

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 (053 83 99)
Opdrachtnemer	TRITEL (Technum Tractebel Engineering n.v.) Havenlaan 86C bus 2061000 Brussel T +32 2 205 01 00 tritel@tritel.be AMRP (Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning) Vrijdagmarkt 10/31 E 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 Terryn SietseVan Doorslaer Thomas Verbeek Dieter Van Acker Evert Jadoul Ewald Wauters
Document screener(s)	Els Terryn

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 HET GEBRUIK 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>	109
5.4.2	<i>Werkwijze krachtenveldanalyse.....</i>	109
5.4.3	<i>Situering krachtenveldanalyse in het procesverloop.....</i>	112
6	DEEL D: INSTRUMENTEN MIX EN STIMULERINGSS TRATEGIE	113
6.1	INLEIDING	113
6.2	WERKING VAN HET HUIDIGE INSTRUMENTARIUM.....	114
6.2.1	<i>Bestaand instrumentarium:.....</i>	114
6.2.2	<i>Huidige knelpunten.....</i>	115
6.3	VOORSTEL AANPASSINGEN INSTRUMENTARIUM.....	116
6.3.1	<i>Toepassingswijze / ambitieniveau hergebruik in beleidskader.....</i>	116
6.3.2	<i>Betrokken instrumentarium.....</i>	118
6.3.3	<i>Voorgestelde aanpassingen instrumentarium en werkwijze.....</i>	118
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 2050 volop voorbereid. In dit beleidsplan zal de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling vertaald

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 2008 werd door het consortium AMRP Technum

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:

- Scope van hergebruik van ruimte en omkeerbaar ruimtegebruik
- Methodiek voor analyse en lokaliseren van potentiële gebieden voor hergebruik
- Vertaling naar beleidsdoelstellingen en strategie
- 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 van 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.

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

De begrippen hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik zijn in deze studie verder uitgediept. In de eerste plaatsside 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 gebruik 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 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 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 bebouwditeu

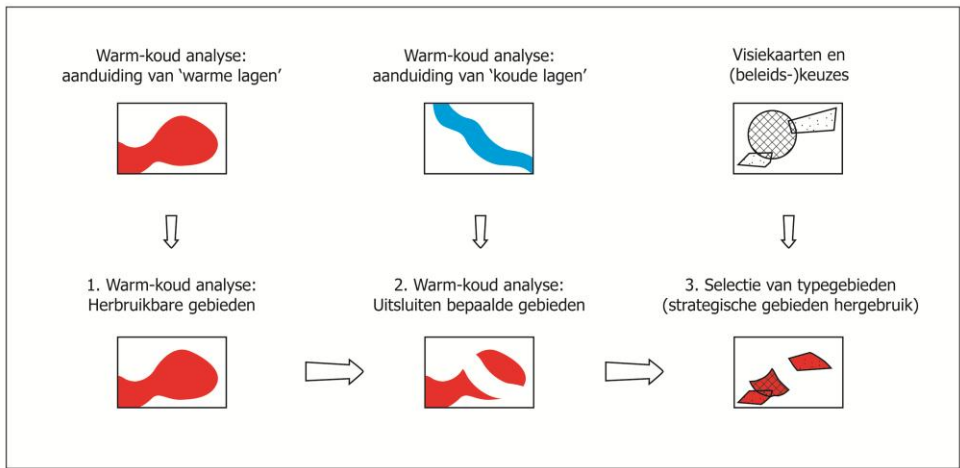
Omkeerbaar ruimtegebruik kan zowel worden ingezet in meer versteende ruimtes als in de open ruimte. Indien nieuwe open ruimte versteend wordt richt het beleid zich op het mogelijk maken van een omkeerbaar ruimtegebruik zodat op termijn (als de vermatig wijzigt) de open ruimte kan worden hersteld. In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

De gebieden die in aanmerking komen voor hergebruik in Vlaanderen zijn Y' \ Y f V f i] _ Y b [Y V] Y X B n b e n . In deze gebieden wordt er een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een hoge potentie voor hergebruik en gebieden waar de hergebruiksmogelijkheden eerder jaag zijn. In alle herbruikbare gebieden kunnen een aantal typische terugkerendesituaties worden gevonden. Als deze typische situaties in de gebieden met een hoge potentie liggen en ze zijn relevant op niveau J ^ U U b X Y f Y b ž ^ k c f X Y typegebieden v b c d f a X \ U f [g . Y n d i e n d e z e D t y p e g e b i e d e n ook een beleidsmatige prioriteit krijgen worden deze benoemd als h g d c h g ^ j c c f i n \ Y f [Y V f Vlaanderen.

