



MASTERPLAN FLORIVAL HULDENBERG / GREZ-DOICEAU

OPEN OPROEP 46
07.02.2024

OMGEVING - MISS MIYAGI - GEOLYS - HYDROSCAN

07 FEBRUARI 2024

MASTERPLAN FLORIVAL SITE

004614

OPDRACHTGEVER



Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant
Provincieplein 1
3010 Leuven

TEAM



OMGEVING cv
Uitbreidingstraat 390 bus 1
2600 Berchem



MISS MIYAGI
De Hoom
Sluisstraat 79/3
3000 Leuven
www.missmiyagi.eu

PARTNERS

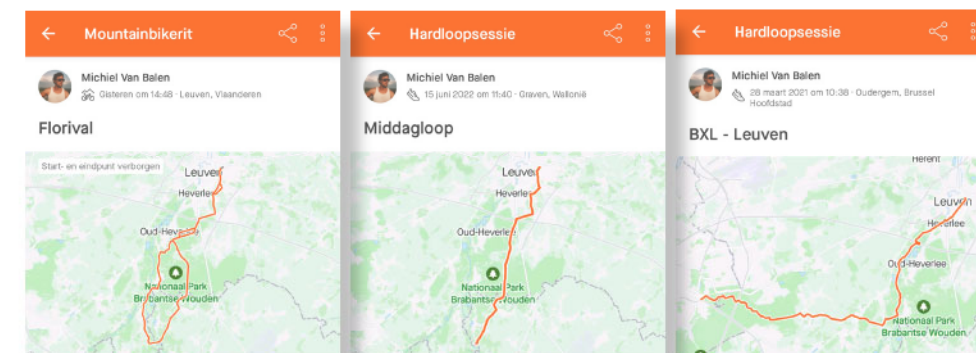


GEOLYS SRL
Havenlaan 108/110 -
TIR Logistiek centrum
- Gebouw E blok A
1000 Brussel



HydroScan
Diestsesteenweg 104A
3010 Leuven

Eindelijk! Dat was het gevoel dat overheerste toen we als ontwerpteam de kans kregen om samen in te schrijven voor het masterplan van de Florivalsite. De site en haar thematieken staan namelijk al langer op de persoonlijke radar van verschillende leden van het ontwerpteam met een voorliefde voor religieus en industrieel erfgoed, regionale mountainbike en trailrunning routes, ecologische missing links, nieuw nationale parken en vervuilde sites. Om die redenen bezochten we de site reeds enkele keren in de voorbije jaren. Via deze opdracht krijgen we de kans om ons eindelijk in te zetten voor een site en een regio die ons nauw aan het hart liggen. Het is voor ons ook een kans om verder te bouwen op eerdere positieve samenwerkingen binnen het ontwerpteam, deze keer nóg meer op het snijvlak van onze kerncompetenties. We hopen dan ook van harte dat we de POM en de diverse stakeholders mogen ondersteunen in de opmaak van een maatschappelijk waardevol en financieel haalbaar masterplan!



INHOUDSTAFEL

1 VISIE OP DE OPDRACHT	4	2 PLAN VAN AANPAK	8	3 SCHETSONTWERP(EN)	11	4 TEAMSAMENSTELLING	22
1.1 EERSTE LEZING	4	2.1 OVERLEGSTRUCTUUR	8	3.1 DRIE (SNEUVEL)SCENARIO'S	11	4.1 INTERDISCIPLINAIR TEAM	22
1.2 THEORETISCH KADER	4	2.2 METHODOLOGIE	9	3.2 OVERKOEPELENDE CONTEXTUELE UITGANGSPUNTEN	12	4.2 TEAMLEDEN	22
1.3 TOEPASSING FLORIVAL	4	2.3 STAPPENPLAN	9	3.3 SCENARIO 1: LIVING LAB LANDSCHAPSPARK	14	4.3 EXPERTISES	22
		2.4 TIMING	10	3.4 SCENARIO 2: SPORT EN WELZIJNSPARK	16		
		2.5 ERELOON	10	3.5 SCENARIO 3: NATURE BASED BEDRIJVENPARK	18		
				3.6 LESSONS LEARNED	20		
				3.7 SYNTHESESCENARIO	21		

De gevraagde nota over fasering en proces is geïntegreerd in het derde hoofdstuk 'schetsontwerp(en)'.

1 VISIE OP DE OPDRACHT

1.1 EERSTE LEZING

De historische site in Florival combineert een zelden geziene diversiteit aan opportuniteiten en uitdagingen:

- een prachtig historisch patrimonium in slechte staat (leegstand)
- een indrukwekkend biodiverse Dijlevallei mét overstromingsrisico
- een inspirerende ondernemersgeschiedenis en een vervuilde bodem
- een overvloed aan ruimte op een plek met een beperkte ruimtevraag.
- een eigen treinstation maar een slechte autobereikbaarheid
- enz.

Om het plaatje compleet te maken, ligt de ene helft van de site in Vlaanderen en de andere helft in Wallonië met elk hun eigen wetgeving. Deze context laat zich in de projectdefinitie logischerwijs vertalen in een veelheid van ambities en vragen; over de inbedding in het groene én economische weefsel, over ontharding en sanering, over ontwikkelingspotentieel en economische haalbaarheid, verweving en gedeeld ruimtegebruik, duurzame mobiliteit, circulariteit enz.

Om meer grip te krijgen op de ontwikkelingsopgave gebruiken we de **matrix** die ontwikkeld werd voor de opdracht: 'Van leegstaande naar verweven werklocaties' in opdracht van het Kenniscentrum Vlaamse steden, Vlaio en VVSG. De matrix werd ontwikkeld door Miss Miyagi (en BUUR)). Ook ontwerp bureau OMGEVING was een partner bij de opmaak van het inspiratieboek Verweving II, waar de toolbox verder werd verrijkt (<https://www.vlaio.be/nl/vlaio-netwerk/lokale-besturen/bedrijvige-kern/van-leegstand-naar-verweven-werklocaties>).

1.2 THEORETISCH KADER

In deze **matrix** worden **6 kritische succesfactoren** gedefinieerd die op **drie schaalniveau's** moeten worden gerealiseerd:

- op schaal van het economisch en ecologisch weefsel (de regio)
- op schaal van de site
- op schaal van de concrete (deel)projecten.

Deze matrix (figuur 2) biedt houvast om de veelheid aan bestaande vragen en uitdagingen te structureren, te benoemen welke succesfactoren er wél reeds aanwezig zijn en systematisch na te gaan of we geen belangrijke opportuniteiten of uitdagingen missen. Daarnaast helpt de matrix om - in de huidige fase van het ontwikkelingsproces - prioriteiten te stellen in de veelheid van uitdagingen.

1.3 TOEPASSING FLORIVAL

In de matrix (figuur 1) analyseren we summier de situatie 'AS IS' én de ambitie 'TO BE'. Logischerwijs vallen de meeste uitdagingen in deze fase van het project onder de schaal van de site. Toch mag voor minstens twee kritische succesfactoren ook de opgave op schaal van de regio niet worden onderschat. De schaal van de concrete projectontwikkeling komt pas in een volgende fase meer op de voorgrond, hoewel concrete dossiers wel parallel kunnen lopen, bijvoorbeeld afbraakdossiers, tijdelijke invulling enz.

Figuur 2 vertaalt onze lezing van zowel de 'AS IS' situatie als de 'TO BE' situatie naar een spindigram. Dit spindigram toont ook - uitgesplitst **per kritische succesfactor - de 7 opgaven en strategieën om van 'AS IS' naar 'TO BE' te evolueren**. We bespreken ze hierna één voor één meer in detail - als lezing van onze visie op de opdracht.

6 kritische succesfactoren		3 schaalniveau's	ECONOMISCHE ROEPING OP SCHAAL VAN HET ECONOMISCH EN ECOLOGISCH WEEFSEL	STRATEGISCHE ONTWIKKELINGSVISIE OP SCHAAL VAN DE SITE	PROJECTONTWIKKELING OP SCHAAL VAN DE CONCRETE DEELPROJECTEN
			De Florivalsite kan een hefboom- en voorbeeld- project worden in de regio waarbij economische activiteiten, biodiversiteit en duurzame ontwikkeling, recreatie én erfgoed elkaar op een unieke manier versterken.	De diversiteit aan vestigingsfactoren op de Florivalsite zijn sturend voor de programmatorische en ruimtelijke ontwikkeling. Het geheel moet meer zijn dan de som van de delen én er moet worden gestreefd naar een gesloten grond-, water-, energie- en financiële balans.	De profilering van de Florivalsite en diverse vestigingsfactoren zorgen voor unieke deelprojecten die een competitief voordeel hebben in het aantrekken van projectpartners, gebruikers, financiering...
 maatschappelijke meerwaarde	 beschikbaarheid van ruimte	 invulling concrete behoefte	 draagvlak	 financiële haalbaarheid	 vergunbaarheid
			OPGAVE 1: een gezicht én impulsen geven aan een veerkrachtig en duurzaam regionaal ecosysteem van economische / sociale / culturele / technische ontwikkeling, ingebed in een duurzame mobiliteit veerkrachtig en duurzaam economisch ecosysteem	OPGAVE 2: een pioniersproject in het sluiten van water-, energie-, materiaalbalansen op siteniveau en het regeneratief verhogen van de biodiversiteit, ontmoetingen en economische impulsen.	De creatie van duurzame deelprojecten (hergebruik bestaande gebouwen, energieprestaties, lokaal materiaalengebruik)
			Er is een veelheid aan beschikbare ruimte	OPGAVE 3: de ontwikkelbare ruimte, de bestemmingen en heldere vestigingsfactoren vastleggen in een masterplan en faseringsstrategie.	Vrijmaken en ontwikkelen van sites.
			De concrete behoefte is veeleer beperkt (en onbekend), versnipperd over diverse stakeholders (thematisch, qua mandaat, ...) en voorlopig nog weinig geïntegreerd.	OPGAVE 4: juiste balans vinden tussen diverse ruimtevragen (economisch, recreatie, biodiversiteit, ...)	Matchmaking projectpartners per deelproject en bemiddeling tussen deelprojecten
			OPGAVE 5: over de grote lijnen valt er relatief weinig weerstand te verwachten. Extra draagvlak creëren voor een hoger, meer geïntegreerd ambitieniveau.	Draagvlak behouden voor het hoge ambitieniveau én ondersteuning financiële haalbaarheid	Geen grote uitdagingen indien groter geheel goed onderbouwd is.
			Door de beperkte vraag én complexiteit van de uitdagingen (vervuiling, erfgoed...) zal deze site binnen de regio een bovengemiddeld moeilijke financiële haalbaarheid kennen.	OPGAVE 6: Het - uitdagende - evenwicht vinden tussen de financiële uitdagingen (sanering, erfgoed...) en inkomsten + aantrekken van investeerders en subsidies.	Inzoomen op meer gedetailleerde exploitatie- en businessplannen + zoeken van gebruikers en investeerders
			De grote programmatorische lijnen lijken vergunbaar. De administratieve uitwerking in 2 gewesten vormt een extra complexiteit (kennis, tijd, geld)	OPGAVE 7: De combinatie van de waterhuishouding (overstroming, infiltratie) en sanering zorgt voor de grootste onzekerheid qua vergunbaarheid.	Geen grote uitdagingen indien groter geheel goed onderbouwd is.
			Actorenveld: hogere overheden, politiek beleid, experts, diensten ruimte en economie,...	Actorenveld: stedelijke diensten, (grond)eigenaars, keystakeholders, buurt, ontwikkelaars,...	Actorenveld: stad, eigenaars, sleutelfiguren, potentiële eindgebruikers, investeerders, beheerders, bureaus,...

figuur 1 matrix 6 kritische succesfactoren op drie
schaalniveau's

figuur 1 matrix 6 kritische succesfactoren op drie schaalniveau's



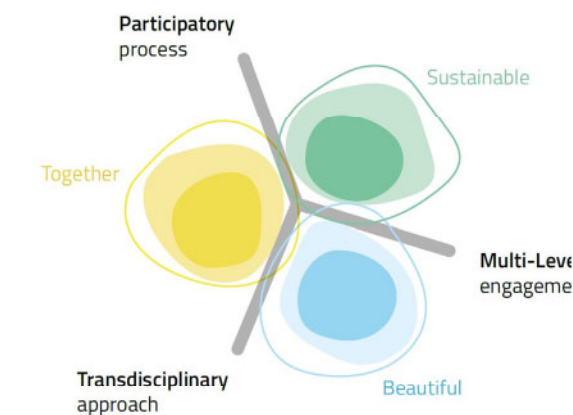
1.3.1 MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

We hanteren een **holistische definitie van maatschappelijke meerwaarde** zoals die o.a. ook gehanteerd wordt door The New European Bauhaus (figuur 3). Het NEB Compass benoemt 6 criteria: **schoonheid, inclusie, technische duurzaamheid, interdisciplinariteit, participatie en multi-stakeholderschap**.

Een referentievoorbeeld dat maximum scoort op alle criteria is het project **Hal5** (zie figuur 3).

