

# BLINDE VLEK

## wordt nieuw stadsdeel

Heeft u Fort Napoleon al bezocht? Dan bent u, misschien zonder het te weten, op Oostende Oosteroever geweest, een vrij troosteloze havenbuurt met veel fabrieksgebouwen waar behalve wie er werkt niemand iets te zoeken heeft. De naam Watersite Vilvoorde zegt u misschien evenmin iets, maar weet dat u er overheen rijdt wanneer u het viaduct van Vilvoorde neemt. De Vaartkom Leuven doet ongetwijfeld bij meer mensen een belletje rinkelen als de thuishaven van Stella Artois.

Wat hebben die drie sites met elkaar gemeen? Het zijn strategische projecten ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), blinde vlekken die de komende jaren tot nieuwe stadsdelen met verschillende functies zullen worden ontwikkeld. Het zijn bijna per definitie projecten van lange adem, de complexiteit is groot, het ambitieniveau hoog. Er zijn veel publieke en private partners bij betrokken, verschillende planingsprocessen moeten op elkaar worden afgestemd. Geen wonder dat de Vlaamse steun aan de strategische projecten vooral naar projectcoördinatie gaat. (zie kader)

### WONEN IN MILITAIR HOSPITAAL

De Oosteroever in Oostende is qua projectomvang en complexiteit de eenvoudigste van de drie in dit artikel behandelde cases. De stad Oostende heeft zich nagenoeg volledig ontwikkeld op de westelijke oever van de havengeul. Alleen wie werkt in één van de fabrieken in de haven komt op de oostelijke oever. Het strategisch project Oosteroever slaat op de driehoek gevormd door de zee, het Visserijdok en de Koninklijke Baan (N34). Enkele jaren geleden werd een begin gemaakt met de opwaardering van de Oosteroever door de renovatie van het Fort Napoleon en de bouw van "Earth Explorer", beter bekend als het Frimout Centrum.

De échte aanzet werd gegeven met het project van het Militair Hospitaal. Dat gebouwencomplex uit het begin van de twintigste eeuw sloot in 1993 definitief de deuren. Tien jaar bleef het leegstaan,

Ook in de Vlaamse steden wachten veel oude industriële sites op reconversie. Reconversie is een complex en langdurig proces, dat een stevige projectcoördinatie vergt. In Oostende, Vilvoorde en Leuven lopen door Vlaanderen financieel ondersteunde strategisch projecten ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

### Bart Van Moerkerke

rigens een expliciete eis van de stad. Intussen is tweederde van het project gerealiseerd en hebben de eerste bewoners er begin 2009 hun intrek genomen. Het Militair Hospitaal ligt in de oostelijke punt van de driehoek die Oosteroever is. Een directe band met het stadscentrum is er nog niet. Dat zal veranderen met de ontwikkeling van de site aan het Vuurtorendok, vlakbij de havengeul.

### TWEE DOKBLOKKEN

De ontwikkeling van de Oosteroever als nieuw stadsdeel heeft een respectabele voorgeschiedenis. Het begon allemaal met het ruimtelijk structuurplanningsproces Oostende, halfweg de jaren 1990. Dat proces legde de basis voor heel wat ontwerpend onderzoek en projectoefeningen voor de Oosteroever. Dat studiewerk leidde uiteindelijk tot het in opdracht van het autonoom gemeentebedrijf opgestelde *Stadsontwerp Stedelijk Ontwikkelingsgebied Oosteroever 2004* van Adinda Van Geystelen en Tom Thys Architecten. In dat ontwerp worden de contouren van de ontwikkelingsmogelijkheden rond het Vuurtorendok geschetst. "Die plannen werden intussen bijgeschaafd en verfijnd", zegt Karel Vanackere, directeur van AGSO. "Rond de vuurtoren - ten noorden van het Vuurtorendok - komt er geen bouwblok zoals aanvankelijk in het stadsontwerp was voorgesteld. Na overleg met Natuur en Bos en met Monumenten en Landschappen hebben we daar gekozen voor natuurherstel,

ten prooi aan verval en vandalisme. In 2005 sloten het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Oostende (AGSO) en Vanhaerents nv een publiek-private samenwerkingsovereenkomst om de site te ontwikkelen. De architecten Beel-Achtergael, Groep 3 en landschapsarchitect Paul Deroose tekenden voor het ontwerp. Naast de renovatie en herbestemming van de strakke militaire gebouwen voorzien ze ook in de bouw van enkele nieuwe, hedendaagse volumes. Met 142 grondgebonden woningen, 52 appartementen en 22 lofts, twee groengebieden en flink wat privégroen, ligt de klemtoon op wonen - dat was over-



Het autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Oostende is eigenaar van de gronden, de private ontwikkelaar bouwt en verkoopt de woonegelegenheden. Bij die transactie verkoopt AGSO de grond mee.

gecombineerd met de ontsluiting van het militaire erfgoed in de duinengordel. Alleen ten zuiden van het Vuurtorendok en vlak daarnaast - op de kop van de Baelskaai - komt er bebouwing." Voor de coördinatie van die twee zogenaamde dokblokken ontvangt het AGSO van Vlaanderen een over drie jaar gespreide subsidie van 200.000 euro.