2. METHODIEK

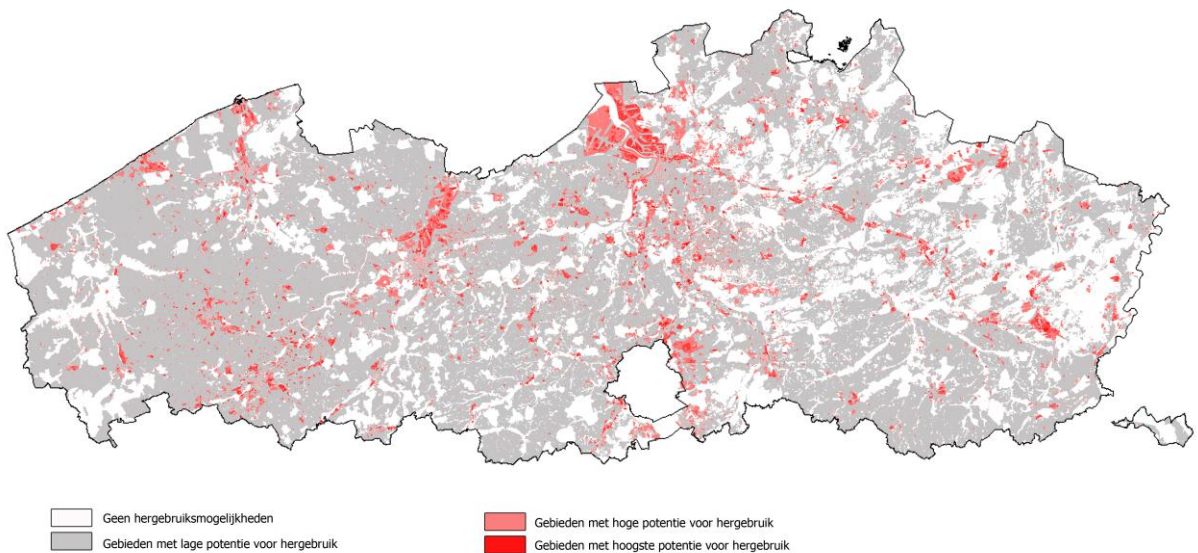
In de studie is een methodiek ontwikkeld om de hergebruiksmogelijkheden van bestaande sites en panden in Vlaanderen te analyseren, rapporteren en monitoren op basis van verschillende datasets.

In een eerstestap wordt door middel van een warkoud analyse een cartografisch instrument ontwikkeld, gebaseerd op GIS analyse, waardoor in een oogwenk medig interessante herbruikbare gebieden in Vlaanderen grafisch kunnen opgespeurd worden. Het selecteren van gebieden die in aanmerking komen voor hergebruik, gebeurt in drie stappen (zie figuur 3). Eerst worden de warme indicatoren weergegeven; een aanduiding van alle gebieden die eventueel herbruikbaar zijn (1-punt 1). Vervolgens zorgen de koudediatoren 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

