

€ bedrijf € overheid € ontwikkelaar € particulier

## HYBRIDE BOUWBLOKKEN

*Hoe bouw je vanuit een 'willing coalition' versnelling in de stadsverdichting?*

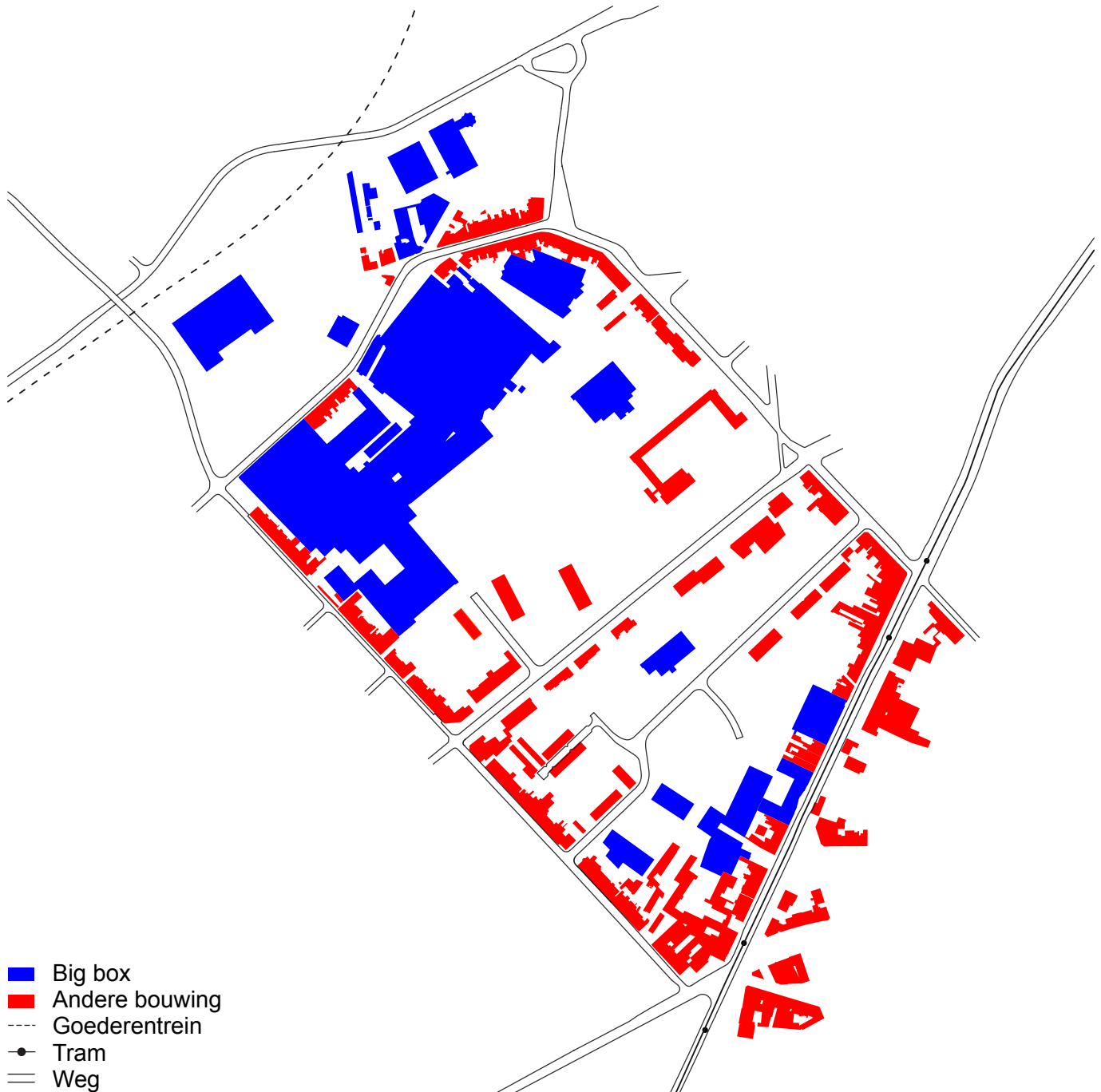
In het hybride bouwblok wordt de fragmentatie van de 20ste eeuwse gordel heel expliciet: verschillende gebouw-typologieën en gebruikspatronen vinden op relatief kleine oppervlakte plaats naast elkaar. Op de noordkant van de site bevinden zich industriële spelers die een goede bereikbaarheid genieten via de Langeweg. Een groot deel van deze industriële hangars staan nu echter leeg. Aan de zuidkant sluit het blok aan bij een gefragmenteerde leefomgeving, met twee grote Amelinckx torens en een combinatie van arbeiders- en bel etage woningen. Doelstelling van deze case is deze hybriditeit te cultiveren door latente coalities te activeren.

