

Anticiperen op leegstand



**Expertenopdracht van
Endeavour in opdracht van
Departement Omgeving
van de Vlaamse Overheid.**

Colofon

**Anticiperen
op leegstand**

2022

Opdrachtgever

*Vlaamse overheid
Departement Omgeving*

Contactpersoon:

Geoffrey Vanderstraeten

Koning Albert II-laan 19, bus 12

1210 Brussel

T +32(0)478 55 76 64

E bj.o.omgeving@vlaanderen.be

W www.omgevingvlaanderen.be

Opdrachtnemers

ENDEAVOUR

Rijnkaai 37, 7e verdieping

2000 Antwerpen

Tel +32 478 25 62 12

info@endeavours.eu

www.endeavours.eu

Vertegenwoordigd door:

Jan Denoo – Partner

Tim Devos – Partner

Bert Timmermans – Onderzoeker

Inhoud

5
Introductie

7
Trends

21
**Potentierijke
ruimten**

45
**Naar een
anticiperende
strategie voor
leegstand**

64
Beleidsaanbevelingen

68
Bijlagen

Introductie

Van reageren op naar
anticiperen van leegstand.

De Vlaamse Regering formuleert in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) (2018) de ambitie om tegen 2040 netto geen bijkomende ruimte meer in te nemen. Maar hoe doe je dat?

Het is immers aannemelijk dat nieuwe harde ruimte-vragen voor bijvoorbeeld huisvesting, bedrijvigheid, recreatie, vervoer of de productie, opslag en transport van energie niet zullen verdwijnen. Binnen het paradigma van de uitbreidingsplanologie werd voor een belangrijk deel gekeken naar de voorraad open ruimte om aanbod te voorzien voor nieuwe ruimte-vragen. Het omgevingsbeleid staat vandaag voor de uitdaging om op een andere manier het ruimte-aanbod in kaart te brengen. Tenminste als we de schaarse voorraad open ruimte in Vlaanderen beschikbaar willen houden voor uitdagingen op vlak van bijvoorbeeld klimaat, biodiversiteit en voedsel-zekerheid. Het is belangrijk te verkennen hoe we een goede functionerende planningsmethodiek en vast-goedmarkt kunnen optuigen dat in staat is permanent ruimte te voorzien voor nieuwe harde ruimte-vragen zonder dat we hierbij open ruimte moeten aansnijden.

De vier strategieën die het BRV aanreikt om het ruimtelijk rendement te verhogen (intensivering, verweving, tijdelijk ruimtegebruik en hergebruik) geven alvast belangrijke handvatten. Ze vertrekken van het gegeven van een zeer lage benutting van het ruimtebeslag in Vlaanderen. Binnen het ruimtebeslag zit heel wat 'verborgen' ruimteaanbod zoals leegstand, deeltijds gebruikte ruimtes (denk aan parkeerruimte bij bedrijven) of ongebruikte oppervlaktes (denk aan daken zonder groen of zonnepanelen). Maar ook allerhande rest-ruimtes en mogelijkheden voor extra bouwlagen kunnen we zien als potentieel ruimteaanbod.

Deze verkennende opdracht voegt nog een andere manier toe om ruimteaanbod te detecteren, namelijk de leegstand van morgen. Waar steeds nood is aan ruimte voor nieuwe activiteiten, zien we ook activiteiten die verdwijnen. Het is best goed mogelijk een beeld te vormen van de activiteiten die verdwijnen en dus de ruimtes die ze achterlaten. Denk maar aan winkelruimte die vrijkomt als gevolg van de groeiende e-commerce. Of misschien straks tankstations die verdwijnen door de opkomst van elektrisch rijden. Evengoed als we berekenen welke ruimtebehoeften de komende tien jaar ontstaan, kunnen we ons dus een beeld vormen over het vrijkomend aanbod. Door vroeg zicht te hebben op ruimte die kan vrijkomen, kunnen we ons voorbereiden om die vrijkomende ruimtes zo vlot en kwalitatief mogelijk een nieuw leven te geven. In plaats van afwachten en reageren, willen we anticiperen op toekomstige mogelijkheden voor hergebruik.

Dit rapport ondersteunt de transitie van gebruik naar hergebruik van ruimte en van een reactieve naar een anticipatieve strategie. Het **eerste hoofdstuk 'trends'** beschrijft een selectie aan economische, ecologische, sociale en technologische trends die zich vandaag voordoen en hun impact op onderbenutting van ruimte. **Hoofdstuk twee 'potentierijke ruimten'** beschrijft de potenties van een selectie aan ruimten waarvan verwacht wordt dat ze als gevolg van deze trends op verschillende plekken in Vlaanderen zullen vrijkomen. Het **derde hoofdstuk, 'naar een anticiperende strategie voor leegstand'**, beschrijft de aanzet van een strategie met tactieken die ingezet kunnen worden door lokale overheden om te anticiperen op toekomstige mogelijkheden voor hergebruik. Ten slotte voorziet **hoofdstuk vier, 'beleidsaanbevelingen'**, diverse aanbevelingen voor het Vlaamse omgevingsbeleid om deze anticiperende strategie uit te rollen in functie van een ambitieus en slim ruimtelijk beleid.

Trends

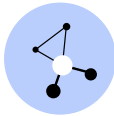
Menselijke activiteiten wijzigen doorheen de tijd. Daardoor zullen bepaalde locaties en gebouwen waar mensen vandaag wonen, werken en zich amuseren, in onbruik raken, verdwijnen of ingrijpend wijzigen. Maar dit biedt ook kansen om nieuwe activiteiten en ruimtevragen er een plaats te geven.

Dit hoofdstuk geeft op basis van beschikbare prognoses, trendanalyses en toekomstscenario's een beknopte selectie van trends die in een redelijke mate van waarschijnlijkheid aanleiding kunnen geven tot het in onbruik raken van onderdelen van de bebouwde omgeving binnen Vlaanderen. Het levert een inzicht in welke plekken en gebouwen zullen vrijkomen voor nieuwe functies.

Volgende trends zijn opgenomen in de analyse:



- A. Economie:**
Modernisering en transitie van de industrie



- B. Economie:**
Schaalvergroting in de logistiek



- C. Economie en maatschappij:**
Schaalvergroting in de publieke diensten



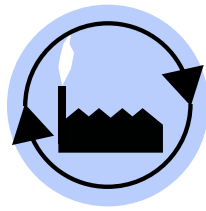
- D. Economie en technologie:**
Digitalisering van de handel



- E. Technologie, economie en maatschappij:**
Digitalisering van de dienstensector



- F. Nieuwe grenzen:**
Klimaat, biodiversiteit en agrofood



A. Economie: modernisering en transitie van de industrie

De Vlaamse industrie staat voor een fundamentele shift. Die staat in het teken van verduurzaming, onder andere in functie van de klimaat- en energietransitie, van digitalisering en doorgedreven vernieuwing. Van de industriële assets die tussen 2016 en 2035 hun levenseinde bereiken, zal naar schatting 5% of ca. 2500ha verdwijnen.

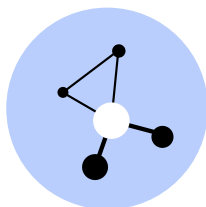
Machineparken in Noordwest-Europa zijn sterk verouderd. Het gaat om industriële sites, (grote) productie-installaties en (spoor)wegen. In België bereikt 46% van de industriële assets hun levenseinde in de periode 2016-2025 en 30% in de periode 2026-2035 (Eyken & Vandemeulebroeke, 2016). Als een asset zijn levenseinde bereikt, resten de ondernemers verschillende opties: afbreken, verlengen, vervangen.

De industrie in Vlaanderen staat in de komende decennia voor een fundamentele shift die in het teken staat van verduurzaming en digitalisering. Sterke geïntegreerde industriële complexen zullen voldoende investeringen aantrekken om de transitie te kunnen doorvoeren. Maar elders krijgt 5% van de assets die in België hun levenseinde bereiken, geen vervanging. We kunnen voor Vlaanderen voorzichtig schatten dat er respectievelijk 1.400 hectare (2016-2025) en 900 hectare (2026-2035) industriegebied beschikbaar komt voor een nieuwe functie. In de periode tot 2035 is de schatting dat 2.500 ha verouderd industrieterrein een nieuw leven kan krijgen.

Om de klimaatdoelstellingen voor de industriële sector te behalen, zijn systeemveranderingen op energiegebied dringend nodig: investeringen in efficiëntie, energiebesparing en -innovatie (elektrificatie, waterstof), circulariteit, ...

Intelligente digitale netwerkarchitectuur en flexibiliteit zetten de toon binnen een nieuw energiesysteem in twee richtingen. Daarin stap men af van grote centrales en conventionele infrastructuur voor distributie en rolt men warmtenetten uit. In het bijzonder havens of gebieden met een compacte bebouwing lenen zich daartoe. Productie- en distributie-infrastructuur, noodzakelijk binnen het traditionele eenrichtingsenergiesysteem, komt daardoor vrij.

Tal van bedrijvenparken, die werden opgericht in de jaren 1960 en 1970 kennen een verouderd (ruimtelijk) concept, dat onderbenutting in de hand werkt. Door bepaalde voorzieningen te delen, door te stapelen en soms compacter te bouwen, kan hier veel grondoppervlakte gewonnen worden. Deze komt beschikbaar voor nieuwe functies of ontharding.



B. Economie: schaalvergroting in de logistiek

De tendensen naar intermodale hubs, eventueel binnen het frame van een ‘extended port’¹, en clustervorming op niveau van de regio hertekenen de logistieke kaart. Auto-afhankelijke en minder strategisch gelegen opslagruimte komt vrij.

De verschuiving van traditionele havenactiviteiten impliceert grote leegstaande ruimten en gebouwen. Reeds vandaag, maar zeker in de toekomst spelen niet alle havengebonden activiteiten zich nog af in de eigenlijke haven. De felle competitie tussen havens en de logistieke complexiteit vragen van de Vlaamse havens meer proactieve hinterlandstrategieën:

- Knooppunten voor het binnenlands vervoer worden steeds essentiëler;
- ‘Extended port’

Elders in Vlaanderen komt verspreide opslagruimte vrij voor een nieuw leven, met name in grote delen van Limburg, het oosten van Vlaams-Brabant, Oost-Vlaanderen en het noorden van West-Vlaanderen. De keuze voor strategisch geplaatste knooppunten en integratie binnen een logistiek netwerk sluit immers aan bij een internationale trend. Op/overslagruimte decentraliseert zich op continentale schaal naar de regio's, maar centraliseert binnen de regio.

Binnen het goederenvervoer per spoor vergroot digitalisering de efficiëntie in organisatie. Digitalisering laat toe de turn-over-ratio (1/12) te verbeteren. Daardoor zijn er minder wachtende treinen en kunnen wagons efficiënter ingezet worden, met als gevolg dat wachtruimte (spoorwegemplacements en wachtstroken) beschikbaar komt voor een andere bestemming. Zeker in en rond de havens zijn vandaag veel van dergelijke (goederen)spoorbundels.

¹ Een ‘extended port’ is een sterk geïntegreerd havennetwerk, dat bestaat uit ‘dryports’, binnenvaarthubs en ‘inland terminals’ in de buurt van spoorweg- en snelwegknooppunten



C. Economie en maatschappij: fusies en schaalvergroting in de publieke dienstverlening

Bij lokale besturen, maar ook in de zorg en het onderwijs zijn fusie en schaalvergroting aan de gang. Door onderling nauwer samen te werken, kunnen ze het dienstenaanbod vrijwaren of kosten sparen. Ze werken daarbij in een netwerk, waarbij de verschillende sites zich specialiseren in een specifiek aanbod. Door deze herschikkingen komt ruimte vrij.

GEMEENTELIJKE ADMINISTRATIES, POLITIE EN BRANDWEER

Gemeentelijke administraties schakelen in toenemende mate over naar digitale vormen van dienstverlening. Omdat het *nieuwe werken* – flexibeler werken met behulp van technologische hulpmiddelen, eventueel van thuis uit – in de lift zit, stoten ze ruimte voor backoffice af. (Vereycken, Lenaerts, et al., 2020) Het staat echter niet vast dat de samenwerkingsverbanden en fusies tussen gemeenten steeds zullen leiden tot het vrijkomen van grote oppervlakten:

- Fusionerende gemeenten houden op dit moment vaak vast aan hun eigen dienstencentra;
- Bij de politie- en brandweerdiensten zijn de fusies al gerealiseerd en vond een upgrade van de infrastructuur plaats.

Belangrijk zal zijn na te gaan in welke mate (delen van) het publieke patrimonium onderbenut blijft, zoals bijvoorbeeld in Gent met Stadsgebouw 2.0 gebeurt.

Stadsgebouw 2.0

Stadsgebouw 2.0 is een project van de stad Gent. Opzet is het concipiëren van stadsgebouwen als projecten 'in progress' eerder dan statische structuren. Eerder dan monofunctionele stadsgebouwen dienen zij meervoudig gebruik te ondersteunen. Dit veronderstelt een sterke procesmatige onderbouwing:

- het herdenken van relaties en rollen;
- een verbinding tussen beleidsdoelstellingen en een meer top-down publiek aanbod enerzijds en bottom-up noden, lokale kennis en dynamieken anderzijds;
- het afstemmen van het programma op
- het specifieke gebouw en haar context,...
- Voor meer info, zie hoofdstuk potentierijke ruimten.

ZORG

Een prognosestudie naar de vereiste ziekenhuiscapaciteit voor 2025 concludeerde dat er een verminderde behoefte zal zijn aan traditionele ziekenhuisbedden (-5,4%), met name kraambedden en chirurgische bedden. (Van de Voorde et al., 2017).

De wet op de klinische netwerking van 2019 voorziet dat elk algemeen ziekenhuis deel moet uitmaken van één 'locoregionaal klinisch netwerk', dat elk ongeveer 400.000 tot 500.000 inwoners dekt. Binnen deze

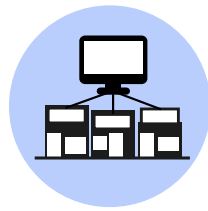
netwerken vinden herschikkingen plaats: de bouw van een nieuwe hoofdcampus en/of specialisaties van bestaande campussen (de omvorming van een campus tot polykliniek of geriatrie). Daardoor komen gebouwen voor hergebruik vrij. Door hun centrale ligging is van een problematiek van langdurige leegstand zelden sprake, maar dit betekent natuurlijk niet dat de gebouwen een publiek nut kunnen blijven dienen.

ONDERWIJS

De conceptnota van het Masterplan Scholenbouw 2.0 (2020) formuleerde de ambitie om nog deze regeerperiode meer dan € 3 miljard te investeren in de deels verouderde scholeninfrastructuur. Deze investeringsgolf biedt perspectief op ruim 1.000 nieuwe of grondig gerenoveerde scholen. Daardoor zullen ook sommige huidige onderdelen van het scholenareaal hun onderwijsfunctie verliezen en beschikbaar komen voor nieuwe functies.

Voorals in gebieden waar sprake is van ontgroening, tekent zich overcapaciteit af. Daarnaast blijft heel wat onderwijsinfrastructuur buiten de schooluren on- of onderbenut. Hier liggen mogelijkheden om deze na de lesuren open te stellen voor de lokale gemeenschap.

Hogescholen en universiteiten gaan sinds de Bologna-hervorming over tot een herschikking van hun gebouweninfrastructuur, bijvoorbeeld door de oprichting van nieuwe (ster)campussen, waar uiteenlopende richtingen geclusterd worden. Achtergelaten gebouwen en campussen komen daardoor vrij.



D. Economie en technologie: digitalisering van de handel

De digitalisering transformeert de wereld in een showroom zonder muren. Verhoogde klantverwachtingen en de opkomst van omnichannel commerce zetten de retailruimte onder druk. De leegstand van winkels stelt vooral kleine en middelgrote steden voor een uitdaging.

De komst van e-commerce stelt het Vlaamse winkelandschap voor grote uitdagingen. In 2019 steeg de leegstand van het aantal handelspanden in België voor het twaalfde jaar op rij. Nooit was de leegstand, volgens Locatus, zo hoog: 11,2%. Dit is een stijging met 3,8 procentpunt ten opzichte van 2015, toen in Vlaanderen in totaal 900.000 m² oppervlakte aan winkelvloer leeg stond. De toename van leegstand situeert zich vooral in de winkelkernen van steden en gemeenten. De overheidssteun vanwege covid-19 zorgde in 2020 voor een lichte trendbreuk, maar de negatieve trend van het laatste decennium zal zich naar verwachting ook de komende jaren doorzetten.

De digitalisering heeft de wereld getransformeerd in een showroom zonder muren. Zo zijn er steeds meer 'sofashoppers', die hun via het internet geplaatste bestelling aan huis laten leveren. Het aandeel van Vlamingen tussen 16 en 64 jaar dat online aankopen doet steeg van 39% in 2010 naar 77% in 2020. (Vlaanderen in cijfers, 2021) De maatregelen vanwege Covid-19 versterkte de tendens. Het aandeel onlinekopers dat aankopen deed bij leveranciers in een ander EU-land is echter zeer hoog in het Vlaams Gewest. Binnen het geheel van de e-commerce vertegenwoordigt de Vlaamse detailhandel maar een relatief klein aandeel (Unizo, 2018).

Verhoogde klantverwachtingen, technologische vooruitgang en de opkomst van 'omnichannel commerce' zijn trends die de retail veranderen. In een sector met smalle marges verhogen deze veranderingen de kostendruk en onzekerheid voor de retailers. De retailers toonden zich weliswaar relatief snel in de adoptie van online-aanbiedingen, maar het beheer van verschillende kanalen bleek een moeilijke taak. Onlinewinkels bieden een 24/7 winkelervaring. Lokale retailers die investeren in online aanwezigheid, worden vaak geconfronteerd met praktische problemen die daarmee gepaard gaan (suboptimale websites, duurdere zendingen, ...).

De stijgende leegstand van handelspanden in de kernen van Vlaamse steden en gemeenten heeft, naast de snelgroeiende populariteit van online-shoppen, nog andere oorzaken:

- perifere, grootschalige baanwinkels en shoppingcentra blijven voor concurrentie zorgen. Het fenomeen teistert vooral kleinere steden en gemeenten. Zo werkt de komst van een grootschalige zaak buiten de kern vaak als een magneet op het lokale winkel- en dienstenaanbod;
- grote ketens (zoals H&M) beperken zich tot één filiaal, terwijl ze voor enkele jaren in grotere steden vaak meer dan één vestiging op of nabij een winkelas hadden;
- grote ketens snoeien ook in het aantal vierkante meters per winkelpand of doen voor een gedeelte van het pand aan outsourcing.

De leegstand van winkels stelt vooral kleine en middelgrote steden voor grote problemen. Lokale winkels kunnen inzetten op de troef van hun nabijheid en hun plaats in het doordeweekse verplaatsingsgedrag van de consument. Grotere centra kunnen proberen het belevingsaspect verder uit te bouwen en hun aantrekkingskracht op 'funshoppers' en meerwaardezoekers

te versterken. (Beckers & Verhetsel, 2021) Kleine en middelgrote centra dreigen door de afnemende diversiteit van het winkelaanbod aan aantrekkelijkheid in te boeten en in een neerwaartse spiraal terecht te komen. Ze blijven geconfronteerd worden met mobiliteits- en parkeerproblemen.



E. Technologie, economie en maatschappij: digitalisering van de dienstensector

De evolutie naar het 'nieuwe werken', het accent op 'groene gebouwen', duurzame, koolstofneutrale projecten en de evolutie naar multimodale ontsluiting wijzigen het kantoorlandschap. Kantoorgebouwen en -wijken ontwikkelen zich binnen meer gemengde programma's. Door het gegroeide aandeel van thuiswerk daal het aantal beschikbare werkplekken op kantoor. Toekomstige leegstand van kantoren dreigt vooral op monofunctionele locaties in randstedelijk gebied.

Uit een recente bevraging met meer dan 3.000 Belgische ondernemers, blijkt dat één op de acht overweegt kantoren te verkopen of op een andere manier te gebruiken (Liantis, 2021). Een op de drie zegt de huidige kantoren aan te willen houden. Meer dan kleinere bedrijven, voeren grotere bedrijven denkoefeningen uit over hoe ze hun kantooroppervlakte kunnen optimaliseren. Meestal wordt de kantooroppervlakte voor een deel ingekrompen –een vermindering van 20% lijkt het maximum– maar krijgt ze een andere invulling. De ruimte die vrijkomt, kan worden opgenomen door kleinere bedrijven, startups of in sommige gevallen een mix met andere functies (supermarkt, restaurant, woningen, ...).

Binnen het 'nieuwe werken' wint het belevingsaspect aan belang. Digitale netwerkinfrastructuur en mobiele communicatieapparatuur bevorderen het plaatsonafhankelijke werken en wijzigen het kantoorconcept. Tot voor kort was hybride werken –een combinatie van thuis- en kantoorwerk– in Vlaanderen nog niet echt ingeburgerd, maar Covid-19 zorgde voor een doorbraak (Wrzesinska, Vander Elst & Kluppels, 2021). Thuiswerk is een blijver, maar oevr de toekomstige omvang bestaat geen duidelijkheid.

Er gaat ook meer aandacht naar een op beleving gerichte kantoorinrichting en -omgeving:

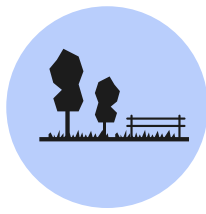
- minder plaats voor plekken waar in een landschapsetting/aparte bureaus gewerkt wordt;
- meer plekken voor workshopformats, customer experience en teambuilding;
- een betere inbedding van kantoren in hun omgeving, waarbij de monofunctionele kantoorwijk plaats maakt voor een gemengde invulling met een dienstenaanbod op maat van de pendelaars.

Momenteel zijn op de kantoormarkt twee categorieën gebouwen gegeerd:

- kantoren in de nabijheid van treinstations, mede als een gevolg van het (toekomstige) downgraden van de auto in het woon-werkverkeer;
- ‘groene gebouwen’, door het gebruik van duurzame technieken en materialen, weliswaar met lagere rendementen voor de ontwikkelaar als gevolg.

