart voor hergebruik met visiekaarten en (beleids-)keuzes. Op deze manier kunnen we de lijst van de geselecteerde typegebieden verder aanvullen.

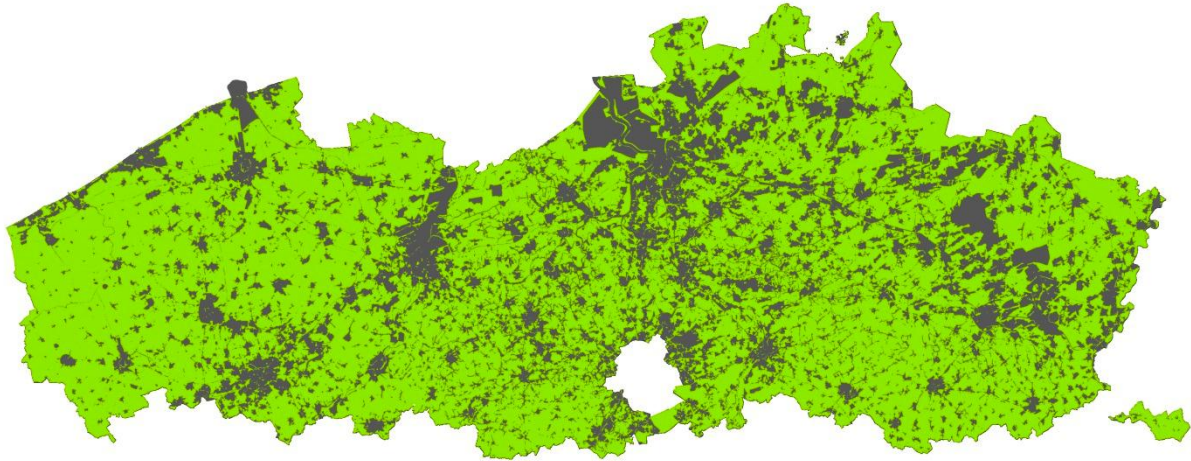
Een eerste vertrekpunt daarbij is de kaart met een hoge potentie voor hergebruik in Vlaanderen (figuur 51 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). In tabel 4 werd al aangegeven dat 134.174 ha of 9.87% van Vlaanderen aangeduid is als herbruikbaar. Deze kaart vergelijken we achtereenvolgens met het gewestplan, de afbakening van de stedelijke gebieden en de kaart van de verwevingsstudie. Het berekenen van de oppervlaktes werd uitgevoerd in GIS.

De methodiek is in elk van de vergelijkingen dezelfde en bestaat uit drie stappen:

- In de eerste stap wordt, los van de potentiekaart voor hergebruik, de oppervlakte van de verschillende categoriën uit de visiekaart weergegeven en het respectievelijk percentage dat ze innemen van Vlaanderen. Bijvoorbeeld: 74% van Vlaanderen ligt in 'zachte bestemmingen' op het gewestplan.
- De tweede stap bestaat uit het verdelen van de 134.174 ha herbruikbare oppervlakte over de verschillende categorieën. Hoeveel van de herbruikbare oppervlakte ligt in elke categorie? Dit wordt zowel weergegeven in oppervlakte als in percentage van Vlaanderen. Bijvoorbeeld: 21% van de herbruikbare oppervlakte in Vlaanderen, ligt in een 'zachte bestemming'.
- In de derde stap wordt de vergelijking gemaakt tussen de totale oppervlakte per categorie en de hoeveelheid herbruikbare oppervlakte daarin. Welk percentage van de oppervlakte in een bepaalde categorie is herbruikbaar? Bijvoorbeeld: Slechts 3% van de oppervlakte in 'zachte bestemming' is herbruikbaar.

1. Vergelijking met het gewestplan

De vergelijking van de potentiekaart naar hergebruik met het gewestplan gebeurt aan de hand van een opdeling van het gewestplan. Deze opdeling bestaat uit het onderscheiden van harde (wonen, woonuitbreidingsgebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen, gebieden voor openbaar nut, industrie en recreatie - grijs op figuur 54) en zachte bestemmingen (natuur, bos, buffergebieden en agrarische bestemming - groen op figuur 54). In een tweede tabel (tabel 6) worden de harde bestemmingen vervolgens opgesplitst in woongebied, recreatiegebied, industriegebied en andere harde bestemmingen.



Figuur 54: Gewestplan opgedeeld in harde (grijs) en zachte bestemmingen (groen)

Vergelijking met gewestplan:		
Zachte bestemmingen	1.000.283 ha	74% van Vlaanderen
Harde bestemmingen	358.482 ha	26% van Vlaanderen
Herbruikbare oppervlakte in		
zachte bestemming	28.278 ha	21% van herbruikbare oppervlakte
harde bestemming	105.895 ha	79% van herbruikbare oppervlakte
Herbruikbare oppervlakte van		
zachte bestemming		3% van de oppervlakte is herbruikbaar
harde bestemming		30% van de oppervlakte is herbruikbaar

Tabel 5: Vergelijking tussen potentiekaart herbruikbare gebieden en gewestplan

Uit deze vergelijking (tabel 5) kunnen we een aantal conclusies trekken:

- Op het gewestplan is ongeveer 3/4^e zachte bestemming, 1/4^e harde bestemming.
- 1/5^e van de herbruikbare oppervlakte ligt in zachte bestemmingen, 4/5^e in harde bestemming.
- Slechts 3% van de oppervlakte in zachte bestemming is herbruikbaar, 30% van de oppervlakte in harde bestemmingen is herbruikbaar.

Vergelijking met harde bestemmingen op het gewestplan:		
woongebied	227.419 ha	17% van Vlaanderen
recreatiegebied	17.856 ha	1% van Vlaanderen
industriegebied	54.740 ha	4% van Vlaanderen
andere harde bestemmingen	58.777 ha	4% van Vlaanderen
Herbruikbare oppervlakte in		
woongebied	38.642 ha	29% van herbruikbare oppervlakte
recreatiegebied	1.597 ha	1% van herbruikbare oppervlakte
industriegebied	48.385 ha	36% van herbruikbare oppervlakte
andere harde bestemmingen	17.520 ha	13% van herbruikbare oppervlakte
Herbruikbare oppervlakte van		
woongebied		17% van de oppervlakte is herbruikbaar
recreatiegebied		9% van de oppervlakte is herbruikbaar
industriegebied		88% van de oppervlakte is herbruikbaar
andere harde bestemmingen		30% van de oppervlakte is herbruikbaar

Tabel 6: Vergelijking tussen potentiekaart herbruikbare gebieden en harde functies op het gewestplan

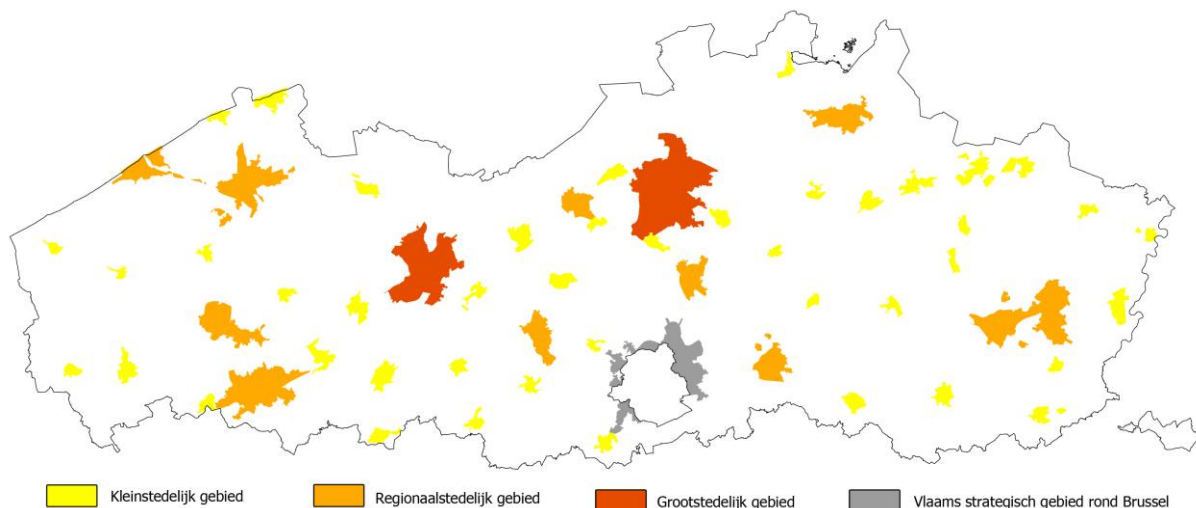
Uit deze vergelijking (tabel 6) kunnen we volgende conclusies trekken:

- Van de 26% harde bestemming in Vlaanderen, is er 2/3^e aangeduid als woongebied (17% van Vlaanderen).
- Van de 79% herbruikbare oppervlakte in harde bestemmingen, is er iets meer dan 1/3^e in woongebied en 1/3^e in industriegebied gesitueerd.
- In industriegebieden is volgens de tabel 88% van de oppervlakte herbruikbaar. Dit is het inherente gevolg van het gebruik van de data laag 'bedrijventerreinen' bij de dimensie ruimtelijke dynamiek (zie eerder). Het is echter niet de bedoeling om alle industriegebieden te gaan hergebruiken voor nieuwe bestemmingen. Wel zijn dit gebieden waar de potentie naar hergebruik toe omwille van schaal, aanwezige bebouwing, infrastructuur en maatschappelijke dynamiek (al dan niet door een ander gebruik) zeer groot is.

Conclusie: Deze vaststellingen stemmen overeen met het streven naar hergebruik in versteende ruimte en harde bestemmingen. Slechts 3% van de zachte bestemmingen wordt immers aangeduid als herbruikbaar.

2. Vergelijking met 'afbakening stedelijke gebieden' (maart 2010)

Bij de afbakening van de stedelijke gebieden geeft de Vlaamse overheid aan binnen welke lijn ze de stedelijke gebieden wil zien ontwikkelen (figuur 55). Een afbakeningslijn begrenst het stedelijk gebied. Voor de gebieden die binnen deze lijn liggen, voert de overheid een stimulerend beleid. Dit beleid is vooral gericht op wonen, bedrijvigheid en harde recreatie. De stedelijke gebieden zijn onderverdeeld in kleinstedelijk, regionaalstedelijk en grootstedelijk gebied en het Vlaams strategisch gebied rond Brussel.



Figuur 55: Afbakening stedelijke gebieden in Vlaanderen (situatie maart 2010)

Afbakening stedelijke gebieden maart 2010		
Stedelijk gebied	140.982 ha	10% van Vlaanderen
Grootstedelijk gebied	33.061 ha	2% van Vlaanderen
Regionaalstedelijk gebied	55.454 ha	4% van Vlaanderen
Kleinstedelijk gebied	42.409 ha	3% van Vlaanderen
Vlaams strategisch gebied rond Brussel	10.057 ha	1% van Vlaanderen
Buitengebied	1.217.783 ha	90% van Vlaanderen
Herbruikbare oppervlakte in		
stedelijk gebied	45.347 ha	34% van herbruikbare oppervlakte
Grootstedelijk gebied	9.673 ha	7% van herbruikbare oppervlakte
Regionaalstedelijk gebied	17.577 ha	13% van herbruikbare oppervlakte
Kleinstedelijk gebied	13.489 ha	10% van herbruikbare oppervlakte
Vlaams strategisch gebied rond Brussel	4.607 ha	3% van herbruikbare oppervlakte
buitengebied	88.826 ha	66% van herbruikbare oppervlakte
Herbruikbare oppervlakte van		
stedelijk gebied		32% van de oppervlakte is herbruikbaar
Grootstedelijk gebied		29% van de oppervlakte is herbruikbaar
Regionaalstedelijk gebied		32% van de oppervlakte is herbruikbaar
Kleinstedelijk gebied		32% van de oppervlakte is herbruikbaar
Vlaams strategisch gebied rond Brussel		46% van de oppervlakte is herbruikbaar
buitengebied		7% van de oppervlakte is herbruikbaar

Tabel 7: Vergelijking tussen potentiekaart herbruikbare gebieden en afbakening stedelijke gebieden

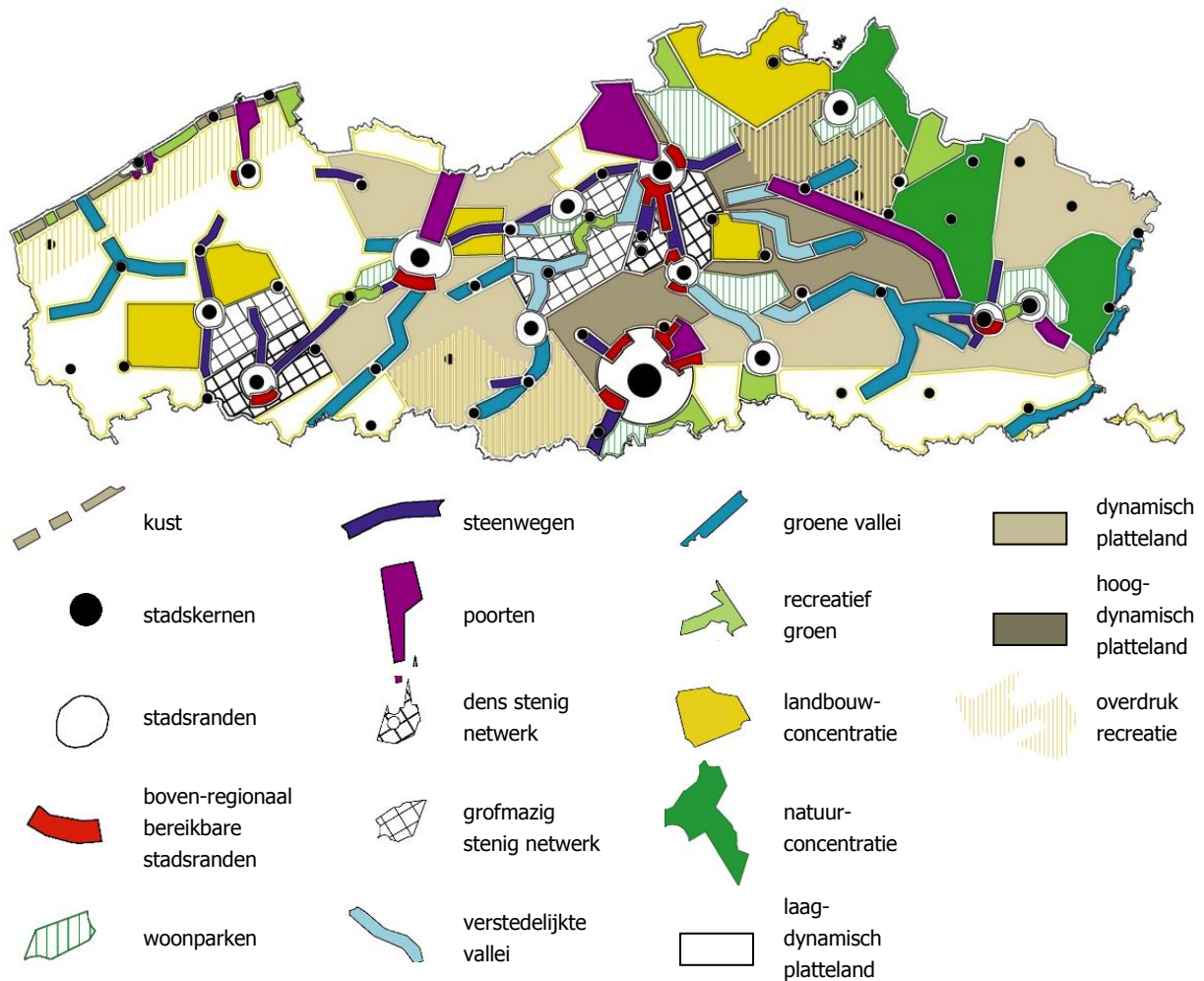
Uit deze vergelijking (tabel 7) kunnen we een aantal conclusies trekken:

- 10% van Vlaanderen ligt in stedelijk gebied, 90% in buitengebied.
- 1/3^e van de herbruikbare oppervlakte ligt in stedelijk gebied, 2/3^e in buitengebied.
- Van de herbruikbare oppervlakte in stedelijk gebied ligt 1/3^e in regionaalstedelijk gebied, 1/3^e in kleinstedelijk gebied en 1/3^e is verspreid over de grootstedelijke gebieden en het Vlaams strategisch gebied rond Brussel.
- 1/3^e van de oppervlakte in stedelijk gebied is herbruikbaar, terwijl maar 7% van de oppervlakte in buitengebied herbruikbaar is. Dit aandeel herbruikbare oppervlakte in de stedelijke gebieden is gelijkmatig verdeeld over de verschillende klassen stedelijk gebied, met uitzondering van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Daar is ongeveer de helft aangeduid als herbruikbare oppervlakte.