Deze grote diversiteit aan ruimtelijke typologieën impliceert immers een diversiteit aan gebruikers- en eigenaarsprofielen: een school die stukken grond als investering in zijn portefeuille heeft, een industriële speler met on(der) gebruikte productiehallen, particuliere eigenaars met niet ontsloten gronden, een sociale huisvestingsmaatschappij. Hierin schuilt een potentiële basis voor

vernieuwing wanneer kernspelers binnen dit gebied zouden samengebracht worden met de bedoeling om te kijken hoe er via perceeloverschrijdende samenwerking meerwaarden zouden gecreëerd kunnen worden die elk afzonderlijk niet haalbaar zijn. Vandaag leiden de verschillende statuten van de percelen tot een status quo en houden ze alle transformatie op de site tegen. De markering van een deel van het blok als industriële zone maakt het onmogelijk de grote schaal door residentiële ontwikkeling te vervangen, maar anderzijds ontbreekt het de stad systemische modellen hoe de grote schaal te herontwikkelen.

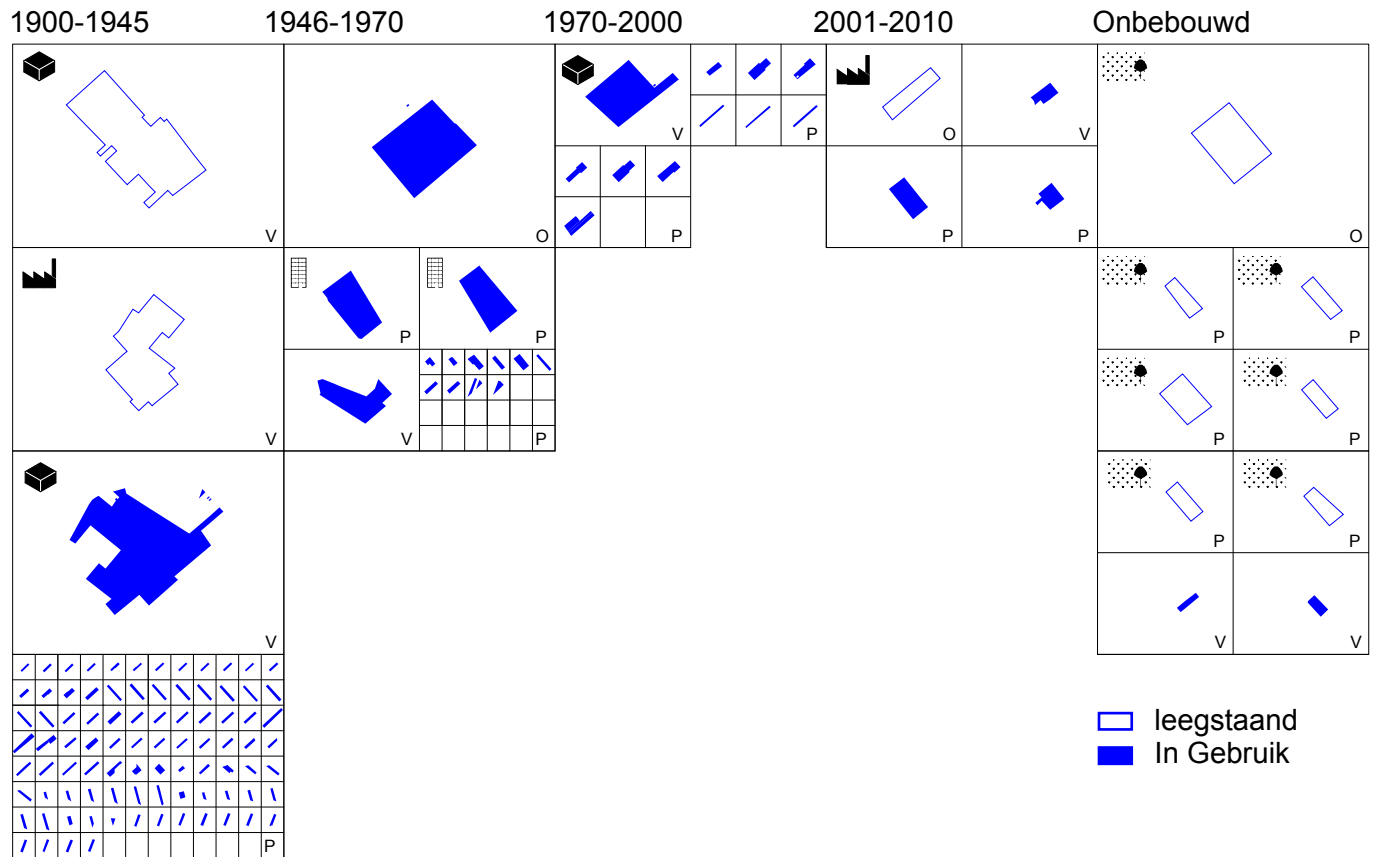
Deze case illustreert hoe de verschillende drijfveren van de verschillende actoren – zowel grondeigenaars als externe investeerders – gekalibreerd kunnen worden in één coalitie, waarin iedere actor zijn win ziet. Op deze manier kan de status quo doorbroken worden, nieuw kapitaal geactiveerd, en de fragmentatie getransformeerd in een intrinsieke woonomgeving-skwaliteit.