HAL5

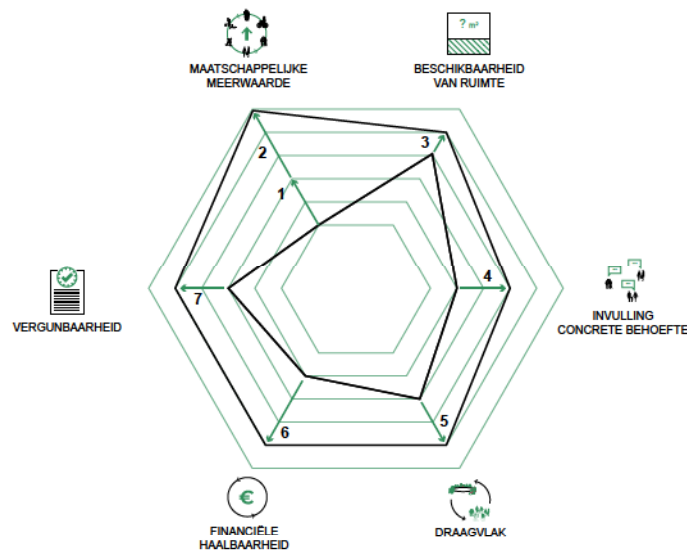
Hal5 is een financieel zelfbedruipende tijdelijke herbestemming van een leegstaand monument waarbij de tijdelijke ontwikkeling een onderdeel vormt van een gefaseerde ontwikkelingsstrategie. Diverse sociale en commerciële organisaties delen ruimtes en diensten en het project werd grotendeels gefinancierd door de buurt. Volgens het **New European Bauhaus Compass scoort het project Hal5**, ondanks het feit dat dit maar een tijdelijk, niet geïsoleerd project is, **het maximum van de punten op alle 6 criteria**, net door haar geïntegreerde en weloverwogen gebalanceerde ambities op niveau van betaalbaarheid, participatie, flexibiliteit in ontwerp enz. Miss Miyagi was verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Hal5.



figuur 3 voorbeeld Hal5 - New European Bauhaus Compass



figuur 4 Hal5 foto's



figuur 2 spindigram 'as is' en 'to be' (met aanduiding van de 7 opgaven)

OPGAVE 1: BOVENLOKAAL POSITIONEREN

We geloven dat de Florivalsite best ontwikkeld wordt met een bovenlokale visie én ambitie: de lokale ruimtevragen lijken te beperkt en de complexiteit en financiële uitdagingen lijken te vragen om een bovenlokale (financiële) ondersteuning. Bovendien is de site ingebed in diverse bovenlokale systemen; ecologisch (De Dijlevalei, Brabantse Wouden, Walden enz.), economisch (ontwikkelingsgebied Leuven - Brussel - Waver), mobiliteit (trein, fiets), enz. Het is dan ook niet toevallig (en waardevol) dat de POM de handschoenen opgenomen heeft in dit project. Een bovenlokale ambitie betekent niet dat er geen plaats is voor lokale initiatieven, integendeel. Zij kunnen mee het DNA van de site bepalen en kleur geven.

Om die bovenlokale aantrekkingskracht te realiseren zal een specifieke profilering nodig zijn én genoeg flexibiliteit in de uitwerking. We geloven dat die **unieke profilering** moet komen van het snijvlak en de kruisbestuiving tussen de verschillende thematische ambities: **economische ontwikkeling, duurzame mobiliteit, natuurontwikkeling, recreatie en erfgoed**.

Op siteniveau zoeken we dus niet gewoon invullingen die vallen onder deze thema's, maar actoren die een meerwaarde zien in - lees ook: bereid zijn om mee of meer te betalen voor - deze kruisbestuiving en ze daardoor ook versterken. Het ruimtelijk kader, een intelligente fasering, innovatieve exploitatie modellen en 'de marketing' moeten dit faciliteren, zoals bijvoorbeeld is toegepast in **Vaartopia** (zie figuur 5).

VAARTOPIA

Vaartopia is een **bovenlokale ontwikkelingsvisie** om de Vaartkom in Leuven uit te bouwen tot **campus voor de creatieve economie**. Dit wordt ondersteund via marketing, matchmaking, incubator initiatieven zoals de MaakLeerPlek. De herbestemming van Hoorn (12.000m²) is één van de pioniers waarbij via een **innovatief membership exploitatiemodel** een groot aantal ruimtes kunnen gedeeld worden tussen diverse gebruikers, waaronder meer dan 500 creatieve ondernemers.

Miss Miyagi was verantwoordelijk voor de projectdefinite van Vaartopia en de Maakleerplek én de ontwikkeling van De Hoorn.



figuur 5 Vaartopia foto's

OPGAVE 2: REGENEREREN VIA CIRCULAIR PIONIERSCAP

We geloven dat de Florivalsite het NEB compass kan nastreven: een systemische verandering creëren door innovatieve ontwikkelingstoepassingen. De site kan een voorbeeldproject worden voor het sluiten van grond-, water-, energie- en financiële balansen. We geloven ook in de regeneratieve opportuniteiten van de site, waarbij niet alleen de negatieve impact wordt vermeden van een bijkomende ontwikkeling, maar actief wordt gestreefd naar **het verhogen van bijvoorbeeld de biodiversiteit, ontmoeting en economische impulsen**, zoals bijvoorbeeld is toegepast in **Blue Gate** (zie figuren 6 en 7).

BLUE GATE ANTWERPEN

Blue Gate Antwerp is het eerste circulaire bedrijventerrein in Vlaanderen dat in volle ontwikkeling is op de gronden van een voormalige petroleumhaven. Deze brownfield met een oppervlakte van 120 ha wordt herontwikkeld tot een **hoogwaardig, watergebonden en eco-effectief bedrijventerrein**. Het project Blue Gate koppelt een duurzaam en kwaliteitsvol bedrijventerrein aan de realisatie van een ecologische verbinding. Het masterplan bestaat uit een evenwicht tussen enerzijds **harde ontwikkeling en anderzijds een zachte ecologische continuïteit**. Verder is Blue Gate ook een vooruitstrevend project omtrent **circulair watergebruik**. Er worden momenteel 4 toepassingen onderzocht: (1) slimme sturing van vertraagde afvoer, (2) uitbouw van een volledig waternet met grijswater, (3) gebruik van regenwater uit buffers met permanente voedingsleiding naar nabijgelegen natuurgebied Hobokense Polder waar er verdroging optreedt en (4) gebruik van permanent waterbuffer als voedingspunt voor de stedelijke groendiensten. In 2010 zijn de krijtlijnen voor deze herontwikkeling vastgelegd in het masterplan dat door OMGEVING werd opgemaakt. Daarnaast staat OMGEVING, als onderdeel van Blue O'pen, in voor het ontwerp van de infrastructuur en publiek domein, de opmaak van het verkavelingsplan, de stedenbouwkundige plannen, de uitvoeringsplannen, de opvolging van de werken en de ruimtelijke procesondersteuning.



figuur 6 Blue Gate masterplan



figuur 7 Blue Gate foto's



1.3.2 BESCHIKBAARHEID VAN RUIMTE

De fysieke beschikbaarheid van ruimte is - in tegenstelling tot diverse andere gebieden in de regio Leuven / BXL / Waver - geen problematisch kritische succesfactor. Er is relatief veel ruimte beschikbaar die bovendien in handen is van een eigenaar die deze ruimte wil aanbieden aan geïnteresseerden. De klassieke concurrentie met (meer rendable) residentiële ontwikkelingen lijkt ook niet aanwezig. Toch moet dit nog vertaald worden naar een juridisch ruimteaanbod (bestemmingen) met aantrekkelijke vestigingsfactoren (ruimtelijke, financiële condities enz.)

OPGAVE 3: CREËREN VAN AANTREKKELIJKE VESTIGINGSFACTOREN

Het masterplan zal, op basis van de reeds aanwezige structuren en elementen (landschap, erfgoed enz.) diverse vestigingsfactoren creëren die sturend (maar niet beperkend) werken richting bepaalde thematische invullingen (werk, recreatie enz.). Daarnaast moet het masterplan de synergie en kruisbestuiving ruimtelijk faciliteren én een flexibele fasering mogelijk maken. Een referentievoorbeeld is **Van Marcke site** in Kortrijk.

VAN MARCKE SITE KORTRIJK

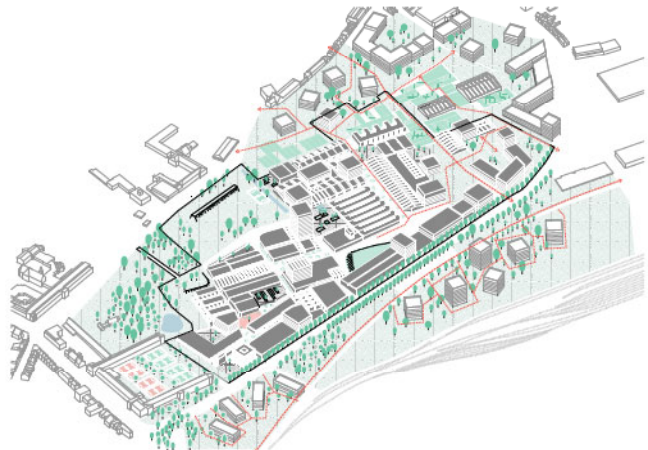
Het ontwerpteam OMGEVING - UAU staat in voor de opmaak van een masterplan en uitvoeringsopdrachten voor de Van Marcke site te Kortrijk. **Het ontwerpvoorstel is geen masterplan maar een experimentele ontwikkelingsstrategie.** De kwaliteiten, het karakter van de bestaande structuren alsook de specifieke topografie creëren de perfecte condities om te **vertrekken vanuit de bestaande toestand en in te zetten op duurzame principes van circulariteit, hergebruik en identiteit.**

De unieke positie van **één grondeigenaar** biedt de mogelijkheid om het projectgebied als één geheel te (blijven) benaderen, weliswaar met vele stakeholders/gebruikers. Vennootschap Pottelberg stuurt de ontwikkeling en is zowel een operationeel vehicle, een investeringsfonds als een management vennootschap. Om de flexibiliteit en rechtszekerheid in de toekomst te maximaliseren, is een helder en eenvoudig **ruimtelijk raamwerk nodig dat de leidraad vormt voor alle toekomstige ontwikkelingen binnen de Van Marcke site.** Het ruimtelijk raamwerk is vorm gegeven vanuit het concept van stedelijke kamers en publieke voegen. De stedelijke kamers zijn de ontwikkelingsvelden. De ontwikkelingsvelden transformeren in de tijd door wijzigend gebruik en evoluerende bebouwing. De publieke voegen vormen de publieke ruimte tussen de verschillende stedelijke kamers. De voegen verbinden de verschillende stedelijke kamers met elkaar en verankeren de Van Marcke site binnen het stedelijke weefsel van Kortrijk. Voor zowel de stedelijke kamers (ontwikkelingsvelden) als de publieke voegen (publieke ruimte) worden er **paspoorten opgemaakt** die aan de hand van **vestigingsvoorwaarden, inrichtingsprincipes, cijfers en volumes** aangeven wat er mogelijk is per zone.



1.3.3 INVULLING CONCRETE BEHOEFTE

De opdrachtgever heeft reeds een zicht op enkele concrete ruimtevragen (een aantal lokale economische actoren, toerisme, recreatie, ...). Het project is echter niet in hoofdzaak tot stand gekomen door een ruimtelijke behoefte maar door een ruimteaanbod. Dat betekent dat het ambitieniveau over het invullen van een concrete behoefte lager ligt dan in sommige andere projecten (cfr Vaartopia). Hoewel het tot op zeker niveau mogelijk is om een ruimtevraag te creëren op basis van een uniek aanbod, is het uiteraard belangrijk het project te baseren op een bestaande vraag die misschien elders (al dan niet versnipperd) leeft.



figuur 8 isometrie langetermijnvisie Van Marcke site



figuur 9 deel van een paspoort van een stedelijke kamer: de cijfers en de volumes geven weer wat er mogelijk is

OPGAVE 4: ZICHT KRIJGEN OP RUIMTEVRAAG & BEMIDDELING

Het ontwerpteam brengt de ruimtevraag in kaart via bevestigingen van intermediairen (waaronder uiteraard de POM), een upstream workshop (zie verder in plan van aanpak) met ontwerpend onderzoek als inspiratie. Eenmaal de (potentiële) ruimtevraag is gekend, moet het ontwerpend onderzoek en een bijhorend projectcharter ook een tool worden voor de ruimtelijke bemiddeling.

Een referentievoorbeeld van een uitgebreid co-creatieproces is het project **'toekomstperspectief Doel'**.

TOEKOMSTPERSPECTIEF DOEL

Het Toekomstperspectief Doel is een rapport dat het beginpunt vormt in het realiseren van een duurzame herstart voor dit historische dorp. Het dorp moest oorspronkelijk verdwijnen voor uitbreidingen van de haven, maar na tientallen jaren van uitgebreid overleg werd uiteindelijk beslist dat het dorp toch definitief kan blijven bestaan.

In opdracht van Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) onderzoeken OMGEVING en RE-ST welke toekomstperspectieven mogelijk zijn op maat van Doel en zijn omgeving. Dit doen zij aan de hand van (1) verschillende werksessies, (2) een werkgroep en (3) bilateraal overleg.