Conclusie: Deze elementen bevestigen de vorige vaststelling in verband met het streven naar hergebruik in versteende ruimte. Slechts 7% van de oppervlakte in het buitengebied is herbruikbaar. In het stedelijk gebied is de herbruikbare oppervlakte ongeveer gelijkmatig verdeeld over de verschillende klassen stedelijk gebied.

3. Vergelijking verwevingsstudie

De kaart 'Verwevingsrelevante deelgebieden in Vlaanderen' (figuur 56) is het resultaat van een gebiedsspecifieke differentiatie van het verweefbaarheidsprofiel op Vlaams niveau. Het geeft inzicht in de actuele vorm en het actueel voorkomen van verweving in Vlaanderen (bron: AMRP-Technum, 2006-2007). Gezien de focus van het onderzoek rond slim ruimtegebruik, werden de volgende categorieën niet letterlijk overgenomen: er is geen onderscheid gemaakt tussen 'laag-dynamisch', 'dynamisch' en 'hoog-dynamisch platteland'. Deze drie deelcategorieën zijn samengevoegd onder de noemer 'platteland'. Ook werd de overdruk recreatie niet meegenomen. De 17 deelgebieden werden dus herleid tot 15 deelgebieden om een nuttige vergelijking met de potentiekaart voor hergebruik te kunnen maken.



Figuur 56: Verwevingsrelevante deelgebieden in Vlaanderen (Bron: AMRP-Technum, 2006-2007)

Uit de vergelijking (tabel 8) kunnen we een aantal conclusies trekken:

- Iets meer dan de helft van Vlaanderen is aangeduid als 'platteland' (samenvoeging van de categorieën hoog-, midden- en laag-dynamisch platteland).
- Als we de herbruikbare oppervlakte bekijken, valt het op dat 8% van de herbruikbare oppervlakte zich in de categorie 'stadsrand' bevindt, 17% in de categorie 'poort' en 27% in de categorie 'platteland'.
- Als de vergelijking gemaakt wordt door middel van de totale oppervlakte per categorie, dan valt het op dat 42% van de oppervlakte in de categorie 'poort', aangeduid is als herbruikbaar.
- Daarnaast is ongeveer een kwart van de oppervlakte van stadskern, stadsrand en bovenregionaal bereikbare stadsrand aangeduid als herbruikbaar. De verschillen tussen deze drie stedelijke categorieën zijn minimaal.
- Slechts 5% van de totale oppervlakte 'platteland' is aangeduid als herbruikbaar.

Verweingsstudie		
kust	7.131 ha	1% van Vlaanderen
stadskern	30.365 ha	2% van Vlaanderen
stadsrand	43.756 ha	3% van Vlaanderen
bovenregionaal bereikbare stadsrand	18.212 ha	1% van Vlaanderen
woonpark	52.212 ha	4% van Vlaanderen
steenwegen	35.701 ha	3% van Vlaanderen
poort	53.428 ha	4% van Vlaanderen
dens stenig netwerk	37.615 ha	3% van Vlaanderen
grofmazig stenig netwerk	45.572 ha	3% van Vlaanderen
groene vallei	73.382 ha	5% van Vlaanderen
verstedelijkte vallei	27.936 ha	2% van Vlaanderen
recreatief groen	36.944 ha	3% van Vlaanderen
landbouwconcentratiegebied	90.274 ha	7% van Vlaanderen
natuurgebied	84.185 ha	6% van Vlaanderen
platteland	722.051 ha	53% van Vlaanderen
Herbruikbare oppervlakte in		
kust	827 ha	1% van herbruikbare oppervlakte
stadskern	7.512 ha	6% van herbruikbare oppervlakte
stadsrand	11.072 ha	8% van herbruikbare oppervlakte
bovenregionaal bereikbare stadsrand	4.955 ha	4% van herbruikbare oppervlakte
woonpark	8.281 ha	6% van herbruikbare oppervlakte
steenwegen	6.185 ha	5% van herbruikbare oppervlakte
poort	22.669 ha	17% van herbruikbare oppervlakte
dens stenig netwerk	7.481 ha	6% van herbruikbare oppervlakte
grofmazig stenig netwerk	4.922 ha	4% van herbruikbare oppervlakte
groene vallei	4.488 ha	3% van herbruikbare oppervlakte
verstedelijkte vallei	3.027 ha	2% van herbruikbare oppervlakte
recreatief groen	4.140 ha	3% van herbruikbare oppervlakte
landbouwconcentratiegebied	6.972 ha	5% van herbruikbare oppervlakte
natuurgebied	5.538 ha	4% van herbruikbare oppervlakte
platteland	36.105 ha	27% van herbruikbare oppervlakte
Herbruikbare oppervlakte van		
kust		12% van de oppervlakte is herbruikbaar
stadskern		25% van de oppervlakte is herbruikbaar
stadsrand		25% van de oppervlakte is herbruikbaar
bovenregionaal bereikbare stadsrand		27% van de oppervlakte is herbruikbaar
woonpark		16% van de oppervlakte is herbruikbaar
steenwegen		17% van de oppervlakte is herbruikbaar
poort		42% van de oppervlakte is herbruikbaar
dens stenig netwerk		20% van de oppervlakte is herbruikbaar
grofmazig stenig netwerk		11% van de oppervlakte is herbruikbaar
groene vallei		6% van de oppervlakte is herbruikbaar
verstedelijkte vallei		11% van de oppervlakte is herbruikbaar
recreatief groen		11% van de oppervlakte is herbruikbaar
landbouwconcentratiegebied		8% van de oppervlakte is herbruikbaar
natuurgebied		7% van de oppervlakte is herbruikbaar
platteland		5% van de oppervlakte is herbruikbaar

Tabel 8: Vergelijking tussen potentiekaart herbruikbare gebieden en verweingsstudie

Conclusie: Vanuit de verweingsstudie kunnen een aantal typegebieden geselecteerd worden: de 'poorten' en het stedelijk gebied bestaande uit 'stadskern', 'stadsrand' en 'bovenregionaal bereikbare stadsrand'.

4.5.2.2 Typegebieden

De warm-koud methodiek houdt een aantal beperkingen in (afhankelijkheid van datalagen, selecties uit eerdere onderzoeken, ...), maar toch is het mogelijk een selectie te maken van een aantal typegebieden in Vlaanderen waar optimaal op hergebruik kan ingezet worden. De cases vormen al een eerste aanzet voor de selectie van typegebieden. Aangevuld met de vergelijking van de visiekaarten, komen we tot de volgende typegebieden (ook weergegeven op figuur 57):

1. Stedelijk gebied



De meest stedelijke zones in Vlaanderen zijn aan te duiden als typegebied voor hergebruik. Het soort hergebruik hangt voornamelijk af van de situering van het gebied in de stedelijke zone. Daarbij is de opdeling uit de verwevingsstudie voor een deel bruikbaar: de stadskern, stadsrand en bovenregionaal bereikbare stadsrand. De potenties voor de stadsrand en de bovenregionaal bereikbare stadsrand zijn ongeveer dezelfde.

● De **stadskern** wordt volgens de verwevingsstudie gekarakteriseerd door een ruimtelijke concentratie van een groot aantal functies. Deze functies worden algemeen morfologisch gekenmerkt door een kleine korrel omdat de bruikbare oppervlakte beperkt blijft door het intensieve gebruik van het deelgebied. Er is een hoge ruimtelijke dynamiek waarbij de locatie voordelen biedt: een snelle afwisseling en vernieuwing van functies en activiteiten.

Potenties: In de stadskern is hergebruik in grote mate realiseerbaar op gebouwniveau. De dimensie cultuurhistorisch erfgoed speelt een grote rol en het hergebruik kan er inspelen op de hoge ruimtelijke dynamiek. Typische elementen in deze stadskern zijn kerken, kapellen en monumenten, waarbij de gebouwen in veel van de gevallen hergebruikt kunnen worden door een invulling met publieke functies (bibliotheek, museum, ...). Een tweede typische situatie in de stadskern is het inefficiënt gebruiken van het binnengebied in een bouwblok. Dit kan ingevuld worden met wonen (maar dan is er eerder sprake van verdichting in plaats van hergebruik) of woonondersteunende functies (buurthuis, buurtwinkels, ...) met eventueel hergebruik van bedrijfsgebouwen (voorbeeld case Gent - Oud Sint-Amansberg). Deze potenties in de stadskern zijn sterk afhankelijk van de draagkracht van het gebied. Het is immers niet de bedoeling alle potentiële gebouwen of gebieden voor hergebruik ook daadwerkelijk in te zetten of vol te bouwen.



In de verwevingsstudie wordt de **stadsrand** omschreven als een ruimtelijke, niet ten volle geconcentreerde groepering van verschillende grootschalige functies zoals kantoren, voorzieningen, kleinhandel, bedrijvigheid en recreatie.



De **bovenregionaal bereikbare stadsrand** wordt er omschreven als een stadsrand waarbij er een grote ruimtelijke concentratie is aan grootschalige, verkeersgenererende voorzieningen en kantoren.

Potenties: Naast de onderbenutte binnengebieden die ook in de stadskern voorkomen, is het in de stadsrand vooral in de grens- of overganggebieden dat de grootste potentie voor hergebruik ligt. Voormalige industrieterreinen of havengebieden dicht bij het centrum met grootschalige vervuiling zijn typerende voorbeelden hiervan. (Bijvoorbeeld in de overgang tussen de oude haven en de stadskern, case Gent - Wondelgemse Meersen.) In deze stadsrand kunnen zich functies vestigen die nog bij de stad horen, maar qua schaal soms niet in de stadskern passen (vb. asielzoekerscentrum). Daarnaast bestaan er in deze zone ook potenties voor wonen en complementaire functies.

Ook de grootschalige (infra-)structuren in stedelijk gebied bevinden zich voornamelijk in de stadsrand (vb. case Gent - Viaduct Gentbrugge). Bij het hergebruik van deze structuren liggen de potenties vooral in het ontwikkelen van publieke of openbare functies op publiek domein. De ontwikkelaar zal op dat moment ook meestal gerelateerd zijn aan een overheid.

Daarnaast wijst de dimensie korrelgrootte in deze stadsrand op een hoog herbruikbaarheidspotentieel. Solitair grootschalige gebouwen die zich, mede vanuit de context, lenen tot het toepassen van hergebruik. De ruimtelijke context zal daarbij de voornaamste randvoorwaarde zijn voor het soort functies dat in deze gebouwen perspectieven kan bieden. Verlaten bedrijfsgebouwen kunnen bijvoorbeeld opnieuw ingevuld worden als bedrijf wanneer de economische situatie zich hiertoe leent, maar ook een andere invulling is mogelijk (vb. case Rupel - Bedrijventerrein A12).

2. Clusters van ontginningsgebieden



In de provincies Antwerpen en Limburg bevinden zich twee clusters van ontginningsgebieden. Uit de case Rupel - ontginningsgebied Tuinlei blijkt dat de mogelijkheden naar hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik in deze gebieden groot zijn. Omwille van de ruimtelijke concentratie van deze ontginningsgebieden, zijn hier twee typegebieden geselecteerd. Een aantal grote bedrijventerreinen en woonwijken maken ook deel uit van deze clusters. Deze ontwikkelingen zijn immers historisch verbonden met de ontginning. De potentie voor hergebruik van ontginningsgebieden reikt verder dan enkel deze clusters. De gebieden op zich zijn echter te klein om weer te geven op de kaart met typegebieden in Vlaanderen.

Potenties: Ontginningsgebieden en in het bijzonder de onontgonnen zones daarin, lenen zich uitermate tot een vorm van omkeerbaar ruimtegebruik vóór de ontginning plaatsvindt. Ontwerpend onderzoek voor de case Rupel - Ontginningsgebied Tuinlei toont aan dat deze vorm van intensief ruimtegebruik door verschillende functies kan opgenomen worden: energiewinning, tijdelijke natuur, recreatie, ... Na de ontginning is er vooral hergebruik mogelijk van de door de mens ontwikkelde landschappelijke structuur. De grootschalige eigendomsstructuur is een troef bij deze herontwikkeling. Na de ontginning ligt de hergebruiksmogelijkheid vooral bij recreatie. De bedrijven in de omgeving die eerder gelinkt waren aan de ontginning, kunnen hergebruikt worden voor andere economische activiteiten.

3. Poorten



Uit de vergelijking met de verwevingsstudie blijkt dat 42% van de oppervlakte in de 'poorten' aangeduid is als herbruikbaar. Hieruit kunnen we afleiden dat deze poorten als typegebied kunnen geselecteerd worden. Op Vlaams niveau zijn dit de vier zeehavens en de internationale luchthaven van Zaventem. Het economische netwerk van het Albertkanaal (ENA) maakt deel uit van de categorie 'poorten' bij de verwevingsstudie, maar in deze studie naar herbruikbaarheid maakt het ENA deel uit van het typegebied 'watergebonden bedrijvigheid'.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) zijn deze poorten benoemd als 'poorten als motor voor economische ontwikkeling'. Ze zijn afgebakend in ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarbij ruimtelijke inrichting en reserveringen zijn vastgelegd.

Potenties: De potentie voor hergebruik in deze poorten is vooral gelinkt aan bedrijvigheid. De structuren die momenteel in deze gebieden aanwezig zijn (weg, water, spoor en industrie) worden

best steeds opnieuw gebruikt voor economische activiteiten. Gezien de grootschalige vervuiling in deze gebieden, is het een prioritaire plek om de vervuiling aan te pakken en niet te laten aanslepen. Dit zou immers een economische druk vormen op andere terreinen.

4. Watergebonden terreinen



Uit de case Rupel - Scheldeboord is gebleken dat watergebonden terreinen een grote potentie bieden voor hergebruik. In veel gevallen zijn deze terreinen ook vervuild of zelfs aangeduid als brownfieldontwikkeling, wat een tweede motivatie is voor de aanduiding van deze terreinen als typegebied.

De selectie en afbakening voor dit typegebied is gebaseerd op de verwevingsstudie. De 'verstedelijkte valleien' die gelegen zijn binnen een denses stenig netwerk en de 'poort' ENA worden voor dit typegebied geselecteerd. Met 'verstedelijkte valleien' verwijst men in de verwevingsstudie naar valleien die gelegen zijn in een verlint woonlandschap. De functie 'natuur' is in deze deelgebieden sterk aanwezig, maar komt qua ruimtegebruik in competitie met verschillende andere functies, waaronder bedrijvigheid en wonen. In de valleien ten zuiden van Antwerpen (die in het typegebied 'watergebonden terreinen' worden opgenomen) ligt het percentage bedrijvigheid hoger dan in de andere valleien. De valleien doorkruisen hier namelijk een denses en grofmazig stenig netwerk.

Potenties: Bij deze watergebonden terreinen zijn de mogelijkheden voor hergebruik vooral afhankelijk van andere functies in de omgeving. Als deze terreinen zich in de nabijheid van een woonkern bevinden, dan zal een functie gerelateerd aan het wonen de meeste mogelijkheden bieden. De nabijheid van bedrijven in de omgeving, kunnen een economische herontwikkeling van de terreinen stimuleren.

Indien de terreinen naast de waterstructuur ook nog verbonden zijn met andere modi (spoorwegen of weginfrastructuur), kan er ingezet worden op het multimodale verhaal. Als het terrein op het ogenblik van hergebruik de multimodale locatie niet kan benutten, dan is omkeerbaar ruimtegebruik aangewezen zodat de mogelijkheid in de toekomst wel blijft bestaan.

5. Bedrijventerreinen in een stenige context



De analyse van de cases (Rupel - A12 vs. Kortrijk-Waregem - E17) heeft aangetoond dat niet alle bedrijventerreinen in aanmerking komen voor hergebruik. De herbruikbaarheid hangt zeer sterk af van de context. Toch vormen bedrijventerreinen een categorie waarbinnen een grote ruimtelijke dynamiek aanwezig is en zijn ze dus zeker op te nemen als typegebied in deze studie.