Om aan nieuwe energie- en klimaatcriteria te voldoen hebben oudere kantoorgebouwen een nieuwe investeringsronde nodig (Coppens, 2021). Bij vastgoedbedrijven en projectontwikkelaars bestaat de neiging om voor quick wins te kiezen, zoals goedkoop te realiseren energiebesparingen. Deze houden weinig rekening met het toenemende belang van faciliteiten in de omgeving. Het realiseren van een dergelijke omkadering gaat echter de draagkracht van een enkele investeerder te boven. Waar tot op heden vooral centraal gelegen kantoorgebouwen uit de periode 1960-1980 een andere invulling kregen, zijn recent ook kantoren uit de periode 1980-2000 aan de beurt. (<https://www.ideaconsult.be/nl/projecten/de-belgische-kantorenmarkt-en-covid-19-reconversie-naar-wonen-als-oplossing>)

Toekomstige leegstand van kantoren dreigt vooral op monofunctionele (en auto-afhankelijke locaties) in randstedelijk gebied (Kontich, Diegem, Machelen, ...). Daar lenen de kantoorgebouwen zich minder tot een aanpassing aan het ‘nieuwe werken’ en de voorkeur voor duurzame, koolstofneutrale projecten.



F. Nieuwe grenzen: klimaat, biodiversiteit en agrofood

In Vlaanderen is de toestand van de natuur al decennia stabiel kritiek. Bij klimaatopwarming is het Vlaamse watersysteem kwetsbaar. Vlaanderen botst ook tegen (juridisch vastgelegde) ecologische grenzen. Sommige industriële en agrarische activiteiten (bv. intensieve veeteelt) zullen sterk moeten verduurzamen, willen ze zich handhaven. Andere landbouwbedrijven moeten sluiten om klimaat- en milieudoelstellingen te bereiken.

De afgelopen vijftig jaar verdween in Vlaanderen 180.000 hectare moerasnatuur. Die werd drooggelegd voor landbouw, bebouwing of industrie. Samen met de toegenomen verharding en waterbeheersingsprojecten op waterlopen maakt dit het Vlaamse watersysteem kwetsbaar bij klimaatopwarming. Uitgaande van het hoge-impactscenario 2100 is er in Vlaanderen een aangroei van overstroombare gebieden tussen 2017 en 2100 met 130.000 hectare (+77%). Overstromingen zullen niet alleen frequenter worden, maar ook extremer, door hogere piekdebieten. Vooral stroomopwaartse gebieden met sterk hellende valleien of dichte stedelijke afvoerstelsels lopen risico.

**Simulatie waterbom
Vlaanderen**



Beeld: waterbom over Vlaanderen zou tot 8 miljard euro schade kunnen veroorzaken - VRT NWS

Neerslagsscenario met 107 millimeter neerslag en zonder zeespiegelstijging: ca. 4.900 woningen getroffen woningen en een totale schade van 289 miljoen euro
Neerslagsscenario met 107 millimeter neerslag en een zeespiegelstijging van 60 centimeter: ca. 5.300 getroffen wonen en een totale schade van 300 miljoen euro.
Neerslagsscenario met 230 millimeter neerslag en zonder zeespiegelstijging: 86.000 getroffen woningen en een totale schade van 8,1 miljard euro.

Neerslagsscenario met 230 millimeter neerslag en een zeespiegelstijging van 60 cm: ca. 90.400 getroffen woningen en een totale schade van 8,6 miljard euro. Vooral Oost-Vlaanderen blijkt uiterst kwetsbaar. De potentiële schade in Gent loopt zo op tot 3 miljard euro in het 230 millimeter neerslag scenario (Vlaamse Waterweg, 2021).

De voorbije twee decennia Vlaanderen investeerde wel behoorlijk in wachtbekkens, maar deze hebben hun beperkingen bij extreme overlast. De ruimte in Vlaanderen dient zodanig te transformeren dat ze meer klimaat- en waterrobuust wordt:

- het veerkrachtiger maken van het kunstmatige watersysteem door in te spelen op de ruimtelijke kwaliteiten van water;
- het beter benutten van het natuurlijk, vaak verholpen, systeem;
- het vermijden van kritische infrastructuur en woningen in overstromingsgevoelig gebied;
- het robuust maken van valleigebieden die over grote afstanden kunnen overstromen en zo grote volumes water kunnen opvangen.

Waar infrastructuur en woningen in overstromingsgevoelig gebied niet of slechts tegen een (te) hoge kostprijs beschermd kunnen worden, moeten provinciale en gemeentelijke overheden overgaan tot uitdovings- en afbraakscenario's.

Op het vlak van biodiversiteit staan meerdere regionale drukfactoren een verbetering in de weg. Vlaanderen botst vandaag al tegen (juridisch vastgelegde) ecologische grenzen, terwijl de Europese beleidsambities op het vlak van ecologie en biodiversiteit nog toenemen.

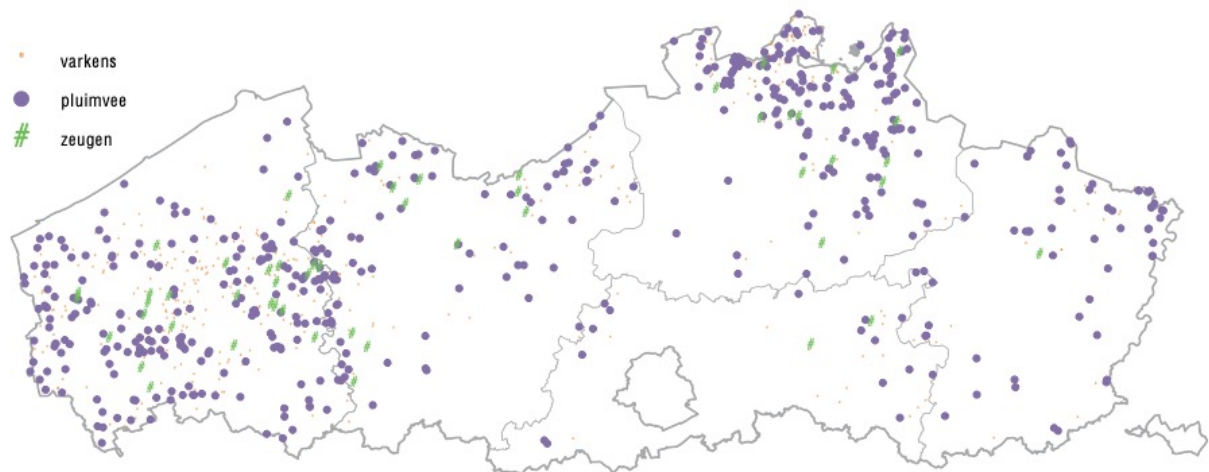
In kader: Europese doelstellingen voor Vlaanderen op het vlak van ecologie en biodiversiteit
Vlaanderen moet:

- tegen 2030 het landareaal met een wettelijk beschermingsstatuut verhogen van 5,9% naar ongeveer 10%;
- de natuur in aangewezen natuurgebieden versterken;
- tenminste 10 procent van de landbouwgrond onderwerpen aan ecologische doelen en een sterkere verplichting van bestaande richtlijnen.

Om te voldoen aan de verplichtingen om de natuurgebieden die deel uitmaken van het Pan-Europese Natura 2000 netwerk actief te beschermen en te herstellen, maakte de Vlaamse overheid het PAS (Programmatorische Aanpak Stikstof)-programma op.² Dat heeft tot doel de stikstof- en ammoniakuitstoot te doen dalen. Zowat 40 van de meest vervuilende ("rode") bedrijven zullen moeten stoppen tegen 2025. Zij zullen daarvoor een vergoeding krijgen. Zo'n 120 andere "donkeroranje" bedrijven krijgen tegen 2026 de kans om vrijwillig te stoppen.

2

Meer info over het 'stikstofakkoord' van de Vlaamse Overheid via: <https://omgeving.vlaanderen.be/stikstofakkoord-vr>



Beeld: locaties van de GPBC-Bedrijven ('Megastallen') in Vlaanderen in September 2021 - Omgevingsloket

Bijna de helft (620.000 ha of 45%) van de landoppervlakte in Vlaanderen wordt gebruikt door de professionele land- en tuinbouw (Statbel, 2021). Deze oppervlakte is sinds 2010 nagenoeg ongewijzigd gebleven. Hiermee is deze sector de grootste gebruiker van ruimte en bodemkapitaal.

De Vlaamse land- en tuinbouw vertoont een afname van het aantal bedrijven en een toename van de oppervlakte per bedrijf. Naast schaalvergroting moet automatisering het de landbouw in Vlaanderen mogelijk maken om internationaal concurrentieel te blijven. Daarnaast kunnen door efficiëntiewinsten ook meer extensieve vormen van landbouw ontwikkeld worden, zoals multifunctionele landbouw, eco-diensten, stadslandbouw, natuurbeheer en recreatie.

De trend van automatisering en schaalvergroting is reeds duidelijk zichtbaar in de glastuinbouw. Daar krijgen serres steeds meer het uitzicht van industriële productiehallen, met doorgedreven automatisering van het productieproces (zoals spuitrobots en geïntegreerde klimaatsystemen).

De uitrol van warmtenetten draagt bij aan de energietransitie om glastuinbouwbedrijven en hun omgeving klimaatneutraal te maken. Maar deze transitie vergt investeringen. De infrastructuur van glastuinbouwbedrijven die deze niet kunnen opbrengen, komt vrij voor hergebruik.

Ook in de akkerbouw en de veeteelt wordt naar 'precisie-landbouw' (sensor-, GPS- en bodemtechnologie en datamanagement) gekeken om tegelijk rendementswinsten te boeken en de milieu-impact van de landbouw (o.a. door bemesting) kleiner te maken. Om de geavanceerde technologieën mogelijk te maken, zijn nieuwe en grotere bedrijfsgebouwen vereist. Niet alle landbouwbedrijven zullen overgaan tot deze grootschalige investeringsronde. In het kader van een uitdovingsscenario komt daardoor landbouwareaal vrij.

Conclusie

Het bondige overzicht van trends geeft een idee welke onderdelen van onze omgeving in de volgende decennia kunnen vrijkomen. Dit hoeft niet enkel problematisch te zijn. De cyclus van gebruik, leegstand en vernieuwing creëert ‘kansmomenten’ die toelaten om tegemoet te komen aan veranderende noden en nieuwe gebruikers.

- In de industriële sector voltrekken zich een verdere digitalisering, technologische innovaties en verduurzaming. Niet alle assets van het Vlaamse machinepark krijgen vervanging, waardoor industriegebied beschikbaar komt voor een nieuwe functie. **Productie- en distributie-infrastructuur uit het traditionele éénrichtingsenergiesysteem komt vrij.**
- Tal van bedrijvenparken, met een verouderd (ruimtelijk) concept, laten onderbenutting optekenen. Door bepaalde **voorzieningen te delen, door te stapelen en soms compacter te bouwen, kan hier veel grondoppervlakte gewonnen worden.**
- De digitalisering en dynamisering binnen de sectoren transport, logistiek en handel leiden tot een reorganisatie van de logistieke ketens en het commerciële model van de retail. Digitalisering verhelpt inefficiënties van het goederenvervoer over het spoor door intelligente monitoring. **Zeker in de havengebieden komen spoorwegemplacementen en wachtstroken vrij.**
- Terwijl op continentale schaal de op/overslagruimte zich decentraliseert naar de regio's, vindt binnen de regio's een centralisatie plaats. Door de geografische clustering binnen de logistiek komen in grote delen van Limburg, het oosten van Vlaams-Brabant, de Kempen, Oost-Vlaanderen en het noorden van West-Vlaanderen logistieke ruimten beschikbaar. In dit model gaan winkels vooral dienst doen als interface en platform voor presentatie zonder noemenswaardige opslagruimte. **De concurrentie van de e-commerce dreigt de leegstand van panden in de winkelstraten van Vlaamse steden en gemeenten nog te vergroten.**
- De digitalisering van de dienstensector, waarbij hybride werken toeneemt, heroriënteert de vraag naar kantoorruimte en parkeerplaatsen. Deze trend wordt versterkt door een toename van multimodale deelsystemen en mobiliteit. **Monofunctionele en geïsoleerde kantoorgebouwen met een hoge auto-afhankelijkheid lopen het hoogste risico op langdurige leegstand.**
- **Binnen de publieke dienstverlening zet zich bij lokale administraties, in het onderwijs en de zorg een schaalvergroting door.** Ze gaan onderling nauwer samenwerken in een netwerk, waarbij de verschillende sites zich specialiseren in een bepaald aanbod.

- **Klimaatverandering** stelt zware opgaven voor waterveiligheid, watervoorziening en bodem (droogte en ontharding). Prioriteiten zijn adaptatie (waaronder het waterbeheer), mitigatie (waaronder peilverhoging en bosaanleg) en de opwekking van duurzame energie. Deze hebben **sterke effecten op het ruimtegebruik**.
- Een aantal ontwikkelingen verhogen de druk op de landbouwsector. Onder druk van de nieuwe Europese regelgeving worden grenzen gesteld aan vervuilende activiteiten. In het kader van het PAS-akkoord van de Vlaamse overheid verdwijnen megastallen in de omgeving van bestaande NATURA-2000 gebieden worden andere in een uitdovingstraject opgenomen. De trend van **automatisering en schaalvergroting in de glastuinbouw, de akkerbouw en de veeteelt duwt een deel van de landbouwbedrijven richting uitdoofscenario, waardoor landbouwareaal vrijkomt**.

Nieuwe methodologische benaderingen en concepten zijn nodig om volop in te zetten op het hergebruik van onderdelen van onze ruimte die door de transitieprocessen in de toekomst zullen vrijkomen. **Om deze transitie te managen moeten we nagaan welke ruimtelijke en procesmatige beleidsstrategie tot een betere *matchmaking* kan leiden**. Om beter voorbereid te zijn op de toekomst en zo langdurige leegstand te voorkomen.

Potentierijke ruimten

We spreken van potentierijke ruimten als hier (1) door (een combinatie van) trends het komend decennium relatief veel ruimte/gebouwen kunnen vrijkomen en (2) deze bijgevolg een belangrijke rol kunnen opnemen in de realisatie van de doelstellingen van het omgevingsbeleid.

Per potentierijke ruimte geven we steeds aan welke subtypes van ruimten hieronder vallen, welke trends aan hun basis liggen, waar en wanneer deze ruimten zich zullen vrijmaken en welke kansen zij in zich dragen. We geven ook steeds voorbeelden om de potenties van deze ruimten te verduidelijken.

A. Monofunctionele kantoor sites

- Reïntegreren van kantoorlocaties in stedelijk weefsel
- Verlevendigen straatniveau
- Herdenken randstedelijke centraliteiten
- Nieuwe vormen van woon-, werkintegraties op een experimentele manier testen

B. Bedrijventerreinen en logistiek

- Gespecialiseerde productie- en innovatie-locaties
- Innovatieve woonwerkomgevingen
- (Voormalige) Industriezones als volwaardige stadsdelen
- Hefboom voor landschapsontwikkelingen en recreatienetwerken
- Van productielocaties naar (stedelijke) logistieke hubs en vice versa

C. Landbouwgebieden

- Ruimte voor energieproductie
- Herverdelen, herlocaliseren en herschalen van landbouwgrond

D. Stadswijken, kleinstedelijke centra en grote dorpskernen

- Kansen voor kernversterking
- Herdenken van gemeenschapsfuncties
- Verduurzamen van gebouwen
- Opdelen van (te) grote winkelpanden voor nieuwe concepten
- Gericht inzetten van tijdelijke invulling en pop-up tactieken

A. Monofunctionele kantorsites

SUBTYPES:

- Stedelijk
- Randstedelijk en auto-afhankelijk
- Geïsoleerd

VOORKOMEN:

Voornamelijk in de ruimere omgeving van grote steden (Brussel, Antwerpen, Gent) en in andere centrumsteden als ook economische hubs zoals de luchthaven van Zaventem.

TRENDS:



- Evolutie naar het “Nieuwe werken”
- Accent op ‘groene’ gebouwen, duurzame, koolstofneutrale projecten
- Evolutie naar multimodale ontsluiting
- Evolutie van 100% kantoorgebouwen -en wijken naar gemengde programma's
- Interesse van internationale investeerders in regionale steden (Antwerpen en Gent) met stabiele kantoomarkten

POTENTIES:

REÏNTEGREREN VAN KANTOORLOCATIES IN STEDELIJK WEEFSEL

Heel wat van de toekomstige leegstand situeert zich in specifieke stedelijke deelgebieden die programmatisch, functioneel of morfologisch gedisconnekted zijn van omliggende wijken. Denk daarbij aan stationsomgevingen, monofunctionele kantoorwijken, stedelijke rafelranden etc. Het strategisch herprogrammeren en mengen van deze omgevingen biedt de potentie om deze plekken te reïntegreren in het stedelijk weefsel, achterkanten tot nieuwe voorkanten te maken en nieuwe stedelijke verbindingen te maken.

Schieblok en Luchtsingel / Rotterdam

De omgeving van het Hofplein stond bekend als een vergeten gebied gedomineerd door grotendeels leegstaande kantoorgebouwen aan de achterkant van Rotterdam centraal. Lokaal architectenbureau ZUS architecten zorgde met de bouw van de deels gecrowdfunde voetgangersbrug de 'Luchtsingel', voor een nieuwe levendige en avontuurlijke verbinding. Zo werd het Hofplein, waar de Luchtsingel aanlandt, met zijn omliggende kantoorgebouwen opnieuw een aantrekkelijke locatie. Dit gaf de aanzet voor een heus 'stedelijk laboratorium', waar het Schieblok getransformeerd werd van een klassiek kantoorgebouw naar een levendig verzamelgebouw met een combinatie van ruimtes voor kantoren en creatieve ondernemers, zowel als horeca, een school, en een heuse daktuin en Biertuin.



Beeld: Luchtsingel Rotterdam - Fred Romero

VERLEVENDIGEN STRAATNIVEAU, PLINTEN: DIVERSIFIËREN DOOR INVULLINGEN OP GELIJKVLOERS

Vaak hebben grootschalige kantoorgebouwen tot gevolg dat de publieke ruimte op straatniveau doods aanvoelt. Dat heeft een negatieve invloed op de sociale veiligheid en aantrekkelijkheid van de beleving op ooghoogte. Het hergerbuiken van kantoorgebouwen biedt dan ook mogelijkheden om op nieuwe en meer gemengde manieren om te gaan met levendige plinten, de beleving op straatniveau te versterken en het slim diversifiëren van (sociale) functies in onderbenutte gelijkvloerse verdiepingen.

Zomerhofkwartier (ZoHo) / Rotterdam

Het Zomerhofkwartier stond bekend als een kantoorwijk in verval, die een nieuwe kans kreeg doordat een lokale gebiedscoalitie een 'wildcard' kreeg om een stedelijk experiment op te zetten gedurende 10 jaar. Daarbij werden er nieuwe invullingen gezocht voor leegstaande kantoorgebouwen met aandacht voor functies en ondernemers die het straatbeeld kunnen doen verlevendigen. Van fietsherstelplaatsen in de spoorwegbogen, tot dynamische horeca en coworking-spaces op de gelijkvloerse verdiepingen van onpersoonlijke kantoorgebouwen, tot echte stedelijke maakateliers. Daarnaast werd er ook samengewerkt aan een plan om de publieke ruimte groener en klimaatadaptiever te maken. Dit heeft de toon gezet voor een grootschalige herontwikkeling van het gebied tot gemengde woon-werklocatie.



Beeld: Hofbogen Rotterdam - Iris van den Broek

HERDENKEN RANDSTEDELIJKE CENTRALITEITEN, CONNECTIE MET STEDELIJKE CENTRA

Randstedelijke, monofunctionele en vaak erg auto-gerichte kantooromgevingen staan ter discussie. Naar duurzaam ruimtegebruik, bereikbaarheid, ze verliezen in de toekomst mogelijk hun aantrekkingskracht en kampen daardoor met onderbenutting. Het herdenken van de ambitie van dit soort plekken opent het debat over de toekomst van randstedelijke centraliteiten. In hoeverre kunnen deze een rol spelen voor het uitbreidend of verdichtend woonweefsel in de omgeving en hoe kunnen ze op een duurzamere manier verbonden worden met de stedelijke kern.

Sloterdijk, Amsterdam

De omgeving rond het station van Sloterdijk stond bekend als een plek waar je niet kwam als je er niets te zoeken had. In het bijzonder met de economische crisis kwamen heel wat kantoren leeg te staan en sommige gebouwen zijn zelfs nooit ingevuld geraakt. Door de ontwikkeling van een geïntegreerde gebiedsstrategie en het aanpakken van de publieke ruimte, en het inzetten op tijdelijke gebruikstrategieën, ontwikkelde het gebied een hernieuwde aantrekkingskracht. Dit in het bijzonder naar hotelconcepten die zich vestigden in het gebied vanwege de vlotte verbinding met de Amsterdamse binnenstad.



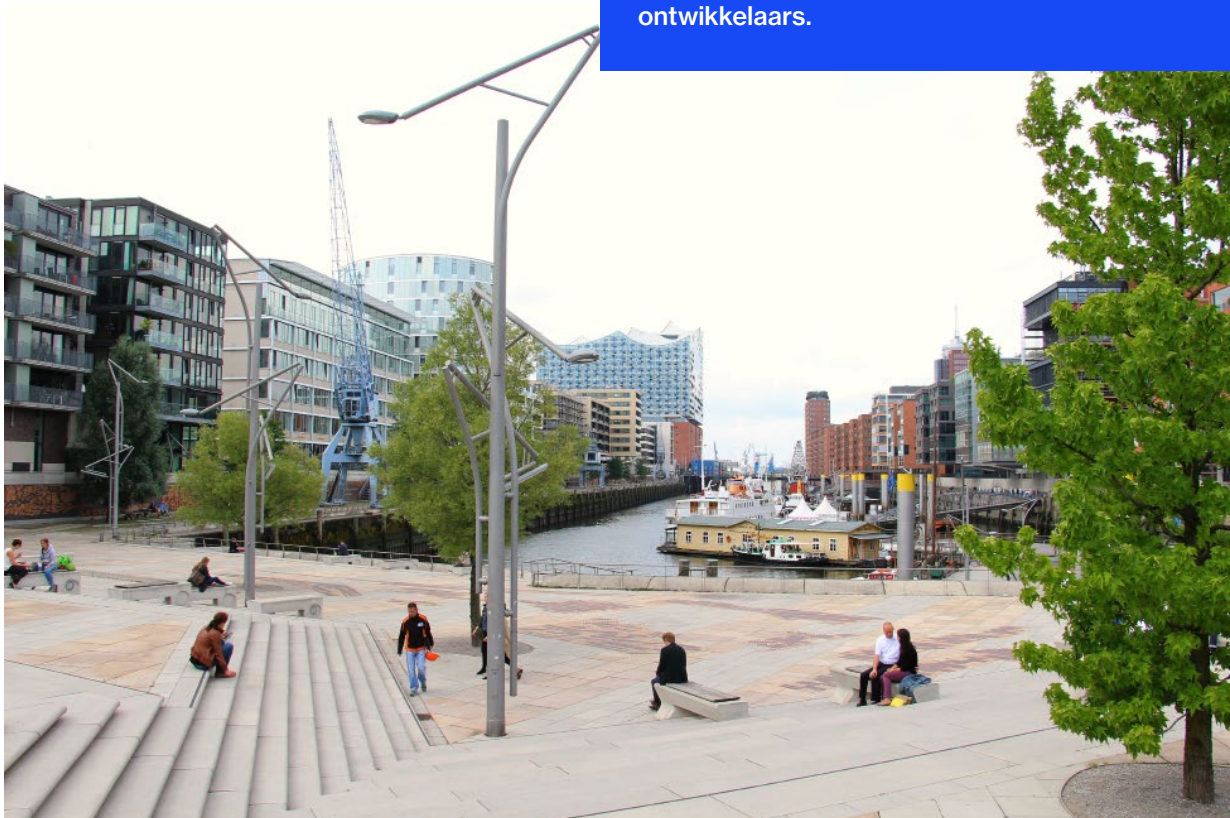
Beeld: Sloterdijk Station Amsterdam - Creative Commons

NIEUWE VORMEN VAN WOON-WERKINTEGRATIES

Monofunctionele kantoorgebouwen en -omgevingen herintegreren in het stedelijk weefsel vraagt een diversifiëring van het programma. Het deels hegebruiken van dit soort patrimonium naar woonfuncties kan aanleiding geven tot het testen van nieuwsoortige woon-werk-integraties en -hybride omgevingen.

