

**PROCESVERSLAG JURY
STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN
VAN 21, 26 EN 27 MEI 2011**

OPROEP 2011

ZATERDAG 21 MEI 2011

Aanwezig

Juryleden

André Loeckx, voorzitter
Maria De Bie
Eric Corijn
Thomas Block
Danielle Dierckx
Bernard Hubeau
Michiel Dehaene
Erik Rombaut
Steven Van Garsse
Anne Malliet
Willy Miermans
Rob Cuyvers

Waarnemer kabinet Van den Bossche

Sven Taeldeman
Dirk Temmerman

Team Stedenbeleid

Wout Baert
Monique De Ceuster
Thierry Goossens
Caroline Ryckeboer

Verontschuldigd

Juryleden

Katrien Tratsaert

* * *

AGENDA

1. Kennismakingsronde
2. Randvoorwaarden en afspraken jurering oproep 2011
3. Afspraken over de opmaak van de beoordelingstiches en de verslaggeving
4. Presentaties van de projecten en vraagstelling

1. KENNISMAKINGSRONDE

De leden van de jury stellen zich voor, en de voorzitter geeft een korte toelichting bij de werkzaamheden van de jury. Hij dringt tevens aan op absolute discretie over de werkzaamheden van de jury.

2. RANDVOORWAARDEN EN AFSPRAKEN JURERING OPROEP 2011

*** Verdere timing**

- 30 mei tot 30 juni 2011: Opmaak verslagen en redactie ontwerp van besluit en nota VR
- Week 4 juli 2011: Vragen advies Inspectie van Financiën
- Week 25 juli 2011: Advies IF ontvangen, dossier naar kabinet minister
- week 25 juli 2011: Begrotingsakkoord aanvragen door kabinet minister
- 1^e week september 2011: Interkabinettenwerkgroep
- 16 september 2011: Bespreking nota en BVR op Vlaamse Regering
- 2e helft september 2011: Vastlegging middelen en start overleg met de steden over de opmaak van de overeenkomsten

*** Beschikbaar budget**

Er is voor 2011 een budget van 12,538 miljoen euro ter beschikking voor de vastlegging van concept- en projectsubsidies, op basisallocatie BD0 BI307 4322 met libellé "Specifieke bijdragen aan gemeenten – ondersteuning stadsvernieuwingprojecten". Een projectsubsidie kan maximaal 5 miljoen euro bedragen. Een conceptsubsidie kan maximaal 60.000 euro bedragen.

*** Beoordeling en advies aan de Vlaamse Regering**

Per project wordt een omstandige beoordeling opgemaakt volgens een standaardmodel van beoordelingsfiche, waarin elk beoordelingscriterium van commentaar wordt voorzien. De beoordeling wordt eveneens weergegeven aan de hand van een score per criterium.

Er zijn vijf categorieën: zeer goed - goed - voldoende - voldoet nog niet - voldoet niet.

Na de beoordeling volgt een gemotiveerd eindadvies aan de Vlaamse Regering over het al dan niet toekennen van subsidie en desgevallend de hoogte van het subsidiebedrag. Ook kunnen per project aanbevelingen geformuleerd worden.

*** Adviezen van andere Vlaamse entiteiten**

Voorafgaand aan de jurering heeft het team Stedenbeleid over de projecten advies gevraagd aan meerdere andere relevante entiteiten van de Vlaamse Overheid. In totaal werden er 126 adviezen gevraagd en 113 adviezen ontvangen. Deze adviezen werden vooraf gescreend door het team Stedenbeleid en de belangrijkste opmerkingen zullen voorgelegd worden aan de steden bij vraag en antwoord na elke presentatie.

Deze adviezen worden ook gebruikt bij de jurering en eventuele relevante aanbevelingen van Vlaamse entiteiten zullen mee in de beoordelingsfiche van de jury worden verwerkt

* Beoordelingscriteria

De acht beoordelingscriteria worden door de juryvoorzitter overlopen en kort toegelicht

- 1 Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie
- 2 Wisselwerking tussen project, visie en beleid
- 3 Het belang van het project (vernieuwend karakter, hefboomfunctie, duurzaamheid)
4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en ontwerp
5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid
6. Samenwerking met publieke en private partners
7. Projectorganisatie en projectregie
- 8 Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

3. AFSPRAKEN OVER DE OPMAAK VAN DE BEOORDELINGSFICHES EN DE VERSLAGGEVING

De beoordelingsfiches zullen in eerste aanzet worden opgemaakt door de juryleden die hiervoor een taakverdeling afspreken volgens onderstaande tabel. Vervolgens zullen de fiches waar nodig worden aangevuld met de bespreking van specifieke kwesties door de juryleden specialist in de materie. De voorzitter van de jury staat in voor de eindredactie van alle fiches en voor het formuleren van de eindconclusies. Op het einde zullen alle fiches nog eens rondgestuurd worden zodat alle juryleden de gelegenheid hebben om op de finale versie nog te reageren.

Het team Stedenbeleid zal:

- Het procesverslag maken van de jurering
- De finale versie van alle beoordelingsfiches rondsturen en de eventuele reacties erop verwerken
- De nota aan de Vlaamse Regering met bijlagen en het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering opstellen
- Het dossier voorleggen aan de Inspectie van Financiën
- Het dossier voorleggen aan de Vlaamse minister bevoegd voor het stedenbeleid, om eerst het akkoord van de minister bevoegd voor de begroting aan te vragen en nadien ter agendering op de Vlaamse Regering

Taakverdeling voor de opmaak van de eerste aanzet van de beoordelingsfiches	
PROJECTSUBSIDIES	
Gent, Ledeberg leeft	Rob Cuyvers en Maria De Bie
Tienen, Herwaarderding site Lyceum, Kerkfabriek en H. Hartziekenhuis	Rob Cuyvers en Anne Malliet
Genk, LO 2020	Michiel Dehaene en Maria De Bie
Leuven, Kop van Kessel-Lo, park Belle Vue	Willy Miermans en Eric Corijn
Lokeren, Hoedhaer	Rob Cuyvers en Steven Van Garsse
Antwerpen, Centrale as, een hart voor Deurne	Anne Malliet en Bernard Hubeau
Hasselt, Blauwe Boulevard	Willy Miermans en Michiel Dehaene

CONCEPTSUBSIDIES	
Diest, Stationsomgeving Diest - Stationsknoop	Anne Malliet en Danielle Dierckx
Herentals, Masterplan en gemeenschappelijk ambitieniveau voor de stationsomgeving van Herentals	Thomas Block en Eric Rombaut
Sint-Niklaas, Stationsomgeving Noord	Willy Miermans en Anne Malliet
Aalst, Een centrum voor rechteroever	Eric Corijn en Bernard Hubeau
Leuven, Vaartkom West	Michiel Dehaene en Maria De Bie
Mechelen, Gasthuis- Schouwburgsite	Eric Corijn en Bernard Hubeau
Gent, Waalse Krook, Wintercircuit	Thomas Block en Eric Rombaut
Aarschot, De Torens	Rob Cuyvers en Danielle Dierckx
Antwerpen, Stationsomgeving Berchem	Michiel Dehaene en Maria De Bie
Vilvoorde, Broek	Thomas Block en Eric Rombaut

4. PRESENTATIES VAN DE PROJECTEN EN VRAAGSTELLING

De volgende vijf projecten worden vandaag voor de jury gepresenteerd.

- Mechelen, Gasthuis – Schouwburgsite (conceptsubsidie)
- Aarschot – De torens (conceptsubsidie)
- Aalst, Een centrum voor rechteroever (conceptsubsidie)
- Sint-Niklaas, Stationsomgeving Noord (conceptsubsidie)
- Genk, LO 2020 (projectsubsidie)

Elk project kan gedurende 20 minuten door de stad worden voorgesteld, nadien volgt 20 minuten vraagstelling door de jury.

1. MECHELEN, GASTHUIS – SCHOUWBURGSITE (CONCEPTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit:

Frank Nobels, schepen van cultuur
Guy Vloebergh, ruimtelijk planner cvba OMGEVING, Berchem
Xaveer De Clercq, diensthoofd Stadsvernieuwing en Stadsontwikkeling Mechelen
Michel Price, afdelingshoofd Cultuurontwikkeling

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de concrete invulling van deze site, naast de geplande podiumzaal
- de participatiestrategie voor het verwerven van een maatschappelijk draagvlak voor het project
- de mogelijkheid tot synergie bij de invulling van de nieuwe site (cultuur, zorg, onderwijs,)
- de huidige bewoning van de site en het risico op gentrificatie
- de nodige aandacht voor de problematiek van de Mechelse scholen (geen sportinfrastructuur, ingekapseld tussen bouwblokken,)
- de schaal van het masterplan

- de relatie tussen het masterplan en het ontwerpend onderzoek
- de link met en het doel van de gevraagde conceptsubsidie
- de financiële analyses nodig voor de realisatie van dit project
- de behoeftenstudie naar de gewenste/nodige podiuminfrastructuur, benchmarking met andere (centrum)steden

2. AARSCHOT – DE TORENS (CONCEPTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit

André Peeters, burgemeester
Geert Wijns, stedenbouwkundige
Jan De Vylder, ontwerper
Bart Vangassen, ontwerper

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de eigendomsstructuur op de site
- de historie van het project, in belangrijke mate bepaald door de positie van de privé-investeerder op de site van de vroegere wijnbottelarij
- de keuze voor wonen en het beoogde woonpubliek, in functie van de woonbehoeften van de stad
- de PPS-constructie, het risico op dominantie van de privé-investeerder en de mogelijk zwakkere positie van de stad terzake
- de verankering en de afdwingbaarheid van de afspraken met de privé-investeerder
- de participatiestrategie voor het verwerven van een maatschappelijk draagvlak voor het project, als zwaartepunt, doel van deze aanvraag voor conceptsubsidie
- de doelgroepen die bij de participatie moeten en zullen worden betrokken (bewoners, scholen, studenten ouders, gebruikers)
- de geplande "secret cities" en het risico op "gated communities"
- de doorwaadbaarheid en toegankelijkheid van het projectgebied
- de problematiek van de zogenaamde "woonkorrels", nl de losse bewoning in groene gebieden, en de geplande "vierkantshoeve" bewoning
- de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan

Adviezen andere entiteiten van de Vlaamse overheid, aandachtspunt voorgelegd aan de stad:

Afdeling Ruimtelijke Planning

De afdeling Ruimtelijke Planning (RWO) stelt dat men in de stad in het kader van de afbakening van het kleinstedelijke gebied op zoek is naar ruimte voor extra bedrijventerreinen. Voorlopig stelt de stad voor om in de Demervallei extra bedrijventerreinen te voorzien. Verschillende actoren gaan hier niet mee akkoord en hebben gevraagd alternatieve locaties te onderzoeken. Mogelijks is de locatie ter hoogte van de Orleanstoren één van deze alternatieven. In dat geval is het niet wenselijk om nu reeds in te stemmen met het voorstel van Aarschot. Want mogelijks kan de relatie stad – omliggende landschap ook verbeterd worden bv via een kwalitatieve inrichting van een nieuw bedrijventerrein?

Antwoord stad Aarschot

De stad kan en zal niet akkoord gaan met de inplanting van bedrijventerreinen op de site rond de Orleanstoren. Dit is voor hen onaanvaardbaar. De stad is niet bereid om dit landschappelijk waardevol

gebied op te offeren voor industrie. Tevens geeft de stad aan dat de discussie hierover de laatste jaren met deze afdeling volledig ontspoord is, en betreurt dit ten zeerste

3. AALST, EEN CENTRUM VOOR RECHTEROEVER (CONCEPTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit
Jens Aerts studiebureau BUUR
Ann Van de Steen, schepen
Els Bonnarens, architect stedenbouwkundige

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de verhouding tussen het bestaande stadsdeel op linkeroever en het nieuw geplande stadsdeel op rechteroever
- het risico op gentrificatie bij het aantrekken van nieuwe gebruikers in het nieuwe stadsdeel
- het spanningsveld tussen bestaande bewoners en handelaars enerzijds en de nieuwe gebruikers anderzijds
- de reden voor de aanvraag voor conceptsubsidie
- de expertise van de stad op het vak van participatie, de capaciteit om de regie te voeren op dit vlak
- de timing van het project, komt dit niet te vroeg?
- de dringende ingrepen die de snelle opstart van het project noodzakelijk maken
- de nood aan een sociale kaart van de wijk, te koppelen aan de projectdefinitie en de nood aan gebiedsgerichte analyse om tot een echt coproductief traject te kunnen komen
- de participatiestrategie voor het verwerven van een maatschappelijk draagvlak voor het project
- het stimuleren van de lokale economie op rechteroever als mogelijke hefboom voor het project, en de mogelijkheid van nieuwe economische investeringen op rechteroever
- de keuze voor sociale economie in het nieuwe stadsdeel
- het belang van andere investeerders op de site, bv uit de zorgsector

* * *

4. SINT-NIKLAAS, STATIONSOMGEVING NOORD (CONCEPTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit.
Marc Heynderickx, schepen RO
Bart Van Lokeren, planoloog

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen.

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de eigendomsstructuur op de site, het risico op dominantie van de privé-investeerder op de Slachthuissite en de mogelijk zwakkere positie van de stad terzake
- de nood aan een totaalvisie bij de stad, over de ruime stationsomgeving, onder meer over de functies van zowel de voor- als de achterkant van het station en de onderlinge coherentie tussen beiden
- de mogelijke partners of investeerders op de site
- het doel van deze aanvraag voor conceptsubsidie
- de verbindingen tussen de huidige voor- en achterzijde van het station
- de link met het stadsvernieuwingproject Stationsomgeving aan de voorkant van het station en de noodzaak om het ganse gebied als één geheel te bekijken
- de mobiliteit voor fietsers en de aanpak van bestaande problemen op dit vlak
- de nood aan een ruime aandacht voor alle aspecten van openbaar vervoer
- de woonprogrammatie op de site

5. GENK: LO2020 (AANVRAAG PROJECTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit:

Wim Dries, burgemeester
 Véronique Claessens, afdelingshoofd ruimtelijke ordening
 Ganael Vanlokeren, dienst ruimtelijke ordening
 Liesbeth Arits, dienst wijkontwikkeling
 Kathleen Van de Werf, studiebureau BUUR
 Stephanie De Deken, studiebureau BUUR

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de concrete invulling van de drie geplande woonlobben qua woningtypologie (6 typologieën)
- de timing en volgorde van de realisatie van deze woonlobben, en de invloed van de projectontwikkelaars hierop
- de concrete invulling van de drie geplande woonlobben qua functies
- het versterken van de sociale mix in het projectgebied, de wijkvorming
- de aandacht voor kindvriendelijkheid in het project (nieuwe school, kinderopvang, speeltuinen,)
- de aandacht voor het openbaar vervoer in het projectgebied
- de mobiliteit in zijn geheel (noodzaak eigen auto, autodelen,)
- de ontsluiting van het projectgebied via de nieuw geplande lus

Adviezen andere entiteiten van de Vlaamse overheid, aandachtspunt voorgelegd aan de stad

Agentschap voor Natuur en Bos

Het staat vast dat er veel bos zal verdwijnen ten voordele van woongebied. De stad Genk zou er alles aan moeten doen om zoveel mogelijk ontbossing te compenseren door het bebossen van nieuwe gronden en niet door het betalen van bosbehoudsbijdrage. Dit om zoveel mogelijk netto-ontbossing te vermijden.

Antwoord stad Genk

Er zijn op het grondgebied van de stad Genk geen gronden meer beschikbaar om te herbebossen, alleen nog de stroken langs de snelweg kunnen eventueel beplant worden met bomen. De stad heeft om die reden recent nog een bosbehoudsbijdrage betaald voor bebossing op het grondgebied van de stad Oostende.

Afdeling Milieu-, Natuur en Energiebeleid

Het afdoende tegemoetkomen aan de algemene milieudoelstelling om het aantal gehinderden te beperken door de erg slechte luchtkwaliteit te beperken is vooralsnog onduidelijk.. Er worden best geen nieuwe kwetsbare functies toegestaan, tenzij tegen dan aangetoond wordt dat de luchtkwaliteit zal volstaan bij de ingebruikname ervan.

Antwoord stad Genk

De stad treedt dit volledig bij en bevestigt dat de school die nu gesloten is pas zal worden heropend als alle wetenschappelijke metingen aantonen dat de luchtkwaliteit aan de gezondheidsnormen voldoet.

Afdeling Milieu-, Natuur en Energiebeleid

.Er blijft onmiskenbaar een structureel negatief versnipperend effect door de keuze voor de centraal gelegen weginfrastructuur. Dit zal ook haar weerslag hebben op het ruimtegevoel en de belevenis van het bospark. Waarom kan de bebouwing en de wijk niet beter aansluiten bij de bestaande bebouwing?

Antwoord stad Genk

Dit is ten gronde onderzocht. Dit zou vanuit puur ruimtelijk oogpunt de beste keuze zijn, maar biedt absoluut geen oplossing voor de zware maatschappelijke problematiek in de bestaande wijken. De doelstellingen van het project worden hierdoor niet vooruitgeholpen.

DONDERDAG 26 MEI 2011

Aanwezig

Juryleden

André Loeckx, voorzitter
Maria De Bie
Eric Corijn
Thomas Block
Daniëlle Dierckx
Bernard Hubeau (voormiddag)
Michiel Dehaene
Erik Rombaut
Steven Van Garsse (voormiddag)
Anne Malliet
Willy Miermans
Rob Cuyvers

Waarnemer kabinet Van den Bossche: Dirk Temmerman

Team Stedenbeleid

Wout Baert
Monique De Ceuster
Thierry Goossens
Caroline Ryckeboer

Verontschuldigd

Juryleden:

Katrien Tratsaert
Bernard Hubeau (namiddag)
Steven Van Garsse (namiddag)

Waarnemer kabinet Van den Bossche: Sven Taeldeman

AGENDA

Enig agendapunt: vervolg presentaties van de projecten en vraagstelling

VERVOLG PRESENTATIES VAN DE PROJECTEN EN VRAAGSTELLING

De volgende acht projecten worden vandaag voor de jury gepresenteerd

- Leuven, Kop van Kessel-Lo, park Belle Vue (projectsubsidie)
- Leuven, Vaartkom West (conceptsubsidie)
- Hasselt, Blauwe Boulevard (projectsubsidie)
- Tienen, Herwaardering site Lyceum, Kerkfabriek en H. Hartziekenhuis (projectsubsidie)
- Diest, Stationsomgeving Diest – Stationsknoop (conceptsubsidie)
- Gent, Ledeberg leeft (projectsubsidie)
- Gent, Waalse Krook, Wintercircus (conceptsubsidie)
- Vilvoorde, Broek (conceptsubsidie)

6. LEUVEN, KOP VAN KESSEL-LO, PARK BELLE VUE (PROJECTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit

Veronique Charlier, directeur RO
Dirk Robbeets, schepen openbare werken
Jaak Brepoels, schepen huisvesting en lokale economie
Veronique Henderix, projectbeheerder AGSL

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen.

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de timing van het project en het uitstel van de aanleg van het park en de brug tot de volgende legislatuur
- de woonfunctie, de woontypologie en het beoogde woonpubliek, in functie van de woonbehoeften van de stad
- het project Tiensesteenweg (kopgebouw, tunnel,...)
- de mobiliteitsstudie, de geplande investeringen voor de zwakke weggebruikers en de fietsroutes door het gebied
- de locatie van de pendelparking van Euro-Immostar
- het coproductieve ontwerp, de invulling en de programmatie voor het nieuwe park Belle Vue, noodzakelijk in overleg met de toekomstige gebruikers

- het uitzicht van het nieuwe park Belle Vue, rekening houdend met zijn ruimtelijke beperkingen (50m op 750m)
- de nood aan afstemming van de programmatie van de verschillende nieuwe en bestaande parken in de stad Leuven

* * *

7. LEUVEN, VAARTKOM WEST (CONCEPTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit.

Veronique Charlier, directeur RO
Dirk Robbeets, schepen openbare werken
Jaak Brepoels, schepen huisvesting en lokale economie
Veronique Henderix, projectbeheerder AGSL

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen.

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de scharnierfunctie van het projectgebied tussen het stadscentrum en Vaartkom Noord
- de reden voor de aanvraag voor conceptsubsidie, de capaciteit die de stad daarmee wil binnenhalen
- de vrijheidsgraad, de ruimte waarbinnen de eventuele conceptbegeleiding kan voor de stad
- de visie, het toekomstbeeld dat de stad heeft over dit projectgebied
- de rol van het bureau AT Osborne binnen een eventuele conceptbegeleiding
- de rol en positie van AB INBEV als belangrijkste eigenaar binnen dit project
- de huidige en toekomstige grondposities binnen het projectgebied, ook van de stad Leuven zelf
- de moeilijke situatie inzake de toepassing van de wetgeving op de overheidsopdrachten, gelet op deze posities
- het RUP wordt niet gewijzigd
- de nood aan het ontwikkelen van meerdere scenario's door de stad, vanuit zijn regiefunctie, gelet op het feit dat dit project nog op vele manieren kan evolueren

* * *

8. HASSELT, BLAUWE BOULEVARD (PROJECTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit.

Tom Vandeput, schepen van Openbare Werken
Marc Swyngedouw, directeur Technische Dienst
Valère Ceyssens, studiebureau Arcadis
Mark Van de Vijver, Technische Dienst, Strategische Projecten

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de plaats van de parkeergarage aan de westkant t.o.v. het volledige plan, en in het mobiliteitsplan
- BPA is momenteel nog geldig, maar zal wijzigen in functie van een aantal elementen uit dit project
- de aanleg van de lage kade voor zwakke weggebruikers
- de inschatting van de kostprijs van het project
- de fasering van het project
- de aandacht voor duurzaamheid: ecologisch, sociaal, institutioneel (participatie)
- de beoogde band tussen de stad en het water
- de kindvriendelijkheid van het project
- de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid, ook inzake huisvesting
- de samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen
- de woonfunctie en het beoogde woonpubliek, in functie van de woonbehoeften van de stad
- de rol van de projectontwikkelaar
- het publieke domein als sturend element voor de privé-ontwikkeling
- het beeldkwaliteitsplan moet nog worden opgemaakt, nood aan visie-ontwikkeling bij de stad
- de link met de kwaliteitsbewaking van het project
- de lessen uit de vroegere conceptsubsidiering
- het statuut van het masterplan

. . .

9. TIENEN, HERWAARDERING SITE LYCEUM, KERKFABRIEK EN H. HARTZIEKENHUIS (PROJECTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit:

Jean Defau, schepen
Martine Rens, schepen RO
Francis De Wolf, ontwerper, Brut
Dries Willems, Buro 3-S
Marcia De Gent, diensthoofd RO

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen.

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de ontsluiting van de publieke ruimte, de effecten hiervan op de gebruikers, private functies en diensten
- de nood aan aandacht voor kinderen en jongeren, de nodige garanties voor de toekomst en de kwaliteitsbewaking van de gemaakte afspraken
- de concrete invulling inzake wonen, de woningtypologie, de duurzaamheidsvereisten voor deze nieuwe woningen
- de nodige aandacht voor woonzorgcombinaties, samen met het ziekenhuis
- de projectstructuur en de regierol van de stad, voor het ganse projectgebied
- de toekomstige evoluties van het ziekenhuis op deze site

- PPS de kerkfabriek heeft nog geen ontwikkelaar aangesteld, Van Roey werd belast met een studie-opdracht, de opdracht zal op een transparante manier gegund worden, conform de vigerende regelgeving, en rekening houdend met een aantal welbepaalde criteria
- de nodige aandacht voor duurzaamheid via collectieve voorzieningen bv op het vlak van energie, afvalbehandeling,
- de doorwaadbaarheid van het projectgebied
- het parkeerconcept en de parkeervoorzieningen in het projectgebied
- de kostprijsberekening op basis van ramingen en aan de hand van de resultaten van de conceptsubsidie

. . .

10. DIEST, STATIONSOMGEVING DIEST – STATIONSKNOOP (CONCEPTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit:

Jan Laurys, burgemeester
Koen Van Bouchout, bestuurssecretaris-planoloog, provincie Vlaams-Brabant
Guido Sannen, diensthoofd patrimonium stad Diest
Kathleen Berx, stedenbouwkundige stad Diest

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen.

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de plaats van de Demer in het project, de nood aan een landschapspark Demer, en aan een watertoets
- de drie verschillende "Demers" in de stad Diest
- de regrefunctie van de stad en de kwaliteitsbewaking van het project
- de formulering van het projectvoorstel, de participatie hieraan en de communicatie hierover
- de invulling van het kopgebouw en de visie van de stad terzake
- de inplanting van de fietsstalling en van de parkings in het projectgebied
- de urgente onderdelen van het project: parking, mobiliteit, woonfunctie, provinciale aanpak van de stationsomgeving in stedelijke gebieden
- de rol van Diest als "herkomststation" voor pendelaars
- de stadsregionale dimensie, met Leuven als centrumstad, en met Tienen, Aarschot, Diest als kleinere steden
- de samenwerking met de NMBS
- de woonbehoeftes in de stad, mede in functie van de bevolkingsprognoses
- de opmaak van drie masterplannen. Oude Brandweerkazerne, Citadel, Hasseltsestraat
- de vrijheidsgraad, de ruimte waarbinnen de eventuele conceptbegeleiding kan voor de stad

. . .

11. GENT, LEDEBERG LEEFT (PROJECTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit:

Joris Demoor, ABIS, stadsbrede subsidies
Liesbeth Bultinck, programmaregisseur
Carl Dejonghe, kabinet schepen Balthazar

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen.

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de geplande onteigeningen voor het project (20 panden in totaal), in relatie tot de huidige bewoning (eigenaars, huurders) en het herhuisvestingstraject dat hiervoor werd uitgewerkt
- Nog geen toegankelijkheidsstudie voor de welzijnsknoop, wel een toegankelijkheidstoets voor het gebouw
- Maar één grote privé-investering met een ontwikkelaar in het projectgebied, deze zal deel mee investeren in de publieke ruimte (teruggetrokken rooilijn, doorsteek Bockstaelstraat naar Franse Vaart. aanleg park)
- de gevolgen voor de huidige bewoners en het risico op gentrificatie, aandacht voor duurzame samenlevingsopbouw
- publieke voorzieningen worden het eerst aangelegd, momenteel al bezig
- de structurele duiding ontbreekt in het schriftelijke dossier, maar daar is zeker ook werk van gemaakt, voorbereidend studiemateriaal werd verzameld
- de ruimtelijke ontwikkeling als drager voor andere ontwikkelingen (cultureel, economisch,), ook in de "buik" van het projectgebied (herinrichting woonstraten, renovatie dienstencentrum, aandacht voor ontmoetingsruimtes, .)
- de kwaliteitsbewaking, de procesbewaking van het project
- de inrichting van het park De Vijvers door de Groendienst

Adviezen andere entiteiten van de Vlaamse overheid, aandachtspunt voorgelegd aan de stad

Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid Oost-Vlaanderen

De stad wil bestaande viaduct B401 gebruiken als 'onderdak' voor o.m. polyvalente hal, spoorvoorzieningen en een parking. Voorbereidend ruimtelijk onderzoek werd afgerond (april 2010) BMV werd tot op heden niet betrokken in dit planproces.

AWV staat principieel weigerachtig tegenover het inplanten van functies onder snelwegviaducten, o m in geval van potentieel brandgevaar. Gezien de huidige staat van de viaduct is het inbrengen van nieuwe functies eronder evenmin aangewezen.

Antwoord stad Gent

De stad is momenteel, zeer recent, nog maar pas deze week, in gesprek met AWV hierover.

De discussie is nog niet afgerond, maar AWV overweegt om de stad Gent de toelating te geven voor het aanbrengen van een buurtparking en enkele kleine infrastructuur onder het viaduct

* * *

12. GENT, WAALSE KROOK, WINTERCIRCUS (CONCEPTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit

Joris Demoor, ABIS, stadsbrede subsidies
Bernard Ottevaere, projectleider
Carl Dejonghe, kabinet schepen Balthazar

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen.

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de meerwaarde van de conceptsubsidie voor dit project, gelet op de grote capaciteit waarover de stad Gent reeds zelf beschikt
- het bij voorkeur aansluiten bij het werk dat het bureau Coussée en Goris architecten reeds uitvoerde voor dit project
- het profiel van het ontwerpbureau dat de stad graag zou ingeschakeld zien in het kader van een eventuele conceptsubsidieëring
- de visie van de stad op het functioneren van dit nieuwe cluster binnen de stad
- ruimte voor een fietsstalling (350 plaatsen + eventueel nog eens 350 plaatsen)
- een bijkomend brugje voor de hulpdiensten en de zwakke weggebruikers
- de timing en de volgorde van de aanduiding van een ontwerper en een investeerder

* * *

13. VILVOORDE, BROEK (CONCEPTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit

Marc Van Asch, burgemeester
Eva Fonteyn, projectcoördinator

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen.

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- is de hoop om vervuilende bedrijven of bedrijven met niet-intensief ruimtegebruik weg te krijgen van de site realistisch?
- de PPS-constructies op de site
- de reden voor de aanvraag voor conceptsubsidie, de capaciteit die de stad daarmee wil binnenhalen
- de zwaarte van de ingrepen in het projectgebied en de gevolgen hiervan voor de bewoners, de nood aan aandacht voor hun signalen
- de problematiek van de rand rond Brussel, ruimtelijk, functioneel, politiek, en de positie van Vilvoorde hierin
- de mobiliteitsproblematiek in Vilvoorde
- de initiatieven van de stad aan de overkant van de Schaarbeeklei

- Vilvoorde onder druk: overdruk door grote privé-spelers op het projectgebied (bv Woestijnvis) en onderdruk door de marginaliteit van de locatie van het gebied

VRIJDAG 27 MEI 2011

Aanwezig

Juryleden:	André Loeckx, voorzitter Maria De Bie Thomas Block Danielle Dierckx Bernard Hubeau Michiel Dehaene Erik Rombaut Steven Van Garsse Anne Malliet Willy Miermans Rob Cuyvers
------------	---

Waarnemer kabinet Van den Bossche	Sven Taeldeman Dirk Temmerman
-----------------------------------	----------------------------------

Team Stedenbeleid	Wout Baert Monique De Ceuster Thierry Goossens Caroline Ryckeboer (namiddag)
-------------------	---

Verontschuldigd

Juryleden:	Katrien Tratsaert Eric Corijn
------------	----------------------------------

Team Stedenbeleid:	Caroline Ryckeboer (voormiddag)
--------------------	---------------------------------

AGENDA

1. Vervolg presentaties van de projecten en vraagstelling
2. Selectie van de projecten
3. Bepaling van subsidiebedragen
4. Motivering en aanbevelingen van de jury per project
5. Advies aan de Vlaamse regering

1. VERVOLG PRESENTATIE EN VRAAGSTELLING

De volgende vier projecten worden vandaag voor de jury gepresenteerd

- Antwerpen, Stationsomgeving Berchem (conceptsubsidie)
- Antwerpen, centrale as, een hart voor Deurne (projectsubsidie)
- Herentals, masterplan en gemeenschappelijk ambitieniveau voor de stationsomgeving van Herentals (conceptsubsidie)
- Lokeren, Hoedhaar (projectsubsidie)

14. ANTWERPEN, CENTRALE AS, EEN HART VOOR DEURNE (PROJECTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit

Karina Rومان, projectleider
Jan Verhaert, kabinetsadviseur burgemeester en schepen Van Campenhout
Wim Blommaert, AG VESPA, dossierbeheerder

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de PPS constructie samenwerking met parkeerbedrijf
- de wijziging van het parkeerbeleid
- de nood aan wijzigende mobiliteit
- de integrale verheffing van stadsdelen in plaats van losse infrastructurele ingrepen
- de vraag naar het sociaal weefsel, het karakter van de wijk
- de keuze voor de aanpak van de centrale as als onderdeel van het project
- het participatietraject, gebruik van een babbelbox
- de betrokkenheid van lokale actoren, verenigingen
- de klemtoon op de fysieke ingrepen
- de samenwerking met publieke actoren, met de provincie, met de sociale huisvestingsmaatschappij
- de samenwerking met privé-partners
- de betrokkenheid van het district
- de relatie met de wijk Kronenburg
- de opzet van een natraject
- de uitwerking van verschillende scenario's met één duidelijk doel voor ogen

. . .

15. ANTWERPEN, STATIONSOMGEVING BERCHEM (CONCEPTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit

Kitty Haine, projectleider AG Stadsplanning Antwerpen
Jan Verhaert, kabinetsadviseur burgemeester en schepen Van Campenhout
Hardwin De Wever, directeur AG Stadsplanning Antwerpen
Wim Blommaert, AG VESPA, dossierbeheerder

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de nood aan conceptsubsidie als ondersteuning bij de aanwezige capaciteit in de stadsdiensten

- de nood van de stad om proactief op te treden naar privépartners
- de nood aan een zeer sterke projectregie van de stad
- de vraag naar deskundigheid inzake marktonderzoek
- de wenselijke samenhang tussen de wijken Zurenborg en Groenenhoek
- de tijdsdruk van de privé-partners
- de nood aan een beter ontwerp voor de publieke ruimte
- de nood om ook luchtkaat en geluidskaat mee op te nemen in het ontwerpend onderzoek
- de nood aan andere privé-partners
- de uitdagingen inzake stedelijkheid en bovenlokaal belang van deze plek
- de nood aan een betere verbinding met het openbaar vervoer

* * *

16. HERENTALS, MASTERPLAN EN GEMEENSCHAPPELIJK AMBITIENIVEAU VOOR DE STATIONSOMGEVING VAN HERENTALS (CONCEPTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit:

Mien Van Olmen, schepen ruimtelijke ordening
Jan Bertels, schepen huisvesting
Ing. Gino Verschuere, directeur grondgebonden zaken
Marc Caers, medewerker technische dienst

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen.

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- het aandeel sociaal wonen en het voorzien van meer sociale ontwikkelingen
- de samenwerkingsovereenkomst voor opmaak masterplan met Immo-star, de relatie met Immo-star
- de nood aan capaciteitsopbouw in de stad, de nood aan een duidelijk onderbouwde visie
- de vraag naar ondersteuning voor capaciteitsopbouw en het opnemen van regiefunctie
- de nood aan uitbreiding van het masterplan in een ruimere context
- de stand van zaken van privé-ontwikkelingen
- de inbreng van de gronden van de stad
- het voorzien van een groengebied, doorsteek naar het Netegebied
- de mogelijke locatie van het ziekenhuis, rekening houdend met de waterhuishouding
- de mogelijkheid van een fietsroute naast het spoor
- de aansluiting met de wijken
- het voorzien van een mogelijke ondertunneling van het spoor (voor fietsers en voetgangers) in functie van een Noord-Zuid verbinding
- nog geen participatie over het masterplan (nog niet concreet), wel al openbaar onderzoek mobiliteitsplan

* * *

17. LOKEREN, HOEDHAAR (PROJECTSUBSIDIE)

a) Delegatie

De delegatie bestaat uit:

Filip Liebaut, schepen stad Lokeren
Bart Cassier, directeur Interwaas
Stéphane Beel, architect
Caroline Huybrechts, Beel architecten
Hella Rogiers, Antenno, communicatie-participatie
Marc Decostere, Van Roey Project nv
Mario Fancello, projectregisseur

b) Presentatie

De delegatie houdt een presentatie voor de jury en overhandigt hiervan een elektronische versie aan het secretariaat om eventueel te gebruiken bij de inhoudelijke jurybesprekingen

c) Vraag en antwoord

Volgende thema's komen aan bod:

- de nadruk op kwaliteit en duurzaamheid
- inspanningen op het vlak van communicatie en participatie
- de functie van het park als centrale ontmoetingsplaats
- de uitbreidingsmogelijkheden voor de moskee (ook in de hoogte), de contacten met de Islamitische gemeenschap
- de kwaliteitsbewaking in de PPS constructie
- bewaking van het traject door een stuurgroep met de stad, privé-partners en met de bewoners
- de sociale woonblokken zijn niet opgenomen in de projectomschrijving, maar worden wel gerenoveerd
- de voorzieningen inzake publieke dienstverlening kinderopvang, scholen, speelplein, parkeerplaatsen voor de moskee-bezoekers
- de keuze voor verschillende woontypologieën
- de functie van het park, voor de buurt maar ook buurtoverschrijdend
- de nood aan budgetkavels, de mogelijkheid tot verankering en nood aan bottom-up opbouw en experimenteerruimte (onder meer groepsbouw), de prijs van de kavels
- oversteekbaarheid van de weg, plannen doorgesproken met AWW
- de autoluwheid van het gebied
- de kindvriendelijkheid, gebruik van het park door kinderen
- de inpassing in een ruimere omgeving, de verhouding met de bestaande woonblokken, de open ruimte rond de gerenoveerde blokken wordt één geheel met het park
- de belangrijkheid en het gebruik van een eventuele projectsubsidie

2. SELECTIE VAN DE PROJECTEN

De jury beoordeelt de 17 projecten en beraadslaagt hierbij over

- de sterktes en zwaktes per project
- de toekenning van de scores per project
- een uitspraak over het al dan niet selecteren van het project
- de argumentatie voor de uitspraak over het al dan niet selecteren
- het formuleren van aanbevelingen per project
- het bepalen van het subsidiebedrag per project voor concept- en projectsubsidie

Deze beoordeling leidt tot de scores die in de tabel op de volgende pagina's worden weergegeven

AANVRAGEN VOOR CONCEPTSUBSIDIE

Scores: vijf mogelijke categorieën zeer goed, goed, voldoende, voldoet nog niet, voldoet niet

	1 Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie	2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid	3. Het belang van het project	4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp	5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid	6. Samenwerking met publieke en private partners	7. Projectorganisatie en projectregie	8 Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid	Advies van de jury
Diest, Stationsomgeving Diest - Stationsknooppunt	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Goed	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Goed	Voldoende	Ongunstig
Herentals, Masterplan en gemeenschappelijk ambitieniveau voor de stationsomgeving van Herentals	Goed	Voldoende	Goed	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Goed	Voldoet nog niet	Goed	Gunstig
Sint-Niklaas, Stationsomgeving Noord	Goed	Goed	Goed	Goed	Voldoende	Goed	Goed	Goed	Gunstig
Aalst, Een centrum voor rechteroever	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Goed	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoende	Voldoet nog niet	Ongunstig
Leuven, Vaartkom West	Voldoet niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet niet	Goed	Voldoet niet	Ongunstig
Mechelen, Gasthuis-Schouwburg site	Goed	Voldoende	Goed	Goed	Voldoet nog niet	Voldoende	Goed	Goed	Gunstig
Gent, Waalse Krook, Wintercircus	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoende	Voldoet niet	Voldoende	Voldoende	Goed	Voldoet niet	Ongunstig
Aarschot, De Torens	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Ongunstig
Antwerpen,	Goed	Goed	Zeer goed	Goed	Voldoet nog niet	Voldoende	Zeer goed	Goed	Gunstig

Stationsomgeving Berchem									
Vilvoorde, Broek	Goed	Goed	Goed	Goed	Voldoende	Voldoende	Goed	Goed	Gunstig

AANVRAGEN VOOR PROJECTSUBSIDIE									
Scores: vijf mogelijke categorieën zeer goed, goed, voldoende, voldoet nog niet, voldoet niet									
	1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie	2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid	3. Het belang van het project	4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp	5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid	6. Samenwerking met publieke en private partners	7. Projectorganisatie en projectregie	8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid	Advies van de jury
Gent, Ledeberg leeft	Goed	Goed	Zeer goed	Goed	Zeer goed	Goed	Zeer goed	Goed	Gunstig
Tienen, Herwaarderingsite Lyceum, Kerkfabriek en H. Hartziekenhuis	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoende	Voldoet nog niet	Ongunstig
Genk, LO 2020	Zeer goed	Goed	Goed	Goed	Zeer goed	Goed	Goed	Goed	Gunstig
Leuven, Kop van Kessel-Lo, park Belle Vue	Zeer goed	Goed	Zeer goed	Goed	Voldoende	Goed	Zeer goed	Goed	Gunstig
Lokeren, Hoedhaer	Goed	Goed	Goed	Zeer goed	Goed	Zeer goed	Voldoende	Goed	Gunstig
Antwerpen, Centrale as, een hart voor Deurne	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Goed	Voldoet nog niet	Ongunstig
Hasselt, Blauwe Boulevard	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet nog niet	Ongunstig

Dit levert volgende selectie op:

a) Worden geselecteerd voor conceptsubsidie

- Herentals, Masterplan en gemeenschappelijk ambitieniveau voor de stationsomgeving van Herentals
- Sint-Niklaas, Stationsomgeving Noord
- Mechelen, Gasthuis- Schouwburgsite
- Antwerpen, Stationsomgeving Berchem
- Vilvoorde, Broek

b) Worden geselecteerd voor projectsubsidie

- Gent, Ledeberg leeft
- Genk, LO 2020
- Leuven, Kop van Kessel-Lo, park Belle Vue
- Lokeren, Hoedhaar

De motivering van deze selectie wordt uitgeschreven in een uitgebreide beoordelingsfiche per project. Deze fiches vormen het essentiële deel van het gemotiveerd advies aan de Vlaamse Regering. De integrale beoordelingsfiches van de 17 projecten worden als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

3. BEPALING VAN DE SUBSIDIEBEDRAGEN

a) De conceptsubsidies

De juryleden gaan unaniem akkoord om, conform artikel 18 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 maart 2007 betreffende de subsidiëring van stadsvernieuwingprojecten, aan de vijf projecten die worden voorgedragen voor conceptsubsidie, het maximale bedrag van 60.000 euro als conceptsubsidie toe te kennen.

De motivering hiervoor is dat de ingediende projecten enerzijds steeds complexer worden, en anderzijds dat de vragen van de steden aan de conceptbegeleiding bijgevolg ook inhoudelijk meer veeleisend en diepgaand zijn.

Er is voor 2011 een budget van 12,538 miljoen euro ter beschikking voor de vastlegging van concept- en projectsubsidies, op basisallocatie BD0 BI307 4322 met libellé "Specifieke bijdragen aan gemeenten – ondersteuning stadsvernieuwingprojecten". Hiervan wordt een bedrag van 60 000 euro x 5 = 300 000 euro afgenomen voor de subsidiëring van deze aanvragen.

b) De projectsubsidies

Volgende uitgangspunten worden vooropgesteld: het toegekende bedrag moet resulteren uit een afweging van

- 1) de voor deze oproep beschikbare middelen
- 2) het aantal 'zeer goede' projecten voorgedragen voor subsidiëring.
- 3) het waarderingsniveau van het project
- 4) de verhouding tussen publieke en private investeringen
- 5) het kostenaandeel gedragen door de stad
- 6) de voorgestelde besteding van de subsidie

De jury heeft hierbij als volgt geredeneerd

Het totale beschikbaar bedrag voor projectsubsidieering bedraagt na aftrek van de vijf voorgestelde conceptsubsidieeringen nog 12,238 miljoen euro

Er worden vier projecten voorgedragen voor subsidiëring. Bij gelijke verdeling zou dit 3.059.500 euro per project geven.

Dit gemiddelde wordt vervolgens gemoduleerd op basis van de waardering van de zes hogervermelde uitgangspunten. Na een uitgebreide gedachtenwisseling scoort het project van Gent het beste, de projecten van Genk en Leuven scoren gelijkwaardig en het project van Lokeren scoort iets lager.

Bijgevolg wordt besloten dat het project Ledeberg Leeft van Gent het hoogste bedrag moet krijgen, de projecten van Genk, LO2020 en van Leuven, Kop van Kessel-Lo en park Belle Vue evenveel en het project van Lokeren, Hoedhaer het minste. Dit brengt de jury tot volgend voorstel:

Gent, Ledeberg Leeft	3,700 miljoen euro
Genk, LO2020	3,000 miljoen euro
Leuven, Kop van Kessel-Lo en park Belle Vue (Stad)	3,000 miljoen euro
Lokeren, Hoedhaer	2,538 miljoen euro
Totaal	12,238 miljoen euro

Dit bedrag van 12,238 miljoen euro wordt vastgelegd op het vastleggingskrediet op basisallocatie BD0 BI307 4322 met libellé "Specifieke bijdragen aan gemeenten – ondersteuning stadsvernieuwingsprojecten".

4. MOTIVERING EN AANBEVELINGEN VAN DE JURY PER PROJECT

Aanvragen voor conceptsubsidies

1. Diest, stationsomgeving Diest - Stationsknoop

De jury waardeert dit project voor de multifunctionele ontwikkeling van de Diestse stationsomgeving, maar is van mening dat het project geen baat heeft bij nieuw ontwerpend onderzoek op conceptueel niveau in het projectgebied zelf. Het masterplan bevat de nodige kwaliteiten. Verfining, actualisering, uitwerking worden best door de ontwerper van het masterplan opgenomen. Hetzelfde geldt voor het verbeteren van de verbinding met het stadscentrum.

De stad geeft aan nood te hebben aan een externe kwaliteitsbewaker, maar de jury is van mening dat de stad met de masterplanner een goed team in huis heeft dat de verdere uitwerking van de deelprojecten wel in goede banen kan leiden.

Wat ontbreekt is eerder de integratie in een globale visie op de ontwikkeling van Diest in zijn geheel. Dit vereist denk- en ontwerpwerk op de schaal van de stad en haar omgeving, eerder dan een hernieuwde visie op de stationsomgeving.

De stad wil de conceptsubsidiering vooral inzetten voor consultancy op het vlak van kwaliteitsbewaking en PPS van deelprojecten in de stationsomgeving. Dit past niet in de huidige opzet van de conceptsubsidiering.

De jury geeft daarom aan de Vlaamse Regering een ongunstig advies voor het toekennen van een conceptsubsidie.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De stad Diest heeft heel wat kansen en troeven in huis om als woon-, werk- en winkelstad een stevige positie te verwerven in de regio rond Leuven.

Voor het concrete project van de stationsomgeving verdient het aanbeveling de watertoets en het integraal waterbeheer een plaats te geven in het project.

Verder is de jury van mening dat een bestemming/trekker voor het kopgebouw nodig is, maar misschien minder dringend dan gedacht. Een goede relatie tussen de stationsomgeving en het stadscentrum lijkt van groter belang. In het bedenken daarvan kan het belang van een kopgebouw mogelijk anders bekeken worden.

