

Denken

Om onder meer de resterende open ruimte in de binnenstad en de 19de-eeuwse gordel te handhaven, startte de stad Antwerpen in 2013 met onderzoek naar verdichting en vernieuwing van de 20ste-eeuwse gordel: LaboXX. Een tweede stap was LaboXX Werk, waarbij de klemtoon lag op ruimte voor economie en werkgelegenheid zonder verdringing van bedrijven en tewerkstelling. Deze ambities worden uitgetest op het projectgebied 'Lageweg', een initiatief van de stad Antwerpen, OVAM en Kenniscentrum Vlaamse Steden. Het traject laat zien hoe vervuilde terreinen, die vaak moeilijk te herontwikkelen zijn, ten dienste zouden kunnen staan van de stedelijke economie. Tijdens het verkenningstraject – begeleid door 51N4E en Connect&Transform – werden stakeholders bij elkaar gebracht. Mede dankzij de subsidie die het project kreeg als pilootproject 'Terug in Omloop' kon ontwerpelijk onderzoek door PTArchitecten, 1010 Architecture Urbanism en POLO Architects gefinancierd worden.



& doen

Vier lessen uit 'de Lageweg'

VEVA ROESEMS [STAD ANTWERPEN], DIETER LEYSSEN [51N4E]

Een iteratief en co-creatief traject

De Lageweg is een gemengd gebied met een versnipperde eigenaarsstructuur, actieve bedrijvigheid, verlaten industriële panden, woningen, scholen en een ingesloten groenzone. Het gebied – de naam zegt het al – loopt geregeld onder water en heeft te maken met een perceeloverschrijdende bodemverontreiniging. Bij de herontwikkeling zal worden getracht het bestaande stadsweefsel maximaal te hergebruiken in dialoog met eigenaars en gebruikers. Die co-creatieve aanpak streeft geen lineair maar een iteratief ontwikkelingsproces na: regelmatig werden de projectdoelstellingen bijgesteld en aangepast totdat iedereen zich erachter kan scharen. Zo werden de initiële ambities van LaboXX vertaald naar de volgende projectdoelstellingen: (1) een hoge verdichting met een gemengd programma, (2) ontwikkelbaarheid in fasen, (3) 30 procent aaneengesloten groene ruimte, (4) behoud van ruimte voor bedrijvigheid, (5) voldoende ruimte voor voorzieningen, (6) lokalisatie van een tramdepot en een tramhalte van De Lijn en (7) ruimte voor water en ecologie.

Thema's als water, mobiliteitsinfrastructuur, energievoorziening, de korrelmaat van nieuwe bouwvelden, de vorm en inrichting van de parkstructuur, bodemsanering... vereisen technische expertise en systeemdenken. In een iteratief en co-creatief traject kunnen daarnaast ook meer 'directe', menselijke noden meegenomen worden. Deze aanpak betekent dat denken en doen met elkaar verweven worden. De uitdaging bestaat erin de verschillende partijen tot samenwerking aan te zetten, zodat een gedeeld en gemeenschappelijk draagvlak ontstaat.

Hieronder vier voorbeelden die de aanpak 'denken en doen' illustreren op vlak van hergebruik van bestaande gebouwen, bedrijvigheid, landschap en bodem.

Heractiveren of afbreken?

Bouwwerken die interessanter zijn dan wat wij nieuw kunnen maken, laten we staan. Vanuit die gedachte werd gekeken naar de bestaande gebouwen. Sommige industriële gebouwen lieten een versnelde activatie toe: de leegstaande Blikfabriek, bijvoorbeeld, fungeert nu als tijdelijke, bruisende socioculturele buurt-hub. Door het gebouw opnieuw te gaan gebruiken, wordt ook

leegstandsbelasting vermeden en kan de ontwikkelaar laten zien dat hij een complex stadsproject aankan. De Blikfabriek was ook de plek waar alle workshops voor het pilootproject plaatsvonden. Het is een terreinrealisatie op korte termijn, die ook een verbetering betekent voor de sociale cohesie en de buurt.

Bestaande bouwwerken aanpassen aan hedendaagse normen vraagt een grote financiële inspanning. De Blikfabriek is een goed voorbeeld van hoe financieel risico beheerst en gradueel afgebouwd kan worden. Het toont dat waarde niet enkel schuilt in het gebouw, de bakstenen en het beton, maar ook in het gemengd programma dat wordt samengebracht. De tijdelijke gebruikers kunnen op termijn instappen in een definitief gemengd bouwproject. Vaak gaat het om start-ups die geen marktconforme huur kunnen betalen. Ze kunnen de tijdelijke fase gebruiken om hun zakelijk model te ontplooiën en dan uiteindelijk in te stappen in het definitieve bouwprogramma. Zo is de cirkel rond.