Het gaat vooral om woonprojecten. Er komen 650 tot 800 woonegelegenheden en op maaiveldniveau zijn enkele commerciële functies gepland. Voor de ontwikkeling van het bouwblok Vuurtorendok - op het braakliggend terrein waar afgelopen zomer *Cirque du Soleil* zijn tenten opsloeg - sloot het AGSO intussen met een projectontwikkelaar een overeenkomst voor publiek-private samenwerking (PPS). Op de kop van de Baelskaai is al een deel van de industriële gebouwen afgebroken en wordt de PPS-overeenkomst eerstdaags ondertekend. Oostende hoopt midden 2012 voor beide blokken over een bouwvergunning te beschikken, waarna de fasegewijze realisatie kan aanvangen. "AGSO is in beide gevallen eigenaar van de gronden, de private ontwikkelaar bouwt en verkoopt de woonegelegenheden. Bij die transactie verkopen wij de grond mee," verduidelijkt Karel Vanackere. "Stel dat er iets fout loopt met de projectontwikkelaar,

## Strategische projecten en het RSV

Investeren in de steden zodat ze aangenaam zijn om er te wonen, en wat nog rest aan groen en open ruimte bewaren. Om uitvoering te geven aan deze principes van het Ruimtelijk Structuurplan (RSV), riep Vlaanderen het instrument van de strategische projecten in het leven. Initiatiefnemers kunnen voor de projectcoördinatie van de Vlaamse overheid tot 100.000 euro subsidie per jaar krijgen, en dat gedurende maximaal drie jaar. Daar kan nog tot een half miljoen euro bijkomen voor het verwerven van gronden.

Geheel in de lijn van de visie van het RSV zijn er strategische projecten voor het buitengebied en strategische stedelijke projecten. Die laatste hebben volgende kenmerken:

- ze stimuleren een vernieuwingsproject in het stedelijk gebied;
- ze hebben een voorbeeld- en signaalfunctie voor andere delen van het stedelijk gebied;
- ze stellen kwaliteitsnormen voor de aanpak op andere plaatsen in het stedelijk gebied;
- ze zijn structurerend voor het geheel of voor delen van het stedelijk gebied;
- ze hebben een functionele, ruimtelijke en administratief-institutionele complexiteit die de mogelijkheden van het lokale bestuur overstijgt;
- ze hebben een integraal karakter (economisch, sociaal, ruimtelijk) dat een meerwaarde voor het stedelijk gebied oplevert.

dan kunnen wij als grondeigenaar onze rechten van opstal uitoefenen en het project voortzetten."

Ook het bouwblok ten zuiden van de kop van de Baelskaai wordt ontwikkeld, niet door het AGSO maar door het Autonoom Havenbedrijf. Het wordt een gemengd project met (sociale) woningen, en semiambachtelijke en dienstverlenende functies. Het vormt de overgang naar de overige gebouwen op het industriële deel van de Oosteroever, waar de ambachtelijke en industriële activiteiten dus behouden blijven.



Het Kanaalpark - het deel van de site dat tegen het centrum van Vilvoorde aanleunt - is momenteel in ontwikkeling. Over een vijftal jaar zal dit vermoedelijk af zijn.

## › We proberen binnen te halen‹

### PLAN NA PLAN

Watersite Vilvoorde is een perfecte illustratie van hoe ingewikkeld de reconversie van een oude industriële zone kan zijn. Over het beginjaar is iedereen het eens (2000, toen op het gewestplan de bestemming industrie werd gewijzigd in stedelijk ontwikkelingsgebied), maar op een einddatum durft niemand zich vast te pinnen. Het Kanaalpark - het deel van de site dat tegen het centrum van Vilvoorde aanleunt - is momenteel in ontwikkeling. Over een vijftal jaar zal dit vermoedelijk af zijn. Voor het deelgebied De Molens is de planingsfase nagenoeg afgerond. De realisatie krijgt de komende tien, vijftien jaar haar beslag. En dan praten we nog niet over de andere deelgebieden van het project Watersite, waarvoor vaak nog alles moet worden gedaan.