Het advies van Ruimte & Erfgoed vraagt bij de heraanleg van de Fort Leopoldlaan aandacht voor het behoud van het beschermde monument van de 19^{de}-eeuwse verdedigingsgordel van Diest

2. Herentals, masterplan en gemeenschappelijk ambitieniveau voor de stationsomgeving van Herentals

De jury beveelt de Vlaamse Regering aan om een conceptsubsidie te verlenen om het project stationsomgeving Herentals te ondersteunen

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury beveelt de gemeente Herentals aan om naast deze conceptsubsidie van de Vlaamse Regering, ook voldoende eigen middelen in te zetten om dit voor de stad (en de streek) potentieel erg interessante stationsproject grondig te kunnen voorbereiden, met versterking van de eigen gemeentelijke expertise

Een voorwaarde voor een succesvolle conceptsubsidie is dat de gemeente zowel de leiding neemt van het verruimen van de huidige preliminaire projectwerking als een belangrijkere stem krijgt bij het ontwikkelen van het Masterplan van EIS, en zo voldoende expertise en ervaring krijgt om in een latere fase met succes de regiefunctie van het verruimde stadsvernieuwingsproject te kunnen opnemen

De jury beveelt ook aan met de conceptsubsidie aandacht te schenken aan het participatief luik (vb de organisatie van een interactief stadsdebat) en aan het uitwerken van een sterk organisatorisch projectopzet. Ook moet zo snel mogelijk op zoek gegaan worden naar mogelijke geïnteresseerde partners uit de private sector

3. Sint-Niklaas, Stationsomgeving Noord

De jury waardeert de strategische stap van Sint-Niklaas om via een conceptsubsidie, aangevuld met eigen middelen, de kansen en mogelijkheden van dit belangrijke stadsdeel integraal aan te pakken en te gaan voor een kwaliteitsvol stadsvernieuwingsproject. Via ontwerpend onderzoek zal een masterplan worden voorbereid dat voor alle actoren een kader aanreikt en tegelijk integratie garandeert en synergie bevordert. De stad zal zorgen voor een goede omkadering.

De jury geeft de Vlaamse Regering een gunstig advies voor het verlenen van een conceptsubsidie

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury wijst op het belang van een hoogkwalitatief stadsontwerp, steunend op ontwerpend onderzoek en op onderhandelend ontwerpen, dat een duidelijke meerwaarde moet opleveren voor de stad, maar ook voor de betrokken actoren en eigenaars. Dit moet voorkomen dat de hele dynamiek beperkt blijft tot een optelsom van aparte vastgoedprojecten. De stad zal hiervoor een sterke regierol moeten opnemen. Het is de bedoeling dat deze regie reeds gestalte krijgt tijdens de conceptsubsidie

De samenhang met een eventuele Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester moet uitgeklaard worden. De conceptsubsidie ondersteunt de plannings- en ontwerpactiviteit van de stad, gericht op projectformulering en kan niet worden beschouwd als een loutere financiering van extern studiewerk. Het is van belang het ontwerpend onderzoek van in het begin een participatieve en zo mogelijk coproductieve lading te geven.

4. Aalst, een centrum voor rechteroever

De jury ondersteunt de intentie van de stad om werk te maken van de herontwikkeling van Aalst Rechteroever. Aan het grote belang van deze doelstelling wordt niet getwijfeld. Het gaat om een ambitieuze en complexe opdracht. In de aanvraag worden heel wat interessante elementen aangebracht maar wat ontbreekt is een sterke diagnose, een wervende visie en het formuleren van strategische projecten met voldoende hefboomkracht. De focus op sterke ruimtelijke dragers en dito maatschappelijke trekkers ontbreekt. De stad vraagt conceptsubsidie voor het verder uitwerken van de gesuggereerde deelprojecten en voor PPS advies. De jury twijfelt echter aan de hefboomkracht van deze deelprojecten en aan de centraliteit die zij zouden moeten bewerkstelligen.

Er is nood aan stadsonderzoek en stadsdebat over de toekomst van Aalst Rechteroever. Wat ontbreekt gaat de draagkracht van de conceptsubsidieering te buiten.

De jury adviseert de Vlaamse Regering om geen conceptsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

Er dient een grondige reflectie – stadsonderzoek, stadsdebat - plaats te vinden over de toekomst van Aalst Rechteroever gericht op diagnose, visievorming, ontwikkelingsstrategie.

Bovenstaande reflectie moet op zoek naar mogelijke sterke dragers of trekkers. Zo kan – onder meer - nagedacht worden over mogelijke ontwikkelingen van het carnavalsgebeuren (complementaire activiteiten, vorming, productie, promotie, uitrusting, ...) Visievorming en strategisch denken rond dit carnavalsgebeuren kan resulteren in hefboomprojecten met belangrijke lokale ruimtelijke en maatschappelijke impact. Uiteraard kan dit alles niet zonder te werken aan een draagvlak bij bewoners, bij verenigingen, bij financiers.

Geen visie en strategie zonder ruimtelijke dimensie. Wat voorligt is een goede aanzet op dit vlak. Wel moet meer gezocht worden naar het samenspel van maatschappelijke trekkers en ruimtelijke dragers. Ontwerpend onderzoek heeft nood aan een degelijke maatschappelijke diagnose en sociale kennis.

Wervende visievorming en strategische projectformulering kan niet zonder bewonersparticipatie. Daarbij moet erover worden gewaakt dat alle belangen(groepen) worden meegenomen, onder meer opdat het project niet zou klem geraken in alle mogelijke belangenconflicten over deelaspecten.

5. Leuven, Vaartkom West

Het project Vaartkom West is een belangrijk en strategisch project met een belangrijke hefboomfunctie voor de stedelijke ontwikkeling van Leuven. De stad beschikt over een uitgewerkt masterplan, een gedetailleerd RUP, een masterplan publieke Ruimte, verscheidene deelstudies voor projectonderdelen, een financiële haalbaarheidsstudie. Gezien het uitwerkingsniveau, en de omvang van dit reeds geleverde studiewerk is de jury niet overtuigd dat conceptsubsidie – binnen de huidige opzet van dit programma - in dit dossier het verschil kan maken.

De jury adviseert de Vlaamse Regering om geen conceptsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury herkent in de vraag van de stad Leuven een reële probleemstelling waar verschillende stadsvernieuwingprojecten mee kampen: namelijk het objectiveren van de residuele grondwaarde in functie van een wenselijk ontwikkelingsscenario. Het objectiveren van deze vraag is immers bepalend voor het onderbouwen van eventuele subsidieaanvragen. Deze vraag overstijgt echter de mogelijkheden van de conceptsubsidie zoals deze vandaag is opgevat. Hier ligt mogelijk een taak voor de Vlaamse overheid om te onderzoeken hoe ze lokale overheden zou kunnen ondersteunen in het beantwoorden van dit soort vragen.

Voor het aanvullend onderzoek dat in de aanvraag vermeld wordt (naar typologie en financiële haalbaarheid) kan best een beroep gedaan worden op competenties aanwezig bij de reeds betrokken studie bureaus.

6. Mechelen, Gasthuis - Schouwburgsite

De jury ondersteunt de centrale gedachte van het dossier, die erin bestaat de aanvankelijk gerichte vraag naar het onderzoeken van een mogelijke locatie voor een grote nieuwe podiumzaal te verruimen tot de uitwerking van een integraal stadsontwikkelingsproject. Dit maakt de aanvraag interessant maar ook complex.

Het belang en de mogelijke impact van het project is niet te onderschatten, wanneer men erin slaagt de programmatie voor dit onderdeel van het stadsdeel te doen aansluiten enerzijds bij een globale stadsvisie op de stad Mechelen en anderzijds bij de diverse projecten van uiteenlopende aard en omvang die in de omgeving gerealiseerd of in uitvoering zijn. Meer bepaald zou dit project kunnen bijdragen aan het opvullen van de 'missing link' tussen de ambitieuze stadsvernieuwingprojecten van de Tinelsite en de stationsomgeving.

Door het ruime tijdsperspectief biedt het project kansen om coproductieve processen op te zetten (op het vlak van participatie, publiek-publieke en publiek-private samenwerking) en werk te maken van uitgebreid ontwerpend onderzoek omtrent het invullen van nieuwe en andere functies

Omdat hiervoor nog heel wat creatief voorbereidend werk dient te gebeuren adviseert de jury de Vlaamse Regering aan dit project een conceptsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

Enkele aanbevelingen, waaraan de jury belang hecht, zijn de volgende.

Het project is nog getekend door de afgelegde weg van de vraag naar een geschikte locatie voor een nieuwe podiumzaal naar het onderzoeken van de mogelijkheden tot stadsvernieuwing van het gehele bouwblok. Deze weg is ongetwijfeld positief maar het is nu zaak een visie te ontwikkelen voor het gebied in samenhang met de stadsvisie in het algemeen en met de andere stadsprojecten in het bijzonder.

De jury is van mening dat de stad wat meer sturing zou moeten geven op het vlak van de mogelijke en gewenste invulling van de diverse functies (wonen, cultuur, onderwijs).

Diverse functionele aspecten verbonden aan de inplanting van een podiumzaal op die plek - zoals het uitwerken van systemen van complementair parkeren - vragen verder onderzoek.

Zoals gangbaar bij de conceptsubsidiering, moet worden gewerkt aan een scherpe diagnose van de gestelde problematiek en aan een inspirerende opdrachtomschrijving voor het ontwerpend onderzoek. Het gaat immers om het ontwikkelen van een nieuwe plek in de mentale kaart van Mechelen, om de integratie van belangrijke monumenten en om de herbestemming van belangrijke gebouwen, om multifunctionaliteit en synergie, om de creatie van nieuwe publieke ruimte.

Door de ruime tijdshorizon (2015) kan op innovatieve wijze een proces van coproductieve planning met de bewoners en de gebruikers worden opgezet.

Voor het formuleren en realiseren van een dergelijk multifunctioneel en meerschallig project dringt een coproductieve uitwerking van de publiek-publieke en publiek-private samenwerking zich op.

7. Gent, Waalse Krook, Wintercircus

De jury heeft met genoeg kennis genomen van dit goed gestoffeerd dossier en van het veelbelovende project Waalse Krook en Wintercircus zonder twijfel een uitstekend en haalbaar stadsproject in volle voorbereiding. De jury meent echter dat een conceptsubsidie binnen de huidige opzet en werkwijze van conceptsubsidiering voor dit project en voor de stad Gent geen inhoudelijke meerwaarde kan opleveren.

De stad Gent beschikt immers over uitstekende expertise op het vlak van PPS-constructies, participatietrajecten en duurzaam bouwen waar de conceptsubsidiering weinig kan aan toevoegen. Eventuele conceptsubsidiering zou gewoon neerkomen op het bekostigen van een deel van het verdere studiewerk gericht op de projectuitwerking en de realisatie. Dit is niet de bedoeling van de conceptsubsidiering.

Daarom adviseert de jury aan de Vlaamse Regering om geen conceptsubsidiering toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury adviseert de stad Gent om

- 1) met een ruim samengesteld ontwerpteam dit project verder vorm en inhoud te geven en daartoe eventueel de opdracht van het geselecteerde team uit te breiden of in samenspraak met dit team een gespecialiseerd bureau aan het werk te zetten,
- 2) grondig in te zetten op ecologische duurzaamheid. Een creatieve en innovatieve economie leent zich immers uitstekend om ook op dat vlak enkele stappen verder te zetten dan gangbaar is.

8. Aarschot, De Torens

De jury adviseert de Vlaamse Regering om geen conceptsubsidie toe te kennen.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat een groot deel van de site eigendom is van een private ontwikkelaar en dat dit de sturingsmogelijkheid van de stad in de richting van een hoogwaardig en vernieuwend project sterk reduceert. Het is evenmin duidelijk in welke mate het voorliggende masterplan eventueel nog kan worden bijgestuurd, als mogelijk resultaat van een participatietraject. Daardoor rust de vraag voor een conceptsubsidie voor een participatietraject op los zand. Het ontbreekt het tweede projectdeel - het landschapspark - aan een inspirerend conceptueel kader. De suggesties die momenteel op tafel liggen zijn interessant maar missen overtuigingskracht. Bijkomende bezorgdheid blijft in hoeverre de samenhang tussen het stedelijke projectdeel en het landschappelijke vorm kan krijgen. Ook op dit vlak moeten andere participatiestrategieën bedacht worden en is het subsidiëren van een communicatiebureau niet de aangewezen stap.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

Dit is zonder twijfel een belangrijk project voor Aarschot. Gezien de aard en het belang van het project is een vernieuwende aanpak nodig zowel op ruimtelijk als op participatief gebied. De laureaat van de Open Oproep beschikt zonder twijfel over de bekwaamheid en het talent om tot een innoverend en kwalitatief hoogstaand ontwerp te komen. Het ingediende masterplan bevat daartoe interessante aanzetten en getuigt van een onmiskenbaar streven naar ruimtelijke kwaliteit. Of de huidige opdracht toelaat meer ontwerpend onderzoek op het landschapsgedeelte te verrichten, is niet duidelijk. Dit is nochtans nodig. Mogelijk moet complementair een uitbreiding van de bestaande of een nieuwe opdracht op de rails worden gezet. Dergelijke opdracht moet uitgaan van een publieke instantie en gaat een samenwerkingsverband tussen de ontwerper en de ontwikkelaar te buiten (al blijft private cofinanciering van studiewerk wel mogelijk).

In het kader van de stadsvernieuwingsprojecten is het nodig de Aarschotse bevolking intenser te betrekken bij het gehele stadsproject. Participatie en coproductie kan zich echter niet beperken tot het stads- of het landschapsgedeelte.

Het juridische luik van de publiek-private samenwerking dient verder onderzocht.

9. Antwerpen, Stationsomgeving Berchem

Het betreft een strategisch belangrijk project op een moeilijke maar cruciale locatie. De stad wil de regierol opnemen in het integreren van diverse op stapel staande projecten van uiteenlopende actoren tot een volwaardig stadsvernieuwingsproject. De bedoeling is om te komen tot een ingrijpende herontwikkeling van de Berchemse Stationsomgeving tot een multifunctioneel en multimodaal stadsdeel, een actieve schakel tussen binnen- en buitenstad, een hoogwaardige publieke ruimte. Dit komt onder meer neer op een herdefiniëring van Berchem station van vertrekstation naar bestemmingsstation. Het ambitieniveau is hoog. Het potentieel is aanwezig. De conceptsubsidie kan in deze cruciale fase het verschil maken. Het biedt de stad de gelegenheid de regierol op zich te nemen.

De jury adviseert de Vlaamse Regering om een conceptsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

Gezien de complexiteit van de opdracht en de krappe beschikbare tijd moet de stad haar beste krachten inzetten voor het welslagen van deze conceptsubsidiering. Een cofinanciering is hier aangewezen. Verder rekent de jury er op dat de stad instaat voor een goede communicatie met alle belangrijke actoren en autoriteiten.

10. Vilvoorde, Broek

Omdat het gebied 'Het Broek' nood heeft aan een kwaliteitsvol stadsontwerp (op ruimtelijk, sociaal en ecologisch gebied) dat de 'missing link' moet verzorgen tussen twee in uitvoering zijnde stadsvernieuwingsprojecten en de aanzet moet geven voor een meerschallige bevraging van het ontwikkelingsschema 'Watersite' van 2006, stelt de jury voor aan dit project een conceptsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury adviseert de stad Vilvoorde om bij de ontwikkeling van een stadsontwerp:

- 1) niet alleen aandacht te besteden aan wat het nieuwe tracé van de Havenstraat zo al mogelijk maakt, maar ook aan de problemen en mogelijkheden van alle andere deelgebieden (zoals het perceel naast Woestijnvis, de mogelijkheden op de gedempte Zenne, de herinrichting van de Marie-José wijk, etc.)
- 2) te vertrekken van de eigenheid van het gebied, in het bijzonder van het aanwezige wonen. Dit vraagt een degelijke stadsanalyse ('ruimtelijk en sociaal precies kijken') en het betrekken van de aanwezige wensen. In het bijzonder dient te worden nagedacht over hoe de Marie-José wijk structureel uit zijn isolement kan gehaald worden. Dergelijk onderzoek kan gepaard gaan met een creatieve inspanning rond coproductieve participatie en samenlevingsopbouw.
- 3) de strategie en de wensen van aanwezige bedrijven zoals Woestijnvis, Roche en Cargill voldoende te erkennen en inspanningen doen om deze bedrijven coproductief te betrekken in de verdere visievorming en de ontwikkelingsstrategie van de Watersite.
- 4) met het oog op de lange duur en de onverwachte wendingen eigen aan stadsvernieuwing, na te denken over de mogelijke rol van zogenaamde ruimtevreterende bedrijven met hun loodsen.
- 5) aandacht te hebben voor een duurzame oplossing voor de vervuilende bedrijven.
- 6) zich voor te bereiden op meerdere en kleinere overeenkomsten met verschillende private partners.
- 7) kritisch de werkende of haperende hefboomfunctie van de naburige stadskamers in te schatten en daar op in te spelen.
- 8) aandacht te hebben voor ruimere ontwikkelingen in de metropolitane omgeving, zoals de plannen op de Renaultsite (vb. ziekenhuis) en de plannen richting/in Brussel en Machelen (vb. GRUP VSGB en het kantoor- en winkelcomplex van Uplace).
- 9) na te denken over het maken van een kwalitatieve sprong op het vlak van integrale duurzaamheid en ecologische duurzaamheid. Een creatieve en innovatieve economie leent zich immers uitstekend om in te zetten op cradle to cradle, bedrijfsclustering, slimme logistiek, hernieuwbare energie, duurzame mobiliteit, groenstructuren, etc.

Alle hierboven opgesomde elementen verdienen zowel een analytische aparte behandeling alsook een synthese van hun onderlinge samenhang. Onder meer de publieke ruimte kan hier als structurerend en verbindend element worden ontworpen en uitgebouwd.

Aanvragen voor projectsubsidies

1. Gent, Ledeberg leeft

De systematische aanpak van de 19^e eeuwse gordel is van groot belang voor de gehele stad. Samen met de stadsvernieuwingprojecten van de Brugse Poort en het Rabot, vormt 'Ledeberg Leeft' een strategisch drieluik. In het samenspel van ruimtelijke en maatschappelijke stadsvernieuwing, ligt het vernieuwend potentieel van de Gentse aanpak.

Het ingediende dossier vertoont leemtes, maar het project zelf is krachtig en consistent. De inzet op de verscheidene aspecten van de Ledebergse samenleving (socio-economisch, socio-cultureel, ruimtelijk-fysiek) biedt het project alle kansen om de leefbaarheid van Ledeberg voor de meeste bewoners en gebruikers te verbeteren. Door in te zetten op een heel pakket van acties is er een garantie op verandering en verbetering. De projecten in de hoeken en aan de rand van het projectgebied kunnen een hefboom betekenen voor de gehele wijk en zorgen voor een betere verankering in het stedelijke frame. Wel zal er moeten op toegezien worden dat de samenhang en het evenwicht tussen de ingrepen in de hoeken en aan de randen en deze in 'de buik' behouden blijft. Ook mag in de veelheid van interventies de eigenheid van de wijk zelf niet verloren gaan.

Het participatieproces vertrekt vanuit een sterke regiefunctie en maakt het project voldoende coproductief. Deze krachtige regiefunctie geeft het project ook een sterke kans op slagen. Er blijft daarnaast veel ruimte voor particulier initiatief en dit zowel op de schaal van de projectontwikkelaar als op deze van de individuele eigenaar-bewoner.

Wat er nog ontbreekt, is een helder en sterk ruimtelijk kader waarbinnen de respectievelijke ruimtelijke projecten kunnen gesitueerd worden. Dit kader werd wel opgebouwd in de loop van de

projectvoorbereiding, en is impliciet aanwezig, maar mist een expliciete formulering als ruimtelijke structuur. Dergelijke ruimtelijke structuur is een noodzaak voor het realiseren van coherentie en synergie tussen de talrijke deelprojecten van een heel verschillende aard en omvang. De ruimtelijke structuur heeft het maatschappelijk verhaal als basis en treedt op zijn beurt op als drager van de maatschappelijke ontwikkeling.

De jury stelt voor dit project een projectsubsidie toe te kennen van 3 700 000 euro.

Het toegekende bedrag resulteert uit een afweging van de verhouding tussen publieke en private investeringen, van het kostenaandeel gedragen door de stad, van de voorgestelde besteding van de subsidie, van het waarderingsniveau van het project, van de voor deze oproep beschikbare middelen en van het aantal 'zeer goede' projecten voorgedragen voor subsidiering.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury vraagt om voldoende aandacht te besteden aan de opvolging van de meer bescheiden ingrepen in het hart van Ledeberg. De ingrepen voorzien aan de randen zijn grootschaliger of hebben meer mogelijkheden voor synergie. De ontwikkelingsimpulsen in het hart moeten gelijke tred houden met deze aan de randen zonder evenwel de eigenheid van het centrum te vernietigen en de draagkracht van ontwikkeling te buiten te gaan.

Er is behoefte aan het expliciteren van een duidelijk ruimtelijk kader om alle deelprojecten aan op te hangen. Zoals beschreven in het dossier lijken de voorgestelde projecten te punctueel en missen ze samenhang. Een stevig globaal ruimtelijk beeld voor heel Ledeberg dringt zich op. Impliciet is er wel samenhang aanwezig. Een goede structurele analyse kan helpen deze te expliciteren.

De jury vraagt de stad te waken over een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en de maatschappelijke registers van het project met het oog op het realiseren van een hoogwaardige ruimtelijk-maatschappelijke stadsvernieuwing.

Voor het project Keizerspark moet voldoende zorg besteed worden aan de volumetrie en de aansluitingen met de tuinen.

Een belangrijke vraag is of er voldoende capaciteit voor kleuter- en basisonderwijs is in de wijk en of hiervoor eventueel ruimte moet voorzien worden.

2. Tienen, Herwaardering site Lyceum, Kerkfabriek en H. Hartziekenhuis

Het projectvoorstel van Tienen is een lovenswaardig initiatief dat heel wat perspectieven voor de toekomst biedt. De versterking van diverse centrumfuncties alsook het bevorderen van de leefbaarheid en omgevingskwaliteit van het centrum staan duidelijk op de agenda. Het bijkomende aanbod aan binnenstedelijke woongelegenheden, de versterking van het kernwinkelgebied, het openstellen en de heraanleg van het groengebied en de doorwaadbaarheid van het gehele stadsdeel kunnen een duidelijke meerwaarde voor de binnenstad betekenen.

De concrete invulling van de publiek-private samenwerking moet echter nog vorm krijgen. Deze samenwerkingsakkoorden moeten de sleutel vormen tot een duurzame en kwaliteitsvolle invulling van dit stadsproject. Het ontbreken van deze overeenkomsten maakt dat, ondanks een interessant masterplan, de harde garanties voor een duurzaam vervolgproces en de bijhorende realisatie ontbreken. Het masterplan wel blijft kwetsbaar voor niet-gewenste ontwikkelingen in latere projectfasen.

Er is in elk geval voldoende basis om op de ingeslagen weg verder te gaan, om de overblijvende leemten stap voor stap in te vullen, en om op de gestelde vragen een bevredigend antwoord te geven. Daarbij kan dit project mogelijk uitgroeien tot een volwaardig stadsvernieuwingproject.

De jury adviseert de Vlaamse Regering aan dit project geen projectsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

In de samenwerkingsovereenkomsten die met de partners voor de respectievelijke deelprojecten zullen gerealiseerd worden, moeten de nodige kwaliteiten van de diverse deelprojecten gegarandeerd worden (stedenbouwkundige logica, omgevingswaarde, diversiteit, duurzaamheid, architectuurkwaliteit). Twee pistes dienen daarbij tegelijk te worden bewandeld: 1. afdwingbare

kwaliteiten via stedenbouwkundige procedures en begeleid door een kwaliteitskamer, 2 de overtuigingskracht verbonden met een coproductieve win-win benadering

Het masterplan heeft onmiskenbare kwaliteiten. Over de robuustheid ervan rijzen nog vragen. Men zou moeten proberen de basiskwaliteiten ervan nog wat meer veilig te stellen en de kwetsbaarheid voor ongewenste ontwikkelingen nog wat te verminderen.

Het loont de moeite extra aandacht te besteden aan de aanleg, de toegankelijkheid, het gebruik van een meervoudige groene ruimte waarin, onder meer, de kloostertuin op een gepaste manier opgenomen wordt in een groter geheel en waarin diverse groepen hun gading vinden.

3. Genk, LO2020

De jury ziet in LO2020 een kwaliteitsvol en vernieuwend project met grote lokale impact en met een voorbeeldfunctie die het lokale ver overstijgt. Het project kan sterke troeven voorleggen inzake de wisselwerking tussen de ruimtelijke (landschappelijke en stedenbouwkundige) en de maatschappelijke ontwikkeling. Het participatief traject streeft naar coproductie en gedeelde verantwoordelijkheid. In het opzet van de publiek-private samenwerking zijn alle elementen voor een succesvolle uitwerking aanwezig. Wel moet blijvend gewaakt worden over een goede afstemming tussen de ambities van het project en deze van de marktpartijen. De stad moet in deze ten alle tijde de regie blijven behouden en vasthouden aan de gestelde doelstellingen en ambities. Het project biedt een uitgebalanceerd en complex antwoord op een uitzonderlijk complexe opgave. Het bewaken van die balans wordt de hoofduitdaging voor het slagen van dit project.

De jury stelt voor dit project een projectsubsidie toe te kennen van 3 000 000 euro.

Het toegekende bedrag resulteert uit een afweging van de verhouding tussen publieke en private investeringen, van het kostenaandeel gedragen door de stad, van de voorgestelde besteding van de subsidie, van het waarderingsniveau van het project, van de voor deze oproep beschikbare middelen en van het aantal 'zeer goede' projecten voorgedragen voor subsidiering.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury stelt dat het essentieel is bij de ontwikkeling van de woonclusters te beginnen bij cluster 1 (de cluster aanpalend aan Nieuw Sledderlo).

Bij het verder uitwerken van de nieuwe woonkernen moet bijzonder aandacht gaan naar duurzaam bouwen en naar typologische vernieuwing, collectieve woonvormen en manieren van groepsbouw binnen een verdichte verkavelingstructuur.

De jury dringt er op aan de maatregelen die werden voorgesteld om de ecologische continuïteit te bevorderen, nauwgezet op te volgen.

4. Leuven, Kop van Kessel- Lo, park Belle Vue

De jury is vol lof over de integrale aanpak van het globale project Stationsomgeving Leuven op verschillende schaalniveaus en over een dergelijke lange termijn. De jury beklemtoont de opmerkelijke wijze waarop verschillende stadsvernieuwingsprojecten, elk met een eigen logica en finaliteit, gestalte geven aan dit globale project. Het voorliggende project 'Kop van Kessel-Lo en Park Belle Vue' vormt het cruciale en hoogwaardige sluitstuk van het geheel. Diverse projectonderdelen zoals het benedenplein, het park, de parkway, de fietsbrug en de tunnel onder de Tiensesteenweg zijn stuk voor stuk strategische ingrepen in een aanleg die uitgesproken inzet op verknoping en verbinding. De private inbreng omvat meer dan 80% van de investeringen in het betreffende projectgebied. Dit belet niet dat het om een zware publieke investering gaat, in hoofdzaak gedragen door de stad.

De jury stelt voor dit project een projectsubsidie toe te kennen van 3 000 000 euro.

Het toegekende bedrag resulteert uit een afweging van de verhouding tussen publieke en private investeringen, van het kostenaandeel gedragen door de stad, van de voorgestelde besteding van de subsidie, van het waarderingsniveau van het project, van de voor deze oproep beschikbare middelen en van het aantal 'zeer goede' projecten voorgedragen voor subsidiering.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury rekent op een kwaliteitsvolle realisatie van het gehele project en in het bijzonder van het park en de fietsbrug. Deze laatste wordt een belangrijke 'landmark' van het gehele project. De afwerking van het noord-zuid-fietsnetwerk is een recente verrijking van het project die alle aandacht verdient. Ook de verbinding van voordien totaal gescheiden entiteiten (Provinciaal Domein, Centrale Werkplaatsen, Park Belle Vue, Abdij van Park, Philipssite) tot een netwerk van aantrekkelijke plaatsen bevat nog onontgonnen mogelijkheden, onder meer op het vlak van coproductieve participatie.

5. Lokeren, Hoedhaar

De jury is van mening dat hier een strategisch en kwaliteitsvol stadsvernieuwingproject op tafel ligt. Het combineert heel wat troeven en maakt van de voormalige Hoedhaarfabriek een groot en gediversifieerd woonproject in een ontvankelijke en gediversifieerde open ruimte. De sanering en het kwaliteitsvol hergebruik van de gronden en de aanleg van een park voor alle inwoners van Lokeren zijn hiervan de uitgangspunten. De jury apprecieert de wijze waarop de herwaardering van de sociale hoogbouwoningen samengaat met de bouw van nieuwe woningen met uiteenlopende typologieën, evenals de aandacht voor de ecologische aspecten bij de groenaanleg en de woningbouw. Ook het sociale luik is beloftevol met de verschillende initiatieven tot participatie en de mogelijkheid om collectieve bouwgroepen te maken bij de ontwikkeling van de sociale kavels. Tot slot is er het concrete engagement van een ontwikkelaar op basis van een zeer goed ontwerp.

De jury stelt voor dit project een projectsubsidie toe te kennen van 2 538 000 euro.

Het toegekende bedrag resulteert uit een afweging van de verhouding tussen publieke en private investeringen, van het kostenaandeel gedragen door de stad, van de voorgestelde besteding van de subsidie, van het waarderingsniveau van het project, van de voor deze oproep beschikbare middelen en van het aantal 'zeer goede' projecten voorgedragen voor subsidiering.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

Wat het parkontwerp en de groenaanleg betreft, mag de omgeving van de sociale hoogbouwblokken niet ontbreken, maar moet deze deel uitmaken van dezelfde en even kwaliteitsvolle aanleg.

Er moet in het verdere proces over gewaakt worden dat de groene parkomgeving niet teveel een restruimte wordt rond de verschillende woningprojecten, maar een groot, ontvankelijk en gediversifieerd park op schaal van en te gebruiken door de bevolking van heel Lokeren.

Wat de realisatie van de 86 sociale kavels betreft, verdient het aanbeveling manieren te zoeken om een deel van de gerealiseerde meerwaarde voor de gemeenschap te blijven garanderen (ontsluiting en doorwaadbaarheid verzekeren, een deel van de woningen in publieke eigendom houden, ..)

Tevens dringt de jury er met nadruk op aan om werk te maken van het opzetten van initiatieven voor collectief particulier opdrachtgeverschap (cfr. Baugruppen).

6. Antwerpen, Centrale as, een hart voor Deurne

Het projectvoorstel is nog onvoldoende uitgewerkt om in aanmerking te komen voor projectsubsidie. De PPS-structuur is onvoldoende uitgewerkt. Er is geen duidelijkheid over de formule, a fortiori over een effectieve private inbreng, laat staan ook dat er zicht zou zijn op juridisch bindende financiële engagementen.

Een belangrijke vraag blijft de sterkere invulling van het luik participatie en coproductie.

De projectaanvraag is naar de mening van de jury ook nog prematuur op het vlak van basisconcepten en basiskeuzen. Hoewel er een goede algemene analyse gebeurd is en er duidelijk een behoefte en noodzaak is om de Centrale As in Deurne aan te pakken, blijft de vraag of deze aanpak zal "werken". Er wordt van uitgegaan dat dergelijke nieuwe impuls automatisch zal werken en doorwerken op meerdere vlakken. De jury is er evenwel niet van overtuigd dat een stadsvernieuwingproject die de herontwikkeling van een wijk op het oog heeft, kan opgehangen worden aan een programma van

inrichting van het openbare domein, gekoppeld aan een ondergrondse parking, toegespitst op één enkele as

In meer algemene termen kan men stellen dat de jury niet overtuigd is van de doel-middel-relatie in de huidige projectformulering. Zijn de voorgestelde ingrepen voldoende om de ruimere doelstelling te bereiken, namelijk belangrijke ruimtelijke en sociale ontwikkelingsimpulsen geven aan een eigensoortige stadswijk, die tot nog toe in de schaduw van de stadsvernieuwing is gebleven en tegelijk werk te maken van het versterken van de samenhang en de identiteit van deze wijk?

Om deze redenen adviseert de jury de Vlaamse Regering aan dit dossier geen projectsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury beveelt ten stelligste aan verder te gaan met het versterken en uitwerken van dit potentieel belangrijke project. Hier ligt een opdracht voor een ambitieuze en vernieuwende aanpak. Het geleverde werk biedt een goede vertrekbasis. De jury hoopt dat bovenstaande beoordelingsnota daartoe enige inspiratie geeft.

Ook al verschilt de jury van mening met de stad over de hefboomkracht en het structurele belang van de voorgestelde ingrepen, zij blijven nodig en nuttig binnen de wijk. De ontwerpaanpak is veelbelovend, de voorgestelde PPS dient verder uitgewerkt te worden.

7. Hasselt, Blauwe Boulevard

De jury vindt dat deze stedelijke zone vraagt om een geïntegreerde stadsvernieuwingaanpak, verweven met ontwikkelingen in Hasselt en de regio.

De onderbouwing van het dossier geeft echter veel te weinig vertrouwen dat het tot een waardevol eindresultaat zal leiden. De nadruk op de rol van de publieke ruimte als verbindend element is verdedigbaar, maar eenzijdig en onvoldoende uitgewerkt om te overtuigen. Het blijft bij een "grijs" grijsplan. Ruimtelijke en organisatorische coproductie blijft ondermaats. Het bijstellen van een vastgoedontwikkeling naar een volwaardig stadsvernieuwingproject is aangezet maar nog niet voldoende doorgetrokken.

Om deze redenen adviseert de jury de Vlaamse Regering aan dit dossier geen projectsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury beveelt de stad aan op de ingeslagen weg resoluut verder te gaan en te werken aan het formuleren van een volwaardig stadsvernieuwingproject. De inzet is belangrijk, de remedies niet eenvoudig. Wel is in Vlaanderen, met vallen en opstaan, stilaan een leerzaam corpus van interessante ervaringen opgebouwd. Misschien moet de stad deze ervaringen eens nader bekijken en er inspiratie uit putten. Dergelijke oefening zou door de stad kunnen geformaliseerd worden en uitgroeien tot een activiteit (studiedag, stadsdebat, ...) waarvan ook andere steden kunnen leren.

5. ADVIES AAN DE VLAAMSE REGERING

In het kader van de subsidiëring van de stadsvernieuwingprojecten worden volgende projecten, ingediend in het kader van de oproep 2011, betaald met een conceptsubsidie voor een bedrag van 60 000 euro:

- Herentals, Masterplan en gemeenschappelijk ambitieniveau voor de stationsomgeving van Herentals
- Sint-Niklaas, Stationsomgeving Noord
- Mechelen, Gasthuis - Schouwburgsite
- Antwerpen, Stationsomgeving Berchem
- Vilvoorde, Broek

In het kader van de subsidiëring van de stadsvernieuwingsprojecten worden volgende projecten, ingediend in het kader van de oproep 2011, betaald met volgende projectsubsidie

- Gent, Ledeberg Leeft, met een subsidie van 3,7 miljoen euro
- Genk, LO2020, met een subsidie van 3 miljoen euro
- Leuven, Kop van Kessel-Lo en park Belle Vue, met een subsidie van 3 miljoen euro
- Lokeren, Hoedhaar, met een subsidie van 2,538 miljoen euro

De verslaggevers,

Monique De Ceuster
Caroline Ryckeboer
Team Stedenbeleid

Bijlagen

Bijlage 1. de visietekst met de gehanteerde beoordelingscriteria
Bijlage 2. de 17 beoordelingsfiches per project



ONDERSTEUNING VAN STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

VISIETEKST

VAN STADSPROJECT TOT 'BIJZONDER STADSVERNIEUWINGSPROJECT' **ARGUMENTEN VOOR SUBSIDIËRING EN ONDERSTEUNING**

Kwaliteitscriteria als streefdoelen

Het subsidiëren van stadsprojecten is een project op zich. De oproep, de selectie, de bekendmaking en de opvolging beogen niet alleen het organiseren van een verantwoorde subsidieverdeling, maar ook het stimuleren en ondersteunen van bijzondere stadsvernieuwingsprojecten. Met *verantwoorde subsidieverdeling* wordt bedoeld dat de subsidies worden toegekend op basis van kwaliteitscriteria, via transparante besluitvorming en gestaafd door een inhoudelijke diagnose. Bovendien veronderstelt verantwoorde subsidiëring opvolging en effectieve ondersteuning. *Bijzondere projecten* slaat in deze context op stadsvernieuwingsprojecten (SVP's) die de lat hoog leggen bij het nastreven van de kwaliteitscriteria. Het gaat om projecten die een ingrijpende en duurzame vernieuwing van de stedelijke gebouwde ruimte koppelen aan initiatieven van samenlevingsopbouw en die dat verwezenlijken door coproductie.

In de volgende paragrafen omschrijven we het bijzondere karakter van dergelijke projecten. De omschrijvingen werken de algemene termen van het Decreet en het Besluit verder uit, daarbij geïnspireerd door het bestuderen en bespreken van meer dan honderd projecten, ingediend bij de oproepen van 2002, 2005 en 2007. Deze omschrijvingen bieden de jury een stevige leidraad voor de bespreking en de eventuele selectie van de nieuwe projecten. Zij verwoorden evenwel selectiecriteria, geen uitsluitingscriteria. Zij zijn wel in te schatten maar niet exact te quoteren, af te punten en op te tellen. Zij omschrijven in de eerste plaats doelstellingen of betrachtingen die op verschillende terreinen toelaten te werken aan kwaliteit. De hier volgende formulering biedt dus niet enkel een leidraad voor het jureren maar moet vooral helpen bij het opzetten en verwezenlijken van een 'bijzonder kwaliteitsvol stadsvernieuwingsproject'.

Het is bovendien niet de bedoeling dat een project topkwaliteit haalt voor al de hier voorgestelde rubrieken. Wel moet het kunnen aantonen dat op meerdere terreinen beslissende stappen gezet worden in de hier beschreven richtingen. Anderzijds mag een project, om in

aanmerking te komen voor selectie, op geen enkel terrein een absoluut gebrek aan kwaliteit vertonen.

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en synergie

Doorheen heel hun geschiedenis kan men steden kenmerken als een onstabiele mix van mensen, activiteiten en belangen door het bouwen samengebracht in een gemeenschappelijke, immer schaarse stedelijke ruimte. Het is de essentie zelf van de stad, bron van spanning en conflict, tegelijkertijd motor van synergie en stedelijke ontwikkeling. De mix vereist m.a.w. permanente aandacht, bijsturing en investering. Zo maakt het garanderen van een voldoende beschikbaarheid en een positief samenspel van alle nodige functies, ruimten, diensten, infrastructuren binnen een samenhangend geheel, deel uit van de basisopdracht van stedenbouw en stadsontwikkeling.

Multifunctionaliteit, samenhang en synergie zijn geen gegeven, zij zijn wel maakbaar en aanmaakbaar. Zij bieden weerwerk aan stadsvlucht, periferievorming, gentrificatie, verarming, sectorale eenduidigheid, overdreven zonering en monofunctionele toeëigening die de stad uiteenleggen en verschraken.

Het bijzondere stadsvernieuwingsproject maakt werk van eigentijdse **multifunctionaliteit, samenhang en synergie**. Het project kan betrekking hebben op wonen, winkelen, recreëren, werken, op diverse publieke voorzieningen en infrastructuren, op de inrichting van het publieke domein en de groene ruimtes. Dat betekent uiteraard niet dat overal alle componenten aanwezig moeten zijn. Het versterken van multifunctionaliteit en synergie kan slaan op het vervolledigen, het beter benutten, het verbinden, of het toegankelijk maken van wat al aanwezig is. Bijzondere aandacht moet eveneens uitgaan naar de samenhang en de synergie tussen diverse fasen en onderdelen van het SVP. Bovendien kan er geen sprake zijn van ruimtelijke samenhang en synergie zonder een gemeenschappelijke visie, een gedeeld belang en een daadwerkelijke samenwerking tussen alle betrokken actoren en sectoren.

De jury beoordeelt de multifunctionaliteit, de samenhang en de synergie onder meer aan de hand van de volgende vragen:

- *In welke functies (activiteiten, diensten, infrastructuren, ruimten) voorziet het project?*
- *Hoe verbetert, vervolledigt en verrijkt het project de bestaande functies van het nieuwe of vernieuwde stadsdeel en van de ruimere omgeving?*
- *Hoe worden de verschillende functies geïntegreerd tot een ruimtelijk samenhangend geheel?*
- *Hoe worden samenspel en synergie tussen functies in de hand gewerkt?*
- *Hoe wordt de samenhang tussen diverse projectfasen en projectonderdelen gegarandeerd?*
- *Hoe worden de verantwoordelijke actoren en sectoren aangesproken en betrokken bij een projectopzet die gericht is op multifunctionaliteit en synergie?*

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Het SVP is een bijzondere, maar geen uitzonderlijke gebeurtenis. Het is geen losstaand evenement. Het project hangt samen met een steden- en een stadsbeleid, het verwerkelijk maakt een visie op de ontwikkeling van de stad. Tussen **project, visie en beleid** ontstaat een constructieve wisselwerking. Visie en beleid sturen en faciliteren het project. Ze versterken de

structurele draagwijdte ervan. Het project concretiseert de visie en het beleid, en slaagt er bovendien in om aspecten ervan te verrijken, te stimuleren en bij te sturen.

De jury beoordeelt de samenhang tussen project, visie en beleid op basis van onder meer de volgende vragen: -

- *Vertrekt het project van een stevige analyse en diagnose van de lokale omstandigheden?*
- *Hangt het voorgestelde project samen met een visie op de ontwikkeling van de stad?*
- *Vertolkt het project het stadsbeleid?*
- *Speelt het project in op plannings- en beleidsdocumenten die een ontwikkelingsvisie bevatten, zoals de strategische meerjarenplanning van de stad (strategische nota en financiële nota), het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan?*
- *Stimuleert en verrijkt het project de stadsvisie en het stadsbeleid?*

3. Een evenement van belang: vernieuwend karakter, impact & hefboomfunctie en integrale duurzaamheid

Het *bijzondere stadsproject* is een **evenement van belang**. Het maakt het verschil. Het is op meerdere vlakken vernieuwend. Het heeft een duidelijke impact op korte termijn en een aanzienlijke hefboomfunctie op middellange en lange termijn. Die impact en die hefboomfunctie vormen de grondslag van een integrale duurzame ontwikkeling. Het gaat dus om meer dan een lokale opportuniteit, om meer dan de normale vernieuwing van het openbaar domein of de publieke voorzieningen, en om meer dan een doorsnee vastgoedoperatie. Voor de stad is het ingediende project een belangrijke gebeurtenis, die dan ook op een bijzondere inzet kan rekenen.

3.1. Vernieuwend karakter

Het project is belangrijk wegens het **vernieuwende karakter**. Dat gaat verder dan wat een degelijke en courante zorg voor de stad veronderstelt. 'Vernieuwend' betekent ook meer dan 'wat zich de eerste keer voordoet' in een bepaalde stad of buurt. Een vernieuwend project draagt eveneens bij tot het verbeteren van de praktijk van stadsvernieuwing in Vlaanderen. Van een bijzonder stadsproject wordt niet verwacht dat het op alle vlakken vernieuwend is, wel dat het op verschillende terreinen (zoals multifunctionaliteit en synergie, duurzaamheid, planning en ontwerp, participatieve aanpak, doelgroepenbeleid, financieringswijze, publiek-publieke en publiek-private samenwerking, projectorganisatie enzovoort) een beroep doet op vernieuwende inzichten en praktijken.

De jury beoordeelt het vernieuwende karakter van het project op basis van onder meer de volgende vragen:

- *Op welke terreinen is dit project vernieuwend voor de buurt of de stad?*
- *Op welke terreinen draagt dit project bij tot het innoveren van de praktijk van stadsvernieuwing in Vlaanderen?*

3.2. Impact en hefboomfunctie

Het project is belangrijk wegens de verwachte positieve **impact op korte termijn en de structurele hefboomfunctie op middellange en lange termijn**. Die impact laat zich op meerdere terreinen voelen en genereert een duidelijke verbetering – een herkenbare meerwaarde – op het vlak van de gebruikswaarde, belevingswaarde en omgevingswaarde van het nieuwe of vernieuwde stadsgedeelte. De gebruikswaarde betreft de wijzigende omstandigheden in de buurt of de wijk op het vlak van het gebruik van functies, diensten,

ruimten en infrastructuren, en de eveneens veranderende behoeften van gebruikers en bewoners in dat verband. De belevingswaarde slaat zowel op de onmiddellijke ervaring van het nieuwe of vernieuwde stadsdeel als op de ruimere maatschappelijke en culturele betekenis ervan voor de gebruikers en bewoners. De omgevingswaarde betreft enerzijds de directe manier waarop het project een zinvolle wisselwerking aangaat met zijn omgeving, anderzijds de impact ervan op het ruimere milieu. De hefboomfunctie kan betrekking hebben op de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling van het nieuwe of vernieuwde stadsdeel en wijst op het structurele karakter van de hierboven beschreven impact.