HafenCity, Hamburg

HafenCity is een ambitieus reconversie project. Havengebieden die voorheen monofunctioneel waren ingevuld met industrie en logistieke bedrijvigheid, worden omgevormd in een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en vrijetijdsbesteding. Er wordt gekozen voor een erg fijnmazige menging, waarbij diverse woon- en ontwikkelingsmodellen op een ingrijpende manier worden gecombineerd met economische activiteiten. De stad Hamburg voert een gebiedsdekkende regie, waar steeds geopteerd wordt voor innovatieve tendering procedures waar de kwaliteit sterk doorweegt wanneer wordt samengewerkt met private ontwikkelaars.



Beeld: Hafencity Hamburg, Magellan-Terrassen - Fred Romero

B. Bedrijventerreinen en logistiek

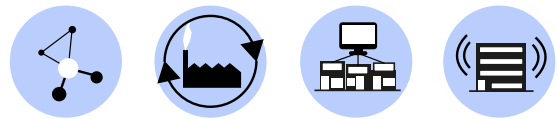
SUBTYPES:

- Autoafhankelijke logistieke hubs
- Functionele bedrijventerreinen met verouderd ruimtelijk design
- Grootschalige industriële loodsen

VOORKOMEN:

Vrijkomen van verspreide logistieke opslagruimte voor nieuwe functies in auto-afhankelijke logistieke infrastructuur.

TRENDS:



- Tendens naar intermodale hubs, eventueel binnen het frame van de extended port
- Op/overslagruimte decentraliseert zich op continentale schaal naar regio's en centraliseert binnen regio's
- Uiteindelijke doelstelling voor de industriesector is circulaire industrie met nagenoeg geen uitstoot: een industrie aangedreven door duurzame elektriciteit
- Belang extraregionale component in nieuwe clusterstrategieën

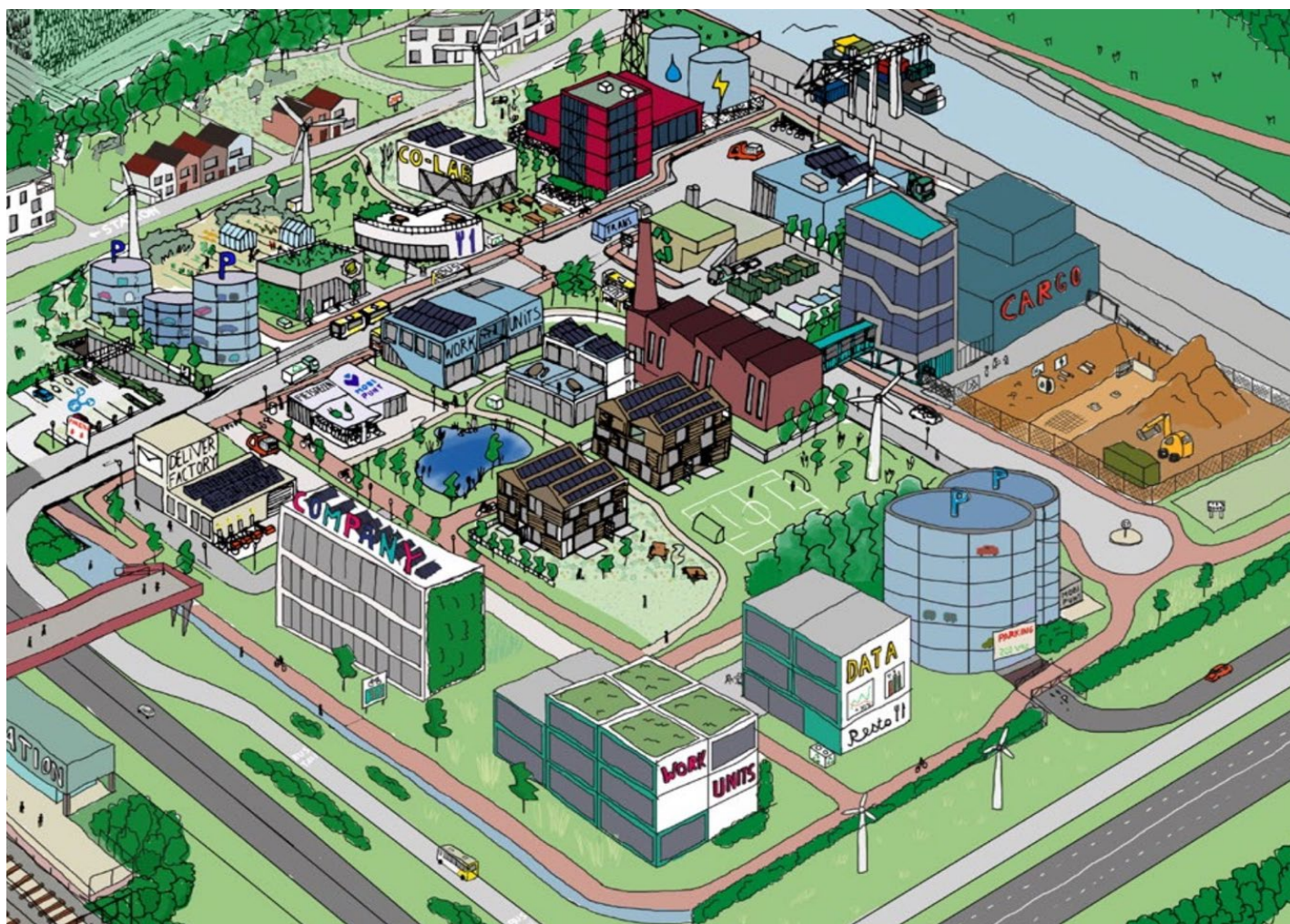
POTENTIES

GESPECIALISEERDE PRODUCTIE- EN INNOVATIE-LOCATIES

De laatste jaren zien we een evolutie waarbij bedrijven zich clusteren op basis van inhoudelijke of procesmatige raakvlakken. Meerdere bedrijventerreinen die een allegaartje van sectoren samenbrachten, proberen gestaag deze transitie door te voeren. Om zich zo specifiek te profileren en in te spelen op een aantal urgente en wervende transitieën. Denk daarbij aan bedrijven die zich volop richten op de circulaire economie, duurzame energieproductie of de kleinschalige maakindustrie. Bedrijventerreinen proberen zich met andere woorden te 'thematiseren'. Het wegtrekken van bedrijven of transitie van bedrijven die zich future-proof willen maken, kan de hefboom zijn om ook een ruimtelijke omslag te maken.

Circuler, Haasrode

Voor het bedrijventerrein van Haasrode (zuidelijke rand van Leuven), werd een experimenteel onderzoekstraject opgezet om via een geïntegreerde aanpak tot een circulair bedrijventerrein te komen. Dit werd geïnitieerd door een samenwerkingsverband tussen de intercommunales Interleuven, WVI en Leiedal, in samenwerking met buurtbewoners, experts, universiteiten, overheden en bedrijven. Vernieuwende werkvormen rond beheer en organisatie werden onderzocht en getest, en doorvertaald naar een generische toolbox en een gebiedsspecifieke ontwikkelingsvisie.



Beeld: Illustratie Circulair Bedrijventerrein, Haasrode - Circuler

INNOVATIEVE WOONWERKOMGEVINGEN

Om gedateerde bedrijventerreinen nieuw leven in te blazen en opnieuw te integreren in het stedelijk weefsel, worden de opportuniteiten verkend van het verweven van wonen en werken. Zowel als reactie op het jarenlange dominante model om voormalige productie- en bedrijfslocaties radicaal om te vormen naar nieuwe (monofunctionele) woonontwikkelingen. Als een opportuniteit om de organisatie- en ontwikkelingsmodellen van bedrijfslocaties te differentiëren en nieuwe relaties tussen de woon- en werkomgeving te onderzoeken.

Merwe Vierhavens

Bij de opmaak van de gebiedsvisie voor Merwe Vierhavens, de stadshaven van Rotterdam, werd expliciet gekozen voor een radicale mix van bestemmingen. De gemeente en het Havenbedrijf willen M4H ontwikkelen tot innovatief woon-werkmilieu, specifiek gericht op de maakindustrie en met een mix van werken, wonen, cultuur, horeca en onderwijs. Een gebied dat stad en haven op een nieuwe manier opnieuw bij elkaar brengt, en inzet op de nood van de maakindustrie aan de nabijheid van creatief talent, afzetmarkten en kenniscentra.



Beeld: Merwe Vierhavens, M4H - Delva Landscape Architecture & Urbanism

(VOORMALIGE) INDUSTRIEZONES ALS VOLWAARDIGE STADSDELEN

Heel wat gebieden die gekenmerkt worden door intensieve productieve activiteiten, die ver verwijderd lagen van de stedelijke centra, zijn door opeenvolgende stadsuitbreidingen steeds meer nabij het stedelijke leven gaan liggen. Of ze zijn plots bereikbaarder geworden door nieuwe mobiliteitsmogelijkheden. Vaak zien steden zich genoodzaakt deze gebieden heruit te vinden naarmate bepaalde industrieën wegtrekken of de stad dichterbij komt. Daarbij worden creatieve manieren gezocht om dit gebied zowel ruimtelijk opnieuw te verknopen met de stad, als het een nieuwe stedelijke identiteit en relevantie te geven. Daarbij wordt vaak sterk ingezet op een combinatie van creatieve economie, pioniers en experimentele ontwikkelingsmodellen.

Binckhorst, Den Haag

Het laatste decennium stond de transformatie van bedrijventerrein de Binckhorst in het teken van 'organische gebiedsontwikkeling'. Een aanpak met een open-eindeproces zonder blauwdruk vooraf, waarin meer ruimte is voor de eindgebruikers en gevarieerde initiatieven. Bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden verenigden zich in het onafhankelijk platform 'I'm Binck' om samen te werken aan de ontwikkeling van een inclusief en circulair stadsdeel.



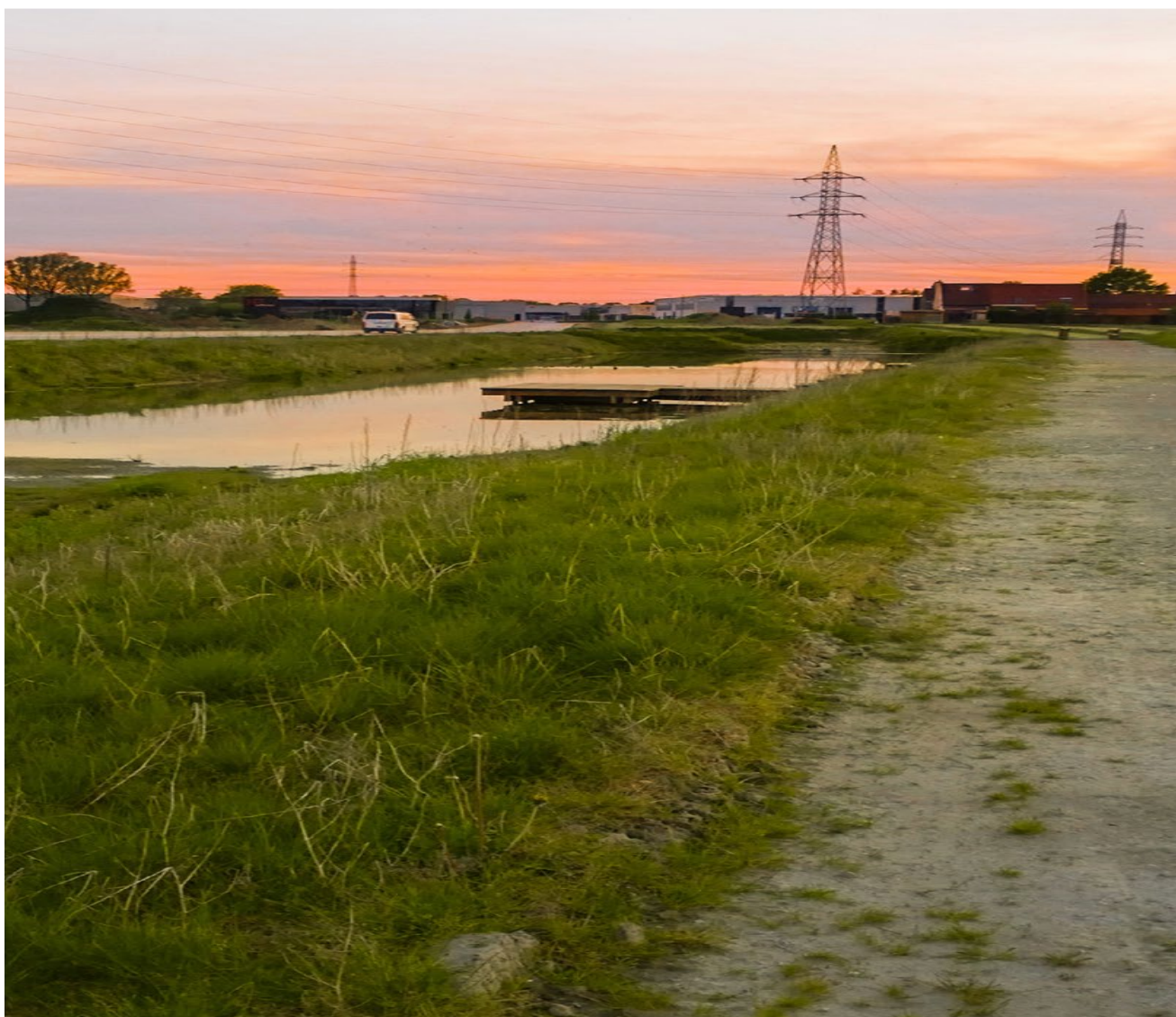
Beeld: I'm Binck, Binckhorst, Den Haag - Platform Stad Den Haag

HEFBOOM VOOR LANDSCHAPSONTWIKKELINGEN EN RECREATIENETWERKEN

Niet zelden liggen bedrijventerreinen op locaties die een strategische rol kunnen spelen in landschappelijke ontwikkelingen op gebiedsregionale schaal. Om de stad of regio klimaatadaptiever te maken, aan natuurherstel te doen of recreatienetwerken te verduurzamen en uit te breiden. Dit kan door deze sites doorwaadbaar te maken, te herintegreren in het groenblauwe netwerk, of ze volledig te hervormen naar landschapsontwikkelingen.

Bedrijventerrein Kortrijk-Noord, Kortrijk

De intercommunale Leiedal ging naar aanleiding van de herstructurering en uitbreiding van het bedrijventerrein een biodiversiteitscharter aan met Natuurpunt om te werken aan een natuurgerichte inrichting. Zo werd er gewerkt aan zowel een moerasbos en rietland, houtwallen als aan een netwerk van trage verbindingen dat aansluiting zoekt bij het omliggende landschap.



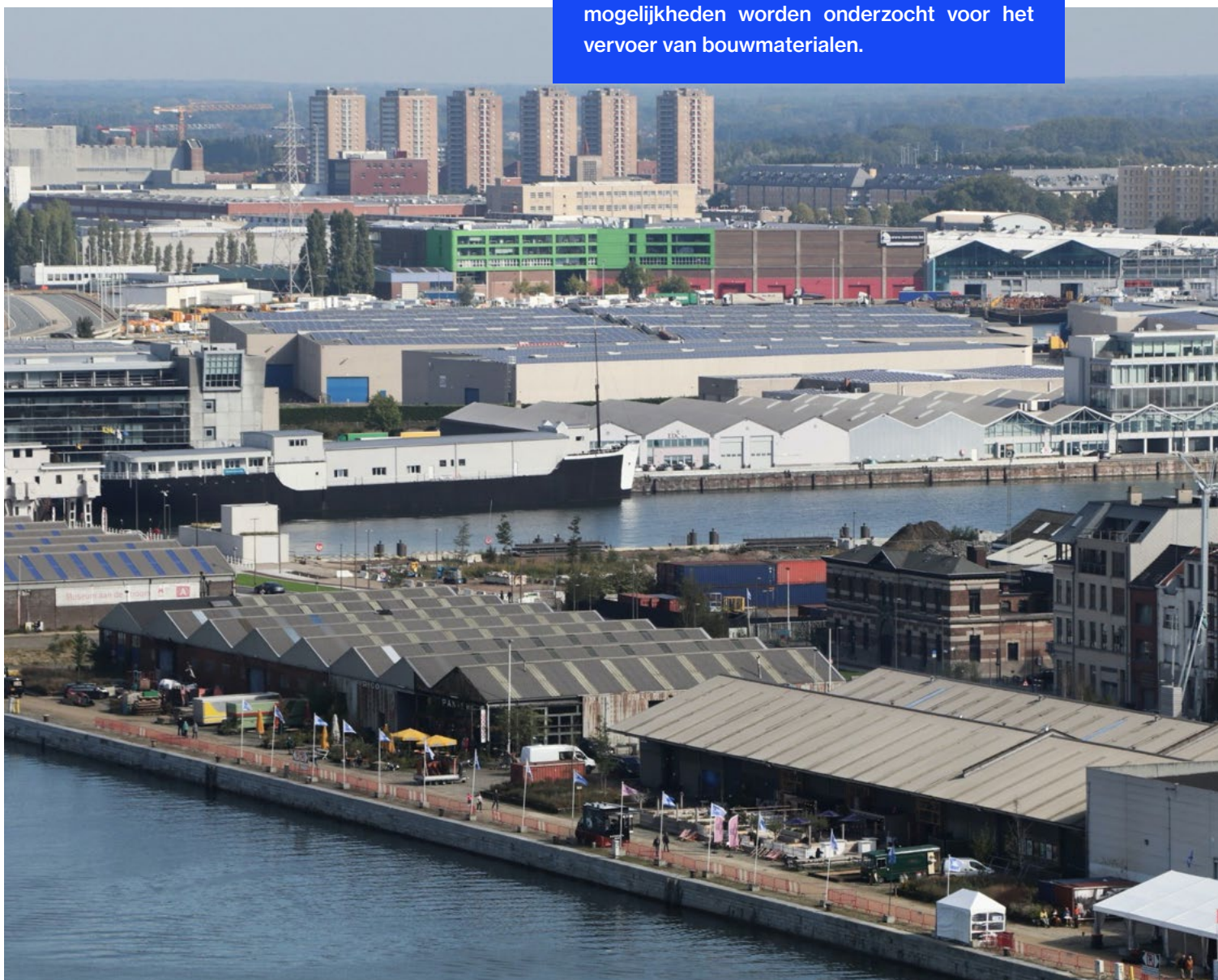
Beeld: Bedrijventerrein Kortrijk Noord - Creative Commons

VAN PRODUCTIELOCATIES NAAR (STEDELIJKE) LOGISTIEKE HUBS EN VICE VERSA

De zoektocht naar de stedelijke logistiek van de toekomst is een uitdagend ruimtelijk vraagstuk. Heel wat steden zoeken naar manieren om transportbewegingen te beperken, beter te organiseren, en te vergroenen. Daar is ruimte voor nodig. Tegelijk zien we dat heel wat voormalige industriële gebieden nabij stedelijke centra leeg komen te staan, naarmate (ruwere) economische activiteiten zich verplaatsen. Niet zelden hebben deze locaties een ligging die in de toekomst strategisch zou kunnen zijn als innovatieve 'overslagzone' voor de stedelijke logistiek.

Innovatieve Stadshaven, Antwerpen

De stad wil met de noordoostkant van het Eilandje een radicaal andere kant op dan de reeds herontwikkelde delen van het Eilandje, waar voornamelijk werd ingezet op wonen. De ambitie is een innovatieve stadshaven, met ruimte voor bedrijvigheid en waar de strategische ligging tussen stad en haven wordt ingezet om vervoersstromen van personen en goederen te verknopen. Er loopt een pilotproject 'stedelijke logistiek via binnenvaart', waar de mogelijkheden worden onderzocht voor het vervoer van bouwmaterialen.



C. Landbouwgebieden

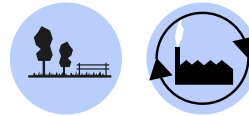
SUBTYPES:

- Varken- en veestallen in niet strategische landbouwgebieden en nabij NATURA 2000-gebieden
- Oude serres in glastuinbouw
- Oude gebouwen ongeschikt voor moderne precisielandbouw

VOORKOMEN:

Onder druk van de nieuwe Europese regelgeving maken megastallen in de omgeving van bestaande NATURA 2000-gebieden en potentiële beschermingsgebieden (INBO actiekaart voor het Groen Blauw Netwerk) waarschijnlijk plaats voor openruimtelandschap en/of natuur. Deze bedrijven komen vooral voor in West-Vlaanderen en het noorden van de provincies Antwerpen en Limburg. (Glas-)groenten zijn in het bijzonder belangrijk in de regio St.-Katelijne-Waver (RURA, 2021: p.148).