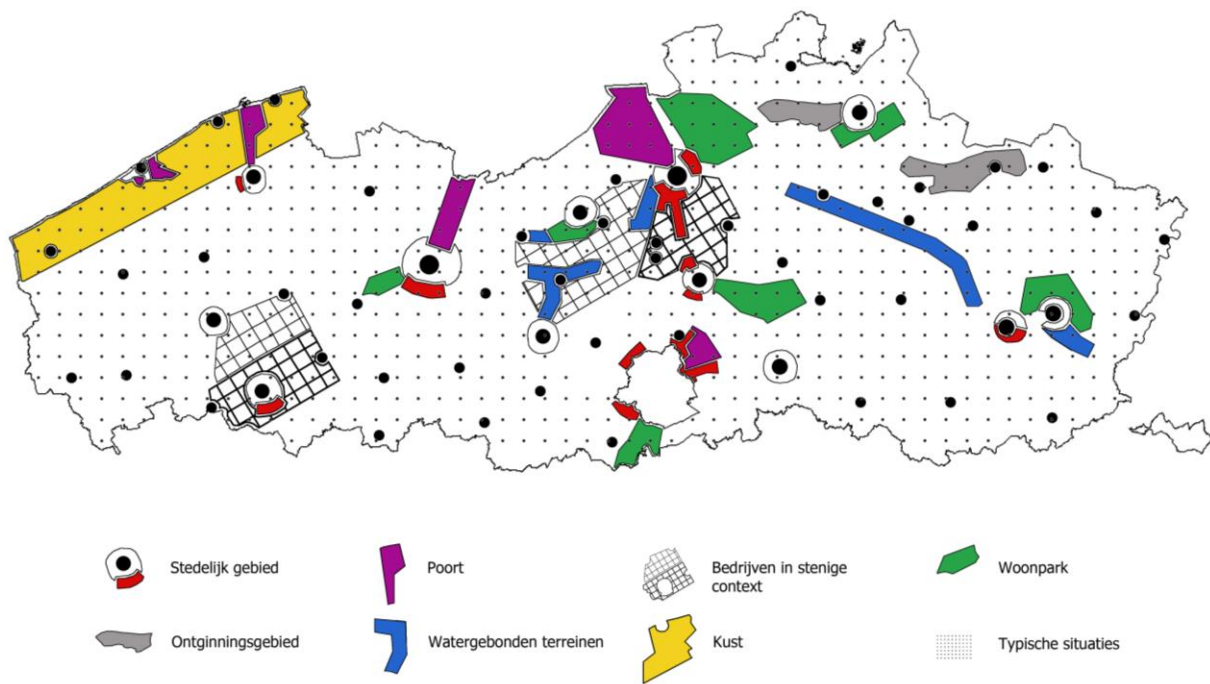
Dit stuk van de methodiek laat toe om op Vlaams niveau een begroting te maken van het potentieel aan gebieden waarbinnen de hergebruiksmogelijkheden hoog zijn. De potentiekaart voor hergebruik toont dat ongeveer in 10% van Vlaanderen de mogelijkheden voor hergebruik hoog zijn (aangeduid in het rood op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



Figuur 2: Potentiekaart voor hergebruik in Vlaanderen

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

In een derde stap worden, na terugkoppeling naar het Vlaamse niveau, kaarten opgemaakt die de hergebruiksmogelijkheden weergeven. De combinatie van de warm-koud kaarten met de conclusies op microniveau (zie figuur 1 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 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 nieuw gebruiken van bestaande elementen of structuren voor een nieuwe of gewijzigde ruimtevraag. 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. Deze 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 werkruimte 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 gebruikerug te keren naar de oorspronkelijke toestand (of beter) van het gebied.
 - ◀ Bij het aansnijden van nieuwe gebieden of het mogelijk maken van 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 Z` Y I] V Y ` Y ; zowel voor gebouwen als voor infrastructures 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 indien 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 en 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 stellen van hotspots. Het opmaken van deze lijst van hotspots kan worden gelinkt aan het traject voor het Beleidsplan Ruimte. Voor deze hotspots stelt 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 proces op met alle actoren en betere timing lijken hieraan 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 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 het initiatief ontwikkelt, de kosten draagt en de realisatie financiert; of
- Indien er niet met dezelfde initiatiefnemer gewerkt kan worden op verschillende delen 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 contextgebonden en dit zowel op het vlak van ruimtelijke en fysieke randvoorwaarden als randvoorwaarden vanuit het aanwezige actorveld. Om te komen tot een goede werking van het vereveningsprincipe is een duidelijke ontwikkelingsregie nodig zoals beschreven voor hotspots, voor de gebouwenrichte 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 2050 volop voorbereid. In dit beleidsplan zal de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling vertaald

De opdracht van onderstaand 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 2008 werd door het consortium AMRP

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 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 methode 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 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 het studieteam aanwezig is, is gekozen voor een aantal actieve werksessies en een begeleiding door een expertengroep.