De jury beoordeelt de impact en de hefboomfunctie van het project op basis van onder meer de volgende vragen:

- *Wat is de verwachte impact van het project op korte termijn en op verschillende vlakken?*
- *Welke meerwaarden zal het project genereren op het vlak van gebruikswaarde, belevingswaarde en omgevingswaarde?*
- *Welke structurele hefboomfunctie wordt er verwacht op ruimtelijk, maatschappelijk en economisch gebied en op welke argumenten steunt die verwachting?*

3.3. Integrale duurzaamheid

Belangrijk aan het project is de bijdrage die het levert aan '**integrale duurzaamheid**'

Duurzaamheid slaat immers niet alleen op milieu en klimaat, maar ook op samenleving en welvaart. Het project bespeelt tezelfdertijd meerdere registers van duurzaamheid en heeft oog voor hun onderlinge samenhang: bijdragen tot ecologische duurzaamheid (energie, CO₂-uitstoot, waterbeheer, natuurherstel ...), intelligente omgang met schaarse middelen (land, landschap, materialen, geld ...), bijdragen aan het uitbouwen van een kwaliteitsvol patrimonium, bijdragen tot evenwichtige mobiliteit, bijdragen aan duurzame samenlevingsopbouw in het nieuwe of vernieuwde stadsdeel, bijdrage aan duurzame welvaartsontwikkeling en welvaartsverdeling ... Bij dat alles mikt het project op diverse tijdsschalen en integreert perspectieven op korte, middellange en lange termijn. Het project kijkt bovendien verder dan alleen maar het vrijwaren van de kansen op welzijn van de volgende generaties, maar investeert nu actief in hun toekomstig welzijn.

De jury onderzoekt de mate waarin het voorgestelde SVP werk maakt van diverse aspecten die kunnen bijdragen tot integrale duurzaamheid, op basis van onder meer de volgende vragen:

- *Op welke aspecten van ecologische duurzaamheid focust het project?*
- *Hoe springt het project om met schaarse middelen (land, landschap, materialen, geld ...)?*
- *Hoe investeert het project in het uitbouwen van een kwaliteitsvol patrimonium?*
- *Hoe werk het SVP aan de duurzame samenlevingsopbouw van het nieuwe of vernieuwde stadsdeel?*
- *Hoe draagt het project bij tot duurzame welvaartsontwikkeling en -verdeling?*

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Van *bijzondere SVP's* wordt in de eerste plaats een grondige vernieuwing van de stedelijke gebouwde ruimte verwacht. Het project maakt werk van de ruimtelijke uitdagingen van deze tijd: vernieuwing van de stedelijke infrastructuur, zorg voor het stadslandschap en het stadsmilieu, duurzame stedelijke mobiliteit en gegarandeerde toegankelijkheid, multifunctionaliteit, synergie

en ruimtelijke samenhang, stedelijke porositeit en flexibiliteit, de herdefinitie van stedelijke en niet-stedelijke ruimten, maatschappelijke diversiteit en het herijken van publieke en private ruimten en ruimtegebruik, het hergebruik van het gebouwenpatrimonium van industrie, Staat en Kerk, dichtheidsbeheer, nieuwe welvaartsbehoeften op het vlak van wonen, werken, vrije tijd en zorg, beeldkwaliteit en vormgeving van de stedelijke ruimte . Ruimte is echter meer dan alleen maar ruimte. Van de kwaliteitsvolle gebouwde ruimte wordt verwacht dat ze een kader, een platform, een drager aanreikt voor het verwezenlijken en integreren van de andere bijzondere doelstellingen, structurele impact en hefboomwerking, integrale duurzaamheid, maatschappelijke integratie, participatie en samenlevingsopbouw, samenwerking van actoren en sectoren, realiseerbaarheid.

Uiteraard kunnen alleen een **kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en dito stadsontwerp** die klus klaren Van een minderwaardige planning en een minderwaardig ontwerp komt nooit een *bijzonder SVP*. Planning en ontwerp zijn daarbij geen afsplitsbare fasen of deelopdrachten van het project, maar ze nemen diverse rollen op zich doorheen het hele projectproces: ontwerpend onderzoeken, bijdragen tot visievorming, bijdragen aan efficiënte communicatie, ontwerpend onderhandelen met diverse actoren en sectoren, bijdragen aan de formulering van een stedelijk pact, uitwerken van deelprojecten, begeleiden van technische uitvoering, uitvoeren van kwaliteitscontrole en kwaliteitsontwikkeling, opvangen van nieuwe ontwikkelingen .

De jury beoordeelt de kwaliteit van de ruimtelijke plannings- en ontwerpbasis onder meer aan de hand van de volgende vragen

- *Worden de mogelijkheden van de stedelijke plek voldoende gevaloriseerd? Speelt het ontwerp voldoende in op de reële ruimtelijke uitdagingen van de stad en de buurt?*
- *Steunt het voorstel op relevante gegevens uit studie en onderzoek, en op degelijk ontwerpend onderzoek?*
- *Hoe biedt het ontwerp mogelijkheden tot multifunctionaliteit, synergie en ruimtelijke samenhang tussen de projectonderdelen?*
- *Hangen de ontwerpconcepten samen met een structurele ruimtelijke visie over de stad en de buurt?*
- *Valoriseert het ontwerp de aanwezige sociale kennis? Hoe ontwikkelt het ontwerp zich in communicatie, negotiatie en samenspraak met de voornaamste betrokkenen (de stad, diverse actoren en sectoren, bewoners, gebruikers, maatschappelijke groepen)?*
- *Sluit het ontwerp aan bij het stadsbeleid en maakt het specifieke accenten van stedenbeleid mogelijk zoals toegankelijkheid, kindvriendelijkheid, opwaardering van achtergestelde plekken enzovoort?*
- *Is het ontwerp flexibel genoeg om onverwachte ontwikkelingen op te vangen?*
- *Dragen de beeldkwaliteit en de vormgeving voldoende bij tot het realiseren van een bijzondere ruimte?*
- *Hoe biedt het ontwerp mogelijkheden tot kwaliteitscontrole op de architecturale en stedenbouwkundige uitwerking?*
- *Hoe biedt het ontwerp mogelijkheden tot een efficiënte projectorganisatie, gestuurd door de stad?*
- *Biedt het ontwerp een geschikt ruimtelijk frame voor multifunctionele ontwikkeling, meervoudige hefboomwerking, integrale duurzaamheid, samenwerking met civiele en private partners, publiek-publieke samenwerking, participatie?*

5. Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Het *bijzondere SVP* draagt bij tot stedelijke synergie en inclusieve ontwikkeling, zowel op het ruimtelijke als op het maatschappelijke vlak. Het ruimtelijke samenspel (van functies, ruimten, infrastructuren, diensten) hangt samen met een maatschappelijk samenspel (van economieën, culturen, groepen, generaties, individuen, talenten, beleidsdomeinen en bestuursniveaus), beide gericht op duurzame stedelijkheid. Integrale duurzame ontwikkeling is alleen mogelijk als het ruimtelijke en het maatschappelijke samenspel elkaar ondersteunen. Dat wederzijdse samenspel vertegenwoordigt de essentie van stedelijkheid, maar wordt voortdurend bedreigd door isolement, fragmentatie en segregatie. Op ruimtelijk vlak is het *bijzondere SVP* niet alleen gericht op het samenbrengen, verbinden en verweven van ruimten, functies, types en uitrustingen, maar ook op het realiseren van een ruimtelijk draagvlak voor **participatie en maatschappelijke betrokkenheid**.

Het *bijzondere stadsvernieuwingsproject* kan een nieuw elan geven aan **participatie**. De bedoeling is dat het project tot stand komt in communicatie, samenspraak en samenwerking tussen de stad, de buurtbewoners, de maatschappelijke groepen die er actief zijn, en de gebruikers van het nieuwe of vernieuwde stadsdeel. Participatie begint onderaan met het ontginnen van de aanwezige sociale kennis. Bovenaan wordt aan de 'ladder van participatie' een sport toegevoegd. Het project probeert niet alleen van de publieke en private projectactoren, maar ook van de gebruikers, bewoners en maatschappelijke groepen 'coproductanten' te maken. Coproductanten zijn partners in het project die elk op een geëigende manier verantwoordelijkheid dragen voor het project, eraan meewerken en genieten van de meerwaarden die het project oplevert. Om van geïnteresseerde participanten coproductanten te maken, met het project ervoor zorgen dat ze de nodige kennis en het nodige inzicht in het project kunnen verwerven, dat ze zich effectief voor het project kunnen inzetten en dat ze op een adequate manier verantwoordelijkheden op zich kunnen nemen voor het project en voor de samenlevingsopbouw die bij het project behoort.

Het *bijzondere SVP* heeft oog voor **maatschappelijke betrokkenheid**.

Met de courante werkwijzen van informatie, communicatie en samenspraak worden heel wat betrokkenen niet aangesproken. Sommige groepen blijven ronduit afwezig. Sommige stemmen worden niet gecapteerd. Sommige behoeften worden niet vertolkt of niet (h)erkend. Sommige noden – armen, daklozen, achtergestelde buurten – worden als vertrouwd aspect van de stedelijke scène niet meer opgemerkt. Het gaat daarbij niet uitsluitend over zwakke groepen en marginale problemen. Kinderen, ouderen, nieuwkomers zijn belangrijke spelers op de stadsscène. Een gebrekkige fysieke toegankelijkheid hindert niet alleen mensen met een handicap, maar een steeds groter gedeelte van alle stadsgebruikers.

Een heel andere vorm van gebrekkige maatschappelijke integratie is de exclusieve toe-eigening van de stedelijke ruimte door dominante groepen. Dat hangt niet zelden samen met de hierboven vermelde leemten in het participatieproces. Een sluipende maar wel courante vorm van exclusieve toe-eigening betreft gentrificatie. Geen enkel stadsvernieuwingsproject is er immuun voor. Het *bijzondere stadsvernieuwingsproject* probeert methoden en werkwijzen te ontwikkelen om gentrificatie in te dijken.

Het verdiepen van participatie naar coproductie, maatschappelijke betrokkenheid op te weinig gehoorde doelgroepen en het tegengaan van exclusieve toe-eigening, maken van het opzetten en realiseren van een *SVP* een oefening in samenlevingsopbouw en inclusieve ontwikkeling.

De jury gaat na in welke mate het project vragen stelt en beantwoordt als:

- *Hoe wordt, in elke projectfase, een efficiënte communicatie georganiseerd naar alle betrokkenen? Welke methoden en media worden daarvoor aangesproken?*
- *Hoe wordt de aanwezige sociale kennis ontgonnen en gevaloriseerd?*
- *Hoe wordt, op basis van een efficiënte communicatie, samenspraak georganiseerd met diverse betrokkenen?*
- *Werkt het project aan de herwaardering van participatie in de richting van coproductie? In welke mate worden participanten ook coproducten?*
- *Hoe besteedt het project aandacht aan kindvriendelijkheid?*
- *Hoe besteedt het project aandacht aan 'afwezige' en 'stemloze' groepen?*
- *Hoe besteedt het project aandacht aan fysieke toegankelijkheid?*
- *Hoe besteedt het project aandacht aan de revitalisering van achtergestelde wijken of deelgebieden?*
- *Hoe worden behoeften van specifieke bevolkingsgroepen gedetecteerd en opgenomen in het project?*
- *Hoe draagt het project bij tot sociale integratie en inclusiviteit (als tegenhanger van elke vorm van exclusiviteit)?*
- *Hoe probeert het project exclusieve toe-eigening van collectieve ruimten en diensten tegen te gaan?*
- *Hoe probeert het project gentrificatie in te dijken?*
- *Hoe wordt voorkomen dat het project een beperkt aantal exclusieve belangen dient, en niet de brede samenleving?*

6. Samenwerking met publieke en private partners

Heel wat stadsprojecten bestaan uit weinig meer dan de nevenschikking van sectorale ingrepen, elk met een eigen agenda, geregeld door aparte overheden die zich opstellen als verdedigers van het eigen gelijk. Dat resulteert al te vaak in een oeverloos proces waarbij alle kansen op synergie verkeken worden en kwaliteitcontrole zich tevreden stelt met het vermijden van meer onheil. Het bijzondere stadsvernieuwingsproject probeert van samenwerking 'omdat het moet', coproductie 'omdat het kan' te maken, met het oog op het realiseren van meerwaarden waar alle partners beter van worden. Bij 'coproductie' evolueren de deelnemers aan het stadsproject – de stad, diverse sectoren van stadsbeleid en -bestuur, de andere betrokken overheden, de private en civiele actoren – van solisten op de scène naar coauteurs van de projectopzet en partners in de realisatie ervan. Partnerschap impliceert het delen van verantwoordelijkheden, lasten en lusten. Op die wijze bekeken is **coproductie** tegelijkertijd een bijdrage tot stedelijke synergie, inclusieve ontwikkeling en integrale duurzaamheid. Er zijn drie domeinen waarin op verschillende manieren gewerkt kan worden aan coproductie: participatie en samenlevingsopbouw (zie hierboven), publiek-publieke samenwerking en publiek-private samenwerking.

Publiek-publieke samenwerking beoogt het instellen van een coproductief samenwerkingsverband tussen diverse sectoren en niveaus van beleid en bestuur. Verwacht wordt dat het SVP streeft naar subsidiariteit en naar horizontale samenwerking tussen publieke sectoren, veeleer dan naar hiërarchische en autarkische besluitvorming. Het project probeert publieke sectoren en overheden te mobiliseren en te motiveren als projectpartners door het SVP te beschouwen als een soort gemeenschappelijke gebiedsgerichte werking. Publieke sectoren en bestuursniveaus worden daarbij veeleer als evenwaardige coproducten van het gemeenschappelijke project aangesproken, dan als bewakers van het eigen sectorale belang of de eigen autoriteit.

Publiek-private samenwerking wordt hier in de ruime betekenis begrepen: het mobiliseren van private middelen en knowhow binnen een in wezen publieke projectopzet. Om dat mogelijk te maken wordt van het SVP verwacht dat het een niet-tegenstrijdig samenspel tussen privaat voordeel en publiek belang op het getouw zet. Stedelijke ontwikkeling is de kunst van dat samenspel: elke stedelijke ruimte, elk stedelijk project kan worden gelezen als het verslag van een al dan niet geslaagde publiek-private coproductie. De uitdaging bestaat in de adequate sturing of het adequaat faciliteren door de publieke instantie van private capaciteiten en initiatieven

De jury gaat na hoe het SVP een kader opbouwt voor het ontwikkelen van coproductie op het vlak van publiek-publieke en publiek-private samenwerking aan de hand van onder meer de volgende vragen:

- *Hoe wordt voorzien in een betere communicatie, samenspraak, samenwerking tussen publieke sectoren, bevoegdheden en bestuursniveaus?*
- *In welke mate worden andere bevoegde overheden en publieke sectoren door het project veeleer aangesproken als 'coproductenten', dat wil zeggen als verantwoordelijke partners, dan als controleurs?*
- *Maakt de projectopzet een werkbare en evenwichtige publiek-private samenwerking mogelijk?*
- *Hoe worden publieke bevoegdheid voor het project en effectieve sturing door de stad verzoend met coproductie met private partners?*
- *Op welke wijze worden publiek-publieke en publiek-private engagementen politiek of juridisch bindend gemaakt (in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst, een stadscontract, een stedelijk pact enzovoort)?*

⋮

7. Projectorganisatie, projectregie en inzet

Het bijzondere SVP voorziet in een **performante projectorganisatie, een competente regie, en een krachtdadige sturing**. Het uitwerken van een efficiënte projectorganisatie die kan inspelen op wisselende omstandigheden en diverse projectfasen, is een vitale voorwaarde voor de realiseerbaarheid van het project. Daarbij moet worden gedacht aan een degelijk projectteam met voldoende bevoegdheden en een heldere taakverdeling, een krachtige projectomkadering en competente projectregie, een transparante en soepele werkwijze, een gerichte projectondersteuning, een voldoende inbedding in het lokale bestuur en beleid, een degelijke communicatie. En bovenal blijven het engagement en het stuurmanschap van de stedelijke overheid de alfa en de omega van een bijzonder en toch haalbaar SVP

Een belangrijk SVP kan rekenen op **inzet en engagement**. Eigen aan een bijzonder stadsvernieuwingproject is in de eerste plaats de bijzondere inzet van de stad, dat wil zeggen, de bereidheid om prioriteit, tijd, mensen en middelen te besteden aan het welslagen van het project. Ook het verkennen en het inschatten van de mogelijke inzet van andere overheden en van relevante civiele en private actoren hoort bij een goed projectvoorstel.

De jury beoordeelt projectorganisatie, regie en sturing op basis van onder meer de volgende vragen:

- *Is de projectorganisatie voldoende onderbouwd en toch werkbaar?*
- *Werden de belangrijke actoren op gepaste wijze ingeschakeld in het project?*
- *Wordt het project voldoende omkaderd en ondersteund?*

- *Wordt er gezorgd voor een regie die inzicht en competentie koppelt aan probleemoplossende creativiteit en motiverend vermogen?*
- *Garandeert de stad een soepele maar krachtvolle sturing?*
- *Worden alle geledingen van het stadsbestuur betrokken bij de projectorganisatie (gemeenteraad, schepencollege, stedelijk diensten)?*
- *Op welke inzet vanwege de stad kan het project rekenen?*
- *Hoe schat het project de bijdrage in van andere overheden?*
- *Hoe schat het project het waarschijnlijke engagement in van relevante civiele en private partners?*

8. Een realiseerbaar project

Het *bijzondere SVP* is geen utopie, wel een erg **ambitueus en toch realiseerbaar project**. Het ambitieniveau en het bijzondere karakter van het SVP moeten stimuleren tot meerwaardevorming en mogen niet uitmonden in een onhaalbare opdracht. Een belangrijke voorwaarde voor de realiseerbaarheid van het project is dan ook het vertalen van de brede en ambitieuze projectopzet in een realistische fasering, die gekoppeld is aan een haalbare timing. Daarbij is elke fase tegelijkertijd beperkt genoeg om beheersbaar te blijven en uitgebreid genoeg om als een strategische en beslissende stap te gelden in het realiseren van de ruime projectopzet.

Haalbare fasering veronderstelt een realistische inschatting van de tijd die nodig is voor vergunningen, voor diverse financieringen en voor het aanspreken van sectorale programma's. Haalbare fasering gaat eveneens gepaard met realistische kostprijsraming. Niet zelden brengt een uit de lucht gegrepen kostprijsraming de timing en zelfs de hele haalbaarheid van het project in gevaar.

SVP's zijn als rittenkoersen: een lange suite van etappes met elk een eindspurt. Zowel de reële deelresultaten als het eindresultaat zijn belangrijk om voldoende interesse en engagement te behouden. Gedurende het lange projectproces veranderen onvermijdelijk de projectcondities: nieuwe partners treden toe, andere geven er de brui aan, nieuwe behoeften, problemen en kansen dienen zich aan, financierings- en subsidiëeringsvoorwaarden wijzigen, coalities wisselen. Om dat op te vangen zijn een goede opvolging en bijsturing nodig. Daarbij moet het project stevig genoeg in de schoenen staan om structurele verworvenheden en basiskwaliteiten veilig te stellen, en moet het tegelijkertijd soepel genoeg zijn om creatief om te kunnen gaan met nieuwe omstandigheden.

De jury beoordeelt de haalbaarheid van het voorgestelde project op basis van onder meer de volgende vragen:

- *Hoe werd de globale projectopzet vertaald in strategische stappen?*
- *Steunt het project op een intelligente fasering, realistische timing en dito kostprijsraming?*
- *Voorziet het project in een realistische timing en een realistisch beheer van de nodige vergunningen, van diverse financieringsvoorwaarden, van noodzakelijke sectorale interventies?*
- *Is de projectorganisatie stevig genoeg om basiskwaliteit te garanderen en soepel genoeg om nieuwe ontwikkelingen op te vangen?*
- *Voorziet het project in een goede opvolging en een eventuele bijsturing?*

Opgemaakt Prof. dr. ir. André Loeckx
Voorzitter jury Stadsvernieuwingsprojecten
Maart - april 2010

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid

OPROEP 2011
JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN
ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

HASSELT: 'BLAUWE BOULEVARD'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR PROJECTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	VOLDOET NOG NIET
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	VOLDOET NOG NIET
3 HET BELANG VAN HET PROJECT	VOLDOET NOG NIET
4 KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	VOLDOET NOG NIET
5 (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOET NOG NIET
6 SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOENDE
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	VOLDOET NOG NIET
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	VOLDOET NOG NIET
ADVIES VAN DE JURY	ONGUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Het project Blauwe Boulevard mikt op de herontwikkeling van de oude kanaalkom tot een multifunctioneel stedelijk gebied in onmiddellijke aansluiting op de Hasseltse binnenstad. Dit project is belangrijk en noodzakelijk. Hoewel in dit project een heel traject is afgelegd (en eerste projectonderdelen gerealiseerd zijn) blijft het uitwerkingsniveau zoals het in het subsidiedossier terug te vinden is, eerder elementair. De nieuwe functies (wonen, handel, jachthaven, parkeren, inrichting publieke ruimte, groen, zacht verkeer, openbaar vervoer) zijn vooralsnog weinig uitgekristalliseerd. Hoe men tot een levendige en multifunctionele wijk zal komen, blijft vaag. Het eerste gerealiseerde deelproject (onderdeel van de Kanaalwijk) is niet meer dan een monofunctionele vastgoedontwikkeling. Ook over belangrijke projectdelen zoals het Demerpark komt men in het projectdossier weinig te weten.

Na de conceptsubsidie is de inrichting van de openbare ruimte als strategisch integratiemiddel naar voor geschoven ter verrijking van het oorspronkelijke project, dat voornamelijk gericht was op vastgoedontwikkeling. Dit vormt de kern van het projectvoorstel zoals het aan de jury is voorgelegd. Deze benadering is verdedigbaar, maar heeft er toe geleid dat elk detail over de ontwikkeling die op deze openbare ruimte moet aansluiten uit het dossier is weggelaten.

Onduidelijk is nog steeds hoe de nieuwe projecten versterkend dienen te werken voor de buurt en de stad. Wat is het profiel van de commerciële functies? Hoe is het parkeren en de ontsluiting van het project georganiseerd? Wat is de visie op wonen die in dit project wordt nagestreefd? Welke functionele en sociale mix staat voorop? Hoe zal de nieuwe ontwikkeling aansluiten op de achterliggende buurten (zoals de Heilig Hartwijk)? Welk genre van stedelijkheid (publieke ruimte, activiteiten, beleving) streeft men na langs de kades? Hoe zal watergebonden natuurontwikkeling een kans krijgen?

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
			X	

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Het project Blauwe Boulevard kadert in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De ontwikkeling van dit project gaat uit van het Masterplan voor de Kanaalkom en van het BPA Blauwe Boulevard. Dit biedt een robuust kader voor het gehele project. Het is helder opgesteld, maar mist de nodige detaillering om ook voor een kwalitatieve regie in te staan. Bij middel van het Grijsplan openbaar domein wordt voor enige verfijning gezorgd, maar dit plan is dermate vaag dat het vooralsnog onduidelijk is hoe het sturend karakter dat aan dit plan wordt toegeschreven moet worden opgevat.

Op een aantal kernvragen biedt het voorgelegde dossier geen antwoord. Welke visie op wonen steekt achter dit project? Hoe zal voldoende typologische en sociale mix gegarandeerd worden? Het project streeft naar uitbreiding van het handelsareal van de binnenstad. Hoe garandeert men de complementariteit? Hoe wordt vermeden dat deze ontwikkeling niet ten koste van de binnenstad zal gebeuren? Het project vermeldt het Spartacusplan en de geprojecteerde halte op de Groene Boulevard. Verder is er sprake van het bevorderen van

zacht verkeer en het aantakken op het fietsroutenetwerk. Hoe past dit project in een integrale visie op mobiliteit? Welke visie op parkeren wordt gehanteerd? Het project zegt dat de ware focus van het project ligt op de fundamentele kenmerken van de publieke ruimte. Hoe wordt vermeden van de kade louter een ruimte van consumptie te maken en wordt de echte openbaarheid gegarandeerd?

Verschillende beleidsdocumenten en plannen worden aangehaald (onder meer het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan met ondermeer het Demerpark als belangrijke groenstructuur, het mobiliteitsplan, het Spartacusplan). Hoe het project Blauwe Boulevard deze plannen verwerkelijk en verknoopt, intensificeert is minder overtuigend. Wel geeft het project stilaan blijk meer te ambiëren dan het faciliteren van vastgoedontwikkeling. Maar om te komen tot een volwaardig integrerend stadsvernieuwingproject is er nog een hele weg te gaan. Het ontbreekt aan een geïnspireerde visieontwikkeling over het genre van stedelijkheid dat men op deze cruciale plek wenst. Dit maakt dan het samenspel tussen visie, beleid en project erg 'grijs' blijft.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
			X	

3. Het belang van het project

Dit project is zonder meer belangrijk voor de stad Hasselt. Het situeert zich op de belangrijkste postindustriële ruimte voor de herontwikkeling van de stad en is tegelijk een structurele schakel tussen de binnenstad en zijn belangrijkste waterstructuren (Albertkanaal en Demer). Het uitwerkingsniveau van het project komt echter nog niet overeen met dit strategische belang.

De invulling ervan met voornamelijk woonprojecten lijkt een te zwakke hefboom voor de nagestreefde integrale stadsontwikkeling. Ondanks de aandacht die besteed werd aan het publiek domein als integrerend kader, komt het project nog steeds over als een optelsom van vastgoedoperaties, geschaard rond een promenade met terrassen. De regierol van de stad lijkt zich weinig in te laten met de stedelijke aard van de verschillende private deelprojecten die aan deze promenade zullen grenzen. De interactie van alle nog onbepaalde deelprojecten met het openbaar domein, de relatie met de omliggende buurten en de dialoog van het volledige project Blauwe Boulevard met een integrale visie op stadsontwikkeling ontbreekt vooralsnog. Het project wint stilaan aan degelijkheid en ruimtelijke kwaliteit maar vernieuwend kan men het project tot nog toe niet noemen. De mogelijke impact en hefboomfunctie blijven onderbenut door de al te eenduidige focus die gelegd wordt op de aanleg van het openbaar domein. Er zijn goede aanzetten en intenties voor duurzame ontwikkeling. Van een kwalitatieve sprong op het vlak van duurzaam bouwen is vooralsnog geen sprake.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
			X	

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Een nogal primair BPA vormt het robuuste en werkbare kader voor de gehele ontwikkeling. Het plan voorziet in de ontsluiting en de nevenschikking van in één keer te ontwikkelen projectzones. De relatie tot de publieke ruimte en het water was weinig doordacht. Het gevaar van gebrekkige aansluitingen en brute niveauverschillen was reëel. Via conceptsubsidiering werd geprobeerd hieraan te verhelpen. Er werd ontwerpend onderzoek opgezet met het oog op een geïntegreerde en integrerende publieke ruimte waarbij extra aandacht werd besteed aan genuanceerde overgangen, in plan en snede, tussen bebouwing, publieke ruimte en water. In het dossier kan men lezen dat diverse elementen uit het ontwerpend onderzoek werden overgenomen in het nu voorgelegde schetsontwerp. Of dit het geval is met het nauwgezette ontwerpend onderzoek van de in deze site cruciale niveauverschillen is niet duidelijk. De aanvraag vermeldt dat het BPA zal worden aangepast aan de bevindingen van de conceptsubsidiering en dat het toekomstige RUP fijnschalige ingrepen moet toelaten. Ook wordt een beeldkwaliteitsplan in het vooruitzicht gesteld. Daaraan zullen de verschillende vergunningsaanvragen worden getoetst. Hoe kwaliteitsvol het beeldkwaliteitsplan zal zijn, valt af te wachten. Het toetsen van vergunningsaanvragen aan (goede) beeldkwaliteitsplannen is een noodzakelijke maar onvoldoende voorwaarde om tot kwaliteit te komen. Dergelijke mechanismen kunnen het ontbreken van een integrerend stadsontwerp, van een coproductieve projectopzet, van een sterke kwaliteitsbewaking niet opvangen.

Om tot een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van het gebied te komen, werd een grijsplan publieke ruimte ontwikkeld. Dit plan wil proactief de ontwikkeling van het openbaar domein opnemen en deze laten vooruitlopen op de definitieve uitwerking van de private ontwikkeling. Dit plan lijdt aan een zekere interne contradictie. Het wil enerzijds een sterk kader vormen voor de projecten die erop zullen aansluiten, maar het wil anderzijds tegelijk relatief open blijven en het voorwerp blijven van voortdurende bijstelling. Dit heeft tot gevolg dat de in het plan naar voor geschoven concepten relatief vaag en onvoldoende onderbouwd blijven.

De meer uitgesproken keuzes in het ontwerp en het integraal verlagen van de kades zijn (gezien de hoge kostprijs) onvoldoende beargumenteerd. De wijze waarop dit publiek domein opgeladen zal worden is niet af te lezen uit het dossier. Evenmin is het duidelijk hoe de verschillende verkeersmodi in het openbaar domein zullen worden verweven en hoe dit een schakel zal vormen in een ruimer netwerk van harde en zachte verbindingen.

De aanvraag vermeldt een belangrijke verschuiving in de aanpak van het project: van een efficiënt frame voor vastgoedontwikkeling naar het hanteren van het publieke domein als garantie van stedelijke kwaliteit. Daarbij wordt verwezen naar de conceptsubsidiering. Uit het dossier en uit de projectpresentatie, krijgt de jury echter de indruk dat de klemtoon nu te nadrukkelijk op het andere uiterste ligt: alles wordt ingezet op de aanleg van de publieke ruimte. Over de omliggende projecten wordt zeer weinig gezegd. Dit gaat in tegen de noodzakelijke wisselwerking tussen beide, een kernidee van elk stadsontwerp. Bovendien is het vreemd alles in te zetten op de publieke ruimte en dan toch niet op zoek te gaan naar de beste ontwerpers op dit vlak.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet x	Voldoet niet

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Hier moet nog een inhaaloperatie worden uitgevoerd. De aanwerving van een communicatiemedewerker en de inschakeling van het stadsmuseum als publiek forum moeten de invulling van de lacune inzake bewonersparticipatie op gang trekken. Intussen zijn de eerste appartementsblokken al klaar Hier kan bezwaarlijk gesproken worden van een kwalitatief stadsdebat over de ontwikkeling van deze cruciale stedelijke zone

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

6. Samenwerking met publieke en private partners

Er wordt werk gemaakt van de afstemming met andere publieke actoren (onder meer in het kader van de stadscontracten). De aanvraag bevat een uitgebreide opsomming van andere publieke actoren die financieel zouden of zullen (kunnen) tussenkomen (subsidies, edm). De relevantie van deze opsomming in het kader van de gevraagde beschrijving met betrekking tot de opgezette publiek-publieke samenwerking is niet meteen duidelijk.

De (of een belangrijk deel van de) private inbreng zal volgens de ingediende documenten worden gevorderd middels een 'urbanisatiebelasting'. Er is daardoor op sommige punten een nogal scherpe scheiding tussen de publieke functies (de stad krijgt hierdoor ook de regie en verantwoordelijkheid in het ontwerp en de aanleg van het toekomstig openbaar domein') en de private ontwikkeling, zijnde dus de projectontwikkeling op private percelen door ontwikkelaars. De scheiding zal enigszins worden bijgesteld door te werken met een beeldkwaliteitsplan en een samenwerkingsovereenkomst (met betrekking tot de publieke ruimte volgens een goedgekeurd inrichtingsplan). In die gevallen waar de private ontwikkelaar op aangeven van de stad belangrijke publieke infrastructuur realiseert om deze nadien over te dragen, dient wel te worden gelet op de doorwerking van het aanbestedingsrecht

Op het gebied van de financiering wordt aannemelijk gemaakt dat is voldaan aan de decretale drempel van 30% private inbreng. Daarbij dient wel vooralsnog een voorbehoud te worden gemaakt bij de middelen die worden afgedwongen ingevolge de urbanisatiebelasting Een en ander strookt minder met concepten zoals 'samenwerking' en 'coproductie.' Of het principe van wederzijds voordeel hier evenwichtig wordt toegepast, is niet zo evident als het lijkt Als tegenprestatie voor een al bij al bescheiden 'belasting' legt de stad een publieke ruimte aan waarvan de kosten vier tot vijf maal deze private bijdrage overstijgen en die na afloop de vastgoedwaarde van de private realisaties sterk de hoogte zullen injagen.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
		X		

7. Projectorganisatie en regie

Het plan wordt ontwikkeld in verschillende fasen zodat nauwe afstemming mogelijk is met de interesses van de ontwikkelaars in het gebied. De stad organiseert wekelijkse vergaderingen waarop de verschillende betrokken stadsdiensten alsook de verantwoordelijke schepenen aanwezig zijn en waarin de voortgang van het project wordt besproken. De structuur waarbinnen met de verschillende marktpartijen wordt overlegd, is onduidelijk. Het dossier kan nog steeds de indruk niet wegnemen dat er in eerste instantie een vastgoedoperatie is gepland. De nadruk op het publieke domein en de participatieve processen fungeren als inhaaloperatie, maar wegen te licht om de regisseursrol van de stad te staven. Regie van coproductie is hier niet echt aan de orde. Daarbij ontbreekt eveneens een regie van coproductieve kwaliteitsontwikkeling en rekent men op een (nog op te stellen) beeldkwaliteitsplan voor het aftoetsen van vergunningsaanvragen.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

Het dossier spreekt over een realisatieperiode van ongeveer 10 jaar. Niet onlogisch als het over een stadsproject gaat. Maar de ingrediënten van het dossier zijn op vele fronten nog te wazig om de slaagkansen in te schatten. Ook de ramingen in het dossier van zowel de publieke als de private investeringen blijken eerder ruw te zijn. Hetzelfde geldt voor de timing die bij momenten bijzonder ver in de toekomst liggen.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury vindt dat deze stedelijke zone vraagt om een geïntegreerde stadsvernieuwingsaanpak, verweven met ontwikkelingen in Hasselt en de regio.

De onderbouwing van het dossier geeft echter veel te weinig vertrouwen dat het tot een waardevol eindresultaat zal leiden. De nadruk op de rol van de publieke ruimte als verbindend element is verdedigbaar, maar eenzijdig en onvoldoende uitgewerkt om te overtuigen. Het blijft bij een "grijs" grijsplan. Ruimtelijke en organisatorische coproductie blijft ondermaats. Het bijstellen van een vastgoedontwikkeling naar een volwaardig stadsvernieuwingsproject is aangezet maar nog niet voldoende doorgetrokken.

Om deze redenen adviseert de jury de Vlaamse Regering aan dit dossier geen projectsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury beveelt de stad aan op de ingeslagen weg resoluut verder te gaan en te werken aan het formuleren van een volwaardig stadsvernieuwingsproject. De inzet is belangrijk, de remedies niet eenvoudig. Wel is in Vlaanderen, met vallen en opstaan, stilaan een leerzaam corpus van interessante ervaringen opgebouwd. Misschien moet de stad deze ervaringen eens nader bekijken en er inspiratie uit putten. Dergelijke oefening zou door de stad kunnen geformaliseerd worden en uitgroeien tot een activiteit (studiedag, stadsdebat, ...) waarvan ook andere steden kunnen leren.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid

OPROEP 2011
JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN
ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

ANTWERPEN: 'CENTRALE AS, EEN HART VOOR DEURNE'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR PROJECTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	VOLDOET NOG NIET
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	VOLDOET NOG NIET
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	VOLDOENDE
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	VOLDOET NOG NIET
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOET NOG NIET
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOET NOG NIET
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	GOED
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	VOLDOET NOG NIET
ADVIES VAN DE JURY	ONGUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Zeer positief is het verleggen van de stadsvernieuwingsaandacht naaar de diverse grote wijken van de 20^e-eeuwse gordel. Deze vormen samen met de Ring een enorme kroon rond de Antwerpse binnenstad. Deurne Zuid aan de ene, Deurne Centrum en Noord aan de andere kant van het provinciaal domein Rivierenhof - vormen een enorme stadsuitbreiding (de grootteorde van een provinciestad). Deze dubbelwijk heeft kenmerken van stad, randstad en periferie: redelijk wat basisvoorzieningen, zeer diverse morfologieën en bebouwingsvormen, verkeersdruk, gebrek aan samenhang en eigenheid

In het aanvraagdossier komt deze complexiteit niet echt op het voorplan. Er wordt zonder veel ruimtelijke en sociale diagnose zeer snel ingezoomd op een remedie: de inrichting van een Centrale As. De stadsvernieuwende impact van deze ingreep en haar wezenlijke impact op het heterogene en gefragmenteerde stadsdeel Deurne Centrum en Noord worden voor waar aangenomen.

Er ontbreekt zowel een sterke diagnose van het gebied als een afdoende motivering van de prioritaire keuzes die het project maakt. De kern van de ingreep lijkt te zijn: het mobiliteitsprobleem op een belangrijke as van de wijk op te lossen volgens het STOP-principe en dit te koppelen aan een hoogwaardige aanleg van de publieke ruimte. Zonder twijfel is dit een belangrijke ingreep maar of dit strategisch voldoende is om de centraliteit, stedelijkheid en identiteit van Deurne (Centrum en Noord) naar een hoger niveau te tillen, is niet overtuigend. Heel wat andere mogelijks strategische plekken (de Turnhoutse baan, de Schijnvallei, de omgeving van het Districtshuis, het Rivierenhof) blijven in de schaduw. Zoals gepresenteerd in het voorliggende dossier, is het project te sterk doorgeschoten naar één strategische ingreep (bouw van een ondergrondse parking en pleinaanleg) zonder de prioriteit van deze keuzes op andere mogelijke ingrepen afdoende te argumenteren. Het project lijkt te weinig ontwikkeld als multifunctioneel en integrerend project met diverse ontwikkelingsimpulsen die de hele wijk bereiken. Men hoopt, naar de mening van de jury, te sterk op indirecte effecten, onder meer ook op het gebied van het wonen. De maatregelen op dit gebied hebben eerder een marginaal karakter. Het gaat vrijwel uitsluitend om ingrepen in het openbare domein en de vraag rijst of dit voldoende effect kan hebben op het verrijken van het multifunctionele weefsel en op de revitalisatie van een gehele wijk.

Dit alles doet geen afbreuk aan de betekenis van en de noodzaak om de centrale as als hoogwaardig publiek domein in te richten.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Positief is zeker dat aan de basis van dit project een goed analysedocument ligt, met onder meer 50 acties en 16 prioriteiten. Er is over deze wijk nagedacht en er is voldoende analyse aanwezig, de tijd om tot actie over te gaan is aangebroken. Wat in de aanvraag echter ontbreekt, is een meer structurele diagnose en een structurele ruimtelijke visie op basis waarvan strategische prioriteiten geargumenteed worden.

De algemene basisvisie achter het project wordt gedeeld en is zeer lovenswaardig. De vraag rijst echter of het toespitsen daarvan in de eerste plaats op de strategie van 'Deurne Publiek' en vervolgens op de heraanleg van de 'Centrale As' deze basisvisie niet teveel verengt tot enkele uitgesproken ingrepen in het publieke domein. Diverse aspecten van de complexe problematiek van de site -onder meer de "verstening" van het centrum, de fragmentatie van de groene randen, de alomtegenwoordigheid van de auto, de zwakke ruimtelijke aanwezigheid van de diverse voorzieningen, de versnippering van centraliteiten en morfologieën - domineren het gehele gebied. Ook al is in het voorstel van de Centrale As een onmiskenbare ontwikkelingsimpuls aanwezig, een 'olievlek'-werking ervan is verre van evident. De jury meent dat er enerzijds een meer genuanceerde en meervoudige ontwikkelingsstrategie nodig is en dat er tegelijk een aantal meer overtuigende trekkers nodig zullen zijn om het hele gebied een echt ontwikkelingsperspectief te geven.

De vraag rijst in hoeverre een ander deel van de site, met name Deurne-Noord, wordt betrokken bij dit project en of in dat andere gebied geen grotere prioriteiten of geen andere kansen aanwezig zijn dan in het wat arbitrair afgeleide gebied dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag.

Men kan stellen dat hier zeker sprake is van een interessante visievorming, beleidsformulering en projectdefinitie. Maar tot een overtuigend stadsvernieuwingproject heeft dit, naar de mening van de jury, nog niet geleid.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

3. Het belang van het project

De doelstellingen van het project 'Centrale As, een Hart voor Deurne' zijn in de eerste plaats van groot belang voor de wijk zelf, één van de dichtstbevolkte stadsdelen van Antwerpen. De aandacht die de stad aan de dag legt voor de 20^e eeuwse gordel luidt een nieuwe fase van de stadsvernieuwing in en kan op termijn ook een grote impact hebben op deze gordel. De stad binnen de Ring domineert zonder meer het stedelijke gebeuren. Wel getuigen de organisatie van culturele evenementen zoals 'Wintervuur' van een ontluikend geloof in de capaciteit van deze wijken en van een groeiend besef dat Antwerpen meer is dan het Centrum.

In feite luiden de projecten voor Linkeroever en de Luchtbal de nieuwe trend in voor 20^e eeuwse wijken met een uitgesproken modernistisch karakter. 20^e eeuwse wijken zoals Deurne vertonen een heel ander karakter. Zij twijfelen tussen randstad en stadsdorp: heterogene weefselsfragmenten, versnippering van centraliteit, onduidelijke ruimtelijke structuur, dominantie van de auto, gebrek aan identiteit en samenhang. . Anderzijds zijn er ook kansen,

vinden jonge gezinnen Deurne aantrekkelijk om te wonen, handhaaft de detailhandel zich met weinig leegstand, zijn er publieke voorzieningen en is er groen aan de randen. De aanwezige troeven moeten zeker worden gevaloriseerd, onder meer door een grondig renovatiebeleid. Maar dit volstaat niet. Tot nog toe heeft de jury niet de indruk dat deze nieuwe fase in de stadsvernieuwing resulteert in het verrijken van werkwijzen en concepten met nieuwe elementen die inspelen op de complexe eigenheid van de wijken in kwestie. Hoe verantwoord ook, de voorgestelde aanpak met een as, een mooi plein, een ondergrondse parking kan men niet echt vernieuwend noemen.

Zoals reeds gesteld is de jury minder overtuigd van de hefboomwerking die aan de nieuwe aanleg van de Centrale As wordt toegeschreven terwijl andere mogelijke hefbomen wat onderbenut blijven. Tegelijk meent de jury dat één of meer nieuwe trekkers nodig zijn voor een gebied met de omvang van een kleine stad.

Het project beschouwt het reduceren van de autogerichtheid en het bijdragen tot een andere 'mobiliteitsmentaliteit' terecht als belangrijke bijdragen aan integrale duurzaamheid. Om deze objectieven te realiseren is evenwel meer nodig dan een ondergrondse parking als voornaamste ingreep.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	------	----------------	---------------------	--------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

De stad beschikt over een vernieuwend en inspirerend structuurplan (het s-RSA) dat met het 'Dorpen en Metropool' concept ook interessante uitgangspunten aanreikt voor de herontwikkeling van de kroon van 20^e eeuwse wijken. Deze mogen echter niet worden gezien als dorpen rond de metropolitane binnenstad, maar wel als stadswijken die dorpse en metropolitane kwaliteiten in zich verenigen.

Onder begeleiding van de Antwerpse Bouwmeester werd een bekwaam ontwerpbureau geselecteerd voor het opmaken van een masterplan. Er is degelijk verkennend werk verzet, er werd een goede analytische kennisbasis opgebouwd. Het globale masterplan Deurne-Centrum en het ontwerp Centrale As getuigen van professioneel kunnen en van zin voor ruimtelijke kwaliteit. De vier centrale concepten zijn valabel ('open Schijnvallei', centrale as en horecaknoop, spreiding parkeren en alternatief netwerk van fiets- en voetpaden), de doelstelling om van een overwegende "autoruimte" een gebruikersgerichte site te maken, biedt een goed vertrekpunt. Toch blijft het ontwerpend onderzoek weinig innoverend, is de eigenheid van de buurt niet erg aanwezig in de aangewende concepten en methoden, en mist het geheel een wervende trekker. Binnen de verwoorde doelstellingen en vertrekkend van het aanwezige materiaal, blijven er nog heel wat mogelijkheden open voor ontwerpend onderzoek naar middelen om een grondige herwaardering van de wijk te bereiken. In die zin bevinden het stadsontwerp en het stadsproject Deurne Centrum zich nog volop in de fase van conceptontwikkeling. De jury heeft er het volste vertrouwen in dat het ontwerpbureau deze uitdaging aankan.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	------	-----------	---------------------	--------------

			X		
--	--	--	---	--	--

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Om tot de uitwerking van de centrale as van Deurne over te gaan, een kernelement uit het project, is overleg geweest met besturen, instellingen en verenigingen binnen de werking van focusgroepen. Gesteld wordt dat “bevoorrechte getuigen het ontwerp mee vormgeven”. Of dit tot een echte coproductie heeft geleid of zal leiden is een open vraag. Van het ontwerp zelf kan men dit niet aflezen

De instrumenten voor communicatie zijn goed, maar vrij traditioneel ingevuld (tentoonstelling, wandeling, infokraam...). Hoe men de basisvisie en de doelstelling voor deze site zal bereiken (ondermeer ingaan tegen versnippering, fragmentatie, gebrek aan samenhang en identiteit) en dit zowel op ruimtelijk als op maatschappelijk gebied is niet evident. Het voorgestelde project zet in op een degelijke maar eerder klassieke ruimtelijke benadering. Het stimuleren van een nieuw ruimtelijk-sociaal momentum blijft beperkt. Meer werk maken van een meer coproductieve participatie is wenselijk en noodzakelijk.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

6. Samenwerking met publieke en private partners

De plannen met betrekking tot de publiek-private samenwerking lijken volgens de conceptnota nog prematuur. Er is, buiten enkele intenties van de stad, geen enkele garantie of en in welke mate de private sector in dit project zal participeren. Meer nog: het is enkel duidelijk dat de stad zelf met aanzienlijke bedragen zal moeten bijspringen om het deelproject van de ondergrondse parking gerealiseerd te krijgen. Spreken van enige coproductie met een private partner lijkt in dit stadium eveneens voorbarig (er wordt wel, weze het zonder enige typering, een samenwerkingsovereenkomst met de private partner in het vooruitzicht gesteld). Wenst men tot een daadwerkelijke publiek-private samenwerking met meerwaarde te komen voor de bouw en de uitbating van de ondergrondse parking, dan zal nog een belangrijke weg moeten worden afgelegd en dwingen enkele conceptmatige bijstellingen of preciseringen zich in elk geval op. Zo wordt blijkbaar een rol gezien voor de private sector bij de bouw en (dus ook de financiering) en wordt een subsidie gevraagd voor de exploitatiekost en een deel van de bouwkost. Uiteraard zal de private sector voor zijn aandeel enig rendement wensen en zal de investering op één of andere manier moeten worden terugbetaald of -verdiend. Ook daar zal dus moeten nagedacht worden over de bekostiging (huurgelden, mijlpaalvergoedingen, parkeerinkomsten, betalingen voor diensten, enz)

Vanuit de sterke traditie van de stad Antwerpen met planningsprocessen, waarbij een (groot) aantal publieke overheden zijn betrokken, mag ervan worden uitgegaan dat de publiek-publieke samenwerking op een behoorlijke manier zal verlopen.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet

			X	
--	--	--	---	--

2

7. Projectorganisatie en regie

De stad Antwerpen heeft een sterke traditie in verband met het opzetten van stadsvernieuwingsprojecten. Zij beschikt met AG Stan en AG Vespa over twee competente gangmakers voor planning en uitvoering. De stad heeft op het gebied van participatie bakens verzet in Vlaanderen. De jury heeft er het volste vertrouwen in dat de stad in Deurne een complex, ambitieus en vernieuwend stadsvernieuwingsproject op de rails kan zetten en dit ook tot een goed einde brengen.