TRENDS:



- EU-regels en stikstofakkoord van de Vlaamse Overheid limiteren depositiewaarden, met mogelijke rem op landbouw.
- Natuurherstelplan Vlaamse Overheid wil 10 procent van de landbouwgrond onderwerpen aan ecologische doelen.
- De implementatie van geavanceerde productiesystemen in de landbouw zet zich verder door.
- De trend van automatisering en schaalvergroting is reeds duidelijk zichtbaar in de glastuinbouw, waar serres steeds meer het uitzicht krijgen van industriële productiehallen met doorgedreven automatisering van het productieproces.
- De uitrol van warmtenetten kan bijdragen aan de energietransitie om glastuinbouwbedrijven en hun omgeving klimaatneutraal te maken (ontwikkelingskansen voor glastuinbouw in de nabijheid van industrie/restwarmte)
- Nieuwe technologieën maakt de landbouw minder locatieafhankelijk, waardoor een herlokalisatie van activiteiten makkelijker wordt.

POTENTIES

RUIMTE VOOR ENERGIEPRODUCTIE

In Nederland en Duitsland kennen diverse landbouwgronden een transformatie naar of een combinatie met zonneparken. Het vormt een mogelijk toekomstscenario voor landbouwgebieden in Vlaanderen. Vandaag komt dit maar weinig voor, vooral omwille van een strenge regelgeving. Dit om het verder verdwijnen van open ruimte en de mogelijke negatieve impact op de biodiversiteit en vruchtbaarheid van de grond te beperken. Wel wordt er gekeken naar het potentieel van stallen, loodsen en schuren als drager voor zonnepanelen en het stapelen van groententeelt en zonnepanelen. Dit ruimtegebruik kan een stabielere inkomens bieden aan boeren in tijden van extremer weer en meer onzekere oogst.

Hofgemeinschaft, Heggelbach

In het zuiden van Duitsland loopt een groot-schalig experiment naar Agrofotovoltaïsche systemen. Het wil het steeds relevantere voedsel-energie dilemma in landbouwgebieden overstijgen, door de productie van zowel voedsel als energie op een site te combineren. Vandaag is dit type van voedselproductie in Duitsland vooral gericht op appels, kersen, aardappelen, tomaten en komkommers. Afhankelijk van de regio wordt verder onderzocht welke gewassen geschikt zijn voor deze productievorm. Ook dient onderzocht te worden hoe de impact op de vruchtbaarheid van de grond en de impact op de beeldkwaliteit van het landschap beperkt of positief versterkt kan worden. De ruimte die vrij komt of blijft als gevolg van het stapelen van dit ruimtegebruik vormt opnieuw een kans voor onder andere het renaturaliseren van ruimte.



Beeld: Hofgemeinschaft Heggelbach - WIR Bodensee



Kristal Solar Park, Lommel

Met 99,5 MW fotovoltaïsche panelen is Kristal Solar Park op in Lommel het grootste zonnepark van de Benelux. Op het oud landbouwgebied van 93 hectare, wat overeenkomt met 200 voetbalvelden, liggen 303.000 zonnepanelen en 2.200 kilometer kabel en produceert 85.000 MWh per jaar, het equivalent van een jaarlijks verbruik van bijna 25.000 gezinnen. Hiermee vermijdt zij een jaarlijkse CO₂-uitstoot van meer dan 30.000 ton. De bedrijven die zich in de toekomst op het aansluitende bedrijventerrein Kristalpark III zullen vestigen, kunnen inpluggen op de zonne-installatie en zijn op die manier zeker van groene energie. Bovendien werd in alle fases van dit project rekening gehouden met de aanwezige natuur op de site.

Beeld: Kristal Solar Park Lommel - Kristal Park III

HERVERDELEN, HERLOKALISEREN EN HERSCHALEN VAN LANDBOUWGROND

De schaal van ruimtegebruik binnen de agro-food industrie kent grofweg twee complementaire bewegingen. Enerzijds zien we een schaalvergroting gedreven door technologische ontwikkelingen en schaalvoordelen. Anderzijds zien we trends richting schaalverkleining gedreven door korteketenverkoop en CSA-modellen. Deze trends vragen niet enkel om het herverdelen van grootschalige landbouwgronden in kleinere testvelden voor nieuwe en/of opstartende kleinschalige landbouwmodellen. Dit kan zorgen voor nieuwe ruimtelijke opdelingen met mogelijke ruimtewinsten. Ook kunnen korteketenverkoop, zelfplukconcepten en slimme technologie het wenselijk en mogelijk maken om een deel voedselproductie te herlokaliseren naar (rand)stedelijke gebieden of naar 'strategische landbouwgebieden' in Vlaanderen. Dit biedt mogelijkheden voor open ruimte en biodiversiteit op de velden die worden vervangen. Ten slotte kunnen technologische ontwikkelingen voor een hogere efficiëntie in ruimtegebruik zorgen. Dit vormt opnieuw een kans voor gemengde openruimtegebieden. In dit soort gebieden kunnen ecologische, productieve en recreatieve functies worden gecombineerd, gaande van het herstellen van gronden en renaturering, tot regionale landschapsontwikkeling en groenblauwe dooradering.

Stedelijk landbouwpark Parc Agrari dell Baix Llobregat, Barcelona

Stedelijke landbouwparken zijn multifunctioneel. Ze hebben tot doel open ruimte te beschermen door middel van een productieve invulling en innovatieve vormen van samenwerking tussen landbouwers onderling, en tussen landbouwers en stedelingen. Landbouw is de belangrijkste beheerder, die wordt versterkt door ecologische, educatieve, sociale, recreatieve en andere functies die het gebied betekenis geven aan stedelijke en lokale actoren.

Het Parc agrari dell baix Llobregat is een peri-urban landbouwpark nabij Barcelona. Het illustreert hoe een landbouwpark een instrument kan zijn voor het beschermen, managen en ontwikkelen van landbouw nabij de stad. Het zeer vruchtbare landbouwareaal stond en staat onder een sterke verstedelijkingsdruk door de nabijheid van een luchthaven, zeehaven, heel wat mobiliteitsinfrastructuren, industrie, en de stad zelf. Een consortium verenigde zich rond het park, bestaande uit lokale landbouwers, de landbouworganisatie en later ook de 14 gemeentes waarbinnen het landbouwpark valt. De landbouw in het park bestaat voornamelijk uit extensieve tuinbouw van groeten en fruit. De productie gebeurt voor het grootste deel door familiebedrijven met middelgrote boerderijen, in totaal zo'n 500 exploitaties.



Beeld: Stedelijk landbouwpark Parc Agrari dell Baix Llobregat, Barcelona - Creative Commons

D. Stadswijken, kleinstedelijke centra en grote dorpskernen

SUBTYPES:

- Gemeentelijke administraties en diensten (politie, brandweer)
- Zorg- en gezondheidsinstellingen
- Onderwijsinfrastructuur
- Cultuurcentra en bibliotheken
- Baanwinkels

VOORKOMEN:

- Deze problematiek doet zich sterker voelen in gebieden waar “ontgroening” plaatsvindt. Onderbenutting van schoolgebouwen in het GO! meer specifiek doen zich voor in de centrumgemeenten van regionaalstedelijke gebieden (17%) en in buitengebieden (15%) met extra aanwezigheid in West-Vlaanderen (17%) en Limburg.
- In 2015 stond in Vlaanderen in totaal 900.000m² winkelvloeroppervlakte leeg, ofwel 7,4 % van de totale winkeloppervlakte. In 2019 steeg de leegstand van het aantal handelspanden in België voor het twaalfde jaar op rij. Nooit was de leegstand, volgens Locatus, zo hoog: 11,2%. De overheidssteun vanwege covid-19 zorgde in 2020 voor een lichte trendbreuk. De trend van het laatste decennium zal zich echter naar verwachting ook de komende jaren doorzetten.
- De leegstand van winkels stelt vooral kleine en middelgrote steden voor grote problemen. Winkels in kleinere gemeenten kunnen inzetten op de troef van nabijheid en hun plaats in het doordeweekse verplaatsingsgedrag van de consument. Grotere centra kunnen proberen hun aantrekkingskracht op funshoppers en meerwaardezoekers te versterken. Grote ketens als H&M die enkele jaren geleden in grotere steden vaak meer dan één vestiging op of nabij een winkelcomplex hadden, beperken zich nu tot een filiaal en snoeien in het aantal vierkante meters per winkelcomplex of verhuren ruimte aan derden.

TRENDS



- Digitalisering en schaalvergroting in de publieke dienstverlening
- Vanwege de toename hybride werken stoten administraties ruimte voor back office af en centraliseren loketfunctie
- Evolutie naar netwerken met gespecialiseerde campussen in gezondheidssector en onderwijs
- Secundaire en hogere onderwijsinstellingen gaan over tot de herschikking van hun gebouwen en maken nieuwe (ster)campussen
- Opkomst omnichannel commerce

POTENTIES

KANSEN VOOR KERNVERSTERKING

Waar gebouwen voor publieke dienstverlening uitgedaagd zijn door diverse trends, vormen hun locaties in de kernen een kans voor kernversterking. Niet enkel een school maar ook culturele centra en bibliotheken bezetten vaak een strategische locatie in een gemeente of wijk. Hun toekomstige leegstand vormt een opportuniteit om te onderzoeken welke (nieuwe) functies op deze strategische plekken terecht zouden kunnen.

Schoolgebouwen, Ieper

Als gevolg van een clustering op een nieuw terrein komen twee schoolgebouwen vrij. De reorganisatie van de Sint-Maartenscholen past in een trend die zich ook elders in Vlaanderen aftekent. Niet alleen bij de lokale besturen is een schaalvergroting aan de gang. Ook in de zorg, onderwijs, cultuur is hiervan sprake. Door onderling nauwer samen te werken kunnen scholen, culturele centra en ziekenhuizen een ruimer pakket aanbieden. Ze werken hierbij samen in een netwerk, waarbij de verschillende sites zich specialiseren in een bepaald aanbod. Een ambitieus Masterplan Scholenbouw wil deze regeerperiode meer dan € 3 miljard investeren in scholeninfrastructuur. De investeringsgolf biedt perspectief op ruim 1.000 gloednieuwe of grondig gerenoveerde scholen. Omdat onderwijsinfrastructuur die buiten de schooluren, in weekends en in vakantieperiodes onbenut blijft een spijtige zaak is, wordt ingezet op polyvalente schoolgebouwen.

De infrastructuur die afgestoten wordt, dient evenwel een nieuwe invulling te vinden. Deze infrastructuur zoals scholen bevinden zich vaak op strategische locaties en bezitten een groot potentieel op vlak van kernversterking en het aanpakken van leegstaande winkelruimten. Hun grotere schaal kan bijvoorbeeld ruimte bieden aan ketens die anders extra open ruimte zouden innemen als baanwinkels. Identiteitsversterkende programma's stimuleren kan de lokale economische activiteiten ondersteunen – vooral in middelgrote dorpen die klanten verliezen aan de makkelijk bereikbare winkels in kleine dorpen en het grote aanbod van grotere steden. Deze case was het onderwerp van de Hackathon waar met studenten werd nagedacht over anticipatieve strategieën voor deze aankomende leegstand. Voor meer info, zie de bijlagen van dit document.



Beeld: Sint-Maartenscholen- Creative Commons

HERDENKEN VAN GEMEENSCHAPSFUNCTIES

Het verdwijnen van specifieke gemeenschapsfuncties staat niet gelijk aan het verdwijnen van de nood aan gemeenschapsfuncties. Een verdere secularisering van de samenleving betekent bijvoorbeeld niet dat er geen nood is aan nieuwe vormen en toegewijde ruimten voor zingeving. Eerder dan het steeds herbestemmen van gebouwen voor publieke dienstverlening tot bijvoorbeeld huisvestingsprojecten, is het belangrijk om grip te krijgen op nieuwe vormen van gemeenschapsvorming als ook de ruimtelijke nood die zij in zich dragen.

Grauwzustersklooster, Aarschot

Het middeleeuwse Sint-Elisabethgasthuis, oorspronkelijk het Onze-Lieve-Vrouwegasthuis, werd verwoest tijdens de godsdienstoorlogen van 1578. Het onderging daarna talrijke veranderingen en bood onderdak aan een boerderij, een washuis, een bakkerij en een brouwerij. Na Wereldoorlog II werden de gebouwen hersteld en tijdelijk ingericht als woonzorgcentrum. Van 1965 tot 1997 deden ze dienst als rustoord voor mindervaliden. Van 1979 tot 2000 huisde de stedelijke bibliotheek in de vroegere kloostergebouwen. Sindsdien heeft het Cultureel Centrum Gasthuis er haar vaste stek. De neogotische kapel werd gerestaureerd en uitgerust als ruimte voor tentoonstellingen, recepties en allerhande activiteiten. Het polychrome interieur bleef bewaard. De levensloop van deze kerk toont hoe diverse programma's de gemeenschapsfunctie van een kerk herinterpreteren.



Beeld: Grauwzustersklooster, Aarschot - Oswald Pauwels

Stadsgebouw 2.0, Gent

Het postgebouw, de bibliotheek, het gemeentehuis, de school, ... Klassieke stadsgebouwen of gebouwen voor publieke dienstverlening waren vaak ontworpen volgens één gebouw voor één programma, oftewel stadsgebouwen 1.0. Vandaag lijkt de match tussen dienstverlening en de maatschappelijke noden van de stedelijke bevolking steeds minder evident. Anticiperend op deze leegstand voert de Stad Gent een conceptstudie uit naar Stadsgebouwen 2.0. Binnen deze studie gaat de Stad in samenwerking met het team Endeavour - Czvek Rigby - Quares - Leidsman op zoek naar procesmatige, beheersmatige en ontwerpmatige principes die ervoor kunnen zorgen dat bestaande en toekomstige stadsgebouwen 2.0 vlot herbestemd kunnen worden en kunnen evolueren in de tijd op basis van de maatschappelijke noden op dat moment. Deze algemene principes worden in rekening genomen bij het opzetten van een Stadsgebouw 2.0.

STADSGEBOUW 2.0



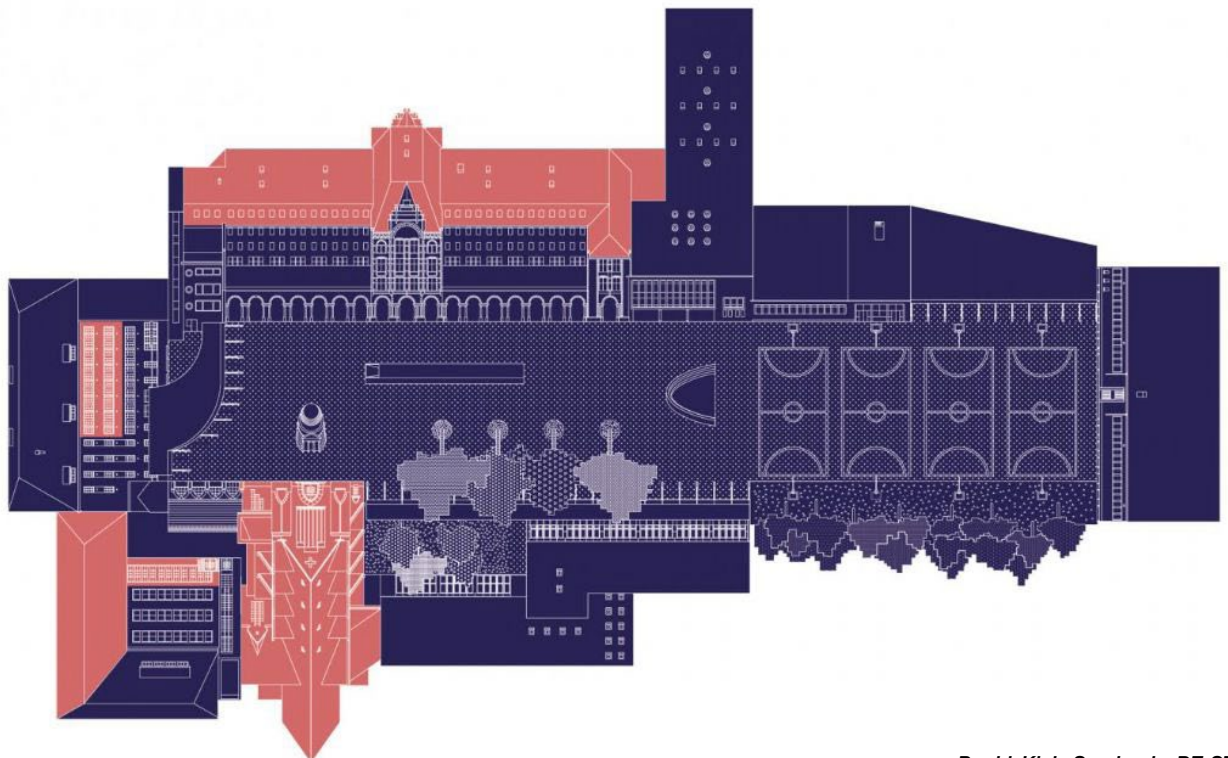
Beeld: Cover Stadsessay Stadsgebouw 2.0

VERDUURZAMEN VAN GEBOUWEN

Het verdwijnen of veranderen van bepaalde vormen van publieke dienstverlening vormt een kans om de duurzaamheid van de bestaande gebouwen te verbeteren. Verschillende van deze gebouwen hebben een lage energieperformantie. Verder kan gekeken worden hoe, onder andere als gevolg van digitalisering, de ruimtevrage voor bepaalde publieke dienstverlening verkleint en de overgebleven of volledige binnenruimte omgezet kan worden tot onverwarmde buitenruimte.

Klein Seminarie, Hoogstraten

De school Klein Seminarie te Hoogstraten concludeerde, in de aanloop naar een Open Oproepprocedure voor de restauratie, renovatie en reconversie van het voorgebouw, dat haar ruimtelijke noden beter ingepast werden binnen het aanwezige historische patrimonium dan in nieuwbouw. Tijdens de procedure bleek dat de scholencampus zelfs kampt met een historisch gegroeide overmaat aan gebouwen en open ruimten. Deze analyse opende de ogen van de directie. Eerder dan het gebouw in één keer te renoveren werden tests uitgevoerd om nieuwe ruimtenoden in te passen in bestaande onder- of ongebruikte ruimten. Op basis van dit inzicht werd een slimme renovatie uitgevoerd zonder bij te bouwen, bestaande ruimten beter te benutten en hun energieprestaties te verhogen.



Beeld: Klein Seminarie, RE-ST

C2C strategie, Venlo

Venlo zet volop in op Cradle to Cradle bouwen (C2C). Hierbij wordt de volledige cyclus van het ontginnen tot het gebruiken tot het terug in circulatie brengen van materialen in rekening genomen bij het ontwerpen. De Stad Venlo onderzocht dit principe en zet het niet enkel in voor haar eigen infrastructuur maar promoot het ook bij private actoren. Wanneer een organisatie bijvoorbeeld wil (ver)bouwen, is de kans groter dat de gemeente het plan positief beoordeelt als het is gebaseerd op de C2C-gedachte. Zo hebben diverse bedrijven in de regio, waaronder Jalema, Staco BV, AGMI, Noble Benelux, Van Houtum en AMI, hebben met succes geïnvesteerd in Cradle to Cradle-producten. Bovendien zijn het C2C Expo-LAB en het C2C Product Innovation Institute in Venlo gevestigd. C2C speelt daarnaast ook een rol binnen het onderwijs in Venlo. Om een volgende generatie van makers te inspireren, hebben de onderwijsinstellingen in de regio Venlo gemeenschappelijke Cradle to Cradle-ambities gedefinieerd. Het anticipatief inzetten op deze strategie zorgt ervoor dat een meer duurzame bouwcultuur wordt geïnstalleerd, wat weer kan bijdragen tot het duurzaam hergebruiken van leegstaande ruimte of het vermijden van deze leegstand door slim ontwerp aan de hand van C2C principes. Ook het toepassen van deze strategie op eigen infrastructuur, zoals bij het stadskantoor van Venlo, moet deze praktijk verder promoten.



Beeld: Circulair Stadskantoor, Venlo - Nanda Sluijsmans

Anticiperen op leegstand

POTENTIES

OPDELEN VAN (TE) GROTE WINKELPANDEN VOOR NIEUWE CONCEPTEN

Heel wat leegstaande bedrijfs-, winkel- of horecapanden raken moeilijk terug ingevuld omdat ze niet meer samenvallen met de vraag of de hedendaagse voorkeur voor winkelen. Denk aan de klassieke winkelgalerijen, de grote handelsruimtes in onze stationsomgevingen, of grote hallen die vrijkomen omdat bepaalde grote winkels wegtrekken uit de binnenstad. Tegelijkertijd zien we dat startende ondernemers op zoek zijn naar kleinere en adaptieve ruimtes, waar ruimte is voor experiment en die ze zich eigen kunnen maken. Dat vereist enerzijds dat we bij nieuwe projectontwikkelingen alert zijn voor moeilijk opdeelbare ruimtes. Waarbij we het slagen van het project niet laten afhangen van één grote speler, die ook steeds vaker weer snel wegtrekt. Anderzijds liggen er ook kansen in het op een slimme manier opdelen van grote panden en ze opnieuw aantrekkelijk maken voor startende ondernemingen, om te testen hoe ons winkelapparaat zich naar de toekomst toe zal hervormen.

Edo collective, Antwerpen

Edo collective nam zijn intrek in het centrum van Antwerpen in het pand van een voormalige drogisterij. Ze bieden ruimte aan startende designers, met een hart voor circulariteit en duurzaamheid, en proberen de drempel te verlagen om de eerste stappen te zetten in de retail. Ze geven niet enkel ruimte aan de startende labels maar ondersteunen hun ook bij het (verder) uitrollen van hun businessmodel. Interessant in deze context is overigens nog dat de drogisterij die het pand voordien in gebruik had volledig overgeschakeld is naar online verkoop.

GERICHT INZETTEN VAN TIJDELIJKE INVULLING EN POP-UP TACTIEKEN

Er is steeds meer erkenning voor de potentie van tijdelijke invulling in de gebiedsontwikkeling en stedenbouw. Vaak wordt het echter te nauw gezien als een tussentijdse oplossing alvorens er een permanente invulling gevonden wordt of een gebied wordt herontwikkeld. Tijdelijke invulling kan echter ook als gerichte strategie worden ingezet om nieuwe types bedrijfsmo-

dellen te testen, ondernemers laagdrempelig ruimte te bieden om door te groeien en zich vooral lokaal te verankeren en zo bij te dragen aan het 'rebranden' van plekken. Op deze manier kan het een innovatieve en gebiedsgerichte tactiek zijn om in te spelen op leegstand in het winkelbestand, of leegstaande ruimte in het algemeen.