Omwille van de contextafhankelijkheid is de keuze gemaakt om deze bedrijventerreinen op te nemen, die in een stenige context liggen. Om het begrip 'stenige context' te beschrijven, wordt er gebruik gemaakt van de typologieën 'denses stenig netwerk' en 'grofmazig stenig netwerk' uit de verwevingsstudie. Een denses stenig netwerk duidt een gebied aan waar de functie bedrijvigheid sterk vertegenwoordigd is en in combinatie voorkomt met verschillende andere functies. In vergelijking met de omliggende gebieden ligt het percentage bedrijvigheid hier zeer hoog. Het type grofmazig stenig netwerk leunt dicht aan bij het denses stenig netwerk, maar de bedrijvigheid is hier iets lager. De landbouw is er iets sterker vertegenwoordigd waardoor de gebieden gekenmerkt worden door meer open ruimte.

Potenties: De hergebruiksmogelijkheden bij deze bedrijventerreinen komen, net als bij de watergebonden terreinen, voornamelijk uit de context. De grootschalige gebouwen bieden mogelijkheden voor hergebruik op gebouwniveau. Deze nieuwe invulling kan zowel met nieuwe bedrijvigheid als met woonondersteunende functies die een grote korrel vragen (vb. case Rupel - A12).

6. Kustzone



Aan de kust wordt een zone afgebakend die niet alleen naar voor komt uit de potentiekaart van herbruikbare gebieden, maar ook het gevolg is van toekomstige ontwikkelingen of bedreigingen. Onderzoek (Van Der Biest, 2008) toont aan dat de 10km-zone langsheen de Belgische kust onderhevig zal zijn aan de secundaire effecten van klimaatsverandering en de stijging van de zeespiegel. Onder secundaire effecten worden de effecten op ecologische, economische en sociale structuren verstaan, waaronder ook dit onderzoek rond hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik valt. Het zal op lange termijn dus noodzakelijk zijn de zone langsheen de kust te herdenken en daarbij alle mogelijkheden van 'slim ruimtegebruik' op te nemen, waaronder ook hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.

Potenties: De 10km-zone heeft een sterke concentratie aan bebouwing met de 'Atlantic Wall', grootschalige (veelal verouderde) appartementen, recreatieparken met minder duurzame gebouwen en grote verkavelingen uit de jaren 1960-1980, los van de locatie van de stedelijke kernen. In deze zone bestaat een grote dynamiek van herbouw en comfortverhoging bij woonfuncties waarbij hergebruik één van de instrumenten kan zijn. Naast deze ontwikkeling die zich vooral voordoet nabij de kustlijn, bevindt er zich in deze 10km-zone ook een typische situatie: de uitbollende landbouwzettingen. De gebouwen bieden daar mogelijkheden naar recreatie toe, de terreinen rondom kunnen bekeken worden vanuit het klimaatverhaal.

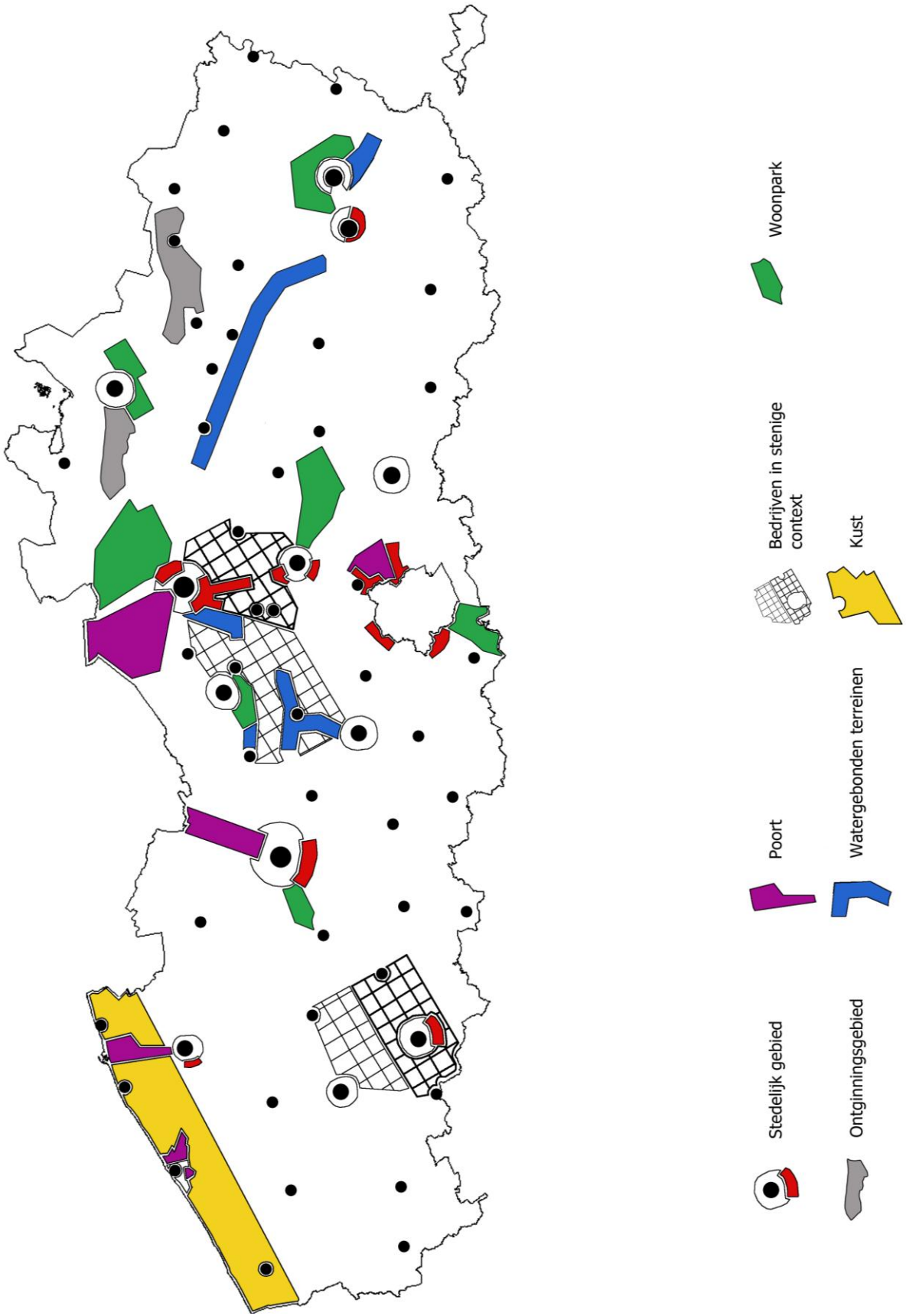
7. Woonparken



De wijken 1960-1980 komen op de potentiekaart voor herbruikbaarheid sterk naar voor, voornamelijk wanneer deze wijken clusters vormen. Een vergelijking met de verwevingsstudie toont aan dat deze clusters grotendeels samenvallen met de categorie 'woonparken' uit de verwevingsstudie. Dit zijn gebieden nabij de steden die voornamelijk uit twee functies bestaan: natuur en wonen.

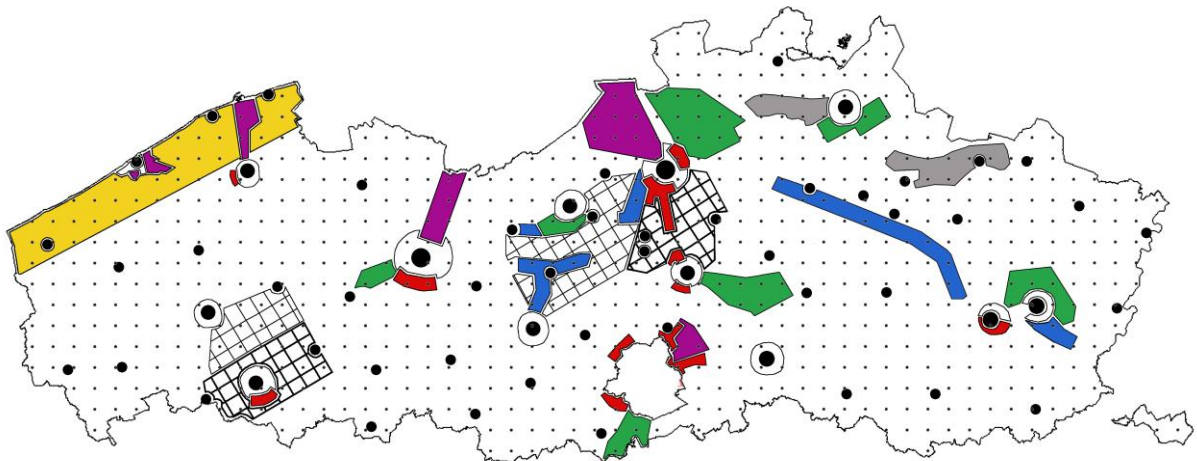
Deze laatste typologie is zeer sterk contextafhankelijk. Uit de case Kortrijk-Waregem - Collegewijk blijkt dat de herbruikbaarheidsmogelijkheden van deze typegebieden sterk onderhevig zijn aan mogelijkheden van buitenaf.

Potenties: Inherent hebben deze wijken uit 1960-1980 weinig reden tot hergebruik, maar de omgeving, de wijzigende gezinssamenstelling en de demografie kunnen wel een 'trigger' vormen. De versnipperde eigendomssituatie maakt het niet eenvoudig om een nieuwe functie te implementeren, dus hergebruik zal in deze wijken vooral gerelateerd zijn aan de woonfunctie.



Figuur 57: Typegebieden vanuit herbruikbaarheid

4.5.3 Typische situaties



Figuur 58: Typische situaties en typegebieden voor hergebruik in Vlaanderen

Naast de typegebieden zijn er ook een aantal typische situaties voor hergebruik. Dit zijn elementen, meestal op een lager schaalniveau, die niet meteen ruimtelijk geconcentreerd voorkomen in een typegebied, maar wel eerder verspreid over Vlaanderen terug te vinden zijn (ook in de typegebieden).

1. Onbenutte (inefficiënt gebruikte) binnengebieden

Deze typische situatie werd al besproken onder het typegebied 'stedelijk gebied', maar kan zich uiteraard ook op andere locaties in Vlaanderen voordoen. Hergebruik kan hier bestaan in het (opnieuw) invullen met wonen (eerder verdichting in plaats van hergebruik) of met woonondersteunende functies (buurthuis, buurtwinkels, ...) met eventueel hergebruik van bedrijfsgebouwen (vb. case Gent - Oud Sint-Amansberg).

2. Solitaire, grootschalige bedrijfsgebouwen

De solitaire gebouwen met een grote korrel worden in de warm-koud analyse opgespoord met de data laag 'korrelgrootte'. Hergebruik zal hier potenties bieden op gebouwniveau. Welke functies in deze te hergebruiken gebouwen plaatsvinden, zal afhangen van de omgeving.

3. Uitbollende landbouwzetels

Uit de literatuurstudie is gebleken dat de komende jaren het hergebruik van de bestaande landbouwzetels aan de orde zal zijn. Veel van de nu nog bestaande landbouwzetels (en daarbij horende gronden) zullen binnen minder dan 50 jaar niet meer beschikken over de nodige opvolging. Door internationalisering van de handel in agrarische producten en concurrentievergroting komen veel oorspronkelijke landbouwbedrijven of hoeves leeg te staan. Om verkrotting tegen te gaan kan er een andere functionele invulling zoals recreatie, toerisme, opslag, etc. De case Kortrijk-Waregem - Landbouwzone heeft aangetoond dat de optie ook bestaat om andere bedrijvigheid in deze gebouwen te vestigen.

4. Kerken en kapellen

De herbruikbare kerken en kapellen zijn niet op Vlaams niveau in kaart te brengen, maar op zich vormen ze wel een veel voorkomende situatie. Voor deze gebouwen zijn verschillende inspirerende voorbeelden beschikbaar, die afhankelijk van de context toepasbaar zijn. In een stedelijke context werden voorbeelden gerealiseerd met hergebruik in de vorm van een boekhandel, hotel, restaurant, crèche, wijkcentrum...

5. Monumenten

De resultaten van de warm-koud analyse met cultuurhistorisch erfgoed als één van de datalagen, geven aan dat er momenteel verspreid over Vlaanderen veel monumenten voorkomen. Uit de vierde werksessie kwam naar voor dat een behoorlijk aantal van deze monumenten nog niet hergebruikt zijn, maar daartoe wel mogelijkheden bieden. Uit de werksessie is gebleken dat er dikwijls moeilijkheden bestaan om (beschermde) monumenten te hergebruiken onder meer omwille van de schaal van de gebouwen, de eigendomssituatie, de strikte reglementering vanuit erfgoed, de hoge renovatiekosten of de bestemming van de zone rondom het monument. De functies die in deze gebouwen kunnen ondergebracht worden, zullen veelal publiek zijn van aard, met een overheidsinstelling als initiator.

6. Vervuilde gronden

De data laag 'vervuiling' werd als één van de belangrijke datalagen van de warm-koud analyse geselecteerd. Het industriële verleden van Vlaanderen zorgt er immers voor dat veel gronden vervuild zijn. Deze typische situatie komt verspreid voor in Vlaanderen, ook in verschillende van de eerder geselecteerde typegebieden. In deze typische situatie hangen de toekomstperspectieven en de mogelijke functionele invulling af van de ruimtelijke context en de aard en de mate van de vervuiling.

5 DEEL C: VERTALING NAAR BELEIDSDOELSTELLINGEN EN STRATEGIE

In dit deel van de studie wordt in samenspraak met de opdrachtgever een globale beleidsstrategie ontwikkeld over het toepassen en verankeren van hergebruik in het ruimtelijke beleid in Vlaanderen. De hierna beschreven beleidsdoelstellingen geven aan hoe hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik worden benaderd, waarom ze worden ingezet en met welke doelstelling hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik moeten worden toegepast. Het scheidt met andere woorden het kader waarbinnen de binnen deze studie ontwikkelde methodiek (voor het analyseren en monitoren van de gebruiksmogelijkheden in Vlaanderen) kan worden toegepast.

5.1 WERKWIJZE

Een (beleids-)strategie is een pakket van maatregelen om een gesteld doel te bereiken. In een eerste stap moet het doel dus duidelijk gedefinieerd worden. Daarna wordt gekeken naar de wijze waarop de begrippen hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik het best worden opgenomen in het ruimtelijk beleid in Vlaanderen.

Bij de formulering van de opdracht is duidelijk aangegeven dat de opdrachtgever de delen van de studie naar beleidsdoelstellingen en strategie, en het daarbij benodigde instrumentarium en/of de aanpassingen daaraan (luiken C en D), in coproductie wil uitwerken met het studieteam. Om invulling te geven aan deze samenwerking zijn een 4-tal werksessies gehouden tussen het studieteam en de afdeling ruimtelijke planning van RWO. Deze werksessies bestonden meestal uit een korte bespreking van relevante elementen uit de studie, een terugkoppeling van de resultaten van de vorige werksessie, een interactieve brainstorm - aan de hand van voorbeelden, cases of delen van de resultaten van het voorafgaande studiewerk rond de methodiek – in verschillende groepen, en afsluitend een plenaire terugkoppeling en bespreking van de resultaten van de werksessie.

Deze werksessies werden georganiseerd met volgende onderwerpen:

Visie en strategie: bij deze werksessie is ingegaan op de visie vanuit de Vlaamse overheid over hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik. Welk ambitieniveau is hierbij vooropgesteld en welke onderwerpen vallen wel of niet binnen deze ambitie? Welke aspecten dienen in het beleidsplan ruimte opgenomen te worden als 'leidende principes' inzake hergebruik?

Methodiek: de werksessie evalueerde de opgestelde methodiek en de gebruikte criteria, de toepasbaarheid van de methodiek en de invulling van de vooropgestelde doelstelling van de methodiek.

Krachtenveldanalyse: Deze werksessie had als doel het opzetten van een methodiek voor het in kaart brengen van de actoren die voor of tegen hergebruik (of een project rond hergebruik) op een bepaalde locatie werken, en van de invloed die zij daarbij kunnen aanwenden/ inzetten (met als neven doelstelling te bepalen welke actoren best betrokken worden in de procesvorming rondom projecten rond hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik).

Instrumentarium en beleidsstrategieën: in deze sessie zijn aan de hand van een aantal uiteenlopende voorbeelden van projecten waarbij hergebruik niet geslaagd is, knelpunten van het huidige instrumentarium in beeld gebracht. Daarnaast is bekeken hoe het bestaande instrumentarium in functie van het ondersteunen van hergebruik kan worden toegepast en welke aanpassingen,

nieuwe combinaties en verbetervoorstellen nodig zijn om hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik beter te ondersteunen.