Eigen aan deze site uit 20^e eeuwse gordel is de noodzakelijke betrokkenheid van twee beleidsniveaus: stad en district. De aanvraag stelt dat 'de projectorganisatie is opgebouwd rond een intense samenwerking tussen de beleidsniveaus van stad en district'. Uit het projectdossier kon de jury niet opmaken op welke manier deze intense samenwerking tot dusver bijgedragen heeft tot het inhoudelijke onderbouwen van de projectformulering.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-------------------	------------------	------------------	-------------------------	---------------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

De jury blijft met vragen zitten over de 'scope' van het ingediende project in relatie tot de ruimere ontwikkeling van het betrokken gebied.

Het dossier van de ondergrondse parking is momenteel onvoldoende uitgewerkt. Nochtans zal de hierbij horende PPS-structuur mee de haalbaarheid van het globale project bepalen.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
-------------------	-------------	------------------	------------------------------	---------------------

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

Het projectvoorstel is nog onvoldoende uitgewerkt om in aanmerking te komen voor projectsubsidie. De PPS-structuur is onvoldoende uitgewerkt. Er is geen duidelijkheid over de formule, a fortiori over een effectieve private inbreng, laat staan ook dat er zicht zou zijn op juridisch bindende financiële engagements.

Een belangrijke vraag blijft de sterkere invulling van het luik participatie en coproductie. De projectaanvraag is naar de mening van de jury ook nog prematuur op het vlak van basisconcepten en basiskeuzen. Hoewel er een goede algemene analyse gebeurd is en er duidelijk een behoefte en noodzaak is om de Centrale As in Deurne aan te pakken, blijft de vraag of deze aanpak zal “werken”. Er wordt van uitgegaan dat dergelijke nieuwe impuls automatisch zal werken en doorwerken op meerdere vlakken. De jury is er evenwel niet van overtuigd dat een stadsvernieuwingsproject die de herontwikkeling van een wijk op het oog heeft, kan opgehangen worden aan een programma van inrichting van het openbare domein, gekoppeld aan een ondergrondse parking, toegespitst op één enkele as.

In meer algemene termen kan men stellen dat de jury niet overtuigd is van de doel-middelrelatie in de huidige projectformulering. Zijn de voorgestelde ingrepen voldoende om de ruimere doelstelling te bereiken, namelijk belangrijke ruimtelijke en sociale ontwikkelingsimpulsen geven aan een eigensoortige stadswijk, die tot nog toe in de schaduw van de stadsvernieuwing is gebleven en tegelijk werk te maken van het versterken van de samenhang en de identiteit van deze wijk?

Om deze redenen adviseert de jury de Vlaamse Regering aan dit dossier geen projectsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury beveelt ten stelligste aan verder te gaan met het versterken en uitwerken van dit potentieel belangrijke project. Hier ligt een opdracht voor een ambitieuze en vernieuwende aanpak. Het geleverde werk biedt een goede vertrekbasis. De jury hoopt dat bovenstaande beoordelingsnota daartoe enige inspiratie geeft.

Ook al verschilt de jury van mening met de stad over de hefboomkracht en het structurele belang van de voorgestelde ingrepen, zij blijven nodig en nuttig binnen de wijk. De ontwerpaanzet is veelbelovend; de voorgestelde PPS dient verder uitgewerkt te worden.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid

OPROEP 2011
JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN
ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

GENK: 'LO2020'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR PROJECTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	ZEER GOED
2 WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	GOED
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	GOED
4 KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	GOED
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	ZEER GOED
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	GOED
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	GOED
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	GOED
ADVIES VAN DE JURY	GUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Het project beoogt, uitgaande van het besef van een sterke wisselwerking tussen de samenlevingsproblematiek (het zwakke economische profiel van de bewoners) en de ruimtelijke conditie (een sterk geïsoleerde wijk), de omvorming van een 'multiprobleemwijk' ('Nieuw Sledderlo') naar een 'multiopportuniteitswijk'. Ruimtelijk wil het project een frame creëren voor Groot Sledderlo, waardoor Oud Sledderlo, Nieuw Sledderlo en Terboekt als één geheel kunnen gaan functioneren en beleefd worden.

Het samenspel van stad en landschap wordt gezien als richtinggevend voor de nieuwe ruimtelijke identiteit van Groot Sledderlo. Van daaruit wordt ingezet op de realisatie van een stedelijke wijklus die de enclave Nieuw Sledderlo ontsluit, het wat verder liggende gefragmenteerde woonweefsel verknoopt en dit alles richt op een verder uit te bouwen voorzieningenkern in Oud Sledderlo. Tegelijk ontsluit de wijklus de realisatie van nieuwe woonkernen in een groene omgeving, waarmee geappelleerd wordt op de instroom van een meer draagkrachtig publiek. Aan de binnenzijde omschrijft de lus een centraal toegankelijk bospark (Heibos), aan de andere zijde van de lus wordt geopteerd voor brede groene corridors tussen de woonkernen, die zorgen voor een verbinding met het geherwaardeerde landschap van de Caetsbeek. Het ruimtelijke programma wordt aangestuurd vanuit de door de stad Genk geformuleerde maatschappelijke doelstellingen voor stadsprojecten, waaronder de versterking van de sociale cohesie tussen de diverse bevolkingsgroepen en het affirmeren van het volwaardig burgerschap van elke bevolkingsgroep. Het realiseren van deze doelstellingen steunt op het simultaan uitwerken en implementeren van een gedragen samenlevingsmodel voor een multiculturele stad en van een open maar samenhangend ruimtelijk kader. Het uitgewerkte participatietraject gaat uit van de wisselwerking tussen sociale en ruimtelijke ontwikkeling en is dus sterk geïntegreerd in het totale opzet.

De jury is onder de indruk van de samenhang tussen de ruimtelijke en de maatschappelijke objectieven van het project. Het project mikt op een ingrijpende kwaliteitsverbetering van het totaal karakter van deze woonomgeving. Het vermeerderd de multifunctionaliteit en het stimuleert integratie. Sanering en diversifiëring van het wonen, de clustering van diensten, de verbetering van de mobiliteit, de herwaardering van het landschap, de zorg voor het milieu worden samengebracht in een sterk en innoverend ruimtelijk concept.

Het project is nog steeds niet vrij van controverse. Het meest delicate punt blijft de expliciete keuze van het project om er niet voor te opteren Oud en Nieuw Sledderlo op te nemen in een meer aaneengesloten bebouwing en ook het bos en de Caetsbeekvallei als een aaneengesloten ruimte te laten. Het plan kiest er voor om Nieuw Sledderlo op te nemen in een snoer van compacte woonkernen, afwisselend met groene corridors, opgespannen tussen het bos en de Caetsbeekvallei. Op die manier wordt er weliswaar nieuwe ruimte aangesneden, maar hoopt men tot een betere herverdeling van ruimtelijk en maatschappelijk draagkracht in het gebied te komen. Beide opties hebben voor- en nadelen. De keuze gemaakt door het project is verdedigbaar en wordt consequent uitgewerkt. De nadelen worden zo goed mogelijk opgevangen, de voordelen uitgespeeld. Niettemin blijft het project gebaseerd op een werkhypothese. Of de via deze werkhypothese gestelde doelen bereikt zullen worden, zal in belangrijke mate afhangen van de zorgvuldige uitvoering en de permanente bijsturing van het geformuleerde project. De inspanning die geleverd is in het ontwikkelen van het project, zal in de opvolging aangehouden moeten worden.

Beoordeling door de jury

Ze er g o e d x	G o e d	V o l d o e n d e	V o l d o e t n o g n i e t	V o l d o e t n i e t	
--	--	--	--	--	--

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Het project sluit aan bij de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waarin de stad Genk tot taakstelling krijgt voor bijkomende woongelegenheden en stedelijke voorzieningen te zorgen evenals voor ruimte om economische activiteiten op te vangen. Hiervoor wordt een vernieuwend concept naar voor geschoven, waarbij zowel wordt ingezet op het valoriseren van de bestaande landschappelijke structuur als op het tegemoetkomen aan de sociale problemen die zich binnen dit gebied voordoen

Het ontwerp dat de onderbouw vormt van het project, ontwikkelt nieuwe ideeën over stedelijkheid, over de relatie tussen bebouwing en open ruimte, over het landschappelijke register van de stedenbouw. Daardoor is het project eerder een generator van visieontwikkeling dan een toepassing van een geijkte planningsdenken. Hier zou een krachtige wisselwerking tussen project en visievorming kunnen ontstaan dat mogelijk resulteert in nieuwe beleidsopties.

De stad Genk heeft van de opmerkingen van de Jury bij de vorige subsidieaanvraag gebruik gemaakt om de visie op dit project verder aan te scherpen in overleg met de betrokken beleidssectoren. Wat de ecologische implicaties betreft is op inrichtingsniveau gekeken naar de wijze waarop de wijklus zo kan aangelegd worden dat haar barrièrewerking wordt geminimaliseerd. De complementariteit tussen de verschillende projectonderdelen is verder uitgewerkt en programmatisch meer in detail ingevuld (school, sportinfrastructuur, kernversterking,...).

Het mogelijk conflict tussen het lopende afbakeningsproces van het regionaal stedelijk gebied Hasselt - Genk en dit project, is in overleg met de afdeling Ruimtelijke Planning uitgeklaard. De stad heeft zich akkoord verklaard om de milderende maatregelen die uit de lopende MER studie naar voor zouden kunnen komen, op te nemen in de verdere uitwerking van het project

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

3. Het belang van het project

Het belang van het project ligt in sterke mate in de geïntegreerde aanpak: weefselrenovatie, woonuitbreiding, verdichting, landschapsherstel, mobiliteit, participatie, samenlevingsopbouw. Nieuw Sledderlo - vergeten relik van wat een industriële new town had moeten worden - wordt gerenoveerd, ontsloten en opgenomen in een snoer van nieuwe compacte woonkernen, alternerend met groene corridors en opgespannen rond een groen hart (Heibos), een snoer waarin in feite ook een verdicht en beter uitgerust Oud Sledderlo en een spinrag van linten en verkavelingen (Terboek) opgenomen worden. Dit concept vermijdt het aaneenknopen van al deze verschillende flarden bebouwing tot een perifere uitzaaiing. Een vernieuwende participatieve aanpak gaat uit van zowel de nood aan een groot sociaal draagvlak voor het te realiseren project als van een gedeelde verantwoordelijkheid van stad én bewoners voor het samenleven. Om dit alles in goede banen te leiden werd een sterke projectorganisatie opgericht, die moet instaan voor een optimale informatie naar en een actief appél op de bewoner en voor een omzetting van gedragen inzichten naar haalbare en structurele projectvoorstellen

Het eerste doel is het sociaal isolement van 'Nieuw Sledderlo' te doorbreken door de enclave in te schrijven in een ruimer nieuw-stedelijk geheel, waarbij, ondermeer door de realisatie van een diversiteit aan woontypologieën, ingespeeld wordt op uiteenlopende doelgroepen. Tegelijk wil het project een hefboom zijn voor de versterking van de kern van Oud-Sledderlo en – op wat langere termijn – voor de inbedding van alle wijken, kernen, linten, gehuchten, verkavelingen van groot Sledderlo in een kwaliteitsvol ruimtelijk-sociaal geheel van een nieuw type dat een alternatief aanreikt voor de verlinte en verspreide Vlaamse nevelstad. Het project vormt een interessante variant van wat in het Witboek Stedenbeleid als 'rasterstedelijkheid' werd omschreven. Men kan hier spreken van een ruimtelijk vernieuwende benadering.

De diverse ruimtelijke innoverende concepten van het project roepen tegelijk vragen op, vooral van ecologische aard. Zo wordt het concept om het groene hart (Heibos) te beheren door selectieve kap en herstel van afwisseling tussen open en gesloten landschappen door de jury sterk gewaardeerd. Een dergelijk herstelbeheer kan zeker ingepast worden in het door het Vlaams Gewest beoogde herstel van heide en heischrale graslanden, afgewisseld met streekeigen loofbosstructuren (omvorming van naaldhoutbebossing via bosbeheersplannen). Dit opzet kan de biodiversiteit ter plaatse zeker versterken en de beleevingswaarde voor de omwonenden en recreanten sterk verbeteren. Het delicate punt is echter dat de nieuwe woonkernen, alternerend met groenstroken tot een snoer verbonden door een nieuwe doorgaande verkeersweg (de wijklus), dit bosgebied Heibos zouden isoleren van de nabijgelegen Caetsbeekvallei. Daardoor zouden talrijke horizontale ecologische relaties tussen de beekvallei en het boscomplex worden verbroken of alleszins worden ingeperkt. Hoewel het project keuzes maakt die in eerste instantie indruisen tegen wat uit ecologisch oogpunt meest aangewezen lijkt, geeft het project blijk van grote zorgvuldigheid in de uitwerking en is de jury er van overtuigd dat de eventuele negatieve nevenwerking van de genomen opties in belangrijke mate wordt opgevangen door de voorgestelde specifieke inrichting. In het ontwerp van de wijklus en de aanpalende wisseling van groene en bebouwde stroken (de corridors) zijn verschillende elementen opgenomen die moeten waarborgen dat de dwarse ecologische relaties (tussen Heibos en Caetsbeek) gevrijwaard kunnen blijven: profiel van de weg, ecoducten, boombruggen, drainage structuur, etc. Deze voorgestelde verbeteringen werden zorgvuldig bestudeerd en moeten opgevat worden als een essentieel onderdeel van het project, wil het de vooropgestelde balans tussen stadsontwikkeling en natuurontwikkeling respecteren. De voorgestelde inrichting stelt hoge eisen aan de uitvoering en naderhand aan het coherent beheer van een nauw met de natuurlijke context vervlochten stedelijke omgeving.

De kwaliteit van woord en wederwoord omtrent het ruimtelijke concept en de ernst waarmee het project inging op de controverse getuigen, van een grote zorg voor integrale duurzaamheid. Van de verdere uitwerking van de deelprojecten wordt dan ook een goede score op het vlak van duurzaam bouwen verwacht.

Bij het bestek voor de gunning van de ontwikkeling van de woonclusters aan private partijen is de mogelijkheid opgenomen om desgewenst bij wooncluster 3 (de cluster het dichtst bij Ter Boekt) te beginnen. De Jury is niet te vinden voor deze optie omdat ze in belangrijke mate afbreuk doet aan de koppeling tussen de renovatie-ingrepen binnen van Nieuw Sledderlo en de hefboomwerking die van de nieuwe nabijgelegen ontwikkeling verwacht wordt. Omwille van deze cruciale complementariteit en hefboomwerking vindt de jury het essentieel dat de stad prioriteit geeft aan de ontwikkeling van cluster 1.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog	Voldoet niet
-----------	------	-----------	-------------	--------------

	X		niet	
--	---	--	------	--

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Hier is duidelijk een getalenteerd team van stadsontwerpers en landschapsontwerpers - geselecteerd via de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester - aan de slag. Het team kon steunen op degelijk voorafgaand ruimtelijk, programmatisch en typologisch onderzoek. Dit alles getuigt van de intentie van de stad Genk om onderzoek en ontwerp van hoog niveau aan te spreken voor dit belangrijke project.

Het project gaat uit van drie basisstructuren, met name de stedelijke wijklus als drager van buurtondersteunende functies, het groene hart (Heibos) als drager van een gemeenschappelijke identiteit voor Groot Sledderlo, en de Caetsbeekvallei als landschappelijke drager. Deze basisstructuren worden ingezet als hefboomen voor toekomstige ontwikkelingen. De formulering van deze basisstructuren werd onderbouwd door voorafgaand wetenschappelijk onderzoek. Ze bieden tevens de mogelijkheid tot formulering van strategische ingrepen en de opzet van een efficiënte projectorganisatie. Vanuit het masterplan als planningsinstrument wordt tegelijk een kader ontwikkeld voor debat, beleid en actie omtrent de maatschappelijke ontwikkeling van het gebied.

De keuze om de woonuitbreiding op het overgangsgebied te plaatsen tussen het hoger gelegen plateau en de stijlrand van de Caetsbeek heeft mogelijk een negatieve impact op de globale natuurlijke samenhang van het gebied. Net deze overgangsgebieden zijn belangrijk voor diersoorten die erdoorheen migreren, tussen de verschillende eco-condities die het ruimere gebied rijk is. Deze keuze blijft zoals reeds gezegd betwistbaar maar is grondig onderbouwd vanuit het open woonweefsel – een raster van wonen en groen met alternerende bebouwde en groene mazen van verschillende omvang - dat op die manier wordt geconfigureerd. De jury erkent wel dat met dit project een vernieuwende visie ontwikkeld wordt, waarbij een bestaand woonuitbreidingsgebied geleed wordt tot een raster of een snoer van kleinere compacte woonuitbreidingen, alternerend met groen, rond een groen hart. Hiermee wordt ingezet op rationeel ruimtegebruik en op natuurherstel, wordt de traditionele verlinting en verkaveling van het landschap tegengegaan, en worden de lusten en lasten van woonuitbreiding evenwichtig gespreid.

De opstelling streeft ook naar een maximaal waardebehoud van het woonpatrimonium in de bestaande linten door ervoor te kiezen deze niet in te bouwen. Bovendien is de keuze om 20 % van het bosgebied aan te snijden voor het wonen gekoppeld aan de keuze om daarmee 80 % van het bos – dat integraal ingekleurd was als 'woonuitbreidingsgebied' - definitief als groengebied te bestemmen, ecologisch te beheren en publiek toegankelijk te maken.

Aansluitend op de opmerkingen die door het Agentschap Natuur en Bos werd overgemaakt, stelt de Jury voor om de vermindering van het bosbestand zoveel mogelijk te compenseren door de aanplanting van nieuw bos binnen de gemeente. Mogelijk kan de aanleg van de groenbuffer bij het verlegde tracé van de Oosterring (in uitvoering) een eerste aanzet daartoe vormen.

Het project is in menig opzicht een experiment. De jury waardeert dat de focus voor dit experiment niet uitsluitend bij Nieuw Sledderlo wordt gelegd, maar is ingebed in een brede constellatie. Dit maakt het project tot een gecontroleerd experiment waarbij in functie van verschillende hefboomen op verschillende fronten tegelijk wordt geopereerd (vernieuwing van sociaal woningbouwpatrimonium, kernversterking, natuurontwikkeling, programmatische versterking). Het experimenteel karakter van het hele project stelt hoge eisen aan de zorgvuldige uitvoering en maakt de voortdurende terugkoppeling tussen de verschillende

aspecten noodzakelijk.

In de uitwerking van het dossier is een belangrijke stap gezet in de uitwerking van de woonclusters op detailniveau. Het project geeft mogelijkheden aan voor typologische vernieuwing, voor meer collectieve woonvormen en voor wijzen van groepsbouw binnen een verdichte verkavelingstructuur. De daadwerkelijke realisatie van deze vernieuwde woontypologieën blijft echter onzeker, hoewel ze essentieel is voor het garanderen van de integrale kwaliteit, en een belangrijke basis vormt voor de maatschappelijke verantwoording bij het aansnijden van natuur voor nieuwe woonuitbreiding.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Het participatief traject sluit nauw aan bij het ontwerpend onderzoek. De sterkte ervan ligt in de wisselwerking tussen de beoogde sociale en ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit deze wisselwerking werden doelstellingen geformuleerd die enerzijds de maatschappelijke ondersteuning van de ruimtelijke ontwikkeling betreffen (creatie van een noodzakelijk sociaal draagvlak) en anderzijds gericht zijn op de realisatie van een grotere sociale samenhang. Doorheen heel diverse activiteiten beoogt het participatietraject eigenlijk het herformuleren van richtinggevendende normen voor het samenleven. Het participatietraject herformuleert gedragscodes als concreet handelingskader voor overheid, bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties, burgers. Het maakt werk van een sensibilisering omtrent het hanteren van deze richtingwijzers in de publieke ruimte. In samenhang met ruimtelijke vernieuwing beoogt dit alles het aanmaken van nieuwe stedelijkheid.

De opbouw van het participatietraject wordt gekenmerkt door een open en duidelijke communicatie tijdens alle fasen van het project, door een fasering op maat van zowel het ontwerpproces als de bewoners, en door een ondersteuning van bewoners in het opnemen van een gedeelde verantwoordelijkheid voor de toekomst van de wijk. De uitwerking wordt goed opgevolgd, met bijkomende initiatieven ten aanzien van de groepen die doorgaans op communicatie- en participatiemomenten afwezig blijven. De ingezette werkwijzen (studies, workshops, evenementen, foto's, ambassadeurs, ...) zijn vrij klassiek. De sterkte ligt in het feit dat gewerkt wordt op plaatsen waar mensen reeds samenkomen, met aandacht voor de diversiteit van culturele achtergronden en met oog voor het risico op exclusieve toeigening van publieke ruimte. Een bijzondere kwaliteit van het project is de nauwe samenhang tussen de sociale problematiek als uitgangspunt, en het ruimtelijke concept dat als antwoord hierop ontwikkeld wordt. Dit alles moet toelaten dat het draagvlak van de vitale kern van Sledderlo versterkt wordt binnen een stedenbouwkundig concept waarin de relatie tussen het wonen en het landschap centraal staat.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
X				

6. Samenwerking met publieke en private partners

Het gaat om een complex project met diverse partners. De uitwerking van het project wordt geplaatst binnen het instrumentarium dat door de Vlaamse Overheid wordt aangeboden om stadsprojecten te realiseren (Open Oproep Vlaamse Bouwmeester, stadscontract, proefproject regierol enveloppefinanciering). Er werd een projectsubsidie architectuur en vormgeving bekomen binnen het Kunstendecreet.

De publiek-publieke samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak omvat financiële en inhoudelijke afspraken, vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

De publiek-publieke samenwerking met de scholengroepen 'De Speling' en '14' is nog in voorbereiding. Alle publieke partners zijn opgenomen in de projectorganisatie.

De publiek-private samenwerking voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijken en van het vastgoed wordt vorm gegeven via een klassieke contractuele publiek-private samenwerking. Daarbij worden de modellen toegepast die door het Vlaams Kenniscentrum PPS werden ontwikkeld. Via een doordachte mededingingsprocedure worden de private financiële engagementen op een transparante wijze juridisch bindend verankerd. Deze verzekeren dat de private partner een substantiële inbreng zal doen. De private investeringen zullen volgens huidige inzichten ruim boven de decretaal vereiste drempel van dertig procent liggen.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-------------------	-------------------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

7. Projectorganisatie en regie

Er is een duidelijke projectstructuur uitgewerkt, gebaseerd op een stuurgroep aangevuld met thematische werkgroepen. De projectleiding wordt, in aansluiting met de inzet op de wisselwerking tussen ruimtelijke kwaliteit en samenlevingskwaliteit, opgenomen door een team bestaande uit een architect-stedenbouwkundige (uit de Afdeling Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid) en een wijkmanager (uit de Dienst Wijkontwikkeling). Er is ook een beperkte werkgroep LO2020 opgericht die tot doel heeft het tijdsplan van het project te bewaken door het opstellen van een effectief stappenplan ten aanzien van de betrokken stads- en andere overheidsdiensten.

De voorbeeldige wijze waarop is gereageerd op de opmerkingen van de jury bij het vorige dossier, toont het vermogen van het beleid en van de projectorganisatie om dit project in goede banen te leiden en zo nodig inhoudelijk bij te sturen. De jury wil het belang benadrukken van een volgehouden investering in projectorganisatie en projectsturing gedurende het gehele verloop van dit veeleisend projectproces.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-------------------	-------------------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

De belangrijkste obstakels met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project zijn uit de weg geruimd

Het project is in detail uitgewerkt, is realistisch en uitvoerbaar. Door te werken met deelprojecten wordt het project beter beheersbaar en kunnen de timing, de budgetten en de planprocessen efficiënter op elkaar worden afgestemd.

Door de onvermijdbare lange doorlooptijd van het project zijn een voortdurende opvolging en kwaliteitssturing belangrijke uitdagingen (vernieuwende woontypologieën, ecologische inpassing, gelijktijdige ontwikkeling Nieuw Sledderlo en cluster 1, verbreding van palet aan voorzieningen) Ook het doorlopen van de verschillende planprocessen is een majeure uitdaging die voortdurend overleg zal vereisen. De eerder besproken projectorganisatie zal hier zonder twijfel zijn waarde (moeten) bewijzen.

De sterkte van het project (nl. het werken op meerdere fronten) is tevens ook de grootste bedreiging voor het welslagen ervan.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury ziet in LO2020 een kwaliteitsvol en vernieuwend project met grote lokale impact en met een voorbeeldfunctie die het lokale ver overstijgt. Het project kan sterke troeven voorleggen inzake de wisselwerking tussen de ruimtelijke (landschappelijke en stedenbouwkundige) en de maatschappelijke ontwikkeling. Het participatief traject streeft naar coproductie en gedeelde verantwoordelijkheid. In het opzet van de publiek-private samenwerking zijn alle elementen voor een succesvolle uitwerking aanwezig. Wel moet blijvend gewaakt worden over een goede afstemming tussen de ambities van het project en deze van de marktpartijen. De stad moet in deze ten alle tijde de regie blijven behouden en vasthouden aan de gestelde doelstellingen en ambities. Het project biedt een uitgebalanceerd en complex antwoord op een uitzonderlijk complexe opgave. Het bewaken van die balans wordt de hoofduitdaging voor het slagen van dit project.

De jury stelt voor dit project een projectsubsidie toe te kennen van 3 000 000 euro.

Het toegekende bedrag resulteert uit een afweging van de verhouding tussen publieke en private investeringen, van het kostenaandeel gedragen door de stad, van de voorgestelde besteding van de subsidie, van het waarderingsniveau van het project, van de voor deze oproep beschikbare middelen en van het aantal 'zeer goede' projecten voorgedragen voor subsidiëring.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury stelt dat het essentieel is bij de ontwikkeling van de woonclusters te beginnen bij cluster 1 (de cluster aanpalend aan Nieuw Sledderlo)

Bij het verder uitwerken van de nieuwe woonkernen moet bijzonder aandacht gaan naar duurzaam bouwen en naar typologische vernieuwing, collectieve woonvormen en manieren van groepsbouw binnen een verdichte verkavelingstructuur.

De jury dringt er op aan de maatregelen die werden voorgesteld om de ecologische continuïteit te bevorderen, nauwgezet op te volgen.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid

**OPROEP 2011
JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN
ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011**

BEOORDELING VAN HET PROJECT

GENT: 'LEDEBERG LEEFT'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR PROJECTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	GOED
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	GOED
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	ZEER GOED
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	GOED
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	ZEER GOED
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	GOED
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	ZEER GOED
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	GOED
ADVIES VAN DE JURY	GUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Na het werk aan de Brugse Poort en met het projectwerk aan het Rabot volop in de steigers, valt de keuze van de stad Gent om voor de derde maal volop in te zetten op de 19^e eeuwse gordel zonder meer aan te moedigen. Het project Ledeberg Leeft streeft naar een integrale aanpak gesteund op drie pijlers, de fysiek-ruimtelijke, de sociaal-culturele en de sociaal-economische. Door, parallel met het ruimtelijke, eveneens vanuit een belangrijke maatschappelijke/sociale invalshoek te vertrekken, wordt ingezet op de leefwereld van een groot deel van de bewoners en gebruikers. Een uitgebreide maatschappelijke analyse zorgt ervoor dat er voldoende onderbouwing is voor de acties die gekozen en gedefinieerd werden. Deze maatschappelijke aanpak wordt vertaald in een groot aantal projecten waarvan de ruimtelijke impact in het dossier voor stadsvernieuwing is opgenomen. Het betreft hier zowel projecten die op wijk- en stadsniveau van betekenis zijn, zoals Keizerpoort en Botermarkt, als projecten die heel lokaal gesitueerd zijn zoals de pandsgewijze aanpak, waarbij 'accupunctueel' nieuwe woningen ingebracht worden in het weefsel en gezocht wordt naar ontmoetingsplekken op straatniveau.

Alhoewel op diverse onderdelen in de Ledebergse samenleving en op diverse componenten van het gebouwde weefsel wordt ingezet, schuilt hier ook een aandachtspunt. De projecten hebben nood aan een duidelijke ruimtelijke structuur, een ruimtelijk-maatschappelijk kader waarbinnen de projecten kunnen functioneren. In de projectpresentatie vergeleed de aandacht wat te veel naar een opsomming van doelstellingen en deelprojecten waardoor de structurele dimensie en de synergie wat naar de achtergrond schoof. Ook op het niveau van deelgebieden, zoals de Botermarkt, raakte men in de presentatie niet verder dan een gedetailleerde opsomming van de componenten waartussen synergie verwacht wordt.

Voor het overige kan de jury alleen maar lof hebben voor de verscheidene schaalniveaus, zowel ruimtelijk als maatschappelijk, waarop ingezet wordt.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Het project past in een globale stedelijke visie voor een ruimtelijk en maatschappelijk onderbouwde aanpak van de 19^e eeuwse gordel.

De aanpak op het niveau van wijken en deelgemeenten is een bewuste beleidskeuze, die in andere wijken al ontwikkeld is en zijn succes bewezen heeft (Zuurstof voor de Brugse Poort – Bruggen naar Rabot).

In samenhang met deze globale visie, waarbij ingezet wordt op de eigen identiteit en de eigen problematiek, worden heldere beleidskeuzes gedefinieerd (groene randen, toegangspoorten met hoogdynamische functies, versterken woonkwaliteit, aandacht voor zacht verkeer, verbeteren van voorzieningenniveau). Interessant is dat deze visievorming en beleidsformulering steunen op, onder meer, doorgedreven ontwerpend onderzoek.

Door heldere bereikbare doelen te stellen, wordt een haalbaar parcours uitgezet in acties en deelprojecten. De strategische waarde van dergelijke projecten wordt evenwel niet altijd voldoende in de verf gezet.

In het dossier komt de input van het reeds geleverde plannings- en ontwerpwerk (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, ontwerpend onderzoek) onvoldoende aan bod. De geformuleerde doelstellingen zijn zeer generieke doelstellingen, die niet verwijzen naar structurele analyse of naar ontwerpend onderzoek van het projectgebied. Het ontwerpend onderzoek op 4 belangrijke locaties wordt aangekondigd als een indrukwekkend vooronderzoek maar wordt verder gewoon niet gepresenteerd. Het vormt nochtans een uitstekende basis voor de verschillende deelprojecten.

Samenhang tussen visievorming, beleidsformulering en definitie van strategische projecten is overduidelijk aanwezig in dit stadsvernieuwingsproject. Minder zicht krijgt men op de wisselwerking ertussen.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	-----------	-----------	---------------------	--------------

3. Het belang van het project

De herontwikkeling van de 19^e eeuwse gordel is een historische opdracht voor de stad. In Gent kan het belang ervan niet overschat worden. De stad Gent bouwt stilaan een exemplarische reputatie op in dit domein. Niettemin gaat het om een benadering die nog volop in opbouw is en waarvan diverse aspecten nog behoefte hebben aan consolidatie of bijstelling. Ook dit maakt dit derde project op rij zeer belangrijk. Een van de aspecten waar de Gentse aanpak innoverend uit de hoek kan komen is het samenspel van maatschappelijke en ruimtelijke vernieuwing.

Het project genereert een hefboom naar privaat initiatief en dit op verschillende vlakken. Grotere investeerders worden aangetrokken door de wervende projecten aan de randen om over te gaan tot belangrijke investeringen (wonen – commerciële ruimte – kantoren - ...). Individuele eigenaars-bewoners worden gestimuleerd (onder meer door renovatiepremies) om hun eigen panden te vernieuwen.

Door een gerichte focus en de ontwikkeling van een actieplan op afgebakende handelszones wordt getracht het handelsapparaat en het fijnmazige economische weefsel een impuls te geven.

Op socio-cultureel vlak wordt ingezet op het verenigingsleven. Een woonzorgzone biedt daarenboven de kans om het noodzakelijke voorzieningenniveau in de wijk op peil te krijgen. Het project biedt kansen om de wijk op de maatschappelijk relevante domeinen zoals wonen, werken, samen leven, verplaatsen op integrale wijze duurzaam, te ontwikkelen. Op het vlak van ecologische duurzaamheid wordt de intussen bekende duurzaamheidsmeter van de stad ingezet voor nieuwbouw of vernieuwbouw en wordt extra aandacht besteed aan de begeleiding van individuele renovatieprojecten bij het maken van juiste keuzes gebaseerd op een juiste diagnose.

Het accent ligt op structurele ingrepen aan de randen - de 'poorten' - van het gebied (ontsluiting, uitrusting, vernieuwing). Een aandachtspunt is het omgaan met mogelijke spanningen 'in de buik' van de wijk, gegeven de achterstellingsproblematiek. Een aansluitend bijzonder aandachtspunt in dit licht is de sequentie van ruimtelijke ingrepen en de prioriteiten in functie van een duurzame samenlevingsopbouw.

Beoordeling door de jury

Zeer goed X	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------------------	-------------	------------------	-----------------------------	---------------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Zoals in veel steden vormt het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2003) een wat te abstract en te algemeen kader voor herontwikkeling op wijkniveau. Niettemin schetste het enkele krijtlijnen voor een wijkgerichte aanpak. Een belangrijke stap werd gezet via een uitgebreid programma van ontwerpend onderzoek in vier deelgebieden. De voorbereiding, de selectieprocedure en de keuze van ontwerpers is zonder meer indrukwekkend. Van het resultaat komt men evenwel, op enkele geabstraheerde schema's na, weinig te weten. Parallel met dit ontwerpend onderzoek werd gestart met 'planeconomische studies' omtrent financiële haalbaarheid.

Het resulterend schema is geen stadsontwerp, maar eerder een kaart met aanduiding van strategische deelprojecten van verschillende aard en omvang. De aanvraag laat na structurele samenhang en synergie te duiden. Bij het inzoomen op de deelgebieden Keizerspoort en Botermarkt blijken dergelijke samenhang en synergie wel degelijk aan de orde te zijn. De informatie over de architecturale uitwerking (Keizerspoort, Botermarktpark, Benedictuspoort) is beperkt, maar veelbelovend. Voor het kleinschalige weefsel van het centrale deelgebied werd een beeldkwaliteitsplan opgemaakt. Ook van dit plan komt men weinig te weten. Daardoor blijven er vragen over de doeltreffendheid en de hefboomkracht van de ontwikkelingsinitiatieven in dit deelgebied. Wel werd een interessant project 'hoekwoningen' toegevoegd aan het dossier, met kleine invulprojecten van een goede architecturale kwaliteit. Waakzaamheid over de kwaliteit van de verdere uitwerking van de deelprojecten blijft nodig. Tot nog toe is men er - dank zij onder meer het ontwerpend onderzoek, de systematische bevraging van de wijk en haar stakeholders, de inzet van de Hogeschool Gent - in geslaagd een goed kwaliteitsniveau te bereiken.

Belangrijke inspanningen op het vlak van planning en ontwerp blijken uit het verloop van het project maar worden onderbelicht in het dossier. Het projectteam moet er over waken het ruimtelijke register van het project op voet van gelijkheid te behandelen met het maatschappelijke. Het vernieuwende potentieel van de Gentse aanpak zit immers, zoals reeds gezegd, in een ruimtelijk-maatschappelijke benadering.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------------------	------------------	-----------------------------	---------------------

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Van bij de opstart (ontwerpend onderzoek en ontwikkeling van scenario's) is een klankbordgroep betrokken. Deze bestaat in hoofdzaak uit bewoners. Op allerlei fronten worden bewoners en gebruikers van Ledeborg betrokken bij de ontwikkeling van hun wijk. Het gebruik van een diversiteit van instrumenten (themawandelingen, tentoonstellingen, klankbordgroep, doorgedreven communicatie op wijkevenementen, ...) in de verscheidene fases van het project, stimuleert betrokkenheid en intensifieert inspraak. Op het vlak van communicatie is het traject alvast geslaagd. Coproductie wordt een belangrijke taakstelling, waarbij op de vele doelgroepen wordt ingezet.

(kansarmen, kinderen, scholen, economische en sociale actoren, ...). Een aandachtspunt is de mogelijke spanning tussen de zeer zichtbare inspanningen aan de randen van van het project (ontsluiting, uitrusting, projectontwikkeling, groen,...) en de eigenheid en beleving binnen het projectgebied zelf. De stad is zich hier blijkbaar van bewust, gezien de inzet op aangepaste participatiemethoden. De relatie tussen de eigenheid van het projectgebied en de ingezette methoden blijft evenwel een aandachtspunt. Ontwikkelingsimpulsen kunnen immers in conflict geraken met de eigenheid van de wijk en mentaal als een vreemd lichaam worden 'afgestoten'. Hierbij aansluitend bestaat de vraag of de sociale analyse voldoende breed is en of er een voldoende scherp beeld aanwezig is over de capaciteiten van voorzieningen (zoals scholen) die nodig zijn voor de behoeften van Ledeberg en de omgevende buurten.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
X				

6. Samenwerking met publieke en private partners

De samenwerking met publieke en private partners is vooral aanwezig bij de grote projecten aan de hoeken van de wijk en bij de aanleg van de grote verkeersassen. Voor een meer bescheiden schaal van samenwerking zijn de deelprojecten waarbij scholen gestimuleerd worden voor multifunctioneel gebruik en de ruimtelijke ondersteuning daarvan exemplarisch te noemen.

De school 'Benedictuspoort' wordt eveneens betrokken als een belangrijke partner, waarbij uitgegaan wordt van de wens van de school tot uitbreiding. Een subsidieaanvraag bij AGION voor deze uitbreiding ontbreekt evenwel.

Door via renovatiepremies in te zetten op de bewoner-eigeneaar wordt een laagdrempelige, lichte vorm van publiek-private samenwerking opgezet, met telkens relatief kleine bedragen maar met grote multiplicatiemogelijkheid. Een heel ander kaliber is te vinden in de samenwerking die met de ontwikkelaar Aclogro projects is opgezet. Op basis van de door de stad opgemaakte streefbeeld en bouwde deze ter plaatse immers grondposities op om - binnen het gestelde kader en rekening houdend met de ambities van de stad - een nieuwe gemengde ontwikkeling te realiseren. Deze ontwikkeling zou op de Kop Keizerpoort meer dan 50 mio euro bedragen, zodat uiteindelijk meer dan de helft van de investeringen in het projectgebied zullen gebeuren door private marktpartijen. Hoewel de samenwerking op het eerste gezicht vooral feitelijk van aard is, beschikt de stad via het planningsinstrumentarium en via de aan- en verkoop van bepaalde gronden toch over reële hefboomen.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

7. Projectorganisatie en regie

Gent is er in geslaagd een duidelijke regie op te bouwen voor de aanpak van haar wijkprojecten.

De programmaregisseurs die over verscheidene wijken de beleidsoverschrijdende strategische projecten bewaken, worden ondersteund door projectleiders die gebiedsgericht de programma's bewaken

Een duidelijke projectorganisatie met een stuurgroep, klankbordgroep en begeleidingsgroep moeten de kwaliteit en de voortgang van het project garanderen

De Gentse projectervaring staat in voor voldoende robuustheid en flexibiliteit in het omgaan met de onvoorziene wendingen waarmee projecten van dergelijke omvang en complexiteit af te rekenen krijgen

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
X				

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

Door te kiezen voor duidelijk uitvoerbare en controleerbare acties, heeft het project een hoge haalbaarheidsfactor Timing en processtappen zijn zeer gedetailleerd weergegeven.

De stad is daarenboven eigenaar van de gronden in de grote projectzones en kan van daaruit de regie voor de ontwikkeling voeren. De reeds doorgevoerde onteigeningen leveren de stad een sterke grondpositie op, zowel voor de kleine projecten in de wijk als voor de grote projecten aan de rand.

De noodzakelijke fondsen voor de eigen inbreng zijn aanwezig Dit gekoppeld aan het feit dat de stad voor een aanzienlijk deel de ontwikkeling en investeringen van het projectgebied zelf ter harte neemt, zorgt ervoor dat ze de belangrijkste sleutels om dit project te laten slagen zelf in handen heeft.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De systematische aanpak van de 19^e eeuwse gordel is van groot belang voor de gehele stad.

Samen met de stadsvernieuwingsprojecten van de Brugse Poort en het Rabot, vormt

'Ledeberg Leeft' een strategisch drieluik. In het samenspel van ruimtelijke en maatschappelijke stadsvernieuwing, ligt het vernieuwend potentieel van de Gentse aanpak.

Het ingediende dossier vertoont leemtes, maar het project zelf is krachtig en consistent. De inzet op de verscheidene aspecten van de Ledebergse samenleving (socio-economisch, socio-cultureel, ruimtelijk-fysiek) biedt het project alle kansen om de leefbaarheid van Ledeberg voor de meeste bewoners en gebruikers te verbeteren. Door in te zetten op een heel pakket van acties is er een garantie op verandering en verbetering. De projecten in de hoeken en aan de rand van het projectgebied kunnen een hefboom betekenen voor de gehele wijk en zorgen voor een betere verankering in het stedelijke frame. Wel zal er moeten op toegezien worden dat de samenhang en het evenwicht tussen de ingrepen in de hoeken en aan de randen en deze in 'de buik' behouden blijft Ook mag in de veelheid van interventies de eigenheid van de wijk zelf niet verloren gaan.

Het participatieproces vertrekt vanuit een sterke regiefunctie en maakt het project voldoende coproductief. Deze krachtige regiefunctie geeft het project ook een sterke kans op slagen Er

blijft daarnaast veel ruimte voor particulier initiatief en dit zowel op de schaal van de projectontwikkelaar als op deze van de individuele eigenaar-bewoner.

Wat er nog ontbreekt, is een helder en sterk ruimtelijk kader waarbinnen de respectievelijke ruimtelijke projecten kunnen gesitueerd worden. Dit kader werd wel opgebouwd in de loop van de projectvoorbereiding, en is impliciet aanwezig, maar mist een expliciete formulering als ruimtelijke structuur. Dergelijke ruimtelijke structuur is een noodzaak voor het realiseren van coherentie en synergie tussen de talrijke deelprojecten van een heel verschillende aard en omvang. De ruimtelijke structuur heeft het maatschappelijk verhaal als basis en treedt op zijn beurt op als drager van de maatschappelijke ontwikkeling.

De jury stelt voor dit project een projectsubsidie toe te kennen van 3 700 000 euro.

Het toegekende bedrag resulteert uit een afweging van de verhouding tussen publieke en private investeringen, van het kostenaandeel gedragen door de stad, van de voorgestelde besteding van de subsidie, van het waarderingsniveau van het project, van de voor deze oproep beschikbare middelen en van het aantal 'zeer goede' projecten voorgedragen voor subsidiëring

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury vraagt om voldoende aandacht te besteden aan de opvolging van de meer bescheiden ingrepen in het hart van Ledeberg. De ingrepen voorzien aan de randen zijn grootschaliger of hebben meer mogelijkheden voor synergie. De ontwikkelingsimpulsen in het hart moeten gelijke tred houden met deze aan de randen zonder evenwel de eigenheid van het centrum te vernietigen en de draagkracht van ontwikkeling te buiten te gaan.

Er is behoefte aan het expliciteren van een duidelijk ruimtelijk kader om alle deelprojecten aan op te hangen. Zoals beschreven in het dossier lijken de voorgestelde projecten te punctueel en missen ze samenhang. Een stevig globaal ruimtelijk beeld voor heel Ledeberg dringt zich op. Impliciet is er wel samenhang aanwezig. Een goede structurele analyse kan helpen deze te expliciteren.

De jury vraagt de stad te waken over een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en de maatschappelijke registers van het project met het oog op het realiseren van een hoogwaardige ruimtelijk-maatschappelijke stadsvernieuwing.

Voor het project Keizerspark moet voldoende zorg besteed worden aan de volumetrie en de aansluitingen met de tuinen.

Een belangrijke vraag is of er voldoende capaciteit voor kleuter- en basisonderwijs is in de wijk en of hiervoor eventueel ruimte moet voorzien worden.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid

**OPROEP 2011
JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN
ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011**

BEOORDELING VAN HET PROJECT

LEUVEN: KOP VAN KESSEL- LO/ PARK BELLE- VUE

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR PROJECTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	ZEER GOED
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	GOED
3 HET BELANG VAN HET PROJECT	ZEER GOED
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	GOED
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOENDE
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	GOED
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	ZEER GOED
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	GOED
ADVIES VAN DE JURY	GUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

De stationsomgeving in Leuven is al bijna 20 jaar voorwerp van een geïntegreerde aanpak. Leuven was de eerste stad in Vlaanderen waar een verwaarloosde en onderbenutte stationsomgeving muteerde tot een volwaardige eigensoortige centraliteit. Met de herontwikkeling van beschikbare terreinen van de NMBS als basis, ging een complexe, multifunctionele operatie van start, opgedeeld in complementaire stadsprojecten en ingebed in het ruime stedelijk frame. Het globale project voorziet in de reorganisatie van een multimodale mobiliteitsknoop, publieke ruimtes, groen, kantoren, stedelijke en provinciale diensten, horeca, nieuwbouw van een gediversifieerde woningtypologie, .. Momenteel sluit de restauratie van het stationsgebouw een indrukwekkende reeks realisaties aan de stadskant af. Aan de voorstadskant (Kessel-Lo) is het gesubsidieerde stadsvernieuwingsproject 'Centrale Werkplaatsen' (met brownfieldsanering, private en sociale woningbouw, parkaanleg, publieke voorzieningen en een winkelfront) in uitvoering. Eén van de voornaamste doelstellingen van het globale project is het veranderen van de relatie tussen stad en voorstad, die verworden was tot een duale voorkant-achterkant-tegenstelling. Dit gebeurt enerzijds door het realiseren van logische en vlotte verbindingen tussen stad en voorstad voor diverse soorten verkeer en anderzijds door te kiezen voor een dubbelzijdige ontwikkeling die zowel het verschil als de evenwaardigheid van beide stadskanten affirmeert.