Naar een anticiperende strategie voor leegstand

Hoe brengen we het anticiperen op leegstand in de praktijk? In dit hoofdstuk bespreken we een strategie voor lokale overheden.

Deze strategie bestaat uit verschillende concrete tactieken om deze te realiseren. De tactieken zijn telkens opgedeeld volgens drie categorieën; toekomstscan, plan en actie.

A. Toekomstscan

- Toekomstige leegstand
- Toekomstige noden
- Categoriseren

B. Plan

- Top-down: concepten ontwikkelen
- Bottom-up: definiëren potenties van (toekomstige) leegstand

B. Actie

- Faciliteren matchmaking
- Ruimtelijke beleidstactieken
- Procesmatige beleidstactieken

A. Toekomstscan

Welke ruimten zullen in de toekomst onderbenut zijn of leeg staan? Welke ruimtenoden leven vandaag in het waarmaken van economische, ecologische en sociale beleidsdoelstellingen? Beide vraagstukken doorheen de tijd beantwoorden op een top-down én bottom-up manier vormt de basis voor het opzetten van een anticipatieve strategie op leegstand.

TOEKOMSTIGE LEEGSTAND

Het identificeren van toekomstige leegstand kan ruwweg op twee manieren benaderd worden.

Een top-down tactiek vertrekt van theorie en globale trends die zich in binnen- of buitenland afspelen en waarvan wordt vermoed dat zij een relevante impact hebben op lokaal ruimtegebruik.

Het vormt een projectie op lokale realiteiten die al dan niet worden gedetecteerd. Een tweede tactiek is bottom-up; het identificeren van (lokale) trends op basis van lokale kennis en dynamieken.

Top-down

De top-down benadering is interessant voor gemeenten om, op basis van een overzicht aan globale trends op Vlaams niveau, te onderzoeken of en hoe deze trends zich ruimtelijk vertalen op regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 1 'Trends' voorziet een eerste niet-limitatief overzicht. Hoofdstuk 2 ondersteunt het herkennen van 'potentierijke ruimten' verbonden aan

deze trends, door aan te geven welk type ruimte waar terug te vinden zijn. De Vlaamse overheid heeft de rol middels horizonsscanning trends te blijven signaleren die ervoor zorgen dat activiteiten ruimtelijk verdwijnen of inkrimpen en zo een globaal beeld te geven over het lange termijn vrijkomend ruimteaanbod.

Bottom-Up

Een tweede wijze om toekomstige leegstand te inventariseren is het capteren van info uit de lokale praktijk. De evolutie van concreet lokaal ruimtegebruik en informatie van haar gebruikers zijn de bron voor het identificeren van huidige en toekomstige leegstand.

ge dag, week en periode benut wordt en zo de vaak onzichtbare onderbenutte ruimte op het spoor te komen.

Lokale besturen kunnen dit door het periodiek opsporen van huidige leegstand aan de hand van administratieve documenten (kadaster, waterverbruik, ...). Ook is het mogelijk om op een periodieke manier de krimp, stop of reorganisatie van middelgroot en grootschalig gebruik van ruimte in kaart te brengen aan de hand van steekproefgewijs contacteren en bezoeken van de betreffende sites. Daarnaast is het interessant om, bij grootschalige ruimtegebruikers, een 24-uur scan uit te voeren om te bekijken hoe ruimte over een volledi-

Meer dan het inventariseren van individuele cases van leegstand is het nuttig om deze leegstand te gaan categoriseren op type ruimte, schaal, staat en (type) eigenaar. Wanneer deze info op een periodieke wijze bijgehouden wordt is het mogelijk om trends te identificeren, zoals een blijvende leegloop van een winkelstraat. Deze trends laten gemeenten toe om hypothesen te maken over toekomstige leegstand en hierop te gaan anticiperen.

TOEKOMSTIGE NODEN

**Welke activiteiten zijn vandaag of in de toekomst op zoek naar ruimte?
Hoe verhouden deze ruimtenoden zich tot elkaar en tot het realiseren beleidsdoelstellingen?
Wat zijn de eigenschappen van de ruimten die gezocht worden (locatie, schaal, ...)?
Het beantwoorden van deze vragen is opnieuw mogelijk vanuit een top-down of
een bottom-up perspectief.**

Top-down

Van landbouw, mobiliteit en huisvesting tot gezondheidszorg en energie; het realiseren van hun verbonden beleidsdoelstellingen vraagt vaak om ruimte. Het is dan ook belangrijk om inschatting te maken van de ruimtelijke impact van beleidsdoelstellingen. Om een globaal overzicht en oriëntatie te bieden is het interessant om deze oefening, op een ruwe wijze, op Vlaams niveau te laten uitvoeren. De hoofdstukken 'Trends'

en 'Potentierijke ruimten' bieden een aanzet hoe deze oefening ook in de toekomst kan uitgevoerd worden. Geïnspireerd door de oefening op Vlaamse niveau is het ook interessant om dit voor lokale beleidsdoelstellingen te doen. Meer dan enkel naar beleidsdoelstellingen te kijken is het ook mogelijk om gemeentelijke diensten geregeld te bevragen welke ruimtenoden zij hebben om hun praktijk te onderhouden.

Bottom-Up

Naast een beleidsgeoriënteerde oefening voor het inventariseren van leegstand kan deze oefening ook vanuit de concrete praktijk op het terrein vertrekken. Welke ruimtenoden leven bij burgers, civiele en private actoren? Om dit te capteren zijn er verschillende mogelijkheden. Ten eerste is het belangrijk om, indien deze noden binnen bestaande trajecten worden geuit, deze centraal te verzamelen over gemeentelijke diensten heen. Zo is het bijvoorbeeld belangrijk om te capteren of en wanneer ziekenhuizen zullen fusioneren. Ten tweede moet het mogelijk zijn voor deze actoren om hun ruimtenood bij de stad op een gestructureerde manier aan te melden. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een slim ontworpen online formulier die resulteert in een overzichtelijke database.

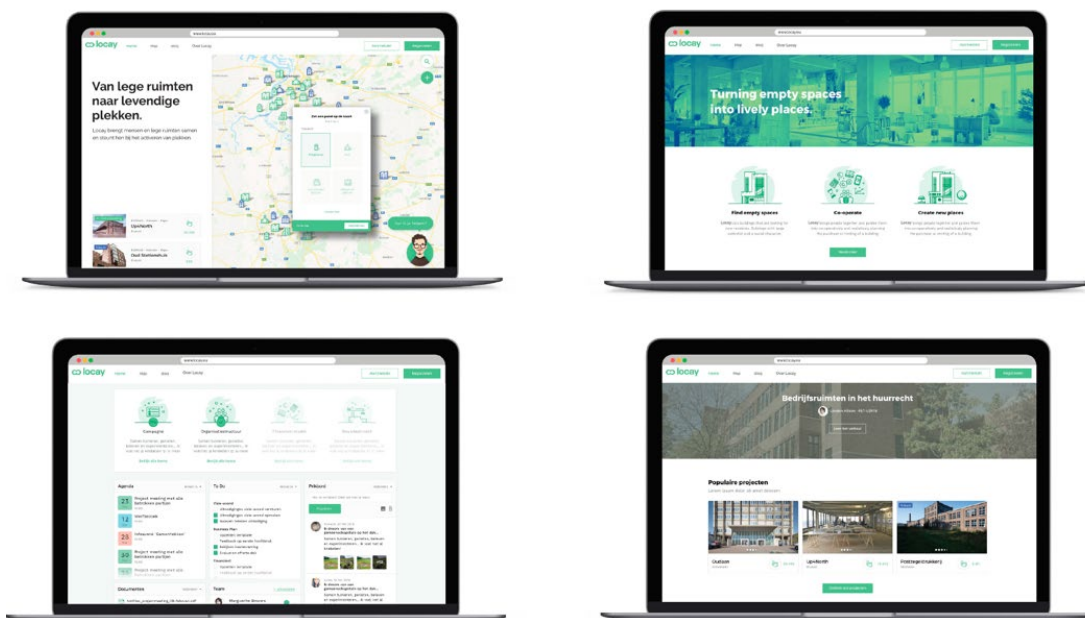
Meer dan een formulier voor het aanmelden van ruimtenoden 'passief' aan te bieden op de website van een gemeente, loont het de moeite om dit formulier op een vast ritme te sturen naar private en civiele organisaties. Om te horen of zijzelf of hun netwerk bepaalde ruimtenoden hebben die vandaag nog niet op de radar van de gemeente staan. Het is via hun netwerken dat een gemeente grip kan krijgen op ruimtevragen van doelgroepen met grote maatschappelijke ruimtenoden maar die minder hun weg vinden tot de juiste kanalen om deze noden te agenderen. Ten slotte is het ook belangrijk om ruimtenoden in andere burgerparticipatietrajecten, bijvoorbeeld rond het vormgeven van masterplannen, centraal te inventariseren. Deze bottom-up-informatie vormt een belangrijke bron om het aantal, de aard en de schaal van ruimtevragen bij te houden als gemeente.

Locay

Locay is een platform dat lokale overheden kunnen inzetten om onderbenutte en leegstaande ruimten enerzijds en maatschappelijke ruimtenoden anderzijds met elkaar te verbinden. Het vormt een digitaal platform dat verschillende functies ondersteunt; het 'pinnen' van leegstaande en onderbenutte ruimten door burgers, het agenderen van maatschappelijke ruimtevragen, het koppelen van ruimtevragen en het vormen van collectieven en het begeleiden tot innovatieve eigendoms- en beheermodellen zoals een coöperatie. Het gestructureerd verzamelen en verbinden van complementaire ruimtevragen als ook atypische gebouwen gecombineerd met een gestructureerde begeleiding van burgers in herontwikkelingsprojecten moet de kwaliteit en schaal van hergebruik in Vlaanderen vergroten.

Eerder dan een statisch platform werken de functies van dit platform in seizoenen die stadsbreed worden gecommuniceerd om steden mee te nemen in het herontwikkelingsverhaal en een maximum aan ruimtevragen en aanbod te captureren. Gemeenten kunnen hierbij sturen op de selectie aan cases. Erna volgt communicatie over het hergebruik van het gebouw. Locay is een platform van het onderzoeksbureau Endeavour. Het platform is vandaag in ontwikkeling en werd in 2021 als test wordt uitgerold voor een case in Turnhout. Voor meer info, zie www.endeavours.eu/nl/project/locay

∞ locay



Beeld: Locay - Endeavour

CATEGORISEREN

De bruikbaarheid van de verzamelde informatie in de toekomstscan is sterk afhankelijk van hoe zij geordend is. Zo hebben verschillende gemeenten lange lijsten aan ruimtevragers waar weinig overzicht in bestaat en waar weinig aanbod tegenover staat.

Om het overzicht tussen vraag en aanbod te bewaren en te anticiperen op leegstand, kunnen de verschillende zaken in rekening worden genomen bij het ordenen van informatie.

We focussen hier op de ‘aanbod’-kant van het verhaal en gaan verder in op het categoriseren van ruimtenoden.

Aanbod

Aan de ‘aanbodkant’ is het interessant om zicht te krijgen op types van ruimten en hun uitdovende of afgelopen programma’s, zonder het detail van de ruimten en programma’s te onderzoeken. Dit kan aan de hand van administratieve gegevens over leegstand en door de gerichte vragen te stellen in de module om leegstand te registreren. Zo kan men bijvoorbeeld grip krijgen op een groeiende onderbenutting van stockageruimten van winkels aan de rand van een gemeente, eerder dan de details van deze winkelpanden. Dit overzicht kan tevens dienen als hypothese voor toekomstig ruimtegebruik, onderbenutting en leegstand van gelijkaardige ruimten in dezelfde of gelijkaardige gemeenten.

Naast een meer overkoepelende kijk, kan men sommige ruimten meer detail bestuderen. Interessant zijn plekken en gebouwen die in publiek eigendom zijn en zo meer te sturen zijn in hun verdere strategische ontwikkeling. Belangrijk is ook grootschalige plekken

apart te categoriseren – zij vragen om een prioritaire behandeling gezien hun schaal vaak samenhangt met de impact die zij kunnen betekenen voor het realiseren van beleidsdoelstellingen. Daarnaast kan gekeken worden naar atypische ruimten – plekken die door hun karakter niet zomaar een bestemming vinden via klassieke vastgoeddynamieken of bepaalde eigenschappen in zich dragen waarvan het belangrijk is dat ze worden behouden en gevaloriseerd in hun toekomstig hergebruik. Bijvoorbeeld complexe industriële gebouwen, onderbenutte parkeergarages, grootschalige parkeerterreinen, enzovoort. Het kan interessant zijn om grootschalige plekken niet op te delen in functie van hergebruik door toevallige ruimtenoden die op dat moment op deze locatie leven. De grootschaligheid kan een meerwaarde vormen voor ruimtevragen die nood hebben aan die grote ruimte en die weinig te vinden is.

Voorbeeld: The Loop, Gent

Auto-afhankelijke en monofunctionele kantoorgebieden zoals The Loop in Gent, gelegen aan Flanders Expo en Ikea, hebben een verhoogde kans op onderbenutting van ruimte en leegstand op de middellange en lange termijn. De stad Gent wil hier een antwoord op bieden door van The Loop een stuk stad te maken met een hogere mixiteit met onder andere woonfuncties. Een ander mogelijk scenario zou kunnen vertrekken vanuit de waarde van de zeer grootschalige gebouwen, de vlotte logistieke toegang en de afwezigheid van woonfuncties in de directe omgeving. Eerder dan ruimten te gaan opdelen en te investeren in het introduceren van extra mobiliteitsaanbod en kwaliteitsvolle publieke ruimte is het bijvoorbeeld ook mogelijk om net grootschalige ruimtevragen voor activiteiten die mogelijks voor geluidshinder kunnen zorgen hier te huisvesten. Eerder dan een uitgewerkt alternatief vormt dit een theoretisch voorbeeld van hoe de waarden van bestaande sites in bepaalde gevallen beter behouden blijven om atypische ruimtevragen in de toekomst hier te laten huisvesten. Deze case werd onderzocht binnen een hackathon met studenten stedenbouw en architectuur van 4 universiteiten. Voor meer info, zie bijlage 1 van deze publicatie.



Beeld: The Loop - Stad Gent

Vraag

Aan de 'vraag-kant' is het essentieel om een overzicht te behouden in functie van een anticipatieve strategie. Eerder dan een massa aan ruimtevragen te verzamelen is het aangeraden om deze ruimtenoden zo goed mogelijk te linken aan beleidsdoelstellingen. Waar de top-down inventarisatie van ruimtenoden vertrekt vanuit deze beleidsdoelstellingen is dit minder evident voor de bottom-up inventarisatie. Bij een digitaal formulier voor ruimtenoden is het in functie van een meer selectieve en kwalitatieve instroom van inzendingen aangewezen om aanmelders te laten verduidelijken hoe hun ruimtenood verbonden is met globale beleidsdoelstellingen die een gemeente vooropstelt.

Naast een connectie met beleidsdoelstellingen is belangrijk om ruimtenoden ook op andere manieren te categoriseren. Ten eerste is het interessant om een apart overzicht te behouden van ruimtevragen met een grote schaal, zoals bijvoorbeeld energieproductie. Ten tweede dient een aparte categorie te worden voorzien van ruimtevragen voor activiteiten die niet of moeilijk verweefbaar zijn met andere activiteiten omwille van geluid, geur, stof, beeldkwaliteit, enzovoort. Indien deze ruimtevragen in lijn liggen met beleidsdoelstellingen is het zinvol om deze atypische ruimtevragen, die het vaak extra moeilijk hebben om ruimte te vinden, in het oog te houden. Wanneer kansen zich voordoen voor hun integratie binnen een hergebruiksproject kunnen deze dan ook proactief geïdentificeerd worden. Ten slotte, net zoals bij de 'vraag-kant', kan men op basis van deze categorisering zicht krijgen op mogelijke trends in de evolutie van ruimtegebruik en meer specifiek ondergebruik en leegstand. Deze geïdentificeerde trends kunnen helpen bij het anticiperen op toekomstige leegstand en het voorbereiden van acties in functie van hergebruik.

B. Plan

Na de inventarisatie is de volgende stap een plan op te maken in functie van het anticiperen op leegstand. Het plannen bestaat uit twee verbonden tactieken. Ten eerste; het 'top-down' ontwikkelen van concepten die het beleid in de praktijk brengen. Ten tweede vraagt dit plan om het 'bottom-up' identificeren van potenties van toekomstige leegstand vanuit de praktijk naar beleid. Beide tactieken inspireren elkaar in hun gelijktijdige en iteratieve ontwikkeling.

TOP DOWN: CONCEPTEN ONTWIKKELEN

Een plan om te anticiperen op leegstand bevat flexibele concepten aan de hand waarvan beleidsdoelen gerealiseerd kunnen worden telkens er een nieuwe plek beschikbaar komt. Deze concepten vormen ideeën of intenties die nog niet concreet zijn maar handelingen rond toekomstige leegstand en onderbenutting.

Ontwikkel leidende concepten

Voor leegstand plaatsvindt is het mogelijk om reeds leidende concepten te ontwikkelen die een nieuwe toekomst voor ruimten verbeelden. Eerder dan dit per gebouw aan te pakken kunnen leidende concepten vormen van hergebruik voorstellen voor een collectie van ruimten die vrij zullen komen. Zo kunnen er leidende concepten ontwikkeld worden voor gelijkaardige ruimten zoals bijvoorbeeld tankstations in steden die in ongebruik dreigen te komen.



Beeld: Masterplan Seo-gu, Busan - Woo Shin Koo

Masterplan Seo-gu, Busan, Zuid-Korea

De regio Seo-Gu in Busan, Zuid-Korea kampt met een bevolkingskrimp. Dit zorgt voor mogelijkheden op vlak van sloop van infrastructuur die opnieuw andere ruimtenoden kan vervullen. In een masterplan voor de site wordt dan ook op voorhand nagedacht over wat de mogelijke toekomst kan zijn voor ruimte die vrij komt na sloop. Het masterplan kijkt naar de waarden en korrel van de vrijgekomen ruimte. Zo landen kleinschalige sites in pocket parks, middelgrote sites in gemeenschapstuinen en grotere sites in parken en sportinfrastructuur. Het ontwikkelen van leidende concepten voor toekomstige leegstand op basis van de lokale eigenschappen en waarden en korrel van deze sites vormt een inspirerende praktijk voor Vlaanderen.

Bouwshift Roadmap

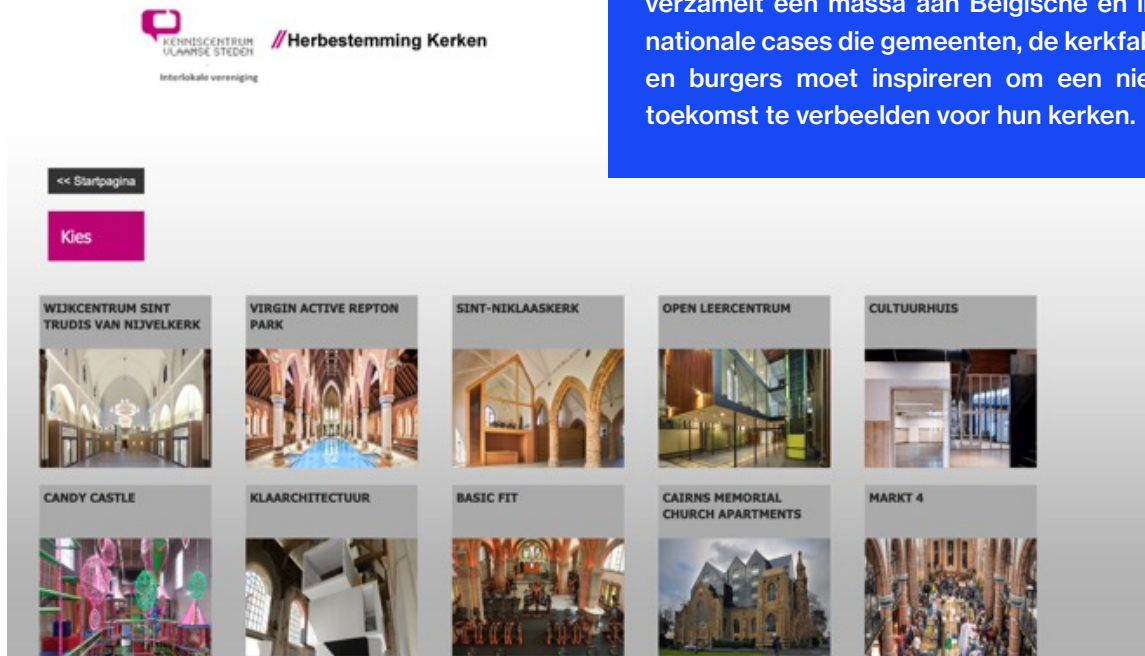
De doelstelling om 0 netto bijkomende ruimte in te nemen tegen 2040 is tegelijkertijd nog ver weg en erg dichtbij. Om deze doelstelling te realiseren dienen gemeentes concrete doelstellingen voorop te stellen en een roadmap met tussentijdse doelstellingen op te maken (bijvoorbeeld om de 4 jaren). Op die manier is de uitdaging concreter na te streven en te meten.

Good practices

Voor het ontwikkelen van eigen concepten kunnen gemeenten zich laten inspireren door goede voorbeelden uit binnen- en buitenland. Deze voorbeelden kunnen stimulerend werken voor gemeenten om bepaalde type ruimten te herkennen en de verbeelding en ambitie voor hergebruiksprojecten te vergroten.

Voorbeeld: Herbestemming kerken

Vandaag zijn er 1786 kerken en slechts 500 pastoors. In 2026 zal ongeveer de helft van die pastoors op pensioen zijn gegaan; dat rest ons 1 pastoor per 9 kerken. Deze realiteit zal resulteren in 1200 lege en onderbenutte kerken in komende 10 jaar. Om deze kerken te hergebruiken is er dan ook nood aan inspiratie. De website www.herbestemmingkerken.be verzamelt een massa aan Belgische en internationale cases die gemeenten, de kerkfabriek en burgers moet inspireren om een nieuwe toekomst te verbeelden voor hun kerken.



Beeld: Herbestemmingkerken.be - Kenniscentrum Vlaamse Steden

Een eigen manier

Eerder dan het technisch koppelen van vraag en aanbod of het kopiëren van voorbeelden is het belangrijk dat concepten voor toekomstig hergebruik worden

gestuurd door lokale dynamieken en identiteiten. Dit maakt hergebruik meer gedragen en vaak ook meer duurzaam.