Toch heeft men de voorbije tien jaar niet stilgezeten. In 2000 sloten de stad Vilvoorde, de reconversie maatschappij Novovil en Waterwegen en Zeekanaal nv een overeenkomst om de site aan te pakken. Een jaar later legden Gedas en West 8 een integraal ontwikkelingsplan voor de zone op tafel. In 2006 volgde een stedenbouwkundige conceptstudie van Xaveer Degeyter. Dat concept werd in 2008 in het strategisch masterplan voor de zone opgenomen. Een strategisch masterplan dat op zijn beurt past in het masterplan Vilvoorde-Machelen, want naast de Watersite liggen er in het gebied nog wel wat terreinen op herontwikkeling te wachten.

### VOOR ELKE KAMER EEN PLAN

Watersite (100 hectare) is de oudste industriële zone van Vilvoorde. Ze ligt tussen de stadskern en de grens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en tussen het kanaal Brussel-Zeeschelde en de Schaarbeeklei. De Vuurkruisenlaan en de ring rond Brussel (viaduct van Vilvoorde) gaan over het gebied heen. Het concept van Xaveer Degeyter vormt de leidraad voor de realisatie van dit reconversieproject. De gerenommeerde ontwerper heeft de site in verschillende kamers ingedeeld en door de stad wordt voor elke kamer een afzonderlijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgesteld.

De groene kamer vlak naast het centrum van Vilvoorde is het Kanaalpark met het vroegere tuchthuis. Daarover straks meer. De geel ingekleurde kamer bestaat uit twee delen. Het stuk langs het kanaal - de kanaalstrip - wordt een autovrije boulevard met residentiële invulling. Projectontwikkelaar *PSR Brownfield Developers* moet er nog twee grote eigendommen zien te verwerven voordat

hij met het echte werk kan beginnen. Het tweede deel van de gele kamer, onder de Zenne, is de Marie José-wijk met arbeidershuisjes en enkele grote lofts. Daar zal niet zo gek veel veranderen. De Molens is de blauwe kamer. Daar is dezelfde projectontwikkelaar nu bezig met het inrichtingsplan. De architect is Lieve Achtergael, Bas Smet is de landschapsarchitect. Die blauwe kamer krijgt verschillende residentiële blokken met een groot plein en een voetgangers- en fietsbrug over het Kanaal naar het park Drie Fontein. De werken aan het plein en de brug zullen vermoedelijk in 2012 van start gaan.

Alles samen zullen in de eerste drie kamers 1.500 nieuwe woningen komen. De andere kamers krijgen een economische invulling. Onder het viaduct wordt aan kantoren gedacht, verder richting Brussel is er plaats voor logistieke en productiebedrijven. Veel meer dan enkele algemene principes ligt er nog niet vast. In 2011 zou een financiële haalbaarheidstoets worden uitgevoerd en zouden de vele eigenaars rond de tafel worden gebracht om over groepering van activiteiten en herlokalisatie van bedrijven te praten.

Het verst gevorderd is de inrichting van de eerste kamer, het Kanaalpark. Het masterplan van Gedas en West 8 (2001) werd enkele jaren later door projectontwikkelaar Virix nader uitgewerkt. Dat leidde tot een overeenkomst met de stad en met Waterwegen en Zeekanaal nv. De Vlaamse overheid kende voor het project een subsidie toe in het kader van stadsvernieuwing, maar verbond er wel een voorwaarde aan: het plan moest worden verfijnd en met name de relatie met het stadscentrum moest gedetailleerder worden uitgewerkt. Dat resulteerde in een inrichtingsplan van Kuipercompagnons, dat de toetssteen voor elke bouwvergunning in het Kanaalpark vormt. Op dit ogenblik heeft de projectontwikkelaar tweederde van het vroegere tuchthuis gerenoveerd. De stad zal het andere, als monument beschermde, deel aanpakken. De nieuwbouw aan het tuchthuis is voor 60 procent verwezenlijkt - daar wonen al mensen. Langs het kanaal bouwt de projectontwikkelaar een eerste bouwblok De Canteleer, dat eind 2011 af is. Een tweede zou snel volgen. De groenaanleg van het Kanaalpark is voor de lente 2011.