Dit succesvol voorbeeld van tijdelijk gebruik is het resultaat van een samenwerking tussen de private partner en de wijkregisseur. De wijkregisseurs van de aanpalende buurten Kiel en Hoboken-Noord inventariseerden tijdens het voortraject via een kwalitatieve bevraging van het middenveld het aanwezige sociaal kapitaal. Vanuit de gedetecteerde buurtknoten kreeg de onderbenutte ruimte een invulling. Zo is er een buurtcafé waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten dankzij laagdrempelige activiteiten. Er is een huis voor de jeugd, sport, spel en vrije tijd, straatvoetbal, een skatepark, avontuurlijke speeltuigen, creatieve workshops, actieve kampen... Er zijn projecten rond vergroening en hergebruik van materialen en daarnaast is er een gedeeld maakatelier, waar ook machines en kennis uitgewisseld worden.

De verpauperde gebouwen naast de succesvolle Blikfabriek zijn echter voor velen een doorn in het oog. Talrijke voorstellen tot tijdelijke activatie werden afgewezen. Hier zou afbraak een oplossing kunnen zijn, met een sloopopvolgingsplan volgens de principes van Tracimat¹. Daarbij staat een sterk doorgedreven ketenintegratie voorop, worden milieurisico's bij sloop- en afbraakwerken beperkt en de verspreiding van gevaarlijke afvalstoffen naar de omgeving vermeden, en komen zuiverdere afvalstromen

¹ Tracimat gaat via een uitgewerkt traceerbaarheidssysteem na wat er gebeurt met de afvalstoffen die vrijkomen tijdens de sloop- en afbraakwerken.



Luchtfoto van de projectsite

vrij die hoogwaardigere recyclage mogelijk maken. Om de keten-integratie te versterken, zou men het sloopbedrijf op de site zelf kunnen inschakelen in plaats van het afval te transporteren. De vrijgekomen ruimte zou deel kunnen uitmaken van de publieke parkstructuur die de projectsite omringt.

Bedrijvigheid integreren of herlokaliseren?

Het projectgebied was lang een plaats van productie en werkgelegenheid in Hoboken. Volgens het gewestplan is het deels industrie- en deels woongebied. De grote maat en de slechte staat van de fabrieksgebouwen, de bodemverontreiniging, de gebrekkige ontsluiting voor vrachtverkeer, de moeilijke verenigbaarheid van zware industrie met de leefbaarheid van de wijk – het zijn maar enkele van de talloze factoren die een ruimtelijke visie noodzakelijk maken. Om hier een antwoord op te bieden, werd bekeken waar in de onmiddellijke omgeving stedelijke economie plaatsvindt of wordt ontwikkeld: de KMO-zone ten zuiden van het projectgebied, Blue Gate, de groothandelsmarkt... Deze verschillende economische activiteiten en voorzieningen rond de site bieden mogelijkheden voor mogelijke samenwerkingen tussen bedrijven of voor herlokalisatie.

Actieve bedrijven die harmoniëren met hun leefomgeving moeten we meer dan ooit koesteren. Zoals zoveel bedrijven, zijn ook de bedrijven op Lageweg in evolutie: ze willen groeien, krimpen, veranderen. Dit wil zeggen dat de economische activiteiten enkel behouden kunnen blijven als bedrijven met andere grondeigenaars de handen in elkaar slaan en de site zelf gaan ontwikkelen. De meerwaarde die door herontwikkeling ontstaat, dient opnieuw in het gebied zelf geïnvesteerd te worden.

Om een antwoord te bieden op de ruimtelijke behoeften van



Een impressie van het park.

Copyright: PTArchitecten en 1010 architecture urbanism

(huidige en toekomstige) bedrijven, werd bekeken hoe economie en voorzieningen elkaar kunnen aanvullen. In de context van de Lageweg is gestapelde bedrijvigheid een must, waarbij een hoge vloer-terreinindex (V/T) en een omvangrijke parkstructuur vooropgesteld zijn. Flexibele structuren kunnen hiervoor een duurzame oplossing zijn. Een intelligent cascosysteem kan ruimte bieden voor gestapelde bedrijven en relatief goedkoop getransformeerd worden naar ander gebruik (wonen, kantoor) en vice versa.

Deze aanpak van stedelijke bedrijvigheid illustreert het motto 'denken en doen': enerzijds worden een algemene hypothese en een strategie naar voren geschoven, anderzijds zijn er de specifieke noden van mensen in het gebied. Men moet daarbij rekening houden met twee verschillende snelheden: planning gaat over de lange termijn, terwijl noden uiteraard acuut zijn. Dit gevoelig evenwicht kan makkelijk worden verstoord.

Ruimte maken voor water en buurtgroen

Water vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de laaggelegen projectsite. Pas in het ontwerptraject werd duidelijk welke implicaties dat heeft voor de mogelijke ruimtelijke scenario's. Het toenemend risico op overstroming maakt dat er grote nood



De hal van de Blikfabriek die nu als skatepark dienst doet.