(1) Het ontwerpteam introduceert **werksessies** om met een groep van actoren dieper en langer op belangrijke thema's te kunnen ingaan. De sessie wordt opgevat als een workshop waar via presentatie, debat, sitebezoeken, ... gedragen oplossingen worden voorbereid die op de eerst volgende werkgroep worden meegedeeld.

(2) De werkgroep (WG) is een **plenaire klankbordgroep**. Tijdens de WG wordt een samenvattend overzicht gegeven van de stand van zaken van de verschillend (plan)initiatieven, pioniersprojecten en werksessies in Doel.

(3) **Bilateraal overleg** is een kort overleg over lopende en/of opstartende projectdossiers en planinitiatieven in Doel. Dit kort terugkoppelmoment zorgt voor het vroegtijdig detecteren van koppelingen en/of opportuniteiten. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de renovatie van Hooghuis, de komst van de Kogge, enz. De inhoud en resultaten van dit overleg worden altijd gecommuniceerd op de eerst volgende werkgroep.



figuur 10 werksessies op terrein voor toekomstperspectief Doel



1.3.4 DRAAGVLAK

Ondanks dat er nog spanningen te verwachten zijn door de diversiteit aan stakeholders en ambities, lijkt er een algemene consensus over de projectambities, dit is o.a. te wijten aan de problematiek van de huidige leegstand. We schatten in dat het bovenlokale draagvlak nog moet worden versterkt indien een substantiële financiële ondersteuning nodig blijkt.

OPGAVE 5: UITBOUWEN VAN EEN STAKEHOLDERNETWERK VAN DRIJVENDE KRACHTEN

We stellen voor om stappen van stakeholder-input af te wisselen met ontwerpend onderzoek zodat het draagvlak kan worden vergroot (zie verder in plan van aanpak), zoals ook toegepast bij 'Viroinval'. Voor de integratie van projectpartners (deel van de projectontwikkeling) moet er nauw worden samengewerkt met de opdrachtgever.

VIROINVAL

Voor de herbestemming van de - vervuilde én overstromingsgevoelige - historische leerlooierij site in Viroinval tot ecologische vakantiebestemming en toegangspoort tot het nieuwe Nationale Park Entre Sambre et Meuse werd - na de eerste schetsontwerpfase - een **intensieve feedback en matchmaking fase uitgevoerd om meer zicht te krijgen op subsidies, investeringspartners, specifieke regulering enz.**

Miss Miyagi is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het project in Viroinval. Zusterbedrijf Stadsmakersfonds neemt (een deel van) de investeringen voor haar rekening.

Organisatie	Beschrijving	Categorie	Beleiden	Contact	Overleg	Site overleg
Collège Viroinval	Burgemeester en schepenen Viroinval	Publieke partner				
Kabinet Minister Debus	Minister van Toerisme en erfgoed	Publieke partner				
SPW Territoire	Publieke eigenaar overloperde site	Publieke partner				
SPW Direction de Namur	Directeur-Fonctionnaire délégué chez SPW	Publieke partner				
Naminvest	Provinciale investeringsvehikel	Publieke partner				
Vallonia Entreprendre	Regionaal investeringsvehikel (Isle Sowaflin, Sogesa, SRIN)	Publieke partner				
Sowaflin	Vallonia Entreprendre	Publieke partner				
Sogesa	Vallonia Entreprendre	Publieke partner				
SRIN	Vallonia Entreprendre	Publieke partner				
Vlaater	WV, Financiering coöperatieve en sociale projecten	Publieke partner				
Fondation Chimay Warlois	Lokale stichting, partner van Parc ESEM	Publieke partner				
FRIM	Federale investeringsfonds	Publieke partner				
Agence Wallonne du Patrimoine	Administratie erfgoed	Publieke partner				
Commissariat General du tourisme	Administratie Toerisme	Publieke partner				
Parc ESEM	Parc National Entre Sambre et Meuse	Publieke partner				
Koning Boudewijnstichting	Fonds en eigenaar site Fagnolle	Publieke partner				
Ignatio	Intercommunale Châtelet - Idoien traject Toerisme	Publieke partner				
BEP	Bureau économique de la Province de Namur	Publieke partner				
Province Namur	Cabinet du Député-Président Jean-Marc Van Espen	Publieke partner				
Minister Bureau	vice-ministère-président en ministre Economie, Buitenlandse Handel	Publieke partner				
Correspondent hotels	Elfgodshuis: Operational manager is coöperant	Input of partner				
Wild Trail	Outdoor referentie	Input of partner				
Heidloot van Elsmere	Heritagepark	Input of partner				
Howard VOF	Hospitality consultant	Input of partner				
Unicorn	Investeerder / Of Site evalueert	Input of partner				
Loes en Kieke	Catering en event ervaring, willen mss partner worden. Heboel	Input of partner				
Rootoptiger	Kunstenaarscollectief	Input of partner				
Via Via Café	Rescafé met lokale verankering, Coöperant	Input of partner				
Tatish Stay'it	Camping units	Input of partner				
Boulevard academy	Onroerend goed	Input of partner				
KU Leuven	Onroerend goed op de site	Input of partner				
Les Copinagnons (Avantim)	Offerte natuurseen	Input of partner				
Ferme Château De Doube	Buurtbewoner, lokale uitbater	Lokale projecten				
Coman Saint Koenig	Hotel 1500, Private innteriet coöpering; vakantiehuizen, events	Lokale projecten				
Forest to plate	Lokale Outdoor ervaring	Lokale projecten				
La Cabaillonne	Buurtbewoner, Deel3Breakfast	Lokale projecten				
Courtes collective	Lokale projecten	Lokale projecten				
Bresserie Les Fagnes	Lokale projecten	Lokale projecten				
Project Pantier Chatelet	Lokaal permacultuursproject	Referentieproject				

figuur 11 matchmaking overzicht voor project Viroinval



1.3.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

We schatten in dat het, gezien de diverse uitdagingen én bijkomende niet commerciële ambities, uitdagend zal zijn om een financieel zelfbedruipende ontwikkeling te realiseren. We geloven wel dat we - samen met de opdrachtgever - een onderbouwd narratief en ruimteaanbod kunnen ontwikkelen waar ontwikkelingspartners, subsidiërende en vergunningsverlenende overheden mee hun schouders onder willen zetten. Dit vergt een meer iteratieve en geïntegreerde manier van samenwerking tussen de opdrachtgever en het ontwerpteam. Als team willen we onze uitgebreide ervaring met ruimtelijk ontwerp, procesmanagement én projectontwikkeling graag niet alleen in deze, maar ook in toekomstige fasen ter beschikking stellen. Omgekeerd willen we de kennis van de POM maximaal integreren in het ontwerpproces.

OPGAVE 6: DUURZAAM ONTWIKKELLEN ALS FINANCIËLE MOTOR

We onderzoeken - via analyse, een upstream workshop en scenario-denken (zie verder in plan van aanpak) - wat bijzonder is aan de Florival site, hoe die bijzonderheid een bijdrage kan leveren aan de vier pijlers van duurzame ontwikkeling (economisch, sociale, culturele en technische ontwikkeling) en welke actoren daardoor bereid zijn om iets terug te geven aan de site (kennis, tijd, geld enz.) als huurder, projectpartner, investeerder, subsidiërende overheid enz. Het streven naar duurzame ontwikkeling, en het koppelen van het project aan bestaande maatschappelijke ambities en tendenzen, wordt daardoor de motor voor de financiële haalbaarheid.

Miss Miyagi ontwikkelde hiervoor een eigen methodologie, zie referentie 'alternatieve ontwikkelings- en financieringsmodellen voor moeilijk te herbestemmen erfgoed'.

ALTERNATIEVE ONTWIKKELINGS- EN FINANCIERINGS-MODELLEN VOOR MOEILIK TE HERBESTEMMEN ERFGOED

In opdracht van de stad Leuven onderzocht Miss Miyagi 'Alternatieve ontwikkelings- en financieringsmodellen voor moeilijk te herbestemmen erfgoed' en vertaalde ze deze theorie naar een eigen methodologie (zie plan van aanpak).

In de upstream workshop wordt onderzocht wat er specifiek is aan de site en hoe die specificiteit een bijdrage kan leveren aan bestaande tendens en initiatieven binnen de vier pijlers van duurzame ontwikkeling. Het voordeel daarvan is tweeledig: de ontwikkeling van de site kan een (groter) hefboomeffect hebben qua duurzame ontwikkeling én er kunnen fondsen - die gealloceerd werden binnen deze bestaande tendensen - aangetrokken worden voor de ontwikkeling van de site, door het (uniek en daardoor competitief) aanbod van de site.



1.3.6 VERGUNBAARHEID

De uitdaging rond de vergunbaarheid situeert zich vooral rond de bodem en de waterproblematiek en de verschillende administratieve benaderingen van deze thema's tussen Vlaanderen en Wallonië. Het thema mobiliteit is - afhankelijk van het gekozen programma - ook een belangrijk aandachtspunt.

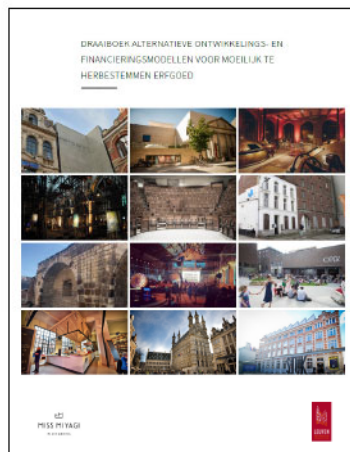
OPGAVE 7: INZETTEN OP EEN GEÏNTEGREERD VERGUNBAARHEIDSONDERZOEK

De kritische elementen voor de vergunbaarheid (water- en bodem) zijn sterk verweven én tegenstrijdig: voor het overstromingsrisico is de standaard aanname om het reliëf niet te veranderen, voor de (betaalbaarheid van de) bodemsanering zal dat misschien wel wenselijk of noodzakelijk zijn. Het overstromingsrisico zal ook bepalend zijn voor de (positie van extra) volumes. Beide thema's vragen bijkomende externe expertise die geïntegreerd moet worden in het ontwerpproces. Het is ons aanvoelen dat in een eerste stap een meer gedetailleerde - sitespecifieke - analyse van het overstromingsrisico moet worden gemaakt.

Dit was ook noodzakelijk bij het referentievoorbeld **Viroinval**.



figuur 12 4 pijlers van duurzame ontwikkeling



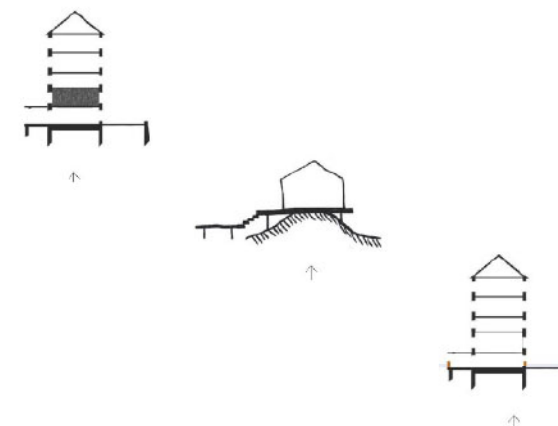
figuur 13 onderzoek naar alternatieve ontwikkelings- en financieringsmodellen voor moeilijk te herbestemmen erfgoed, door Miss Miyagi

VIROINVAL

Een factor dat noodzakelijk was om het project vergunbaar te maken, was een **sitespecifieke studie naar het overstromingsrisico**. Daarbij wordt (waarschijnlijk) het - sitespecifieke - 50 jaar risico pijl als referentiepijl voor de ontwikkeling gehanteerd. Dit kan een ander pijl zijn dan het vergunningstechnisch vastgestelde pijl dat gebaseerd is op minder gedetailleerde analyse.

Het overstromingsrisico wordt beoordeeld op 2 pijlers: qua volumetrie nemen gebouwen of grondverzet ruimte in ten nadelen van potentieel watervolume dat daardoor elders overstroomt. Qua stromingen mogen extra volumes geen extra risico veroorzaken.

Miss Miyagi is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het project in Viroinval. Zusterbedrijf Stadsmakersfonds neemt (een deel van) de investeringen voor haar rekening.



figuur 14 luchtfoto Viroinval



figuur 15 studie naar overstromingsrisico in project Viroinval

3 SCHETSONTWERP(EN)

3.1 DRIE (SNEUVEL)SCENARIO'S

Voortbouwend op de methodologie die het ontwerpteam naar voor schuift, zijn er in plaats van één schetsontwerp, drie 'sneuveldscenario's' uitgewerkt. De scenario's onderzoeken mogelijke strategieën voor alle ontwikkelingsaspecten (programma, ruimte, exploitatie, juridische organisatie, financiering) maar variëren primair volgens de grote ruimtevragen die op de site geprojecteerd worden vanuit de verschillende stakeholders (programmatorisch):

- Natuurontwikkeling (bestemmingstype 1 qua sanering)
- Recreatieve ontwikkeling (bestemmingstype 3)
- Economische ontwikkeling (bestemmingstype 5).

Deze programmatorisch variaties vallen ook mooi samen met het spectrum van bestemmingstypes en dus regelgeving qua bodemsanering. Deze bestemmingstypes hebben op hun beurt weer een sterke invloed op (minstens) de ruimtelijke en financiële strategie.