Figuur 59: Schematisch overzicht van onderwerpen bij de werksessies

5.2 AANLEIDING STREVEN NAAR HERGEBRUIK

Binnen de context van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen 2020-2050 – waar de begrippen 'slim' en 'zorgvuldig ruimtegebruik' worden uitgewerkt, kan een belangrijke uitgangshouding of doelstelling onderscheiden worden, die het streven naar hergebruik motiveert:

- Het ruimtelijk beleid streeft naar het beperken van de reeds bebouwde / versteende ruimte in Vlaanderen: op termijn (bijvoorbeeld **in 2050**) **ontstaat er een evenwicht tussen versteende en open ruimte.**
- Het ruimtelijk beleid streeft naar een **duurzaam en zorgvuldig gebruik** van de ruimte.

Het streven naar een evenwicht tussen bebouwde ruimte en open ruimte in Vlaanderen leidt op termijn tot de noodzaak aan het opnieuw gebruiken of hergebruiken van bepaalde zones of gebieden, om de nieuwe of bijkomende ruimtevragen in de toekomst te kunnen opvangen.

Indien we dit op een 'slimme' én duurzame wijze willen bereiken is het zinvol om daarbij gebruik te maken van reeds aanwezige elementen of structuren in deze gebieden.

In het streven naar een evenwicht zijn hergebruik, omkeerbaar ruimtegebruik, en tijdelijk ruimtegebruik methodes. Het zijn echter niet de enige methodes, ze sluiten aan bij verweving, medegebruik, meervoudig ruimtegebruik, verdichting, ...

5.3 BELEIDSDOELSTELLINGEN VOOR HERGEBRUIK EN OMKEERBAAR RUIMTEGEBRUIK

Vanuit het streven naar duurzaamheid en de wens om een evenwicht te bereiken tussen bebouwde en onbebouwde ruimte in Vlaanderen kunnen de volgende beleidsdoelstellingen worden geformuleerd met betrekking tot het beleid op hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.

Hergebruik was op basis van de literatuurstudie gedefinieerd als volgt:

*Hergebruik heeft betrekking op gebieden of hardware (gebouwde constructies, gebouwen, infrastructuren). Hergebruik betekent het al dan niet op termijn **opnieuw gebruiken** van gebieden of hardware voor nieuwe of gelijkaardige functies of bestemmingen.*

Het opnieuw gebruiken, m.n. het opnieuw in de productie opnemen van afval of afbraakproducten (van Dale) Recycling is een synoniem voor hergebruik.

Op basis van de werksessies wordt deze definitie bijgesteld:

*Hergebruik heeft betrekking op het opnieuw gebruiken van bestaande gebouwde elementen, (ruimtelijke-, of infra-)structuren of gebouwen. Hergebruik betekent het al dan niet op termijn **opnieuw gebruiken** van deze elementen voor nieuwe of gelijkaardige functies of bestemmingen.*

Met betrekking tot hergebruik worden de volgende beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- Het beleid rond hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik **richt zich niet** op het louter (her)**invullen van gebieden**.
In principe kunnen zeer veel ruimtelijke ontwikkelingen in Vlaanderen teruggebracht worden tot het hergebruiken van ruimtes of gebieden. Vandaag is er immers geen ruimte meer over die nog geen functie of bestemming heeft in Vlaanderen. Daardoor is per definitie sprake van een hergebruik van de ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om daarmee het begrip niet uit te hollen is het belangrijk aan te geven wat NIET onder hergebruik valt.
- Het beleid rond hergebruik richt zich op het **opnieuw gebruiken van bestaande elementen of structuren** voor een nieuwe of gewijzigde ruimtevraag.
(in de opgestelde methodiek zijn deze elementen 'hardware' genoemd, hetzij bestaande gebouwen, bestaande (ruimtelijke-, of infra-)structuren of landschappelijke ingrepen). Gebieden die vandaag nog geen 'hardware' bevatten zoals bepaalde open, onbebouwde of zuiver natuurgerichte gebieden vallen hierdoor eerder buiten de scope van het beleid rond hergebruik.
- Hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik moeten een duidelijke aanleiding hebben en een meerwaarde genereren. Deze meerwaarde hangt sterk samen met andere beleidsdoelstellingen. De meerwaarde kan zich situeren op ruimtelijk, economisch, ecologisch, maatschappelijk en sociaal vlak. Soms is hergebruik niet gewenst. Bijvoorbeeld als het geen maatschappelijke meerwaarde heeft. *(bijvoorbeeld alle woontorens in Europese wijk die omgevormd worden naar kantoren, is een voorbeeld van hergebruik waarbij de wenselijkheid in vraag gesteld kan worden).*
- In het beleid rond hergebruik wordt als operationeel toetsingskader de in deze studie uitgewerkte methodiek gehanteerd. Dit toetsingskader werkt in twee stappen:

- In een eerste stap worden de mogelijkheden voor **hergebruik** in Vlaanderen gescreend aan de hand van een **warm-koud analyse**. De indicatoren die hierin worden gebruikt, tonen aan in hoeverre gebieden al dan niet herbruikbaar zijn. Uit deze screening blijkt het potentieel voor herbruikbare gebieden, en het voorkomen van typesituaties met een potentieel voor hergebruik in Vlaanderen. Het beleid richt zich op het stimuleren van hergebruik in deze gebieden en typesituaties.
- Een tweede stap wordt gevormd door een analyse van de toestand van verschillende deelgebieden op microniveau. Aan de hand van het toetsingskader op microniveau wordt het **herbruikbaarheidsprofiel** en **omkeerbaarheidsprofiel** nagegaan, en kan worden afgeleid of het potentieel aan hergebruik op een concrete locatie al op korte of pas op lange termijn beschikbaar komt.

De basiselementen van de methodiek (de screening met de warm-koud analyse en het terreinonderzoek) hangen niet af van huidige beleidskeuzes en kunnen bijgevolg bij een gewijzigd beleid nog steeds gehanteerd worden.

Op basis van de hiervoor beschreven beleidsdoelstellingen is het zinvoller om de focus van de studie te richten op de meer bebouwde gebieden in Vlaanderen. De meer groene of zachte functies die onder meer gekenmerkt worden door het ontbreken van, of slechts in beperkte mate voorkomen van gebouwde structuren, gebouwen, infrastructuren, ... worden hierdoor minder relevant voor hergebruik.

Wel worden vanuit deze gebieden en functies randvoorwaarden gesteld aan bepaalde hergebruiksmogelijkheden van nabijgelegen of aangrenzende gebieden. Om die reden zijn bijvoorbeeld de betreffende data/GIS-lagen binnen de studie wel nog relevant. Het hergebruik van ruraal patrimonium bijvoorbeeld, kan wel degelijk een rol spelen in het zuinig omgaan met ruimte, zo toont ook de case 'landbouwzone' aan in het deelgebied Kortrijk. Onder bebouwde gebieden moeten dus ook zones van het buitengebied worden meegenomen waarbinnen wel herbruikbare structuren en gebouwen voorkomen.

Omkeerbaar ruimtegebruik wordt als volgt gedefinieerd:

***Omkeerbaar ruimtegebruik** heeft in eerste instantie betrekking op gebruik. Het heeft betrekking op de mogelijkheid om na het beëindigen van de functie te kunnen terugkeren naar de oorspronkelijke toestand (of een betere toestand) van het gebied.*

Omkeerbaarheid: Het vermogen terug te kunnen worden veranderd naar een vorige staat of toestand; de eigenschap niet onherroepelijk permanent te zijn. (www.encyclo.be)

Met betrekking tot omkeerbaar ruimtegebruik worden de volgende beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- **Het beleid met betrekking tot omkeerbaar ruimtegebruik** heeft betrekking op de mogelijkheid om na uitoefening van de functie te kunnen terugkeren naar de oorspronkelijke toestand (of beter) van het gebied.

In principe kan elke functie als omkeerbaar beschouwd worden, afhankelijk van welke inspanning er nodig is om terug tot de oorspronkelijke toestand te kunnen keren. Deze inspanningen zijn echter niet eenduidig uit te drukken, ze kunnen financieel, sociaal, ecologisch of maatschappelijk

van aard zijn. Het komt er op neer om omkeerbaarheid te beperken tot die situaties en functies waarbij de inspanningen redelijk en haalbaar zijn.

- Bij het aansnijden van nieuwe gebieden (met name 'greenfields') moet de mogelijkheid tot omkeerbaar ruimtegebruik telkens te worden overwogen.
- Op cruciale of gunstig gelegen gebieden in functie van toekomstige ruimtevragen, dient omkeerbaar(ruimte)gebruik nagestreefd te worden. Ter bevordering van omkeerbaar ruimtegebruik kan worden ingezet op '**flexibele hardware**'. Dit kan zowel betrekking hebben op gebouwen als infrastructuren of ruimtelijke structuren.

Het lijkt in functie van hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik zinvol om binnen het ruimtelijk beleid gebieden of zones af te bakenen waar ook op termijn een hoge ruimtelijke dynamiek mogelijk en gewenst is. In deze zones kan dan het beleid zich richten op het bewaken van de mogelijkheid tot omkeerbaar ruimtegebruik. In het kader van het gewenste evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde gebieden zullen deze zones een belangrijke rol kunnen spelen in de veranderende ruimtevragen en korte termijn behoefte aan ruimte vanuit specifieke problematieken.

Bijvoorbeeld kan een gebied perfect een bepaalde periode dienen voor het situeren van een asielzoekerscentrum en later ingezet worden om een behoefte aan studentenhuisvesting op te vangen. Het streven naar dergelijke 'polyvalente ruimtes' mag echter niet ten koste gaan van de (ruimtelijke) kwaliteit. Dit is een aspect dat in deze gebieden extra goed bewaakt dient te worden.

- Tijdelijk/tussentijds ruimtegebruik is een vorm van omkeerbaar ruimtegebruik. Het wordt toegepast als de vervolgfunctie al gekend is. Tijdelijk ruimtegebruik is aan te moedigen maar mag opnieuw geen argument zijn om een lagere ruimtelijke kwaliteit na te streven.

Hergebruik, omkeerbaar ruimtegebruik, en tijdelijk ruimtegebruik zijn strategieën. Het zijn echter niet de enige, ze sluiten aan bij verweving, medegebruik, meervoudig ruimtegebruik, verdichting. Het beleid rond hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik dient zodanig te worden geformuleerd zodat deze strategieën elkaar ondersteunen.

- Het beleid rond hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik richt zich op typegebieden. Per typegebied wordt bepaald wat de mogelijkheden zijn voor hergebruik en wordt aangegeven hoe hergebruik/ omkeerbaar ruimtegebruik kan worden gerealiseerd. De typegebieden moeten relevant zijn op niveau Vlaanderen, en voldoende omvang hebben (ondergrens qua schaalniveau ligt boven het bouwblokkniveau)
Uit de methodiek en de cases blijkt in welke gebieden hergebruik zinvol is en wat het potentieel naar hergebruik is. Het werken met typegebieden laat toe om gericht te bepalen welke beleidsmiddelen nodig zijn om hergebruik te realiseren en welke inspanningen er voor nodig zijn.

Binnen de doelstelling om te streven naar een evenwicht tussen versteende en openruimte in Vlaanderen hebben hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik **een verschillende focus**:

- Het beleid rond hergebruik richt zich omwille van het opnieuw gebruiken van bestaande elementen en structuren vooral op de versteende of bebouwde ruimte, en de typegebieden die daarbij te onderscheiden zijn. (*zie deel B methodiek*)
- Omkeerbaar ruimtegebruik kan zowel worden ingezet in meer versteende ruimtes als in de open ruimte. Indien nieuwe open ruimte versteend wordt richt het beleid zich op het mogelijk maken

van een omkeerbaar ruimtegebruik zodat op termijn (als de ruimtevrage wijzigt) de open ruimte kan worden hersteld. In de versteende ruimtes richt het beleid met betrekking tot omkeerbaar ruimtegebruik zich eerder op het opzoeken van strategische gebieden waar een blijvend hoge ruimtelijke dynamiek gewenst is en ook in de toekomst afwisselend verschillende ruimtevragen kunnen worden ingevuld.

5.4 INTEGREREN VAN KRACHTENVELDANALYSE IN BELEID / METHODIEK VOOR HERGEBRUIK

5.4.1 Inleiding

Beleidsstrategieën kunnen ontwikkeld worden op verschillende schaalniveaus. Bij de uitwerking van deze opdracht werd zowel gekeken naar het Vlaamse schaalniveau (Hoe kunnen we op Vlaams niveau hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik stimuleren?) als op het niveau van een gebied/project (hoe kunnen we hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik in dit gebied / project realiseren?).

Op het niveau van deelgebieden en concrete projecten moet men er zich van bewust zijn dat niet enkel ruimtelijke of beleidsmatige factoren een rol spelen. Het is cruciaal om ook de actoren op het terrein in rekening te brengen.

Op het terrein wordt immers vastgesteld dat het hergebruiken van structuren, het stimuleren van ruimtelijke dynamiek of tijdelijke invulling vaak leidt tot veel weerstand. De redenen hiervoor zijn uiteenlopend. Vast staat dat dynamiek, hergebruik of tijdelijk gebruik leidt tot onzekerheid: Hoe tijdelijk is tijdelijk? Welke eindtoestand zal ontstaan?...

Zowel op het niveau van een project als van een gebiedsgerichte werking zal dit aspect een rol moeten spelen. We stellen voor om de krachtenveldanalyse in te zetten om in gebieden waar hergebruik gewenst is, een beter inzicht te krijgen in voor- en tegenstanders. Dit laat –zeker op het projectniveau- toe alle krachten en actoren te structureren en vooral, om hiermee rekening te houden bij de uitwerking van de strategie voor een concrete case of project. Zodanig kan er een proces worden opgezet dat hierop adequaat kan inspelen.

5.4.2 Werkwijze krachtenveldanalyse

Hierna volgt een toelichting hoe de krachtenveldanalyse verloopt en welke actoren daarbij minstens betrokken worden. De krachtenveldanalyse verloopt in 3 stappen:

1. Inventariseer de **relevante spelers**, vanuit generieke groepen.
2. Stel een groepering op van de actoren ten aanzien van hun relatie tot het specifieke project
3. Stel een **positiebepaling** op. Hoeveel invloed denk je dat iedere speler op het project heeft en hoe liggen de belangen.

1. Inventariseer de relevante spelers

Gezien de grote hoeveelheid actoren die betrokken is of kan zijn bij het realiseren van hergebruik of omkeerbaar ruimtegebruik is het van belang om een goed beeld te hebben van de positie van actoren of actorengroepen.

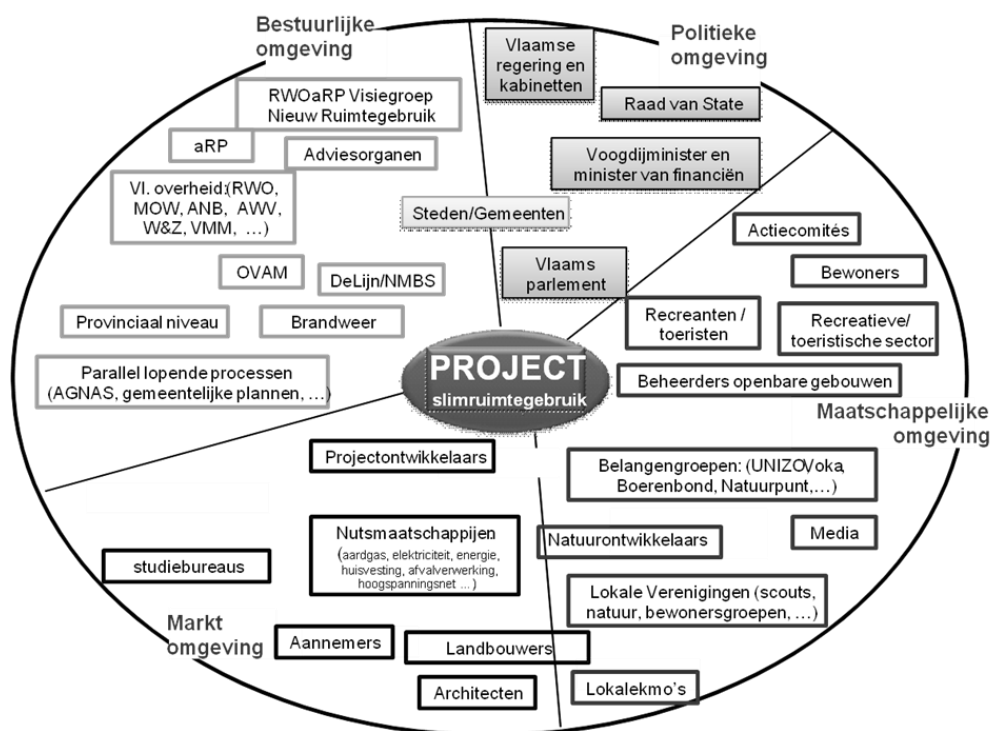
Aan de hand van volgende vragen wordt in een eerste stap geïnventariseerd welke partijen een invloed hebben op het project:

- Wie beslist er over hergebruik?
- Wie kan gebruik maken van het resultaat of ondervindt daar de gevolgen van?
- Wie voert de werkzaamheden uit?
- Wie moet advies geven over het hergebruik / het project?