Het nu ingediende project "Kop van Kessel-Lo – Park Belle-Vue" vormt het sluitstuk hiervan. Het omvat de integrale herontwikkeling aan de voorstadzijde van de noord-zuid sporenbundel, tussen twee belangrijke invalswegen, de Diestsesteenweg en de Tiensesteenweg. Belangrijke private componenten van het project zijn in uitvoering; om het ambitieniveau op het vlak van mobiliteit, stad-voorstad- verhouding, mobiliteit en publieke ruimte te kunnen waarmaken, doet de stad een beroep op de projectsubsidiering.

Het voorliggende project is geïntegreerd in het globale project, maar heeft tegelijk een geheel eigen identiteit en meervoudigheid. Geconcipeerd in diverse fasen van ontwerpend onderzoek en verankerd in andere planningsinstrumenten (GRS/BPA/RUP) omvat het een totaal-pakket aan functies op drie schaalniveaus. Het 'stationseiland' Kop van Kessel-Lo heeft grootstedelijke allure en mikt op functies met regionale uitstraling. Op ruime stedelijke schaal worden verbindingen gelegd tussen gekende entiteiten zoals het Provinciaal Domein, de Abdij van het Park, de Philipssite. Op schaal van het stadsdeel worden vorige projectfasen (het monumentale stationsplein aan de stads-, de Centrale Werkplaatsen aan de randstadskant) nu verbonden en ruimtelijk betrokken op de nieuwe aanleg. Op buurtniveau moet een oordeelkundig ingeplante parkstrook verhelpen aan een gebrek aan publiek groen in de aangrenzende buurten.

Ook op buurtniveau zelf zorgt dit project dus voor een kwaliteitsimpuls: oordeelkundige invulling van nieuwbouw, verkeersluw gebied, kwalitatieve parkruimte, fijnmazige verbinding tussen Kessel-Lo en het stadscentrum.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
X				

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Zonder wisselwerking tussen visievorming, beleid en projectformulering zou het onmogelijk geweest zijn een dergelijke stedelijke mutatie op de rails te zetten en vol te houden. Niet alles liep van een leien dakje, niet alle deelprojecten resulteerden in een voorbeeldige realisatie. Onverwachte wendingen moesten worden opgevangen. Ook van het nu voorliggende project werden verschillende versies uitgewerkt en weer verlaten. De Kop van Kessel-Lo is niet zomaar het vanzelfsprekende sluitstuk van een complexe ontwikkeling, het is misschien wel de lastigste knoop van het globale project. Niettemin ziet het er naar uit dat de wisselwerking tussen visie, beleid en project hier tot een zeer goed eindresultaat zal leiden, het globale project waardig.

De stad Leuven heeft een duidelijke langetermijnvisie die zorgvuldig is voorbereid en in samenwerking met publieke en private actoren wordt gerealiseerd, in diverse complementaire stadsprojecten, die elk ook een eigen logica en inzet hebben. Al deze projecten passen in een bredere planningscontext. Hierbij werkt Leuven tegelijk aan de implanting van gewestelijke, provinciale en stedelijke functies op de strategische A-locatie, aan de herontwikkeling van een belangrijk stadsdeel en aan de herwaardering op buurtniveau. Visie-, beleids- en projectformulering gaan telkens op drie schaalniveaus aan de slag.

Becoördeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

3. Het belang van het project

Het belang van dit project – op zichzelf en als onderdeel van een groter geheel – hoeft nauwelijks nog beklemtoond te worden. Na diverse pogingen in Leuven zowel als in andere Vlaamse steden, kreeg met het globale project van de Stationsomgeving Leuven een nieuwe generatie stadsvernieuwingsprojecten in Vlaanderen voet aan de grond. Daartoe was een nieuwe aanpak nodig en nieuwe werkwijzen: Leuven zette krijtlijnen uit van ontwerpend onderzoek, stadsontwerp, ontwerpend onderhandelen, binnen de contouren van een reeel project. Ook het uitwerken en realiseren van de diverse fasen van het globale project in de vorm van aparte stadsvernieuwingsprojecten, met een eigen finaliteit en complexiteit en tegelijk wezenlijk deel van een groter geheel (een 'project van projecten'), mag vernieuwend genoemd worden.

De hefboomwerking van de projectfase aan de stadskant kan onder meer worden afgelezen aan de uitbreiding van het winkelcentrum tot aan het station. Men kan zelfs stellen dat de hefboomwerking her en der tot een minder geslaagde schaa sprong heeft geleid. De hefboomwerking van het voorliggende project zit enerzijds in het aanbod van nieuwe functies en voorzieningen en anderzijds in het verbinden van de verschillende omringende stadsvernieuwingsoperaties (reeds gerealiseerd of in uitvoering) met elkaar en met het direct betrokken stadsdeel. Het aandeel ruimten en infrastructuur van verbinding is zeer groot in voorliggend project ('benedenplein', 'bovenplein', passerelle, 'locomotievenpad', fietsbrug over de spoorbundel, 'Jan Vranckxtracé', tunnel onder de Tiensesteenweg, Martelarenlaan als 'parkway', ...).

De duurzaamheidsbijdrage van het project zit in het hergebruik van het verouderde

spoorwegpatrimonium, in het rationeel gebruik van de schaarse stadsruimte en het valoriseren van een A-locatie, in het vervolledigen van netwerken van langzaam verkeer. De nieuwbouw voldoet aan de meest recente energievoorwaarden, maar verlegt op dat terrein de bakens niet.

Beoordeling door de jury

Ze er go ed	Go ed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
X				

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

De projectaanvraag geeft een beknopte weergave van de indrukwekkende planningsgeschiedenis van het gebied van het Ontwikkelingsplan voor het spoorweggebied Leuven' (1992) ontworpen door het Projectteam Stadsontwerp, over de opmaak van de BPA's, het structuurplanningsproces, het stadsontwerp en de masterplanning van de diverse stadsvernieuwingprojecten, de verkeersstudies, de ontwerpwedstrijden voor de verschillende deelprojecten, naar het RUP Martelarenlaan en de Open Oproep voor het landschapsonwerp Belle Vue.

De Kop van Kessel-Lo gold lang als de achillespees van het globale project. Het risico van een mislukking was niet denkbeeldig. Dit zou niet alleen één van de voornaamste doelstellingen van de globale operatie onderuit hebben gehaald, maar tegelijkertijd de stad-randstad-tegenstelling hebben verscherpt. Met vallen en opstaan en met een merkwaardig mengsel van soepelheid en volharding slaagden de stedelijke diensten er in het tij te doen keren. Wat voorligt mag worden gezien. Het project Kop van Kessel-Lo en park Belle Vue wordt een waardig sluitstuk van een inspanning die haar plaats verdient in de Vlaamse stadsgeschiedenis.

Aan de noordkant van de ontwikkelingsstrook krijgt Kessel-Lo enkele markante gebouwen als herkenbaar gezicht van een tot nog toe eerder verdoken achterkant van de stad. De architectuur ervan oogt fris, maar is niet bijzonder verfijnd. Aan de zuidkant van de strook biedt Park Belle-Vue een kwaliteitsvolle publieke, groene ruimte als welkom buurtgroen. Uit wat nauwelijks meer was dan een drukke baan met een parkeerstrook ernaast, weet een ingenieus landschapsonwerp een parkway en een groen balkon op de stad te toveren. Gelijktijdig ontstaat een fijnmazige verbinding tussen beide stadsdelen, maar ook een boeiende noord-zuid-relatie tussen diverse groengebieden (provinciaal domein, het nieuwe park van de Centrale Werkplaatsen, de Parkabdij, de Philipssite).

Het project vormt de antipool van een precare situatie die tot voor kort dagelijkse realiteit was voor bewoners en gebruikers: met randbebouwing die er niet in slaagt haar randstad- en achterkantconditie te doorbreken, met een lastige verbinding naar het centrum aan de overkant van het spoor, met als publieke ruimte een onaantrekkelijke pendelparking naast een verkeersrool met de weinig opbeurende naam Martelarenlaan.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Als we het gehele plannings- en uitvoeringstraject bekijken, dan is er zeker sprake van voldoende initiatieven inzake informatie en communicatie tussen de stad en haar bewoners. Het is sprekend dat de Leuvenaar al jaren vertrouwd is met deze stedelijke metamorfose. Over coproductieve participatie kunnen we niet spreken. De stad is meester in strategische afspraken met partners als NMBS en AWW aan de publieke zijde, met private investeerders aan de andere zijde. Deze overeenkomsten bewaren het kwaliteitsniveau, maar worden niet voorgelegd aan de bewoners.

Het voorliggende project bevestigt deze gang van zaken. Een aantal juryleden betreurden dit

en zagen liever een programmatorische invulling van het park met een daadwerkelijke inspraak van omwonenden en gebruikersgroepen. Anderen daarentegen vonden de ontwerp kwaliteit een voldoende garantie voor de potentiële invulling door de toekomstige parkgebruikers. Hopelijk brengt het verbinden van diverse groenvoorzieningen tot een stedelijk netwerk de stad op ideeën op het vlak van programmering.

Beoordeling door de jury

Zeet goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	------	----------------	---------------------	--------------

6. Samenwerking met publieke en private partners

De publiek-publieke en de publiek-private samenwerking wordt zorgvuldig geregistreerd door de stad. Onder meer met de NMBS werd en wordt zeer nauw samengewerkt. In dat kader werden met betrekking tot het projectgebied ook verschillende overeenkomsten gesloten. Aan de basis van de private inbreng ligt in hoofdzaak een in 2006 gesloten overeenkomst met een private ontwikkelaar. Deze partij was, ingevolge de grondposities in het projectgebied, eerder gekozen na een door de NMBS gevoerde selectieprocedure (betreffende inzonderheid de projectonderdelen: de realisatie van een tweede stationstoegang, de aansluiting fiets/voetgangersbrug met de Martelarenlaan en een publieke rotatieparking en fietsenparking). Het contractuele karakter van de publiek-private samenwerking en de afspraken stonden en staan garant voor de afgesproken en onderhandelde investeringen. Voor de realisatie van een buurtparking onder het kopgebouw aan de Tiensesteenweg valt wel nog even af te wachten hoe een en ander in detail zal worden uitgewerkt. De stad geeft zelf aan dat ze de concrete ontwikkelingsmogelijkheden van deze parkeerplaatsen nog verder dient te onderzoeken. Een samenwerking met de NMBS, zo is intussen duidelijk, zal ook hier de basis vormen.

De private inbreng zal naar huidige inzichten alleszins hoger liggen dan tachtig procent van de investeringen in het projectgebied.

Het verdient lof om een operatie van dergelijke omvang over bijna 2 decennia heen strak te leiden en de kwaliteit ervan blijvend na te streven.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

7. Projectorganisatie en regie

Het was juist door het samenspel van een krachtige regiefunctie van de stad met het ontwerpend onderhandelen van het Projectteam Stadsontwerp dat het project Stationsomgeving Leuven de stap naar de realisatie kon zetten, zonder afbreuk te doen aan de ambitieuze doelstellingen van het project. In dit samenspel zat de meest belangrijke vernieuwing van het hele gebeuren. In de openvolging van de diverse stadsvernieuwingsprojecten die het globale project gestalte gaven is de stad deze regierol blijven spelen en wist zij op cruciale momenten de nodige externe competenties aan te trekken. In de uitwerking en de kwalitatieve bijsturing van het voorliggende project heeft de stad alle beschikbare ervaring en talent ingezet, met een goed resultaat. Een verdere kwalitatieve opvolging is gegarandeerd.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
X				

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

De investeringen en de deelprojecten uit het betrokken projectgebied werden sterk gefascieerd. De resultaten op het terrein zijn intussen al voor een groot stuk zichtbaar. Mits een adempauze in 2012 zullen de laatste puzzelstukken in uitvoering gaan. De private projectdelen gaan goed vooruit; het publieke gedeelte laat wat op zich wachten. De veelheid van eerder infrastructurele ingrepen en de kwaliteitsvolle uitwerking ervan neemt veel tijd in beslag. De timing aanhouden in een dergelijk project is geen sinecure. Het projectgebied is immers groot; de betrokken activiteiten zijn zeer uiteenlopend en hangen samen met diverse planprocessen en tijdrovende procedures; de ontwikkeling strekt zich uit over meerdere legislaturen. Hoewel men voor een aantal projectonderdelen nog niet onmiddellijk aan realisatie toe is, is de planning ervan niet onrealistisch. Bijzondere aandacht lijkt wel op zijn plaats voor de budgettaire afwikkeling en de budgetbewaking. Een eventuele verdere fasering, om begrotingsredenen of welke andere reden dan ook, zal immers een kostprijsverhogend effect hebben. Bij de opmaak van de meerjarenbegroting, ook in het licht van de nieuwe legislatuur, zal hierbij rekening moeten worden gehouden.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury is vol lof over de integrale aanpak van het globale project Stationsomgeving Leuven op verschillende schaalniveaus en over een dergelijke lange termijn. De jury beklemtoont de opmerkelijke wijze waarop verschillende stadsvernieuwingenprojecten, elk met een eigen logica en finaliteit, gestalte geven aan dit globale project. Het voorliggende project 'Kop van Kessel-Lo en Park Belle Vue' vormt het cruciale en hoogwaardige sluitstuk van het geheel. Diverse projectonderdelen zoals het benedenplein, het park, de parkway, de fietsbrug en de tunnel onder de Tiensesteenweg zijn stuk voor stuk strategische ingrepen in een aanleg die uitgesproken inzet op verknoping en verbinding. De private inbreng omvat meer dan 80% van de investeringen in het betreffende projectgebied. Dit belet niet dat het om een zware publieke investering gaat, in hoofdzaak gedragen door de stad.

De jury stelt voor dit project een projectsubsidie toe te kennen van 3 000 000 euro.

Het toegekende bedrag resulteert uit een afweging van de verhouding tussen publieke en private investeringen, van het kostenaandeel gedragen door de stad, van de voorgestelde besteding van de subsidie, van het waarderingsniveau van het project, van de voor deze oproep beschikbare middelen en van het aantal 'zeer goede' projecten voorgedragen voor subsidiëring.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury rekent op een kwaliteitsvolle realisatie van het gehele project en in het bijzonder van het park en de fietsbrug. Deze laatste wordt een belangrijke 'landmark' van het gehele project. De afwerking van het noord-zuid-fietsnetwerk is een recente verrijking van het project die alle aandacht verdient. Ook de verbinding van voordien totaal gescheiden entiteiten (Provinciaal Domein, Centrale Werkplaatsen, Park Belle Vue, Abdij van Park, Philipssite) tot een netwerk van aantrekkelijke plaatsen bevat nog onontgonnen mogelijkheden, onder meer op het vlak van coproductieve participatie.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid

**OPROEP 2011
JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN
ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011**

BEOORDELING VAN HET PROJECT

LOKEREN: 'HOEDHAAR'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR PROJECTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	GOED
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	GOED
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	GOED
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	ZEER GOED
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	GOED
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	ZEER GOED
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	VOLDOENDE
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	GOED
ADVIES VAN DE JURY	GUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Sinds de Hoedhaarfabriek in 1994 gesloten werd, hebben de stad Lokeren en de intercommunale Interwaas gewerkt aan een integraal plan om de terreinen van de fabriek en het omliggende gebied - inclusief de aanpalende sociale hoogbouw, de zogenaamde Dallasblokken - een nieuwe toekomst te bieden en daarmee de stad als geheel op te waarderen. Er werd een heel traject afgelegd met onderweg enkele koerswijzigingen maar ook met een onmiskenbare toename van inzicht, ambitie en kwaliteit. Nu ligt een concreet project voor, klaar voor uitvoering. Er zijn concrete engagementen van een private partner voor de aanleg van het hele gebied en voor het realiseren van een gediversificeerd programma van wonen in het groen, met bijkomende voorzieningen. Er zijn concrete engagementen van VMSW en Interwaas voor het behoud en de renovatie van de aangrenzende sociale hoogbouw en voor de realisatie van sociale kavels in het projectgebied.

Hoewel het project voornamelijk op wonen inzet (281 nieuwe woningen) en er slechts beperkte publieke functies (kinderdagverblijf, dienstencentrum) en handelsfuncties (buurtwinkel) voorzien zijn, kan men toch zeggen dat het project getuigt van een integrale aanpak. De sanering van de sociale hoogbouw, de realisatie van een publiek parkgebied, de integratie van de Vondelbeek in het park en de gesloten grondbalans, de doorwaadbaarheid van de site, de aandacht voor een herinnering aan de Hoedhaarfabriek, de betrokkenheid van de nabije moskee en tenslotte de grote differentiatie van woningtypes maken dit project tot een kwaliteitsvol stadsontwikkelingsproject.

Er wordt in het gebied een grote sociale mix van verschillende bewoners beoogd. Omdat de binnenstad kampt met een hoge dichtheid, zal de vernieuwde Hoedhaarsite als centrale groene plek zorgen voor een herwaardering van een ruimer gebied. Om daarin te slagen werd een ontvankelijke en gediversificeerde groene ruimte geconcentreerd. Door de sanering van de kwikvervuiling (aangevat eind 2010) is dit project ook een brownfieldontwikkeling.

Verder wordt heel wat ambitie getoond om voorbeeldig te zijn op het vlak van duurzaam bouwen. Men ambieert de 'BREEAM methode' voor het eerst in Vlaanderen op deze grote schaal te introduceren en men komt met een visie op de waterhuishouding in het gebied.

Binnen het project van Interwaas voor de 86 budgetkavels denkt men aan het stimuleren van vernieuwende ideeën tot een collectief particulier opdrachtgeverschap (zoals de Duitse 'Baugruppen'). Men realiseert een groot autoluw gebied met ontsluiting en gedecentraliseerd parkeren (deels ondergronds) aan de randen.

Een minpunt is het afzonderen van de Dallasblokken in het 'masterplan'. Ook in de projectaanvraag blijft de renovatie en de integratie van de Dallasblokken in de schaduw terwijl zij zowel in de visualisering van de 'krachtlijnen' en het 'syntheseconcept' als in het globaal ontwerp wel degelijk deel uitmaken van het integrale project. De integratie van de Dallasblokken vergroot juist het belang van het project.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Van een onbeholpen visie aan de start van dit project, waarbij de 'afrekening' (lees: sloop) van de "Dallasblokken" voorop stond, is men via de conceptsubsidie geevolueerd naar een integraal plan voor de herwaardering van sociaal wonen in combinatie met een gediversifieerd aanbod van nieuwe woningen, gesitueerd in een park dat een veel ruimere omgeving aanspreekt

De pessimistische visie op de probleemblokken naast een industriële ruïne met kwikvervuiling, heeft plaatsgemaakt voor een toekomstvisie, waarbij men niet uitgaat van het failliet van alle hoogbouw en de grondgebonden woning als onbetwisbaar alternatief, maar integendeel inzet op een gediversifieerde typologie. Door het concipieren van een prominente hoogbouw midden op de site, het "Belvédère-gebouw", dat de ambitie heeft om de hele site te structureren, bouwt men verder op deze vorm van collectief wonen. Rond deze Belvédère zetten enkele woninggroepen een oefening op in compact groeperen en oordeelkundig positioneren.

Er werd in samenwerking met de Erfgoedcel gewerkt aan het koesteren van de herinnering aan de stad als centrum voor haarsnijderij en viltmakerij. De ruimtelijke uitwerking van het project bevat reminiscenties aan de Hoedhaarfabriek. Daarmee werkt men aan de identiteit van de stad en haar vroegere en nieuwe bewoners.

Men heeft ook een duidelijke visie op het nastreven van een sociale mix door de verschillende woningtypes en de integratie van de nieuwe sociale hoogbouwwoningen. Wat betreft duurzame ontwikkeling heeft men duidelijke en concrete ambities voor het project.

Na een lange en moeizame aanloop is duidelijk een samenspel van visievorming, beleidsformulering en projectdefinitie op gang gekomen, dat resulteert in een kwaliteitsvol stadsvernieuwingproject.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

3. Het belang van het project

De sanering van deze vervuilde brownfield zal voor Lokeren van groot belang zijn. De ambitie om door de realisatie van 281 nieuwe woningen en de sanering van de sociale hoogbouwblokken een nieuw centrum voor Lokeren te realiseren, waarbij tegelijk voldaan wordt aan een grote nood aan groene ruimte, is bijzonder waardevol.

Van het aanbod van een toegankelijke en veelzijdige groene ruimte, op dezelfde plek gecombineerd met het aanbod van een grote diversiteit aan nieuwe woningen, mag een reëel hefboomeffect verwacht worden op de ruimere omgeving.

Het project kan uitgroeien tot een kleine 'Bauausstellung' van woningtypes, verkavelingsvormen, realisatielijnen gericht op integrale duurzaamheid. Op die manier kan het project echt vernieuwend uit de hoek komen.

Een minpunt is het afzonderen van de Dallasblokken in het 'masterplan'. Ook in de projectaanvraag blijft de renovatie en de integratie van de Dallasblokken in de schaduw terwijl zij zowel in de visualisering van de 'krachtlijnen' en het 'syntheseconcept' als in het globaal ontwerp wel degelijk deel uitmaken van het integrale project. De integratie van de

Dallasblokken vergroot juist het belang van het project.

Becoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------------------	------------------	-------------------------	---------------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Het aanvankelijke opzet bij de vorige aanvraag voor projectsubsidiering miste visie en ambitie. Conceptsubsidiering liet toe, via een uitgebreid overleg en ontwerpend onderzoek, het ambitieniveau op te drijven en nieuwe krachtlijnen te definiëren, onderschreven door drie partijen (de stad, Interwaas en VMSW). Dit alles werd uitgewerkt en bijgesteld in aanvullend ontwerpend onderzoek door TV Blaf architecten en Plus Office architecten. Uiteindelijk werkte het bureau Stephane Beel Architecten, voor rekening van de private ontwikkelaar Van Roey, dit alles uit tot een kwaliteitsvol en ambitieus stadsontwerp.

Waar het concept van Planners nog uitging van een groot centraal open parkgebied, alleen afgeboord door linten van rijwoningen, ligt nu een realiseerbaar plan voor waarbij een veel grotere diversiteit aan woningtypes wordt voorzien. Er werd afgestapt van het doorgedreven afbouwen van de randen/achterkanten van het bouwblok, met het oog op een zo groot en homogeen mogelijke open ruimte, naar een meer in het groen geïntegreerde manier van bouwen en wonen. Bovendien werd ook de groene ruimte bedacht als een samengestelde ruimte met verschillende sferen en gebruiksmodaliteiten.

Er ligt een kwaliteitsvol parkontwerp voor, waarop vandaag de omgeving van de sociale hoogbouwblokken niet is ingekleurd, maar wel opgenomen blijkt in het globale ontwerp. Er zijn afspraken om de renovatie en de buitenaanleg van de hoogbouwblokken zoveel mogelijk samen te realiseren met de andere componenten van het project.

Becoordeling door de jury

Zeer goed X	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------------------	-------------	------------------	-------------------------	---------------------

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Het is duidelijk dat doorheen de evolutie van het project de problemen van de Dallasblokken en hun bewoners ernstig werden genomen. Door de publicatie van een boekje "Dallas. Portret van een sociale woonwijk" en de realisatie van een tentoonstelling heeft men hieraan het nodige belang gehecht en gewerkt aan de slechte faam van de buurt. Het initiatief tot een gedeeltelijke sloop (de studio's) en de sanering van de hoogbouwblokken is een duidelijke keuze voor een nieuwe en betere toekomst.

Dat er ook in de verdere uitwerking nog een team (Antenno) - naast de communicatiedienst van Interwaas - werd aangezocht (op last van de private ontwikkelaar) dat de communicatie moet verzorgen met de bewoners, getuigt van een bereidheid om de problemen niet te negeren of te minimaliseren, maar erop te anticiperen.

Een uitgebreid communicatieplan maakt deel uit van de aanvraag. Het verdient aanbeveling pistes te ontwikkelen waarbij uitgebreide communicatie uitmondt in coproductie en in initiatieven van samenlevingsopbouw. De inzet is groot. Het gaat niet enkel om de diversiteit van de gebouwde ruimte. Uiteindelijk zullen heel diverse groepen van stadsbewoners moeten samenleven in en rond het nieuwe Lokeren Hoedhaer.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

6. Samenwerking met publieke en private partners

De stad Lokeren startte voor het project onder meer een nauwe samenwerking op met Interwaas en met de VMSW. Deze laatste werd overigens geformaliseerd in een protocol van 28 november 2006. Ook tussen Interwaas en OVAM werd in het kader van de sanering een nauwe samenwerking opgezet. De publieke-publieke afstemming en de publiek-publieke samenwerking zitten daarmee op een goed spoor.

Ook op het gebied van de publiek-private samenwerking werd alles zeer grondig uitgewerkt. De wijze waarmee dit project, 'geheel volgens het boekje' werd opgezet, verdient alle lof. Met een gunningsprocedure en met modeldocumenten geheel analoog aan deze vooropgesteld voor dit type van projecten door het Vlaams Kenniscentrum PPS, werd een private partner aangeduid die zal instaan voor substantiele investeringen en ontwikkelingen in het project (maar liefst meer dan zeventig procent van de totale projectwaarde). Via de contractuele publiek-private samenwerking werden deze engagementen intussen ook verankerd in een PPS-overeenkomst.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
X				

7. Projectorganisatie en regie

Er is een concrete structuur voor de projectorganisatie met een stuurgroep en projectgroepen, waarvan de taken omschreven zijn. Er is een projectproces uitgetekend. De publieke partijen hebben alle grond in eigendom en beschikken daarmee over een goede basis voor de regievoering. Het uitgebreide projectteam beschikt onder meer over een projectregisseur, een kwaliteitsadviseur (de TV Blaf en Plus Office, reeds betrokken bij het ontwerpend onderzoek) en een juridisch adviseur.

De huidige projectorganisatie en -aanpak zijn een goede aanzet, maar de inspanningen dienen in elk geval bestendig te worden. Daarmee kan en moet een tegengewicht worden gevormd ten aanzien van de professionele managementstructuur die in het kader van de PPS aan private zijde is opgezet. Enkel op die wijze kan een evenwichtig projectproces gegarandeerd worden.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog	Voldoet niet
		X	niet	

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

De sanering van de kwikvervuiling startte ambtshalve in 2010 en wordt afgrond begin 2012. Daarmee is een belangrijke stap naar de realisatie van een nieuwe bestemming op het terrein genomen

De publiek-publieke samenwerking met Interwaas en OVAM is geregeld.

Er is een concreet engagement van een private ontwikkelaar, op basis van een doordachte en gedetailleerde haalbaarheidsberekening. De PPS-overeenkomst werd op 30 mei 2011 ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd en werd intussen goedgekeurd. Ook hier werd weer een cruciale stap gezet. Een analyse van de verschillende dossierstukken lijkt overigens aan te geven dat ook de overige stappen realistisch en uitvoerbaar zijn, mits een goede projectmonitoring en ook een kwalitatieve opvolging aan de publieke zijde. De vergunningsaanvragen moeten rond zijn in het najaar 2011. Er is een duidelijke planning en timing opgesteld.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog	Voldoet niet
	X		niet	

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury is van mening dat hier een strategisch en kwaliteitsvol stadsvernieuwingproject op tafel ligt. Het combineert heel wat troeven en maakt van de voormalige Hoedhaarfabriek een groot en gediversifieerd woonproject in een ontvankelijke en gediversifieerde open ruimte. De sanering en het kwaliteitsvol hergebruik van de gronden en de aanleg van een park voor alle inwoners van Lokeren zijn hiervan de uitgangspunten. De jury apprecieert de wijze waarop de herwaardering van de sociale hoogbouwoningen samengaat met de bouw van nieuwe woningen met uiteenlopende typologieën, evenals de aandacht voor de ecologische aspecten bij de groenaanleg en de woningbouw. Ook het sociale luik is beloftevol met de verschillende initiatieven tot participatie en de mogelijkheid om collectieve bouwgroepen te maken bij de ontwikkeling van de sociale kavels. Tot slot is er het concrete engagement van een ontwikkelaar op basis van een zeer goed ontwerp.

De jury stelt voor dit project een projectsubsidie toe te kennen van 2 538 000 euro.

Het toegekende bedrag resulteert uit een afweging van de verhouding tussen publieke en private investeringen, van het kostenaandeel gedragen door de stad, van de voorgestelde besteding van de subsidie, van het waarderingsniveau van het project, van de voor deze oproep beschikbare middelen en van het aantal 'zeer goede' projecten voorgedragen voor subsidiering.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

Wat het parkontwerp en de groenaanleg betreft, mag de omgeving van de sociale hoogbouwblokken niet ontbreken, maar moet deze deel uitmaken van dezelfde en even kwaliteitsvolle aanleg.

Er moet in het verdere proces over gewaakt worden dat de groene parkomgeving niet teveel een restruimte wordt rond de verschillende woningprojecten, maar een groot, ontvankelijk en gediversifieerd park op schaal van en te gebruiken door de bevolking van heel Lokeren.

Wat de realisatie van de 86 sociale kavels betreft, verdient het aanbeveling manieren te zoeken om een deel van de gerealiseerde meerwaarde voor de gemeenschap te blijven garanderen (ontsluiting en doorwaadbaarheid verzekeren, een deel van de woningen in publieke eigendom houden, ...) Tevens dringt de jury er met nadruk op aan om werk te maken van het opzetten van initiatieven voor collectief particulier opdrachtgeverschap (cfr Baugruppen).

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid

OPROEP 2011
JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN
ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

**TIENEN: "HERWAARDERING SITE LYCEUM KERKFABRIEK EN H.
HARTZIEKENHUIS"**

<i>SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR PROJECTSUBSIDIE</i>	
<i>CRITERIA</i>	<i>BEOORDELING</i>
1 TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	VOLDOET NOG NIET
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	VOLDOET NOG NIET
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	VOLDOENDE
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	VOLDOET NOG NIET
5 (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOENDE
6 SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOET NOG NIET
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	VOLDOENDE
8 REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	VOLDOET NOG NIET
ADVIES VAN DE JURY	ONGUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Het project handelt over de herontwikkeling van twee aangrenzende bouwblokken in het noordelijk deel van de Tienese binnenstad. Het meest noordelijk gelegen bouwblok grenst aan de Vesten en bevat het voormalige Lyceum, het meest zuidelijke herbergt het H Hartziekenhuis en de uitgestrekte percelen van de Kerkfabriek. Beide bouwblokken bevatten heel wat onderbenutte open ruimte. Het projectgebied reikt van de Vesten tot aan het centrum van de historische binnenstad. De herontwikkeling van dit uitgestrekte en strategisch gelegen gebied is een belangrijke uitdaging. De herwaardering van een dergelijke deels verlaten, deels onderbenutte site met wonen en publiek groen kan een belangrijke rol spelen in het versterken van de uitgeloopte centrumfunctie van Tienen. Het verhogen van de aantrekkingskracht en de bereikbaarheid van de aangrenzende Leuvensestraat als kernwinkelgebied verruimt de multifunctionele impact van het project. Terwijl het Arenaproject - het lopend stadsvernieuwingproject op de site van de voormalige kazerne - als trekker moet fungeren voor de 'benedenstad', wordt van het nieuwe project verwacht als trekker van de 'bovenstad' te werken. Op die manier komt de Tienese Grote Markt tussen twee polen van ontwikkeling te liggen.

Het project is vrij consistent opgebouwd en probeert tot een flexibele fazering te komen. Wel verschijnen belangrijke componenten van het project, zoals de vernieuwing van het ziekenhuis, ten vroegste over 8 tot 10 jaar op het appel terwijl zij een cruciale impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit en op het integrale karakter van het voorgestelde project. Een minder oordeelkundige inplanting of een te monolithische volumetrie van het nieuwe ziekenhuis kunnen er toe leiden dat wat nu als een logische verbinding naar het stadscentrum in het plan verschijnt, een afgesloten dode hoek wordt, of dat het project opgedeeld wordt in losstaande deelprojecten zonder enige synergie. Ook de verbinding dwars door de lyceumsite zal zorgzaam moeten uitgewerkt worden, zeker omdat het naast een lokale ontsluiting van een belangrijk woonproject tegelijk de ontsluitingsweg tot een vrij grote ondergrondse parking onder het toekomstig ziekenhuis moet worden.

Er blijven ook vragen naar de integratie van het deelproject Kerkfabriek. Vooral het karakter van de open ruimte blijft een open vraag. Het moet een samengestelde en toch geïntegreerde ruimte worden die zich richt naar heel verschillende groepen gebruikers (verbonden met het ziekenhuis, gericht op de onmiddellijke buurt, zinvol als stadstuin, bruikbaar voor jeugdgroepen en scholieren,...).

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

De aanvraag kadert het voorliggende en het vorige stadsvernieuwingproject (Arena) binnen een visie en een beleid die steunen op diverse beleidsdocumenten (Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Gemeentelijk Mobiliteitsplan, meerjarenbegroting van de stad, ...) Tienen wil zijn ondersteunende rol in de regio waar maken. Daartoe moet een en ander gebeuren op het vlak van imago, ruimtelijke kwaliteit,

huisvestingsklimaat en het aantrekken of consolideren van bovenlokale functies. Met deze objectieven voor ogen worden strategische sites in de binnenstad onttrokken aan een courante vastgoedlogica en opgenomen in de dynamiek van de stadsvernieuwingsprojecten. Op de Lyceum-, H Hart-, Kerkfabrieksite zijn de pogingen om de verschillende binnengebieden aan elkaar te schakelen en de geduldige zoektocht naar de ontwikkeling van een globaal en geïntegreerd project, zonder meer lovenswaardig. Stap voor stap werden de aparte actoren, elk met hun eigen agenda, ervan overtuigd het eigen project te herdenken als onderdeel van een groter geheel. Belangrijk wordt de volgende fase waarbij de beoogde doelstellingen ook geconcretiseerd moeten worden in samenwerkingsovereenkomsten. Ook de meervoudigheid van het project waar maken vergt nog heel wat onderhandelings- en ontwerpwerk (onder meer omtrent complementaire functies, diverse woontypologieën, een kwalitatieve stap op het vlak van duurzaam bouwen, parkeren, de aanleg van de verschillende groene ruimten, ...).

Tussen visie, beleid en project bestaat dus een duidelijke samenhang. De werking die daaruit voortvloeit heeft echter nog niet tot een voldragen resultaat geleid.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
-----------	------	-----------	-----------------------	--------------

3. Het belang van het project

De jury twijfelt niet aan het belang van dit project. De versterking van het wonen, het behoud en de mogelijke ontwikkeling van het ziekenhuis als centrumfunctie in de binnenstad, het voorzien van kwaliteitsvolle groene ruimte, het verbeteren van de bereikbaarheid en de doorwaadbaarheid, het ondersteunen van het kernwinkelgebied, zijn belangrijke facetten voor de herontwikkeling van de Tiense binnenstad. Om haar rol als regionaal ondersteunend centrum te kunnen spelen heeft de stad dergelijke impulsen nodig. De site van beide stadsvernieuwingsprojecten, met de Grote Markt er net tussenin, overspant haast het gehele stadscentrum.

Het bestaande ziekenhuis buiten beschouwing gelaten is de toegevoegde hefboomkracht van het voorliggend project eerder bescheiden. De parkeervoorziening kan een troef betekenen voor de lokale handel. Van de aanleg van de groene open ruimte kan iets bijzonders gemaakt worden, met een niet te verwaarlozen aantrekkingskracht.

Verskillende facetten van het project bevorderen de integrale duurzaamheid; op het vlak van ecologische duurzaamheid blijft het projectdossier op de vlakte.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	------	----------------	------------------	--------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Het project kan terugkijken op een zeer voorbeeldig traject. Van de voorzet van Technum (2007) over de conceptsubsidiering (2008) naar het masterplan van Brut (2010) ontstond geleidelijk een helder, integrerend en fazeerbaar concept. Dit traject kan worden beschouwd als een sterk staaltje 'onderhandelend ontwerpen'.

Het intense overleg heeft tot een consistent stadsontwerp geleid, dat zeker als basis kan dienen voor de verdere ontwikkeling. Wel blijft de kwaliteit aangekondigd in het geheel, zeer sterk afhankelijk van een goede realisatie van alle delen. Tot het einde toe kan het project uiteenvallen in drie aparte vastgoedoperaties. De kwaliteit van de deelprojecten zal pas in een volgende fase in beeld komen. Het inzetten van de ontwerper van het masterplan bij het vervolgproces is hierbij een belangrijke stap. Niettemin blijft het stadsontwerp erg gevoelig voor de aard en inhoud van de samenwerkings-overeenkomsten die nog met de diverse partners moeten onderhandeld en afgesloten worden. Voor de uitwerking van de deelprojecten zijn de verwachtingen hoog gespannen, maar er zijn geen garanties aanwezig. Op het vlak van de globale aanleg zal bijzondere aandacht moeten besteed worden aan de toegankelijkheid en progressieve integratie van de deelprojecten. Wat de aanleg van de buitenruimte betreft, staat de diversiteit van sferen en gebruiksmogelijkheden bovenaan de agenda, met onder meer speelmogelijkheden voor kinderen en ruimte voor de activiteiten van lokale jeugdgroepen zoals de scouts. Op het vlak van de bebouwing moet ingezet worden op typologische diversiteit, duurzaam bouwen en eigentijdse stedelijke architectuur.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Er is met de vele partners in het gebied uitvoerig overleg geweest. Geduldig onderhandelen, ondersteund door overtuigend ontwerpen bracht aparte agenda's en doelstellingen stap voor stap dicht bij elkaar tot ze stilaan een integraal project vormden. Dit heeft tot resultaat dat de voorliggende projectformulering berust op een breed engagement dat in het vervolgtraject goed van pas zal komen. Ook mag men, aan de start van de verdere projectuitwerking, rekenen op de reële betrokkenheid van de meeste partners. Het echte coproductieve werk zal evenwel nog in de vervolgfase moeten waargemaakt worden zowel wat de bebouwing betreft als de aanleg van het openbaar domein en de (semi)publiek toegankelijke delen. Er blijft nog heel wat stof voor onderzoek en overleg: de invulling van de parkeerfuncties, de aanleg en het beheer van een meervoudig bruikbare buitenruimte, de kwaliteit van de architectuur, het niveau van duurzaam bouwen....Over het rekening houden met sommige groepen zoals jeugdverenigingen en jongeren, spreekt het project nog te veel in voorwaardelijke termen: de aanvraag heeft het over 'aanbevelingen', 'voorstellen', 'intentieverklaringen', nog niet over afspraken.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-------------------	-------------	------------------------------	-----------------------------------	---------------------

6. Samenwerking met publieke en private partners

De (finale) samenwerkingsovereenkomsten met de verschillende partners moeten nog worden opgesteld. Hierbij is nog niet duidelijk welke financiële engagementen er juist zullen worden aangegaan en hoe deze bindend zullen gemaakt worden. Voor de terreinen van de Kerkfabriek zal er, voor zover nog niet gebeurd, waarschijnlijk ook een soort aanbestedingsprocedure moeten gebeuren waarbij de private ontwikkelaar na mededinging zal worden aangesteld. Het dossier is op dit punt niet geheel eenduidig en wekt zelfs de indruk dat er onderhands is gecontracteerd.

Het bovenstaande maakt dat er nog heel veel onduidelijkheden zijn over de toekomstige inbreng van de private partners enerzijds en de mogelijke kwaliteitsbewaking door de stad anderzijds. De stad zal haar rol als trekker en regievoerende instantie in de verdere ontwikkeling van het project nog moeten hard maken. Daarbij mag alleszins geen tijd meer verloren worden. Sommige partners wensen immers op korte termijn te realiseren. De intentieverklaring van maart 2011 is een belangrijke stap vooruit, maar een verdere meer doorgedreven afstemming en integratie dringt zich op. De stad dient daarbij maximaal de hefboomen uit te spelen waarover ze beschikt. Zo heeft de Kerkfabriek behoefte aan een doorgang en kan de stad hierdoor een belangrijke grondpositie innemen. Ten aanzien van het GO kan de stad sturend optreden via haar ruimtelijk planningsinstrumentarium en haar coördinerende aanpak. Maar het verdient aanbeveling het GO als coproducerende partner deelachtig te maken aan het integrale project en aan de kwalitatieve doelstellingen ervan.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

7. Projectorganisatie en regie

De stad Tienen wil de regiefunctie opnemen. Een ervaren projectregisseur werd aangetrokken. De uitwerking van doordachte samenwerkingsovereenkomsten zal de voornaamste hefboom zijn om de aangekondigde kwaliteiten te realiseren (integratie, duurzaamheid, diversiteit, omgevingskwaliteit). Harde garanties (voor bv de aanduiding van ontwerpers, de realisatie van toegangen, ...) zullen in de samenwerkingsovereenkomsten moeten opgenomen worden. Tegelijk moeten een competente kwaliteitskamer met armslag en een stevige projectregie hun bijdrage leveren. Het masterplan moet het nodige samenspel van kwalitatieve zekerheid en marge voor aanpasbaarheid bevatten, en dit om onverwachte wendingen te kunnen opvangen. De stad Tienen heeft de nodige ervaring opgebouwd om dergelijk project op de rails te zetten.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
		X		

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het ziekenhuis heeft nog een lange weg te gaan. Er blijft een mate van onzekerheid bestaan over dit cruciale deelproject. De invulling van complementaire functies op het gelijkvloers, de invulling van de parking, de doorgang, Vele vragen zullen in de toekomst via ontwerpend onderhandelen nog een oplossing moeten krijgen. Het masterplan blijft kwetsbaar op dit gebied.

De overeenkomst met de Kerkfabriek en een aanstelling van een private ontwikkelaar moeten eveneens nog vorm krijgen (via een aanbesteding). Hetzelfde geldt voor het lyceum. De afdwingbaarheid van kwaliteit via de gangbare stedenbouwkundige procedures blijft een niet evidente aangelegenheid. Daarom is een coproductieve aanpak te verkiezen. De toegankelijkheid en de inrichting van het park als samengestelde groene ruimte zullen eveneens via ontwerpend onderhandelen nog vorm moeten krijgen. De financiële haalbaarheid van de respectievelijke deelprojecten moet nog onderzocht worden. Er is een intentie om te gaan voor ecologische duurzaamheid. Tegelijk kondigt men 'bijkomende studies' aan om na te gaan hoe 'duurzaamheid' markteconomisch kan waargemaakt worden. Enkele adviezen vergen nader onderzoek. Het advies van Ruimte & Erfgoed vraagt aandacht voor het behoud van enkele panden en kloostermuren. Er dient nagegaan wat mogelijk is zonder de essentie van het project tekort te doen, namelijk het realiseren van een nieuwe straat op de plaats van de historische "Kattenstraat". Het advies van AGIO vraagt aandacht voor de capaciteitsproblemen die de stad Tienen op het vlak van onderwijs het hoofd zal moeten bieden. Hoe zal daaraan tegemoet gekomen worden? Dit is van belang gezien er door dit project een schoolgebouw (het Lyceum) zal verdwijnen en het projectgebied grenst aan het Atheneum.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
			X	

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

Het projectvoorstel van Tienen is een lovenswaardig initiatief dat heel wat perspectieven voor de toekomst biedt. De versterking van diverse centrumfuncties alsook het bevorderen van de leefbaarheid en omgevingskwaliteit van het centrum staan duidelijk op de agenda. Het bijkomende aanbod aan binnenstedelijke woongelegenheden, de versterking van het kernwinkelgebied, het openstellen en de heraanleg van het groengebied en de doorwaadbaarheid van het gehele stadsdeel kunnen een duidelijke meerwaarde voor de binnenstad betekenen.

De concrete invulling van de publiek-private samenwerking moet echter nog vorm krijgen. Deze samenwerkingsakkoorden moeten de sleutel vormen tot een duurzame en kwaliteitsvolle invulling van dit stadsproject. Het ontbreken van deze overeenkomsten maakt dat, ondanks een interessant masterplan, de harde garanties voor een duurzaam vervolgproces en de bijhorende realisatie ontbreken. Het masterplan wel blijft kwetsbaar voor niet-gewenste ontwikkelingen in latere projectfasen.

Er is in elk geval voldoende basis om op de ingeslagen weg verder te gaan, om de overblijvende leemten stap voor stap in te vullen, en om op de gestelde vragen een

bevredigend antwoord te geven. Daarbij kan dit project mogelijk uitgroeien tot een volwaardig stadsvernieuwingsproject.

De jury adviseert de Vlaamse Regering aan dit project geen projectsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

In de samenwerkingsovereenkomsten die met de partners voor de respectievelijke deelprojecten zullen gerealiseerd worden, moeten de nodige kwaliteiten van de diverse deelprojecten gegarandeerd worden (stedenbouwkundige logica, omgevingswaarde, diversiteit, duurzaamheid, architectuurkwaliteit). Twee pistes dienen daarbij tegelijk te worden bewandeld. 1. afdwingbare kwaliteiten via stedenbouwkundige procedures en begeleid door een kwaliteitskamer; 2. de overtuigingskracht verbonden met een coproductieve win-win benadering.

Het masterplan heeft onmiskenbare kwaliteiten. Over de robuustheid ervan rijzen nog vragen. Men zou moeten proberen de basiskwaliteiten ervan nog wat meer veilig te stellen en de kwetsbaarheid voor ongewenste ontwikkelingen nog wat te verminderen.

