



ZOEKTOCHT NAAR
INTELLIGENTE FUNCTIEMENGINGEN
ALS KATALYSATOR VOOR
ZUINIG RUIMTEGEBRUIK.

Saving Space – Workshop 3: Intelligente functiemengingen

13 juni 2019 | Inagro, Ieperseweg 87, 8800 Roeselare

Presentatie case 'De kolonel' | Pieter Verfaillie, Bow architecten

Bow architecten is een architectenbureau uit het Roeselaarse met een focus op de herbestemming van oude bedrijventerreinen. Voor hen gaat over 'delen' of 'net niet delen'. Hun werkingsgebied valt binnen een straal van maximum 1 km rond de kerktoeren. Ze gaan telkens op zoek naar de speciale gevallen.

Vaak verdwijnt de functie maar is ze niet achterhaald en wordt ze verplaatst naar elders. De bestaande gebouwen worden opnieuw ingevuld.

Ze werken atypisch: in eerste instantie kijken ze niet als architect maar als programmeur naar een terrein: wat moet waar komen en waarom? Verhaal is altijd context afhankelijk. Hun kijk als architect komt pas op de 2^e plaats. Daarom vindt ook altijd een gesprek plaats met het gemeentebestuur. Op basis van deze noden gaan ze het programma samenstellen. Pas in een tweede stap gaan ze als architecten denken. Hun projecten zijn altijd een combinatie van verschillende elementen: heel specifieke invullingen (bijv. lofts), of low-profile woningen, maar ook hoogbouw. Er wordt telkens gezocht naar wat mensen bindt (sport, onderwijs, publieke ruimte). Een uniform programma komt zelden tot nooit voor. De stad wordt gezien als een bondgenoot, alle gebruikers moeten beter worden van de ontwikkeling. Niet perceelsgewijs kijken maakt dat er grotere win-factoren zijn. Dus kijken naar de context met die noden is belangrijk.

Case 'De Kolonel' – Heule:

Project is eerder programmatorisch dan architecturaal bijzonder.

Dit is een oude textiel fabriek met ondermeer 9 beuken onder de typische sheddaken. Deel van het gebouw staat op de inventaris van onroerend erfgoed.

Site is gelegen in groot Kortrijk. De afstand is slechts 2 km tot Kortrijk centrum. Heule is gelegen midden in het vlaslandschap, compacte nederzetting maar groen. De site maak deel uit van een 3-luik uit de industriële tijd: textiel fabriek, metaalfabriek en brouwerij. De zone ligt aan een groenblauw geheel (o.a. de Heulebeuk).

Het gebouw heeft een footprint van ongeveer 5000 m². Onderliggend milieubelastende industrie, door de kleinschaligheid van de gebouwen werd vanuit de overheid meegegeven dat het geheel een ambachtelijke industriële economische invulling moet krijgen.

Via brainstorm gekeken naar gedeeld ruimtegebruik. Combinatie van thematisch ondernemingscentrum en wonen. Dit thematisch ondernemingscentrum blijkt in Vlaanderen te werken. Individuele bedrijven die elkaar niet beconcurreren maar elkaar aanvullen. Mogelijkheid om bepaalde ruimten te delen.

In het stillere groene gedeelte wordt het woongedeelte voorzien. De ambachtsruimtes komen in de 9 beuken. Een bestaand gedeelte met machinerie wordt als scheiding met wonen voorzien. De Kolonel is een centraal gebouw v met gezamenlijke functies: eten, vergaderruimtes, etc. Ook onderhandelingen ikv landbouwfunctie die direct kan aanleveren.

2^e insteek: gesprekken gaande om een deel van het terrein als insectenhotel in te richten. Perfect te combineren met economische functies. Insteek rond voedselproblematiek.

3^e insteek: satellietkantoor van Sportwerk Vlaanderen. Zoeken steeds bestaande gebouwen, geen greenfields. Kantoorruimte voor 4-6 professionele werknemers. Wasserij en kinderopvang moet in de nabijheid van hun kantoren aanwezig zijn. Mogelijkheid om buiten te sporten op locatie is ook belangrijk.

Methode van trial and error. Iedere opgave is anders en is opnieuw een zoektocht. De wereld staat vol met waardevolle gebouwen, heb je vandaag een antwoord in de vorm van functie & funding, dan kan je de maatschappij terug verrijken.

Presentatie case 'site Bramier' | Jan Custers, Buur

Buur is een bureau met zowel stedenbouwkundigen, planners en landschapsarchitecten in dienst.