### KWALITEIT EN RENDEMENT

Het spreekt voor zich dat een project met de omvang van de Watersite voor de stad Vilvoorde niet zomaar te behappen is. De projectcoördinatie berustte eerst vele jaren bij de reconversie maatschappij Novovil. Sinds 2009 hebben alleen nog de stad

en Waterwegen en Zeekanaal nv zitting in het beheerscomité Vilvoorde Watersite, en dus verhuisde ook de projectcoördinatie naar de stad. Coördinator Eva Fonteyn staat op de loonlijst van de stad maar de bedrijfskosten worden gefinancierd door de private ontwikkelaars, Waterwegen en Zeekanaal nv en van Vlaanderen via de subsidie voor strategische projecten. Dat laatste potje bevatte 186.000 euro gespreid over de jaren 2007, 2008 en 2009. Vilvoorde heeft een nieuwe aanvraag lopen voor een subsidiëring van nog eens drie jaar. "Onze middelen zijn beperkt, we proberen ook voor de realisatie van de plannen zoveel mogelijk subsidies binnen te halen", zegt coördinator Eva Fonteyn.

"Voor het Kanaalpark en De Molens ontvingen we 2,6 en 3 miljoen euro uit het stadsvernieuwingsfonds. Voor de Kanaalstrip loopt een aanvraag. Het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) kwam met 1 miljoen euro over de brug voor de sport- en spelinfrastructuur in het Kanaalpark. We gaan bij hetzelfde fonds ook een aanvraag voor de aanleg van het plein in De Molens indienen. Volkomen terecht zijn aan de middelen uit het stadsvernieuwingsfonds ook kwaliteitseisen verbonden. De projectontwikkelaar wil natuurlijk het liefst zo dicht en hoog mogelijk bouwen, wij bewaken de kwaliteit. Elk project gaat naar de uit interne en externe partners samengestelde kwaliteitskamer. Hun advies is niet bindend maar wordt wel in de bouwaanvraag opge-



nomen. En dat werkt. In het Kanaalpark hebben we voor enkele nieuwbouwkavels afgedwongen dat de projectontwikkelaar een architectuurwedstrijd uitschreef - wij bezorgden de lijst van aan te schrijven architecten. De nieuwbouw aan het tuchthuis is een ontwerp van Robbrecht en Daem, voor De Canteleer viel de keuze op A33 en Bob361. Natuurlijk zal dat niet altijd zo goed lukken. Projectontwikkelaar PSR, bijvoorbeeld, moet op sommige delen van de site zwaar in de sanering van de oude industriegronden investeren. In dat geval moeten we een compromis zoeken tussen het door hem beoogde rendement en de kwaliteit die wij voor ogen hebben."

*Een concept van Xaveer Degeyter vormt de leidraad voor de realisatie van het reconversieproject Watersite in Vilvoorde. De gerenommeerde ontwerper heeft de site in verschillende kamers ingedeeld en door de stad wordt voor elke kamer een afzonderlijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgesteld.*



## › Voor de **publieke ruimte** leggen we de lat heel hoog ‹



Alles bij elkaar zal de Vaartkom plaats bieden aan 2400 nieuwe woningen: appartementen, lofts, patiowoningen, parkwoningen.

### MONUMENTAAL MODERNISTISCH

“Een unieke, grootstedelijke plek in Leuven die de komende jaren grondig zal veranderen. Deze voormalige industriële site wordt een nieuw levendig stedelijk centrum.” Zo staat het op de website van de stad Leuven. De Vaartkom, op wandelafstand van

het stadscentrum en van het station, is de plek van de enorme silo's, het Entrepotgebouw, de gigantische pakhuizen en andere indrukwekkende bakstenen gebouwen. Al in de jaren 1960 begon de industriële activiteit op de site te slabakken, maar het duurde nog een hele tijd voor er stedenbouwkundig iets begon te roeren. Een eerste stadsontwerp kwam er in de jaren 1990, door toedoen van het Projectteam Stadsontwerp van de KU Leuven onder leiding van Marcel Smets. Daaruit vloeiden enkele BPA's voort, maar tot veel concrete reali-

Het project dat in Leuven in uitvoering is, telt vier deelgebieden of sferen: de Vaartkom zelf, het Engels Plein, de Sluisstraat en omgeving, en de wijk Tweewaters.

saties leidde dat niet. Eigenlijk was het biergigant Inbev zelf die de zaak aan het rollen bracht door in 1997 aan Ontwerpteam Johan Van Reeth (nu BUUR) de opdracht voor een stadsontwerp over de herontwikkeling van de Vaartkom te geven, een plan dat verder ging dan de terreinen van de bierbrouwer. Daar vloeiden enkele vervolgoopdrachten uit voort. Niet alleen van Inbev, want nadat het project van de stationsomgeving in uitvoering ging, groeide ook bij het stadsbestuur de interesse voor de Vaartkom. BUUR verfijnde het masterplan in samenwerking met de stad en nam tot eind 2008 het projectmanagement waar. Toen het RUP in 2008 nagenoeg klaar was, ging het projectmanagement over in handen van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven, dat daarvoor met een extern bureau samenwerkte.