Deze lijst van stakeholders wordt weergegeven in een schema: een zogenaamde projectomgevingskaart (zie figuur 60). In deze projectomgevingskaart staat het project weergegeven met de actoren die een rol spelen bij het project. De bedoeling van de projectomgevingskaart is zo volledig mogelijk alle relevante spelers te detecteren. Daarom wordt gewerkt met een aantal typeomgevingen (politiek, bestuurlijk, markt, maatschappelijk) van het project. Vooral de categorieën 'belangengroepen' of 'adviesorganen' zullen pas op projectniveau geconcretiseerd kunnen worden.

De actoren worden generiek ingedeeld in 4 categorieën:

- Bestuurlijke omgeving
- Politieke omgeving
- Maatschappelijke omgeving
- Markt omgeving

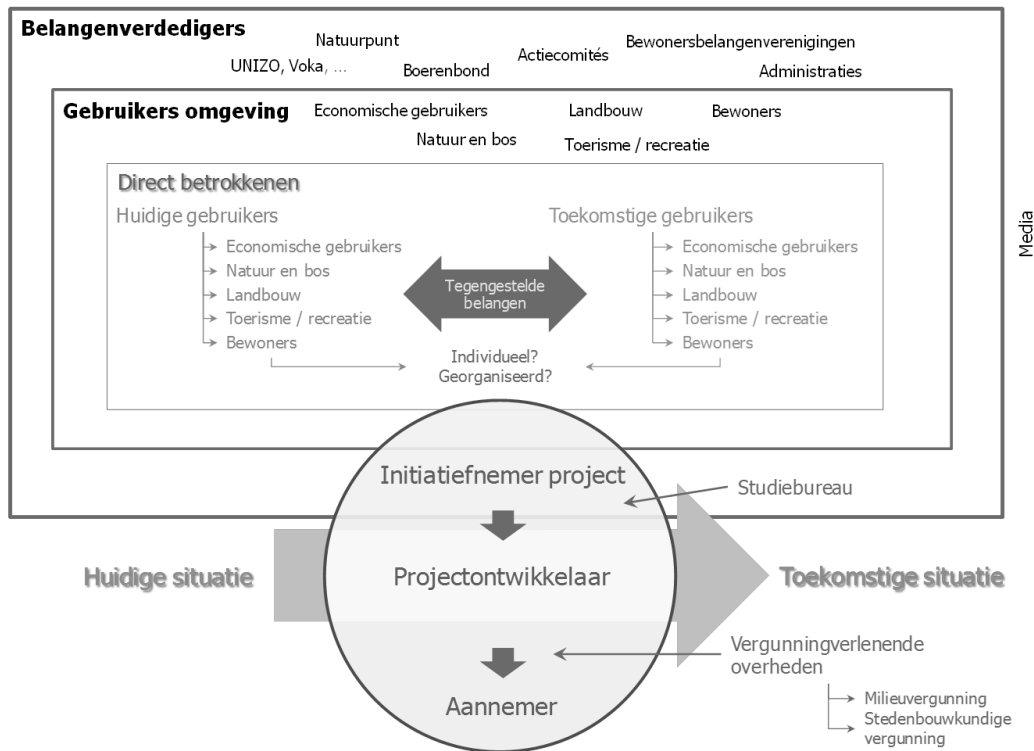


Figuur 60: Schematisch overzicht van de 4 categorieën van actoren

2. Relatie van groepen actoren tot het project

In een volgende stap wordt aangegeven op welke manier de actoren zich tot het project verhouden:

In eerste instantie zijn er die actoren die behoren tot de initiatiefnemers (verantwoordelijke overheid, ontwikkelaar of studie bureau).



Figuur 61: Schematisch overzicht van de relatie van actorengroepen tot het project

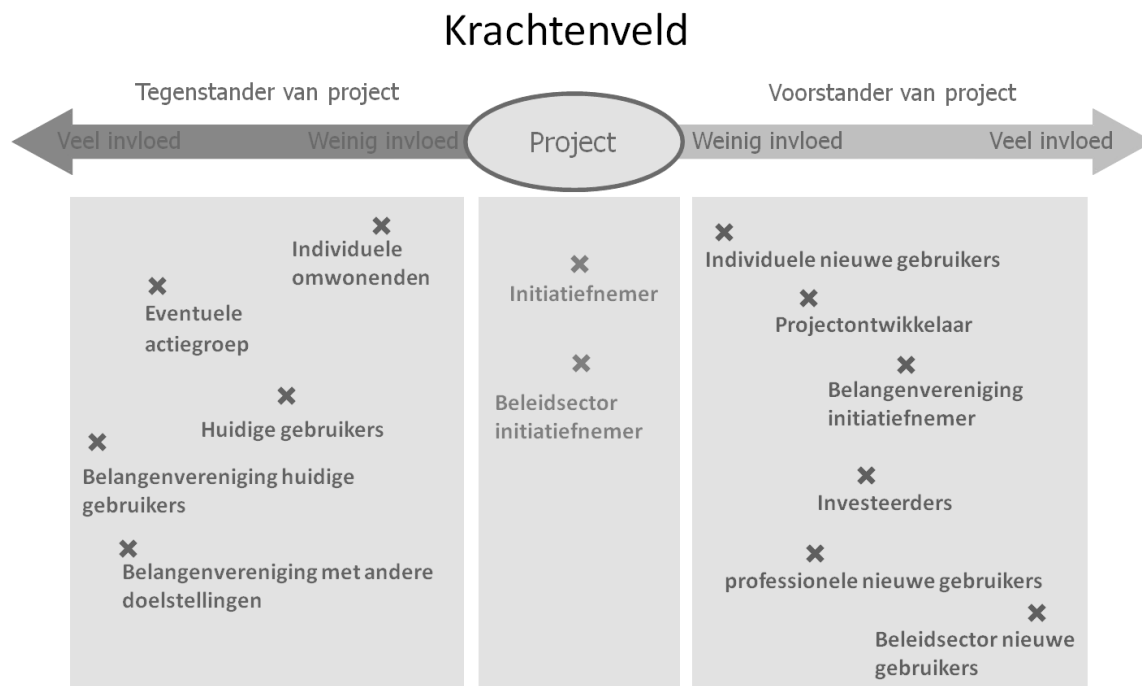
De actoren die zich in de omgeving van het project bevinden zijn de huidige gebruikers en de toekomstige gebruikers. Daarnaast zijn er diegenen die zich bevinden in de gebruikersomgeving. Het betreft gebruikers die zich bevinden in de directe fysieke omgeving, zoals omwonenden, wijkgebonden of lokale verenigingen, bewonersgroepen uit de buurt. Deze groepen van gebruikers kunnen zich allen laten ondersteunen of beroep doen op belangenverdedigers.

3. Positie bepalen van de actoren

In een derde en laatste stap wordt per actor of actorengroep aangegeven welke het belang is bij het project en welke invloed deze actor kan uitoefenen. De betrokkenen worden in kaart gebracht, en er wordt aangegeven (ingeschat) hoeveel invloed elke actor heeft op het project.

De positie van een bepaald type actorengroepen kan moeilijk generiek voor projecten rond hergebruik worden aangegeven. Zo zullen de omwonenden bijvoorbeeld vaak tegen en verandering reageren als die nieuwe impact genereerd, bij een sanering van een verwaarloosd gebied waarvan de omwonenden overlast hebben in de huidige situatie zullen ze dan wellicht eerder positief reageren. Wel is het zo dat bepaalde belangenverenigingen en sectorvertegenwoordigingen vaak meer invloed kunnen uitoefenen dan individuele gebruikers, initiatiefnemers of bewoners. Individuen kunnen echter ook een directe invloed uitoefenen via politieke kanalen en zo toch een grote invloed op een project hebben.

Onderstaand schema is een voorbeeld van een krachtenveld-verdeling over verschillende actoren. Per project zal deze oefening gemaakt moeten worden vooraleer een proces kan worden uitgetekend met de verschillende actoren.



Figuur 62: Schematisch overzicht van de positionering van actoren in het krachtenveld rond een project

5.4.3 Situering krachtenveldanalyse in het procesverloop

De krachtenveldanalyse is een nuttige tool om het beleid rond hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik gericht te sturen op projectniveau in specifieke gebieden. Om de krachtenveldanalyse zinvol toe te passen dient deze **in een vroeg stadium** te worden opgenomen in het procesverloop van projecten rond hergebruik.

De positie van de krachtenveldanalyse in het procesverloop is vooral nuttig te positioneren voordat een dialoog wordt opgestart tussen initiatiefnemer en de actoren, waarbij een visie wordt besproken. Immers alle actoren moeten over deze visie of bij de opmaak daarvan op een juiste manier worden geraadpleegd of geïnformeerd.

Een globaal verloop van proces zou er daarbij als volgt kunnen uitzien:

- Typegebieden afbakenen, en selectie maken van hotspots;
- **Krachtenveldanalyse** uitvoeren en stakeholders in kaart brengen;
- Op basis van een globale visie of doelstelling wordt proactief een dialoog opgestart met de relevante actoren;
- Een proces van wisselwerking tussen actoren en opmaak van de visie vindt plaats, met aandacht voor communicatie en participatie van de omgeving;
- De uitwerking van het project is een coproductie tussen de actoren;
- Daarna worden formele procedures opgestart (milieu-, en stedenbouwkundige vergunning, RUP, ...)

6 DEEL D: INSTRUMENTENMIX EN STIMULERINGSSTRATEGIE

Dit deel heeft tot doel voorstellen uit te werken rond beleidsinstrumenten en -stimuleringsstrategieën die hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik daadwerkelijk op het terrein helpen te realiseren. Daarbij wordt gekeken naar de toepassing, bundeling en optimalisatie van bestaande instrumenten.

Wij streven in deze stap niet naar een in detail uitgewerkte oplossing. Het instrumentarium van de ruimtelijke ordening is immers volop in beweging. We willen in deze opdracht vooral de mogelijkheden in beeld brengen en een basis aanleveren om in een latere fase hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik ingang te laten vinden in het beleid.

6.1 INLEIDING

Een benadering van individuele instrumenten is niet altijd aangewezen, aangezien alle instrumenten sterkten en zwaktes hebben en geen enkel instrument voldoende flexibel en veerkrachtig is om in alle contexten een antwoord te bieden aan alle uitdagingen die zich stellen in het ruimtelijk beleid. Beter is ze te bekijken als complementaire mechanismen die best in combinatie met elkaar gebruikt worden (Swanson, 1995 in Gunnungham en Sinclair, 1999). Voor het onderzoeken van instrumentenmixen bestaan er verschillende beperkingen. Ten eerste is er de veelheid aan variabelen, sterk verschillende verschijningsvormen en karakteristieken van instrumenten en institutionele interacties. Een tweede moeilijkheid om te komen tot een algemene beleidsconclusie bij de combinatie van meerdere instrumenten, is de verschillende impact van lokale politieke en culturele eigenheden op elk van de afzonderlijke instrumenten.

In veel gevallen is het wenselijk om meerdere instrumenten met elkaar te combineren en zo voordeel te halen uit synergetische effecten. Verschillende beleidsinstrumenten kunnen optreden als complementaire mechanismen die best in combinatie met elkaar gebruikt worden.

Er bestaan vandaag slechts een beperkt aantal beleidsdomeinen die hergebruik als doelstelling naar voor schuiven (vb. stedenbeleid en erfgoedbeleid). Omkeerbaar ruimtegebruik komt in het huidige beleid zo goed als niet aan bod. Weliswaar zal men binnen het erfgoedbeleid soms een omkeerbaarheid van ingrepen nastreven, maar dit vertrekt eerder vanuit een doelstelling om geen verkeerde beslissingen te nemen.

Veel beleidsdomeinen en hun instrumenten zijn er eerder op gericht om onomkeerbare, permanente ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Het natuurbeleid heeft bijvoorbeeld de bedoeling om door bepaalde maatregelen (aanduiding als SBZ, aanduiding als natuurreserveaat, enz.) het onbebouwd en natuurlijk karakter van bepaalde gebieden voor de toekomst "definitief" te vrijwaren. Uiteraard betekent dit niet dat bij gewijzigd beleid, deze gronden geen andere invulling kunnen krijgen. Het bebouwen van bepaalde gronden zal in vele gevallen de omkeerbaarheid op termijn gaan hypothekeren.

Om gericht na te gaan of er optimalisaties of bundelingen mogelijk zijn moeten we in eerste instantie de beleidsdoelstellingen duidelijk formuleren. Hiertoe zijn in deel C beleidsdoelstellingen en uitgangspunten aangeduid. In dit luik van de studie concentreren we ons op de rol die de **beleidsinstrumenten** kunnen spelen bij de realisatie en uitvoering van deze beleidsdoelstellingen. Er wordt bekeken welke knelpunten vandaag worden vastgesteld en hoe beleidsinstrumenten daarin functioneren. Vervolgens worden aanbevelingen gedaan over de toepassing en werkwijze van de beleidsinstrumenten om de beleidsdoelstellingen te realiseren.

6.2 WERKING VAN HET HUIDIGE INSTRUMENTARIUM

6.2.1 Bestaand instrumentarium:

Het bestaande instrumentarium is omvangrijk. De volgende instrumenten spelen in meer of mindere mate een rol bij projecten van hergebruik of omkeerbaar ruimtegebruik (hierbij heeft de studie 'strategische ruimtelijke projecten' gediend als inspiratiebron³):

Vergunningenbeleid:

- Gewestplan
- Algemeen Plan van Aanleg (A.P.A) en Bijzonder Plan van Aanleg (B.P.A.)
- Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)
- Verkavelingsvergunning
- Recht van voorkoop
- Stedenbouwkundige verordening
- Grond- en pandenbeleid (met inbegrip van onder meer onteigeningsplannen)

Strategisch ruimtelijk beleid

- Ruimtelijk structuurplan (RSV, PRS, GRS)
- In opmaak: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
- (Gebiedsgericht) strategisch plan (beleidsvoorbereidend instrument als kader voor RUP)

Sectorinstrumenten

- Plan-MER (milieueffectenrapport)
- Landinrichtingsplan (met inbegrip van onder andere ruil- en herverkavelingsplannen)
- Brownfieldconvenant
- Erfgoedlandschap
- Rooilijnplan
- Herwaarderingsplan
- Ambtshalve sanering

Ontwerpgestuurde projectaanpak

- Strategisch stedelijk project
- Masterplan
- Stadsvernieuwingsproject

Vandaag is vooral het brownfieldconvenant een instrument dat specifiek voor hergebruik kan worden ingezet door het opnemen van nabestemmingen in het RUP. De andere instrumenten hebben geen specifieke doelstellingen of toepassingen om hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik mogelijk te maken en te stimuleren.