Het project Bramier, een bedrijventerrein, gaat op zoek naar functiemengingen in de open ruimte. Dit project kwam er in opdracht van Menen en Leiedal en in samenwerking met SWECO.

Site bestaat uit 2 delen. Het ene deel is een oud industrieel terrein aan rand van Lauwe naast de spoorlijn, het andere deel een zone waar klei werd ontgonnen en nu natuurgebied is. Aan de ene zijde de kern van Lauwe, aan de andere zijde het Preshoekbos (stadsrandbos van Kortrijk in uitbouw). De site wordt gezien als een schakel tussen het dorp Lauwe, het Preshoekbos en het zuiden. Op dit moment is de zone niet toegankelijk.

Project initieel gestart via Winvormsessie (zoektocht naar een ontwerper voor deze site).

Doel was om het bedrijventerrein te richten op het natuurgebied (kwam naar voor uit voorgaande workshop van Leiedal). Ondergrond natuurgebied bestaat uit kalk en is bijgevolg heel kwetsbaar. Natuurlijke waterbuffering op eigen perceel. Een zachte verbinding aan de rand van het terrein. Recreatieve zone in het verlengde van de sportzone. Op deze manier het natuurgebied en bedrijventerrein connecteren met het dorp. Mogelijke uitkijktoren op het natuurgebied.

Resultaat: Extensief (natuur) ingericht bedrijventerrein. Geen klassiek stratenpatroon, maar als verlengde van het bedrijventerrein.

Reality check na de Winvormwedstrijd:

Menen was geen vragende partij om hier een sportpool van te maken. Sitebezoek in het natuurgebied. Gestoten op de kenmerken van het natuurgebied. Het is een kalkrijk gebied met een hele specifieke fauna en flora. Een dergelijk gebied is moeilijk toegankelijk. Aan de zuidzijde (bedrijventerrein) een volledige zone voorzien om het natuurgebied uit te breiden om hier zachte recreatie te ontwikkelen als overgang naar het natuurgebied. Hier wordt ook de connectiviteit met Lauwe en het preshoekbos gezocht. Deze zone heeft een meervoudige functie en behoort meer tot het publieke domein dan bij het bedrijventerrein. Aan de zuidzijde hiervan wordt een de waterbuffer voorzien zodat het natuurgebied niet met hekkens afgesloten moet worden. Op deze manier kan het gebied wel zo goed mogelijk ervaren worden.

Men zorgde voor 3 belevingsplekken op de site: een uitkijktoren, een uitkijkpunt en een toegangszone tot het natuurgebied (geleide bezoeken). Toegang kan afgesloten worden, met bankjes. Uitzichtoren gaat een beetje binnen in het gebied. Water steeds als afscheidend element. In het bedrijventerrein zelf ook elementen met dezelfde natuurlijke elementen van het natuurgebied.

Status op vandaag: eindontwerp in laatste fase.

Presentatie case 'Agrotopia' | Ine Pertry, Inagro

De bestaande onderzoeksserre voor glastuinbouw is 20 jaar oud. De vraag kwam voor een vernieuwing. Inagro keek eerst op de eigen site. Daarna voorstel vanuit de veiling om het dak te gebruiken. Voordeel is dat de bestaande serre nog gebruikt kan worden. En anderzijds is het zuinig ruimtegebruik, innovatief in een stedelijke omgeving en gebruik van reststromen (via de verbrandingsoven MIROM) waren mogelijk. Een nieuwe serre bouwen is vandaag niet zo makkelijk meer. Veel obstakels, daarom innovatie nodig.

REO bouwt een nieuwe logistieke HUB die reeds rekening houdt met de tweede functies erbovenop. Het ontwerp is multidisciplinair tot stand gekomen. Het project zet twee keer in op zuinig ruimtegebruik. Enerzijds door te bouwen op een ander gebouw maar ook door innovatie rond verticaal telen.

Oppervlakte: ongeveer 9450m² en ongeveer 6000m² teeltruimte. Het is een onderzoeksserre. Ook gesloten meerlagenteelt (led-licht), Gevelserre (12m) en hydroteelt. De loods van de REO-veiling zelf heeft een oppervlakte van 8000m².