Hierna worden het procesverloop en de 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 startnotitie (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 aangevulde 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 twee werksessies van een halve dag. Tijdens deze meetings wordt op een interactieve manier, op basis van werkmateriaal de opdrachtgever 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 de werksessies zijn:

- Annick Gommers
- Marthe Moris
- Ann Pisman
- Els Terry
- 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
- Inzicht verkrijgen in de huidige te verwachten trends in hergebruik van ruimte en omkeerbaar ruimtegebruik.

Werkwijze

In dit onderdeel is een literatuurstudie uitgevoerd om de twee begrippen beter te kabbaken en inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige trends. De begrippen 'afbakene' en 'omkeerbaar' worden verder uitgediept en op verkeer afgestemd. wordtzowel op zoek gegaan naar wetenschappelijke literatuur als naar praktijkvoorbeelden. Het onderzoek naar een relevant begrippen kader wordt ook gezocht naar onderzoeksmethodieken en bestaand onderzoek naar hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.

Resultaat

Een overzicht van het bestaande begrippen 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. pO 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 ANALYS E EN LOKALI SEREN VAN POTENTIËLE GEBIEDEN VOOR HERGEBRUIK

Doelstelling

Dit luik van hetonderzoek heeftals doel het ontwikkelen van een instrument dat toelaatde 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 eerstestapworden de mogelijkheden voorhergebruikin Vlaanderengescreend aan de hand van een warmkoud analyse. Warmteen koudefronterlichten open geven aanleiding tot verder onderzoek.

Een tweedestapwordt gevormd door een analyse van de toestand van verschillende deelgebieden op microniveau (Daarbij geven we me dat de schaal van het bouwblok het laagste niveau in deze studievormt. Een aantal elementen op lokale schaal kunnen wel belangrijk zijn op Vlaams niveau voor het monitoren en ondersteunen van de gemeenteb). 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 noodlijke 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 dit luik van het onderzoek afgesloten met de derde stap: de opmaak van een _ U U f h ' a Y h ' ĩ h m d Y [Y V] en X en B l e c t i e v a n e e n a n t a l [Y V f i] _ 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 mogelijk is.

Overleg

De warmkoud analyse werd in de tweede werksessie voorgelegd aan een groep van experts, waarbij de belangrijkste knelpunten en potenties voor de analyse selecteerd werden. Een aangepaste versie van de methodiek werd nadieoorgelegd 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 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 reeks 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 gesteld. De definities van beide begrippen worden bijgesteld in functie van deze beleidsdoelstellingen (zie ook: Scope, 3.2.1 Begrip). 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. Dit wordt een generiek Krachtenveldanalyse uitgevoerd 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. Eerste drie werksessies van een halve dag gehouden met diverse personen van ARP en zes experts vanuit het studieteam. De resultaten daarvan werden teruggekoppeld in 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 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 met het belang om de relevantekarakteristieken 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 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 van op de gevalstudies zijn in de 4^e werksessie voorstellen geformuleerd om het bestaande instrumentarium bij te stellen. We beperken hier in eerste instantie tot het beleidsdomein ruimtelijke ordening.

We concentreren ons op de rol die 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 bevelingen gedaan over de toepassing en werkwijze van de beleidsinstrumenten om de beleidsdoelstellingen te realiseren.

Op basis van het beschikbare instrumentarium gaan we elke combinaties momenteel voorhanden zijn en welke karakteristieken eraan kunnen worden toegekend in een werksessie werden knelpunten opgelijst aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden. Daarvoor 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 beleidsdoelstellingen.

Resultaat

Voorstellen voor optimalisering van beleidsinstrumenten en stimuleringsstrategieën in de procesvoering rond hotspots

Overleg

Dit onderdeel werd uitgewerkt in nauw overleg met de opdrachtgever. Er was een interactieve werksessie van een halve dag gehouden met een aantal personen van ARP en tal experts vanuit het studieteam. Na uitvoering van deel D werd een draaifitrapport opgesteld en besproken in de 4^e 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 voorbereid. In dit beleidsplan zal de uitgangshouding duurzame ruimtelijke ontwikkeling conform het bestek bij deze opdracht, te maken met hergebruik van ruimte 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 versterking in Vlaanderen een halt toeroepen, zullen we meer moeten doen met dezelfde ruimte. Het is noodzakelijk om daarbij gebruik te maken van reeds aanwezige elementen of structuren die verstaanbaar 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 die sluiten aan bijzondere 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 reuse, reduce, recycle is duidelijk aan hoe prioriteit moet worden gelegd om een evenwicht te bereiken. Deze principes zijn niet nieuw, al eind jaren zeventig werden de principes van Lansink later herbenoemd als "de drie principes" onder meer de basis van de afvalwetgeving.