Het loont de moeite extra aandacht te besteden aan de aanleg, de toegankelijkheid, het gebruik van een meervoudige groene ruimte waarin, onder meer, de kloostertuin op een gepaste manier opgenomen wordt in een groter geheel en waarin diverse groepen hun gading vinden

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Team Stedenbeleid

OPROEP 2011

JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

AALST: 'EEN CENTRUM VOOR DE RECHTEROEVER'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR CONCEPTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	VOLDOET NOG NIET
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	VOLDOET NOG NIET
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	GOED
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	VOLDOET NOG NIET
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOET NOG NIET
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOET NOG NIET
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	VOLDOENDE
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	VOLDOET NOG NIET
ADVIES VAN DE JURY	ONGUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

De subsidieaanvraag en de presentatie stellen de complexe problematiek van een zeer uitgestrekt stadsdeel aan de orde. Aalst Recheroever wordt beschreven als 'de andere kant, de faubourg, de annex' van het historische centrum. Beide gebieden zijn gescheiden door de voormalig industriële wig rond Dender en Spoor. De verbinding tussen Recheroever en het stadscentrum blijft, ondanks recente infrastructuurwerken, erg beperkt en ook de verbinding van Recheroever met het buitengebied is onduidelijk en lastig. Het stadsdeel zelf mist morfologische samenhang en centraliteit. Belangrijke stadsvernieuwingsprojecten, zoals de herontwikkeling van de stationsomgeving, vermijden het gebied en riskeren daardoor de tegenstelling centrum-randstad nog te vergroten.

De aanvraag bevat interessant ontwerpend onderzoek op verschillende schaalniveaus (Recheroever, omgeving Albrechtlaan, omgeving Hoveniersplein). De status en samenhang van al dit werk is minder duidelijk. Evenmin verschijnt er een wervende visie over de toekomst van Recheroever. De jury vraagt zich af in welke mate dit ontwerpend onderzoek steunt op voldoende gegevens over de huidige sociale en economische toestand van het gebied, op inzicht in de functionele en infrastructurele uitrusting ervan, op beschikbare sociale kennis van bewoners en gebruikers.

Een gebrek aan diagnose van de huidige toestand laat niet toe een goed beeld te krijgen van de voorgestelde prioritaire acties. Het gebied is zeker strategisch gelegen in de stad en de intentie om van de Moortselbaan een as van ontwikkeling te maken, betrokken op het omliggende weefsel, is legitiem. Of onmiddellijk moet worden uitgegaan van de uitbouw van een "tweede centrum" langs de Moortselbaan is echter nog de vraag. Of de eerder bescheiden interventies die worden gesuggereerd voldoende hefboomkracht kunnen ontwikkelen is twijfelachtig. Meer beloftevolle registers van ontwikkeling, zoals de uitbouw van de karnavalinfrastructuur, worden erg bescheiden aangehaald.

Het voor heel dit gebied opladen van de begrippen 'integratie' en 'totaalkarakter' is een complexe aangelegenheid. Misschien maakt de complexiteit en de omvang van dit misdeelde stadsdeel het erg moeilijk om op zeer korte termijn een volwaardig strategisch stadsproject te formuleren en gaat dit alles ook de draagkracht van de conceptsubsiëring te buiten.

Vermoedelijk zijn wat meer tijd en middelen nodig voor een breed opgezet stadsonderzoek en stadsdebat en voor het ontwikkelen van een meer wervende visie.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Een visie van de stad op de toekomst van Recheroever die verder reikt dan aanpassen en verbeteren, ontbreekt vooralsnog. De aanvraag presenteert een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op vijf concepten: het versterken van centraliteit, een nieuwe verkeersorganisatie, de herwaardering van het bouwblok, een nieuw statuut voor de Moortselbaan, de ontwikkelingen tussen spoor en Dender. Of deze concepten in staat zijn een voldoende sterk frame te vormen voor een grondige herontwikkeling van Recheroever is niet evident. Ook de vertaling ervan in prioritaire deelprojecten overtuigt niet echt.

Als resultaat daarvan vertoont het project een gefragmenteerd beeld met weinig hiërarchie en prioritaire keuze. Wat ontbreekt gaat evenwel het bestek van de conceptsubsiëring te buiten. Deze kan de ontbrekende diagnose, het gemis aan overkoepelende visievorming, een tekort aan krachtige dragers van ontwikkeling, een gemis aan strategische prioriteiten, niet afdoende opvangen.

Een overkoepelende visie-opbouw kan best uitgaan van één of meerdere draagkrachtige invalshoeken, bijvoorbeeld het carnavalsgebeuren als drager van ontwikkeling. Dit is beter dan een veelheid van verspreide interventies en voorstellen in kaart te brengen en deze vervolgens het label 'integraal' of 'totaal' mee te geven.

De zorg van de ontwerpers om diverse mogelijke deelprojecten te schakelen tot een groter geheel en dit weer te geven in aantrekkelijke beelden, getuigt anderzijds wel van de intentie om een ruime wervende visie gestalte te geven. Zoals reeds gesteld heeft dergelijke visie nood aan enkele krachtige ruimtelijke dragers. Het tekort aan wervende visie kan echter niet enkel vanuit louter ruimtelijke invalshoeken worden opgevuld; ruimtelijke dragers steunen best op een stevig (sociaal, cultureel, economisch) potentieel.

Op het vlak van de wisselwerking tussen visievorming, projectformulering en beleid valt er dus nog heel wat te doen om voor Rechterover tot één of meerdere volwaardige stadsvernieuwingprojecten te komen. En ook het aflijnen van een zinvolle en haalbare conceptsubsiëring vraagt wat meer achtergrond, richting en focus.

Beoordeling door de jury

Zeër goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet

3. Het belang van het project

Het belang van dit project kan moeilijk overschat worden. Het komt er op neer een ruimtelijke drager te concipieren van enkele krachtige maatschappelijke trekkers, die in staat is een heel stadsdeel op het spoor van duurzame ontwikkeling te zetten. Deze drager moet vertaald worden in strategische deelprojecten die als gangmakers optreden.

De bedoeling is een heel stadsdeel op te waarderen tot een eigensoortige maar evenwaardige stadswijk, geen "achter-" of "overkant" meer van de stad. Dit kan niet zonder een aantal kansen en mogelijkheden van de wijk maximaal te valoriseren en daar één of meer trekkers aan toe te voegen. Ook moet naar synergie gezocht worden met andere stadsvernieuwingprojecten zoals de herontwikkeling van de stationsomgeving en het gebied aan de Pierre Cornéliskaai.

Als leerproces is dit project zeer interessant, omdat het een antwoord moet bieden op de vraag hoe een gemarginaliseerde wijk op te nemen in de stedelijke centraliteit. Antwoorden op deze vraag staan niet in het boekje, ze vragen ambitie en inventiviteit en zullen vernieuwend uit de hoek moeten komen. Het dossier bevat goede aanzetten in de richting van integrale duurzaamheid.

Het moet echter veel meer zijn dan een symbolische tussenkomst voor een wijk, waarvan men aanvoelt dat ze te lang in de dode hoek van het beleid gebleven is en nu dringend aan de beurt is. De wijk heeft nood aan erkenning, eigenheid, ontwikkelingskansen en een volwaardige plaats binnen het stedelijke weefsel. Daarbij is het zeker niet de bedoeling de wijk in concurrentie te plaatsen met het historische centrum.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

De aanvraag overloopt een indrukwekkende lijst van beleidsplannen (gemeentelijk structuurplan, mobiliteitsplan, jeugdbeleidsplan, minderhedenbeleidsplan, sociaal beleidsplan, strategisch plan werkgelegenheidsbeleid, beleidsovereenkomst Stedenfonds,...) en voegt daar zoals reeds gezegd een flinke brok ontwerpend onderzoek aan toe. De relatie tussen sectorale beleidsformulering, visievorming en een ruimtelijke conceptualisering blijft echter een moeilijke aangelegenheid. De ruimtelijke synthese getuigt zonder twijfel van deskundigheid en zin voor kwaliteit maar mist, naar de mening van de jury, wervend vermogen, trekkracht en strategie.

Uit de aanvraag wordt niet duidelijk wat de gepaste contouren zouden zijn van één of meerdere stadsvernieuwingsprojecten, binnen het meer omvattende gebied van herontwikkeling dat Rechteroever is. Het gepresenteerde ontwerpend onderzoek op verschillende schalen en omtrent verschillende deelgebieden maakt dit allesbehalve duidelijk. Is wat als 'een centrum voor Rechteroever' omschreven wordt wel een afzonderlijk projectgebied of is het een uitbreiding van het masterplan rond de Albrechtlaan?

De aanvraag brengt heel wat interessante componenten aan, maar mist focus. Een voorbeeld daarvan is de rol van het carnavalsgebeuren. Ingevolge de erkenning door UNESCO zou dit een krachtige opstap kunnen zijn evenals een basis voor een gemeenschappelijk uitgangspunt met meerdere facetten (cultureel, sociaal, economisch, ruimtelijk, promotioneel,...). De intentie te komen tot een carnavalsmuseum met bezoekerscentrum is meer dan een aanbouw bij de bestaande hallen. De mogelijkheden die het carnavalsgebeuren biedt, moeten niet worden herleid tot enkele aanpassingswerken. Het moet integendeel worden opgeladen tot een ambitieuze en wervende visie en vervolgens vertaald in strategische deelprojecten.

Aalst is uiteraard meer dan carnaval. Ook andere objectieven hebben wervend vermogen: voorzieningen voor een ruim hinterland (ziekenhuis), stedelijke leefbaarheid en woonkwaliteit e.d. Wat het wonen betreft wordt een kwalitatieve woonomgeving nagestreefd met plaats voor een betaalbaar woonaanbod maar blijft de concretisering daarvan erg vaag. Het blijft onder meer onduidelijk hoe het grond- en pandenbeleid tot uitwerking zal komen binnen een nieuw woningaanbod, meer bepaald de sociale huisvesting.

De stad wil conceptsubsidieering vooral inzetten voor het aanstellen van een participatiebureau en het aanspreken van een PPS-expert. Verder wordt de opmaak van een inrichtingsplan 'pro memorie' aangestipt. De jury meent dat in de huidige stand van de projectformulering meer overkoepelende vormen van stadsontwerp en stadsdebat nodig zijn.

In de aanvraag wordt niet duidelijk wat de gepaste contouren zouden zijn van één of meerdere stadsvernieuwingsprojecten binnen het meer omvattende gebied van herontwikkeling dat Rechteroever is. Het gepresenteerde ontwerpend onderzoek op verschillende schalen en omtrent verschillende deelgebieden maakt dit alles behalve duidelijk. Is wat als 'een centrum voor Rechteroever' omschreven wordt wel een afzonderlijk projectgebied of is het de uitbreiding van het projectgebied rond de Albrechtlaan?

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

In dergelijk gebied kunnen noch het formuleren van een wervende visie op de toekomstige ontwikkelingen noch het definiëren van echt strategische stappen het stellen zonder bewonersparticipatie. De aanvraag stelt te kiezen voor 'het coproductief verder ontwikkelen van de deelprojecten'. De jury vraagt zich af of een dergelijke focus op deelprojecten niet prematuur is gezien het ontbreken van een meer algemene wervende visie. Wel kan werking rond deelprojecten stof geven aan een meer overkoepelde visievorming en aan stadsdebat. Meer stadsonderzoek lijkt echter nodig. Daarbij hoort het ontginnen van de beschikbare sociale kennis.

In het geval van Rechteroever wordt het participatief en coproductief proces niet eenvoudig. Het gaat om veel meer dan de omwonenden te betrekken bij de ene of andere aanleg. Er staat meer op het spel dan de bewoners te winnen voor een duurzame wijkontwikkeling van hun buurt. Het gaat er om bewoners en gebruikers deel te laten nemen aan de uitbouw van nieuwe centraliteiten voor de stad. Dat stelt de vraag naar hoe een volkswijk 'aan de rand' kan evolueren naar stedelijke centraliteit zonder haar eigenheid te verliezen en zonder sociale verdringing.

Door een overwegende stem die één belangengroep heeft gekregen bij de bepaling van de rijrichtingen op de Sint-Annabrug lijkt de waarschuwing op haar plaats op te letten dat alle belangen worden meegenomen in de geplande participatieprocessen. Zoniet dreigt het project klem te geraken in een belangenstrijd over onderdelen. Een stadsdebat over een meer overkoepelende visie kan helpen heel wat valkuilen te dempen. Ook hier lijkt het niet aangewezen te vroeg in te gaan op deelprojecten waarvan de strategische werking nog onvoldoende onderzocht is.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

6. Samenwerking met publieke en private partners

Men kan er van uitgaan dat diverse locaties in het gebied een PPS potentieel hebben. De formulering van een volwaardig, strategisch doordacht en haalbaar stadsvernieuwingsproject binnen een krachtige ontwikkelingsvisie van heel Rechteroever staat, naar de mening van de jury, nog niet op punt. De hefboomkracht van de aangebrachte deelprojecten overtuigt nog niet. Het concretiseren van PPS componenten lijkt in dit geval niet het eerste werk. De aanvraag om de conceptsubsidiering te gebruiken voor PPS expertise is dan ook wat voorbarig.

Wat de private sector betreft mag hier niet enkel worden gedacht aan de zogenaamde 'zachte' sectoren, zoals zorg en welzijn. Er zullen ook private 'hardware' investeringen nodig zijn.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------	-------------------------------	---------------------

7. Projectorganisatie en regie

Het voorbereidende beleids- en ontwerpwerk getuigt van de intentie van de stad om in te zetten op de herontwikkeling van Rechteroever. De aanvraag is deskundig opgesteld en bevat waardevolle aanzetten maar mist nog, zoals reeds gesteld, wervende visie en strategische overtuigingskracht om een veeleisende en complexe problematiek zoals deze van Rechteroever aan te pakken. De bedoeling om deskundige expertise aan te spreken verdient ondersteuning maar moet passen in het verloop van het projectproces. De stad blijkt goede ontwerpers aan te trekken. Wat regie en projectorganisatie betreft, kan uit de gemengde ervaring met voorgaande stadsvernieuwingsprojecten heel wat geleerd worden. Dit komt nog onvoldoende tot uiting in de voorliggende aanvraag. Wel lijkt een voldoende omkadering van eventuele conceptsubsidieëring gegarandeerd.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------------	-----------------------------	---------------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

De vraag rijst of de stad niet te snel tot actie wil overgaan. De conceptsubsidie zou vooral worden aangewend voor het opzetten en begeleiden van een intensief participatietraject omtrent de uitwerking van de deelprojecten en voor een “snelle scan” van de PPS mogelijkheden met het oog op het verfijnen van de ontwikkelingsvisie en het in aanmerking komen voor een projectsubsidie. Zoals gesteld, ontbreekt de projectformulering evenwel, naar de mening van de jury, een voldoende wervende visie en een vertaling daarvan in strategische (deel)projecten met voldoende hefboomkracht. Om daartoe te komen is bijkomend stadsonderzoek en stadsdebat nodig, gericht op diagnose, visievorming en strategie. Dit kan worden aangevuld met marktverkenning. Wat nodig is gaat de opdracht van de conceptsubsidieëring evenwel te buiten. Een dergelijk stadsonderzoek en stadsdebat kunnen resulteren in hetzij het formuleren van een volwaardig stadsvernieuwingsproject, hetzij in een meer gerichte aanvraag voor een haalbare conceptsubsidieëring. Een wat tragere aanzet zou de stad bovendien de mogelijkheid geven al haar regiecapaciteit in te zetten voor de lopende stadsvernieuwingsprojecten.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury ondersteunt de intentie van de stad om werk te maken van de herontwikkeling van Aalst Rechtoever. Aan het grote belang van deze doelstelling wordt niet getwijfeld. Het gaat om een ambitieuze en complexe opdracht. In de aanvraag worden heel wat interessante elementen aangebracht maar wat ontbreekt is een sterke diagnose, een wervende visie en het formuleren van strategische projecten met voldoende hefboomkracht. De focus op sterke ruimtelijke dragers en dito maatschappelijke trekkers ontbreekt. De stad vraagt conceptsubsiëring voor het verder uitwerken van de gesuggereerde deelprojecten en voor PPS advies. De jury twijfelt echter aan de hefboomkracht van deze deelprojecten en aan de centraliteit die zij zouden moeten bewerkstelligen. Er is nood aan stadsonderzoek en stadsdebat over de toekomst van Aalst Rechtoever. Wat ontbreekt gaat de draagkracht van de conceptsubsiëring te buiten

De jury adviseert de Vlaamse Regering om geen conceptsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

Er dient een grondige reflectie – stadsonderzoek, stadsdebat - plaats te vinden over de toekomst van Aalst Rechtoever gericht op diagnose, visievorming, ontwikkelingsstrategie. Bovenstaande reflectie moet op zoek naar mogelijke sterke dragers of trekkers. Zo kan – onder meer - nagedacht worden over mogelijke ontwikkelingen van het carnavalsgebeuren (complementaire activiteiten, vorming, productie, promotie, uitrusting,...). Visievorming en strategisch denken rond dit carnavalsgebeuren kan resulteren in hefboomprojecten met belangrijke lokale ruimtelijke en maatschappelijke impact. Uiteraard kan dit alles niet zonder te werken aan een draagvlak bij bewoners, bij verenigingen, bij financiers.

Geen visie en strategie zonder ruimtelijke dimensie. Wat voorligt is een goede aanzet op dit vlak. Wel moet meer gezocht worden naar het samenspel van maatschappelijke trekkers en ruimtelijke dragers. Ontwerpend onderzoek heeft nood aan een degelijke maatschappelijke diagnose en sociale kennis.

Wervende visievorming en strategische projectformulering kan niet zonder bewonersparticipatie. Daarbij moet erover worden gewaakt dat alle belangen(groepen) worden meegenomen, onder meer opdat het project niet zou klem geraken in alle mogelijke belangenconflicten over deelaspecten.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Team Stedenbeleid

OPROEP 2011

JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

AARSCHOT: 'DE TORENS'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR CONCEPTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	VOLDOET NOG NIET
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	VOLDOET NOG NIET
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	VOLDOENDE
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	VOLDOET NOG NIET
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOET NOG NIET
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOET NOG NIET
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	VOLDOET NOG NIET
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	VOLDOET NOG NIET
ADVIES VAN DE JURY	ONGUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Het project 'De Torens' zet in op een tweevoudige ontwikkeling. Enerzijds is het de bedoeling aan de rand van de binnenstad een nieuw volwaardig stadsdeel uit te bouwen met diverse functies (o.a. publieke ruimte, wonen, winkelen, sociale dienstverlening, parkeren) en daardoor deze wat zwakkere zuidkant van de binnenstad te versterken. Tegelijk ambieert het project om aansluitend bij dit nieuwe stadsdeel een landschapspark te ontwikkelen dat de relatie tussen de stad en haar groene periferie opheldert en herwaardeert. Aan het project worden vier doelstellingen verbonden: het herwaarden van het historische patrimonium, het ontwikkelen van een groene woonomgeving, het versterken van de voorzieningen en de realisatie van een landschapspark.

De jury ondersteunt deze doelstellingen en de tweevoudige projectinzet. De afdeling Ruimtelijke Planning heeft een negatief advies geformuleerd en verwijst daarbij naar de geformuleerde behoefte voor extra bedrijventerreinen in Aarschot. Net als de stad meent de jury dat de voorliggende site hiervoor absoluut niet geschikt is, onder andere door een gebrek aan mobiliteitsmogelijkheden en omwille van het belang van het groenlandschap. Bovendien zijn er momenteel twee stadsvernieuwingprojecten in uitvoering die meer geschikte gebieden naar voor schuiven voor het uitbreiden of opwaarderen van de huidige industriële bestemming.

Wel stelt de jury zich vragen bij het statuut van het ontwerpvoorstel dat de aanvraag begeleidt. Het lijkt enerzijds reeds ver uitgewerkt als masterplan maar bevat anderzijds nog heel wat onduidelijkheden omtrent toegangen, winkelfront, groenvoorziening e.d. Er rijzen ook twijfels over het ontwikkelen van woonclusters op de groene valleiflank. Anderzijds lijkt het project kansen te creëren om nieuwe vormen van samenspel tussen stad en landschap te bedenken. De concrete suggesties die het masterplan op dit vlak bevat overtuigen de jury niet voldoende. Er is nood aan een doordacht landschapsplan dat de relatie tussen buitengebied, park en woongebied ruimtelijk opheldert en kwaliteitsvol structureert.

Een sterke private partner is aanwezig. Deze heeft hoe dan ook een leeuwenaandeel in het hele project. Dit zware private aandeel is in staat zowel de motor te worden van een realiseerbaar stadsvernieuwingproject als de hele ontwikkeling te beperken tot een banale vastgoedoperatie. De mogelijksvoorwaarden van onderzoek naar en ontwikkeling van de hierboven geschetste tweevoudige ontwikkeling is verre van duidelijk.

Op het vlak van participatie staat het projectvoorstel in de kinderschoenen. De aangevraagde conceptsubsidie zou vooral op dit terrein ingezet worden al blijft de richting die men wenst uit te gaan in het ongewisse.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Het ontwerpend onderzoek van Robbrecht en Daem Architecten, uitgewerkt in 2004 in het kader van de conceptsubsiëring, vormt de basis voor de strategische visie die aan het voorliggende projectvoorstel ten grondslag ligt. Het ingediende project is onderdeel van het derde luik van deze visie, namelijk de herwaardering van de oude stadsvesten die gebruikt wordt om een structurele samenhang en een kwaliteitsvolle binding te creëren tussen de stadskern, de aangrenzende wijken, de rivier en het landschap. 's Hertogenmolens en de Orleanstoren vormen stapstenen en dragers van deze ontwikkeling. Aanvullende visievorming over de relatie tussen de stad en het omringende landschap aan de groene zuidkant van de stad ontbreekt nog

Conform het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal onder meer de open ruimte rond de Orleanstoren worden uitgebouwd als een groene corridor tussen de Demervallei en 's Hertogenheide. Het project ambieert tegelijk de ontwikkeling van een eigensoortig landschap dat bemiddelt tussen de compacte stad aan de Demer en het Hageland. Het huidige projectvoorstel vertrekt echter nog te sterk vanuit de stedelijke ontwikkeling alleen en slaagt er nog niet in - mede door het ontbreken van een landschapsplan - vorm te geven aan een nieuwe kwaliteitsvolle relatie tussen stad en landschap.

Er is nog geen zicht op welke woonbehoeften de site een antwoord gaat geven. Een woonbeleidsplan is nog in de maak.

In principe kan een conceptsubsiëring in dit alles een positieve bijdrage leveren op voorwaarde dat de opdrachtschrijving, de handelingsmarge en de beleidsmatige ondersteuning ervan duidelijk zijn. Dit is nog niet het geval.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

3. Het belang van het project

Het project is onder andere van belang omwille van de meerwaarde die aan het landschapspark is verbonden, omwille van de herwaardering en de structurele activering van het historisch patrimonium, omwille van het versterken van een zwakke plek in het stedelijke weefsel. Verder biedt dit project opportuniteiten om kwaliteitsvolle publieke ruimte aan te bieden, het winkelapparaat te versterken en het aantal beschikbare stadswoningen te vergroten. Ook de aansluiting van de stad op het landschapspark vergt een zorgvuldige en geleide planning en ontwerp.

De ontwikkeling van het aangrenzend landschap en vooral de ruimtelijke samenhang en wisselwerking met het stedelijke weefsel is van groot belang. Op het vlak van het herdenken van een eigen soort 'bemiddelend landschap' kan dit project echt vernieuwend worden. Dergelijke 'landschappelijke duurzaamheid' zou moeten gepaard gaan met doorgedreven ecologische duurzaamheid. Op deze terreinen moet nog een hele weg afgelegd worden.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------------	-----------------------------	---------------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Het masterplan sluit perfect aan bij de resultaten van het ontwerpend onderzoek uitgevoerd door Robbrecht en Daem in 2004. Dit onderzoek definieerde de ruimtelijke basis waarop de twee lopende stadsvernieuwingprojecten verderbouwden. Zoals gezegd breidt het nu ingediende project de ruimtelijke visie uit naar de zuidelijke vesten en de aangrenzende stadsdelen en landschappen.

De ontwerpers van het masterplan werden aangesteld via een Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester. De opdracht werd gegund aan een getalenteerd en bekwaam bureau dat staat voor vernieuwing. Het nu voorliggend masterplan vertrekt vanuit interessante stedenbouwkundige intenties, waarbij de nood aan het herdenken van de overgang tussen stad en open ruimte een centraal thema is. Hierbij worden de gekende paden verlaten. De voorgestelde typo-morfologie van bebouwing en open ruimte overtuigt de jury echter nog niet. Typologische vernieuwing wordt nog teveel gekortwiek tot een gekende stedelijke logica van straten en pleinen, zo nodig vertaalbaar in eenvoudige vastgoedoperaties. Vragen worden eveneens gesteld bij de suggestie van woonclusters in het landschap. De geplande bewoning op de open valleiflank experimenteert met een nieuwe bebouwingswijze waarvan de meerwaarde niet duidelijk is en die ingaat tegen het beleid om dit enkel als noodoplossing te zien. Om aan overtuigingskracht te winnen moet dit masterplan op het niveau van het stadsontwerp misschien aangevuld worden door een landschapsplan. Via ontwerpend onderzoek moet de noodzaak en de meerwaarde van nieuwe soorten landschapsontwikkeling beter onderbouwd worden.

Het is niet evident wat een conceptsubsidiering zou kunnen betekenen op het vlak van planning en ontwerp. Het statuut van voorliggend masterplan is niet duidelijk: draagvlak, randvoorwaarden op het vlak van realisatie, overblijvende pistes voor ontwerpend onderzoek? De aanvraag maakt trouwens geen gewag van nieuw ontwerpend onderzoek maar spreekt over het ondersteunen van participatie en het nadenken over de restauratie van de toren.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------	-------------------------------	---------------------

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

De conceptsubsidie wordt in de eerste plaats gevraagd voor het luik participatie. Dit traject wil de stad opzetten samen met een communicatiebureau. Met handelaars en ondernemers, die op de site betrokken zijn, plant men bilaterale contacten.

Buurtbewoners worden geïnformeerd via het stedelijke infoblad en/of de pers, en worden uitgenodigd op informatie- en inspraakvergaderingen. Culturele en sportactiviteiten moeten de aandacht op de site trekken. Via een stadsdebat kunnen groepen spreektijd benutten om commentaar op het masterplan te leveren. Een jaarlijkse terugkoppeling naar de bewoners moet hen op de hoogte houden van de vordering van het project.

De jury vindt een dergelijk participatieproces nodig, maar ontoereikend binnen het kader van kwalitatieve stadsvernieuwing. De centrale vraag daarbij is in welke mate het project nog ruimte tot bijsturing toelaat. Het geschetste participatieconcept duidt op de traditionele spanning tussen deelnemen en deelhebben, waarbij het laatste staat voor coproductie. Voor het landschapspark schijnt er nog participatieruimte te zijn; voor het benedengebied heeft de jury daar twijfels over.

Bij conceptsubsidiering wordt participatie in principe gekoppeld aan ruimtelijke conceptvorming. Ook moet de stap naar effectieve deelneming (coproductie) tot de mogelijkheden behoren. In elk geval reikt de ambitie verder dan het financieren van de opdracht van een communicatiebureau.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
-----------	------	-----------	--------------------------	--------------

6. Samenwerking met publieke en private partners

De stad bezit slechts een klein aandeel van de site, waarop momenteel het dienstencentrum en de serviceflats van het OCMW worden ontwikkeld. Dit verzwakt de onderhandelingspositie van de stad en beperkt de mate waarin zij de samenwerking mee kan vormgeven. In dit verband uit de jury de bezorgdheid dat het dossier zou kunnen vastlopen op de wetgeving op de overheidsopdrachten. Mogelijk zal hierbij een zware juridische begeleiding nodig zijn. Beide delen, het stadsproject met winkels, wonen, parkeren en pleinfunctie enerzijds, en het landschapspark anderzijds, ontwikkelen zich los van elkaar. In het cruciale projectgedeelte van het landschapspark komt weinig publiek-private samenwerking in zicht en is de steun of samenwerking met de publieke partners evenmin verworven. Het binnenstedelijke deel drijft op vastgoedontwikkeling; het landschappelijke deel zit voorlopig nog in de categorie 'wishfull thinking'. De integratie van beide projectdelen tot één samenhangend stadsvernieuwingproject ontbreekt.

Het is niet duidelijk wat de vraag voor conceptsubsidiering zoals beschreven in de aanvraag aan dit alles kan verhelpen.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
-----------	------	-----------	--------------------------	--------------

7. Projectorganisatie en regie

Gezien het meeste van de eigendom in handen is van een private investeerder, heeft de stad weinig instrumenten om de regie te voeren. De enige hefboom voor haar is ruimtelijke planning. De afhankelijkheid van de stad ten aanzien van de private eigenaar is zeer groot. Voor de invulling van het landschapspark en de integratie in het stadsproject is het onvoldoende duidelijk hoe de regie door de stad kan en zal vorm krijgen.

In deze context dreigt de werking van een eventuele conceptsubsidiering in een vacuum.

terecht te komen.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
-----------	------	-----------	--------------------------	--------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

Er bestaat nog onduidelijkheid over de realisatiemogelijkheden van het project en de concrete invulling van de publiek-private samenwerking.

De opmaak en invulling van het landschapspark bevinden zich nog in een opstartfase. Hoe en in welke zin de voorgestelde participatie vorm moet krijgen en voornamelijk binnen welk kader dit zal gebeuren, blijft voorlopig een open vraag

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
-----------	------	-----------	--------------------------	--------------

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury adviseert de Vlaamse Regering om geen conceptsubsidie toe te kennen.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat een groot deel van de site eigendom is van een private ontwikkelaar en dat dit de sturingsmogelijkheid van de stad in de richting van een hoogwaardig en vernieuwend project sterk reduceert. Het is evenmin duidelijk in welke mate het voorliggende masterplan eventueel nog kan worden bijgestuurd, als mogelijk resultaat van een participatietraject. Daardoor rust de vraag voor een conceptsubsidie voor een participatietraject op los zand.

Het ontbreekt het tweede projectdeel - het landschapspark - aan een inspirerend conceptueel kader. De suggesties die momenteel op tafel liggen zijn interessant maar missen overtuigingskracht. Bijkomende bezorgdheid blijft in hoeverre de samenhang tussen het stedelijke projectdeel en het landschappelijke vorm kan krijgen. Ook op dit vlak moeten andere participatiestrategieën bedacht worden en is het subsidiëren van een communicatiebureau niet de aangewezen stap.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

Dit is zonder twijfel een belangrijk project voor Aarschot. Gezien de aard en het belang van het project is een vernieuwende aanpak nodig zowel op ruimtelijk als op participatief gebied. De laureaat van de Open Oproep beschikt zonder twijfel over de bekwaamheid en het talent om tot een innoverend en kwalitatief hoogstaand ontwerp te komen. Het ingediende masterplan bevat daartoe interessante aanzetten en getuigt van een onmiskenbaar streven naar ruimtelijke kwaliteit. Of de huidige opdracht toelaat meer ontwerpend onderzoek op het landschapsgedeelte te verrichten, is niet duidelijk. Dit is nochtans nodig. Mogelijk moet complementair een uitbreiding van de bestaande of een nieuwe opdracht op de rails worden gezet. Dergelijke opdracht moet uitgaan van een publieke instantie en gaat een samenwerkingsverband tussen de ontwerper en de ontwikkelaar te buiten (al blijft private cofinanciering van studiewerk wel mogelijk).

In het kader van de stadsvernieuwingsprojecten is het nodig de Aarschotse bevolking intenser te betrekken bij het gehele stadsproject. Participatie en coproductie kunnen zich echter niet beperken tot het stads- of het landschapsgedeelte.
Het juridische luik van de publiek-private samenwerking dient verder onderzocht.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Team Stedenbeleid

OPROEP 2011

JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

ANTWERPEN: 'STATIONSOMGEVING BERCHEM'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR CONCEPTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	GOED
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	GOED
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	ZEER GOED
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	GOED
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOET NOG NIET
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOENDE
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	ZEER GOED
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	GOED
ADVIES VAN DE JURY	GUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Het gaat om (de voorbereiding) van een strategisch project op een moeilijke locatie, waarin de stad de regierol wil opnemen. De stationsomgeving Berchem is in het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen aangeduid als een top- en kantoorlocatie binnen de strategische ruimte van de Groene Singel. In de onmiddellijke omgeving van het station is er ruimte (de site van het voormalige postsorteercentrum Antwerpen X, de huidige pendelparking) om tot een intensivering van het ruimtegebruik te komen en dit op een met openbaar vervoer zeer goed ontsloten locatie. Het openbaar domein in de stationsomgeving is nu suboptimaal georganiseerd. De kiss en ride functie blijkt voor de gebruikers onvindbaar en leidt tot het lukraak gebruik van andere plekken voor het afzetten van personen aan het station. Tram en busstops zijn ondanks de inplanting van een busstation op het plein onvoldoende gebundeld. De balans tussen betalend en niet betalend parkeren is zoek. De leegstand van het vroegere postgebouw evenals de slechte kwaliteit van de publieke ruimte is bepalend voor de huidige situatie van deze cruciale plek.

Vanuit verschillende actoren zijn er concrete ontwikkelingsvoorstellen voor het gebied. Er zijn onmiddellijke plannen van de NMBS voor een fietsparkeergebouw en een nieuw seinhuis. Op middellange termijn plant de NMBS de herstructurering van het stationsgebouw inclusief een verbeterde toegang voor rolstoelgebruikers. Het GRUP, verfijnd door het RUP-Post, herbestemt de leegstaande postsite tot een zone voor stedelijke activiteiten. De nieuwe eigenaar, de private ontwikkelaar IRET, stelde Stéphane Beel aan om plannen te ontwikkelen voor de herontwikkeling van de gehele site. De Lijn plant de herstructurering van het hele openbaar vervoer in de omgeving van Berchem station met onder meer de uitbreiding van het busstation. De provincie Antwerpen werkt aan een 'fiets-o-strade' Mechelen - Antwerpen en wil een nieuwe ongelijkvloerse kruising ter hoogte van Berchem station. Hoewel sommige plannen zich in een gevorderd stadium bevinden, is geen van alle afgerond en zijn er uitgelezen kansen om tot een betere afstemming tussen alle aparte initiatieven te komen. Via een aantal overlegmomenten en workshops is bij de diverse betrokken actoren het besef gegroeid van de noodzaak van samenwerking en de bereidheid daartoe. Vooral de relatie van de verschillende aparte projecten tot het openbaar domein baart zorgen en vereist verder onderzoek. Een goed uitgewerkte visie op de publieke ruimte zou een belangrijke rol kunnen spelen als integrerend kader. Dergelijke visie veronderstelt intens overleg met alle belangrijke actoren en het betrekken van de zeer diverse groepen gebruikers van het hele gebied.

De stad wenst van een aantal ingrijpende maar ongerelateerde projecten in het gebied een volwaardig coproductief stadsvernieuwingproject te maken waarvoor projectsubsidie kan worden aangevraagd. Dit perspectief versterkt de regiepositie van de stad. Ter voorbereiding hiervan wordt een conceptsubsidie aangevraagd met de nadruk op ontwerpend en onderhandelend onderzoek. Dit past perfect in de huidige optiek van de conceptsubsidie.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

De ontwikkelingsvisie op de stationsomgeving Berchem is duidelijk ingebed in het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen. Ter verfijning van het Gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, waarin de site van het voormalig postsorteercentrum werd herbestemd tot zone voor stedelijke activiteiten, heeft de stad een RUP opgemaakt voor deze locatie. Vanuit de strategische ruimte Groene Singel zijn krijtlijnen geformuleerd voor een masterplan stationsomgeving Berchem. De programmatorische opties voor de stationsomgeving stroken met de lijnen uitgezet in de programmanota investeringspromoties kantorenlocaties (2008).

De stad probeert maximaal gebruik te maken van vergunningenbeleid, alsook van haar natuurlijke regierol met betrekking tot het openbaar domein, om tot een zo goed mogelijke integratie te kunnen komen van de verschillende aparte projecten in de stationsomgeving. Met vergunningsbevoegdheid alleen is zij echter niet in staat het proces te sturen naar voldoende kwaliteit. De stad wil een volwaardig stadsvernieuwingproject voor het hele gebied met het oog op integratie en synergie. Een geïntegreerde visie voor de stationsomgeving Berchem zal wel op een intelligente manier moeten omgaan met de relatieve onzekerheid die blijft bestaan met betrekking tot de uiteindelijke herprofilering van de Ring.

Het ziet er naar uit dat rond Berchem station de wisselwerking tussen visievorming, beleid en projectformulering in een stroomversnelling is geraakt. Met het oog op de formulering van een integrerend stadsvernieuwingproject ziet de stad de conceptsubsiëring als de aangewezen volgende strategische stap in het nog onzekere projectproces. De jury waardeert de intentie van de stad en kan haar strategie bijtreden.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	x			

3. Het belang van het project

De Berchemse stationsomgeving is een van de weinige locaties in Antwerpen waar een grote samenhang gerealiseerd kan worden tussen mobiliteitssturing en ruimtelijke ontwikkeling. Om door alle schaalniveaus heen tot een goede afstemming te komen is een goede afstemming van de verschillende projectonderdelen noodzakelijk. Het terugdringen van de autoafhankelijkheid van de bestaande kantoorlocaties, en een geprivilegeerd gebruik van openbaar vervoer voor de nieuwe locaties wordt enkel dan bereikt als op alle schaalniveaus de nodige barrières worden weggenomen: goede organisatie van het publiek domein, een uitgekende parkeerbalans, een gemengde programmering van het gebied... De intensieve op openbaar vervoer afgestemde ontwikkeling van deze locatie is een evidente bijdrage aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Tegelijk beoogt het project het doorbreken van het trendscenario waarbij de zone langs de Singel gezien wordt als een langgerekte kantoorlocatie. De herdefiniëring van de stationsomgeving tot een bestemming met een diversiteit van functies draagt bij tot een verbinding tussen binnenstad en buitenstad, zowel programmatorisch als in de publieke ruimte. Bovendien moet het realiseren van multifunctionaliteit, synergie en compactheid op strategische plekken zoals de omgeving van Berchem station toelaten het groene karakter ook

op andere plaatsen van 'de Groene Singel' te versterken.
Het belang van dit project ligt ook op bestuursniveau, met name de samenwerking niet alleen met publieke en private partners, maar eveneens tussen stad en district. Met publieke en private partners van dit kaliber en met de grote diversiteit aan gebruikers van deze plek, heeft alleen een coproductief projectopzet kans op slagen.

Beoordeling door de jury

Zeet goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
X				

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Met het s-RSA beschikt de stad Antwerpen over een krachtige en kwaliteitsvolle visie over de toekomst van haar gebouwde ruimte, een visie die een stevig kader vormt voor de erkenning van strategische ruimten en het formuleren van strategische projecten. De stationsomgeving Berchem kan als strategisch project beschouwd worden binnen deze Groene Singel. Het GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen en het RUP Post X herbestemmen de voormalige postsite tot een zone voor stedelijke activiteiten.

De eerste schetsen die door de NMBS holding en door IRET naar voor zijn geschoven, getuigen van ambitie en van zin voor vernieuwing, maar zijn vooralsnog te eenzijdig op het eigen programma betrokken, binnen de omtrekken van het eigen terrein. Verder onderzoekend en onderhandelend ontwerpen naar mogelijke synergieën, naar het coproduceren van een geïntegreerde publieke ruimte, naar de relatie tot de omliggende wijken en naar de meerwaarde die op stadsniveau via de in de stationsomgeving gemaakte keuzes gerealiseerd kan worden, is noodzakelijk. Zo zijn in het bijzonder de relaties tussen de wijken over de Ringweg en de Singel heen van belang. Deze relaties zullen in elk geval door de verschillende op stapel staande projecten beïnvloed worden. Welke de gewenste relaties zijn en wat de reële opties zijn binnen de verschillende scenario's voor de ontwikkeling van de Ring is niet bij voorbaat duidelijk. Wat te doen staat is veel meer dan witte vlekken tussen deelprojecten inkleuren. Het gaat om veeleisend plannings- en ontwerpwerk dat grote deskundigheid en talent vraagt en in zijn totaliteit en in zijn technische uitwerking de mogelijkheden van de conceptsubsidieëring te buiten gaat. Wel kan deze via ontwerpend onderzoek zorgen voor de dringende noodzakelijke aanzet tot het formuleren van een integrerend stadsvernieuwingproject.

Beoordeling door de jury

Zeet goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Het participatietraject voor het toekomstige stadsvernieuwingsproject Berchem Stationsomgeving dient in belangrijke mate nog ontwikkeld te worden. De aanzet ervan maakt in principe deel uit van de vraag tot conceptsubsidie. Een grote uitdaging ligt in het organiseren van een betekenisvol participatietraject voor een project waarvan het belang niet alleen lokaal is, maar zich in belangrijke mate op stadsniveau bevindt. Het is daarbij belangrijk zich niet enkel te richten op participatie met huidige en toekomstige gebruikers van het gebied, maar het te verrichten ontwerpend onderzoek in te zetten als medium om op inclusieve wijze de kennis te mobiliseren, te ontwikkelen en te bundelen die bij de verschillende betrokken actoren aanwezig is. De aanvraag onderstreept de aanwezige ervaring, de competentie en de organisatie die zullen worden ingezet om het veelzijdig participatietraject te realiseren, dat het toekomstige stadsvernieuwingsproject Berchem Stationsomgeving zal nodig hebben. De bijdrage die van de conceptsubsidiering verwacht wordt, is niet gepreciseerd.

Beoordeling door de jury

Ze er g o e d	G o e d	V o l d o e n d e	V o l d o e t n o g n i e t x	V o l d o e t n i e t
--	--	--	--	--

6. Samenwerking met publieke en private partners

Het project vereist samenwerking met externe publieke partners (NMBS, de Lijn, het Vlaamse Agentschap Wegen en Verkeer, de provincie Antwerpen), met private partners en tussen de stad en het district Berchem. Met de publieke partners werden een reeks workshops georganiseerd, bedoeld om een visie te ontwikkelen voor een stationsomgeving die binnen- en buitenstad met elkaar verbindt, en gekenmerkt wordt door een diversiteit van functies. Deze workshops vormden een eerste aanzet, van waaruit een gezamenlijk concept voor de stationsomgeving en het coproductief engagement van de verschillende partners nog verder onderzocht moet worden. De publieke afstemming houdt voor dit project een even grote uitdaging in als het integreren van de private onderdelen. Deze uitdaging sluit aan bij de vraag naar de programmatorische uitwerking van het project, een vraag die deel uitmaakt van de aanvraag voor conceptsubsidie.

Beoordeling door de jury

Z e e r g o e d	G o e d	V o l d o e n d e X	V o l d o e t n o g n i e t	V o l d o e t n i e t
--	--	--	--	--

7. Projectorganisatie en regie

Met de oprichting van AG STAN beschikt de stad over een performante organisatie om haar regiefunctie ten aanzien van de grote strategische projecten te vervullen. AG STAN bouwde in diverse stadsvernieuwingsprojecten een goede ervaring op met complexe projectorganisaties en met projectregie. Bovendien zijn meerdere stafleden van AG STAN actief betrokken bij de organisatie en begeleiding van conceptsubsidie in andere steden. Dit betekent dat alles aanwezig is om een prima omkadering van de gevraagde conceptsubsidie te garanderen. Het naar voor geschoven idee om door ontwerp- en onderzoek in eerste instantie een relatief informeel gestructureerd proces op te zetten, lijkt in deze fase van het proces een verstandige keuze.

Beoordeling door de jury

Ze er go ed	Go ed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
X				

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

De timing voor de aangevraagde conceptsubsidie is krap maar haalbaar. Er is reeds heel wat voorbereidend werk geleverd en heel wat informatie beschikbaar. Een efficiënte omkadering is gegarandeerd. De conceptsubsidie kan een belangrijke bijdrage leveren aan het proces omdat voor alle projectonderdelen nog de nodige marge bestaat om waar nodig bij te sturen. De stad is daarbij wel afhankelijk van de constructieve medewerking van de private partijen.

Beoordeling door de jury

Ze er go ed	Go ed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

Het betreft een strategisch belangrijk project op een moeilijke maar cruciale locatie. De stad wil de regierol opnemen in het integreren van diverse op stapel staande projecten van uiteenlopende actoren tot een volwaardig stadsvernieuwingsproject. De bedoeling is om te komen tot een ingrijpende herontwikkeling van de Berchemse Stationsomgeving tot een multifunctioneel en multimodaal stadsdeel, een actieve schakel tussen binnen- en buitenstad, een hoogwaardige publieke ruimte. Dit komt onder meer neer op een herdefiniëring van Berchem station van vertrekstation naar bestemmingsstation. Het ambitieniveau is hoog. Het potentieel is aanwezig. De conceptsubsidie kan in deze cruciale fase het verschil maken. Het biedt de stad de gelegenheid de regierol op zich te nemen.

De jury adviseert de Vlaamse Regering om een conceptsubsidie toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

Gezien de complexiteit van de opdracht en de krappe beschikbare tijd moet de stad haar beste krachten inzetten voor het welslagen van deze conceptsubsidie. Een cofinanciering is hier

aangewezen. Verder rekent de jury er op dat de stad instaat voor een goede communicatie met alle belangrijke actoren en autoriteiten

•
•

•

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Team Stedenbeleid

OPROEP 2011

JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

STAD DIEST: 'STATIONSOMGEVING – STATIONSKNOOP'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR CONCEPTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1 TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	VOLDOET NOG NIET
2 WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	VOLDOET NOG NIET
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	GOED
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	VOLDOET NOG NIET
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOET NOG NIET
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOET NOG NIET
7 PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	GOED
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	VOLDOENDE
ADVIES VAN DE JURY	ONGUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Het masterplan opgemaakt door BUUR voor de stationsomgeving is reeds omgezet in een ruimtelijk uitvoeringsplan dat werd goedgekeurd. Het masterplan voorziet in een goede mix van werken en wonen in combinatie met een multimodale verkeersknoop rond het station van Diest met 69 acties, die in een provinciaal RUP werden gevat. Het station en een opnieuw aan te leggen stationsplein vormen het centrum van het plan. Een nieuw bustation moet de westelijke pleinwand vormen. Daar achter strekt zich een strip van kantoren en bedrijfsruimten uit tussen het spoor en de Turnhoutse baan. Aan de westkant van het toekomstige stationsplein komt een omvangrijk kopgebouw met een belangrijke beeldbepalende functie. Voor dit kopgebouw is men door het wegvallen van de mogelijkheid van een jeugdhotel op zoek naar een nieuwe hoofdbestemming.