Uniek platform:

- Dicht bij eindgebruikers (veiling op gelijkvloers)
- Demonstreren best practices en innovaties, drempelverlagend
- Open voor het publiek

Aandachtspunten:

Stedenbouwkundig inpassing: bestemming, voorschriften, verordeningen. Beperkingen in beeld brengen. Je kan niet altijd zomaar een productieserre bouwen op industrieterrein.

Omgevingsvergunning: aandacht voor water en licht. Water wordt nu gecapteerd en gebruikt, terwijl dit niet het geval is voor de loods eronder. Serres worden bijbelicht met LED. Er is geen wetgevend kader, maar men houdt er wel rekening mee. Als de LED-verlichting aan gaat, gaan er schermen open om hinder tegen te gaan. Gevelserre als landmark dus hier wel uitstraling (en geen schermen).

Brandveiligheid: Afwijking aanvragen --> doorlooptijd. Brandweer zo vroeg als mogelijk betrekken.

Verschillende partijen van in het begin mee betrekken (stad, brandweer, MIROM (restwarmte), burens, omwonenden,...). Eigendom is van REO: huur dak, loods en loskades. Goede afspraken maken is belangrijk.

Constructie en stabiliteit:

Beperking van belasting, draagkracht van het dak van de loods (500kg/m³). Dit heeft wel aanleiding gegeven tot aanpassingen in het ontwerpproces: wijze van stapelen, vervoeren (o.a. geen zware vorkliften). Keuzes maken welke delen (zware delen) op het maaiveld moeten staan (o.a. wateropslag). De bereikbaarheid van het dek en de gevel ivf onderhoud (glazen moeten gereinigd worden voor optimale lichtinval).

Aanpassen manier van bouwen: onderliggende loods blijft in werking. Ook tijdens bouw rekening houden met de maximale draagkracht van de onderliggende loods.

Integratie in een stedelijke omgeving:

Hergebruik van water in silo's op het maaiveld. 2.200m³ opslag. Gebruik restwarmte: REO heeft een WKK en warmtenet MIROM, integratie van zonnepanelen. Afstand speelt hierbij een grote rol (verlies, isolatie, kosten/baten). Afnamepieken in de winter voorkomen --> afspraken maken.

Kijken hoe in de toekomst nog andere bronnen aan te wenden en hoe met het gebouw zelf meer warmte vast te houden.

Integratie zonnepanelen: boven dak vergaderruimte. Afname elektriciteit WKK REO is niet mogelijk.

Kringlopen sluiten: CO2 recuperatie: kijken of deze van de verbrandingsoven gerecupereerd kan worden, deze moet voldoende gezuiverd kunnen worden. Biomassavaloriseratie: restafval vanuit de serre zelf: vergisten,

Bouw is gestart eind 2018. Momenteel bouw van de watersilo. Hierna starten voorbereiding dak voor serreopbouw. Werken zijn te volgen op www.inagro.be/agrotopia of via Twitter @InAgrotopia.

Panelgesprek:

Deelnemers:

- Maarten Bijmens (Flux50)
- Bart De Becker (advocaat met specialiteit omgevingsrecht)
- Raf De Blay (Futurn)
- Jan Custers (Buur)
- Jan Feryn (milieudeskundige)
- Pieter Verfaillie (BOW architecten)

Moderatoren:

- Stefanie Cornut (Common Ground)
- Karolien Van Dyck (Common Ground)

Is de combinatie van bedrijfsfunctie met zachte functies zoals natuur op vandaag reeds standaard? Jan Feryn laat weten dat dit zeker het geval nog niet is. Wel wordt al langer ingezet op groenschermen door deze niet meer louter als 'groen scherm' te zien. Er mag kwaliteit in komen, mag als corridor werken. Het gaat veel verder dan enkel het bedrijf, het heeft een grotere functie. De bedrijven zelf hebben er echter nog niet veel kaas van gegeten. Ze hebben input nodig over hoe men inhoud kan geven aan deze groenschermen.

Ook vanuit Futurn wordt ook ingezet om hier ruimer te kijken en natuur te integreren. Zit hier een meerwaarde in voor bedrijven? Ja, dit geeft een aangenamere omgeving. Op een bedrijventerrein wordt ook geleefd en natuur kan daar een nuttige factor zijn. Dit kan ook bijkomende activiteiten genereren.

Is intelligente functiemenging een tool die ervoor kan zorgen dat er zuiniger met de ruimte wordt omgegaan? Men moet steeds proberen zoeken naar meervoudig ruimtegebruik. Om grote hoeveelheden natuur in een bedrijventerrein op te nemen moet wel een aanleiding zijn. Meervoudig ruimtegebruik hoeft ook niet altijd met natuur te zijn. Dit is afhankelijk van de context. Daarnaast is het tevens belangrijk dat de verschillende partners in het verhaal meestappen.