³ Bron: strategische ruimtelijke projecten, Jef Van den Broeck, Louis Albrechts en Ruth Segers, Brussel 2010

6.2.2 Huidige knelpunten

Samen met de afdeling ruimtelijke planning van RWO werd in een 4de werksessie besproken welke belangrijke knelpunten er vandaag bij concrete projecten rond hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik worden geconstateerd. Hierbij werd gewerkt aan de hand van zeer uiteenlopende concrete voorbeelden:

- Hergebruik Site 'Willebroek Denaeyer', Brownfieldconvenant afgesloten op 6 juni 2009, geen basis in GRS voor bijkomende woningprogrammatie, geen akkoord met provincie voor afwijking GRS via Gemeentelijk RUP.
- Hergebruik Acces park Machelen, 2007 aanvraag Brownfieldconvenant niet weerhouden. 2010 nieuwe aanvraag door Iret Development NV, daarnaast Brownfieldconvenant Uplace NV (6 juni 2009), via GRUP programma vastgelegd, geen ruimte meer voor ander programma Iret Development NV.
- Forten rondom Antwerpen, mogelijkheden voor hergebruik stoten op beschermingsproblematiek: de fortengordel is als geheel aangeduid als habitatgebied voor vleermuizen. Hoewel de Vleermuizen er gekomen zijn terwijl de forten een zeer verschillend (vaak onaangepaste) functie hadden, is een toekomstige bestemming – andere dan natuur- zeer moeilijk geworden.
- Hergebruik kasteel + kasteelhoeve Heers. Zowel het kasteel als de hoeve zijn sinds 1931 beschermd als monument. Dit heeft niet kunnen verhelfen dat beide intussen sterk aan verval onderhevig zijn. Na jarenlang getouwtrek is het kasteel nu eigendom van de Vlaamse overheid. Om tot een oplossing te komen is zeer veel geld nodig. Dit zou eventueel kunnen gegeneerd worden door het toestaan van (lucratieve) woningbouw op een deel van het bijhorende park. De grote aantallen woningen die nodig zijn conflicteren echter met de beschermde status van park en kasteel. Bovendien maakt de Provincie momenteel een RUP op waarin enkel binnen de bestaande gebouwen een nieuwe functie kan gegeven worden (dit is zeer waarschijnlijk financieel niet haalbaar). Dit RUP is ook strenger dan het decreet.
- Hergebruik 'Loods 22' in Gent. Deze leegstaande katoenloods maakt deel uit van een complex van vijf loodsen, waarvan er momenteel nog drie overeind staan. Het waardevol industrieel karakter wordt beschermd door de aanduiding van het complex als stadsgezicht. De loods is het onderwerp geweest van verschillende plannen, waaronder een factory-outletcentrum en een wooncomplex met multifunctionele ontwikkeling op het gelijkvloers. Het voornaamste knelpunt waardoor dit project niet gerealiseerd wordt is het ontbreken van het maatschappelijk draagvlak.

Hierna worden de in deze werksessie besproken knelpunten weergegeven. Deze knelpunten geven een beeld van de problematieken en huidige werking van het huidige instrumentarium en beleid ten aanzien van hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik:

- Indien **niet tijdig een duidelijk masterplan of integrale visie** wordt besproken met alle actoren ontstaan in de fase van 'formele' procedures vertragingen of schorsingen door negatieve adviezen of bezwaren van andere administraties. Het geraadpleegde actorenveld is vaak te beperkt, waardoor achteraf adviezen of bezwaren komen die in de ontwerp- en visiefase eenvoudig hadden kunnen worden meegenomen.

- Het **niet (tijdig) bepalen van een perimeter** leidt er toe dat de meest 'rendabele' delen van sites voor hergebruik snel ontwikkeld worden terwijl de moeilijkere (minder rendabele) delen daarna niet meer haalbaar blijken.
Dit wordt versterkt doordat verschillende ontwikkelaars proberen de meest rendabele delen als eerste te bemachtigen en onderling concurreren. Indien op een beperkt deel van de site – vaak daar waar de minste inspanningen nodig zijn – het benodigde of toegelaten (rendabele) programma wordt gerealiseerd, zal op de overige delen van deze site de ontwikkeling uitblijven of slechts met financiële steun gerealiseerd kunnen worden.
- Er is in deze situaties nood aan een vereveningsprincipe. Verevening is het overhevelen van rechten, risico's en financiële of kwalitatieve waarden van rendabele naar onrendabele planonderdelen binnen eenzelfde plangebied of tussen verschillende plangebieden om een integrale ontwikkeling en samenhangend programma, zowel in de planvorming als financieel, te realiseren⁴.
- In het brownfieldconvenantenbeleid is er **te weinig ruimte voor de overheid om te onderhandelen**. Er moet reeds vroegtijdig een 'garantie' voor opmaak RUP gegeven worden terwijl later pas de (ruimtelijke)visie of het ontwerp (programma) definitief wordt bepaald. Indien het door de ontwikkelaar gewenste programma dan achteraf niet verenigbaar is met de (ruimtelijke) beleidsdoelstellingen stelt zich een probleem naar vergunbaarheid of compatibiliteit met de context.
- Omdat de meerwaarde van de 'rendabele' gebieden voor hergebruik niet (kunnen) worden geïnd, kunnen deze ook niet worden aangewend om de 'onrendabele' hergebruik projecten te ondersteunen.
- Het **ontbreken** van een **maatschappelijk draagvlak** voor een bepaalde verandering die nodig is voor het hergebruik, leidt vaak tot het 'vastlopen' van het proces in de fase van openbare inspraak bij vergunning (stedenbouwkundige vergunning / milieuvergunning) of opmaak RUP of MER.
- De leegstand van gebouwen of ongebruikte sites wordt om **speculatieve redenen** soms bewust in stand gehouden.

6.3 VOORSTEL AANPASSINGEN INSTRUMENTARIUM

6.3.1 Toepassingswijze / ambitieniveau hergebruik in beleidskader

Om uitspraak te kunnen doen over de inzet van beleidsinstrumenten is het van belang om deze te koppelen aan enkele belangrijke karakteristieken van de betrokken beleidsinstrumenten. Deze karakteristieken hebben veelal een duaal karakter. Dit houdt in dat ze in paren voorkomen die elkaars tegengestelde zijn. Het is van belang om meer inzicht te hebben in de karakteristieken en de wijze waarop het instrument/maatregel wordt toegepast. Volgende karakteristieken van instrumentarium spelen een rol bij hergebruik:

- Verplicht vs. vrijwillig
- Generiek vs. specifiek
- Stimulerend vs. repressief

⁴ TRITEL en LDR (2012):onderzoek naar een instrumentarium voor strategisch en realisatiegericht ruimtelijk beleid in Vlaanderen: voorbereidend onderzoek voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, RWO

Hierna worden deze karakteristieken verder toegelicht:

Verplicht vs. vrijwillig

Vrijwillige instrumenten/maatregelen kennen geen juridische dwang tot deelname of toepassing, terwijl de volledig verplichte instrumenten/maatregelen geen ruimte toelaten keuze in de toepassing of deelname. Het typische kenmerk van een vrijwillig instrument/maatregel is dat partijen zelf uitmaken of ze participeren en dat hiertoe geen juridische verplichting bestaat. Wat niet wil zeggen dat er, op het moment dat het instrument wordt toegepast geen juridische gevolgen uit kunnen voortvloeien. Verplichte instrumenten/maatregelen laten geen vrijheid in de keuze tot deelname of toepassing ervan aan de actoren en hebben een juridische afdwingbaarheid. Ze laten weinig of geen ruimte voor actoren om een antwoord te bedenken. (voorbeeld: Verplicht: wet/decreet, Vrijwillig: overeenkomst, charter, convenant)

Generiek vs. specifiek

Generieke instrumenten/maatregelen vergen doorgaans weinig specifieke kennis van de doelgroep en weinig contact tussen de overheid en de doelgroep, die uit vele actoren bestaat. Generieke beleidsinstrumenten moeten de algemene principes van het beleid waarborgen en mogelijkheid geven om dit in een breed scala aan projecten toe te passen. Specifieke instrumenten richten zich eerder op bepaalde locaties of typeprojecten/typesituaties. (Voorbeelden: generiek: wet/decreet; specifiek: convenant)

Stimulerend vs. repressief

Het onderscheid tussen stimulerende en repressieve maatregelen/beleidsinstrumenten is gebaseerd op de mate waarin de burger al dan niet vrij is om gebruik te maken van een bepaalde maatregel/instrument. Stimulerende of verruimende beleidsinstrumenten/maatregelen moeten bevorderen dat het beleid door de doelgroep wordt geaccepteerd en zorgen ervoor dat het door het beleid beoogde gedragalternatief aantrekkelijk wordt, door het bieden van 'hulpbronnen' (informatie, geld, rechten). Repressieve instrumenten/maatregelen worden geacht dwingend in hun toepassing te zijn en moeten zonder meer conform de bedoelingen van de beleidsactor worden opgevolgd en beperken dus het gedrag van de doelgroep. (voorbeeld: Stimulerend: overeenkomst, subsidie, voorlichting; Repressief: gebod, verbod, heffing)

De inzet van het instrumentarium moet aansluiten bij de (gewenste) graad van aansturing die moet toegepast worden om hergebruik in te zetten in het ruimtelijk beleid. Hierin zijn verschillende gradaties te onderscheiden, gaande van 'mogelijk maken' tot 'stimuleren' en in extremis 'verplichten'.

Verplichten van hergebruik lijkt niet haalbaar gezien de eigendomsverhoudingen en financiële middelen dit niet altijd toelaten. Voor het eigen patrimonium van de Vlaamse overheid zou – bij wijze van voorbeeldwerking – wel een meer verplichtend beleid kunnen worden uitgewerkt.

Stimuleren van hergebruik is aangewezen. Dit kan door een koppeling te maken tussen het ontwikkelen van greenfields onder voorwaarde van ontwikkelen of saneren van brownfields. Deze koppeling is in de praktijk vaak moeilijk want dit vraagt enerzijds selectie van brownfields, en roept anderzijds problemen op qua eigendomsverhoudingen.

Het **mogelijk maken** van hergebruik is gekoppeld aan de juridische herbestemming. Hier heeft de overheid enerzijds de taak om – op de specifieke locaties waar hergebruik gewenst is – de juridische mogelijkheden voor hergebruik door herbestemming mogelijk te maken binnen nieuwe (G)RUP. Anderzijds heeft de overheid via het mogelijk maken van herbestemmingen een 'onderhandelingspositie' die kan worden ingezet om hergebruik te stimuleren op een kwalitatieve wijze, passend binnen het ruimtelijk beleid.

6.3.2 Betrokken instrumentarium

Vanuit deze karakteristieken en de geformuleerde beleidsdoelstellingen kunnen we een aantal instrumenten inzetten om het beleid op hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik mee te sturen:

- **Generieke instrumenten** zijn aangewezen voor het verankeren van de principes en algemene beleidsdoelstellingen rond hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik in het ruimtelijk beleid. De principes en beleidsdoelstellingen worden opgenomen in het **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen**. Deze principes vormen een (toetsings)kader voor de lagere beleidsniveaus om beleid rond hergebruik aan op te hangen of te motiveren.
- Daarnaast dienen **RUP 's gebiedsgericht** (specifiek) de principes van hergebruik te ondersteunen, op basis van de leidende principes uit het BRV.
- Het inzetten van verplichte instrumenten lijkt niet haalbaar / zinvol. Enkel voor het patrimonium van de Vlaamse overheid zou een verplichtend instrument tot hergebruik van ongebruikte panden of sites kunnen worden voorgesteld.
- **Leegstandsheffing** zou als repressief instrument moeten worden ingezet om speculatie te ontmoedigen. De inkomsten hiervan zouden kunnen worden ingezet om hergebruik te stimuleren.
- Het ontwikkelen van **een instrument** dat een **verevening realiseert** tussen rendabele en minder rendabele ontwikkelingen, hetzij op project of site niveau, hetzij projectoverstijgend. Dit instrument zou er bijvoorbeeld voor moeten zorgen dat inkomsten verworven uit greenfields kunnen worden aangewend voor brownfields.

6.3.3 Voorgestelde aanpassingen instrumentarium en werkwijze

Naar aanleiding van de 4^{de} werksessie en de besproken knelpunten en voorbeelden blijkt dat het huidige bestaande instrumentarium voldoende is uitgerust om hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik **mogelijk** te maken. De beleidsdoelstellingen dienen natuurlijk te worden vertaald en opgenomen in de bestaande instrumenten, maar hierin lijkt zich vandaag geen probleem te stellen. In principe is een project gericht op hergebruik qua werking van het (ruimtelijk) instrumentarium niet anders dan de gangbare ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.

Het **stimuleren** van hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik is vandaag minder evident. Bovendien valt te constateren dat projecten waar hergebruik plaatsvindt niet altijd ruimtelijke oplossingen genereert die wenselijk of passend zijn binnen het bestaande ruimtelijke kader. Het Brownfielddecreet (2007) zou een stimulans moeten geven maar uit een aantal voorbeelden blijkt dat hierbij meer inspanningen nodig zijn om het proces met alle actoren - niet alleen de actoren zoals voorzien in het decreet: Vlaamse Regering, projectontwikkelaars, grondeigenaars/financierders en Regisseurs (gemeentelijke en/of provinciebesturen, vergunningverlenende overheden, subsidiërende overheden) – te doorlopen en daarbij te komen tot een gedragen visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en programma.

Op basis van de hiervoor beschreven knelpunten en betrokken instrumentarium kunnen volgende voorstellen worden geformuleerd om aanpassingen te doen in het bestaande instrumentarium en de toepassing en procesvoering er van:

- Het generiek beleid rond hergebruik kan opgenomen worden in het BRV. Hier worden de algemene principes en beleidsdoelstellingen opgenomen. Daarnaast worden de GRUP voorschriften gebiedsgericht aangepast op basis van deze principes en doelstellingen.

- Specifiek rond **hotspots** (gebieden die prioritair worden beschouwd voor hergebruik) wordt een bepaling vastgelegd in het decreet (codex ruimtelijke ordening). In dit decreet wordt voorzien dat de Vlaamse regering (of de bevoegde minister) jaarlijks een lijst van hotspots opmaakt. Het opmaken van deze lijst van hotspots zou kunnen worden gelinkt aan een actieprogramma dat kadert in of opgemaakt worden ter uitvoering van het geldende ruimtelijk beleidsplan.

Voor deze hotspots kan de Vlaamse overheid voorwaarden stellen aan het doorlopen van een proces om over te gaan tot de ontwikkeling ervan. Essentieel om te komen tot een correcte toepassing van het instrumentarium, het kiezen van de juiste combinatie en het correcte tijdsplan is de procesbenadering. Het loskoppelen van processen en procedures is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Procedures dienen in essentie om keuzes en afspraken juridisch te verankeren. Om procedures vlot te laten verlopen is het essentieel dat ze ingebed worden in een veel ruimer proces waarin inhoudelijke onderbouwing en participatie een belangrijke rol spelen.

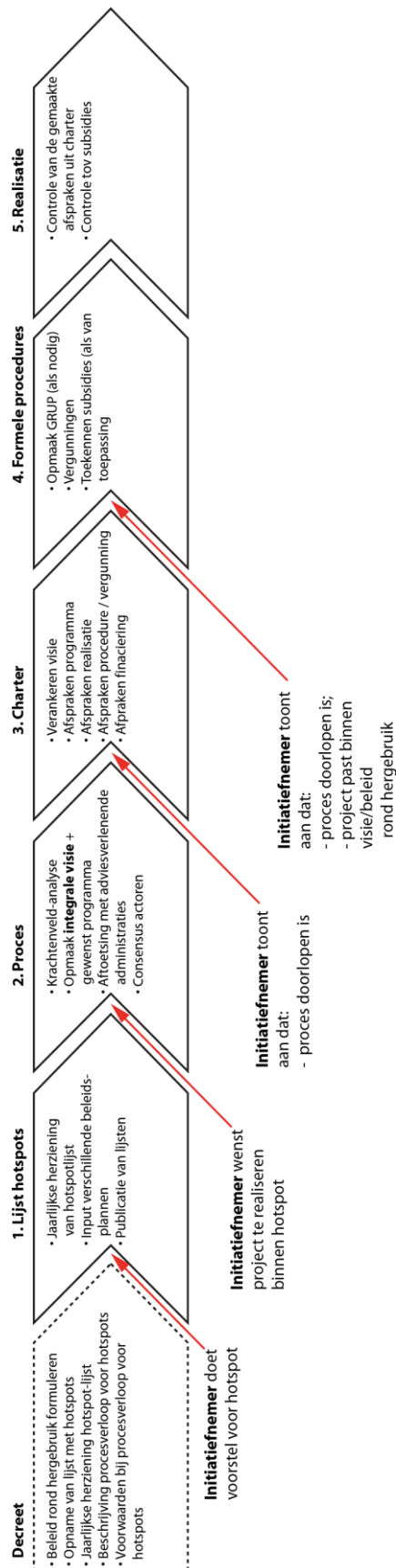
Het proces voor hotspots kent op hoofdlijnen volgende stappen:

Decreet (beleidsplannen) → hotspots (lijst) → Proces → Charter → RUP/vergunning → realisatie

Hierna worden deze stappen, weergegeven in figuur 63 kort toegelicht:

1. Vanuit het BRV (bijvoorbeeld via de actielijst) en andere beleidsplannen (bijvoorbeeld erfgoedbeleid) wordt jaarlijks door de Vlaamse regering een lijst opgemaakt van hotspots inzake hergebruik. De selectie van hotspots wordt gepubliceerd zodat mogelijke initiatiefnemers op de hoogte zijn van de status tot hotspot. Initiatiefnemers kunnen ook hotspots voordragen voor selectie door de Vlaamse Regering.
2. Voor de hotspots dient een proces met alle actoren te worden doorlopen om te komen tot een gedragen integrale visie op de ontwikkeling en het hergebruik. De initiatiefnemer geeft hierbij aan welke actoren zijn geraadpleegd en kan hierbij de methodiek van krachtenveld analyse toepassen. Een consensus tussen de actoren dient te worden bereikt over zowel de (ruimtelijke)visie op de beoogde ontwikkeling en het daarmee gepaard gaande programma, dient te worden aangetoond. Indien een initiatiefnemer kan aantonen dat hierover al een consensus bestaat tussen alle actoren kan hij tussen stap 2 en 3 'instromen'.
3. In een charter tussen de betrokken actoren wordt de integrale visie waarover consensus bestaat vastgelegd en worden afspraken over het ontwerp en het te realiseren programma vastgelegd. Daarnaast worden garanties op de realisatie en fasering mee opgenomen in het charter. Aan de zijde van de overheid wordt in het charter aangegeven hoe en onder welke voorwaarden procedures vlot kunnen worden doorlopen. Indien een initiatiefnemer kan aantonen dat zowel het beschreven proces (onder punt 2) is doorlopen alsmede dat zijn beoogde project voldoende garanties biedt op een (ruimtelijke) ontwikkeling met een passend programma binnen het bestaande (ruimtelijk) beleidskader, kan direct worden overgegaan tot stap 4.
4. Na afsluiting van het charter wordt door de Vlaamse overheid een RUP opgemaakt indien nodig, binnen dit RUP of het bestaande juridische kader kan dan vergunning worden verleend. In deze fase kunnen subsidies worden toegekend indien van toepassing.
5. Ten slotte worden tijdens de realisatiefase de gemaakte afspraken uit het charter opgevolgd door de Vlaamse overheid en vindt indien nodig een controle plaats t.o.v. subsidies.