## Stedelijke conditie



**Fragmentatie van het blok**

**Bouwtijd**



**Gemiddelde perceelsgrootte**



**POTENTIES**

De potenties voor stadsverdichting die uitgelicht zullen worden in deze case zijn:

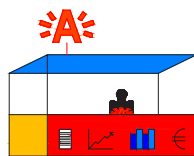
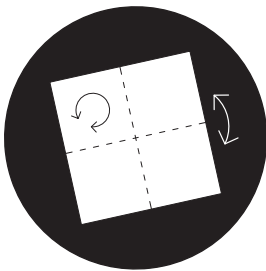
- 1: Versnippering: grootschaligheid in residentiële omgeving
- 2: Potentiële capaciteit: kopiëren van aanwezige typologiën
- 3: Versnippering: overslagruimte als link tussen verschillende schalen
- 4: Versnippering: wonene en productiviteit 'rug-aan-rug'
- 5: Vitaliteit: woon-werk omgeving

**PROCES**

Na een potentiescan door de stad wordt de site waarop het hybride bouwblok zich bevindt aangeduid als projectsite. De rol van de stad is om op basis van de potentiescan partijen bij elkaar te brengen om zo de mogelijkheden te creëren om een tijdelijk werkbaar samenwerkingsverband te vormen. Vervolgens wordt er voor het bouwblok een regelluw kader geschept. De stad spreekt een ambitie voor de site uit maar laat de weg er naartoe open. De mogelijke deelnemers van de coalitie – grondeigenaars, investeerders, procesbegeleiders - worden uitgenodigd samen na te denken over de ontwikkeling van het blok. Voornaamste drijfveer voor deze partijen is het perspectief op meerwaardecreatie die voorheen niet mogelijk was. De stad kan dit op een bepaalde manier fiscaal en procesmatig ondersteunen.

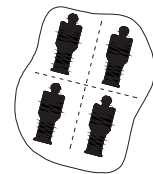


1 2 3



**VERDICHTINGSLOKET**

Informatie rond afgebakende gebieden worden door de stad ter beschikking gesteld tot mogelijke initiatiefnemers.



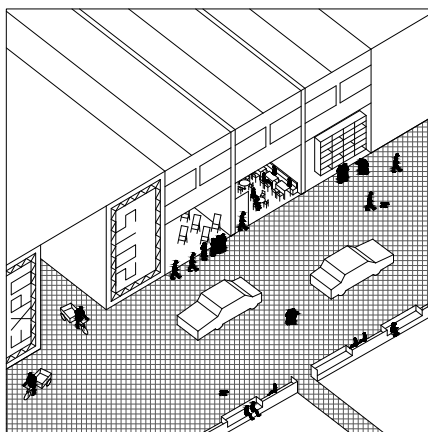
**GRONDCOALITIE**

De potentiescan schiept het kader voor een begeleidingsproces dat resulteert in een tijdelijk samenwerkingsverband tussen de supermarkt en de aanpalende eigenaars.

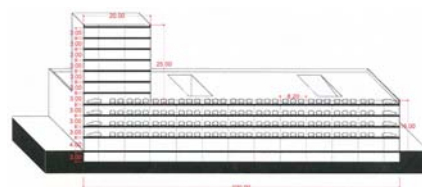
**VAN POTENTIE NAAR LEEFKWALITEIT**

**Grootschaligheid**

Het bestaand industrieel gebouwpatrimonium biedt een schaal en ruimtebeleving die fundamenteel anders is dan de residentiële nieuwbouw. Het conglomeraat van verschillende hangars uit verschillende periodes uit vorige eeuw, kunnen als incubator in worden gezet voor collectieve initiatieven zoals buurtfeesten, tijdelijke markten, etc. De schaal en maatvoering van de structuren laat immers een grote variatie van gebruiken toe, van gedeelde parking tot sporthal, van een populaire



nieuwbouw verder worden gezet als een combinatie van wonen (in de nieuwbouw structuur) en werken (in originele structuur).



ORG, Pakhuis/parking Abatoir, Anderlecht, 2011

evenementenruimte tot nieuwe groene industrie, van groen verdeelcentrum tot expositiehal. Dit zal afhangen van de vraag van de bewoners of ambities van de grondeigenaars. Op deze manier wordt de botsing van verschillende schalen een meerwaarde voor de bewoners.