Aan de overkant, de noordkant van het spoor, voorziet de NMBS langs het spoorweglichaam een pendelparking. Daartoe moet de Fort Leopoldlaan verplaatst en opnieuw aangelegd worden. Een regionale non-stop fietsroute tussen Diest naar Aarschot vervolledigt het plan voor de zachte weggebruiker. Tussen de Turnhoutse baan en de Demer (Zwarte Beekplein) moeten een goed ontsloten bedrijventerrein en een woonontwikkeling bijdragen tot een goede functionele mix in het gebied.

Heel wat aspecten komen op een kwaliteitsvolle wijze aan bod in het masterplan. Het plan vertoont ook belangrijke lacunes zoals het ontbreken van een kwalitatieve stedelijke verbinding tussen de stationsknoop en het handelscentrum, een verbinding die gedeeltelijk buiten het plangebied van het masterplan ligt. Het gebrek aan functionele invulling van het kopgebouw zet deze leemte nog meer in de verf. Bovendien stelt de jury dat op het vlak van integraal waterbeheer en de watertoets voor de nieuwe woonontwikkeling langs de Demer (Zwarte Beek) twijfels en onduidelijkheden bestaan.

De aanvraag voor conceptsubsidiering omschrijft verschillende opdrachten die eerder slaan op aspecten (kwaliteitsbewaking, PPS expertise) van het uitwerken van aparte projectonderdelen (busstation, stationsplein, pendelparking, kopgebouw) dan op een concept(her)formulering ter voorbereiding van een stadsvernieuwingproject.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Diest heeft ook buiten de stationsomgeving heel wat troeven om uit te groeien tot een goed bereikbare, aangename stad om te wonen en te werken. De jury mist echter een ruimere visie op de ontwikkeling en de toekomst van de stad Diest, waar het masterplan voor de stationsomgeving deel van uitmaakt. De mogelijke impact van recente ontwikkelingen zoals bij voorbeeld deze van de militaire Citadelsite blijft nog een open vraag. Ruimer gesteld zijn de plaats, de identiteit, het toekomstperspectief van de stad in een veranderende regio nog onvoldoende uitgeklaard. Daardoor lijkt het erop dat het vooral de concrete noden van de NMBS en De Lijn zijn die het voorliggende project bepalen en dat de verdere invulling ervan erg hypothetisch blijft. De stad heeft door de opmaak van het masterplan wel formeel de regie

op zich heeft genomen, maar heeft er moeite mee de implementatie van dit masterplan en de strategische keuzes die moeten gemaakt worden te sturen vanuit een meer integrale visie op de ontwikkeling van de stad en de noden en mogelijkheden van de diverse stadsdelen. Conceptsubsidie kan in principe helpen om lacunes op het vlak van visievorming en strategische projectformulering op te vullen. Dit vergt een gepaste opdrachtschrijving. De aanvraag heeft een gerichte consultancy op het oog bij het uitwerken van deelprojecten, en minder het herdenken van concepten en het versterken van een visie op het betreffende stadsdeel.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
-----------	------	-----------	--------------------	--------------

3. Het belang van het project

De stationsomgeving kan een motor zijn voor de ontwikkeling van de stad Diest. In aanzet is een goede functionele mix aanwezig in het projectgebied om het tot een waardevol stadsdeel te laten ontwikkelen. Het project wil bovendien tegemoet komen aan de dringende nood om de capaciteit van de aanwezige parking voor wagens en fietsen te verhogen. Wel bestaat in Diest niet de breuk tussen stad en voorstad die er in heel wat andere stationsomgevingen wel is. Beide kanten van het spoor vertonen voorstedelijke kenmerken. Het is duidelijk dat de gehele stationsomgeving in de eerste plaats wordt gepercipieerd als onderbenut gebied, waar – vlakbij het centrum – meer functies kunnen worden uitgeoefend dan vandaag het geval is. De stad moet dit echter integreren in een ruimere visie op de toekomst van Diest. Ontwikkelingen in de stationsomgeving zijn zonder twijfel belangrijk als valorisatie en het beter bereikbaar maken van een onderbenutte A-lokatie. Het project kan helpen Diest prominenter op de kaart te zetten. Tegelijk zou het de stad moeten helpen troeven uit te spelen voor de herwaardering van het historische stadshart als kwalitatieve woon- en werkomgeving en als aantrekkelijk handelscentrum. De verbinding tussen beide stadsdelen is daartoe van groot belang. De hele stad en ook het betreffende projectgebied beschikken over zeer interessante landschappelijke kwaliteiten, die tot nog toe te weinig voorkomen in het verhaal.

De jury twijfelt niet aan het belang van het project. Integendeel, zij pleit ervoor dit belang nog meer te stofferen vanuit een bredere visie

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	--------	-----------	------------------	--------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Wat het projectgebied zelf betreft, is een kwaliteitsvolle planningsbasis aanwezig. De jury is niet van mening dat er een nieuw ontwerpend onderzoek nodig is op schaal van het masterplan

De stad geeft aan dat er nood is aan een onafhankelijke kwaliteitsbewaking bij het uitwerken van de verschillende deelprojecten en vraagt daarvoor ondersteuning via conceptsubsidieëring. De jury is van mening dat men met het ontwerpteam BUUR een competente partner in huis heeft en dat men deze zou moeten betrekken bij het verfijnen of bijstellen van aspecten van het globale plan, het uitwerken van deelprojecten, het bewaken en vermeerderen van de kwaliteit. Men vraagt ook conceptsubsidieëring voor ontwerpend onderzoek om de verbinding tussen de stationsomgeving en het stadscentrum te verbeteren. Dit gaat in feite om een uitbreiding van het voorliggende masterplan en kan dan ook beter door de auteur van het masterplan uitgevoerd worden

Omdat met de vrijgekomen Citadel zich een nieuwe locatie aandient voor het jeugdhôtel, is men op zoek naar een trekker/hoofdbestemming voor het kopgebouw. Ook dit is eerder een vraag naar prospectie en programmatica op basis van strategische keuzes dan naar ontwerpend onderzoek. Bovendien is de jury van mening dat nieuwe concepten over de verbinding tussen het stadscentrum en de stationsomgeving mogelijk de ontwikkeling van het kopgebouw in een ander daglicht kunnen plaatsen.

Op het vlak van de watertoets en het integraal waterbeheer kunnen zeker nog stappen gezet worden

De jury is ook van mening dat de stad er baat zou bij hebben om zijn positie als stad in de ruime regio rond Leuven te bepalen en een globale visie voor de toekomst te ontwikkelen. Diest heeft heel wat troeven om uit te groeien tot een goed bereikbare, aangename stad om te wonen en te werken. Deze belangrijke troeven zijn de landelijke inbedding, de nabijheid van het historische centrum bij het station, de aanwezigheid van water (de Demer en de Zwarte Beek) en waardevolle groenstructuren zoals de vesten en de Citadel in de stad.

Bijkomend ontwerpend onderzoek is dan ook nodig op een ruimer schaalniveau dan dit van de stationsomgeving. In aanvulling op het structuurplan is ook onderzoek nodig over de eigenheid en samenhang van de verschillende stadsdelen en over de rol die landschap, historisch patrimonium, water en groen kunnen spelen in het profileren van een kwaliteitsvol stedelijk frame dat van Diest Diest maakt. Dit staat ver van wat de stad verwacht van een eventuele conceptsubsidieëring.

Beoordeling door de jury

Zeër goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Met de buurtbewoners wordt jaarlijks een infovergadering gehouden, tevens wordt een nieuwsbrief verspreid. Voor de bredere bevolking zijn er infopanelen en een webstek. Een specifiek overleg met de bewoners van het woonwagenvak op het Zwartebeekplein is voorzien in het kader van hun verhuizing. Ook voor twee bedrijven die zullen moeten herlokalisieren, is er overleg voorzien.

De betrokkenheid is dus vooral informatief en weinig coproductief. De plannen zijn klaar en er lijkt nog weinig inspraak mogelijk. De gebruikers van het station en de stationsomgeving zijn nog te weinig benaderd. Een breed participatieproces om de visie op Diest, inclusief het station, de Demer, de Citadel, enzovoort, vorm te geven is wenselijk. Dit komt de kwaliteit van de planning ten goede alsook het draagvlak bij de bewoners en de gebruikers van het gebied.

In principe kan het opzetten van een coproductief participatietraject in samenhang met ontwerpend onderzoek deel uitmaken van een conceptsubsidie, maar dan wel in samenhang met ontwerpend onderzoek. De aanvraag van de stad heeft vooral opdrachten op het oog op het vlak van kwaliteitsbewaking en PPS consultancy.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
-------------------	-------------	------------------	---------------------------	---------------------

6. Samenwerking met publieke en private partners

Acht publieke partijen hebben een samenwerkingsovereenkomst getekend. Dit is een belangrijke stap in de richting van projectrealisatie.

De stad geeft aan dat er behoefte is aan expertise inzake PPS voor het kopgebouw en voor het woonproject aan het Zwartebeekplein en vraagt daarvoor een conceptsubsidie

PPS advies kan in principe deel uitmaken van conceptsubsidie, maar dan opgenomen in een programma van capacity building dat in de eerste plaats conceptvorming over de gebouwde ruimte en het opzetten van coproductieve participatie op het oog heeft.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
-------------------	-------------	------------------	---------------------------	---------------------

7. Projectorganisatie en regie

De stad heeft via het vastgelegde masterplan en de samenwerkingsovereenkomst tussen de acht publieke partners de regie in handen. De stad geeft wel aan dat ze voor de meeste projectonderdelen de regie voert behalve over de pendelparking. Er zullen voor de meeste projectonderdelen gezamenlijke ontwerp opdrachten worden uitgeschreven. De aanvraag toont de bezorgheid van de stad voor kwaliteitsbewaking en de intentie om deze te garanderen. Qua regiefunctie heeft de stad duidelijk aan gewicht gewonnen ten opzichte van de vorige aanvraag voor projectsubsidie. De ondersteuning door het provinciale niveau is waardevol.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------------------	------------------	-------------------------	---------------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

Met EFRO middelen werd reeds de westelijke ontsluiting van de R26 weg gerealiseerd. Verder zijn er afspraken tussen de acht publieke partners om voor de deelprojecten gezamenlijk ontwerp opdrachten uit te schrijven. Door het wegvallen van het jeugdhotel ontbreekt nog een trekker voor het kopgebouw. Er zijn nog geen contracten met private partijen.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------------------	-------------------------	---------------------

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury waardeert dit project voor de multifunctionele ontwikkeling van de Diestse stationsomgeving, maar is van mening dat het project geen baat heeft bij nieuw ontwerpend onderzoek op conceptueel niveau in het projectgebied zelf. Het masterplan bevat de nodige kwaliteiten. Verfijning, actualisering, uitwerking worden best door de ontwerper van het masterplan opgenomen. Hetzelfde geldt voor het verbeteren van de verbinding met het stadscentrum.

De stad geeft aan nood te hebben aan een externe kwaliteitsbewaker, maar de jury is van mening dat de stad met de masterplanner een goed team in huis heeft dat de verdere uitwerking van de deelprojecten wel in goede banen kan leiden.

Wat ontbreekt is eerder de integratie in een globale visie op de ontwikkeling van Diest in zijn geheel. Dit vereist denk- en ontwerpwerk op de schaal van de stad en haar omgeving, eerder dan een hernieuwde visie op de stationsomgeving.

De stad wil de conceptsubsidiering vooral inzetten voor consultancy op het vlak van kwaliteitsbewaking en PPS van deelprojecten in de stationsomgeving. Dit past niet in de huidige opzet van de conceptsubsidiering.

De jury geeft daarom aan de Vlaamse Regering een ongunstig advies voor het toekennen van een conceptsubsidie.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De stad Diest heeft heel wat kansen en troeven in huis om als woon-, werk- en winkelstad een stevige positie te verwerven in de regio rond Leuven.

Voor het concrete project van de stationsomgeving verdient het aanbeveling de watertoets en het integraal waterbeheer een plaats te geven in het project.

Verder is de jury van mening dat een bestemming/trekker voor het kopgebouw nodig is, maar misschien minder dringend dan gedacht. Een goede relatie tussen de stationsomgeving en het stadscentrum lijkt van groter belang. In het bedenken daarvan kan het belang van een kopgebouw mogelijk anders bekeken worden.

Het advies van Ruimte & Erfgoed vraagt bij de heraanleg van de Fort Leopoldlaan aandacht voor het behoud van het beschermde monument van de 19^{de}-eeuwse verdedigingsgordel van Diest.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Team Stedenbeleid

OPROEP 2011

JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

GENT: 'WAALSE KROOK – WINTERCIRCUS'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR CONCEPTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	VOLDOET NIET
2 WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	VOLDOET NIET
3 HET BELANG VAN HET PROJECT	VOLDOENDE
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	VOLDOET NIET
5 (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOENDE
6 SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOENDE
7 PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	GOED
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	VOLDOET NIET
ADVIES VAN DE JURY	ONGUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

De site van de Waalse Krook ligt in het centrum van Gent, vlakbij de Minardschouwburg, de Vooruit, het UFO-gebouw van de Gentse Universiteit, het Zuid en langs de Schelde. Het bepalende gebouw van deze site is het voormalige Wintercircus, later omgebouwd tot garage Mahy. Het maakt deel uit van een beschermd stadsgezicht wat niet belet dat het gaat om een (wat verborgen) stadskanker. Het te renoveren en herbestemmen Wintercircus maakt integraal deel uit van het totaalproject Waalse Krook.

De Waalse Krook moet op termijn een 'multimediale site' worden waar kennis en cultuur op klassieke en hoogtechnologische wijze worden verzameld, bewaard, ontsloten en gebruikt. Samen met enkele partners zoals UGent en IBBT wil de stad Gent op de site inzetten op cultuur, ontmoeting, creatie, onderzoek, permanente vorming (i.c. 'living lab') en kenniseconomie (i.c. vermarkting van technologische ontwikkelingen).

Hoe dan ook opteren de stad en zijn partners voor een gemengde invulling. Zo is er op de site ruimte voor de nieuwe stedelijke bibliotheek (de huidige is onaangepast en te klein), het Centrum voor Nieuwe Media (een initiatief van UGent en IBBT rond media en communicatietechnologie) en het Vlaams Instituut voor Archivering en Ontsluiting van het Audiovisueel Erfgoed (VIAA). Bedoeling is deze centrale elementen tevens te combineren met andere functies zoals wonen (studentenhuisvesting), ondernemen (I-Cubes), handel, horeca en publieke ruimte (overdekt plein in het Wintercircus, stadsplein en promenade langs het water, doorsteken voor zachte weggebruikers, etc.). Toch stelt de jury vast dat de klemtoon vooral op cultuur en multimedia ligt. Er wordt gemikt op hoogwaardige architectuur als landmark en op dito inrichting van de publieke ruimte. Het ontwerp dat als laureaat uit de Open Oproep 'Waalse Krook' te voorschijn kwam is van buitengewone kwaliteit. Gezien de rijpheid en kwaliteit van het hele project 'Waalse Krook', rijst wel de vraag of dit project de fase van conceptsubsidiering niet ver voorbij is.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet X

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Het idee dat ter uitvoering ligt is het resultaat van een lange zoektocht, kwam er na de studie van talrijke scenario's (cf. het Muziekforum) en werd verfijnd doorheen meerdere werkgroepen. Het huidige project is uitdrukkelijk opgenomen in het Gentse bestuursakkoord (2007-2012) en past binnen de missie van de stad, in het bijzonder bij het thema 'kennis, innovatie en creativiteit'. Het college van burgemeester en schepenen nam in oktober 2008 tevens akte van het masterplan rond de Waalse Krook. Ook sluit het ruimtelijke verhaal aan bij de bestaande ruimtelijke planning (cf. Ruimtelijk Structuurplan Gent). Voor de Open Oproep over de herontwikkeling van de gehele site deed de Vlaamse Bouwmeester een beroep op een indrukwekkende shortlist van vooraanstaande ontwerpers. Het geselecteerde project is van topkwaliteit. Wat nog te doen staan is het verder concretiseren van visie en project. Het normale werk van conceptsubsidiering ligt daarbij achter de rug.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet X
------------------	-------------	------------------	-------------------------	---------------------------

3. Het belang van het project

De jury looft de samenwerking tussen de verschillende publieke partners (onder meer via de werkgroepen) en hoopt dat het bundelen van deze krachten tot de gewenste resultaten zal leiden voor het gehele project Waalse Krook. Het inzetten op innovatieve media en communicatietechnologieën toont alvast dat de stad Gent (en zijn partners) bewust de trein van de creatieve en kenniseconomie niet wenst te missen. Ook de samenwerking met iCUBES, een incubatiecentrum voor ICT-bedrijven, versterkt de filosofie van het project. Dat een stadskanker zoals het Wintercircuit vitaal onderdeel moet worden van een goed ontsloten, levendig en kwaliteitsvol stadsdeel met architecturaal aantrekkelijke gebouwen, interessante doorsteken, innovatieve bedrijvigheid etc. impliceert dat van dit deelproject een sterke wisselwerking tussen het gebouw en zijn directe omgeving wordt gevraagd. Het Wintercircuit is een cruciale schakel voor gehele project Waalse Krook.

De jury stelt vast dat nog verder studiewerk nodig is met betrekking tot de gestelde duurzaamheidsmaatregelen. Dit is één van de redenen waarom een conceptsubsidie wordt aangevraagd.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------------	-------------------------	---------------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

De site heeft reeds een hele plannings- en ontwerpgeschiedenis achter de rug. De onderliggende planningsbasis en het voorbereidende planningswerk (o.m. het Ruimtelijk Structuurplan, de voorstudie door Abscis, het financiële onderzoek door Bopro) is degelijk. Het voorliggende masterplan kan de jury alvast bekoren. Zoals reeds gezegd is het ontwerp dat als laureaat uit de Open Oproep 'Waalse Krook' verscheen, van buitengewone kwaliteit. Er is op de site gekozen voor een hoogwaardige architectuur die rekening houdt met een flexibel programma. Ook de aangebrachte concepten voor de renovatie van het Wintercircuit lijken veelbelovend (overdekt plein met spiraal, lichtkoepel, binnengevels,...) en tonen respect voor de diverse episoden uit de geschiedenis van het gebouw. De formule van de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester wordt door de stad als een succes ervaren. De stad voorziet, naast een verdere architecturale uitwerking van het gelauwerde voorontwerp, een verfijning van het masterplan door het aangestelde ontwerpteam. Aanvullend, eerder technisch studiewerk omtrent renovatiekosten en financiële haalbaarheid wordt voorgedragen voor conceptsubsidie. Dit valt naar de mening van de jury buiten het perspectief van capacity building op het vlak van ruimtelijke conceptvorming die tot nog toe de kern van de conceptsubsidie uitmaakt. Een dergelijk studiewerk zou beter opgenomen worden in een uitbreiding van de opdracht gegund aan de laureaat van de Open Oproep of in een aparte

opdracht waarvoor in nauwe samenwerking met deze ontwerper een competent studiebureau aangezocht wordt.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet X
-----------	------	-----------	------------------	-------------------

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

De jury stelt vast dat de stad Gent ook hier zijn expertise heeft gebruikt en zowel van bij de start als in latere stappen van het besluitvormingsproces op meerdere manieren met de inwoners heeft gecommuniceerd over de toekomst van het Wintercircus. Ook konden geïnteresseerden op enkele speciale gelegenheden het circus bezoeken. De bewoners konden ook ideeën over een invulling van het nieuwe circus overhandigen en reageren op mogelijke toekomstscenario's. Vraag blijft natuurlijk hoe ideeën en meningen effectief doorwerken in een dergelijk (politiek) complex dossier. De stad Gent gaf aan om – eventueel met een conceptsubsidie – verder te willen nadenken over een adequaat participatietraject tijdens en na de projectontwikkeling. In principe wordt in de werking van de conceptsubsidiering getracht capacity building op het vlak van participatie te koppelen aan ontwerpend onderzoek

De nieuwbouw aan de Waalse Krook is voorwerp van een innovatiewedstrijd 'Design for all' waarin aandacht wordt gevraagd voor personen met een handicap. Hoe dan ook is op de site reeds een 'Luisterpuntbibliotheek' ingeplant, dit is een speciale bibliotheek voor blinden en slechtzienden.

In het algemeen heeft de stad Gent de ambitie om een vrije en drempelloze toegang te waarborgen en de gebruikers uit te nodigen tot actieve deelname. Zo zal door de bibliotheek worden getracht om meer bezoekers van de moeilijk bereikbare doelgroepen te krijgen, moet ook de 'google'-generatie 'wireless' aan zijn trekken kunnen komen, is er op de site ruimte voor bijscholing en kunnen onderzoekers feedback krijgen over hun nieuwe applicaties.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	------	----------------	------------------	--------------

6. Samenwerking met publieke en private partners

Vijf partners zijn actief in een samenwerkingsverband rond dit project dat werd geformaliseerd in de oprichting van de CVBA Waalse Krook als bouwheer: de stad Gent (en AG SOB), de Universiteit Gent, IBBT, de provincie Oost-Vlaanderen en de Vlaamse Gemeenschap. Toch voelt de stad Gent aan dat de samenwerking op sommige vlakken nog verder uitgewerkt dient te worden (vb. de inpassing van het VIAA en de Luisterbibliotheek en de koppeling met de PPS-formule).

De vijf betrokken partijen sloten in 2008 een eerste principeovereenkomst, waarbij opdracht werd gegeven aan studiebureaus om de stedenbouwkundige en financiële toestand in kaart te

brengen Tevens werden experts van de vijf partners intensief betrokken bij vier werkgroepen, namelijk (1) stedenbouwkundige aspecten, (2) de financiële context, (3) bibliotheek & innovatie en (4) communicatie

De reconversie van het Wintercircus dient te gebeuren in een nog uit te werken PPS-samenwerkingsverband, dat afhankelijk is van de functies die er zullen komen. Dit alles uitklaren evenals de aard van de PPS-formule bepalen zijn tevens redenen waarom conceptsubsidie wordt aangevraagd

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	------	----------------	---------------------	--------------

7. Projectorganisatie en regie

De jury merkt ook in de projectorganisatie de ervaring en expertise van de stad Gent Vraag is zelfs of de structuur niet te complex wordt.

De restauratie en herinrichting evenals de nieuwe woningbouw worden toevertrouwd aan AG Stedelijk Ontwikkelingsbedrijf Gent (SOB). De Multimediale Site zal gebouwd worden door de vijf partners samen, formeel verenigd in CVBA De Waalse Krook Deze CVBA heeft een algemene vergadering, een Raad van Bestuur en een Managementcomité en laat zich begeleiden door een projectmanager Omdat het gehele project meer is dan de nieuwbouw, wordt tevens een overkoepelende projectstructuur opgezet waarbij de stuurgroep bestaat uit interne leden (vb. vertegenwoordigers van het college, verschillende stedelijke departementen en diensten en het SOB) en externe leden (Architectenbureau, W&Z, vzw Waalse Krook en de 4 partners) De vzw Waalse Krook zal voor de inpassing van het VIAA in het Wintercircus een nieuwe overlegstructuur zoeken met tal van entiteiten.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-----------	-----------	---------------------	--------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

Sinds 2008 heeft het college van burgemeester en schepenen zich geëngageerd om dit stadsproject uit te voeren. Ook de andere partijen (zie boven) sloten toen een eerste principeovereenkomst. De ervaring leert dat Gent dergelijke projecten tot een goed einde kan brengen (zie bv STAM).

Het architecturaal concept voor de gehele site (masterplan) is veelbelovend. De verfijning van het masterplan door het aangestelde ontwerpteam zal ook hebben voor de verschillende functies/programma's van het Wintercircus.

De totale investering voor de herbestemming van het Wintercircus wordt geraamd op 20 miljoen euro. Toch is verder studiewerk nodig met betrekking tot de renovatiekosten van de lichtkoepel en het overdekte binnenplein. Ook is de financiële haalbaarheidsstudie intussen achterhaald omwille van een grotere scope op minder commerciële functies. De stad wil daarom een 'update'. Voor deze financiële studies vraagt de stad Gent een conceptsubsidie.

Deze vraag omvat, naar de mening van de jury, het subsidiëren en ondersteunen van technisch studiewerk dat normaal gesproken bij de projectuitwerking en de projectrealisatie hoort en niet bij de initiele conceptfase van een project

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet X
------------------	-------------	------------------	-------------------------	---------------------------

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury heeft met genoeg kennis genomen van dit goed gestoffeerde dossier en van het veelbelovende project Waalse Krook en Wintercircus, zonder twijfel een uitstekend en haalbaar stadsproject in volle voorbereiding. De jury meent echter dat een conceptsubsidie binnen de huidige opzet en werkwijze van conceptsubsidiering voor dit project en voor de stad Gent geen inhoudelijke meerwaarde kan opleveren.

De stad Gent beschikt immers over uitstekende expertise op het vlak van PPS-constructies, participatietrajecten en duurzaam bouwen waar de conceptsubsidiering weinig kan aan toevoegen. Eventuele conceptsubsidiering zou gewoon neerkomen op het bekostigen van een deel van het verdere studiewerk gericht op de projectuitwerking en de realisatie. Dit is niet de bedoeling van de conceptsubsidiering.

Daarom adviseert de jury aan de Vlaamse Regering om geen conceptsubsidiering toe te kennen.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury adviseert de stad Gent om:

- 1) met een ruim samengesteld ontwerpteam dit project verder vorm en inhoud te geven en daartoe eventueel de opdracht van het geselecteerde team uit te breiden of in samenspraak met dit team een gespecialiseerd bureau aan het werk te zetten,
- 2) grondig in te zetten op ecologische duurzaamheid. Een creatieve en innovatieve economie leent zich immers uitstekend om ook op dat vlak enkele stappen verder te zetten dan gangbaar is.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Team Stedenbeleid

OPROEP 2011

JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

HERENTALS: 'STATIONSOMGEVING'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR CONCEPTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1 TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	GOED
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	VOLDOENDE
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	GOED
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	VOLDOET NOG NIET
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOET NOG NIET
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	GOED
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	VOLDOET NOG NIET
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	GOED
ADVIES VAN DE JURY	GUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

De jury is opgetogen over het voornemen van het gemeentebestuur van Herentals, om de stationsomgeving op te waarderen tot een multifunctionele en aangename stadsbuurt. Momenteel missen het station en de directe omgeving herkenbaarheid en aantrekkingskracht. Het gebied beschikt over bescheiden maar niettemin reële kansen op grondige herwaardering. Mits oordeelkundige planning en ontwerp, die mikken op synergie en verbinding en mits een krachtige projectopzet kan dit wat verwaarloosde gebied uitgroeien tot een eigen soort centrum met integrerende werking en met de allure van een stedelijke poort.

De jury apprecieert het samenwerkingsverband tussen het stadsbestuur, de NMBS en De Lijn. Tegelijkertijd is de jury wat bezorgd over de opdracht die de NMBS-holding (i.e. Euro Immo Star) kreeg voor het opmaken van het masterplan. Deze bezorgdheid slaat niet op de planningscapaciteit van EIS. Wel is het de jury duidelijk gemaakt dat de gemeentelijke administratie voorlopig over onvoldoende expertise zegt te beschikken om als centrale partner op te treden in het projectproces, laat staan dit proces te sturen. De gemeente sprak haar uitdrukkelijke intentie uit meer te willen wegen op het project, en er de gemeentelijke belangen zo goed mogelijk te behartigen.

De gemeente wil het masterplan inbedden in een ruimere context en verbinden met andere initiatieven in de directe omgeving. De jury ondersteunt deze intentie en pleit er voor om de perimeter van dit project stationsomgeving voldoende groot af te bakenen (bijvoorbeeld in de richting van het stadscentrum, het stadspark, het ziekenhuis en de overkant van het spoor), om de gewenste gemeentelijke doelstellingen van centraliteit, verbinding, synergie en multifunctionaliteit op termijn te kunnen waar maken. De inzet van het project gaat verder dan de belangen van de NMBS, de treinreiziger en enkele aangrenzende private initiatieven.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

De jury ziet inderdaad heel wat kansen in de diverse beleidsplannen die richting kunnen geven aan het project, zoals het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het mobiliteitsplan (dat momenteel het onderwerp is van een participatietraject). De uitdaging is om al deze plannen op elkaar af te stemmen en om win-winsituaties te herkennen en uit te diepen in een stadsontwerp. Daartoe is ontwerpend onderzoek nodig dat verder reikt dan het strikte projectgebied dat NMBS aanbelangt. Wel moet dit ontwerpend onderzoek in nauwe samenhang gebeuren met de ontwikkeling van het toekomstige masterplan stationsomgeving door EIS.

Er is duidelijk de wil vastgesteld bij het gemeentebestuur van Herentals om via de intentieovereenkomst een constructieve wisselwerking tussen NMBS (Infrabel, EIS), De Lijn en de gemeente te realiseren. De jury zou graag zien dat het gemeentebestuur daarbij het roer voldoende in eigen handen zou houden. Het strategische gebruiken van grondposities kan hierbij een interessant sturingsmiddel zijn.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------------------	-----------------------------------	---------------------

3. Het belang van het project

Het project Stationsomgeving kan voor deze gemeente een project van groot belang worden, met een sterk verbindend en integrerend karakter, met een grote impact op de stad (maar ook op de streek) en met een ruimtelijke ontwikkeling gericht op 'integrale duurzaamheid' (ecologie, stedelijk samenleven, stedelijke economie)

Toch stelt de jury vast dat het duurzaamheidsaspect vandaag voorlopig erg fragmentair werd ingevuld. Er zijn goede intenties - zoals onder meer het betrekken van de Ziekenhuissite met aandacht voor de zwakke weggebruikers van en naar het station en het centrum - maar dat alles is nog erg vaag. Een eventuele conceptsubsiëring kan en moet helpen om deze duurzaamheidsaspecten verder uit te werken. Zo is samen met mobiliteit (met onder meer bereikbaarheid, openbaar vervoer, langzaam verkeer) de beoogde mix van functies (wonen; werken/kantoorfunctie) heel belangrijk. Maar er zijn bij de jury twijfels over de (commerciële) haalbaarheid van met name de gesuggereerde kantoorfunctie. Een verdere grondige marktverkenning dringt zich op en dus een zoektocht naar mogelijk geïnteresseerde private partners.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

De jury begrijpt dat de plannen van het gemeentebestuur van Herentals op dit ogenblik nog te prematuur zijn, om hierop afgerekend te worden. De gevraagde conceptsubsidie dient volgens het gemeentebestuur namelijk precies om de ruimtelijke basis te leggen (of te versterken) van een volwaardig stadsvernieuwingproject. Dit laatste moet het conceptuele kader aanreiken waarbinnen het masterplan dat EIS ontwikkelt kan opereren als een strategische spil. Alleen wanneer men er in slaagt een goed samenspel tussen beide planningsinitiatieven op het touw te zetten, ligt het realiseren van een gemeenschappelijk ambitieniveau met voldoende ruimtelijke kwaliteit binnen bereik.

De verwachtingen van de jury zijn dan ook hoog gespannen. Tegelijk wenst de jury een zekere bezorgdheid uit te spreken over de veeleisende opzet, een bezorgdheid die berust op gemengde ervaringen (positieve en minder positieve) met een gelijkaardige problematiek in andere steden. Tegelijk blijft de conceptsubsiëring de beste kansen bieden om dit alles uit te klaren.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------	-------------------------------------	---------------------

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

De jury stelt vast dat er op dit ogenblik nog maar een beperkte aandacht werd geschonken aan het participatief luik. Dat is in deze fase natuurlijk niet ongewoon. Toch dringt de jury er op aan om zo snel mogelijk in het proces, de participatie ter harte te nemen en daarbij alle (potentiele) doelgroepen en actoren zo snel als mogelijk te trachten te bereiken. Dit moet integraal deel uitmaken van het ontwerpend onderzoek dat de problemen en kansen van het verruimde project aftast.

Positief is wel dat er in de aanvraag expliciet aandacht gaat naar het betrekken van diverse 'kansengroepen' en diverse reeds gerealiseerde sociale initiatieven (zoals vzw Den Brandt, vzw Begeleid Wonen, CAW Kempen) en dat ook sociale huisvesting in het project wordt meegenomen.

De jury wijst er toch op dat het eenvoudig 'voorleggen' van het masterplan en van de 'gemeenschappelijke ambities' aan de bevolking, bezwaarlijk als een hoogtepunt van participatie kan worden gezien. Mogelijk leven er onder de bevolking en onder diverse doelgroepen (treinreizigers, voetgangers, busreizigers, handelaars, zorgbehoevenden en zorgverstrekkers, gebruikers van het ziekenhuis, ...) wel een aantal interessante suggesties die best in een zo vroeg mogelijk stadium worden gedetecteerd. Zo kunnen ze tijdig in de conceptfase van het stadsvernieuwingsproject en in de voorbereiding van het EIS masterplan een plaats vinden.

Beoordeling door de jury

Ze er g o e d	G o e d	V o l d o e n d e	V o l d o e t n o g n i e t X	V o l d o e t n i e t
--	--	--	--	--

6. Samenwerking met publieke en private partners

De jury begrijpt dat er in dit stadium van het project nog niet veel zicht is op mogelijk toekomstige partnerschappen met de private sector. De jury beklemtoont dat het in dit verband zeer belangrijk is dat er een werkelijke coproductie wordt nagestreefd en wenst dat alle kansen hiertoe maximaal worden verkend (kantoren, huisvesting, commerciële interesse,)

Uit de aanvraag blijkt duidelijk dat de gemeente immers wil komen tot een stadsvernieuwingsproject dat de verschillende functies, diensten, actoren en gebruikers verenigt binnen een sterk ruimtelijk concept, gekoppeld aan een visie op stedelijk samenleven. De gemeente vraagt precies daarom een conceptsubsidie aan die een verdieping en verbreding van het huidige planningswerk op het oog heeft.

Beoordeling door de jury

Z e e r g o e d	G o e X	V o l d o e n d e	V o l d o e t n i e t	V o l d o e t n i e t
--	--	--	--	--

7. Projectorganisatie en regie

De jury onderschrijft de dringende vraag van het gemeentebestuur naar meer expertise en sturingscapaciteit, zowel van het bestuur als van de administratie. Het is van cruciaal belang dat de projectsturing van het stadsvernieuwingsproject en het masterplan bij de gemeente in bekwame en sterke handen is. Tegelijk komt het er op aan maximaal gebruik te maken van de uitgebreide ervaring en het professionele kunnen van de NMBS en EIS. Het gebeurt niet zelden dat EIS na het masterplan gewoon de projectregie in handen neemt. De jury verkiest dat dit niet gebeurt en dringt aan tot een werkbare verdeling van bevoegdheden en taken, om te komen tot een principiële projectsturing door de lokale overheid. Ook dit maakt deel uit van het concipiëren van een goed stadsvernieuwingsproject. Dit laatste vraagt inzet en middelen. De jury dringt er dan ook op aan dat het gemeentebestuur van Herentals ook zelf voldoende eigen financiële middelen zou inzetten om een dergelijk project passend voor te bereiden.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

De jury vindt dat het gemeentebestuur precies op tijd is met de aanvraag voor conceptsubsidie. Er ligt nog heel veel open, terwijl de intenties klaar en duidelijk zijn. Een conceptsubsidie kan hier precies bereiken waar die is voor bedoeld: namelijk een eerste projectformulering verder verkennen, verfijnen en onderbouwen zodat er een gedegen stadsvernieuwingsproject uit geboren kan worden. Dit laatste moet meer om het lijf hebben dan het inkleden van het masterplan van EIS. Dit betekent dat in samenspel met de voorbereiding van het masterplan door EIS een werk van verbreding en verdieping opgezet wordt en dat gewerkt wordt aan een stevige projectopzet waarbinnen beide planningsactiviteiten tot synergie komen. Het werk van de conceptsubsidiering mag dus niet worden gezien als een alternatief voor het EIS planningswerk. Het komt er op aan de expertise en de mogelijkheden van NMBS en EIS te mobiliseren en als motor aan te wenden binnen een verruimde optiek.

De jury waardeert het dat de gemeente Herentals alle kansen aangrijpt om samen met het verdiepen en verruimen van het project haar positie als projectpartner te versterken. De jury beschouwt deze intentie van de gemeente als zeer positief, ambitieus, niet vanzelfsprekend maar ook niet onhaalbaar. In elk geval is het de moeite waard.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------------	------------------	-----------------------------	---------------------

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury beveelt de Vlaamse Regering aan om een conceptsubsidie te verlenen om het project stationsomgeving Herentals te ondersteunen

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury beveelt de gemeente Herentals aan om naast deze conceptsubsidie van de Vlaamse Regering, ook voldoende eigen middelen in te zetten om dit voor de stad (en de streek) potentieel erg interessante stationsproject grondig te kunnen voorbereiden, met versterking van de eigen gemeentelijke expertise

Een voorwaarde voor een succesvolle conceptsubsidiering is dat de gemeente zowel de leiding neemt van het verruimen van de huidige preliminaire projectwerking als een belangrijkere stem krijgt bij het ontwikkelen van het Masterplan van EIS, en zo voldoende expertise en ervaring krijgt om in een latere fase met succes de regiefunctie van het verruimde stadsvernieuwingproject te kunnen opnemen.

De jury beveelt ook aan met de conceptsubsidie aandacht te schenken aan het participatief luik (vb. de organisatie van een interactief stadsdebat) en aan het uitwerken van een sterk organisatorisch projectopzet. Ook moet zo snel mogelijk op zoek gegaan worden naar mogelijke geïnteresseerde partners uit de private sector.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Team Stedenbeleid

OPROEP 2011

JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

LEUVEN: 'VAARTKOM WEST'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR CONCEPTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	VOLDOET NIET
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	VOLDOET NOG NIET
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	VOLDOET NOG NIET
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	VOLDOET NOG NIET
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOET NOG NIET
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOET NIET
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	GOED
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	VOLDOET NIET
ADVIES VAN DE JURY	ONGUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Het project Vaartkom West is een van de drie deelgebieden uit de ruimere herontwikkeling van de hele Vaartkom zone, een voormalig binnenstedelijk industrieel gebied van onder meer de brouwerij Artois. Het hele Vaartkom gebied vormt voor de stad Leuven een strategische locatie om aan gemengde stedelijke herontwikkeling van een herstructureringsgebied te werken, in de onmiddellijke nabijheid van het stadscentrum, goed ontsloten door de noordelijke ringweg en dicht bij het station. In het gehele project wordt waardevol erfgoed (molens, entrepot, vaartbassin ...) herbestemd en worden talrijke nieuwe bestemmingen (parkeren, wonen, handel & kantoren, cultuur, groen, mobiliteit) ingebracht en afgestemd op het voormalig industriële karakter. Verschillende functies, keuzes en concepten worden samengebracht in één geïntegreerde visie. Het strategisch belang, het ambitieniveau, de geïntegreerde visie omtrent de hele Vaartkom zone vormden in 2010 voor de jury een belangrijk deel van de motivering om positief te adviseren voor projectsubsidie voor het deelgebied Vaartkom Noord.

Vaartkom West is in het masterplan opgevat als een schakelgebied tussen de historische binnenstad en de nieuwe ontwikkeling van een uitgestrekt stadsdeel, tussen de kleinschalige korrel van de arbeiderswijken en het Klein Begijnhof en de forse volumes die in de Vaartkom worden geprojecteerd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor dit deelgebied zijn in het masterplan onderzocht en vervolgens in een RUP vastgelegd. Het gebied is opgebouwd rond een centraal parkgedeelte langs de Dijle. Het park verbindt en scheidt de opnieuw te ontwikkelen grote industriële volumes aan de noordzijde van het park en de nieuwe woonontwikkeling aan de zuidzijde en langs de Vaartstraat.

De ontwikkeling van dit stadsdeel loopt niet vlot. In tegenstelling tot de twee andere grotere deelgebieden is voor Vaartkom West tot op vandaag geen grote private investeerder gevonden die het gebied in zijn geheel wil aanpakken of samen met enkele anderen als gangmaker van de nieuwe ontwikkeling kan optreden. Pogingen van de stad om zelf het voortouw te nemen hebben niet tot een overeenstemming tussen de stad en de hoofdeigenaar van de terreinen geleid. Deze vaststelling vormt de basis van de vraag tot conceptsubsidie.

Het project Vaartkom West is de fase van conceptvorming en projectformulering reeds goed en wel voorbij. Op het vlak van multifunctionele en geïntegreerde ontwikkeling kan een conceptsubsidiering nog weinig toevoegen. Wat gevraagd wordt is een doorgedreven ontwerpend onderzoek omtrent typologie en haalbaarheid op basis waarvan de projectbestekken kunnen worden bijgestuurd. Volgens de jury past dit niet goed binnen de huidige opdracht en werking van de conceptsubsidiering.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
				X

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

In een langdurig maar vernieuwend rijpingsproces ontstond een krachtige visie omtrent de herontwikkeling van de Vaartkom en de stationsomgeving. Samen met de aangrenzende stationsomgeving vormt de hele Vaartkom zone een strategisch projectgebied dat aansluit bij de structurele lijnen van het stedelijk ruimtelijk structuurplan. Het project Vaartkom West is van groot strategisch belang en is gezien de te behouden historische panden, de verbinding met het historisch stadscentrum, het te realiseren sluispark en de keuze voor betaalbaar wonen, minstens even belangrijk als de andere delen van de Vaartkom om de integrale ambities achter de gehele gebiedsontwikkeling tot een goed einde te kunnen brengen. De jury onderschrijft de kwalificatie van dit gebied als scharniergebied, en dit zowel in ruimtelijke als sociale zin. Ruimtelijk vervult dit deel van de herontwikkeling van de Vaartkom een evidente brugfunctie naar de binnenstad. Minstens even belangrijk zijn de kansen in dit gebied om op gemengde woonontwikkeling in te zetten. Waar de stad in de andere delen gekozen heeft voor woonontwikkeling met grote dichtheid en daarbij de hele breedte van de woonmarkt wil aanboren, inclusief de hogere marktsegmenten, wil de stad in dit deel van de Vaartkom sterk de nadruk leggen op betaalbaar wonen en wordt vooral gemikt op gezinnen met kinderen. Deze expliciete doelstelling staat op gespannen voet met de gewenste grondopbrengst waar de hoofdeigenaar van de terreinen naar streeft. Tussen visie, beleid en project bestaan dus nog ernstige spanningen; tot een echte wisselwerking is men nog niet gekomen. Mogelijk moeten belangrijke beleidskeuzen worden gemaakt of bijgesteld. Zoals reeds gezegd is, naar de mening van de jury, eerder gericht aanvullend studiewerk nodig dan het ondersteunen van conceptvorming.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
			X	

3. Het belang van het project

Het belang van het project Vaartkom West ligt in de strategische waarde ervan als hefboom voor de globale ontwikkeling van de gehele Vaartkom zone, en voor de kernversterking ten aanzien van de Leuvense binnenstad. Het project getuigt van een hoog ambitieniveau en zet in op kwalitatieve architectuur, een hoogwaardig publiek domein, brede functionele programmering en duurzame ontwikkeling als troeven bij het creëren van economische en maatschappelijke meerwaarde. Al deze elementen vormden trouwens de basis voor het toekennen van projectsubsidie aan het project Vaartkom Noord.

Het project maakt de moedige keuze om in de ontwikkeling van het gebied te mikken op betaalbaar wonen en om fors te investeren in een nieuw buurtpark langs de Dyle. Dit park levert de noodzakelijke ruimtelijke kwaliteit voor de zeer dichte ontwikkeling van de aanpalende gebieden. Het Sluispark is een belangrijk onderdeel in de globale sanering van het gebied (terug open maken van de Dyle) en vormt een belangrijke groene stapsteen op de verbinding tussen Vaartkom en stadscentrum.

De jury twijfelt niet aan het grote belang van het project Vaartkom West. Van het belang van een eventuele conceptsubsidie bij dit alles is de jury niet overtuigd.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------	-------------------------------	---------------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

De stad beschikt voor de ontwikkeling van de Vaartkom over een uitgewerkt masterplan, en een gedetailleerd ruimtelijk uitvoeringsplan dat goed is afgestemd op de doelstellingen, die de stedelijke overheid heeft vastgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Leuven. Het masterplan en het RUP werden verder verfijnd in een masterplan publieke ruimte. Voor verschillende onderdelen van het gebied zijn gedetailleerde deelstudies uitgewerkt:

ontwikkelingsvoorstellen voor de Bottelarij, voor Brouwerij de Hoorn, voor het bouwblok Burchtstraat - Glasblazerijstraat, voor de Brouwerij de Dijle, voor het Sluispark. Verder werd in opdracht van de stad ook een financiële haalbaarheidsstudie uitgevoerd. De kwaliteit van al dit studiewerk is hoog en het afgelegde traject indrukwekkend. Het geeft blijk van een reële zorg van de stad om tot een kwalitatieve ontwikkeling van het gebied te komen.

De aangegeven patstelling wijst ook op een inherent probleem met de gevolgde benadering. Het masterplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn in nauw overleg met de belangrijkste grondeigenaars in dit gebied tot stand gekomen, bij afwezigheid van reële marktpartijen die in het gebied wensen te investeren. Op deze wijze is een virtuele grondprijs ingesteld die nu als marktwaarde van het terrein wordt gehanteerd.

Op gebied van planning en ontwerp kan de conceptsubsiëring – binnen de huidige doelstelling en werkwijze van dit programma - hier geen wezenlijke bijdrage leveren.