Ontwikkelaars of initiatiefnemers kunnen in dit procesverloop aansluiten in de stappen 1, 2, 3, 4, indien aan de voorgaande voorwaarden wordt voldaan. Indien niet wordt voldaan, is het verplicht een stap terug te gaan in het stappenplan en bijvoorbeeld de proces- of charterfase te doorlopen.



Figuur 63: Schematisch overzicht procesverloop rond hotspots

Een nieuw instrument is nodig in de vorm van een '**fonds**'. Dit instrument zou op niveau Vlaanderen het principe van verevening moeten realiseren. Het idee achter verevening is dat winsten uit rendabele planonderdelen worden geïnvesteerd in de onrendabele planonderdelen om zo de gewenste integrale ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Vaak gebeurt dit tussen 'zwakke' en 'sterke' sectoren. Het kan daarbij gaan om kleinschalige lokale initiatieven, of om omvangrijke gebiedsontwikkelingsprojecten. Het realiseren van hergebruik kent – financieel gezien - soortgelijke problematieken naar rentabiliteit als 'zwakke' functies. Op het niveau van de gebiedsgerichte werking en de concrete aanpak van hotspots kan deze strategie geconcretiseerd worden in een gebiedsenveloppe dan wel een projectenveloppe waarbinnen een specifieke strategie voor verevening wordt toegepast. Dit om te voorkomen dat vroegtijdig enkel de 'rendabele' delen van brownfields worden hergebruikt, of dat brownfields niet meer worden ontwikkeld omwille van de hoge financiële lasten voor de sanering.

Er kunnen vier strategieën onderscheiden worden om de verevening te realiseren⁵:

- **Eén grondexploitatie** (één project, één ontwikkelaar): realisatie van de zwakke functies en/of hergebruik binnen één grondexploitatie;
- **Koppeling van projecten** (één ontwikkelaar, meerder projecten): de partij die de 'sterke' functie ontwikkelt, zorgt ook voor de realisatie van de 'zwakke' functie en/of hergebruik;
- **Financiële bijdrage aan het project** (één project, meerdere ontwikkelaars): realisatie van een complex project door meerdere partijen, waarbij financiële stromen worden opgezet binnen het project zodat meerwaardes van de 'sterke' functies worden afgeroomd en ten goede komen aan andere partijen voor de realisatie van de 'zwakke functies' binnen het project (projectenveloppe).
- **Financiële bijdrage aan een fonds**: uit de realisatie van 'sterke' functies of greenfields worden bijdragen geleverd in een fonds. Dit fonds kan dan (elders) zwakke functies realiseren.

In het laatste geval is het opvolgen en bewerkstellingen van effectieve realisaties vanuit het fonds essentieel.

Voor het uitvoeren van de bovenstaande strategieën is het nodig om diverse bestaande instrumenten mee in te schakelen⁶, zoals: overeenkomsten, onteigening en ander instrumentarium inzake grond- en pandenbeleid, landinrichting, subsidies en fiscale instrumenten. Deze instrumenten moeten op zichzelf niet gewijzigd worden maar wel strategisch worden ingezet.

De keuze uit deze strategieën is sterk context gebonden en dit zowel op vlak van ruimtelijke en fysieke randvoorwaarden als randvoorwaarden vanuit het aanwezige actorenveld. Zo zal bijvoorbeeld een ontwikkelaar van woningen niet altijd geschikt zijn om in het kader van verevening een ontwikkeling van hergebruik van een industriële site of een meer groene ontwikkeling te realiseren.

Om te komen tot een goede werking van het vereveningsprincipe is een duidelijke ontwikkelingsregie nodig zoals beschreven voor hotspots, voor de gebiedsgerichte werking. Op Vlaams niveau is het voor het beheer van een fonds en het coördineren van realisaties vanuit dit fonds aangewezen een regionale **ontwikkelingsmaatschappij** op te starten.

Het **brownfieldconvenant** dient geëvalueerd te worden. Met name een sterker procesverloop met **alle** actoren, en betere timing lijken hier nodig. In dit procesverloop dient vooral de afstemming/opmaak van een integrale visie in samenspraak met de betrokken actoren meer aandacht te krijgen. Voorgaand beschreven proces kan hierbij wellicht gevolgd worden.

⁵ De Wolff H. e.a. (2009) Rood-voor-groenprojecten: Eindrapport, TU Delft, p. 12 ev.

⁶ TRITEL en LDR (2012): onderzoek naar een instrumentarium voor strategisch en realisatiegericht ruimtelijk beleid in Vlaanderen: voorbereidend onderzoek voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, RWO

7 CONCLUSIE

Als Vlaanderen de toenemende versteningsgraad wil afremmen, is het in de eerste plaats belangrijk om de toekomstige vraag naar ruimte voor harde functies te beperken door het toepassen van **zuinig ruimtegebruik**: meervoudig ruimtegebruik, verdichting, verweving (reduce). Het nastreven van een evenwicht tussen versteende en niet-versteende ruimtes impliceert dat voor toekomstige ruimtevrAGEN niet langer een beroep gedaan kan worden op greenfields. Dit vraagt een mentaliteitsverandering met het toepassen van zuinig ruimtegebruik en 'slim ruimtegebruik'. Als we (al dan niet gereduceerde) toekomstige ruimtevrAGEN willen opvangen zonder daardoor meer versteende ruimte te creëren, moeten we slim of zorgvuldig omgaan met de reeds gebruikte of nieuw aan te snijden ruimte. Hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik zijn twee vormen van dit slim ruimtegebruik.

Bij slim ruimtegebruik wordt goed gelegen, versteende en in onbruik geraakte ruimte maximaal **herbruikt** (reuse). Voorliggende studie toont aan dat hiervoor in Vlaanderen een aanzienlijk potentieel aanwezig is. Hetzij op korte of op langere termijn zijn binnen de gedefinieerde typegebieden duidelijke potenties waarneembaar om bestaande versteende gebieden en de daar aanwezige gebouwen en (infra)structuren opnieuw te gebruiken. Door consequent beleid te voeren voor hergebruik, wordt brownfield-ontwikkeling competitiever ten opzichte van greenfield-ontwikkeling.

Om in de toekomst hergebruik maximaal in te zetten om ruimtevrAGEN te kunnen opvangen, moeten we vormen van **omkeerbaar ruimtegebruik** stimuleren, zeker in de gevallen waar nog open ruimte wordt aangesneden (recycle). Dit betekent dat ruimtegebruik recycleerbaar wordt opgevat, waarbij kan worden teruggekeerd naar een oorspronkelijke toestand, of waarbij bebouwingvormen een flexibele invulling toelaten.

7.1 BEGRIPPENKADER

De begrippen hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik zijn in deze studie verder uitgediept. In de eerste plaats is de definitie van beide begrippen duidelijker gesteld als ruimtelijk principe:

***Hergebruik** heeft betrekking op het opnieuw gebruiken van bestaande gebouwde elementen, (ruimtelijke-, of infra-)structuren of gebouwen. Hergebruik betekent het al dan niet op termijn opnieuw gebruiken van deze elementen voor nieuwe of gelijkaardige functies of bestemmingen.*

***Omkeerbaar ruimtegebruik** heeft in eerste instantie betrekking op gebruik. Het heeft betrekking op de mogelijkheid om na het beëindigen van de functie te kunnen terugkeren naar de oorspronkelijke toestand (of beter) van het gebied. Tussentijds en tijdelijk ruimtegebruik zijn te beschouwen als substrategieën van omkeerbaar ruimtegebruik.*

Binnen de doelstelling om te streven naar een evenwicht tussen versteende en open ruimte in Vlaanderen hebben hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik echter **een verschillende focus**. Het beleid rond hergebruik richt zich omwille van het opnieuw gebruiken van bestaande elementen en structuren vooral op de versteende of bebouwde ruimte.

Omkeerbaar ruimtegebruik kan zowel worden ingezet in meer versteende ruimtes als in de open ruimte. Indien nieuwe open ruimte versteend wordt, richt het beleid zich op het mogelijk maken van een omkeerbaar ruimtegebruik zodat op termijn (als de ruimtevrAG wijzigt) de open ruimte kan

worden hersteld. In de versteende ruimtes richt het beleid met betrekking tot omkeerbaar ruimtegebruik zich eerder op het opzoeken van strategische gebieden waar een blijvend hoge ruimtelijke dynamiek gewenst is.

De gebieden die in aanmerking komen voor hergebruik in Vlaanderen zijn **'te herbruiken gebieden'**. Binnen deze gebieden wordt er een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een hoge potentie voor hergebruik en gebieden waar de hergebruiksmogelijkheden eerder laag zijn. Binnen alle herbruikbare gebieden kunnen een aantal **typische** terugkerende **situaties** worden gevonden. Als deze typische situaties in de gebieden met een hoge potentie liggen en ze zijn relevant op niveau Vlaanderen, worden ze benoemd als **'typegebieden voor hergebruik'**. Indien deze typegebieden ook een beleidsmatige prioriteit krijgen worden deze benoemd als **'hotspots voor hergebruik'** in Vlaanderen.

7.2 METHODIEK

In de studie is een methodiek ontwikkeld om de hergebruiksmogelijkheden van bestaande sites en panden in Vlaanderen te analyseren, rapporteren en monitoren op basis van verschillende datasets.

In een eerste stap worden de mogelijkheden voor hergebruik in Vlaanderen gescreend aan de hand van een warm-koud analyse. Warmte- en koudefronten lichten op en geven aanleiding tot verder onderzoek. In een tweede stap wordt de toestand van verschillende deelgebieden op microniveau geanalyseerd. In deze analyse wordt het herbruikbaarheidsprofiel en omkeerbaarheidsprofiel nagegaan, teneinde een ontwerpend onderzoek te kunnen starten om een gewenste ontwikkeling van een gebied –in het kader van 'slim ruimtegebruik'- aan te geven. De cases in deze tweede stap vormen de schakel tussen de screening, die gebiedsdekkend voor Vlaanderen kan uitgevoerd worden, en het beleidsverhaal. In een derde stap worden, als terugkoppeling naar het Vlaamse niveau, kaarten opgemaakt die de hergebruiksmogelijkheden weergeven. Een aantal 'typegebieden' voor hergebruik worden geselecteerd en daarnaast wordt er gefocust op een aantal typische situaties in Vlaanderen waar optimaal op hergebruik kan worden ingezet. Deze selectie van typegebieden en typische situaties neemt niet weg dat hergebruik op andere locaties ook mogelijk is.

Deze methodiek laat toe om op Vlaams niveau aan de hand van specifiek geselecteerde data-lagen een begroting te maken van het potentieel aan gebieden waarbinnen de hergebruiksmogelijkheden hoog zijn. De potentiekaart voor hergebruik toont dat ongeveer in 10% van Vlaanderen de mogelijkheden voor hergebruik hoog zijn. Indien op basis van deze methodiek periodiek datalagen worden geactualiseerd, kan het potentieel aan hergebruiksmogelijkheden in Vlaanderen worden opgevolgd. De belangrijkste conclusies, randvoorwaarden en beperkingen bij het ontwikkelen van de methodiek zijn:

Gebruikte datalagen

De resultaten van de gebruikte warm-koud analyse zijn afhankelijk van de geselecteerde datalagen en de keuze om datalagen als 'warm' of 'koud' te bestempelen. De methodiek werd weliswaar getoetst in één van de werksessies met de opdrachtgever, waarbij een aantal datasets als belangrijkste criteria geselecteerd werden in het kader tot het bepalen van het potentieel naar hergebruiksmogelijkheden. Toch zijn er nog een aantal belangrijke aandachtspunten bij de datalagen:

- De data laag 'ruimtelijke dynamiek' zal zeer goed opgevolgd en geactualiseerd moeten worden. Ontwikkelingen die vandaag voor dynamiek zorgen en bijgevolg wijzen op mogelijkheden voor hergebruik, zullen niet steeds dezelfde blijven.

- Bij de evaluatie van de methodiek aan de hand van cases werd duidelijk dat een selectie op basis van de warme lagen van de methodiek niet altijd leidt tot duidelijke of bruikbare hergebruiksmogelijkheden. De oorzaak is vaak gelegen in ontbrekende datalagen die in sommige gevallen beschikbaar zijn op het niveau van een individuele case maar niet op het niveau Vlaanderen.

Ontbrekende datalagen zijn onder meer: kantoren, parkings, viaducten, uitbollende landbouwzetsels, leegstand/verwaarlozing van gebouwen, terreinen met mogelijke brownfieldontwikkeling, industrieel erfgoed dat nog niet is aangeduid als cultuurhistorisch erfgoed, maar tegelijkertijd ook niet meer is aangeduid als bedrijfsgebouw.

Contextafhankelijkheid

Een tweede belangrijk aspect dat naar voor komt bij de toetsing van de methodiek op microniveau is de contextafhankelijkheid. Het potentieel voor hergebruik van bepaalde datalagen is sterk contextafhankelijk. De dimensie 'ruimtelijke dynamiek' is in veel van de cases hét doorslaggevend element voor de selectie. Dit is echter ook de dimensie die het sterkst contextafhankelijk is. We kunnen dit illustreren aan de hand van twee cases: het bedrijventerrein langs de A12 en het bedrijventerrein langs de E17. Beide bedrijventerreinen zijn op dezelfde manier geselecteerd, maar toch zijn de potenties naar hergebruik toe, compleet verschillend. Langs de snelweg E17 is er geen vraag naar het inbrengen van nieuwe functies, wel is er een blijvende economische invulling. De case langs de A12 daarentegen, haalt zeer veel meerwaarde uit de context en in de ontwikkelingsscenario's speelt de omgeving dan ook een zeer grote rol. De herbruikbaarheidsmogelijkheden naar wonen, woonondersteunende functies,... zijn hier dus talrijk, gezien de context. Deze contextafhankelijkheid heeft belangrijke gevolgen met betrekking tot de methodiek. De warm-koud analyse dient als een hulpmiddel om de gebieden met een hoge potentie naar hergebruik op te zoeken, maar biedt geen garantie dat hergebruik ook daadwerkelijk realiseerbaar of nuttig zal zijn.

Tijdspectief

Naast het aspect 'context' is **tijdspectief** ook een zeer belangrijk element in het bepalen van het potentieel aan hergebruiksmogelijkheden. Niet alles wat nu als 'rood' of herbruikbaar is aangeduid, is op korte termijn ook effectief beschikbaar voor hergebruik. Bepaalde bedrijventerreinen zijn bijvoorbeeld momenteel volledig ingevuld en kampen niet met leegstand, hergebruik is nog niet onmiddellijk aan de orde. Echter op termijn bevatten ze wel een belangrijk potentieel vanwege de grootschalige, eenvoudige herbruikbare gebouwen die er aanwezig zijn. De potentiekaart voor hergebruik, moet dan ook dusdanig gelezen worden dat niet alle 'rode' zones onmiddellijk kunnen ingezet worden voor hergebruik.