Parallel met de ontwikkeling van het stadsontwerp voor de hele Vaartkom nam projectontwikkelaar Ertzberg de architecten Xaveer Degeyter en Stéphane Beel in de arm om de CO2-negatieve wijk Tweewaters op de terreinen van Inbev te ontwerpen (zie ook Ruimte 7, september 2010, blz. 50 – 55). Elementen van deze ontwerpen werden achteraf in het definitieve masterplan ingepast. De nieuwe uitvoeringsplannen (RUP) voor de Vaartkom werden in 2009 opgesteld. In dat jaar werd het projectmanagement overgedragen aan het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven, dat daarvoor samenwerkte met AT Osborne.

### VIER SFEREN

Het project dat in uitvoering is, telt vier deelgebieden of sferen: de Vaartkom zelf, het Engels Plein, de Sluisstraat en omgeving, en de wijk Tweewaters. De Vaartkom wordt een plek voor wonen, winkelen en werken. Op de noordoever komen zes nieuwe gebouwen met op de begane grond commerciële ruimten en op de verdiepingen woongelegenheden of kantoren. Het verkeer op de oever van de Dijle maakt plaats voor een wandelboulevard. Dezelfde functies vinden we terug op de zuidoever, maar dan vooral in bestaande, te herbestemmen gebouwen. Op het Engels Plein komen een parkeergebouw (1.000 parkeerplaatsen), grootschalige detailhandel en kantoren. In de Sluisstraat en omgeving maken enkele nieuwe woonprojecten de link met de binnenstad. De Dijle wordt hier weer blootgelegd en er komt ook een nieuw buurtpark. Tweewaters ten slotte wordt een nieuwe, duurzame stadswijk met aanzienlijke bouwvolumes en zeventig procent groene ruimte. Ook hier ligt de klemtoon op



De Vaartkom in Leuven, op wandelafstand van het stadscentrum en van het station, is de plek van de enorme silo's, het Entrepotgebouw, de gigantische pakhuizen en andere indrukwekkende bakstenen gebouwen.

wonen - al horen er ook andere functies thuis. De Molens van Orshoven bijvoorbeeld worden een culturele broedplaats.

Alles bij elkaar zal de Vaartkom op termijn plaats bieden aan 2400 nieuwe woningen: appartementen, lofts, patiowoningen, parkwoningen. Een deel ervan zullen sociale huur- en

koopwoningen zijn. Twee blokken aan de Vaartkom zijn al door projectontwikkelaars gerealiseerd. Het park Keizersberg werd in september 2010 geopend. Voorts zijn er al verschillende bouwvergunningen afgegeven. Voor een derde bouwblok langs de Vaartkom, bijvoorbeeld, waar de sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal op gronden van – en deels voor rekening van – het AGSL gaat bouwen. Of voor het bedrijvent centrum “Creative Minds” in de vroegere brouwerij De Hoorn. Ook voor de *Balk van Beel* in de wijk Tweewaters en de herbestemming van de site Van Der Elst zijn vergunningen afgegeven. Andere projecten zijn in voorbereiding.

### KWALITEITSBEWAKING

AGSL krijgt voor het projectmanagement subsidies van de Vlaamse overheid. Veronique Henderix beheert het project: “We valoriseren de gronden en gebouwen die eigendom zijn van de stad of AGSL, maar onze taak ligt vooral in het bewaken van de stedenbouwkundige visie en de kwaliteit, van ontwerp tot uitvoering. Zaken zoals de publieke ruimte hebben we grotendeels zelf in handen. Daar leggen we de lat heel hoog. Voor de aanleg van het Engels Plein werd West 8 na afloop van een ontwerpwedstrijd aangewezen. Tegelijkertijd maakt Omgeving – Okra een masterplan voor de publieke ruimte van de volledige Vaartkom. Voor andere aspecten is er overleg met de projectontwikkelaars nodig. Als die op onze terreinen bouwen, staan we uiteraard sterker dan bij volledig private initiatieven. In dat laatste geval is ons instrumentarium tot het vooroverleg in het kader van de bouwvergunning beperkt. Gelukkig zijn het masterplan en het RUP zeer gedetailleerd en op heel wat ontwerpend onderzoek gebaseerd. Dat geeft ons toch een zekere impact op wat private partners doen.”