Het is niet de bedoeling dat er wordt gekozen voor 1 scenario. Deze scenario's zijn een tool om de diverse stakeholders inzichten te geven in de voor- of nadelen van bepaalde keuzes. Meestal worden - op basis van de feedback - diverse elementen uit de diverse scenario's gecombineerd tot een synthesescenario.

Voor de verschillende scenario's wordt er niet enkel gekeken naar de programmatorische en de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook naar de mogelijkheden voor de exploitatie, de financiering en de juridische organisatie.

Volgende vraag vanuit het bestek wordt telkens onmiddellijk aan een scenario gekoppeld en mee in dit hoofdstuk behandeld.

“Een nota over fasering en proces:

- de ontwerper geeft aan hoe de transformatie van de site gefaseerd tot stand zou kunnen komen; welke fases er te onderscheiden zijn en hoe ze elkaar zouden kunnen opvolgen; er wordt een eerste voorstel geformuleerd over de manier waarop de partners zouden kunnen samenwerken bij de opmaak en de uitvoering van het masterplan

- de ontwerper geeft aan of er kansen zijn voor tijdelijke ingrepen of te realiseren quick-wins.”

3.1.1 LIVING LAB LANDSCHAPSPARK

Het regeneratieve **Living Lab Landschapspark** dompelt bezoekers, onderzoekers en passanten onder in de regeneratieve kracht van natuurontwikkeling en erfgoed. Proefopstellingen rond water-, bodem-, biodiversiteit- en energiebeheer worden geïntegreerd in het postindustriële landschap dat een uniek decor vormt voor een diversiteit aan sociale en culturele evenementen, onderzoeks- en onderwijsactiviteiten. Qua sanering wordt gekozen voor het meest strenge bestemmingstype 1 (natuurgebied, waterwinning, ...) Bezoekers krijgen ook een blik achter de schermen van het kloppende hart van de Brabantse wouden met werkplaatsen, een zaadbank en - adopt a - tree nursery, een rescue centre, ... In of rond de oude watermolen en abdij kan men terecht voor een lunch met lokaal geteelde streekproducten of overnachtingen.

Hoofdreferentie scenario 1: Uferpark Attisholz Süd

Het park, gelegen langs de rivier de Aare, maakt deel uit van de voormalige cellulosefabriek Attisholz. Het ontwerp creëert een volumetrisch evenwicht tussen gebouwen en open ruimte, een evenwicht tussen bouwmassa en boommassa. Dankzij een herbebossingsstrategie zal het bomenvolume de komende jaren uitgroeien tot een ecologische en klimatologische waardevolle 'bomenhal'. Daarnaast zijn er zones met asfalt en betonnen oppervlakten die verwijzen naar het industriële verleden. De waterbassin fungeert als 'waterbuffer' voor het regenwater van de omliggende hoogbouw. Met zijn royale treden en beplanting heeft de waterbassin zowel een hoge ecologische waarde als een hoge gebruiks- en verblijfswaarde.



figuur 25 Uferpark Attisholz Süd, Zwitserland, Mavo landschaften

3.1.2 SPORT- EN WELZIJNSPARK

Het Florival **Sport- en Welzijnspark** biedt een - met het openbaar vervoer goed bereikbaar - ecologisch en sportief alternatief voor het verderop gelegen (aqua)walibi, moeilijk bereikbare avonturenparken in de Ardennen of commerciële binnensportcentra (Sparx). Aanvullend op het diverse aanbod (hoogteparcours, pump track, adventure hill, kayak, beach volleybal, ...) biedt de site ruimte voor sport- en zorgprofessionals met o.a. een sportstage hotel / groepsverblijf in de abdij voor scholen en sportclubs. Het natuurlijke en historische decor creëert bovendien de perfecte setting voor aanvullende wellness activiteiten. Qua sanering wordt gekozen voor bestemmingstype 3 (recreatie) wat er hoogstwaarschijnlijk voor zal zorgen (t.o.v. scenario 1) dat er minder gesaneerd moet worden en dat strategieën zoals intern zero sum grondverzet mogelijk zijn (adventure hill).

Hoofdreferentie scenario 2: Duisburg landschaftspark

Het Landschapspark Duisburg-Nord, aangelegd op het voormalige terrein van het metaalbewerkingsbedrijf Duisburg-Meiderich, is een park, waarin natuur en industriële cultuur worden verbonden met elkaar. De oude fabriekshallen, hoogovens en Gasometer werden niet gewoon gesloopt maar op een creatieve manier opnieuw gebruikt voor recreatie: klimmen in de oude giethal en in de voormalige ertsbunker, duiken in de onder water gezette Gasometer, uitkijken vanuit de hoogoven 'uitkijktoren' en wandelen en fietsen in de groene open ruimte.



figuur 26 Duisburg Landschaftspark, Duitsland, Latz + partner

3.1.3 NATURE BASED BEDRIJVENPARK

Het **Nature Based Bedrijvenpark** verzamelt en stimuleert (door de ruimtelijke context, kruisbestuiving, ...) economische activiteiten die focussen op duurzame ontwikkeling en (onze relatie tot) lokale ecosystemen. Een flexibel te ontwikkelen grid van gestapelde, lokaal geproduceerde houtskelet-bedrijfsgebouwen biedt ruimte aan verwerkers van - Brabantse wouden - materiaal-reststromen, innovatieve energie - startups, bedrijven actief in water / bodem / bosbeheer, kantoren en productieateliers buitensportbedrijven (bouw kayaks, tiny houses, reparaties Decathlon lease, ...). Qua sanering wordt er gekozen voor een bestemmingstype 5 (industriegebied, wetenschapspark) waardoor de saneringsnoodzaak lager ligt en er via het afdekken van bepaalde zones reeds grote delen bruikbaar zouden kunnen zijn.

Hoofdreferentie scenario 3: Blue Gate Antwerpen

Blue Gate Antwerp is het eerste circulaire bedrijventerrein in Vlaanderen dat in volle ontwikkeling is op de gronden van de voormalige petroleumhaven in het zuiden van Antwerpen. Het ontwerp omvat onder andere een logistieke zone, een zone voor productie, een zone voor onderzoeksactiviteiten en een centrale parkzone van 14,5 ha waar wordt gestreefd naar een natuurlijke en spontane ontwikkeling. De erfgoedrelicten uit het petroleumverleden zoals pijpleidingen, loodsen en tanks bepalen mee de uniciteit van deze werkplek van de toekomst.



figuur 27 Blue Gate Antwerpen, OMGEVING, RE-ST, HydroScan, Bopro

3.2 OVERKOEPELENDE CONTEXTUELE UITGANGSPUNTEN

Naast de verschillen per scenario zijn er ook overkoepelende ruimtelijke principes van toepassing op de drie scenario's. Vanuit de context heeft het ontwerpteam namelijk een aantal contextuele uitgangspunten opgesomd die vanuit een ruimtelijk en duurzaam oogpunt belangrijk zijn om in elk scenario te integreren. Hoe ze worden geïntegreerd, verschilt dan weer per scenario, omwille van een ander hoofdprogramma.

Een belangrijk aandachtspunt bij de visievorming is de bodemvervuiling die aanwezig is op de site, vanwege de historische industriële activiteiten. In de drie scenario's wordt er hiervoor een ander antwoord op maat gezocht. Hieronder volgt een overzicht van de uitgangspunten / randvoorwaarden.

3.2.1 INPASSEN BINNEN DE BRABANTSE Wouden

De site is volledig ingebed in een groene, ecologisch waardevolle omgeving en kan een belangrijke rol vervullen binnen de openruimtestructuur omwille van de ligging binnen de Brabantse Wouden. De openruimtestructuur is van bovenlokaal belang: (1) vogelrichtlijngebied, habitatrichtlijngebied en VEN-gebied op Europees niveau, (2) natuurinrichtingsprojecten Dijlevallei en het Vlaams reservaat Vijvers van Florival op Vlaams niveau en (3) een natuurverbingsgebied op provinciaal niveau.

De uitdaging is de site te herontwikkelen in samenhang met en op verschillende schaalniveau's van de natuurlijke omgeving. Op regionale schaal is het vrijwaren van een ecologische noord-zuid corridor van belang en het versterken van de Dijlevallei. De site heeft het potentieel om als poort van de Brabantse Wouden te worden uitgebouwd. Op meso schaalniveau wordt er ingezet op de inpassing van de site binnen het mozaïeklandschap, gekenmerkt door een afwisseling van bosgebied, voedsellandschap en wetlands. Dit kadert ook binnen het strategisch project Walden (Wouden Akkers en Landschappen langsheen de Dijlevallei Ecologische laten Netwerken). Het productief voedsellandschap dat in de omgeving en in het verleden ook op de site waar te nemen was (zie historische orthofoto), kan binnen een hedendaagse visie een nieuw uitgangspunt vormen. Op micro schaal wordt er ingezet op verschillende landschapsruimtes, kleine landschapselementen en een hoog biodivers karakter.

De drie scenario's kennen dus alvast één gelijkenis: er wordt telkens een 'park' gecreëerd, dat aansluit bij de omgeving (zoals de titels van de scenario's reeds verraden).

3.2.2 VOORZIEN VAN RUIMTE VOOR WATER IN DIJLEVALLEI

De site is gelegen in de Dijlevallei, de zone rondom de Dijle is overstromingsgevoelig. Concreet voor de site betekent dit dat de westelijke zone van de site, vanaf het terrein van het rioolwaterzuiveringsstation tot aan het eilandje (zone tussen Dijle en Afleiding Dijle), overstromingsgevoelig is. Het eilandje wordt op de waterkaarten ook aangeduid als een 'van nature overstroombaar gebied'.

Bij de opmaak van het masterplan zal er rekening moeten worden gehouden met de mogelijke overstromingsproblematiek. De uitdaging is om in het masterplan voldoende ruimte voor water te voorzien om het water beter te kunnen sturen en overstromingen op ongewenste plaatsen op de site te vermijden.

In de drie scenario's wordt er ruimte voor water voorzien, telkens op een andere manier geïntegreerd in de site, aansluitend bij het programma. Water kan op die manier een beeldbepalende drager vormen voor de site.

3.2.3 UITROLLEN VAN MINIMALE INFRASTRUCTUUR VOOR GEMOTORISEERD VERKEER EN EEN FIJNMAZIG TRAGE WEGENNETWERK

De site is slecht bereikbaar per auto/vrachtwagen. In hoofdzaak dient het programma van de site zich dus te richten op treinreizigers, fietsers en wandelaars. Puur autogerichte activiteiten zijn te vermijden. Het parkeren dient zich te beperken tot een kleinschalige geclusterde, collectieve parkeerstrategie. De site blijft hierdoor autoluw, wat de aantrekkelijkheid van het publiek domein verhoogt. Daarnaast moet er ook worden gekeken naar een evenwicht in het parkeerprofiel (weekdagen vs weekend).

Verder kan een traag wegennetwerk over de site worden uitgerold, dat de aansluiting maakt met de trage wegen in de omgeving en zowel door recreanten als functionele gebruikers kan worden gebruikt.

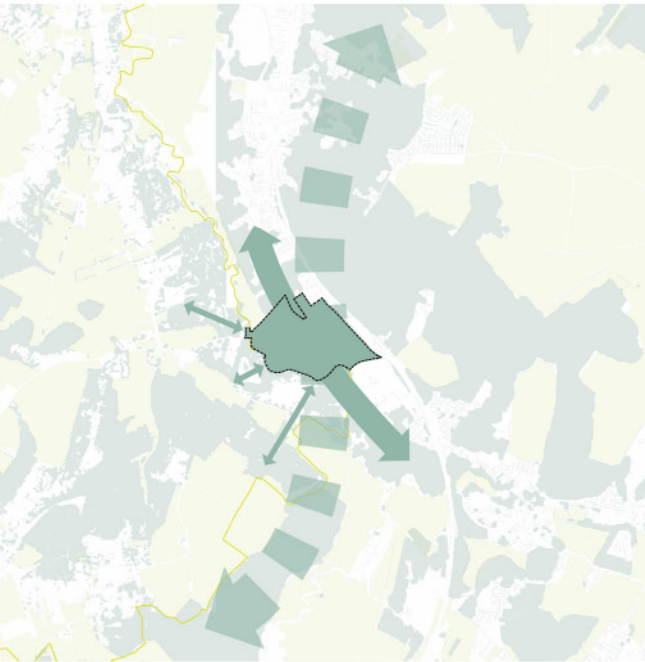
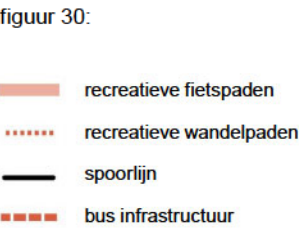
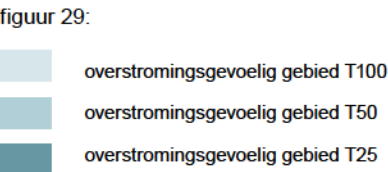
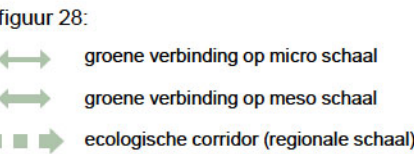
3.2.4 ENERGIE EN CIRCULARITEIT

Bijdragen aan de circulaire transitie; door o.a. in te zetten op hernieuwbare energiebronnen maar evenzeer door te zoeken naar netwerken of systemen van verbonden actoren, door te redeneren volgens circulaire verdienmodellen en maximaal circulair te bouwen.