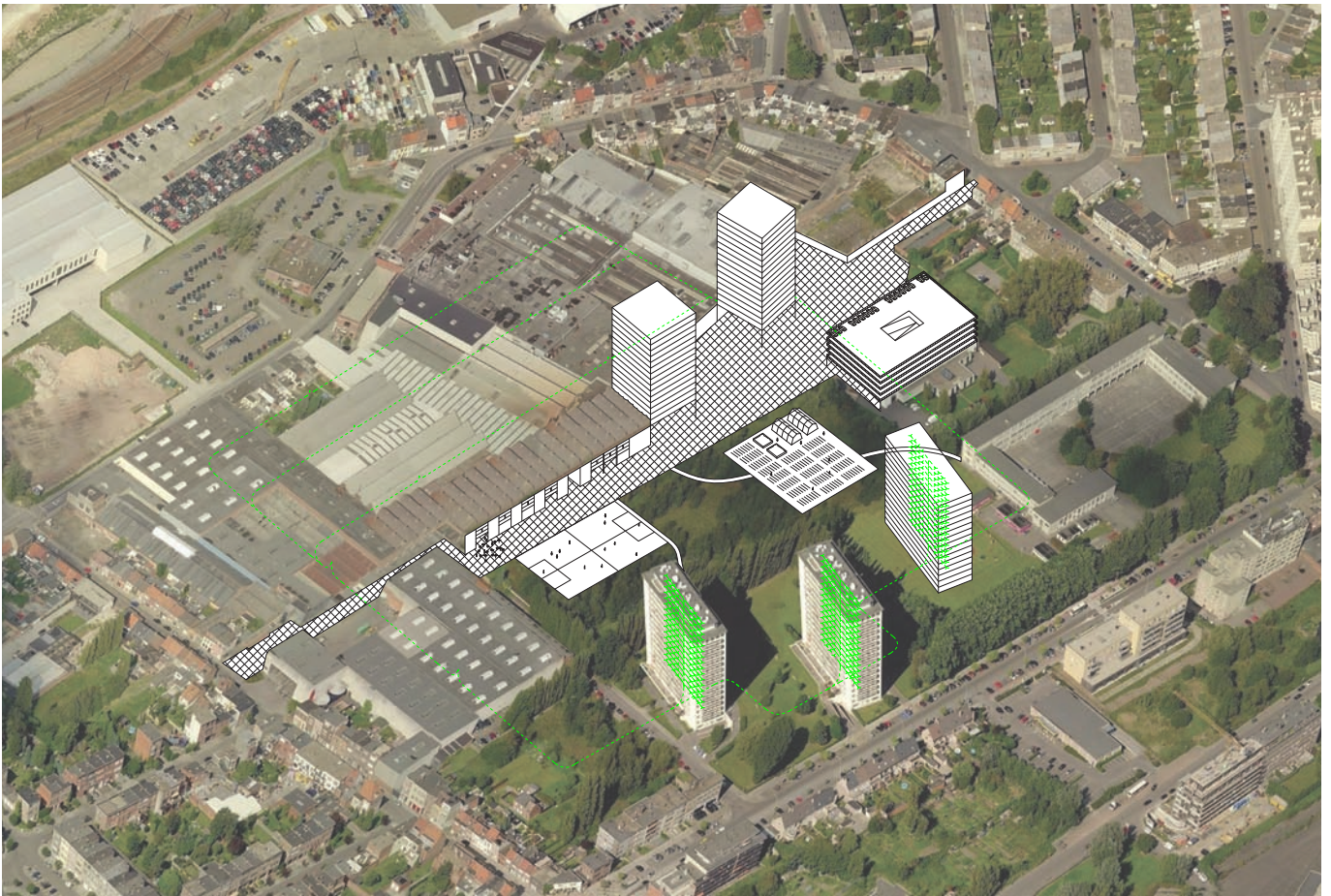
Sanaa, bedrijfsgebouw, Weil-Am-Rhein, 2012



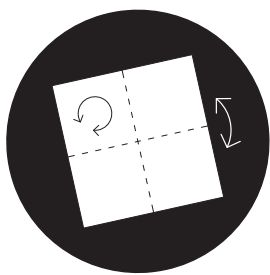
51N4E, Budafarbiek, Kortrijk, 2013

**Kopiëren**

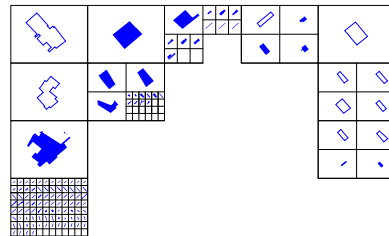
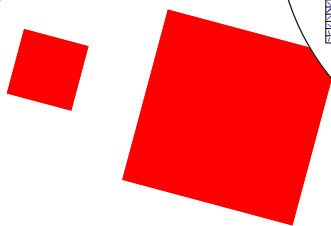
De grote variatie aan bouwtypologieën in het hybride bouwblok maakt een woonaanbod mogelijk met even grote variatie aan woningtypes. Anders dan in andere woonwijken die getypeerd worden door harmonie en eenduidigheid (bv. De Bel-Etage wijk of tuinwijk), kunnen de verschillen in het hybride bouwblok worden 'uitvergroot'. Zo is een eenvoudige 'herhaling' van de Amelinckxs toren denkbaar. De fragmentatie binnen in het blok laat toe deze hoge densiteit te realiseren, in relatie met een open en groen collectief terrein. Evengoed kan de hangar-typologie in



1 2 3



VOORDELEN GROTE SCHAAAL



HYBRIDITEIT CULTIVEREN



**TRANSPARANTE SPV's**  
Een special purpose vehicel met eenvoudige opbouw en juridische structuur wordt uitwerkt of aangeboden door het verdichtingsloket.