Openluchtmuseum, Heerlen

Winkelstraten van middelgrote steden kampen met een groeiende leegstand. Ze vallen tussen het snelle karakter van winkelen in kleinere steden en het brede aanbod van grote steden. Naast het herdenken van hun aanbod en het inspelen op de digitalisering van winkels is het ook mogelijk om een nieuwe identiteit te introduceren die een ervaring kan koppelen aan het winkelen. Zo profileerde Heerlen zich als street art stad en fleurde haar winkelstraten op met verschillende muurschilderingen. Deze profilering heeft zo weer een effect op het opwaarderen van winkelstraten.



Beeld: Street Art in Heerlen - Creative Commons

BOTTOM-UP DEFINIËREN POTENTIES VAN (TOEKOMSTIGE) LEEGSTAND

Toekomstige leegstand houdt ook kansen in voor nieuwe ruimtevragen en voor vormgeven van plekken. Deze kunnen het lokale beleid inspireren en nieuwe prioriteiten creëren.

Beoordelingsmatrix concepten

Een eerste basistoets aan de hand van een beoordelingsmatrix kan het potentieel van plekken in kaart brengen. Deze kan volgende elementen bevatten:

- **Knooppuntwaarde:** wat is de kwaliteit van de ligging van de ruimte? Deze is richtinggevend voor programmazwaarte.
- **Kernkwaliteiten:** is het mogelijk om de ruimte te hergebruiken in functie van de realisatie van (enkele van) de 10 kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling (cfr; Strategische visie BRV) die een kader bieden voor kwaliteitsvolle inrichting en optimaal beheer van de omgeving?
- **Kenmerken directe omgeving:** wat is de stedenbouwkundige en landschappelijke context, de relatie met andere functies in de omgeving en de regionale ruimtevraag?
- **Kwaliteiten van de ruimte:** wat zijn de erfgoedwaarden en sociale waarden van deze ruimte? Deze waarden dienen in rekening genomen te worden in het afwegen van een herbestemming.
- **Rol in regionale landschapsontwikkeling:** Welke rol kan de herbestemming van deze ruimte spelen in haar regionale context?

De elementen uit de beoordelingsmatrix dienen gecombineerd te worden met de eigenschappen van de ruimte die reeds werden gedefinieerd op basis van de inventarisatie (zoals atypische eigenschappen, schaal, staat, ...).

Tijdelijk gebruik als experiment

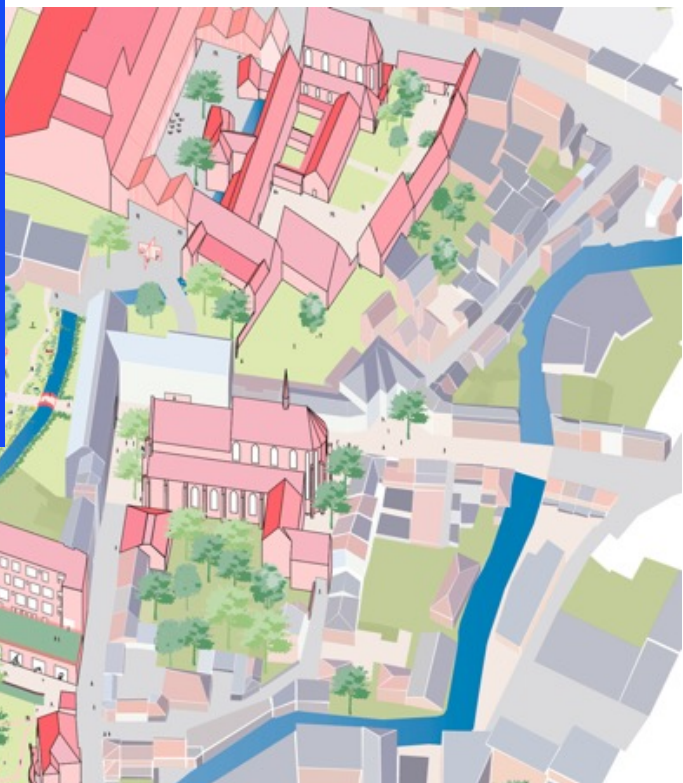
Tijdelijk gebruik kent het laatste decennium een groeiende populariteit. Eerder dan een plan te maken voor de verre toekomst dan wel om een ruimte te laten leegstaan tot een volgende 'permanente' invulling, laat het toe om op een lichte manier gebruik te maken van de 'tussentijd'. Tijdelijk gebruik kan zo een rol spelen in het testen eerder dan theoretisch projecteren van bepaalde programma's op een bepaalde ruimte. Een

ruimte die leeg komt te staan laat toe om (nieuwe) concepten te testen en te evalueren in functie van een meer permanente invulling. Om niet te blijven hangen in enkel een discours van 'stedelijke experimenten' is een duidelijk kader nodig voor monitoring om zo de juiste lessen te trekken voor werkelijke doorwerking in toekomstige plannen.

Conceptstudie De Aa, Leuven

De benedenstad van Leuven is een ondergewaardeerd stadsdeel. Het bevat heel wat verborgen troeven, zoals historisch cruciaal erfgoed en de Dijle die daar – soms zichtbaar, soms onzichtbaar – tussendoor stroomt. De plek kent recent een aantal private herontwikkelingen zoals Barbarahof, Janseniushof en Hertogensite. De stad greep deze herontwikkelingen aan om in te zetten op het beleefbaar en groen maken van Dijle-armen en om het potentieel van het erfgoed aan te tonen. Tegelijk was ze beperkt in het realiseren van meer ambities omdat ze in het gebied weinig eigendom in handen had. De stad stelde vast dat dit gebied een 'stedelijke' laag ontbeert, die te maken heeft met sociale verbinding, cultuurbeleving, economie, innovatie en toerisme.

In het projectgebied 'de Aa', een zijarm van de Dijle, heeft de stad een aantal gebouwen kunnen aankopen die nieuwe mogelijkheden bieden. Ze wenst echter niet onmiddellijk naar concrete invulling te gaan, maar via een conceptstudie eerst een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen en in dialoog met de Leuvense civiele maatschappij te zoeken naar de best mogelijke invulling. Bureaus Endeavour en Miss Miyagi werden aangesteld voor het ontwikkelen van herbestemmingsscenario's en het ontwikkelen van beheermodellen waarbij de stad grip houdt op de maatschappelijke invulling van de gebouwen binnen innovatieve samenwerkingsmodellen met private en civiele actoren.



Beeld: Conceptstudie De Aa - Miss Miyagi & Endeavour

Ontwerpend onderzoek

De potenties van plekken zijn niet altijd even makkelijk te identificeren. Ontwerpend onderzoek kan inzichten opleveren om deze potenties naar boven te bren-

gen. Dit is vooral relevant bij atypische gebouwen die vragen om slimme ruimtelijke ingrepen om er huidige ruimtenoden in onder te kunnen brengen.

Hergebruiken van garages

Vlaanderen kent een zeer groot aantal stadsparkings, waarvan de meeste ondergronds en centraal in de stad zijn gesitueerd. Vanuit het huidige discours over de leefbare stad is een tendens merkbaar om deze centraal gelegen ondergrondse parkings, die het autoverkeer tot pal in het centrum loodsen, terug te dringen. Door de komst van zelfrijdende wagens, in combinatie met een model van gedeelde mobiliteit, is het denkbaar dat de parkeerbehoefte de komende jaren zal afnemen. Binnen het Bouwmeesterlabel 016 voerden Stedenbouwkundigen Raf Ilsbroekx en Maarten Van Acker (Universiteit Antwerpen) ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden om deze ondergrondse, strategisch gelegen ruimtes te hergebruiken. Welke invullingen zijn haalbaar of zinvol? Welke aanpassingen zijn vereist? Kunnen we richtlijnen opstellen voor het ontwerp van toekomstige parkings zodat ze beter inspelen op hergebruik achteraf? Deze goede voorbeelden kunnen lokale overheden inspireren om te anticiperen op de toekomstige leegstand van parkeergarages.



Beeld: Planica Nordic Center, Slovenië - Planica

C. Actie

Met een inventaris van toekomstige leegstand, concepten voor hergebruik en zicht op het potentieel van de plekken, is het mogelijk om over te gaan tot actie. Dit onderdeel verzamelt enkele concrete tactieken die ingezet kunnen worden door lokale overheden – voorafgaand aan hergebruik.

FACILITEREN MATCHMAKING

Een eerste tactiek moet de verbinding tussen vraag voor en aanbod van ruimte faciliteren in functie van een anticiperende strategie voor leegstand.

Koppelingskansen creëren

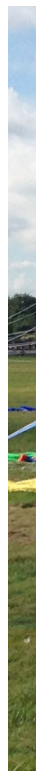
Voor overgegaan wordt op het verbinden van individuele vragen met individueel aanbod moeten ruimte-vragen en aanbod eerst onderling verbonden worden. Welke ruimtenoden kunnen met elkaar gekoppeld worden? Eerder dan een stapeling van programma's is het op die manier denkbaar dat nieuwe programma's ontstaan vanuit de synergiën die bestaan tussen ruimtenoden. Zo is het mogelijk dat, nog voordat er een aanbod beschikbaar is, ruimtevragers in een gemeente worden gekoppeld door een leegstandsmanager die hen stimuleert om samen hun concept verder uit te werken en samen op zoek te gaan naar een ruimte voor hun gecombineerde programma. Clusters kunnen gemaakt worden op basis van gelijkaardige programma's, complementaire materiaalstromen of dienstverlening, gedeeld ruimtegebruik, enzovoort. Een clustering van programma's kan zorgen voor een vlottere zoektocht naar ruimte doordat zij samen atypische of meer grootschalige ruimten kunnen invullen – waar zij individueel niet toe in staat waren.

Ook aan de 'aanbodkant' is het interessant om op zoek te gaan naar clusters. Door ruimten aan elkaar te verbinden in een overkoepelende opgave ontstaan concepten die een site of wijk, eerder dan een gebouw, omvatten. Op die manier kunnen huidige en toekomstige leegstaande gebouwen in een gebied bijvoorbeeld reeds anticipatief worden bedacht vanuit een leidend thema – zodat de toekomstige activiteiten elkaar versterken en de identiteit van een gebied ondersteunen.

Tactische aankoop van gronden en panden

Eerder dan een onafhankelijke actie kan het aankopen van gronden en panden gelinkt worden aan toekomstige leegstand en onderbenutting van bestaande gronden en panden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat een leegstaand pand pas te hergebruiken is wanneer omliggende panden of gronden in publieke handen zijn

en deel kunnen uitmaken van een ontwikkeling op de schaal van een site. Op deze schaal kan er bijvoorbeeld nagedacht worden over clusters of mogelijke synergiën tussen toekomstig hergebruik. Daarnaast kan het aankopen van gronden en panden ook de sloop of verkoop van andere panden ondersteunen.



RUIMTELIJKE BELEIDSTACTIEKEN

Deze tactiek moedigt lokale overheden aan om vanaf vandaag publieke investeringen te besteden in functie van het toekomstprofiel van een gebied en voorkom investeringen die dit toekomstprofiel kunnen hypothekeren.

Beschermend beleid voor te behouden kwaliteiten

Sinds de jaren 1990 werden steeds vaker publieke gronden en panden verkocht. Het huidige eigendom van gronden en panden valoriseren en haar kwaliteiten beschermen houdt troeven in voor de verdere ontwikkeling van gemeenten. Dit kan bijvoorbeeld gaan om het beschermen van specifieke groene zo-

nes in functie van het behouden van een groene corridor in een gebied. Of de eigenheid behouden en versterken van een stad of dorp door strategisch gelegen gebouwen in het centrum te hergebruiken voor gemeenschapsdoeleinden.

Braakland

De oefening van het verbinden van toekomstige ruimtenoden en ruimteaanbod dient niet steeds te landen in een concreet hergebruik. Integendeel, er kan ook bewust gekozen worden om een ruimte niet te transformeren maar wel op te laden met een betekenis als braakland. Ruimte die tijdelijk of voor een lange periode braak kan liggen en kan functioneren als een vrij-

haven voor ongeorganiseerd ruimtegebruik – gepland voor het ongeplande. Deze openheid kan verfrissend zijn om te kijken welke gebruikers en welke activiteiten de ruimte toe-eigenen. Ook kunnen bepaalde ruimten ter beschikking blijven voor punctuele grote ruimtenoden, zoals het opvangen van water bij overstromingen, voor grootschalige evenementen, enzovoort.

Tempelhof, Berlijn

Tempelhofer Feld was van oudsher een gebied in Berlijn dat gebruikt werd voor militaire oefeningen, en als paradeplaats van het Berlijnse garnizoen. Het behoorde tot de Tempelhofer hooglanden op het Teltow plateau, in het zuiden van Berlijn. Vandaag is het een ontwikkeld gebied, met uitzondering van het Tempelhofer Feld park op de plaats van de voormalige luchthaven Tempelhof. De periode waarin de landingsbanen en de omliggende infrastructuur vrij werd opengesteld voor bezoekers zorgde voor een massa aan verschillende activiteiten die er hun plek vonden; van diverse sportactiviteiten en vliegerclubs tot tijdelijke evenementen en stadslandbouw. Zo kwam een breed scala aan ruimtenoden gedetecteerd in deze onbestemde ruimte.



Beeld: Tempelhoferfeld - Jörg Kantel

Sloopinventaris

Het is de rol van lokale overheden om te onderzoeken of het aangewezen is om een gebouw te slopen wanneer haar locatie niet goed is, er een te hoge renovatiekost is of de beleidsmatige meerwaarde van hergebruik lager ligt dan die van sloop en ontharding. Een 'sloopinventaris' bevat de strategische keuzes welke infrastructuur gesloopt mag worden op het moment haar huidige gebruik uitdoeft.

Gebouwen maken iets meer dan 1/3 uit van de totale verharde oppervlakte in Vlaanderen. In 2019 bevindt 12% van alle bebouwing zich in de categorie verspreide bebouwing, en 26% van alle gebouwen liggen in de linten. Deze verspreide bebouwing heeft een grote sociale, economische en ecologische impact.

De strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen stelt voorop dat de oppervlakte verharding in openruimtebestemmingen met minstens één vijfde moet verminderen tegen 2050. Deze ambitie realiseren kan echter enkel indien de bijkomende oppervlakte bebouwing en verharding beperkt blijft én er ook effectief gebouwen worden gesloopt en verharding wordt opgebroken.

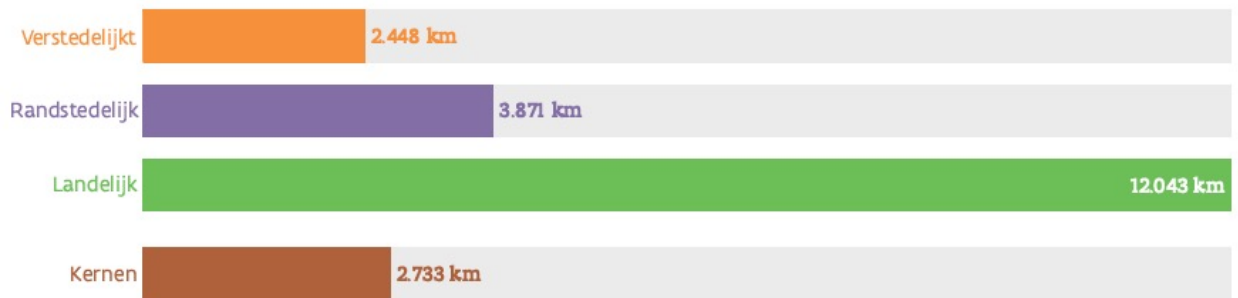
Waar onthardingsprojecten vandaag vooral doorgaan in binnenstedelijke gebieden zoals woonstraten, speelplaatsen en pleinen is er heel wat 'ruimtelijk overschot' in de open ruimte. Voorbeelden zijn landbouwbedrijfszetels, ongebruikte militaire infrastructuur, ambachtelijke bedrijfsruimten, gesloten hotels, cafés, dancings, maneges en pretparken, nooit afgewerkte woningen, etc. De praktijk om deze gebouwen te slopen en wegen die hen ontsluiten te ontharden dient verder opgeschaald te worden.

In Vlaanderen kunnen 57.522 gebouwen worden beschouwd als alleenstaande niet-kerngebonden gebouwen. Dit zijn gebouwen die het verst verwijderd zijn van hun buurgebouwen. Het gaat hierbij zowel om woon- als om andere gebouwen zoals bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen worden gezien als kansen om te slopen en te ontharden. Theoretisch zijn die goed voor circa 15.000 ha verharding.

Transformatie vervoersinfrastructuur

Het is ook de rol van lokale overheden om te bekijken welke wegen in hun gemeente potentieel te ontharden zijn en hier een beleid voor te ontwikkelen. Er ligt een groot potentieel in het koppelen van mobiliteitsingrepen in functie van het verminderen van het autogebruik met het schrappen van parkeerplaatsen en wegen. Wegen hebben een groot aandeel in de totale verharde oppervlakte in Vlaanderen. Met 22,8% heeft het landgebruikstype transportinfrastructuur

het op één na grootste aandeel in de totale verharding in Vlaanderen. Daarvan is 18.000 km potentieel te ontharden. Dit gaat om wegdelen van lokale wegen, verharde wandelpaden of wegen die enkel dienen voor het ontsluiten van een landbouwperceel. Ondanks het 'slechts' gaat om 3.242 ha is het ook interessant om de 7 miljoen parkeerplaatsen in Vlaanderen kritisch te bekijken en te onderzoeken welke van hen hergebruikt kunnen worden voor andere doeleinden.



Beeld: Potentieel te ontharden wegenis - Vlaamse Overheid (RURA)

Expliciteer kosten en baten voor de gemeenschap

Wanneer hergebruik betekent dat een bepaalde plek verandert of verdwijnt, kan het zinvol zijn om 'iets terug te geven' aan de gemeenschap. Maak bijvoorbeeld bij de sloop van een gebouw in functie van ontharding zowel in publieke communicatie als in ruimtelijke ingrepen deze doelstelling expliciet, in een verhaal van

'minder' ruimtegebruik koppelen aan de voordelen van open ruimte. Meer dan een communicatieve oefening is het ook mogelijk om bepaalde projecten financieel aan elkaar te koppelen waarbij de baten van één ingreep de kosten van een andere ingreep opvangen.

PROCESMATIGE BELEIDSTACTIEKEN

Maak werk van een zorgvuldige procesvoering om te anticiperen op het hergebruik van ruimte. De volgende tactieken kunnen daarvoor worden ingezet.

Checklist hergebruik inzetten

De transformatie van een site en/of gebouw vereist vaak een reeks acties zoals (bodem)sanering, planning, vergunning, enzovoort. Antwoorden op deze vragen vormen vaak de flessenhals voor financieringsvraagstukken. Wie betaalt? Moet gemeente middelen reserveren? Eerder dan deze antwoorden te begin-

nen formuleren op het moment van leegstand kan dit gesprek worden gevoerd tijdens het anticiperen van leegstand. Zo kan de planfase worden versneld, zijn budgetten georganiseerd, gesprekken rond erfgoed gevoerd, kan draagvlak reeds worden gecreeërd en kunnen investerders worden gevonden.

Inzetten op nieuwe samenwerkingsformules

Hergebruiksprojecten gaan niet zelden gepaard met wissels in eigenaarschaps- en beheermodel. Opdat ze vandaag en ook in de toekomst blijven bijdragen aan de beleidsdoelstellingen en transitie die ervoor vooropgesteld zijn dienen de juiste modellen gekozen te worden. Zo kan een juiste keuze zorgen voor een correcte vorm aan inspraak van lokale overheden

opdat vooropgestelde ambities en contraproductieve scenario's worden vermeden. Een menukaart met uitleg over innovatieve constructies als coöperaties en Community Land Trusts, opgemaakt met expertise op Vlaams niveau, moet lokale overheden de nodige kennis voorzien over deze verschillende formules.

Participatief anticiperen

Voorafgaand aan hergebruik is het mogelijk om specifieke participatie te organiseren met lokale actoren om te bepalen wat de 'krijtlijnen' zijn voor een toekomstig gebruik. Dit moet een idee geven van lokale ruimtenoden en moet ook het draagvlak en het optimaal gebruik van een ruimte verhogen, doordat omwonenden en haar potentiële gebruikers aan het begin van

het traject worden betrokken. De bepaalde krijtlijnen kunnen vervolgens een verder participatietraject oriënteren waarbij op zoek gegaan wordt naar potentiële programma's voor een gebouw. Dit traject kan participatief worden opgestart tijdens het uitdoven van een huidige functie van een ruimte.

Maak mee het Open Stadsatelier

Een circulaire en creatieve Stad Turnhout vraagt om een Open Stadsatelier: een plek waar knutselaars, kunstenaars, professionals en bezoekers samen kunnen bouwen aan de stad van morgen.

Open Stadsatelier, Turnhout

De Stad Turnhout kocht in 2019 het pand van een oud maatwerkbedrijf. Het gebouw ligt op een strategische locatie; in een ontwikkelend stadsdeel in het Noorden van de stad, naast een nieuw park en het oude begijnhof. Nog voor de strategische aankoop van het pand werd afgerond werd, anticipatief, een participatief traject opgestart in samenwerking met het onderzoeksbureau Endeavour. Hierbij werden de krijtlijnen van de toekomstige invulling van het pand bepaald met omwonenden en diverse verenigingen uit de stad, gecombineerd met de beleidsdoelstellingen van Stad Turnhout; een plek voor ontmoeting en circulaire economie. Aan de hand van een stadsbrede campagne werd vervolgens op zoek gegaan naar potentiële invullers van het gebouw. Eerder dan de aparte ruimten op Immoweb te zetten werden de verschillende geïnteresseerden samengebracht op bezoekenmomenten en werden verschillende ideeën aan elkaar gekoppeld. Na een indiending van een ruw idee werd een selectie aan indieners begeleid in het opzetten van een financieel, juridisch en conceptueel plan om, als gebouwgemeenschap, invulling te geven aan het gebouw. Dit volledige traject werd ook breed gecommuniceerd in Turnhout, om een de gedragenheid te vergroten en het discours rond hergebruik en circulaire economie in te bedden bij haar bewoners. Voor meer informatie, bekijk de website www.openstadsatelier.be.

Beeld: openstadsatelier.be - Endeavour

Beleids aanbevelingen

Een anticiperende strategie voor leegstand op lokaal niveau vraagt om de juiste 'tools'. Het ontwikkelen en opschalen van deze vernieuwende strategie vormt een belangrijke opgave op Vlaams niveau. Dit hoofdstuk voorziet beleidsaanbevelingen voor het Vlaamse omgevingsbeleid om lokale besturen te ondersteunen bij de uitvoering.

