



BART AERTS [MATEXI] JENS AERTS [STEDENBOUWKUNDIGE BUUR, GASTDOCENT COSMOPOLIS-VUB]

1 Groene corridor [BYDYLE]

# Een duurzame wijk in Genappe

## De inzet van duurzame wijkontwikkeling in Genappe

Van juni 2012 tot januari 2014 hanteerde de SARSI (*Société d'Assainissement et de Rénovation des Sites Industriels*), publieke vennootschap en onderdeel van de investeringsmaatschappij van de Waalse overheid voor Waals-Brabant NIVELINVEST, de formule van de concurrentiedialoog in het Waals-Brabantse Genappe, een stad van om en bij de 15.000 inwoners. De concurrentiedialoog werd in de Belgische wetgeving op overheidsopdrachten nog maar pas ingevoerd. Het was dan ook een van de eerste keren dat deze procedure gebruikt werd voor een gebiedsontwikkeling. De keuze voor de concurrentiedialoog gebeurde zeer bewust, vanuit de overtuiging dat de ontwikkeling van een kwalitatief plan, verdedigbaar door de betrokken overheden en uit te voeren door een solide en geëngageerde vastgoedontwikkelaar, het best kon gebeuren aan de hand van een intensieve dialoog. Bovendien werden de ambities inzake duurzaamheid scherp gesteld, door het hanteren van de *'Référentiel Quartiers Durables'*, een door de Waalse overheid opgesteld referentiekader<sup>3</sup>. Door deze twee innovatieve proceselementen werd de ontwikkeling van de

*éco-quartier* van Genappe een belangrijk testproject, waarmee de Waalse overheid een referentie voor toekomstige duurzame wijkontwikkelingen en concurrentiedialogen wilde opzetten.

## Genappe, Waals-Brabant ten voeten uit

Onder meer door de metropolitane dynamiek rond Brussel is Waals-Brabant een van de meer welvarende regio's van Wallonië. De beschikbaarheid van ontwikkelbare gronden, de nabijheid van infrastructuur en de bijzondere landschappelijke kwaliteiten maken van de omgeving rond de *Sucrerie* in Genappe een unieke context voor gebiedsontwikkeling. Door het stopzetten van de exploitatie van de suikerraffinaderij, kwam een groot domein van 140 hectare vrij, waarvan het grootste deel herbestemd kon worden als natuur- en bosgebied. Een kleinere maar zeer strategische zone van 20 hectare rond de reusachtige installaties van de *Sucrerie*, die direct aansluit op het centrum van Genappe, werd gereserveerd voor een gemengde ontwikkeling gericht op wonen (800 eenheden), bedrijvigheid en lokale voorzieningen. Op die manier kan een site, die zich zo intens in het collectief geheugen van de gemeente heeft genesteld, op termijn een nieuw deel van het centrum worden, met nieuwe verbindingen tussen wijken. De *éco-quartier* voor een driehonderdtal woningen, op te richten op acht hectare aan de buitenkant van het reconversiegebied, is daarbij een eerste fase. Met de opbrengsten van de verkoop

van deze terreinen aan de hand van de concurrentiedialoog, zal SARSI de ontwikkeling van de resterende zones van het gebied opstarten.

## De concurrentiedialoog

De Waalse overheid koos bewust voor de opportuniteit die de nieuwe wetgeving op overheidsopdrachten met de concurrentiedialoog creëerde. Ze besefte evenwel dat hiervoor ook een goede omkadering nodig was, op gebied van deskundigheid die voorstellen van bouwteams kan evalueren, maar ook om de mogelijkheid van de dialoog maximaal te benutten en zo een gemeenschappelijke noemer inzake ambities en kwaliteit te definiëren.

Hoewel het uiteindelijke onderwerp van de offerte in strikte zin een verkoopprijs per vierkante meter inhield, werd het sturen van de dialoog overgelaten aan stedenbouwkundige experts. Marcel Smets, gewezen Vlaams Bouwmeester en door zijn huidige activiteiten in Nantes ook bekend met de reeds langer bestaande selectieprocedures in Frankrijk waarop de nieuwe Belgische concurrentiedialoog is geïnspireerd, kon als voorzitter van de evaluatiecommissie zijn rol ten voeten uit spelen: kritisch maar coachend, doortastend en steeds de marges van de wetgeving opzoekend. BUUR stond daarbij in voor de technische ondersteuning, zoals het screenen van de projecten op basis van de *Référentiel* en het secretariaat van de procedure. De evaluatie-

In Vlaanderen zijn we in stadsontwikkeling sinds het einde van de jaren '90 vertrouwd geraakt met de procedure van de publiek-private samenwerking (PPS). Ook is het aspect duurzaamheid steeds consequenter in alle facetten en denkfases opgenomen in projecten, op schaal van gebouwen maar ook op gebied van wijkontwikkeling<sup>1</sup>. In Brussel heeft het beleid al jaren ervaring met het verankeren van duurzaamheid in alle huidige stadsvernieuwingprojecten, met aangepaste incentives, bestekomschrijvingen en oriëntatietools.<sup>2</sup> Stadsontwikkeling gebeurt er steeds meer in samenwerking met private partijen, zoals de bouw van de Tivoli-wijk. In de ontwikkeling van de *'éco-quartier'* in het Waalse Genappe zijn de aspecten PPS en duurzaamheid specifiek aanwezig in het proces van ontwikkeling van en rond de oude industriële site van de *Sucrerie*. Een verslag over een pilootproject rond duurzaamheidsdenken in Wallonië, op schaal van de wijk.

<sup>1</sup> Duurzame wijkontwikkeling wordt in Vlaanderen gepromoot door onder andere het Ecopolis-project van VIBE. <http://do.vlaanderen.be/duurzame-wijken>

<sup>2</sup> Een overzicht van instrumenten en projecten rond duurzaamheid in het Brussels Gewest, zie [www.duurzamestad.be](http://www.duurzamestad.be).

<sup>3</sup> Het referentiekader voor duurzame wijken van de Waalse overheid, zie <http://www.wallonie.be/fr/publications/quartiers-durables-mode-demploi>.