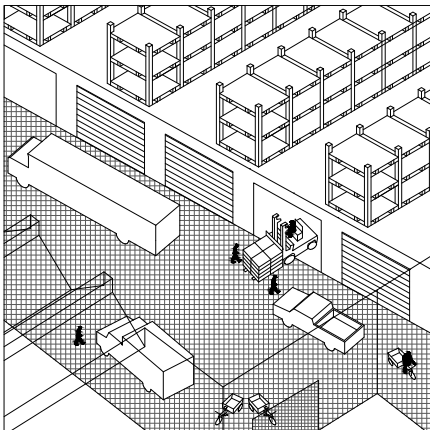
De keuze voor het behoud van de grote schaal in een woonomgeving vraagt om ruimtelijke configuraties die ‘mediëren’ tussen de verschillende schalen.

**Overslagruimte**

Vaak dient de aanleg van openbare ruimte in dit soort van overschaald bouwblok tot niet meer dan het ontsluiten van binnengebieden, opdat deze terreinen geheel volgens de vastgoed-logica in waarde stijgen. De resulterende straten en paden, zijn hierdoor vaak ééndimensionale, weinig kwalitatieve openbare ruimten. De juxtapositie van verschillende gebuiken in het hybride bouwblok maken een ander soort openbaar terrein mogelijk: verschillende soorten van



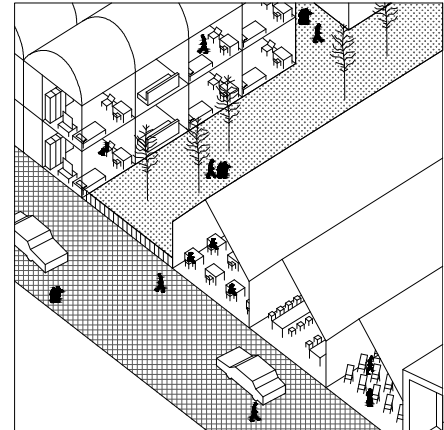
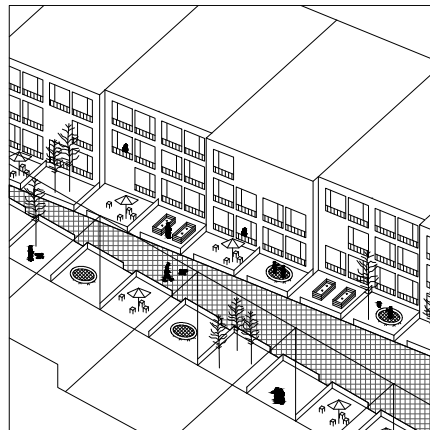
Gehl Architects, New Road, Brighton



‘overslagruimten’. Een voorbeeld hiervan is de ruimte die de link maakt tussen de productieve omgeving aan de Langeweg en de groene omgeving in de kern van het bouwblok. Goederen die geleverd worden met vrachtverkeer, kunnen hier opgeslagen worden, en verder verdeeld worden naar de stad met zachtere vervoersmethodes – fietsen of elektrische voertuigen. Op deze manier wordt een ‘tussenschaaal’ gecreëerd die zowel linken aan een persoonlijke leefomgeving als aan de stad.