Te hergebruiken gebieden - typegebieden - typische situaties - hotspots

De gebieden die in aanmerking komen voor hergebruik in Vlaanderen, zowel deze met een hoge als met een lage potentie, zijn **'te hergebruiken gebieden'**.

Binnen alle herbruikbare gebieden kunnen een aantal **typische situaties** geselecteerd worden. Dit zijn elementen die veelvuldig maar niet ruimtelijke geconcentreerd voorkomen in de Vlaamse context. Ze zijn relevant op een lager schaalniveau en kunnen bijgevolg niet weergegeven worden op een kaart op niveau Vlaanderen.

Volgende typische situaties worden onderscheiden:

- Onbenutte (inefficiënt gebruikte) binnengebieden
- Solitaire, grootschalige bedrijfsgebouwen (hergebruik op gebouwniveau)
- Uitbollende landbouwzetels
- Kerken en kapellen
- Monumenten
- Vervuilde gronden

Als deze typische situaties geconcentreerd liggen in gebieden met een hoge potentie naar hergebruik toe en ze zijn relevant op niveau Vlaanderen, worden ze benoemd als '**typegebieden voor hergebruik**'. Uit de opgestelde methodiek kunnen volgende typegebieden worden geselecteerd:

- Stedelijk gebied
- Clusters van ontginningsgebieden
- Poorten
- Watergebonden terreinen
- Bedrijventerreinen in een stenige context
- Kustzone
- Woonparken

Indien de typegebieden ook een beleidsmatige prioriteit krijgen, worden ze benoemd als '**hotspots voor hergebruik**' in Vlaanderen. Voor deze hotspots kunnen we twee conclusies meegeven:

- In veel van de cases speelt **terreinkennis** mee in de selectie van het gebied. Om deze reden lijkt het aangewezen dat de mogelijkheid bestaat om personen/instanties zelf voorstellen te laten doen om bepaalde terreinen als 'hotspot' te selecteren.
- Het is belangrijk dat de Vlaamse Overheid zelf de **tussenstap** maakt tussen de selectie van typegebieden en hotspots. De context speelt in veel van de situaties een zodanig grote rol, dat het niet mogelijk is om op Vlaams niveau de garantie te geven dat een gebied dat aangeduid is als herbruikbaar of als typegebied, dat ook werkelijk is. De case Kortrijk-Waregem, bedrijventerrein E17 toont deze problematiek.

Omkeerbaar ruimtegebruik

De screening of warm-koud analyse op niveau Vlaanderen heeft initieel niet de bedoeling om gebieden voor omkeerbaar ruimtegebruik te selecteren. Toch blijkt uit de cases dat de gebieden die geselecteerd zijn als herbruikbaar, in veel gevallen ook **omkeerbaar ruimtegebruik** toelaten. De datalagen 'bedrijfsgebouwen' en 'cultuurhistorisch erfgoed' zijn datalagen die vaak resulteren in omkeerbaar ruimtegebruik. Tussentijds gebruik is een vorm van omkeerbaar ruimtegebruik die kan toegepast worden in afwachten van hergebruik, wat de twee fenomenen van hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik onlosmakelijk met elkaar verbindt.

7.3 BELEIDSAANBEVELINGEN

Vanuit de voorliggende studie en vooral vanuit de werksessies die zijn gehouden samen met de opdrachtgever kunnen een aantal duidelijke beleidsaanbevelingen worden afgeleid:

In het streven naar een evenwicht zijn hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik **strategieën** om de beleidsdoelstellingen te realiseren. Het zijn echter niet de enige strategieën, ze sluiten aan bij andere ruimtelijke principes zoals *verweving, medegebruik, meervoudig ruimtegebruik, verdichting, ...* Een

mentaliteitswijziging is daarbij noodzakelijk gezien het draagvlak voor hergebruik momenteel nog ontbreekt. Het beleid dient daarbij het uitvoeren en toepassen van deze verschillende principes te stimuleren.

Met betrekking tot **hergebruik** kunnen de volgende beleidsdoelstellingen opgenomen worden in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen:

- Het beleid rond hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik **richt zich niet** op het louter (her)**invullen van gebieden**.
- Het beleid rond hergebruik richt zich op het **opnieuw gebruiken van bestaande elementen of structuren** voor een nieuwe of gewijzigde ruimtevrage. Dit nieuw gebruik of de nieuwe functies zullen afhangen van verschillende factoren en het type herbruikbaar gebied of gebouw.
- Hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik moeten een duidelijke aanleiding hebben en een meerwaarde genereren. Deze meerwaarde hangt sterk samen met andere beleidsdoelstellingen. De meerwaarde kan zich situeren op ruimtelijk, economisch, ecologisch, maatschappelijk en sociaal vlak.
- Het opsporen van herbruikbare gebieden kan beleidsmatige gebeuren aan de hand van het toetsingskader dat in deze studie ontwikkeld is. De basiselementen van de methodiek (de screening met de warm-koud analyse en het terreinonderzoek) hangen niet af van huidige beleidskeuzes en kunnen bijgevolg bij een gewijzigd beleid nog steeds gehanteerd worden.

Met betrekking tot **omkeerbaar ruimtegebruik** kunnen de volgende beleidsdoelstellingen worden verwerkt in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen:

- **Het beleid met betrekking tot omkeerbaar ruimtegebruik** heeft betrekking op het mogelijk maken om na uitoefening van de functie of het gebruik terug te keren naar de oorspronkelijke toestand (of beter) van het gebied.
- Bij het aansnijden van nieuwe gebieden (met name 'greenfields') dient de mogelijkheid tot omkeerbaar ruimtegebruik telkens te worden overwogen.

Op cruciale of gunstig gelegen gebieden in functie van toekomstige ruimtevragen, moet omkeerbaar(ruimte)gebruik nagestreefd worden. Ter bevordering van omkeerbaar ruimtegebruik kan worden ingezet op '**flexibele hardware**', zowel voor gebouwen als voor infrastructuren of ruimtelijke structuren.

Met betrekking tot het **instrumentarium** kan algemeen gesteld worden dat het huidige instrumentarium voldoet om hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik **mogelijk te maken**. Het **stimuleren** van hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik is vandaag minder evident. Bovendien valt te constateren dat projecten waar hergebruik plaatsvindt, niet altijd ruimtelijke oplossingen genereren die wenselijk of passend zijn binnen het bestaande ruimtelijke kader. De procesbenadering is essentieel om te komen tot een correcte toepassing van het instrumentarium, het kiezen van de juiste combinatie en het correcte tijdsplan. Het loskoppelen van processen en procedures is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Specifiek rond **hotspots** (gebieden die beleidsmatig prioritair worden beschouwd voor hergebruik) kan een bepaling worden vastgelegd in het decreet (codex ruimtelijke ordening), door te verwijzen naar een jaarlijks door de Vlaamse regering (of de bevoegde minister) op te maken lijst van hotspots. Het opmaken van deze lijst van hotspots kan worden gelinkt aan het actieprogramma voor het

Beleidsplan Ruimte. Voor deze hotspots stelt de Vlaamse overheid voorwaarden aan het doorlopen van een proces om over te gaan tot de ontwikkeling ervan.

Het brownfieldconvenant dient geëvalueerd te worden. Met name een sterker procesverloop met alle actoren en betere timing lijken hier noodzakelijk. In dit procesverloop dient vooral de afstemming/opmaak van een integrale visie in samenspraak met de betrokken actoren meer aandacht te krijgen.

Een nieuw instrument wordt ontwikkeld om het principe van verevening te realiseren (onder meer tussen greenfields en brownfields). Er kunnen daarbij verschillende strategieën onderscheiden worden:

- Het werken met **een koppeling van projecten of delen van een project** waarbij de partij die de 'sterke' functie ontwikkelt ook zorgt voor de realisatie van de 'zwakke' functie en/of hergebruik;
- Indien er niet met dezelfde initiatiefnemer gewerkt kan worden op verschillende delen of afstemming niet mogelijk is, kan er een **financiële bijdrage aan het project**, of een **financiële bijdrage aan een fonds** gevraagd worden. Dit fonds kan dan (elders) zwakke functies realiseren. Hierbij is het opvolgen en bewerkstellingen van effectieve realisaties vanuit het fonds essentieel.

De keuze uit deze strategieën is sterk context gebonden en dit zowel op het vlak van ruimtelijke en fysieke randvoorwaarden als randvoorwaarden vanuit het aanwezige actorenveld. Om te komen tot een goede werking van het vereveningsprincipe is een duidelijke ontwikkelingsregie nodig zoals beschreven voor hotspots, voor de gebiedsgerichte werking. Op Vlaams niveau is het opstarten van een regionale ontwikkelingsmaatschappij aangewezen voor het beheer van een fonds en het coördineren van realisaties vanuit dit fonds.

8 LITERATUUR

- Albers, G. (2006). *Demolition and urban development: a historical sketch*. In: Oswalt, P. (red.). *Shrinking Cities: Volume 2: Interventions*. Ostfildern: Hantje Cantz Verlag.
- Albrechts, L., Segers, R. & Van Den Broeck, J. (2010). *Strategische ruimtelijke projecten: maatschappelijk en ruimtelijk vernieuwend*. Brussel: Uitgeverij Politeia.
- Alker, S., Joy, V., Roberts, P., Smith, N. (2000). The definition of brownfield. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43 (1), pp. 49-69
- Allaert, G., Engelen, G., Leinfelder, H., Lievois, E., Moolaert, F., Oosterlyncx, S., Pisman, A. & Schreurs, J. (2009). Visie over het omgaan met ruimtegebruik en ruimtebeslag voor 2020-2050: een synthese. *Ruimte en Maatschappij*, 1(1), pp. 75-80.
- AMRP, Resource Analysis, Technum, 2007. *Diversiteit in vormen en voorkomen van verweving in Vlaanderen*. Studie in opdracht van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed – Ruimtelijke Planning, 166 pp.
- CABERNET (2010). *Brownfield definition*. Geraadpleegd op 6 april 2010 via www.cabernet.org.uk
- Corijn, E. & Groth, J. (2005). Reclaiming Urbanity: Indeterminate Spaces, Informal Actors and Urban Agenda Setting. *Urban Studies*, 42(3), pp. 503-526.
- DAAD Architecten (2010). *Industrieel erfgoed: zes thema's voor hergebruik*. Raalte, Drukkerij Veenhuis.
- De Smet, A. (2010) *Tijdelijk gebruik als eerste stap naar herwaardering en revitalisatie*. Pdf presentatie doctoraatsonderzoek
- De Wolff H. e.a. (2009) *Rood-voor-groenprojecten: Eindrapport*, TU Delft, p.12 ev.
- Debruyne, P. (2011). *Stadsontwikkeling: zaaien op beton, 'de Site' en de tijdelijke invulling van braakliggende terreinen*. Geraadpleegd op 22 maart 2011 via <http://www.tienstiens.org>
- Frijters, E. (2004). *Tussenland*. Rotterdam, NAI uitgevers.
- Ganser, R. & Williams, K. (2007). Brownfield Development: Are we using the right targets? Evidence from England and Germany. *European Planning Studies*, 15(5), pp. 603-621.
- Graafland, A. (red.) (2001). *Cities in Transition*. Rotterdam: 010 Publishers.
- Greenstein, R. (red.) (2004). *Recycling the City: The use and reuse of Urban Land*. Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy.
- Grontmij, Hogeschool Gent, WES, XDGA (2007). *(Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960 – 1980: een verkennend onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden en de uitdagingen voor het ruimtelijke beleid in Vlaanderen*. Ongepubliceerd onderzoek in opdracht van de Vlaamse Overheid, departement RWO-Ruimtelijke planning
- Harmsen, H. (2008). *De oude kaart van Nederland: leegstand en herbestemming*. Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester.

IPO Themagroep (2006). *Discussie-elementen met betrekking tot herbruik van functieloze gebouwen op het platteland*. Debatnota. Vlaamse Landbouwmaatschappij: Interbestuurlijk Plattelandsoverleg (IPO), Brussel.

Leinfelder H. (2007). *Dominante en alternatieve planningsdiscoursen ten aanzien van landbouw en open ruimte in een (Vlaamse) verstedelijkende context*. Gent: Universiteit Gent.

Lindemans, S. & Schutten I. (reds.) (2010). *Stedelijke transformatie in de tussentijd: hotel Transvaal als impuls voor de wijk*. Amsterdam: Uitgeverij SUN.

Kerselaers, E., Lauwers, L. & Van Delm, T. (2008). *Nieuwe functies op het platteland: de impact van functiewijzigingen*. Onderzoek, Wetenschappelijke instelling van de Vlaamse Overheid: Landbouw en Visserij, Merelbeke.

Loeckx, A. (red.) (2009). *Stadsvernieuwingsprojecten in Vlaanderen*. Amsterdam: SUN Uitgeverij.

Martens, J. (2003). *Revitaliseren, herbestemmen of slopen? Toekomstperspectieven voor kerkgebouwen*. Scriptie, Katholieke Universiteit Leuven, Faculteit Godgeleerdheid, Leuven.

Ministerie van VROM (2011). *Milieu- en natuurcompendium*. Geraadpleegd op 22 november 2011 via www.ruimtexmilieu.nl

OSA (Onderzoeksgroep Stedenbouw en Architectuur) (2007). *Het Vlaamse restgebied: ontdekking van het andere landschap*. Ongepubliceerd onderzoek, Katholieke Universiteit Leuven, Departement Architectuur, Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, Leuven.

Oswalt, P. (red.) (2006). *Shrinking Cities: Volume 2: Interventions*. Ostfildern: Hantje Cantz Verlag.

Overmeyer, K. (2007). *Urban Pioneers*. Berlijn: Jovis Verlag.

Poelmans, L., Van Rompaey, A. en Batelaan, O. (2010), Coupling urban expansion models and hydrological models: How important are spatial patterns? *Land use policy*, 27, pp. 965-975

Rijkswaterstaat, Innovatienetwerk, Deltares & CURNET (2011). *Tijdelijk anders bestemmen, inspiratieboek*.

Ruimtelijke structuurplannen van de betreffende gemeentes, BPA's of RUP's indien van toepassing op de studiegebieden

Sanders, W. (2007). *Twintig jaar Strukturwandel Emscherpark*. Geraadpleegd op 6 april 2011 via <http://www.archined.nl/nieuws>

Sulters, W. (2006). *Stad van waarde(n)*. Geraadpleegd op 1 april 2011 via <http://www.kei-centrum.nl>

Sulters, W. (2010). *Tijdelijkheid als verademing voor de stad*. Geraadpleegd op 1 april 2011 via <http://www.kei-centrum.nl>

Sulters, W. (2010). Tijdruimtegebruikswaarde: over de waarde van tijdelijk gebruik in stedelijke vernieuwing, p. 193-200. In: Lindemans, S. & Schutten, I. (red.). *Stedelijke transformatie in de tussentijd: hotel Transvaal als impuls voor de wijk*. Amsterdam: Uitgeverij SUN.

TRITEL en LDR (2012): *onderzoek naar een instrumentarium voor strategisch en realisatiegericht ruimtelijk beleid in Vlaanderen: voorbereidend onderzoek voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*, RWO

Van Der Biest, K. (2008) Evaluation of climate change impacts and adaptation responses for marine activities (CLIMAR). Intermediary report coastal flooding. *General study and evaluation of potential impacts of climate change on the Belgian Part of the North Sea*. Ongepubliceerd onderzoek

Van Dyck, B. (2010). *When the third sector builds; Brownfield Transformation Projects in Marseille and Montréal*. Doctoraat, Universiteit Antwerpen, Antwerpen

Van Dyck, B. & Verhetsel, A. (2008). De ontwikkeling van de Angus Technopolis, Montréal: Meerwaarden en sociale innovatie bij brownfieldontwikkelingen. *Ruimte en Planning*, 28(1), pp. 32-42.

Van Hecke E. (red.) (2003). *Ruimtegebruik in Vlaanderen*. Studieopdracht

Vanempten, E. (2008). Ruimte als een frame voor integratie in strategische ruimtelijke projecten: een casestudie onderzoek in rurbane condities. *Ruimte en Planning*, 28(1), pp. 19-31.

Vlaams ministerie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (2010). *Leegstand en verwaarloosde bedrijfsruimten: een verspilling van ruimte*. Geraadpleegd op 14 april 2011 via <http://www.ruimtelijkeordering.be>

Vlaamse overheid, FOD belastingen (2010). *Wanneer is er sprake van leegstand bij een bedrijfsruimte?* Geraadpleegd op 22 november 2011 via belastingen.vlaanderen.be