Aanvullend studiewerk, op het snijvlak van typologisch onderzoek en haalbaarheidsstudie, is hier aangewezen. Dit kan dan helpen om belangrijke beleidskeuzen scherp te stellen.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

De jury waardeert de vraag naar ondersteuning bij de ontwikkeling van een verder participatietraject. Tegelijk stelt zich de vraag naar de visie van de stad op de betekenis, de uitgangspunten en de finaliteit van dit participatietraject, gezien de impasse in het dossier. Op het vlak van verkenning van behoeftes is het nodige traject afgelegd. Voor het uitzetten van een verder participatie traject lijkt het noodzakelijk eerst uit te klaren binnen welke constellatie aan actoren en met welk programma een haalbaar project ontwikkeld kan worden.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
------------------	-------------	------------------	-------------------------------	---------------------

6. Samenwerking met publieke en private partners

Binnen dit dossier is uitgebreid onderzoek verricht naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Op vraag van de stad werd eveneens een financiële haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat er een afstand is tussen de vraagprijs voor de grond en de waarde die gecreëerd kan worden binnen de randvoorwaarden die door de stad gesteld zijn. Gelet op het uitgebreide onderzoek dat reeds gebeurd is, is de jury niet overtuigd dat deze afstand eenvoudig overbrugd kan worden door ontwerp onderzoek binnen het huidige programma van de conceptsubsidie.

De jury onderschrijft wel de behoefte van de stad om de hierboven vermelde afstand op tegensprekelijke wijze inzichtelijk te maken. Dit is zowel voor de publieke als voor de private partijen belangrijk als uitgangspunt voor redelijke onderhandelingen, en kan tevens een belangrijk argument vormen voor eventuele aanvragen voor subsidie (om aan te tonen dat dergelijke subsidie noodzakelijk, toereikend maar niet buitensporig is). De jury heeft echter het gevoel dat dit niet past binnen de huidige opzet van de conceptsubsidie maar dat alle expertise daarvoor aanwezig is bij de reeds geëngageerde studiebureaus.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet X
-------------------	-------------	------------------	-------------------------	---------------------------------

7. Projectorganisatie en regie

Aan de huidige ontwikkeling van de Vaartkom gaat een lang traject vooraf. De stad heeft zich over de jaren heen laten bijstaan door een indrukwekkende groep experts, heeft bij het doorlopen van dit traject een goede projectorganisatie opgebouwd en heeft blijk gegeven van competent stuurmanschap.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-------------------	-------------------------	------------------	-------------------------	---------------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

Op het vlak van realiseerbaarheid zit er een ernstige kink in de kabel. De financiële studie uitgevoerd door AT Osborne toont aan dat binnen de huidige vraagprijs voor de terreinen geen marktconforme ontwikkeling mogelijk is. Deze vraagprijs lijkt rechtstreeks ingegeven door de optie van een maximaal gebruik van alle mogelijkheden voorzien door het RUP. Enkel wanneer de grondeigenaar erin slaagt voor een dergelijk ontwikkelingsscenario een marktpartij te vinden, correspondeert de vraagprijs met de reële marktwaarde. De stad wil laten zien dat een ontwikkelingsscenario mogelijk is waarbij redelijke winsten worden verkregen zonder maximalisatie van de ontwikkelingsopties. Daarbij lijken de te hanteren variabelen in eerste instantie van financiële aard (hoogte van de vraagprijs, hoogte van een

mogelijke subsidie) Bovendien lijkt het moeilijk om dergelijke studie uit te voeren los van een reële verkenning van de markt. Binnen de huidige opzet van de conceptsubsidieëring kan deze - naar de mening van de jury - geen wezenlijke bijdrage leveren aan het ophelderen van deze problematiek.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet X
-----------	------	-----------	------------------	-------------------

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

Het project Vaartkom West is een belangrijk en strategisch project met een belangrijke hefboomfunctie voor de stedelijke ontwikkeling van Leuven. De stad beschikt over een uitgewerkt masterplan, een gedetailleerd RUP, een masterplan publieke Ruimte, verscheidene deelstudies voor projectonderdelen, een financiële haalbaarheidsstudie. Gezien het uitwerkingsniveau, en de omvang van dit reeds geleverde studiewerk is de jury niet overtuigd dat conceptsubsidie – binnen de huidige opzet van dit programma - in dit dossier het verschil kan maken.

De jury adviseert de Vlaamse Regering **om geen conceptsubsidie toe te kennen.**

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury herkent in de vraag van de stad Leuven een reële probleemstelling waar verschillende stadsvernieuwingsprojecten mee kampen: namelijk het objectiveren van de residuele grondwaarde in functie van een wenselijk ontwikkelingsscenario. Het objectiveren van deze vraag is immers bepalend voor het onderbouwen van eventuele subsidieaanvragen. Deze vraag overstijgt echter de mogelijkheden van de conceptsubsidie zoals deze vandaag is opgevat. Hier ligt mogelijk een taak voor de Vlaamse overheid om te onderzoeken hoe ze lokale overheden zou kunnen ondersteunen in het beantwoorden van dit soort vragen.

Voor het aanvullend onderzoek dat in de aanvraag vermeld wordt (naar typologie en financiële haalbaarheid) kan best een beroep gedaan worden op competenties aanwezig bij de reeds betrokken studiebureaus.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Team Stedenbeleid

OPROEP 2011

JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

MECHELEN: 'GASTHUIS- SCHOUWBURGSITE'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR CONCEPTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	GOED
2 WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	VOLDOENDE
3 HET BELANG VAN HET PROJECT	GOED
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	GOED
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOET NOG NIET
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOENDE
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	GOED
8 REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	GOED
ADVIES VAN DE JURY	GUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Het betreft de herontwikkeling van een bouwblok met gemengde functies (ziekenhuis, parking, kerk, schouwburg, woningen...), strategisch gelegen aan de rand van de Mechelse binnenstad. Van een aanvankelijk eenduidig project van culturele infrastructuur (inspelend op de nood aan een grote theaterzaal) groeide de projectambitie uit naar een ruimer programma dat zich zowel richt op de buurt en het stadsdeel waarvan het betreffende bouwblok deel uitmaakt als op de uitstraling naar stad en regio. In 2015 verlaat het ziekenhuis de site. Gezien de positie van het bouwblok in het stedelijke frame en de mogelijkheden gecreëerd door de komende verhuizing van het ziekenhuis, lijkt de gestelde verruiming tot een meerschallig stadsvernieuwingproject een verantwoord en haalbaar objectief. Voorbereidend werk werd gedaan met diverse actoren. Daaruit bleek een duidelijke keuze om de verschillende noden en de verschillende mogelijke deelprojecten niet versnipperd, maar geïntegreerd aan te pakken. Een dergelijk programma moet vervolgens worden getoetst aan de noden en troeven van het ruimere stedelijke weefsel. Bovendien is er eveneens een wisselwerking mogelijk tussen de herontwikkeling van dit bouwblok en andere belangrijke stadsvernieuwingprojecten zoals deze van de stationsomgeving of van de Tinelsite.

Er is duidelijk sprake van een strategische locatie met een mogelijke functionele synergie tussen sectoren zoals cultuur, zorg, wonen, groenvoorziening en recreatie. Nog andere sectoren zijn mogelijk gegadigden. Zo vraagt de problematiek van de Mechelse scholen (tekort aan sportinfrastructuur, krappe ruimte ingekapseld binnen bouwblokken, etc.) de nodige aandacht.

Aan mogelijke componenten voor een multifunctioneel programma zal er geen gebrek zijn; een lange termijnvisie en een sterke thematische integratie die alle ideeën bundelt in een wervend programma ontbreken vooralsnog. Er blijven ook nog heel wat vragen open: naar de ambities inzake duurzaamheid, naar de beste keuze op het vlak van culturele infrastructuur (capaciteit, clustering), naar gewenste synergieën tussen uiteenlopende functies.

Het project is al het voorwerp geweest van ruime reflectie en is daarom redelijk doordacht, zowel naar projectdefinitie als naar procesbegeleiding.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Er werd reeds een hele weg afgelegd maar tot een geïntegreerde projectformulering is het nog niet gekomen. Het is nu zaak een visie te ontwikkelen voor het betreffende gebied en dit in wisselwerking met relevante visie-elementen die reeds bestaan voor het ruimere stadsdeel en voor het gehele stedelijke gebied. Dit alles moet richting geven aan het maken van strategische keuzes op het vlak van mogelijke programma's. Belangrijk ook is dat dit project opereert in de nabijheid van andere stadsvernieuwingprojecten waarmee het onvermijdelijk in interactie treedt.

In de projectaanvraag gaat heel wat aandacht naar het publieke domein en naar de publieke functies. Verwijzing naar het wonen, naar specifieke woonbehoeften, naar eventuele prioritaire investeringen in het wonen, blijven in de aanvraag eerder beperkt. Ontwerpend

onderzoek in het kader van de conceptsubsidiering kan hieraan verhelpen. Wel rijst de vraag of de stad op het vlak van het wonen niet vooraf enkele krijtlijnen moet uitzetten, mede in het licht van het grond- en pandendecreet. Wat woonnoden betreft, heeft de stad immers zicht op de ruimere Mechelse schaal en op mogelijke effecten van beslissingen omtrent het bouwblok in kwestie op de ruimere omgeving. Het kan evenwel niet de bedoeling zijn voor het hele bouwblok een monofunctionele bestemming door te drukken, hetzij wonen hetzij cultuur. Ook in een project gericht op centrum- en publieke functies, blijft aandacht mogelijk voor vernieuwende woonvormen.

In elk geval is de wisselwerking tussen visievorming en projectformulering dus nog volop aan de gang. Conceptsubsidiering kan daartoe een wezenlijke bijdrage leveren.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	------	----------------	---------------------	--------------

3. Het belang van het project

Het betreffende bouwblok is gesitueerd in een gebied dat van zeer groot belang is voor de stedelijke ontwikkeling. Het bouwblok herbergt zelf belangrijke functies en monumenten en kan de 'missing link' vormen tussen verschillende aparte projecten in de directe omgeving. Maar vooral ligt het pal tussen twee sites die het voorwerp zijn van ingrijpende stadsvernieuwingsprojecten met grote impact: de Tinelsite en de stationsomgeving (het projectgebied grenst aan de het station Neckerspoel). Positief is zeker de meerschallige hefboomfunctie die kan uitgaan van dit project op zijn onmiddellijke en ruimere omgeving. De verhuizing van het ziekenhuis opent een keten van opportuniteiten.

Een meerschallig en multifunctioneel project impliceert een rijk palet van actoren en zal zeer diverse groepen gebruikers aanspreken. In dit verband moet er eveneens oog zijn voor de huidige bewoning van de site en het risico op gentrificatie. Werken aan een integrerend en ruimtelijk concept waarrond een breed draagvlak ontstaat is de boodschap. De aanvraag voor conceptsubsidiering is in deze termen gesteld.

Duurzaamheid blijft wat te veel op de achtergrond. Wel wordt de kwestie van het hergebruik van gebouwen en infrastructuur aan de orde gebracht.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	-----------	-----------	---------------------	--------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

De aanvraag vermeldt diverse planningsdocumenten, beleidsbeslissingen, bestuursakkoorden en voorstudies (onder meer: visie Mechelen, leven aan de Dyle 1997, gemeentelijk ruimtelijk structuurplan 2001, bestuursakkoord 2007, cultuurbeleidsplan 2008, onderzoek vzw Scenografie, Theater Architectuurarchieven 2009, voorstudie Omgeving 2011,...) die een coherente planningsbasis vormen om het voorliggende project te formuleren. Tegelijk blijven de vrijheidsgraden voldoende ruim om rond de voorliggende projectintentie aan innoverende

conceptvorming te doen. De stad heeft, met vallen en opstaan, een stevige ervaring opgebouwd in het aanspreken van kwaliteitsvolle externe ontwerpers en het valoriseren van hun capaciteiten

De opdracht voor het ontwerpend onderzoek dient nog te worden gepreciseerd. Het gaat immers tegelijkertijd om de herbestemming van bestaande gebouwen, om een uitbreiding van functies en om de creatie van nieuwe publieke ruimte en voorzieningen. Gezien de gewenste meerschalligheid rijzen bovendien vragen over de schaal van de te ontwikkelen masterplanning. Ook daarop moet de conceptsubsidieëring een antwoord bieden.

De aanvraag voor conceptsubsidieëring vermeldt zorgvuldig de drie componenten van de conceptsubsidieëring: ontwerpend onderzoek, het voorbereiden van een werkbare publiek-private samenwerking en participatie.

Bij het bestuderen van de vraag naar herbestemming van de ziekenhuissite is het van groot belang aandacht te hebben voor de duurzaamheidsaspecten en het formuleren van preciese kwaliteitseisen op dit vlak.

Beoordeling door de jury

Zeër goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	-----------	-----------	---------------------	--------------

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Een multifunctioneel en meerschallig stadsvernieuwingsproject op de rails zetten kan niet zonder de uitbouw van een meerschallig draagvlak: in de buurt, in de stad, bij diverse groepen potentiële gebruikers. Op dit vlak blijft de participatiestrategie vermeld in de aanvraag nogal vaag. Wel wordt participatie aangestipt als een werkerterrein waarvoor conceptsubsidieëring zou worden ingezet

Er is in de aanvraag veel aandacht voor communicatie en participatie in het algemeen, maar hoe de indieners dit concreet willen invullen moet nog worden uitgewerkt. Ook is het niet duidelijk op welk niveau de communicatie en de participatie zich gaan afspelen. De instrumenten vermeld voor de invulling van het participatietraject zijn goed maar vrij traditioneel (infobladen, website, wijkmanager, wijkraad, bewonersbegeleidingsgroep, evenementen). Het werken met focusgroepen voor de invulling van de site is wel veelbelovend. De resultaten van de focusgroepen, samen met het onderzoek gepland in het kader van de conceptsubsidie, moeten leiden tot de grote lijnen van een masterplan. Daarbij wordt ook gestreefd naar het in kaart brengen van de sociale kennis van de wijk.

De tijdshorizon (2015 voor het vrijkomen van het ziekenhuis) biedt ruimte voor een goede uitbouw van de participatie en de maatschappelijke betrokkenheid op het project. Dit tijdsperspectief laat ruimte om op innovatieve wijze in te zetten op een proces van coproductieve planning waarin niet alleen bewoners, maar ook gebruikers een plaats krijgen en dit van concept naar realisatie en gebruik.

Beoordeling door de jury

Zeër goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet X	Voldoet niet
-----------	------	-----------	--------------------------	--------------

6. Samenwerking met publieke en private partners

Een multifunctioneel en meerschallig stadsvernieuwingsproject kan niet zonder duidelijke afstemming op het vlak van de publiek-publieke samenwerking. De gronden en gebouwen zijn immers in verschillende handen (er is sprake van de stad, het OCMW, de kerkfabriek, de Regie der Gebouwen, de Vlaamse overheid, het ziekenhuis, ...) Hier kan conceptsubsidiering enkel succes boeken mits actieve regie (communicatie, netwerking, diplomatie, organisatie,...) door de stad. Private partners zijn nog niet aanwezig. De stelling van de indieners is dat de site voldoende ruimte biedt om nieuwe locaties te ontwikkelen in samenspel met private partners: quod est demonstrandum. Daarbij is het belangrijk dat het niet gaat om de invulling van aparte projecten op private kavels maar om PPS binnen een integraal stadsontwikkelingsproject. Er wordt conceptsubsidiering gevraagd voor het opzetten van een goed PPS-traject in samenhang met ontwerpend onderzoek en participatie.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	------	----------------	---------------------	--------------

7. Projectorganisatie en regie

De stad Mechelen heeft een ruime ervaring op het vlak van stadsvernieuwingsprojecten en zet deze ook duidelijk in voor dit project. Een teken daarvan is de goede voorbereiding van het aanvraagdossier. De samenstelling van de projectgroep, de adviesraden, de werkgroepen, het engagement van de politieke instanties lijken geen problemen op te leveren. Wat het uitwerken van een gepast programma voor de site betreft, rijst de vraag of vanuit de regiefunctie niet wat meer gerichte inputs en krijtlijnen zouden moeten komen, bij voorbeeld op het vlak van wonen, onderwijs, cultuur. De stad kan immers de noden en mogelijkheden van de site beter situeren binnen deze van de gehele stad.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	-----------	-----------	---------------------	--------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

De jury stelt dat uitwerking en de realisatie van het dergelijk stadsvernieuwingsproject moet steunen op een degelijke financiële analyse. Zij vraagt zich ook af of de projectvoorzet die gegeven wordt wel voldoende steunt op een behoeftenstudie naar de gewenste en/of noodzakelijke podiuminfrastructuur. Het komt er op aan de best mogelijke synthese te vinden tussen culturele ambities en realisatiekansen (beschikbaarheid van een geschikte plek, financiële middelen, middelen voor programmering en beheer etc.) en dit vervolgens overtuigend te argumenteren.

De gevraagde conceptsubsidiering is haalbaar en kan zeker een bijdrage leveren aan de verdere projectformulering. Wel wordt wat men verwacht van eventuele conceptsubsidiering in vrij algemene termen verwoord: ontwerpend onderzoek, PPS, participatie. Deze drie componenten passen binnen de huidige doelstellingen van de conceptsubsidiering, maar

vragen wel een meer gerichte invulling. Zo moet het statuut van het degelijke voorbereidende werk geleverd door studiegroep Omgeving en de link met de opdracht van de gevraagde conceptsubsidiering worden verduidelijkt. De jury apprecieert de intentie van de stad om bijkomende middelen voor voorbereidend, ondersteunend en aanvullend onderzoek te voorzien. Er is immers nog heel wat nodig om tot een integraal stadsvernieuwingsproject te komen; de complexiteit en moeilijkheidsgraad van de site mag niet onderschat worden.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	-----------	-----------	---------------------	--------------

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury ondersteunt de centrale gedachte van het dossier, die erin bestaat de aanvankelijk gerichte vraag naar het onderzoeken van een mogelijke locatie voor een grote nieuwe podiumzaal te verruimen tot de uitwerking van een integraal stadsontwikkelingsproject. Dit maakt de aanvraag interessant maar ook complex.

Het belang en de mogelijke impact van het project is niet te onderschatten, wanneer men erin slaagt de programmatie voor dit onderdeel van het stadsdeel te doen aansluiten enerzijds bij een globale stadsvisie op de stad Mechelen en anderzijds bij de diverse projecten van uiteenlopende aard en omvang die in de omgeving gerealiseerd of in uitvoering zijn. Meer bepaald zou dit project kunnen bijdragen aan het opvullen van de 'missing link' tussen de ambitieuze stadsvernieuwingsprojecten van de Tinelsite en de stationsomgeving.

Door het ruime tijdsperspectief biedt het project kansen om coproductieve processen op te zetten (op het vlak van participatie, publiek-publieke en publiek-private samenwerking) en werk te maken van uitgebreid ontwerpend onderzoek omtrent het invullen van nieuwe en andere functies.

Omdat hiervoor nog heel wat creatief voorbereidend werk dient te gebeuren **adviseert de jury de Vlaamse Regering aan dit project een conceptsubsidie toe te kennen.**

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

Enkele aanbevelingen, waaraan de jury belang hecht, zijn de volgende:

Het project is nog getekend door de afgelegde weg van de vraag naar een geschikte locatie voor een nieuwe podiumzaal naar het onderzoeken van de mogelijkheden tot stadsvernieuwing van het gehele bouwblok. Deze weg is ongetwijfeld positief maar het is nu zaak een visie te ontwikkelen voor het gebied in samenhang met de stadsvisie in het algemeen en met de andere stadsprojecten in het bijzonder.

De jury is van mening dat de stad wat meer sturing zou moeten geven op het vlak van de mogelijke en gewenste invulling van de diverse functies (wonen, cultuur, onderwijs...).

Diverse functionele aspecten verbonden aan de inplanting van een podiumzaal op die plek - zoals het uitwerken van systemen van complementair parkeren - vragen verder onderzoek. Zoals gangbaar bij de conceptsubsidiering, moet worden gewerkt aan een scherpe diagnose van de gestelde problematiek en aan een inspirerende opdrachtomschrijving voor het ontwerpend onderzoek. Het gaat immers om het ontwikkelen van een nieuwe plek in de mentale kaart van Mechelen, om de integratie van belangrijke monumenten en om de herbestemming van belangrijke gebouwen, om multifunctionaliteit en synergie, om de creatie van nieuwe publieke ruimte.

Door de ruime tijdshorizon (2015) kan op innovatieve wijze een proces van coproductieve planning met de bewoners en de gebruikers worden opgezet.

Voor het formuleren en realiseren van een dergelijk multifunctioneel en meerschallig project dringt een coproductieve uitwerking van de publiek-publieke en publiek-private samenwerking zich op.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Team Stedenbeleid

OPROEP 2011

JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

ZITTING 21, 26 EN 27 MEI 2011

BEOORDELING VAN HET PROJECT

SINT- NIKLAAS: 'STATIONSOMGEVING NOORD'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR CONCEPTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	GOED
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	GOED
3. HET BELANG VAN HET PROJECT	GOED
4. KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	GOED
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOENDE
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	GOED
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	GOED
8. REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	GOED
ADVIES VAN DE JURY	GUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Sint-Niklaas wil van een sterk gefragmenteerd en onderbenut gebied aan de achterzijde van het station een kwaliteitsvol stadsdeel maken, dat aan meerdere potentiële functies plaats biedt en structurerend kan inwerken op een ruimer gebied aan de noordkant van het spoor. Er tekent zich een zone af die kan worden beschouwd als een projectgebied in de strikte zin. Aan de zuidkant van dit projectgebied (langs het spoor) situeren zich enkele belangrijke recente realisaties, het nieuwe kantoorgebouw van de VDAB aan de westkant, de nieuwe evenementenhal ('t Bau-huis) naar het oosten toe. Tussenin of in de onmiddellijke omgeving ervan bieden het uitgestrekte onderbenutte terrein van het Gemeenschapsonderwijs, de oude slachthuissite en een braakliggend privaat terrein uitgebreide mogelijkheden voor herontwikkeling. Het zijn mogelijke plekken voor wonen, zorg-functies, onderwijs, groenvoorziening. De NMBS voorziet de realisatie van een fietsenstalling. De ideale mix van bestemmingen maakt voorwerp uit van het op te maken masterplan. Er is evenwel geen nood aan winkels, noch aan sociale woningen. Uitgangspunten zijn de onderbenutte meerwaarde van een A-locatie van het kaliber van de stationsomgeving en de te valoriseren complementariteit met het vernieuwde stationsgebied aan de stadszijde. Een hechtere inbedding van dit stadsdeel in het ruimere stedelijke frame en een betere verweving van de noordelijke woonbuurten met het centrum behoren tot de mogelijkheden. De kwaliteit van de openbare ruimte, groen- en speelvoorzieningen en de zorgvuldige uitbouw van een voetgangers- en fietsnetwerken staan op de agenda. Mogelijk komen in de nabijgelegen bouwblokken nog andere ontwikkelingskansen aan het licht. Kortom, een geknipte site voor conceptsubsidiering.

Becoördeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid

Het uit te werken masterplan en de potentiële projecten die hieruit voortvloeien, passen zeer goed in de aanpak van stadsvernieuwing waarop Sint-Niklaas prat kan gaan. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan biedt een bruikbaar planningskader. Diverse stadsvernieuwingprojecten werden reeds tot een goed einde gebracht, andere staan op stapel. De aanvraag voor een conceptsubsidie toont aan dat de stad de opportuniteiten van het gebied inziet, de regie vanaf de start wil voeren en tot een kwaliteitssprong wil komen. De stad wil ad hoc invullingen van de diverse beschikbare terreinen vermijden. Tegelijk wil zij diverse eerder gerealiseerde projecten valoriseren.

Becoördeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

3. Het belang van het project

Dit stadsdeel is strategisch zeer belangrijk voor Sint-Niklaas. De stationsomgeving is uiteraard cruciaal als A-locatie, maar ook als middenterm tussen voorstedelijke woongebieden en de binnenstad. De gerealiseerde vernieuwing van de stationsomgeving beperkte zich tot de stadskant van het spoor. Deze vernieuwde stadskant kan en moet beter bijdragen tot de herwaardering van de voorstadskant. En ook omgekeerd zal de vernieuwde stadskant deugd hebben van een verbeterde betrekking met een geherwaardeerde overkant van het spoor. Bovendien zijn er duidelijke aanleidingen, het verdwijnen van het slachthuis, de noodzakelijke herstructurering van de uitgestrekte site van het GO-onderwijs, een oude vraag naar wooninbreiding naast het nieuwe VDAB gebouw. Daarnaast zijn er vragen naar nieuwe functies voor de stad (welzijn, cultuur) en bestaat er een grote behoefte aan stedelijk groen in de hele buurt.

Tot slot moet een integraal stadsontwerp de metamorfose van een gefragmenteerde stationsachterkant naar een kwaliteitsvolle publieke en semi-publieke stadswijk realiseren. De ontwikkeling van deze zijde van het spoorlichaam is belangrijk gezien alle geplande toekomstige woonprojecten - waaronder het stadsvernieuwingproject van de Clementwijk - hoofdzakelijk in het noorden van de stad gesitueerd zijn. Alle entiteiten van dit woonarchipel hebben nood aan een goede verbinding met het station, met het stadscentrum en met de nieuwe centraliteit die zich rond het station ontwikkelt.

Om de gelijkwaardigheid van stadskant en voorstadskant voldoende te verbeteren zal de herontwikkeling van de erg gefragmenteerde voorstadskant vernieuwend moeten uit de hoek komen. Dit kan, onder meer, door volop in te zetten op duurzaamheid. Op dit gebied blijft de aanvraag nog te veel op de vlakte.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-----------	-----------	---------------------	--------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Sint-Niklaas heeft in het verleden bewezen dat de stad kiest voor kwaliteit van de bebouwde en openbare ruimte. De stad geeft aan dat via de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester opnieuw gezocht wordt naar talentvolle ontwerpers en hoogwaardige ontwerpen. Zij ziet ook de noodzaak voor effectieve kwaliteitsbewaking gedurende het hele verdere procesverloop. Hoe een eventuele conceptsubsidiering kan samenspannen met een Open Oproep is niet evident, maar dit kan verder uitgeklaard worden. Een uitbreiding van de financiële enveloppe voor projectvoorbereiding is alleszins meer dan welkom.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-----------	-----------	---------------------	--------------

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

De stad heeft uitdrukkelijk de intentie om vanaf de eerste dag werk te maken van

communicatie en participatie. Verschillende overlegformules met alle private en publieke actoren worden georganiseerd, onder leiding van de stad als regisseur. Daarnaast is het de bedoeling de bewoners en de gebruikers op diverse schaalniveaus via een diversiteit aan participatieformules actief te betrekken bij de ontwikkeling van het plan en bij de uitvoering ervan. De aanvraag laat echter na de voorbereiding van een dergelijk ambitieus participatietraject te koppelen aan het ontwerpend onderzoek voor het te ontwikkelen masterplan.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende X	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-------------------	-------------	------------------------------	-----------------------------------	---------------------

6. Samenwerking met publieke en private partners

Sint-Niklaas heeft al ronde-tafelgesprekken gevoerd met geïnteresseerde private en publieke spelers. De nodige intentie-verklaringen zijn er. Maar de stad wil aan de hand van het ontwerpend onderzoek ter voorbereiding van het toekomstige masterplan ook nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in beeld krijgen. Daarbij horen eveneens het ontginnen van relevante sociale kennis van bewoners en gebruikers uit de ruimere omgeving en het in kaart brengen van mogelijke actoren en hun eventuele bijdrage tot de stedelijke ontwikkeling. Een samenspel van ontwerpend en coproductief onderzoek ligt dus voor de hand.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-------------------	-------------------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

7. Projectorganisatie en regie

Sint-Niklaas heeft ervaring met stadsvernieuwingsprojecten en hun complexe projectorganisatie. De stad heeft ook reeds blijk gegeven van krachtige projectregie. Zij kent ook het belang van een permanente kwaliteitszorg en een competente kwaliteitsbewaking. De aanvraag geeft een beknopte maar doordachte beschrijving van haar intenties terzake.

Beoordeling door de jury

Ze er goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-------------------	-------------------------	------------------	-----------------------------------	---------------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

In dit stadium is nog niet vastgelegd wat er waar en hoe gaat gebeuren. De mogelijkheden van het gebied en de preliminaire contacten met de aanwezige actoren bieden perspectieven inzake de haalbaarheid van het nog te formuleren stadsvernieuwingsproject. De kenmerken van het gebied, de aanwezige kansen en noden, het engagement en de omkadering vanuit de

stad vormen gunstige randvoorwaarden voor een eventuele conceptsubsiëring. De stad verklaart zich bereid ook eigen middelen in te zetten ter aanvulling van een eventuele conceptsubsidie

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
-----------	-----------	-----------	---------------------	--------------

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

De jury waardeert de strategische stap van Sint-Niklaas om via een conceptsubsidie, aangevuld met eigen middelen, de kansen en mogelijkheden van dit belangrijke stadsdeel integraal aan te pakken en te gaan voor een kwaliteitsvol stadsvernieuwingsproject. Via ontwerpend onderzoek zal een masterplan worden voorbereid dat voor alle actoren een kader aanreikt en tegelijk integratie garandeert en synergie bevordert. De stad zal zorgen voor een goede omkadering.

De jury geeft de Vlaamse Regering een gunstig advies voor het verlenen van een conceptsubsidie.

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury wijst op het belang van een hoogkwalitatief stadsontwerp, steunend op ontwerpend onderzoek en op onderhandelend ontwerpen, dat een duidelijke meerwaarde moet opleveren voor de stad, maar ook voor de betrokken actoren en eigenaars. Dit moet voorkomen dat de hele dynamiek beperkt blijft tot een optelsom van aparte vastgoedprojecten. De stad zal hiervoor een sterke regierol moeten opnemen. Het is de bedoeling dat deze regie reeds gestalte krijgt tijdens de conceptsubsiëring.

De samenhang met een eventuele Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester moet uitgeklaard worden. De conceptsubsiëring ondersteunt de plannings- en ontwerpactiviteit van de stad, gericht op projectformulering en kan niet worden beschouwd als een loutere financiering van extern studiewerk.

Het is van belang het ontwerpend onderzoek van in het begin een participatieve en zo mogelijk coproductieve lading te geven.

Vlaamse overheid



Agentschap voor Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid

OPROEP 2011
JURY STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN
BEOORDELING VAN HET PROJECT

VILVOORDE 'HET BROEK'

SAMENVATTENDE SCORETABEL VOOR CONCEPTSUBSIDIE	
CRITERIA	BEOORDELING
1. TOTAALKARAKTER, MULTIFUNCTIONALITEIT EN INTEGRATIE	GOED
2. WISSELWERKING TUSSEN PROJECT, VISIE EN BELEID	GOED
3 HET BELANG VAN HET PROJECT	GOED
4 KWALITEITSVOLLE RUIMTELIJKE PLANNING EN ONTWERP	GOED
5. (COPRODUCTIEVE) PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	VOLDOENDE
6. SAMENWERKING MET PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS	VOLDOENDE
7. PROJECTORGANISATIE EN PROJECTREGIE	GOED
8 REALISEERBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	GOED
ADVIES VAN DE JURY	GUNSTIG

1. Totaalkarakter, multifunctionaliteit en integratie

Het project 'Het Broek' is gesitueerd in het ruimere reconversiegebied van Vilvoorde Watersite. Het vormt de 'tweede kamer' uit zeven te renoveren stadskamers langs het kanaal, zoals gedefinieerd in het stedenbouwkundige masterconcept van 2006. Het Broek is een centraal gebied met vervuilde gronden, leegstaande fabriekspanden en ruimtevreterende bedrijven, maar ook onder meer met een reeds herbestemd fabriekspand (Woestijnvis), een innovatief bedrijf (Cargill), een verouderd tuinkwintje (de Marie Joséwijk), etc. 'Het Broek' is gelegen tussen enerzijds "Het Kanaalpark" rond het tuchthuis (eerste oproep stadsvernieuwing 2002) en anderzijds "De Molens" tussen Broekstraat en Sluisstraat (derde oproep stadsvernieuwing). De stad Vilvoorde ziet vooral in het nieuwe tracé voor de Havenstraat en in de herinrichting van de gedempte Zenne kansen om deze 'stadskamer' te revitaliseren, zeker wanneer relaties worden gelegd met lopende stadsvernieuwingprojecten in de naburige 'kamers'.

De jury vindt dat dergelijke relaties zeker moeten worden gelegd, maar vraagt zich af of de stad voldoende oog heeft voor recente evoluties die buiten Vilvoorde Watersite gebeuren en hun mogelijke weerslag op de gehele Watersite. Ook in de meerschallige aanpak van het masterconcept van 2006 lijkt de wisselwerking met de grotere schaal eerder beperkt. Het herbedenken van de ontwikkeling van de kamer 'Het Broek' kan daarvoor een geschikte aanleiding zijn. Het ontwerpend onderzoek voor "Het Broek" dient dus oog te hebben voor:

- (1) *specifieke ontwikkelingen binnen het Broek*. Zo moet de Marie-José wijk structureel uit zijn isolement worden gehaald, zal men de strategie van aanwezige bedrijven zoals Woestijnvis, Roche en Cargill voldoende moeten erkennen, is een optimale inrichting van de gedempte Zenne aan te raden, etc. Al deze elementen verdienen zowel een aparte behandeling als een onderzoek naar mogelijke samenhang en synergie. Onder meer de publieke ruimte kan hier als verbindingselement worden beschouwd. Een belangrijk verschil met de andere stadskamers van Vilvoorde Watersite is dat in het Broek heel wat mensen wonen. De jury raadt dan ook aan om extra aandacht te besteden aan de samenhang tussen de sociale ruimte en de gebouwde ruimte en de ruimtelijke analyse te koppelen aan het ontginnen van de aanwezige sociale kennis. Dit is precies waar de conceptsubsidieering voor bedoeld is.
- (2) *voor verbindingen met andere 'kamers' van Vilvoorde Watersite* en met de omringende stadsdelen incl. het stadscentrum, het park 'Drie Fontein', etc. In het bijzonder vraagt de jury kritisch de werkende of haperende hefboomfunctie van de andere kamers in te schatten en mee in rekening te nemen.
- (3) *voor ontwikkelingen in de ruimere omgeving*. Denken we hier aan de plannen op de Renaultsite (vb. ziekenhuis), plannen in Brussel en Machelen (vb. GRUP VSGB en het kantoor- en winkelcomplex van Uplace), etc.

De jury vraagt zich ook af of alle zogenaamde ruimtevreterende bedrijven per definitie Het Broek zo snel mogelijk moeten verlaten. Rekening houdend met te verwachten onverwachte ontwikkelingen op grote en op kleine schaal, is het zinvol marges en voorlopigheid in te bouwen in elk ontwikkelingsplan. Opslagruimtes bijvoorbeeld kunnen daarvoor erg geschikt zijn.

Becoördeling door de jury

Ze er goed	Goed	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
	X			

<u>2. Wisselwerking tussen project, visie en beleid</u>				
Het project 'Het Broek' is net zoals 'Het Kanaalpark' en 'De Molens' een consistente uitwerking van het beleid voor de reconversie van dit oude industriegebied tot stedelijk gebied en kadert in het grotere geheel van het reconversiegebied Vilvoorde-Machelen en de doelstellingen van de Vlaamse Regering voor de ontwikkeling van het Vlaams Strategisch Gebied Brussel. Het stedenbouwkundig concept van zeven kamers langs het water, opgemaakt in 2006, fungeert als krachtig morfologisch kader voor de reconversie van alle stadskamers. De jury vraagt zich echter af of dit kader nog voldoende en in de juiste richting sturend is voor de ontwikkelingen in Het Broek. Aanvullende visievorming en projectdefinitie zijn nodig op twee schaalniveaus. Het Broek is een kamer met een sterke zij het niet gemakkelijk leesbare eigenheid, met specifieke kansen (vb. Woestijnvis, Roche en Cargill) en problemen (vb. het isolement van de Marie-José wijk, de adequate ontsluiting van het gebied, een percelering met een groot aantal verschillende eigenaars) die de stad Vilvoorde voldoende moet proberen in te schatten. Aansluitend pleit de jury voor een visie die inspeelt op meerschallige ontwikkelingen met inbegrip van de schaal van de ruimere metropolitane omgeving. Op het terrein van visievorming, projectdefinitie en beleidsformulering is er dus nog werk aan de winkel. Conceptsubsidiering kan hier een steentje toe bijdragen.				
Beoordeling door de jury				
Ze er g o e d	G o e d X	V o l d o e n d e	V o l d o e t n o g n i e t	V o l d o e t n i e t

<u>3. Het belang van het project</u>
Het vernieuwende karakter van dit project (ten opzichte van de andere stadskamers) schuilt in het betrekken van de bewoners, in het onderhandelen met meerdere bestaande bedrijven en met verschillende grondeigenaars en in de mogelijke herlocalisatie van bepaalde bedrijven. In deze kamer is coproductie en coproductieve participatie dus een 'conditio sine qua non'. De hefboomfunctie van het project 'Het Broek' is heel anders dan deze van de aangrenzende kamers. 'Het Broek' moet immers het actieve sluitstuk vormen tussen de twee eerdere stadsvernieuwingsprojecten 'Het Kanaalpark' en 'De Molens'. Bovendien maakt de ontwikkeling van een brownfield tot een nieuw stadsdeel, dat grotendeels mikt op een creatieve en innovatieve economie, dit project tot een bijzondere stadsontwikkeling. Omwille van het herwaarden van een stedelijke woonwijk, het revitaliseren van een brownfield en het inzetten op duurzame mobiliteit (vb. fiets- en wandelassen) knoopt dit project aan bij de uitgangspunten van integrale duurzaamheid. De jury meent bovendien dat een creatieve en innovatieve economie zich uitstekend leent om op het vlak van ecologische duurzaamheid enkele stappen verder te zetten, zoals het invoeren van duurzame materialenstromen, cradle to cradle, bedrijfsclustering, slimme logistiek, etc. Daarbij hoort uiteraard een meer duurzame oplossing voor de vervuilende bedrijven, zonder deze op staande voet uit het gebied te verbannen.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	------------------	------------------	-----------------------------	---------------------

4. Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en stadsontwerp

Het stedenbouwkundige schema van 2006 was intelligent en werkbaar. Tegelijk meent de jury dat dit schema zou moeten getoetst worden aan de ontwikkelingen in de directe randstedelijke en ruimere metropolitane omgeving. Ontwerpend onderzoek voor 'Het Broek' kan hiertoe de aanleiding zijn op voorwaarde dat men de meerschalligheid van dit onderzoek extra beklemtoont.

Het masterplan van 'Het Kanaalpark' biedt een goed kader voor de kwaliteitsvolle realisatie van verschillende deelprojecten. Wel blijft waakzaamheid voor kwaliteit geboden bij de realisatie van de resterende deelprojecten. De kwaliteiten van het masterplan 'De Molens' werden geprezen bij het jureren van de derde oproep. De stad moet er op toezien deze kwaliteiten waar te maken bij het verder uitwerken en realiseren van dit ambitieuze project. De stad Vilvoorde wenst de conceptsubsidies te gebruiken om te komen tot een kwaliteitsvol stadsontwerp voor het gebied 'Het Broek'. De jury kan deze vraag van de stad ondersteunen maar stelt tegelijk voor de opdracht meer breedte en diepgang te geven, enerzijds door de meerschalligheid van het ontwerpend onderzoek te beklemtonen, anderzijds door meer doorgedreven aandacht te besteden aan de sociale, economische en ruimtelijke eigenheid van het gebied.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	------------------	------------------	-----------------------------	---------------------

5. (Coproductieve) Participatie en maatschappelijke betrokkenheid

Het participatief opzet berust op uiteenlopende vormen van informatie en communicatie naar bewoners en bedrijven. Bestaande communicatiekanalen die vandaag bestaan voor Vilvoorde Watersite worden gebruikt (het infopunt, de website, de brochures, de zomerwandelingen, etc.), net als een communicatiestrategie passend bij een citymarketingplan. De wijkmanager speelt een belangrijke rol in de directe communicatie met de huidige bewoners van het gebied 'Het Broek'.

Al deze initiatieven zijn zeer waardevol, maar niet zeer vernieuwend. Coproductie met huidige of toekomstige bewoners of gebruikers blijft nog te beperkt. De jury stelt voor om 'ruimtelijk en sociaal precies' te kijken naar de verschillende plekken in het gebied, in het bijzonder naar de Marie-José wijk. De jury onderschrijft de intentie van de stad om de herontwikkeling van 'Het Broek' als aanleiding te nemen om meer aandacht te besteden aan de gehele Watersite als maatschappelijk project van ruimtelijke vernieuwing en samenlevingsopbouw.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende x	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------

6. Samenwerking met publieke en private partners

De publieke partners zijn met W&Z, Natuur en Bos, OVAM en AWV goed vertegenwoordigd. Met OVAM loopt een browfieldconvenant. W&Z is een vooraanstaande partner aangezien het verschillende eigendommen heeft in het gebied. Concrete PPS-projecten bestaan er vooralsnog niet. De conceptsubsidie dient onder meer om de verschillende mogelijkheden beter in kaart te brengen. De jury raadt aan grondig met Woestijnvis, Roche en Cargill te onderhandelen en hun strategieën, wensen en suggesties op een professionele manier mee te nemen in verdere besluitvormingsprocessen. Voorts vraagt de jury aan de stad Vilvoorde om zich voor te bereiden op meerdere en kleinere overeenkomsten met verschillende private partners.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed	Voldoende x	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	-------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------

7. Projectorganisatie en regie

Dit project wordt zoals de hele Watersite aangestuurd door een beheerscomité. Een projectcoördinator van de stad en het voorzitterschap van de burgemeester garanderen een sterke regiefunctie. De structuur van een stuurgroep en van werkgroepen per thema zullen ook voor het project 'Het Broek' worden opgezet, net als voor de lopende projecten van 'Het Kanaalpark' en 'De Molens'. In de stuurgroep zetelen ook betrokken actoren zoals Woestijnvis, Wegebo, Foquet, etc. Bedoeling is om ook hier te werken met een kwaliteitskamer.

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed x	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet
------------------	------------------	------------------	-----------------------------	---------------------

8. Realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid

De stad Vilvoorde engageerde zich – in het kader van naburige ontwikkelingen – om in 2015 een nieuw ontsluitingstraject in te voeren. In 2010 werd daarom gestart met de eerste verwervingen. Ook de inrichting van de gedempte Zenne is dit jaar voorzien. Hoewel nog geen PPS-overeenkomsten zijn gesloten, werden reeds eerste contacten gelegd met Woestijnvis, met de eigenaars van een braakliggend perceel en met bedrijven gelegen langs het huidige tracé van de Havenstraat. Deze gesprekken verliepen vrij positief. Voorts wenst de stad indien nodig via milieuvergunningen sturend op te treden.

De aanvankelijk voorziene dynamiek en hefboomfunctie van de aangrenzende stadsvernieuwingsprojecten blijft een open vraag. Voorlopig levert dit (nog) niet de gewenste effecten op. Dit is één van de hoofdredenen waarom de stad Vilvoorde een kwaliteitsvol stadsontwerp als onderlegger voor een RUP wenst op te maken en ter voorbereiding daarvan conceptsubsidieering aanvraagt

De jury is er van overtuigd dat de stad in staat is om de nodige omkadering voor de werking van conceptsubsidieering te garanderen en ook bereid is dit te doen

Beoordeling door de jury

Zeer goed	Goed X	Voldoende	Voldoet nog niet	Voldoet niet

EINDADVIES VAN DE JURY AAN DE VLAAMSE REGERING

Omdat het gebied 'Het Broek' nood heeft aan een kwaliteitsvol stadsontwerp (op ruimtelijk, sociaal en ecologisch gebied) dat de 'missing link' moet verzorgen tussen twee in uitvoering zijnde stadsvernieuwingsprojecten en de aanzet moet geven voor een meerschallige bevraging van het ontwikkelingsschema 'Watersite' van 2006, **stelt de jury voor aan dit project een conceptsubsidie toe te kennen.**

AANBEVELINGEN VAN DE JURY

De jury adviseert de stad Vilvoorde om bij de ontwikkeling van een stadsontwerp.

1) niet alleen aandacht te besteden aan wat het nieuwe tracé van de Havenstraat zo al mogelijk maakt, maar ook aan de problemen en mogelijkheden van alle andere deelgebieden (zoals het perceel naast Woestijnvis, de mogelijkheden op de gedempte Zenne, de herinrichting van de Marie-José wijk, etc.)

2) te vertrekken van de eigenheid van het gebied, in het bijzonder van het aanwezige wonen. Dit vraagt een degelijke stadsanalyse ('ruimtelijk en sociaal precies kijken') en het betrekken van de aanwezige wensen. In het bijzonder dient te worden nagedacht over hoe de Marie-José wijk structureel uit zijn isolement kan gehaald worden. Dergelijk onderzoek kan gepaard gaan met een creatieve inspanning rond coproductieve participatie en samenlevingsopbouw

3) de strategie en de wensen van aanwezige bedrijven zoals Woestijnvis, Roche en Cargill voldoende te erkennen en inspanningen doen om deze bedrijven coproductief te betrekken in de verdere visievorming en de ontwikkelingsstrategie van de Watersite

4) met het oog op de lange duur en de onverwachte wendingen eigen aan stadsvernieuwing, na te denken over de mogelijke rol van zogenaamde ruimtevreterende bedrijven met hun loods.

5) aandacht te hebben voor een duurzame oplossing voor de vervuulende bedrijven.

6) zich voor te bereiden op meerdere en kleinere overeenkomsten met verschillende private partners.

7) kritisch de werkende of haperende hefboomfunctie van de naburige stadskamers in te schatten en daar op in te spelen.

8) aandacht te hebben voor ruimere ontwikkelingen in de metropolitane omgeving, zoals de plannen op de Renaultsite (vb ziekenhuis) en de plannen richting/in Brussel en Machelen (vb. GRUP VSGB en het kantoor- en winkelcomplex van Uplace).

9) na te denken over het maken van een kwalitatieve sprong op het vlak van integrale duurzaamheid en ecologische duurzaamheid. Een creatieve en innovatieve economie leent zich immers uitstekend om in te zetten op cradle to cradle, bedrijfsclustering, slimme logistiek, hernieuwbare energie, duurzame mobiliteit, groenstructuren, etc.

Alle hierboven opgesomde elementen verdienen zowel een analytische aparte behandeling alsook een synthese van hun onderlinge samenhang. Onder meer de publieke ruimte kan hier als structurerend en verbindend element worden ontworpen en uitgebouwd.