**Rug-aan-rug**

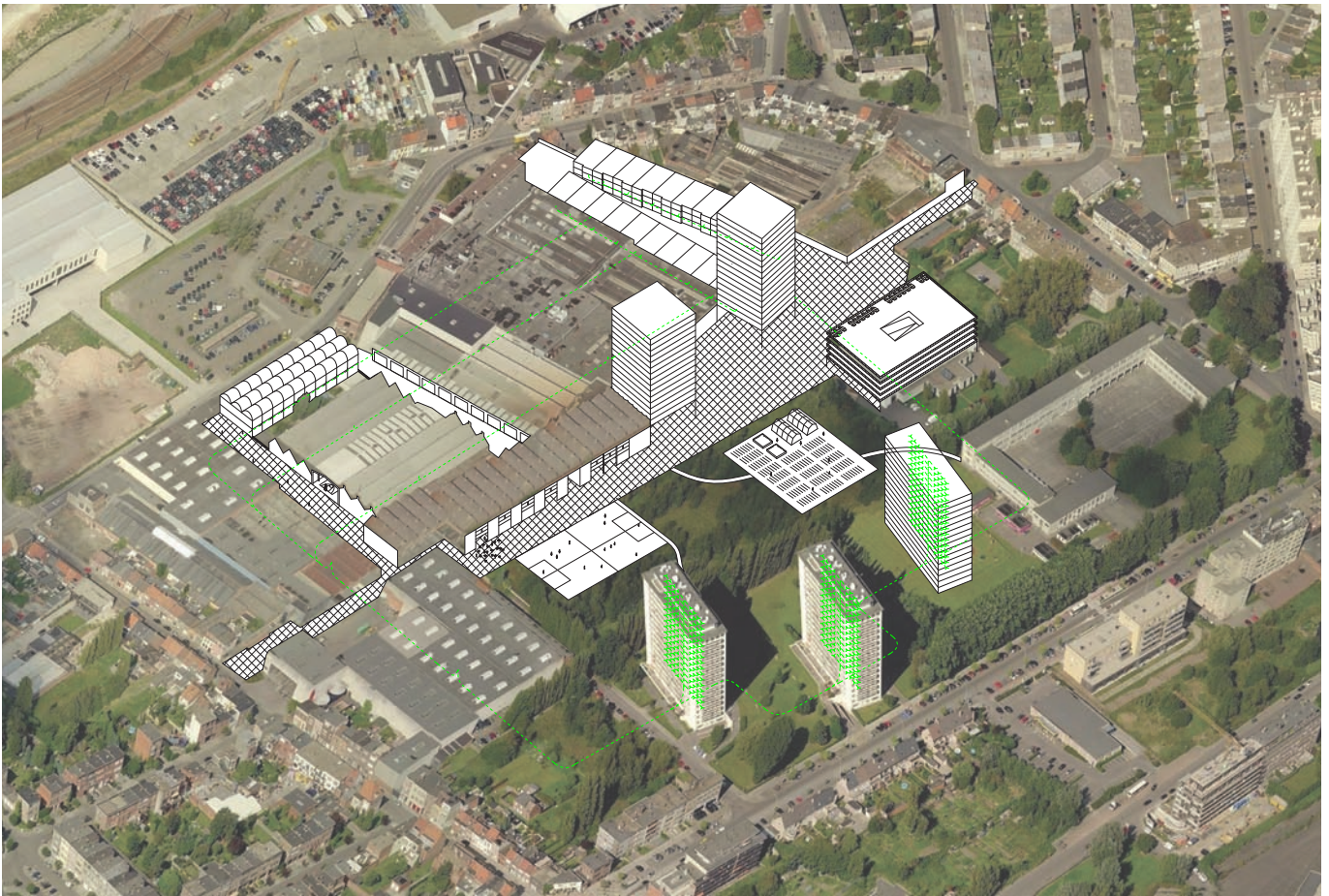
In het hybride bouwblok kan de fragmentatie van de 20ste eeuwse gordel gepaard gaan met de creatie van beschermde woonomgevingen. Het ‘beluik’ – model laat toe om de grootschalige industriële gebouwen te behouden, en tegelijkertijd een beschermde groene residentiële omgeving te creëren.



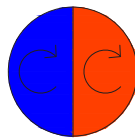
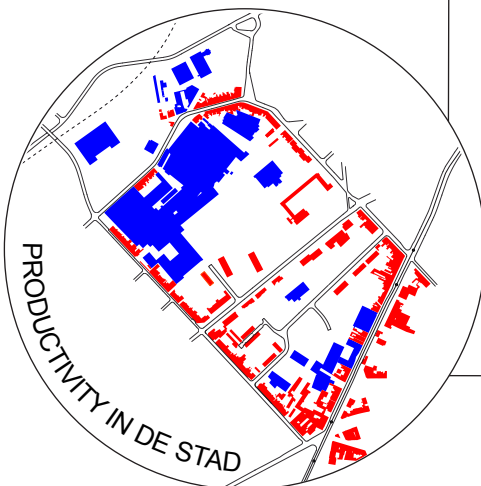
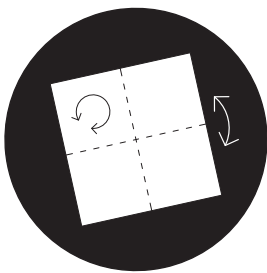
Christ&Gantenbein Architect, WohnWerk, Basel,

**Woon-werk (3)**

De diversiteit van het hybride bouwblok wordt ook vertaald in een combinatie tussen wonen en werken. In Zurich ontwikkelde Christ&Gantenbein op een hybride bouwblok een overdekte werkplaats, in nabijheid van begeleid wonen. De doorsteek die hiervoor werd gecreëerd, is tevens een volwaardige doorsteek voor andere gebruikers van het blok. Een soortgelijke interventie is denkbaar hier, in combinatie met een openbare overslagruimte.