Bij het mengen van functies moeten dit niet altijd 'niet-economische' functies zijn. Ook met economische functies kan dit lukken. Vanuit Futurn moeten niet al deze functies (financieel) rendabel zijn. Zelfs natuur kan op een zekere manier rendabel zijn, maar is niet in cijfers uit te drukken (bv. Het aantrekkelijker maken van een werkomgeving). Funding is tevens belangrijk. Soms moet een projectontwikkelaar meer investeren om meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken.

Er wordt ook een pleidooi gehouden om energie als een functie te zien. De productie van energie zal zijn plaats nodig hebben. Ook NIMBY speelt hier een belangrijke rol. Het voorbeeld wordt gegeven van de windmolens die in West-Vlaanderen onderbenut zijn omdat gemeentebesturen ze niet willen, terwijl er veel capaciteit is. In Brussel werd het dak voor vrachtwagenstalling nabij de veilig gebruikt voor zonnepanelen. Energie kan ook uitgewisseld worden tussen bedrijven en woongebieden.

Local energy communities: de ene investeert in productie, de andere in de opslag ervan. Mix van bedrijven, bedrijventerreinen, woningen, etc. Is er hiervoor een financiële incentive? Voorbeeld van een ajuinenboer uit Nederland die warmte nodig heeft om zijn ajuinen te drogen. Aan de overzijde bevindt zich een fabriek met stoom (frietfabriek). Ajuinboer gebruikt nu overschot aan warmte van de frietfabriek. Dit hergebruik leverde een besparing op van 30% op de energiefactuur. Daarna is er méér interactie op het bedrijventerrein. Dit kan wel problemen opleveren als ene bedrijf beslist ermee te stoppen. Best dat deze zaken op een grotere schaal bekeken worden.

Wat zegt het omgevingsrecht over functiemenging? Het recht loopt achter op de realiteit. De stedenbouw wet is van 1963, de Gewestplannen zijn uit de jaren '70. Aan de oorspronkelijke wetgeving worden met mondjesmaat aanpassingen doorgevoerd. Het gewestplan gaat nog altijd uit van homogene gebieden. Enkel het woongebied is per definitie multifunctioneel. Op veel plaatsen is het gewestplan nog geldig en is de functie bijgevolg monofunctioneel. De opmaak van RUP's zorgt voor oplossing maar ze zijn nog niet gebiedsdekkend. Jen Feryn voegt toe dat bepaalde niet-vergunningsplichtige ingrepen wel kunnen gerealiseerd worden. Grotere ingrepen zijn wel vergunningsplichtig en dus moeilijker te realiseren. Chris De Meulemeester merkt op dat op vandaag RUP's en BPA's dikwijls beperkter zijn dan woonzones op het gewestplan.

Ook Futurn loopt op vandaag soms tegen de wetgeving aan. Een werkomgeving is ook een leefomgeving en moet comfort en beleving hebben maar in sommige zones is dit moeilijk realiseerbaar. In het verleden zijn vele bedrijventerreinen niet echt goed ingepland. Dit leidt ook tot veel 'nutteloze' verplaatsingen: bijvoorbeeld eten, sport, etc. Bedrijven willen hun mensen ook kunnen houden, en daarvoor is een aantrekkelijk bedrijventerrein noodzakelijk. De instrumenten om dit mogelijk te maken zijn er vandaag niet. Het beleidsplan zet wel stappen in de goede richting maar functiemenging is niet mogelijk op vandaag.

Zal functiemenging zorgen voor zuinig ruimtegebruik of juist niet doordat ze industrie verdringen? Steven Vanassche geeft aan dat bepaalde gebieden echt wel moeten voorbehouden blijven voor bedrijven. Dit gaat dan vooral om terreinen voor grote (en hinderlijke) bedrijven. Men moet oppassen dat deze grote percelen niet in de verdrukking komen. Daarnaast zijn er heel wat terreinen waar wel meer menging mogelijk is (vb. Deknudt in Deerlijk). Daar kan je wel ruimte gaan besparen. Futurn sluit hierbij aan maar breekt wel een lans om ook de grotere terreinen op te waarderen.