Het masterplan zet in op de uitrol van een energielandschap, waarbij het aandeel hernieuwbare energie wordt gemaximaliseerd en het energieverbruik geminimaliseerd.

Gebouwen zijn zo ontworpen dat ze zich relatief eenvoudig kunnen aanpassen aan de toekomstige noden en voortschrijdende inzichten.

In de drie scenario's worden er andere hernieuwbare energiebronnen voorgesteld en is er sprake van andere netwerken van verbonden actoren.



figuur 28 dit schema toont de ambitie om de site landschappelijk in te bedden in de natuurlijke omgeving op drie schaalniveau's



figuur 29 overstromingsgevoelig gebied rond de Dijle vallei



figuur 30 bestaande traag wegennetwerk en openbaar vervoer in de omgeving van de site

3.2.5 DNA VAN DE PLEK BEHOUDEN EN VERSTERKEN

Het terrein, dat in eigendom is van POM Vlaams-Brabant, situeert zich op de voormalige batterijfabriek Tudor (later 'Exide') en omvat nog industrieel patrimonium, dat in verval is geraakt. Naast dit terrein bevindt zich nog een terrein met beeldbepalende bebouwing, met name de Cisterciënzerabdij van Florival.

Ook op het vlak van het landschap zijn er identiteitsbepalende elementen aanwezig, de bestaande bomengroepen moeten zo veel mogelijk worden behouden. Wanneer we kijken naar de historische kaarten valt het op dat het landschap doorheen de tijd al veel van zijn diversiteit verloren is. Een vergelijkend ecologische matrix, één op basis van de Ferrariskaart uit 1777 en één gebaseerd op een recente orthofoto maken dit duidelijk.

De uitdaging bestaat erin om het DNA van de plek, zowel op vlak van landschap als bebouwing, zoveel mogelijk te behouden en te versterken. De ambitie is om historische gelaagdheid in de site waarneembaar te maken en laten samensmelten met het toekomstige programma.

Vanuit een eerste lezing van het erfgoed, stellen we voor om minimaal volgende gebouwen - ondanks de slechte staat van sommige gebouwen - toch in een bepaalde hoedanigheid (bijvoorbeeld een gedeelte van de gevel) te behouden op de site om de uniciteit van de site te waarborgen:

- oude watermolen als hart van de site (bv. bezoekerscentrum, infopunt, enz.) (figuur 39)
- U-vormig gebouw (figuur 41)
- abdijgebouw (figuur 42)
- Henri Tudor standbeeld (figuur 43).

Deze gebouwen zijn in de drie scenario's (p.14,16 en 18) telkens in het zwart ingekleurd. Waar mogelijk kunnen ook nog structurerende

elementen van andere gebouwen worden bewaard. De haalbaarheid hiervan is ook afhankelijk van het toekomstige programma. Een verdere studie zal moeten uitwijzen welke bouwelementen en constructies nog kunnen worden gerecupereerd en heringericht.

Op vlak van het landschap, pleiten we voor het behoud, versterken en/of herstellen van volgende zaken:

- het verhogen van de landschappelijke diversiteit door bijvoorbeeld het inrichten van:
 - groententuin (zoals aanwezig was op de Ferrariskaart)
 - waterlichamen (zoals bijvoorbeeld de vijver in de tuin van de abdij, zichtbaar op de Ferrariskaart en de orthofoto van 1971)
 - boomgaard (zoals aanwezig op de Ferrariskaart)
 - geometrische binnentuin, binnenin de abdijsmuur (zoals zichtbaar op de orthofoto van 1980)
 - kleine landschapselementen (zoals aanwezig op de Ferrariskaart)
- het verhogen van de doorwaadbaarheid op site door bijvoorbeeld:
 - heropenen van bruggen over de Oude Dijle-arm (zoals op het grondplan van de batterijfabriek, figuur 40)
 - herstellen van een oude buurtweg, die de site via het zuiden connecteert met Vlaams grondgebied (zoals zichtbaar op de historische kaart van 1846-1854)
 - heropenen van de brug die de link maakt tussen de site van de voormalige batterijfabriek en de tuin van de abdij (zoals zichtbaar op de kaart van 1939 en de orthofoto van 1971)
 - herstellen van de circelvormige paden in tuin van abdij (zoals waarneembaar op de orthofoto van 1971).

In de drie scenario's zullen de identiteitsbepalende elementen van het landschap en de bebouwing zichtbaar zijn, maar de wijze waarop kan verschillen.



figuur 31 ecologische matrix, gebaseerd op de Ferraris kaart 1777

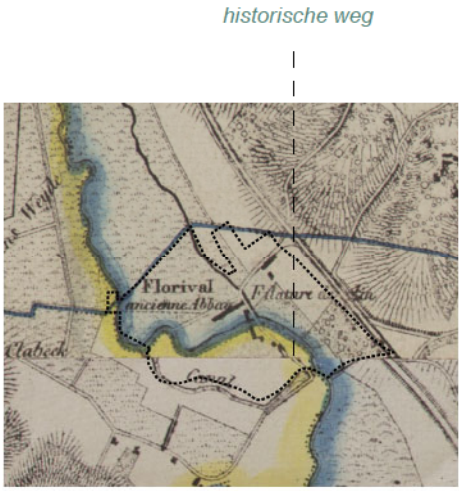


figuur 32 ecologische matrix vandaag

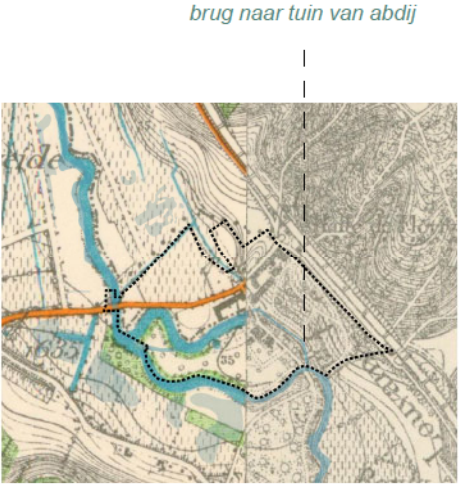
- loofbos
- akker
- weiden
- moeras
- waterlichaam (vijver, rivier)
- afleiding van de Dijle
- boomgaard
- groententuin
- gebouw



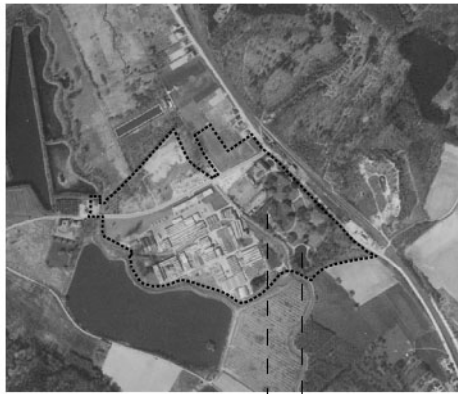
figuur 33 Ferrariskaart 1777



figuur 34 historische kaart 1846 - 1854



figuur 35 historische kaart 1939



figuur 36 orthofoto 1971



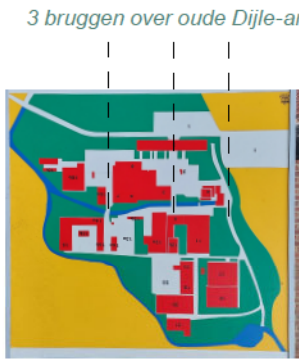
figuur 37 orthofoto 1979 - 1990



figuur 38 orthofoto 2023



figuur 39 oude watermolen



figuur 40 grondplan batterijfabriek



figuur 41 U-vormig gebouw



figuur 42 abdij

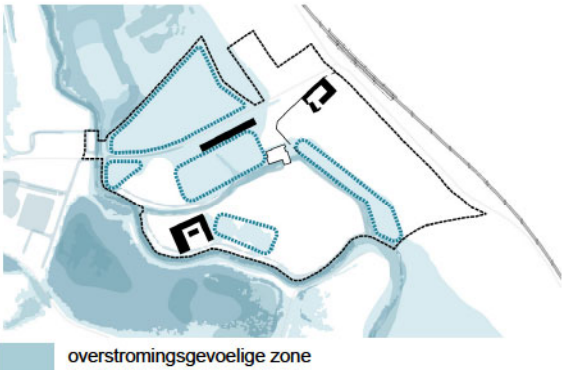


figuur 43 Henri Tudor standbeeld

3.3 SCENARIO 1: LIVING LAB LANDSCHAPSPARK

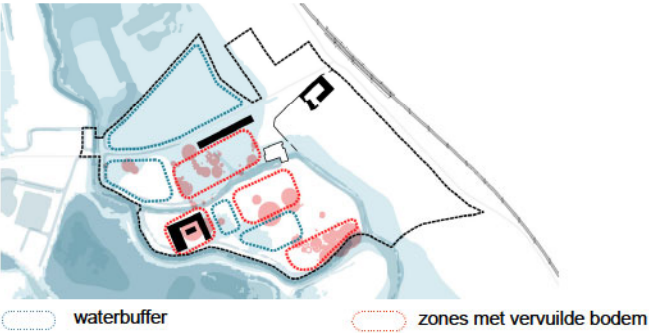
Het regeneratieve Living Lab Landschapspark dompelt bezoekers, onderzoekers en passanten onder in de regeneratieve kracht van natuurontwikkeling en erfgoed. Proefopstellingen rond water-, bodem-, biodiversiteit- en energiebeheer worden geïntegreerd in het postindustriële landschap dat een uniek decor vormt voor een diversiteit aan sociale en culturele evenementen, onderzoeks- en onderwijsactiviteiten. Qua sanering wordt gekozen voor het meest strenge bestemmingstype 1 (natuurgebied, waterwinning, ...) Bezoekers krijgen ook een blik achter de schermen van het kloppende hart van de Brabantse wouden met werkplaatsen, een zaadbank en - adopt a - tree nursery, een rescue centre, ... In of rond de oude watermolen en abdij kan men terecht voor een lunch met lokaal geteelde streekproducten of overnachtingen.

3.3.1 RUIMTELIJKE CONCEPTEN



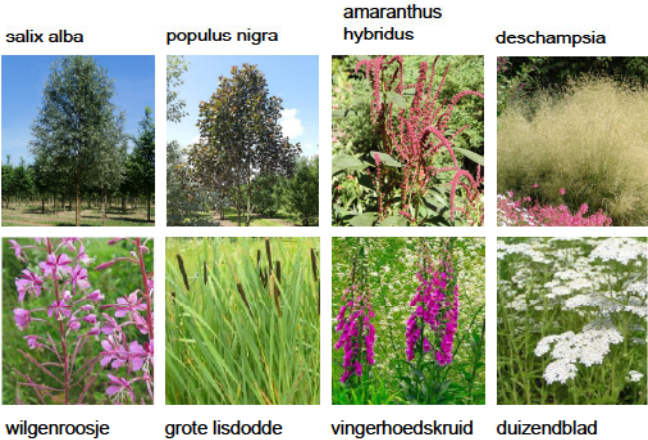
concentreren van waterbuffers

Enkele zones van de site zijn overstromingsgevoelig. Bij de opmaak van de visie moet er dus rekening worden gehouden met de mogelijke overstromingsproblematiek. Hiervoor voorzien we waterbuffers. Op het schema hieronder zijn de locaties voor waterbuffers ingekleurd. Deze plekken staan soms droog en bij hevige regenval zullen deze onder water staan.



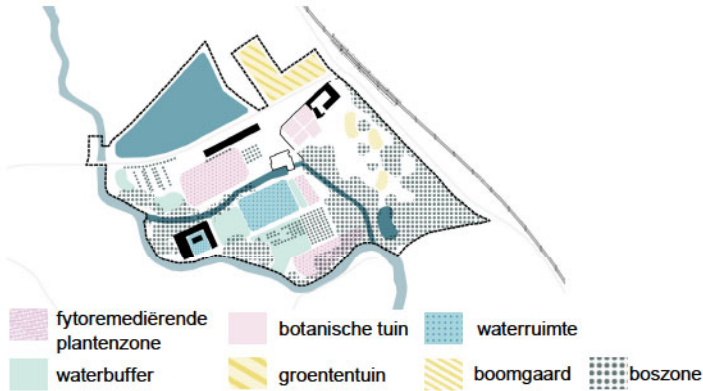
tweeledige bodemsanering

We stellen in dit scenario twee methodes voor om met de bodemvervuiling om te gaan. Ten eerste schuiven we de meer traditionele manier naar voor, met name het uitgraven van de vervuilde bodem. Deze lager gelegen zones worden gevuld met water, de verblijfskwaliteit van deze plekken is hoog waardoor



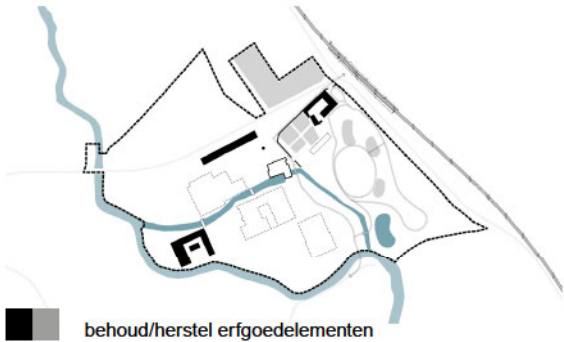
ze ook geschikt zijn als verblijfs- en gebruiksruimtes, bv. als evenementenlocatie. Een tweede methodiek omvat de bioremediatiegerelateerde technologieën, zoals fyto remediatie.