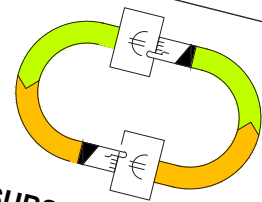


1 2 3



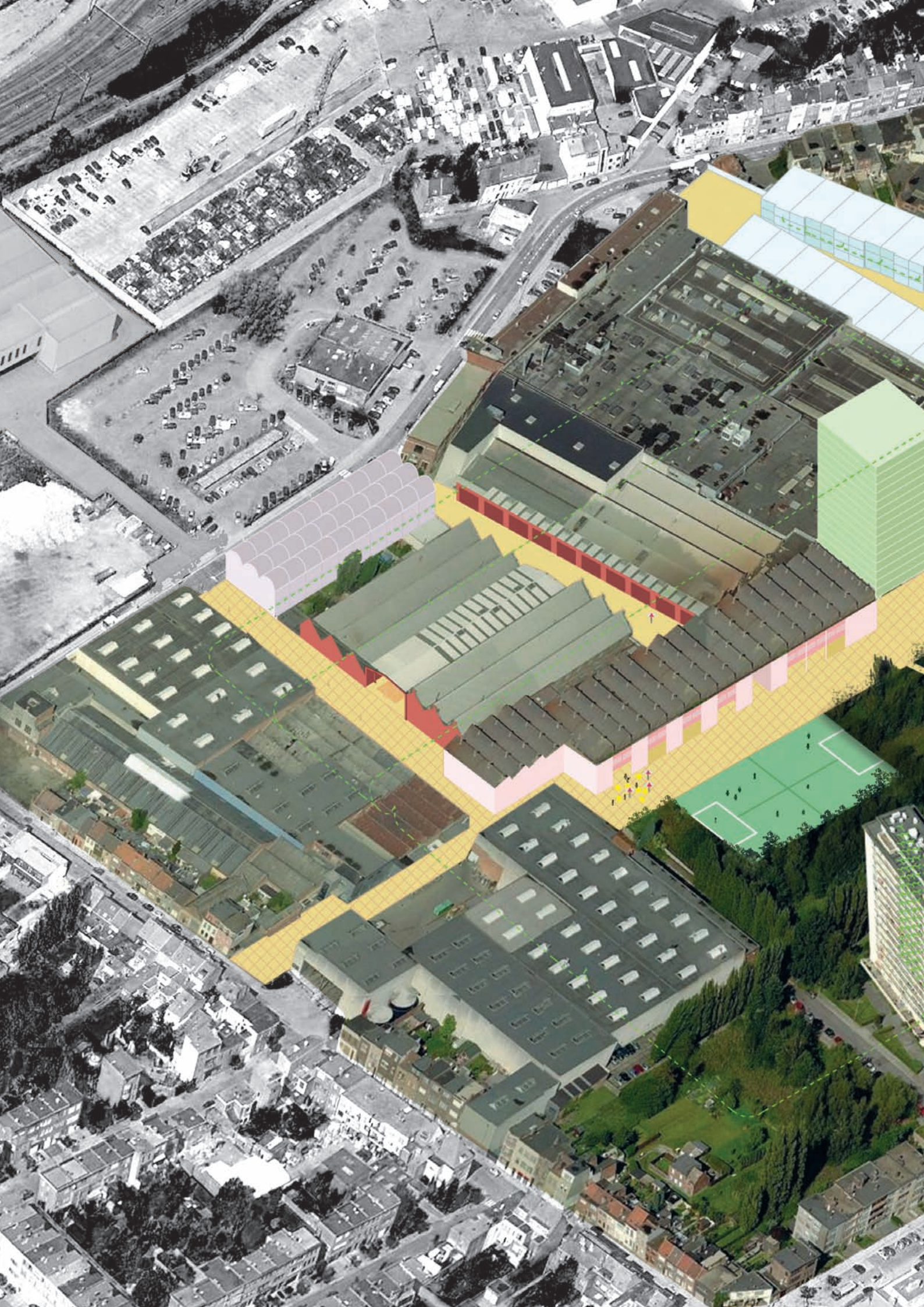
**ROLLEND FONDS**

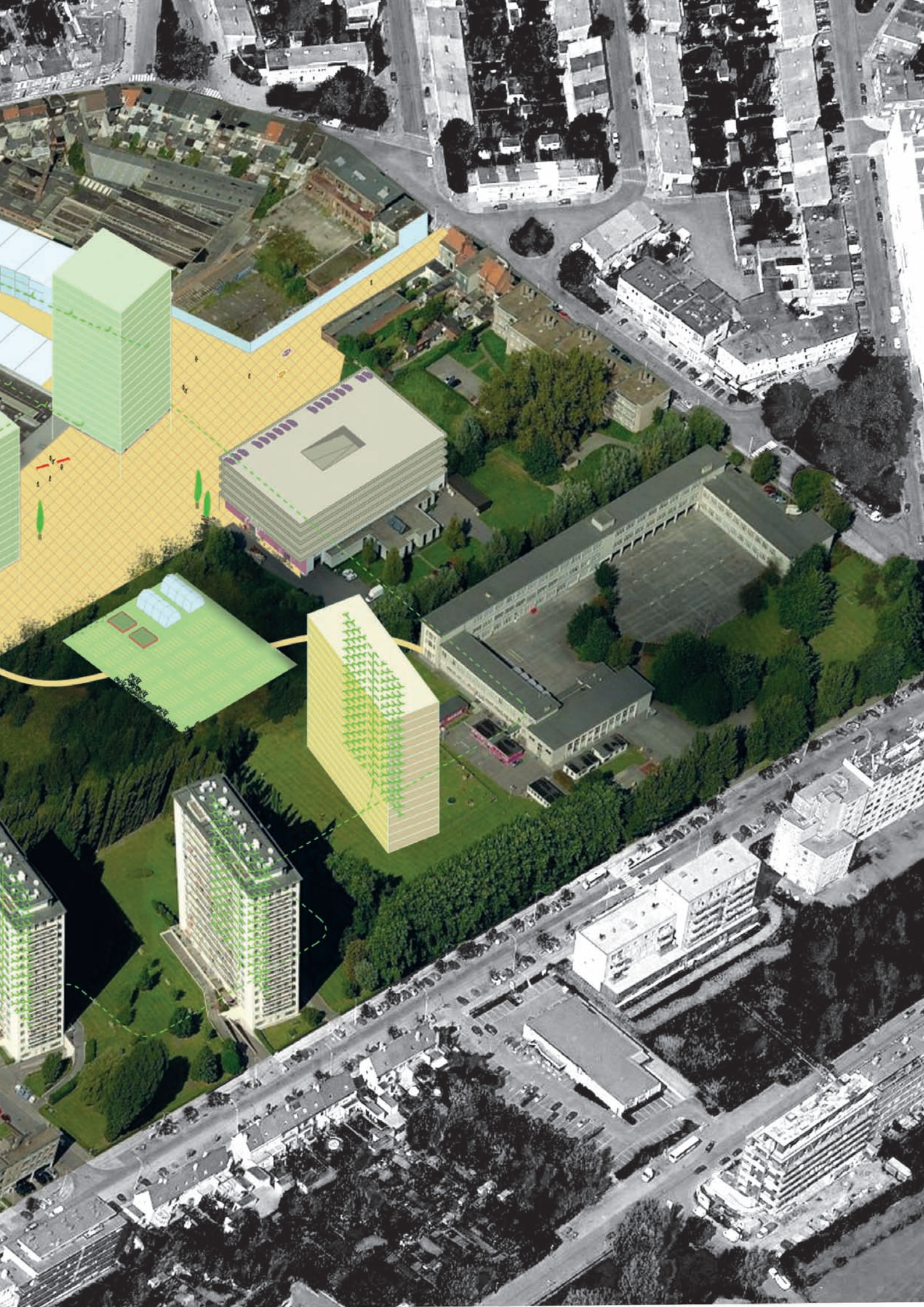
De bank richt een fonds op op niveau van het bouwblok, waar de verschillende zones gradueel bij kunnen aansluiten. Het SPV stuurt het fonds mee aan en waarbort de portfoliospreiding van ontwikkelingen.



**SUBSIDIERETENTIE**

Verdichting kan versnellen wanneer bij de verkoop van woningen, een gedeelte van de meerwaarde terugvloeit naar de overheid en wordt ingezet voor een volgende projectzone.





**0 VOORTRAJECT**

De stad identificeert met een potentiescan sites waar het doorbreken van de perceelgrenzen een logica van meerwaarde zou kunnen creëren. Aan de hand van systemische modellen worden kernstakeholders bij elkaar gebracht en worden verschillende pistes/principes rond mogelijke meerwaardecreatie concreet geschetst. Hieruit resulteren tijdelijk werkbare samenwerkingsverbanden.

*Resultaat: tijdelijk werkbare groep.*

**1 PREPARE TO FLY**

De groep ontwikkelt een concreet plan van aanpak. Hierin staat de wijze waarop perceelgrenzen doorbroken worden, een governance structuur, een financiële structuur, een ontwerp en een realisatieaanpak centraal. Deze laatste concretiseert hoe de coalitie samen met één of met een groepering van ontwikkelaars de door de stad vooropgestelde kwaliteiten kan