SENSIBILISEREN

Anticiperend omgaan met ruimte vraagt om een vernieuwde blik op onze omgeving. Het vraagt om het stellen van alternatieve vragen op alternatieve momenten. Meer dan huidige noden op huidige leegstand te projecteren kunnen we toekomstige noden aan toekomstige leegstand verbinden. Naast het aanpakken van leegstand liggen er enorme kansen in het aanpakken van onderbenutting van ruimte. Meer dan deze kwesties aan te vliegen op gebouwschaal dienen

we mogelijke trends op gebiedsschaal te identificeren. Eerder dan te spreken over uitbreiding op korte termijn dienen we te denken over lange termijn inbreiding en sloop op de lange termijn. Meer dan technische tools is er dan ook nood aan een wervend verhaal om deze blik op de ruimte te stimuleren en vervolgens kansen en uitdagingen te identificeren voor anticiperend hergebruik.

TRENDS IDENTIFICEREN

Opdat lokale overheden leegstand kunnen anticiperen dient de Vlaamse Overheid bovenlokale trends (sociaal, economisch, ecologisch, technologisch, ...) identificeren, onderzoeken en positie innemen hoe lokale overheden zich kunnen verhouden tot deze trends in functie van de realisatie van de doelstellingen uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Gezien het speculatieve karakter van deze trends dient deze oefening op Vlaams niveau regelmatig herhaald te worden – bij-

voorbeeld om de 5 jaar. Deze oefening dient als onderlegger voor lokale overheden om te onderzoeken in welke mate deze trends zich vandaag en of in de toekomst kunnen manifesteren in het ruimtegebruik in hun gemeente, als basis voor de ontwikkeling van een anticiperende strategie voor leegstand. Hoofdstuk 1 van dit rapport geeft een aanzet van enkele trends en hun impact op ruimtegebruik.

EVALUEREN BESTAAND INSTRUMENTARIUM

Bestaande instrumenten moeten worden doorgelicht op hun bruikbaarheid in functie van een anticiperende strategie voor leegstand. Vandaag zorgt een tekort aan kennis van en/of ervaring met bestaande instrumenten voor een anticiperende strategie ervoor dat dit geen evidente opgave is. De website www.instrumentencodex.be vormt een goed voorbeeld van de bundeling van instrumenten. In de beschrijving van deze instrumenten zou extra aandacht gegeven kun-

nen worden aan de manier waarop zij kunnen worden ingezet in functie van een anticiperende strategie voor leegstand. Een selectie aan relevante instrumenten kan tevens worden gebundeld en beschreven met voorbeelden van hun toepassing in een anticiperende strategie. Hierbij denken we aan instrumenten als diverse vormen van voorkeurecht, lasten, de lokale grondenbank, koopplicht, gebruikswaarde, de bouwmeesterscan en compenserende vergoedingen.

Menukaart beheer- en eigendomsmodellen

De kennis over eigendoms- en beheermodellen bij gemeenten vandaag vaak beperkt. Er is dan ook nood aan de opmaak van een 'menukaart' die gemeenten helpt kiezen tussen de juiste modellen in functie van de inhoud en gekoppelde inspraak van de te hergebruiken ruimte. Deze menukaart zou zo een duidelijk en vergelijkend overzicht moeten geven van modellen als de coöperatie, een Community Land Trust (CLT), de diversiteit aan erfpachtconstructies, gebruiksrechten, concessies, publieke leningen en andere mogelijke modellen. Dit moet gemeenten ondersteunen in het verhogen van de kwaliteit en kwantiteit van hergebruik in functie van bewuste beleidsdoelstellingen.

UITBREIDEN TOEKOMSTIG INSTRUMENTARIUM

Het huidige ruimtelijke instrumentarium is vandaag nog sterk verbonden met een uitbreidingsplanologie. Een transformatieplanologie vraagt om vernieuwing. Een eerste oefening is het doornemen van de onderdelen van de strategie uit hoofdstuk 3 van dit rapport om vervolgens te bekijken hoe instrumenten, complementair aan het bestaande instrumentarium, deze

acties kunnen ondersteunen. Waar deze opdracht gefocust was op het ontwikkelen van een algemene strategie voor het anticiperen op leegstand doen we toch enkele suggesties voor nieuwe instrumenten waarvan hun wenselijkheid en toepasbaarheid verder onderzocht kunnen worden.

(Anticipatieve) ruimtemonitor

Om strategisch te anticiperen op de toekomst is er nood aan een overzicht van het status quo als ook een systeem om de evolutie van ruimtegebruik te monitoren en bij te sturen. Vandaag is het overzicht van historische evolutie, het huidige ruimtegebruik en eigendom, de status en evolutie van ruimtegebruik en bijgevolg een bijbehorende strategie op hergebruik zoek. De Vlaamse Overheid zou gemeenten kunnen ondersteunen en stimuleren in het monitoren van de ruimte, startend met enkele essentiële parameters zoals het aandeel en de evolutie van open ruimte en de gronden en panden in eigen bezit. Op basis van deze informatie kan de Vlaamse Overheid mijlpalen opstellen voor gemeenten om toe te werken naar doelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen om geen netto bijkomende ruimte in te nemen vanaf 2040.

Financiële koppeling tussen plankosten en -baten

De bouwshift heeft financiële gevolgen. Waar de gronden waar niet meer op gebouwd mag worden hun waarde verliezen, zullen gronden waar verdicht wordt in waarde stijgen. De stijging in grondwaarde als gevolg van de toelating voor een meer dicht bouwprogramma – bijvoorbeeld van één gezinswoning tot appartement – vormt vandaag een publiek financieel cadeau of een 'onverdiend inkomen' voor de grondeigenaar.

In vele landen bestaat dan ook de traditie om meerwaardestijgingen uit planningsbeslissingen af te romen via belastingen of heffingen. Die belastingen en heffingen verwijderen niet

enkel de prikkels voor eigenaars om te speculeren op gronden of te lobbyen voor gunstige planningsbeslissingen. Zij maken het ook mogelijk om kosten van planningsingrepen te financieren met externe baten. Zo kan bijvoorbeeld ontdichting gefinancierd worden door verdichting, in functie van het realiseren van de bouwshift. Meer dan een financiële tool vormt de rechtstreekse koppeling van projecten voor een transparante werkwijze. Ondersteund door geschikte communicatie kan deze koppeling van kosten en baten voor een grotere sensibilisering en draagvlak zorgen voor ruimtelijke ingrepen bij burgers, private en civiele actoren.

Om deze koppeling tussen projecten te organiseren dient er echter op een anticipatieve wijze te worden nagedacht over kosten en baten op een lokaal niveau. Het vraagt om het op voorhand identificeren en balanceren van ruimtelijke ingrepen die lokale overheden zo op een hoger tempo en op een betaalbare manier kunnen realiseren.

Kader voor tijdelijk gebruik

Om zowel de eigenaar als de gebruiker op een vlotte manier met elkaar te verbinden is het interessant om een duidelijk juridisch kader op te maken voor tijdelijk gebruik van ruimten. Dit kader moet de risico's en verantwoordelijkheden voor tijdelijk gebruik op een eerlijke manier verdelen en op die manier beide partijen ondersteunen om deze praktijk verder op te schalen in functie van het inspireren van een anticiperende strategie voor leegstand.

PILOOTPROJECTEN

Na het identificeren van uitdagingen en opportuniteiten voor een anticiperende strategie en het verzamelen van instrumenten die hierbij kunnen helpen vraagt haar toepassing vandaag om de nodige innovatie en creativiteit. Het testen en lessen trekken uit het toepassen van een anticiperende strategie in de vorm van pilootprojecten kan een belangrijke rol spelen in het

verbeteren en verbreden van het gebruik van bestaande instrumenten en het inspireren van toekomstige instrumenten. Dit kan bijvoorbeeld door het inzetten en testen van nieuwe eigendoms- en beheerformules. Deze pilootprojecten kunnen vorm krijgen in een subsidie voor een selectie van diverse gemeenten een anticipatieve hergebruikstrategie opmaken.

BEGELEIDING

Het opzetten en realiseren van een anticiperende strategie voor leegstand vraagt om de nodige ruimte, tijd en capaciteit. Lokale overheden moeten kunnen steunen op expertise vanuit de Vlaamse Overheid. Dit kan enerzijds door het inbedden van experts met deze expertise binnen de expertenpoules en jury's van bestaande oproepen die vertrekken vanuit de Vlaamse

Overheid. Anderzijds is het mogelijk om een nieuwe expertenpoule uit te bouwen die instaat voor de begeleiding van pilootprojecten die in het teken staan van een anticiperende strategie of op gerichte momenten geraadpleegd kunnen worden door gemeenten bij, bijvoorbeeld, de ontwikkeling van een masterplan voor een gebied.

5. Bijlagen

Resultaten hackathon

Het identificeren van potentierijke ruimten en het bedenken van mogelijke strategieën om te anticiperen op de leegstand van morgen vraagt om de nodige creativiteit. Daarom werd er tijdens de deze opdracht een hackathon georganiseerd met studenten architectuur, stedenbouw en urban studies van de UGent, VUB, ULB, UAntwerpen en KU Leuven.

Departement Omgeving en Endeavour bedanken de studenten:

May Abnet, Fien Bourgeois, ANjeza Llubani, Laura Martens, Karel Proot, Dagmar Somers, Lukas Van Caekenberghe, Karel Van Van Caelenberge, Anna Van den Berghe, Lena Verlooy, Rebecca Wyn Bernage

AANPAK

Deelnemers ontvingen op voorhand een brochure met informatie over twee geselecteerde cases; leegkomende schoolgebouwen in Ieper en bedrijventerrein The Loop in Gent. In deze brochure werd de context, de transitie en de uitdagingen verbonden aan deze case uitgelegd. De studenten werden vervolgens in interdisciplinaire teams verdeeld over de twee cases, met begeleiding van een moderator van Endeavour, een expert van Departement Omgeving en een externe expert als inspirator. Per dag werd steeds een workshopcanvas ingevuld. Op dag één werd gefocust op het maken van een diagnose van de case. Zo wer-

den de relevantie transitie, hun ruimtelijke impact en opportuniteiten verbonden aan de case in kaart gebracht op basis van een presentatie van een medewerker van de betrokken gemeente, de brochure en extra bronnen per case. Op dag twee werd gefocust op het formuleren van strategieën die de ruimtelijke opportuniteiten van de case moeten helpen benutten. Deze strategieën werden uitgewerkt binnen diverse scenario's voor de mogelijke ontwikkeling van de cases. We bespreken hieronder de resultaten van beide cases.

CASE 1 AUTO-GEORIËNTEERDE KANTOORSITES

KBC-ARTEVELDETOREN GENT



CONTEXT

De Arteveldetoren is met 118,5 meter het hoogste gebouw van Gent en het hoogste kantoorgebouw van Vlaanderen. De regionale hoofdzetel van bank-verze-

keraar KBC is er gevestigd. Het gebouw werd officieel geopend in 2012 en telt 27 verdiepingen, goed voor 20.800 m² kantooroppervlakte.

TRENDS

Na het zwakke covid-19-jaar, vertoonden de kantorenmarkten in de vijf belangrijkste Vlaamse steden (Antwerpen, Gent, Mechelen, Leuven en Hasselt) in de eerste helft van 2021 een forse groei, waardoor men kan spreken van een duidelijk herstel en een terugkeer naar de 'normaliteit'. In Gent stegen de huurwaarden van de beste gebouwen met 6% tot 170 €/m²/jaar. Uit een recente bevraging van Liantis en iVox bij Belgische ondernemers blijkt dat maar een op de acht overweegt kantoren te verkopen of op een andere manier te gebruiken. Niettemin bestaat nog enige onduidelijkheid. Zo zijn er de leegstandpercentages in de Vlaamse steden die na enkele jaren van daling een stabilisering laten optekenen en op sommige plaatsen zelfs een stijging. Maar dat is niet het geval voor Gent, waar de leegstand met 2,2% structureel zeer laag blijft.

Ook zonder een (grote) krimp in de vraag naar kantoorruimte stelt zich de vraag wat de toekomst is van kantorengebouwen die zich niet of minder lenen voor het 'nieuwe werken', dat als hybride, flexibel en bevingsgericht kan worden omschreven. Het 'nieuwe werken' vertaalt zich in het toenemende belang dat gehecht wordt aan de ecosystemen binnen en rond gebouw: de nabijheid van horeca en dienstverlening zoals kinderopvang. In de vraag tekent zich een dui-

delijke tendens af naar 'groene' gebouwen, duurzame, koolstofneutrale projecten. Als gevolg van de opgang van de gemengde mobiliteit in het woon-werkverkeer blijkt met name kantoorinfrastructuur in de nabijheid van treinstations erg in trek te zijn. Toekomstige leegstand van kantoren dreigt vooral voor losstaande hoogbouw op auto-afhankelijke locaties in randstedelijk gebied. Dit type van kantorencluster kent veelal een ecosysteem met weinig ondersteunende functies, waardoor bedrijven bijvoorbeeld afhankelijk blijven van een bedrijfsrestaurant en werknemers niet kunnen terugvallen op kleinhandel in de buurt.

Wat is de impact van bovenstaande transitie op de KBC-Arteveldetoren? Arteveldetoren is de symbolische toegangspoort van het Gentse stadsproject The Loop, die het oude vliegveld Sint-Denijs-Westrem moet omvormen tot een bruisend stadsdeel. De toren staat nabij de afrit van de E40, de B402 en de Kortrijksesteenweg, een veeleer autogedomineerde locatie, al verbindt een tramlijn het nabijgelegen beurscomplex Flanders Expo met het Sint-Pietersstation. The Loop moet een nieuwe stadswijk worden die vrije tijd, retail, expo en werken combineert in een dynamische en stimulerende omgeving waar ook ruimte is voor wonen en natuur.

UITDAGING

Of de Arteveldestoren in de toekomst van leegstand gevrijwaard blijft, zal dus ook afhangen van het al dan niet slagen van 'The Loop' als ecosysteem. In ieder geval kende de reconversie van bestaande kantoorgebouwen de voorbije decennia een sterke opmars. De reconversie van bestaande gebouwen, als alternatief voor sloop en nieuwbouw, past ook goed in het streven naar een meer duurzame bouwpraktijk. De praktijk leert echter dat de reconversie van kantoorgebouwen in woningen verschillende obstakels kent. Het aandeel van de leegstaande kantoorgebouwen dat in aanmerking komt, wordt op minder dan 20% geraamd. Er is dus al vroeg nood aan een gedegen analyse van de technische en financiële haalbaarheid van het reconversieproject.

Voor deze case staan onder meer volgende vragen centraal:

- Auto-afhankelijke en monofunctionele kantoorgebieden zoals The Loop hebben een verhoogde kans op onderbenutting van ruimte en leegstand op de middellange en lange termijn. De stad Gent wil hier een antwoord op bieden door van The Loop een stuk stad te maken met een hogere mixiteit. Welke andere strategieën kunnen we verbeelden om in te spelen op deze dreigende onderbenutting en leegstand? Waarom zou men voor de ene of de andere strategie kiezen?
- Hoe kan men deze strategieën gaan realiseren? Welke coalities dienen zich te vormen? Welke maatregelen dienen genomen worden? Welke bestaande en nieuwe instrumenten dienen ingezet te worden?

TRENDS

Deze case is beïnvloed door onderstaande trends:

- Ontgroening en lokale krimp (beschreven onderaan deze brochure)
- Schaalvergroting in de publieke dienstverlening (beschreven onderaan deze brochure)
- Nieuw werk en telewerk
- Autogebruik, deelmobiliteit en
- Evolutie kantorenmarkt
- Telewerk
- Autogebruik, deelmobiliteit

Transities	Ruimtelijke impact
<p>Ruimtelijke mix</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een mogelijke transitie van bedrijven en ondernemingen die op zichzelf werken naar een eco-systeem van bedrijvigheid. Daarin bestaan verschillende gradaties. – De vraag stelt zich welke richting of combinatie van richtingen dominant wordt in een mogelijke transitie: handel, kantoren, maakplekken, wonen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Er zit een spanning tussen het opnieuw nastreven van de menselijke schaal en de grootstedelijke potentie van een site met een grote korrel waar ruimte inname misschien vermeden moet worden. – Het inzetten op wonen vermengen in deze omgeving kan een bepaalde lock-in veroorzaken (stelt eisen naar mobiliteit, voorzieningen, verweving etc.).
<p>Grootschalige ruimtevraag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Er is een nood aan het zorgvuldig in kaart brengen en analyseren van grootschalige ruimtevragen op stedelijke schaal en wat voor types functies er daarmee gepaard kunnen gaan. – In het verbinden met de stad kunnen er verschillende keuzes gemaakt worden: blijft het functioneren als een stedelijk eiland, of vervult het een rol in een polycentrisch of monocentrisch stedelijk model. 	<ul style="list-style-type: none"> – Het faciliteren van verschillende ruimtevragen dwingt tot verdichting. – Wanneer de site als eiland blijft functioneren stellen er zich vragen naar de nodige bovenlokale verbindingen of de transitie daarvan. – In geval van een monocentrische/polycentrische aanpak waar connectie wordt gezocht met de stad, is er nood aan nieuwe verbindingen voor zachte mobiliteit in het bijzonder.
<p>Mobiliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> – De auto-afhankelijkheid en gerichtheid van de site hangt zeer nauw samen met de mogelijke diversificatie. Indien er volop op mix wordt ingezet kan de autogerichtheid afnemen. – Wanneer er niet volop voor mix wordt gegaan is de mobiliteit sterk afhankelijk van de functie, en daarmee gekoppeld aan aantal externe bezoekers. 	<ul style="list-style-type: none"> – Het inzetten op mix en daarmee minder automobilititeit vereist evenzeer nieuwe infra (e-bikes, laadpunten etc.)
<p>Actoren</p> <ul style="list-style-type: none"> – Er dienen zich mogelijke nieuwe spelers aan die interesse hebben in dit type omgeving. – De grondpositie van de stad Gent is erg bepalend voor de rol die de stad wil/kan spelen. – Er ontstaan nieuwe marktopportunities die het opbrengstmodel van dit soort omgevingen kan doen kantelen. (Bv. Stedelijke logistiek) 	<ul style="list-style-type: none"> – Nieuwe actoren stellen ook heel nieuwe ruimtelijke eisen. – En daarmee ontstaan er ook mogelijk nieuwe ruimtelijke conflicten.
<p>Bedrijfsmodel</p> <ul style="list-style-type: none"> – De veranderende vastgoedmarkt (en de stedelijke vastgoedprijzen per omgeving en regio) kan bepalend zijn in de slingerbeweging tussen een monofunctionele kantooromgeving, een ecosysteem, en een mono-functionele woonomgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> – Retail kan mogelijk verdwijnen bij een veranderende markt. – Daarnaast kan retail mogelijk verkleinen. – Er bestaat een nood aan flexibelere gebouwen. – Dit ook door vrijkomende kantoorruimte.
<p>Klimaattransitie</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het nastreven van meer natuur in de stad. – Werken aan de klimaatbestendige stad op grote schaal: de groenblauwe agenda. 	<ul style="list-style-type: none"> – Nood aan ontharden. – Meer groenvolume. – Investering in groene energie-transitie (laadpalen, zonnepanelen etc.)

Opportunities	Strategie
<ul style="list-style-type: none"> - De grote korrel van de site. - De open ruimte van de site, en aansluiting bij grootschalige open ruimte structuren. - Het inwisselbaar ruimtegebruik van de huidige infrastructuur en programmatie. - Een site die uitzonderlijke kansen biedt voor niet-verweefbare functies die elders moeilijk plek vinden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het inventariseren van de ontwikkelingspotentie (het aanbod op de site): inclusief leegstand, restruimte, mogelijkheden voor dubbel gebruik, onderbenutting etc.
<ul style="list-style-type: none"> - Het optimaal benutten van de strategische locatie voor grootschalige stedelijke vragen. - De aanwezigheid van partijen zoals ikea biedt een potentie. - De aanwezige wegeninfrastructuur en de parking. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het inventariseren van stadsregionale ruimtevragen, in het bijzonder met de focus op grote ruimtevragers.
<ul style="list-style-type: none"> - Kansen voor nieuwe connecties met omliggende wijken. (discussie mono- vs polycentrisch) - Het inzetten op het creëren van ontmoetingsplekken. - De bereikbaarheid verhogen, ook voor de zachte weggebruiker. - Het creëren van meer open ruimte (ontharding) - Opnieuw kan de keuze een lock-in veroorzaken. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het inventariseren van tijdelijke ruimtevragers die passen binnen/ een impuls kunnen geven aan de beoogde toekomstige identiteit.
<ul style="list-style-type: none"> - Het zorgvuldig introduceren van nieuwe actoren geeft nieuwe drivers voor een transitie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het opzetten van een dynamisch ontwikkelingsmodel dat werkt met de grote korrel en inzet op een groenblauw casco. Dat kan door diverse plekstatuten (ruimte voor tijdelijkheid, experiment) en het aanhaken op het te realiseren groenblauwe netwerk.
<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheden voor een serieel ruimtegebruik. - Inzetten op lokale zelfvoorzienende maak- en voedingseconomie. - Mogelijkheden voor clustervorming (meerlagig, of naast elkaar). 	<ul style="list-style-type: none"> - Het inzetten op multi-inzetbaar, aanpasbaar bouwen.
<ul style="list-style-type: none"> - Het creëren van natuur in en bij de stad. - Natuurinclusief (ver)bouwen: groengevels, groendaken, etc. - Leefkwaliteit verhogen: naar een woon/werkomgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het bepalen van de identiteit van de site op stadsregionaal niveau (uniek of net complementair). Ook in relatie tot het stedelijk metabolisme.

CASE 2 DE TOEKOMST SCHOOLGEBOUWEN

IMMACULATA EN COLLEGE IEPER



CONTEXT

Met de aankoop van 6,2 hectare gronden langs de Veurnseweg in 2019 zetten de Sint-Maartensscholen Ieper een grote stap in de realisatie van hun cluster-campus. De uitgebreide site bij het VTI zal 11 hectare beslaan, 2400 leerlingen en ca. 400-tal personeelsleden herbergen en onder meer een nieuwe sporthal, een fietsenberging voor 1.250 fietsen en een grote

publiek toegankelijke recreatiezone omvatten. Ten vroegste in 2025 zal de campus klaar zijn. Een tweede campus voor de volledige eerste graad zal een onderkomen vinden op de site waar zich nu de Heilige Familie en het Lyceum zich bevinden. Dit betekent dat in de nabije toekomst de gebouwen van het College en Immaculata komen leeg te staan.