Fyto remediatie zet in op het afbreken van organische vervuiling door middel van gebruik van planten. Hierboven zijn enkele voorbeelden van planten met een fyto remedierende werking.



creëren van verschillende landschapskamers

In dit scenario ontstaan er verschillende type landschapskamers: 'watterruimtes', 'waterbuffers', fyto remedierende plantenzones, groententuin, boomkwekerij, boomgaard, botanische tuin en beboste zones. Daarnaast wordt de bebouwing hoofdzakelijk ingevuld met onderzoeks- en onderwijsactiviteiten en evenementen.



behouden en versterken van de erfgoedelementen

Naast de vier gebouwen die (voor een deel) worden behouden, worden, waar mogelijk, ook de structuren van de overige gebouwen bewaard. De daken en/of gevels worden gedeeltelijk opengebrouken. Het resultaat is een mooi waardevol casco geheel. Verder wordt in dit scenario de diversiteit van het historische landschap hersteld, zoals waarneembaar op de Ferrariskaart (figuur 33): kleine landschapselementen, groententuin, boomgaard enz. worden ingericht en de historische weg die de site van uit het zuiden verbindt, is opengelegd.

LEGENDE

- | | |
|---|---|
| a. botanische / aromatische tuin | boomgaard |
| b. bezoekerscentrum / onthaal | groententuin |
| c. horecazaak | boomkwekerij |
| d. werkplaatsen / (vogel) opvangcentrum / documentatieruimtes ... | fyto remedierende planten |
| e. verblijfsaccommodatie, gericht op scholen en groepen | parkeerbos |
| f. watterruimte in casco gebouw | bomenclusters |
| g. fyto remediatie + natuureducatie | natuurlijke waterzuivering |
| h. boomkwekerij | botanische / aromatische tuin |
| i. parkeerbos | waterlandschap / watterruimte |
| j. zaadbank / onderzoeksinstelling / 'landlab' | waterbuffer (wadi) |
| k. evenementenlocatie | halfverharding (secundaire trage paden) |
| l. vijver | verharding (primaire trage paden) |
| m. kayak | brug |
| n. waterbuffer in open ruimte | lineaire bomenrijen |
| o. boomgaard | |
| p. groententuin | |
| q. glamping | |
| r. natuurlijke waterzuivering | |



figuur 44 perspectief bestaande toestand (collagestijl)

3.3.2 FASERING

In dit scenario is het proces van het creëren van het park bijna even belangrijk als het eindresultaat. Daarom zouden we in een eerste fase kunnen inzetten op het creëren van een lokale werking van professionals én vrijwilligers voor het onthaal én het beheer van de site én het nationaal park Brabantse wouden. Deze kan tijdelijk gehuisvest worden in gebouwen E en D met een onthaal in de gestabiliseerde (open) ruïne van de voormalige molen. In een tweede fase wordt gestart met de sanering en de aanleg van de landschappelijke elementen die zowel via aannemers als via vrijwilligers en scholen uitgevoerd kunnen worden én als living lab bezocht kunnen worden. Na de sanering en landschappelijke aanleg kan de site in een derde fase geactiveerd worden via allerlei events. In een laatste fase - wanneer de bekendheid en aantrekkingskracht groot genoeg is - kan overgegaan worden tot de definitieve restauratie van de abdij en Hal J

3.3.3 FINANCIERING:

Dit scenario heeft een hoge saneringslast (door bestemmingstype 1) en genereert slechts beperkte inkomsten. Langs de andere

kant wordt een groot deel (zeker het Vlaamse deel) van deze sanering gesubsidieerd en zijn er slechts beperkte middelen nodig voor bijkomende ontwikkelingen (gebouwen). Dit scenario wordt dan ook voornamelijk gefinancierd door een mix van subsidies (sanering, waterbeheer, toerisme nationaal park, erfgoed, EFRO ...). Deze kunnen aangevuld worden met investeringen van natuurverenigingen (cfr natuurland) en donaties van bezoekers en lokale (culturele) mecenasen wiens naam vereeuwigd wordt in één van de zitbanken. De verhuur van enkele unieke eventszones zorgt voor extra opbrengsten.

3.3.4 EXPLOITATIE:

De exploitatie gebeurt door een (semi-) publieke organisatie (provinciaal domein / nationaal park) in combinatie met een netwerk van lokale vrijwilligers.

3.3.5 JURIDISCH

In deze ontwikkeling is de inbreng van private partijen (en dus zakelijke rechten) veeleer beperkt. Wel kunnen er bepaalde concessies uitgeschreven worden voor de eventszone, horeca enz.

boomkwekerij waterruimte en evenementenlocatie in casco gebouw fyto-remediatie oude watermolen als bezoekerscentrum van de site



figuur 45 perspectief visie (collagestijl)

Oude Dijle-arm terug connecteren aan Dijle



Studio Egrest West - Mayfield park

a botanische tuin



Kirstenbosch Botanical Garden, Kaapstad

g natuureducatie in gebouw



Paysages & urbanisme - Lagunage d'Harnes, Harnes, Frankrijk

f waterruimte in casco gebouw



Mavo Landschaften - Uferpark Attisholz Süd

f waterruimte in casco gebouw / evenementenlocatie



Asiat Park, 'de vijverhal', Brussel

r natuurlijke waterzuivering



Paysages & urbanisme - Lagunage d'Harnes, Harnes, Frankrijk

g fyto-remediatie



fyto-remediatie wordt toegepast in Moermanpark Roeselare (ervoor een parking), OMGEVING

bioremediatie



bioremediatie is toegepast in bedrijventerein Blue Gate Antwerpen, OMGEVING

lineaire bomenrijen



Planergruppe - Zollverein Park, Duisburg Noord, Duitsland

g beplanting in casco gebouw



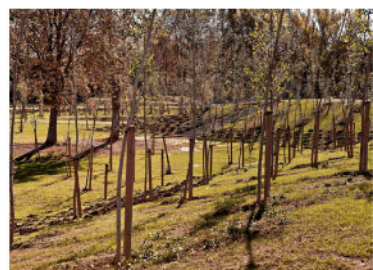
Mavo Landschaften - Uferpark Attisholz Süd

k evenementenlocatie



Tombeek Plage

n waterbuffer in open ruimte



Aldayjover - Aranzadi Water Park

3.4 SCENARIO 2: SPORT EN WELZIJNSPARK

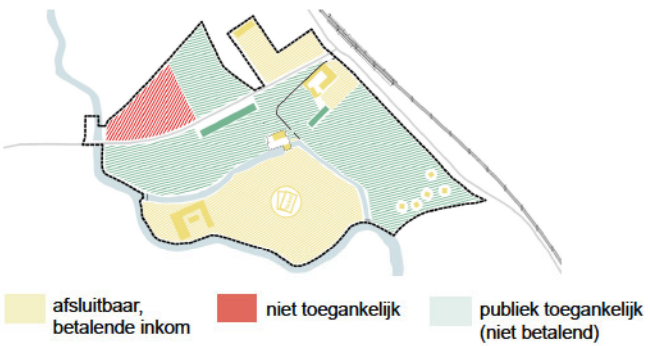
Het Florival Sport en Welzijnspark biedt een - met het openbaar vervoer goed bereikbaar - ecologisch en sportief alternatief voor het verderop gelegen (aqua)walibi, moeilijk bereikbare avonturenparken in de Ardennen of commerciële binnensportcentra (Sparx). Aanvullend op het diverse aanbod (hoogteparcours, pump track, adventure hill, kayak, beach volleybal, ...) biedt de site ruimte voor sport- en zorgprofessionals met o.a. een sportstage hotel / groepsverblijf in de abdij voor scholen en sportclubs. Het natuurlijke en historische decor creëert bovendien de perfecte setting voor aanvullende wellness activiteiten. Qua sanering wordt gekozen voor bestemmingstype 3 (recreatie) wat er hoogstwaarschijnlijk voor zal zorgen (t.o.v. scenario 1) dat er minder gesaneerd moet worden en dat strategieën zoals intern zero sum grondverzet mogelijk zijn (adventure hill).

3.4.1 RUIMTELIJKE CONCEPTEN



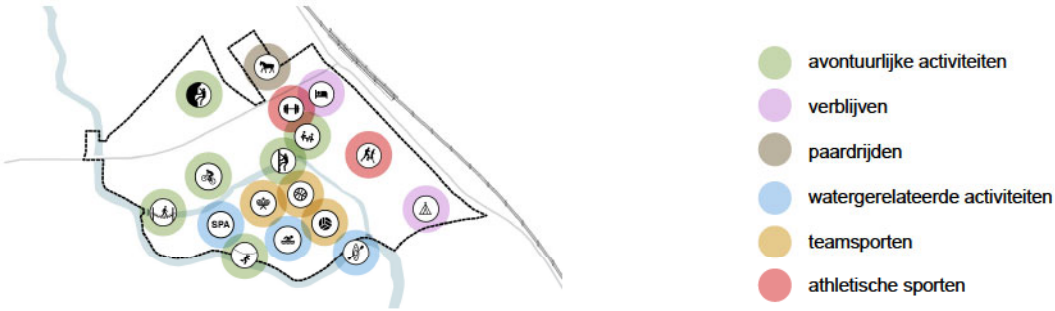
landschappelijke inbedding in de omgeving

Plantrijke zones worden vanaf de randen van de site naar het midden doorgetrokken zodat de waardevolle landschappelijke omgeving wordt doorgetrokken tot op de site en het biodivers karakter verhoogd.



aandacht voor afsluitbaarheid

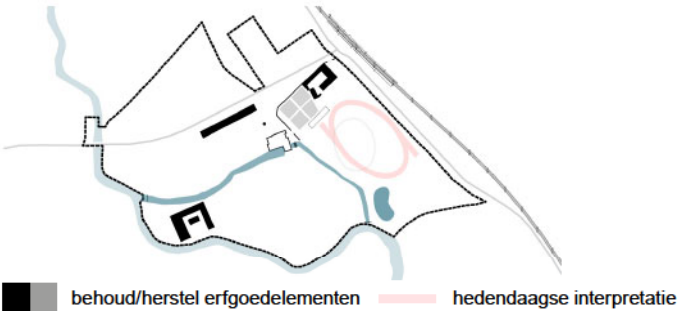
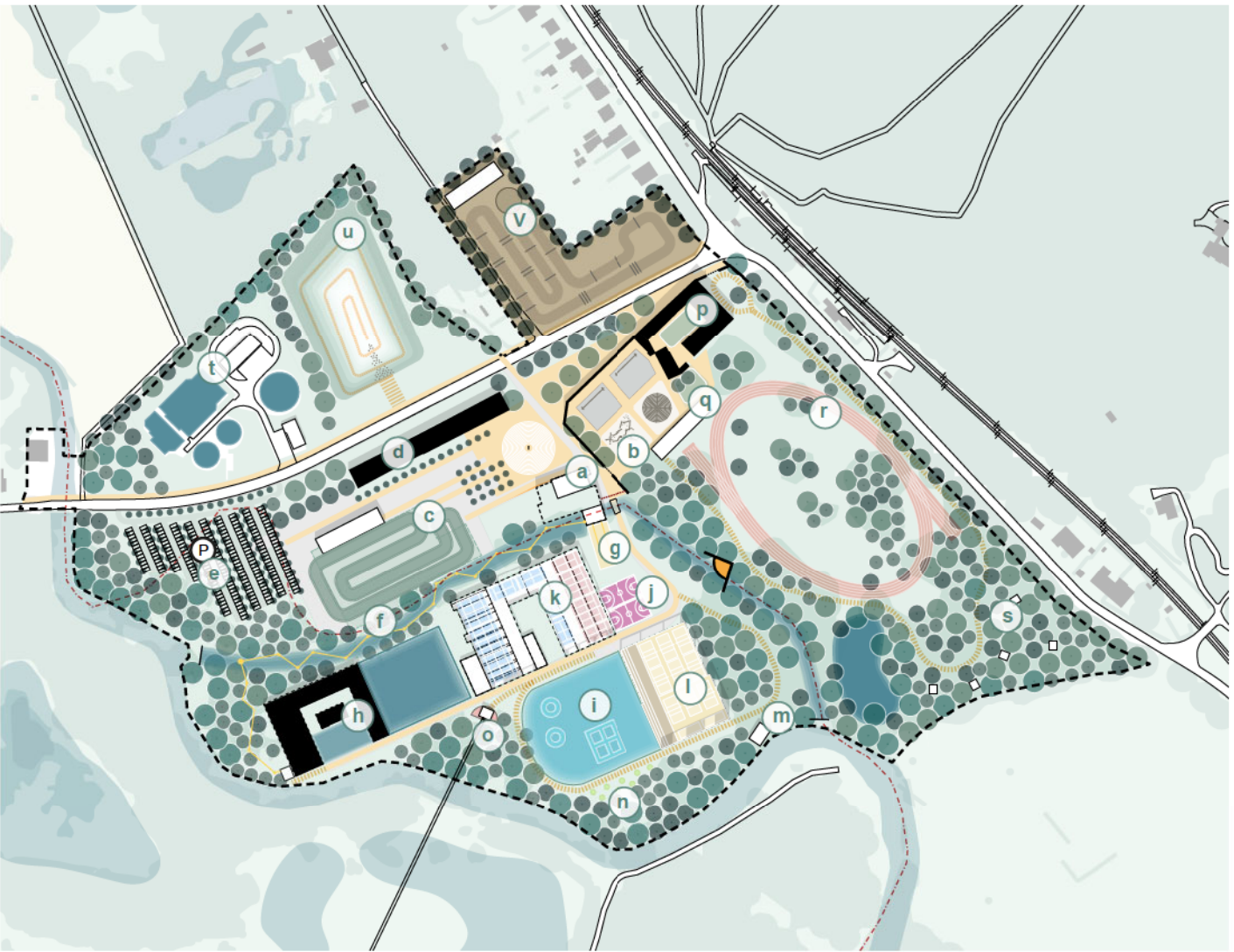
In dit scenario is het van belang dat sommige delen van de site afsluitbaar zijn, aangezien de entree voor bepaalde activiteiten betalend is. Het 'eiland' leunt hier ruimtelijk het beste voor. De oude Dijle-arm werkt als een natuurlijke barrière. De inkom voor het betalende gedeelte van het sportpark bevindt zich aan de oude watermolen. (De historische buurtweg en bruggen worden dus niet heropend). De activiteiten aan de noordzijde zijn wel vrij toegankelijk, hetzelfde geldt voor de activiteiten in de tuin van de abdij. Deze laatste locatie omvat wel een eerder privaat karakter, wegens de ligging binnen de abdijmuur en de oude Dijle-arm.