'Circulair zijn doe je niet alleen'. Het team dat de activiteiten in de Lageweg draaiende houdt.

is aan waterbuffering. Onderzoek naar de overstromingsgevoeligheid werd in het ontwerp onderzoek gekoppeld aan een andere concrete nood, namelijk die aan toegankelijk buurtgroen. Het concept van een overstroombaar park voorziet in een blauw-groene ruimte als drager voor de verstedelijking. De overstroombare delen zorgen in natte periodes voor waterbuffering. Een groene vork verbindt het bestaande centrale bosje met de Hobokense polders en de bedding van de Hollebeek – een belangrijke biotoop in het netwerk – richting Groothandelsmarkt. Bij het ontwerp wordt ingezet op multifunctioneel gebruik bij droge en natte periodes. De noordelijke arm gaat door het watergevoelige laagste gebied. De zuidelijke arm is er vooral voor de gebruiker en wordt via een fietsbrug gecombineerd met de Hobokense polder en BlueGate Antwerp.

Het concept is in de startnota van het RUP Lageweg beschreven en kan met een inrichtingsplan verder worden uitgewerkt als circulair landschap binnen het blauwgroene netwerk. Hierbij kan niet alles op voorhand worden gepland. In de komende fase zullen de condities moeten worden doorontwikkeld die nodig zijn om de parkstructuur als netwerk in te schakelen in de stedelijke ecologie. Op die manier kan de ruimtelijke samenhang tussen verschillende biotopen voor fauna en flora goed gaan functioneren.

Vat vol kansen

Vaak wordt de bodem pas laat in het ontwikkelingsproces bekeken, terwijl er net belangrijke kansen voor duurzame ontwikkeling te ontdekken zijn bij een integrale en circulaire aanpak. Soms signaleren bodem-, energie- of duurzaamheidsmedewerkers deze kansen, maar het is nog steeds moeilijk om ontwikkelaars, planners, gebiedsregisseurs en bestuurders hiervan te overtuigen. Het belang van bodemsanering binnen de herontwikkeling van de Lageweg is door de OVAM van bij het begin op de agenda gezet. We blijven proberen om de verontreinigingsopgave niet los van het ruimtelijk scenario te bekijken, maar als een onderdeel van het totaalproject te zien.

Bij deze brownfieldsite is afgestapt van de conventionele aanpak om eerst de verontreinigde terreinen te saneren en dan pas een plan te maken voor herontwikkeling. We bekijken beide acties als een geheel. Door de inzichten in de verontreiniging van de bodem vooraan in het planproces te plaatsen, kunnen ruimtelijke keuzes verstandiger gemaakt worden.

Zo kunnen stukken grond waar de vervuiling geen risico inhoudt zolang ze afgedekt zijn, tijdelijk ingericht worden als skatepark of sportveld. Het afstemmen van ondergrondse parkeerplaatsen op saneringszones is de meest voorkomende toepassing. Ook bijbehorende werken zoals bemaling en grondwatersanering mogen we in de toekomst niet uit het oog verliezen in het planproces. Er zijn vandaag al veel voorbeelden van integratie van saneringswerken in bouwprojecten. Maar slechts zelden heeft de verontreiniging invloed op de stedenbouwkundige keuze.

Samenwerking en ondersteuning door experts is een belangrijke succesfactor voor een duurzame, relevante en in de herontwikkeling geïntegreerde sanering. Private ontwikkelaars kunnen de kosten van gekende vormen van vervuiling doorgaans efficiënt beheersen, maar het grootste risico zit in de kosten van ongekende vormen van vervuiling, die zich tijdens het saneringsproces voordoen. Als dit risico beter zou kunnen worden ingeschat, zou dat de ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn ten goede komen.

Leren uit de Lageweg

In dit project komen de typische knelpunten van stadsontwikkeling samen die ook een interessante leerschool kunnen vormen voor andere plekken. Als het hier kan, dan kan het elders ook. Het toont hoe een grootschalig stadsproject op een experimentele, lerende en pragmatische manier kan worden aangepakt, zonder daarbij de belangrijkste doelstellingen uit het oog te verliezen: het kapitaal binnen het gebied houden, een gemengd stadsdeel tot stand brengen en de transitie naar een circulaire economie mogelijk maken.

Belangrijke stappen zijn gezet, maar er is nog werk aan de winkel. Met de startnota is de aanzet gegeven voor een RUP waarin de stedelijke ontwikkelingsvisie zal worden omgezet naar een uitvoerbaar juridisch kader. Een brownfieldconvenant wordt onderhandeld om het project financiële stimuli te geven. Nauwe betrokkenheid, engagement en samenwerking zullen nodig zijn.

Het project leerde ons bovenal dat je een levendig stadswefsel niet creëert achter je laptop, in een studiebureau of op kantoor. Als je een levendige wijk wil maken, moet je ook aandacht schenken aan alles wat er *tussen* de gebouwen ligt. Door denkers en doeners samen te brengen en technische kennis en directe noden te verbinden, ontstaat een geïntegreerd stadsontwikkelingsproject.