Wat met de mogelijkheden in zones voor milieubelastende industrie? Op vandaag is het mogelijk om functies te integreren in functie van het bedrijf/bedrijventerrein (op gewestplan mogelijk). Deze mogen dan wel enkel maar door het bedrijf gebruikt worden en niet door externen (bv. Sportveldje). Stefaan Baeteman merkt op dat dit allemaal heel contextgebonden is. Jan Custers vult nog aan dat men telkens naar de locatie moet kijken om te zien welke functiemenging mogelijk is: welke functies zijn er en welke aanvullingen kunnen hier interessant zijn? Men concludeert dat het beter is om een aantal goede voorbeelden voor te stellen dan een leidraad op te maken (omdat dit sterk contextafhankelijk is).

Lokale overheden zijn behoorlijk tolerant voor bestaande bedrijven. Voor nieuwe bedrijven ligt dit veel moeilijker.

Futurn doet de suggestie om stedenbouwkundig kader uit te werken met bepaalde incentives en sancties. De overheid moet zorgen voor motiverend kader i.p.v. voor een regelgevend kader. Functiemenging mogelijk maken kan ontwikkelaars motiveren. Volgende ideeën komen naar boven:

- Per m² gewonnen ruimte (door functiemenging) verlagen onroerende voorheffing
- Parkmanagement om herinvulling te vergemakkelijken: subsidie met begeleiding coach
- Accommodaties beschikbaar stellen --> snellere afschrijving mogelijk.

Zo een motiverend kader kan wel degelijk zorgen voor ene mentaliteitswijziging bij de ondernemer en de projectontwikkelaars.

Wachten op het regelgevend kader kan lang duren doordat dit materie is die over verschillende domeinen verspreid zit. Misschien kunnen zaken zoals parkmanagement makkelijker via de intercommunales? Voorbeeld Evolis: Er is geen RUP gemaakt, dus geen regelgevend kader om deze kwalitatieve invulling te krijgen.

Functiemenging en flexibiliteit?

Het circulaire denken is hier niet aan de orde. Gebouwen worden verlaten en afgebroken terwijl ze bouwtechnisch niet achterhaald zijn. Men moet bouwen met dit circulaire proces in het achterhoofd. Schoolgebouwen kunnen als voorbeeld dienen: Meervoudig gebruiken van ruimte, niet langer met aparte klassen. 24/24 7/7 gebruik. Speelplaats kan in het weekend of 's avonds gebruikt worden door anderen.

Goed voorbeeld in Antwerpen-Zuid waar een energie- en warmtewinningsgebouw het uithangbord van de woonwijk is.

Voorbeeld uit Aalst: site langs de Dender. Warmte-uitwisseling is mogelijk maar dan zijn wel leidingen over de Dender nodig. Hoe kunnen we dit landschappelijk bekijken? Jan Custers geeft aan dat dit pragmatische problemen zijn waar oplossingen voor gezocht moeten worden. Op vlak van energie staan we nog heel ver van de potentie die er is.

Intelligente functiemenging op bedrijventerreinen. Hoe past dit binnen het Beleidsplan Ruimte aangezien daar ook nog met een soort van ruimteboekhouding wordt gewerkt? Insteek is Agrotopia: door menging kan men ruimte sparen om andere dingen te doen met de vrijgekomen ruimte. Bart De Becker vult aan dat ook de mogelijkheid moet bestaan om buiten de productie uren ruimtes te gebruiken voor andere doelen. Dit kadert binnen het principe van de betonstop. Dit is geen bedrijvigheidstop. Daarom moeten we kijken wat er op de bestaande bebouwde ruimte mogelijk is. Heeft het hier niet eerder te maken met een mentaliteitsvraagstuk dan wel met een ontwerpvoorbeeld? Economische activiteiten zullen vooral weerstand opwekken in het woongebied.

Pilootprojecten zullen hier een belangrijke rol in spelen.

Ook vanuit interieurarchitecten wordt hieraan gewerkt. Wat met ruimtes en stoelen die niet permanent ingevuld worden? Dit speelt steeds een grotere rol. Jan Verfaillie vult aan dat het hier gaat over efficiëntie.

Nog 2 voorbeelden:

- Groot-Bijgaarden: gebouw mediahuis (Futurn): drukkerijgebouw met hele stevige structuur maar weliswaar weinig licht. Hebben dit open getrokken en hebben afzonderlijke ateliers voorzien.
- Festool: stuk publieke ruimte binnentrekken, geen financiële return.