locatiespecifieke activiteiten

Verskillende type activiteiten vinden plaats in het sport- en welzijnspark. De avontuurlijke activiteiten maken gebruik van de bestaande elementen, zoals de topografie, de oude Dijle-arm, de bestaande verharding enz. Zo wordt er een avonturenborg voorgesteld op de bestaande 'heuvel' op de site (opgehoogde grond naast het waterzuiveringsstation), de bestaande ophoging wordt dus verder aangevuld met grond. Dit kan ook helpen om een gesloten grondbalans te bereiken, aangezien er ook heel wat grond vermoedelijk zal moeten worden afgegraven met als doel de bodem te saneren. Andere voorbeelden zijn het hoogteparcours

dat voorzien is rondom de Oude Dijle-arm , een klimwand op de zijgevel van de oude watermolen en de verharding ten noorden van de oude Dijle-arm die wordt gebruikt als pump track. De structuren van de overige gebouwen worden ingevuld met teamsporten zoals tennis, padel en volleybal. De watergerelateerde activiteiten bevinden zich op het eiland, omgeven door de Dijle. Verder zijn de verblijfsfuncties gekoppeld aan de abdij met atletische sporten in de tuin. Tot slot worden de huidige landbouwvelden begraasd door paarden, die ook kunnen worden bereden.



behouden en versterken van de erfgoedelementen

Net zoals in het vorige scenario worden waar mogelijk, naast de vier gebouwen die (voor een deel) worden behouden, ook de structuren van de overige gebouwen bewaard. Verder wordt in dit scenario gerefereerd naar historische landschapselementen, zoals de finse circelvormige piste die zich bevindt op de locatie van de historische circelvormige paden in de abdijtuin.

LEGENDE



figuur 46 perspectief bestaande toestand (collagestijl)

3.4.2 FASERING

In dit scenario wordt de site in de eerste fase geactiveerd als katalysator van niet site gebonden recreatie door de aanleg van een informatiepunt met horeca, georganiseerde activiteiten in het Nationale park en ondersteunende logistiek (verhuur fietsen, omkleedruimtes, ...). In een tweede fase wordt het recreatieve aanbod vergroot met publieke functies die zonder grote saneringen / investeringen aangelegd kunnen worden in het noordelijk deel van de site. In de laatste fase wordt een private partner aangetrokken voor de aanleg van de intensievere (betalende) recreatieve zones in het zuidelijk deel.

3.4.3 FINANCIERING

Qua investeringen zal dit scenario, afhankelijk van het type recreatie, waarschijnlijk duurder zijn dan scenario 1 en goedkoper dan scenario 3 omdat de investeringen in (nieuwe) gebouwen beperkt is, maar er wel een kritische massa aan recreatie aanbod moet zijn om er een aantrekkingskracht en exploitatie aan te

koppelen. De opbrengsten kunnen - afhankelijk van het aanbod en de commerciële profilering - zowel van de bezoekers als van subsidies komen.

3.4.4 EXPLOITAITE

Dit scenario kan gedeeltelijke of integraal beheerd worden door een private exploitant. Het sterk seizoensgebonden aanbod zorgt voor een hoge (lokale) tewerkstellingsgraad van laaggeschoolden of studenten.

3.4.5 JURIDISCH

Voor de financiering van dit scenario wordt een PPS afgesloten met één of meerdere private partners met ervaring in de ontwikkeling en exploitatie van sport- avonturen en wellness projecten. Het op te richting juridisch vehikel dat zal instaan voor deze ontwikkeling (SPV - Special Purpose Vehicle) krijgt een langdurig zakelijk recht (cfr concessie of erfpacht) om haar investeringen terug te verdienen.



figuur 47 perspectief visie (collagestijl)

avonturenpark



Duisburg landschapspark

zwembijver



OMGEVING, Boekenbergpark, Antwerpen

pump track



bikepark Aalst

welness



Elaisa wellness, Ter Hills

kantoren sport gerelateerde bedrijven



The Exta Mlle

hoogteparcours ter hoogte van oude dijle-arm



Durbuy Adventure

finse piste in sportpark



sportpark Genk

indoor sportactiviteiten



Gare Maritime

zwembijver



Neerpedepark, OMGEVING

sportpark



Bureau B + B, Nike campus, sportpark

avonturenberg



OMGEVING - adventure hill Be-mine

sportpark

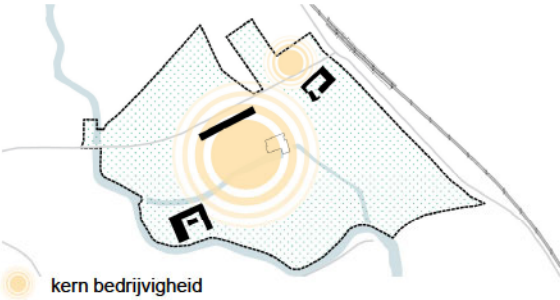


LOLA landscape - Adidas Sport Park

3.5 SCENARIO 3: NATURE BASED BEDRIJVENPARK

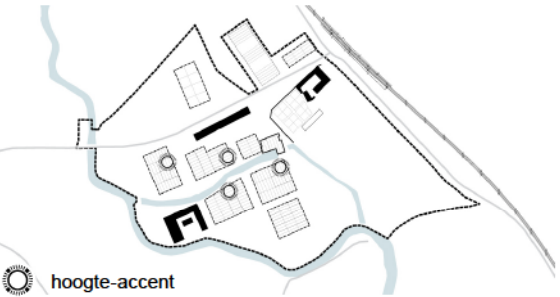
Het Nature Based Bedrijvenpark verzamelt en stimuleert (door de ruimtelijke context, kruisbestuiving, ...) economische activiteiten die focussen op duurzame ontwikkeling en (onze relatie tot) lokale ecosystemen. Een flexibel te ontwikkelen grid van gestapelde, lokaal geproduceerde houtskelet-bedrijfsgebouwen biedt ruimte aan verwerkers van -Brabantse wouden -materiaal-reststromen, innovatieve energie -startups, bedrijven actief in water / bodem / bosbeheer, kantoren en productieateliers buitensportbedrijven (bouw kayaks, tiny houses, reparaties Decathlon lease, ...). Qua sanering wordt er gekozen voor een bestemmingstype 5 (industriegebied, wetenschapspark) waardoor de saneringsnoodzaak lager ligt en er via het afdekken van bepaalde zones reeds grote delen bruikbaar zouden kunnen zijn.

3.5.1 RUIMTELIJKE CONCEPTEN



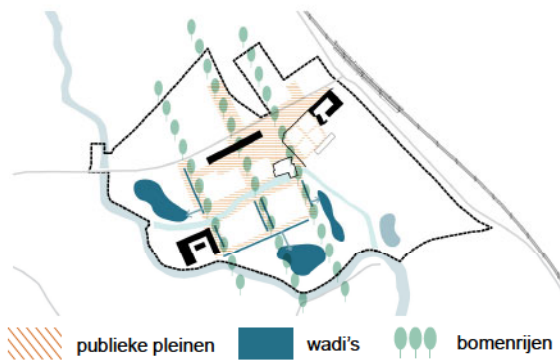
bedrijvigheid in het hart & ecologische randen

Aangezien de site ingebed is in een landschappelijk waardevolle omgeving, stellen we voor om in het hart van de site een compacte bedrijvenzone te voorzien met een intensief en meervoudig ruimtegebruik. Rondom dit compact bedrijfshart, wordt er ingezet op natuurontwikkeling en ruimte voor waterbuffering.



flexibel grid voor bebouwde ruimte

In dit scenario zijn een aantal 'bedrijfsstempels' ingericht volgens een flexibel logisch grid. Afhankelijk van het programma dat er komt, zijn er binnen dit grid grotere of smallere ruimtes nodig. Bijvoorbeeld bij een kantoorruimte zal binnen een stempel ruimte worden voorzien voor een patio. Om op een beperkte footprint voldoende ruimte voor bedrijvigheid te voorzien, wordt er de mogelijkheid gegeven om op specifieke plaatsen hoger te bouwen. De bebouwingshoogte van de gebouwen die grenzen aan het habitatrichtlijngebied is dan weer lager.



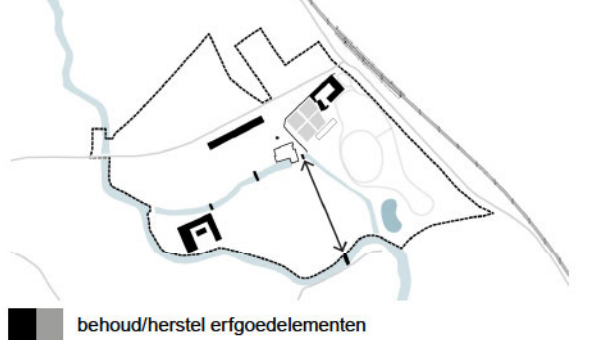
publieke voegen tussen de bebouwing

De ruimte tussen de bebouwing zijn de 'publieke voegen'. Verspreid tussen de bebouwing worden zones geactiveerd als pleinruimte. De bestaande verharding wordt grotendeels behouden, met uitzondering van enkele plaatsen waar ze worden opengebroken voor plantvakken met bomen en wadi's. Dankzij de lineaire bomenrijden wordt er een groene noord-zuid verbinding gerealiseerd doorheen het bedrijfshart.



optimaliseren van mobiliteit

Het bedrijfshart wordt autoluw ingericht. Logistieke bewegingen zijn georganiseerd via één logistieke lus. De historische buurtweg wordt heropengelegd waardoor het bedrijfspark ook een verbinding krijgt vanuit het zuiden van de site met daaraan gekoppeld een parking. Daarnaast wordt er een parkeergebouw aan de noordelijke rand van de site voorzien, die dankzij zijn flexibelle grid ook later (gedeeltelijk) kan worden ingevuld met bedrijfsfuncties.



behouden en versterken van de erfgoedelementen

In dit scenario worden opnieuw de vier gebouwen (voor een deel) worden behouden en de historische buurtweg wordt heropengelegd. Verder wordt er in de open ruimte gerefereerd naar het verleden, maar met een andere invulling: bv. geometrische binnentuin aan de abdij, maar met een invulling van paviljoenen/workshopruimtes.

LEGENDE

- | | |
|--|---|
| a. infopunt + restaurant | bedrijven |
| b. bedrijfsgebouw met gedeelde ruimtes voor verschillende bedrijven (cafetaria, start-ups, bezoekers- en vergaderruimte) | serres |
| c. gestapelde bedrijfsgebouwen | paviljoenen |
| d. workretreat / MICE centrum | terrasdek |
| e. congressentrum | weg |
| f. multifunctioneel parkeergebouw + parkeerbos | rechtlijnige wadi's |
| g. oude Dijle-arm als waterbuffer en ontmoetingsruimte | waterbuffer |
| h. bestaande waterzuiveringsstation | halfverharding (secundaire trage paden) |
| i. energie: zonnepanelen op daken | verharding (primaire trage paden) |
| j. glasbouw | brug |
| k. geometrische binnentuin, soms ingevuld met paviljoenen die kunnen fungeren als workshopruimtes | |
| l. U loods voor nature based experimenten (bv. bioremediatie) | |



figuur 48 perspectief bestaande toestand (collagestijl)

3.5.2 FASERING

In dit scenario wordt in de eerste fase werkruimte ontwikkeld in de noordelijke zone en gebouw B (zowel op Vlaams als Waals grondgebied). Het tijdelijk en zeer goedkoop ter beschikking stellen van de zuidelijke projectzone voor Nature based experimenten zoals bioremediatie in de U loods (cfr Blue Gate), stockage, proefopstellingen, parking ... kunnen een extra aantrekkingskracht zijn voor de pioniersbedrijven. Er wordt ook een jaarlijks 'Nature Base Science and economy festival' georganiseerd in de zuidelijke zone. In een tweede fase wordt de zuidelijke zone ontwikkeld. In een derde fase wordt de abdij herbestemd tot MICE centrum.