bekomen. De tijdelijk werkbare groep vormt zich om tot een coalitie en richt samen met een financiële instelling een rollend fonds op. De waarde van de ingebrachte gronden/woningen en de realisatieaanpak dient als

uitgangspunt om investeringsskredieten aan te trekken.

*Resultaat: grondcoalitie, transparante financieringsstructuur, realisatiescenario*

**2 TAKE OFF**

Tijdens de uitvoering van de stadsverdichting gebeurt een prioritering van verschillende projectzones. Eventueel kunnen er buurtbewoners betrokken worden in de wijze waarop deze prioriteitsstelling wordt vastgelegd. De ontwikkelaar treedt op als coördinator en ontzorgt de coalitie.

*Resultaat: realisering eerste fase*

**3 FLY**

Eenmaal een projectzone ontwikkeld is, kan overgegaan worden naar de ontwikkeling van de volgende projectzone. Dit kan ontwikkeld worden met de middelen die de ontwikkeling van de vorige zone heeft gegenereerd. Eveneens kan een transactie plaatsvinden tussen de coalitie en de stad: de openbare delen worden verkocht en de winst wordt opgenomen in het rollend fonds.

*Resultaat: Value creating*

**3.5 VERVOLGTRAJECT**

De winsten van het rollend fonds

worden opnieuw geïnvesteerd in nieuwe ontwikkelingen. Hierbij kan de coalitie genieten van een intrest-actualisatie indien de risico's van de ontwikkeling zijn gedaald.

*Resultaat: verbreding Value creating*