¹ De ladder van Lansink is genoemd naar de Nederlandse politicus Ad Lansink 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 versteening stop te zetten), dan kunnen we de prioriteiten als volgt definiëren:

- REDUCE: Reduceren van de ruimtevrage die leidt tot het aansnijden van 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 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 brownfieldontwikkeling competitiever ten opzichte van greenfieldontwikkeling.

Ten derde moeten we vormen van omkeerbaar ruimtegebruik stimuleren, zeker in de gevallen waar nog open ruimte wordt aangesneden. Dit betekent dat ruimte 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 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. *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.* Duurzame ontwikkeling in het RSV ligt 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 te hergebruikengebieden te benoemen. In de 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 en inspireerde 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:

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)

Zorgvuldig ruimtegebruik heeft volgens de auteurs nog voor de draagkracht van een gebied en zijn omgeving het overstijgt individuele evidenties en voordelen ten gunste van 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 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 eerder beschreven.

3.2.1.2 Hergebruik

Hergebruik is het opnieuw gebruiken, m.n. het opnieuw in de productie van bestaande gebouwen of terreinen. Recycling is het synchroniseren van hergebruik. In het bestek bij deze opdracht wordt concreet verwezen naar het hergebruik van bestaande gebouwen of terreinen door hergebruik: geen nieuwe ruimte wordt aangesneden en reeds gebruikte ruimte wordt 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 onderzocht de tijdelijke invullingen van leegstaande of onderbenutte terreinen een fenomeen dat de laatste jaren aan belang wint. Bij de stedelijke bestuursniveaus zo werkt de relatie nauw verband met het Stadsontwikkelingsbeleid. Tijdelijke invullingen van leegstaande terreinen.

Tussentijds of tijdelijk ruimtegebruik genereert heel wat voordelen op korte termijn: maximale benutting van de bestaande voorzieningen, een kleiner minder gevestigde/dominante actoren, een laboratorium voor nieuwe activiteiten, een snelle invulling van de plek, een heropleving van een grote programmatische diversiteit 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 alle 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) [] b [i] h j U b X Y \ m d c h \ Y g Y X U h i f Y g h [Y V] spelen voor een (nieuwe) type van landschapontwikkeling en ruimtelijke planning.

Het onderzoek omschrijft restgebieden als volgt:

Restgebieden 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 hersende [ruimtelijke planning]. Deze terreinen hebben bij de ontwikkeling van het maatschappelijke bestel hun roeping of identiteit verloren en geen nieuwe invulling [Y _ f Y [Y b " i < Y h V Y h f Y Z h \] Y f i j Y f U h Y b D d Y _ Y b g U a of spc c f k Y [f Y g h U b h Y b z i d Y _ Y b j U b i h] ^ X Y ^] ^ _ D [Y V f i] , irregulier wonen en werken, maar ook over open ruimte met de allure van doelloos overschot: oevers van rivieren en waterlopen, de berm van spoorwegen en rivieren, de achterin ge legende gronden na de lineaire urbanisatie van de omringende wegen, enz. A I (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 [f U g U b X Y b z i A*
- < Structureel restgebied
Restruimte ontstaat omdat morfologische karakteristieken de ontwikkelingsmogelijkheden van de plek inperken. *[j c c f V b M Y R g D i g U b] g] b Z f U g h f i W h i i f z i V f Y g h [Y V] Y X Y b z i V] b b Y b [Y V] Y X Y b z i A*
- < Juridisch restgebied
Gebieden waarvan het juridische statuut doorslaggevend is voor uitsluiting. Ruimtelijke ordening, landschap- of natuurbeleid, Europese richtlijnen, etc. 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, c b [Y V f i] _ h Y c b h Y] [Y b X Y [Y V] Y X Y b z i A*
- < 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 functionaal gebruik. *Bijvoorbeeld: kloosters, militaire domeinen, havengebieden, ontginningsgebieden [Y Y [g h U U b X Y] b X i g h f] t Y g*

Voor dit onderzoek naar hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik is deze studie relevant omdat de restgebieden potenties hebben voor hergebruik (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

De onderzoekers benoemden de ruimtes die zich weten te onttrekken van de reguliere plancontext, hun gang kunnen gaan, autoslopers hun wagens demonteren en de natuur soms de vrije baan krijgt.