TRANSITIE

De reorganisatie van de Sint-Maartensscholen past in een trend die zich ook elders in Vlaanderen aftekent. Niet alleen bij de lokale besturen is een schaalvergroting aan de gang. Ook in de zorg, onderwijs, cultuur is hiervan sprake. Door onderling nauwer samen te werken kunnen scholen, culturele centra en ziekenhuizen een ruimer pakket aanbieden. Ze werken hierbij samen in een netwerk, waarbij de verschillende sites zich specialiseren in een bepaald aanbod. Een ambitieus Masterplan Scholenbouw wil deze regeerperiode meer dan € 3 miljard investeren in scholeninfrastructuur. De investeringsgolf biedt perspectief op ruim 1.000 gloednieuwe of grondig gerenoveerde scholen. Omdat onderwijsinfrastructuur die buiten de schooluren, in weekends en in vakantieperiodes onbenut blijft een spijtige zaak is, wordt ingezet op polyvalente schoolgebouwen. De infrastructuur die afgestoten wordt, dient evenwel een nieuwe invulling te vinden.

Het Ieperse stadsbestuur zal betrokken worden bij de herbestemming van de sites van Immaculata aan de Rijselstraat en het College aan het Gezelleplein in het stadscentrum. "De stad zal erop toezien dat de in-

vulling van de vrijkomende ruimte op een kwalitatieve manier gebeurt", gaf schepen Philip Bolle (Vooruit) in 2019 te kennen: "We moeten oog hebben voor wat de binnenstad op die plaats het meest nodig heeft. En dat kan gaan van woonverdichting over recreatie en kleinhandel tot gemeenschapsvoorzieningen."

De reconversie betreft in elk geval een uitdaging die degelijk moet worden voorbereid om langdurige leegstand te voorkomen. De bevolking in Vlaanderen blijft de komende decennia weliswaar toenemen - van 6,6 miljoen (2020) naar 7,4 miljoen (2060) - maar de bevolkingsgroei vindt vooral plaats in en rond de grotere steden. Evenals andere meer perifere arrondissementen in West-Vlaanderen en Limburg kent Ieper geen bevolkingsgroei. De stad met ca. 35000 inwoners slaagt er immers onvoldoende in om jongeren en jonge gezinnen aan te trekken en te houden, waardoor de bevolking vergrijsd. Tegen 2030 is 1 op 3 inwoners in Ieper ouder dan 65. De vraag naar wooneenheden blijft door gezinsverdunding tot 2027 stabiel maar kan op termijn ook onder druk komen staan.

UITDAGING

In deze analyse over het hergebruik van de sites van Immaculata en het College staan onder meer volgende vragen centraal: leper en andere gemeenten in Vlaanderen kampen met leegstand en onderbenutting van winkelruimten in hun centrum met een grote impact op het sociale en economische leven. Welke rol kan publiek patrimonium in de stad leper spelen in

het beantwoorden van deze trend? Welke strategieën kunnen lokale overheden uitrollen om deze trend te beïnvloeden richting efficiënter ruimtegebruik een levendige centra? De toekomstige leegstand van een centraal gelegen school (dicht bij het toeristische centrum) vormt hier een concrete aanleiding maar dus geen verhaal op zich.

TRENDS

Deze case is beïnvloed door onderstaande trends. Lees meer over deze trends onderaan de brochure.

- Ontgroening en lokale krimp (beschreven onderaan deze brochure): demografische trend die zich sterk aftekent in leper en de Westhoek.
- Schaalvergroting in de publieke dienstverlening (beschreven onderaan deze brochure): clustering van publieke dienstverlening zoals scholen die hier in campus clusteren aan de rand van de stad.
- Digitalisering van de handel (beschreven onderaan deze brochure): mede als gevolg hiervan vinden we ook een grote leegstand van winkels in het centrum van leper en andere Vlaamse gemeenten.

Trends

Onderwijs

- Schaalvergroting en campusvorming onder scholen: oprichting clustercampus
- Sint-Maartenscholen bouw- en renovatieopgave scholen.

Demografie

- Vergrijzing.
- Ontgroening.
- Gezinsverdunding.

Zorg

- Specialisatie ziekenhuizen, verkorte opname.
- Vermaatschappelijking van de zorg, 'ageing in place'.
- Toegankelijkheid van zorg (druk op grote afstanden Wit-Gele kruis, financialisering van zorginfrastructuur door internationale investeerders, 83% woningen VL onaangepast voor verminderde mobiliteit van vergrijzende bevolking, ...).
- Transitie zorgwonen: serviceflats te duur door hoge minimum zorgafname waardoor mensen vaak te laat/na een accident zorg krijgen, kritiek grootschalige woonzorgcentra, vraag naar kleinschalige zorgprojecten.
- Stabiliteit van lage woonmobiliteit met druk op 'gepast' wonen.
- Groeiende eenzaamheid.

Ecologie

- Hittestress (15 hittegolfdagen in 2050) als gevolg van onder andere verharde dorpen en stadskernen.
- Onthardingsopgave vraagt om strategische visie op bebouwd en te bebouwen doorlaadbare oppervlakten.
- Accelererende verdwijning van groene ruimte en biodiversiteit.

Economie

- Leegstand en onderbenutting in winkelstraten in dorpen, middelgrote dorpen concurreren met snelle toegang van kleine dorpen en belevingswaarde van grotere steden, e-commerce
- Tekort aan bepaalde commerciële diensten en producten in dorpen (in leper; kruidenier, mode, ...)
- Vraag naar korte-keten-economie.

Toerisme

- 'Disneyfication': druk op publieke ruimte als gevolg van toeristische activiteiten
- Diversifiërende stedelijke economie: installeren van diverse economische sectoren in functie van weerbaarheid gemeentelijke economie: leper is sterk afhankelijk van onzeker toerisme. Het toerisme in leper is na 1418 stabiliserend eerder dan dalend.

Ruimtelijke impact	Opportunities
<ul style="list-style-type: none"> – Bouw en renovatie van scholen: toekomstige leegstand van de campussen Immaculata en College, bijbouwen van nieuwe scholencampus. 	<ul style="list-style-type: none"> – Publiek eigendom in uitgedaagde dorpskernen als katalysator voor het inspelen op transitie (leegstaande schoolgebouwen in centrum leper)
<ul style="list-style-type: none"> – Onderbenutting van grootschalige woningen bij deel oudere bevolking. – Opgave van verhuisbewegingen en renovaties in functie van 'levenslang' wonen. – Druk op koop en huurprijzen van woningen met 1 en 2 slaapkamers, met effect op ontgroening van kleine dorpen en steden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Publieke infrastructuur in centrum als kans voor het anticiperen van transitie en het inspelen op maatschappelijke uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> – Leegstand grootschalige zorginstellingen. – Onderbenutting van grote woningen bij deel oudere bevolking met druk op koop- en huurprijzen woningmarkt voor grotere gezinnen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Publieke infrastructuur met potentieel voor het installeren van zorgwonen in het centrum, met nabijheid van voorzieningen, en het vervangen/vermijden van grootschalige zorginfrastructuur in de rand van dorpen en steden – Age-friendly publieke ruimte en verkeer – Zorgeconomie als versterking van weerbaarheid van economie, vermijden van bijbouw auto-afhankelijke zorginstellingen in de rand van dorpen en steden.
<ul style="list-style-type: none"> – Druk op ontharden bestaande verharde oppervlakte. – Druk op mogelijks schrappen van (woon)uitbreidingsgebieden. – Druk op stapelen van functies in de tijd in de bestaande gebouwde ruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> – Groen-blauwe dooradering in centra: verbinding van groene Vesten met centrum leper.
<ul style="list-style-type: none"> – Leegstand woningen boven winkels. – Druk op ontwikkeling baanwinkels: in leper geen plek in centrum voor grotere ketens met mogelijke druk op lokale boetieks door grootschalige ketens. 	<ul style="list-style-type: none"> – Grote infrastructuur in centrum als opportuniteit voor installatie grootschalige winkels voor tegengaan van auto-afhankelijke baanwinkels aan rand én met spillover-effect voor lokale boetieks. Wonen boven winkels mogelijk maken voor o.a. opvangen druk op kleine appartementen. Centrale locatie voor afzet van productie periferie (afzet van agricultuur W-VL, inspeland op nood aan kruideniers, food market als aantrekking voor jongere gezinnen, balanceert economisch afhankelijkheidsratio). – Deels commerciële ontwikkeling van publieke gebouwen als financiering van maatschappelijke functies in zelfde of andere project. – Belevingswaarde van boetieks versterken.
<ul style="list-style-type: none"> – Ruimtegebruik in functie van toerisme (hotels, bnb's, toename vakantiewoningen). – Druk op aanbod en prijs van woonmarkt in het centrum van leper. 	<ul style="list-style-type: none"> – Centrale infrastructuur in functie van versterken toerisme of programma laten compenseren voor dominante toeristische programmatie van centra.

STRATEGIE

Er werden in de Hackathon pakketten aan strategieën ontwikkeld binnen 3 scenario's van de ontwikkeling van beide schoolsites die vetrekken van het publiek, semipubliek of private eigendom en de daaraan gekoppelde regie.

PUBLIEK

Publiek

Eigendoms-/beheerswissel met behoud van publieke grip

In functie van strategische projectontwikkeling van leegstaande en onderbenutte schoolgebouwen, bijvoorbeeld via een koopoptie voor de stad Ieper, in functie van optimaal ruimtegebruik en het inspelen op maatschappelijke transitie. Zodat gemeente de financiële en maatschappelijke waarde project kan capteren en zo investeringen in projectontwikkeling kan beantwoorden.

Scannen vraag & aanbod ruimtenoden

- Op stad + projectschaal (herbestemmingsonderzoek)
- Als voorwaarde voor herontwikkeling publieke sites in binnenstedelijk gebied, met coaching methodologie door coachingteam / expertenpoule Vlaamse Overheid.

Per legislatuur

Aanbod: In kaart brengen/updaten van publieke vastgoedportefeuille, huidige en toekomstig gebruik, achterliggende doelstellingen, relatie tot andere publieke infrastructuur

Vraag: Prioritaire thema's definiëren ivf haalbaarheid nodenonderzoek, vb: zorg, sport, jeugd, ...

Permanent

Installeren van spacetinder in functie van het capteren van latente ruimtevragen en matching met vrijkomend publiek patrimonium. Op moment van leegstand zoeken naar potentiële nieuwe gebruikers is anders vaak te laat en zorgt voor periodes van leegstand.

Matchmaking vraag en aanbod

Puzzels voor efficiënt ruimtegebruik worden niet zomaar gelegd. Het vraagt om een overkoepelende visie en het actief gaan verbinden van diverse vragen, het zoeken naar synergiën eerder dan een optelsom van programma's, slimme matches met het patrimonium. Een matchmaker bij de gemeente zou vraag en aanbod geregeld met elkaar kunnen linken in functie van beleidsdoelstellingen (bijvoorbeeld clusteren van zorgprofessionals in een zorgcluster op schaal)

Grondposities en belangen omliggende actoren inzetten

Bijvoorbeeld terrasruimte aanbieden aan horeca in ruil voor wonen boven winkel.

Ruimtelijke boekhouding

- 5-jaar-milestones richting netto Oha extra oppervlakte tegen 2040
- Compensatie binnen 5j.
- Acties: (1) Schrappen bebouwbare ruimte + (2) Schrappen gebouwde infrastructuur

Semipubliek

De Vlaamse Overheid voorziet een menukaart/beslissingsboom voor publiek-private samenwerking die gepast is voor de case en in functie van de juiste publieke 'grip' en het realiseren van beleidsdoelstellingen met civiele en private actoren. Dit document voorziet ook voorbeelden van deze samenwerkingsvormen: Coöperatie, CLT, PPS, publieke lening, ...

Privé

- Projectfonds; in dit fonds worden middelen bij verkoop van publieke infrastructuur op een transparante manier gebundeld en aangewend voor andere publieke doelstellingen. Voorbeeld Ieper;

de inkomsten van de verkoop van een deel van het schoolgebouw komt in een fonds dat gebruikt wordt om op een andere locatie te ontharden. Een transparant alternatief op planlasten.

- Onderzoeken scenario's: scenario-onderzoek door de gemeente geeft meer zekerheid aan private koper en snelheid aan privaat project wat de verkoopprijs kan opdrijven in functie van publieke middelen die te investeren zijn voor het aangaan van andere uitdagingen (ontharding, zorg, ...).

Collegesite

- De nabijheid van het centrum maakt deze locatie ge bij centrum en toerisme.
- Gezien haar positie naast de groene gordel in leper is het interessant om een groenblauwe

dooradering te realiseren aan de hand van een gedeeltelijke ontharding van de binnenkoer als verbinding met de winkelstraat.

- Deels vermarkten: met focus op grote ketens die anders extra ruimte zouden aansnijden als baanwinkel aan de rand / een hotel waardoor er een limiet op vakantiewoningen en airbnb's gezet kan worden met een effect op de koop en huurprijzen van de woningen in de stad.

Immaculata

- Minder centrale locatie.
- Ideale locatie voor; 'zorgwonen' bediend door een zorgcluster, buurtsupermarkt die lokale afzet van regionale agricultuur voorziet

Exta cases

Naast bovenstaande cases die werden bestudeerd in de hackathon voegen we nog twee korte cases toe ter voorbeeld van het anticiperen van leegstand.

LEEGSTAANDE KERKEN

Transities	Ruimtelijke impact
<p>Secularisering</p> <ul style="list-style-type: none">– Vandaag zijn er 1786 kerken en slechts 500 pastoors. In 2026 zal ongeveer de helft van die pastoors op pensioen zijn gegaan; dat rest ons 1 pastoor per 9 kerken.	<ul style="list-style-type: none">– We verwachten als gevolg van de verdere secularisering in Vlaanderen 1200 lege en onderbenutte kerken in komende 10 jaar

BAANWINKELS

Transities	Ruimtelijke impact
<ul style="list-style-type: none">– Grote ketens binnen bijvoorbeeld de kledingindustrie vinden in hun uitbreidingsstrategie niet altijd de grote ruimte die ze zoeken binnen dorpskernen of stedelijke centra. Zij kijken daarom naar baanwinkels als mogelijke oplossingen.– Deze baanwinkels steunen uiteraard verder op de reeds aanwezige en het doorlopende behoud en onderhoud van auto-infrastructuur en cultuur die sterk aanwezig is in Vlaanderen.– Als gevolg zien we tussen 2008 en 2017 de detailhandel langs steenwegen met 260% toenemen.– Deze uitbreiding van baanwinkels vergroot de leegstand die zich in dorps- en stadscentra voordoet.	<ul style="list-style-type: none">– De toename in baanwinkels tussen 2008 en 2017 brengt hun totale winkeloppervlakte op ruim 1,6 miljoen m².– Daarnaast heeft de vervoersinfrastructuur die deze vorm van winkelen mogelijk maakt een significante ruimtelijke impact.

Opportunities	Strategie
<ul style="list-style-type: none"> – Hun centrale locatie vormt een kans voor kernversterkende activiteit – Atypische dimensies kunnen atypische ruimtevragen een plek bieden die anders niet makkelijk een plek vinden. – Herdenken van representatie van culturen en geloofsgemeenschappen in de publieke ruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> – Participatietraject naar ruimtenoden – Herbestemmingsstudies – Haalbaarheidsstudies – Uitweidingsmomenten in functie van het erkennen van erfgoed- en sociale waarden en het vergroten van draagvlak voor haar transformatie – Kennisdelling rond good practices – Ontwerpprincipes onderzoeken die toekomstige herbestemming moet versnellen. Dit wordt vandaag ondersteund binnen de Studio Open Kerken in samenwerking met de Vlaams Bouwmeester. – Minimaliseren van te verwarmen ruimte in functie van haalbaar businessmodel – Overkeoepelende samenwerking tussen de Vlaamse Overheid en de Kerkfabriek in functie van een vlottere procesvoering richting hergebruik. – Tijdelijk gebruik als tests voor toekomstige programma's

Opportunities	Strategie
<ul style="list-style-type: none"> – De grote schaal van baanwinkels zorgt ervoor dat het herdenken van deze infrastructuur met een grote ruimtelijke impact kan realiseren. – Ontharden van slecht gelegen baanwinkels die niet te clusteren zijn met andere winkels. 	<ul style="list-style-type: none"> – De provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant bundelen krachten in het uitzetten van een strategie voor het aanpakken van baanwinkels binnen het rapport 'Baanbrekend Winkelen'. Dit vormt van ook een uitdaging die hun gemeentegrenzen overstijgt. Deze strategie anticipeert de toekomstige leegstand en bijbouw van baanwinkels. – Retailers mogen blijven (maar niet uitbreiden) zolang hun vergunning loopt, daarna worden alternatieven gezocht. In winkelarme zones wordt detailhandel ontmoedigd: nieuwe baanwinkels worden beperkt, bestaande mogen maximaal 10% uitbreiden. Wie bereid is te verhuizen, kan steun krijgen. Nieuwe clusterzones zullen focussen op grootschalige detailhandel. Ze moeten vlot bereikbaar zijn met de auto maar ook met de fiets en het openbaar vervoer. Winkelrijke zonestenslotte worden voorbehouden voor de stadskernen. Dertien gemeenten hebben een engagementsverklaring ondertekend om de nieuwe aanpak in de praktijk om te zetten.

6. Bronnen

- ABDTOPConsult (2021). Stikstofruimte voor de toekomst. Langetermijnverkenning stikstofproblematiek: doel, integraliteit en regie. In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: Den Haag
- Balaganur, S. (2019). India's tryst with mobility revolution and urban planning using AI. Via: <https://analyticsindiamag.com>
- Coppens, W. & Laurijssen, J., (2021). Interview SD Worx, 18 oktober 2021.
- DBRC (Dienst van de Bestuurscolleges) (2021). Persbericht Kortessem vernietiging van 24 februari 2021. Via: www.dbric.be
- Delagua, V. (2020). Recycling warehouses: 25 adaptive reuse projects. Via: www.archdaily.com
- Departement Omgeving (2020). Transformatie vervoersinfrastructuur. Interviews. Intern document. Departement Omgeving: Brussel
- Duyck, J., J-M. Paul en M. Vandresse (2020). Demografische vooruitzichten 2019-2070. Actualisering in het kader van de COVID-19-epidemie. Federaal Planbureau: Brussel
- Essenscia (2021). Chemie, kunststoffen en life sciences in Vlaanderen. Kerncijfers 2021. Via: <https://www.essenscia.be/>
- Eyken, B. en Vandemeulebroeke, E. (2016). Challenges for Industry in North-west Europe, Results of the More4Core Project. Brussel: BEMAS.
- Goutsmet, D., Lecocq, C. & Volckaert, A. (2018). Speerpuntclusters in Vlaanderen. Catalisti. Steunpunt Economie En Ondernemen: Leuven
- Haezendonck, E. & Langenus, M. (2019) Integrated ports clusters and competitive advantage in an extended resource pool for the Antwerp Seaport, Maritime Policy & Management, 46:1, 74-91.
- McKinsey (2019). An integrated perspective on the future of mobility, part 3: Setting direction toward seamless mobility. McKinsey Center for Future Mobility. Via: www.mckinsey.com
- McKinsey (2020). Future of retail operations: winning in a digital era. McKinsey & Company. Via: www.mckinsey.com
- NEXT Architects (2020). Transformatie vervoersinfrastructuur. In opdracht van het Departement Omgeving: Brussel
- Pisman, A., Vanacker, S., Willems, P., Engelen, G., & Poelmans, L. (Red.) (2018). Ruimterapport Vlaanderen (RURA) : een ruimtelijke analyse van Vlaanderen. Departement Omgeving: Brussel
- Pew Trusts (2013). Shuttered public schools: The Struggle to Bring Old Buildings New Life, The Pew Charitable Trusts: Philadelphia. Via: www.pewtrusts.org/philaresearch
- Plöger, Jorg and Power, Anne and Winkler, Astrid, Transforming Cities Across Europe: An Interim Report on Problems and Progress (March 2008). LSE STICERD Research Paper No. CASEREPORT49. Via: <https://ssrn.com/abstract=1163159>
- Schneiders A., Alaerts K., Michels H., Stevens M., Van Gossum P., Van Reeth W., Vught I. (2020). Natuurrapport 2020: feiten en cijfers voor een nieuw biodiversiteitsbeleid. Mededelingen van het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek 2020. Brussel
- Statistiek Vlaanderen (2021). De bevolking op actieve leeftijd zet zijn daling in - Statistiek Vlaanderen
- Unizo (2018). E-Commerce in de zelfstandige handel. Via: https://www.unizo.be/sites/default/files/ecommerce_bij_zelfstandige_handelaars_2018_2.pdf
- Van Eyken, B. en Vandemeulebroeke, E. (2016). Challenges for Industry in North-west Europe, Results of the More4Core Project, Belgian Maintenance Association in samenwerking met Maintance for Competitiveness en Interreg IVB NWE: Brussel
- Vanoutrive, T. (2014). Geografische clustering van industriële bedrijfstakken in het Vlaamse Gewest. Beleidsrapport STORE-B-13-023, in opdracht van het Steunpunt Ondernemen en Regionale Economie: Brussel
- Vanoutrive, T en Verhetsel, A. (2014). Logistiek en Locatie 1: verkennende ruimtelijke analyse van de cluster logistiek en transport. Beleidsrapport STORE-B-12-014, in opdracht van het Steunpunt Ondernemen en Regionale Economie: Brussel
- Vanthillo, T., Cant, J., Vanelslander, T. & Verhetsel, A. (2018). Understanding evolution in the Antwerp chemical cluster: the role of regional development strategies, European Planning Studies, 26:8, 1519-1536.
- Verhetsel, A. et al. (2015). Location of Logistics Companies: a Stated Preference Study to Disentangle the Impact of Accessibility. Journal of Transport Geography, vol. 42, 110-121.
- Voordeckers, D. (2018). Het stedelijk metabolisme voor het ontwerp en beheer van watercycli, Ruimte. Vlakblad van de Vlaamse vereniging voor ruimte en planning, 37,70-75.
- Wrzesinska, D., Vander Elst D. & Kluppels, L. (2021) Telewerken in België - houding van mensen om te blijven telewerken na de COVID19-crisis. Brussel, België: Vias institute – KCC
- Vlaamse Waterweg, (2021). Wat als analyse. Geraagd-pleegd op 12 december, 2021. Via: https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/download/wat-als_analyse_simulatie_vlaanderen_-_rapport