Í 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

Í Hssenland 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

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

Niet de definitie 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 2.

3.2.1.6 Brownfields

De laatste tien jaar is de definitie van brownfields vervuilde sites geëvolueerd naar een ruimere definitie van onderbenutte, al dan niet vervuilde, voormalig ontwikkelde gebieden (Ganser & Williams, 2007).

Í = b Wc a a c b i g U [Y V f c k b Z] Y X g f Y Z Y f h c d f Y j] c i g encompassing a range of sites in terms of size and location " Í (http://www.cabernet.org.uk/)

Meer gespecificeerd, definieert CABERNET brownfields als sites die

Í 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. Í (http://www.cabernet.org.uk/)

Voor 1999 bestond op Vlaams niveau niet echt een brownfieldbeleid. Hierontwikkeling 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 h Y f a _ c a h j c c f \ Y h Y Y f g h ž k Y] g k U U f c b [Y X Y Z] b] Y Y f X ž 2004, 2002009, 2002014). In 2007 wordt in het Belgisch staatsblad (d.d. 06/08/2007) het experimenteel en tijdelijk 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:

Í < Y h eheél van verwaarloosde en onderbenutte gronden , geografische aaneensluitend of met homogene graad van verwaarlozing en met een oppervlakte die gecoördineerde structurele maatregelen toe U U h " Í

Daarnaast is voor ons onderzoek de beweegreden die de Vlaamse Overheid beschrijft tot hergebruik j U b V f c k b Z] Y X g] b h Y f Y g g U b h ž c a X U h \ Y h n] W \] b g W \ f] ^ Z

Í 8] Y V f U U _ onderbouwde 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 onbeoede 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 ontwikkelen ontwikkelaars geen controle over de ligging, over de staat van de gebouwen en over de voorbije industriële U Wh] j] (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 criterium wordt genomen en de sociaaleconomische en ecologische meerwaarde 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) regisseurs (gemeentelijke en/of provinciebesturen, vergunningverlenende overheden, subsidiërende overheden). Hierdoor geraken U b X Y f Y [f c Y d Y b n c U g c a k c b Y b X Y b ž h] ^ X Y] ^ _ Y [Y V f i] _ Y f hergebruikproces (Van Dyck, 2010)

DY V f c k b Z] Y X g ž] b X Y a Y Y g h f i] a Y V Y h Y _ Y b] g j U b \ Y h V [Y V] Y X Y b ð " "

3.3 PRAKTIJKVOORBEELDEN

3.3.1 Analyse van de praktijkvoorbeelden

De praktijkvoorbeelden werden geanalyseerd aan de hand van de taxonomische gegevens 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 derestructuurte 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 modaliteiten van het restgebied en van ruimtelijke transformatieprocessen. Dit veld neemt de tijdsdimensie mee op de historische 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. bodemkarakteristiek, toegankelijkheid en perceelsvorm)
- < Juridische kenmerken
Het wettelijke statuut van het restgebied: eigendomsstructuur, ruimtelijke bestemming, Europese milieuriichtlijnen, maatregelen van waterbeheer, enz.
- < Opportuniteiten
Geeft aan of er een systeemwaarde is in het restgebied en 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, 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 typen 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 eerder 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 spoorwegennetwerk

TRANSFORMATIEMODI
Ontstaan als ongewenste achterkant door infrastructuurontwikkeling

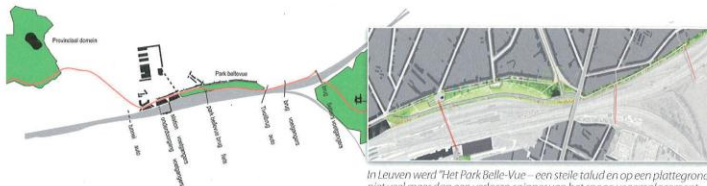
TERREINMORFOLOGIE
'Onbruikbare' vorm: hellend talud, braakliggend

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 spoorwegennetwerk - 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.