3.5.3 FINANCIERING

Voor de financiering van dit scenario kan er gewerkt worden met een klassieke verkaveling + verkoop van percelen of gebouwen (via de POM of via ontwikkelaars). Er kan ook gekeken worden om het hele project samen te houden en te exploiteren (door de POM of een Investeerder). Dit laatste is meer toekomstgericht met extra kansen voor samenwerking op het gebied van energie, mobiliteit, exploitatie, kruisbestuiving, renovatie, ...

3.5.4 EXPLOITATIE

Een centraal parkmanagement en gedeelde ruimtes (cafetaria, bezoekers- en vergaderruimte, ...) versterken de kruisbestuiving en ontzorgen de ondernemers. Het zorgt er ook voor de bepaalde (historische) gebouwen een meer gedeeld gebruik kennen.

3.5.5 JURIDISCH

Indien gewerkt wordt met verschillende ontwikkelaars / eigenaars is het belangrijk om het parkmanagement en de inhoudelijke ambities op te nemen in de basisakte van de VME. Wanneer de POM eigenaar blijft, kan er gewerkt worden met concessies of handelshuurovereenkomsten. Alternatief kan er nagedacht worden om een investeringsfonds op te richten waar de ruimtegebruikers / huurders zelf in investeren. Zo worden ze allemaal samen mede-eigenaar van het geheel dat dus ook optimaal geëxploiteerd kan worden volgens hun noden. Zo'n investeringsfonds zou een erfpacht kunnen krijgen op de grond zodat de inhoudelijke (lange termijn) sturing vanuit de overheid privaatrechtelijk afgedwongen kan (blijven) worden.



figuur 49 perspectief visie (collagestijl)

buitenruimtes / patio's binnen de 'bedrijfsstempels'



OMGEVING, Van Marcke site, Kortrijk

lunchplek / ontmoetingsplek aan oude dijle-arm



OMGEVING - Zandpoortvest Mechelen

workretreat



Coconat Workation retreat

duurzame nature based bedrijven



Sonian Wood Coop

paviljoenen / workshopruimtes in geometrische binnentuin van de abdij



Floriade pavilion, Almere, Amsterdam

lineaire bomenrijen



Planergruppe - Zollverein Park, Duisburg Noord, Duitsland

wetenschapspark



LRM, stad Genk and KU Leuven, Thor Science Park

gestapelde bedrijvigheid



Kortrijk De Stapel

bedrijvenpark



Blue Gate

bioremediatie



bioremediatie is toegepast in bedrijventerein Blue Gate Antwerpen, OMGEVING

ruimte voor start-ups / ateliers / ...



Zaventem Ateliers

bedrijvenpark



Ecommunitypark, Oosterwolde, Nederland

3.6 LESSONS LEARNED

3.6.1 EVALUATIE VAN DE 3 SCENARIO'S

Het ontwerpteam heeft er voor gekozen om niet 1 ontwerp naar voren te schuiven, maar een aanzet te doen van haar methodologie van het scenariodenken. Het kan niet genoeg benadrukt worden dat het niet de bedoeling is om te kiezen voor 1 scenario. Deze scenario's zijn een tool om de diverse stakeholders inzichten te geven in de voor- of nadelen van bepaalde keuzes. Meestal worden - op basis van de feedback - diverse elementen uit de diverse scenario's gecombineerd tot een synthesescenario.

Hoewel de scenario's dus nog moeten worden verfijnd op basis van de analyse en de input van de stakeholders, ontstaan er toch al relevante inzichten die de basis kunnen vormen van een synthesescenario.

3.6.2 INZICHTEN INTEGREREN IN SYNTHEScENARIO

Op basis van deze eerste snelle scenario oefening zouden de volgende inzichten meegenomen kunnen worden naar een synthesescenario:

- Het is interessant om de invulling van de abdij te koppelen aan de herbestemming van de industriële site en enkele historische elementen te heractiveren. Een toeristische invulling lijkt gezien de typologie van het gebouw aangewezen en kan thematisch aansluiten bij zowel een ecologische, recreatieve als economische activering van de site. Sterker nog, voor een maximale bezettingsgraad doorheen de week / het jaar, lijkt een combinatie wenselijk.
- De historische molen en Dijle-arm hoeven door hun centrale ligging niet gerenoveerd te worden om toch beeldbepalend en structurerend te zijn voor de site. Samen met de geheractiveerde kloostertuin, het voorplein met standbeeld en conferentiepaviljoen ontstaat hier van nature een oriëntatiepunt.
- De ambitieuze sanering uit scenario 1 zal noodzakelijk zijn indien voldaan moet worden aan waterwinnings-, waterbuffer- en natuurgebiedambities. Deze strategie zorgt - indien de kost gedekt kan worden - voor een eenduidig ontwerpproces, gemoedsrust en flexibiliteit in de toekomst. Zowel qua natuurlijke aansluiting op de Dijle als qua subsidiemogelijkheden lijkt het interessant om deze strategie maximaal te concentreren in het Vlaamse deel. De natuurlijke elementen uit deze strategie kunnen zich ruimtelijk verspreiden over de site en een bijkomende uitstraling geven aan ontwikkelingen van scenario 2 en 3 in die zones.
- De integratie van events, sporten en andere vormen van recreatie lijkt een no brainer. Dit programma valoriseert - zonder veel bijkomende kosten - via potentieel marktconforme activiteiten de reeds aanwezige context (natuur, erfgoed, treinstation) én vult een maatschappelijk relevante ruimte vraag in. Deze activiteiten zijn bovendien een meerwaarde in combinatie met scenario 1 en scenario 3. Ruimtelijk zal dit programma de juiste balans moeten vinden tussen enerzijds aansluiting zoeken met de sterk verspreide ruimtelijke ankerpunten (abdij, Dijle, molen, erfgoedloods) en anderzijds intelligent geconcentreerd blijven qua logistieke ondersteuning, afstand tot het station, afsluitbaarheid.
- De integratie van ruimte voor economie lijkt zich eenvoudiger te concentreren op het noordelijke deel van de site, al kan een uitbreiding op het Vlaamse deel (zoals gevraagd) ook voor interessante kruisbestuiving zorgen met het landschap en recreatieve functies. Dit kan dan weer de aanzet zijn van een unieke economische profilering in lijn met de Brabantse wouden die versterkt kan worden door lokale energieproductie, verwerken van natuurlijke reststromen, ...

	SCENARIO 1: LIVING LAB LANDSCHAPSPARK	SCENARIO 2: SPORT EN WELZIJN PARK	SCENARIO 3: NATURE BASED BEDRIJVENPARK
PROGRAMMATORISCH ONTWIKKELING	- PRO blikvanger en toegangspoort nationaal park; innovatieve en uitstraling - PRO maximale ontharding en waterbuffering - PRO ambitieuze sanering in lijn met grondwaterwinning en natura 2000 - PRO beperkte mobiliteit - CON quid ruimte voor economie / recreatie - CON beperkte activatie / beleving	- PRO sterke activatie binnen gezonde - maatschappelijke trend - PRO diversiteit bezoekers en verbindend programma - CON overlast omgeving (mobiliteit, geluid, belasting ecosysteem)	- PRO unieke economische profilering - PRO invullen (beperkte) lokale ruimte vraag - CON minder duurzaam mobiliteitsprofiel - PRO kritische massa voor kruisbestuiving - PRO verderbouwen op historisch ondernemerschap
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	- PRO noodzakelijke ruimtelijke ingrepen (bodem, water, natuur,) zijn de bestemming - PRO architecturale uitstraling - PRO integratie abdijtuin en aangrenzende percelen - CON aandacht afsluitbaarheid / sociale controle	- PRO strategische valorisering van aanwezige troeven - PRO potentieel duurzame mobiliteit - CON impact van zweminfrastructuur	- PRO strategisch verdichtingsproject - CON beperkte ontharding - CON beperkte zichtbaarheid / relatie omgeving sommige zones - PRO potentieel ecologische uitstraling architectuur - CON niet uitbreidbaar in de regio bij succes - CON parking moeilijker centraal te organiseren - CON ontsluiting Vlaanderen niet eenvoudig
EXPLOITATIE	- PRO gecentraliseerd beheer - PRO integratie vrijwilligerswerking - CON opvolging proefprojecten	- PRO groeiende markt van ontwikkelingspartners - CON zeer exploitatieintensief - PRO hoge tewerkstelling laaggeschoolden - CON sterk seizoensgebonden - CON aandacht toegankelijkheid / afsluitbaarheid / betalende zones	- CON exploitatie is intensief en potentieel versnipperd - PRO potentieel kruisbestuiving en innovatie parkmanagement - CON genoeg ruimte vraag? - CON aandacht toegankelijkheid / betalende zones
FINANCIËLE ONTWIKKELING	- CON hoge saneringslast - PRO grotendeels subsidieerbaar (enkel in Vlaamse deel) - CON beperkte en onzekere opbrengsten / subsidieafhankelijk - PRO beperkte bijkomende investeringen / partners nodig	- PRO beperkte investeringen in gebouwen - PRO commercieel exploiteerbaar - PRO diversiteit inkomsten (scholen, particulieren, ...)	- PRO beperktere saneringslast - CON grote investeringen in gebouwen en ontwikkelingsrisico - PRO marktconforme inkomsten (maar beperkt door locatie) - CON beperkte financiële meerwaarde / valorisatie van aanwezige context
JURIDISCHE ONTWIKKELING	- PRO eenvoudige - eerder publieke - juridische samenwerking	- CON PPS mogelijkheden met beperkt aantal partners	- PRO expertise POM - CON potentieel groot aantal ontwikkelingspartners

3.7 SYNTHEScENARIO

We implementeren alle verkregen inzichten in een synthesescenario. Zo zijn zowel de overkoepelende randvoorwaarden, beschreven op pagina 12-13, geïntegreerd in het synthesescenario als de inzichten verkregen vanuit het scenario-denken.

De natuurlijke elementen uit scenario 1, zoals waterruimtes, wadi's, lineaire bomenrijen, fyto-remediërende plantenzones kunnen zich ruimtelijk verspreiden over het hele projectgebied. Hierdoor worden er over de hele site groene verbindingen gerealiseerd en wordt de identiteit van deze unieke site versterkt.

Recreatieve voorzieningen worden geclusterd in een 'recreatieve strip', vanaf de abdij en haar tuin tot aan het meest zuidelijke punt van de voormalige batterijenfabriek. Door ze in een langgerekte strip te plaatsen, blijft de praktische werking haalbaar (denk aan logistieke ondersteuning en afsluitbaarheid) maar zijn de voorzieningen toch verweven met de andere activiteiten.

De economische ontwikkelingen worden geclusterd in het hart van de site en één locatie nabij het station. Hierdoor wordt het hart van de site opgeladen met actieve bedrijvigheid en dankzij de clustering blijft de impact op het omliggende landschappelijk waardevolle gebied relatief beperkt.

Exploded view toont wat we meenemen uit de drie 'sneuveldscenario's':

randvoorwaarden vanuit erfgoed

scenario 1: groenblauwe dooradering over de hele site

scenario 2: recreatieve activiteiten als een rode draad vanaf het noorden tot aan het zuiden van de site

scenario 3: bedrijvigheid centraal in het hart van de site



4 TEAMSAMENSTELLING

4.1 INTERDISCIPLINAIR TEAM

Binnen dit traject vormen OMGEVING en Miss Miyagi een team, beide als gelijke partners die elkaar voeden en uitdagen om tot de beste resultaten te komen. Ze delen dezelfde kernwaarden en werkten in succesvolle projecten al constructief samen.

Miss Miyagi injecteert via zusterbedrijven Teherbestemmen (vermarketing en eigendomsoverdracht), Stadsmakersfonds (financiering van maatschappelijke herbestemmingen) en Operating Collective (beheer van gemengd geprogrammeerde sites) waardevolle kennis.

Voor kennis over bodem en waterbeheer doet het team beroep op twee bureau's: Geolys en Hydroscan. Zij treden in onderaanneming op van het team OMGEVING - MISS MIYAGI.

De verschillende disciplines en expertises worden geïntegreerd tot een gezamenlijke benadering en uitwerking. Hiervoor organiseren wij op regelmatige tijdstippen interne werksessies (zie ook hoofdstuk 'plan van aanpak'). Deze sessies zijn bedoeld in functie van kennisopbouw en visievorming.

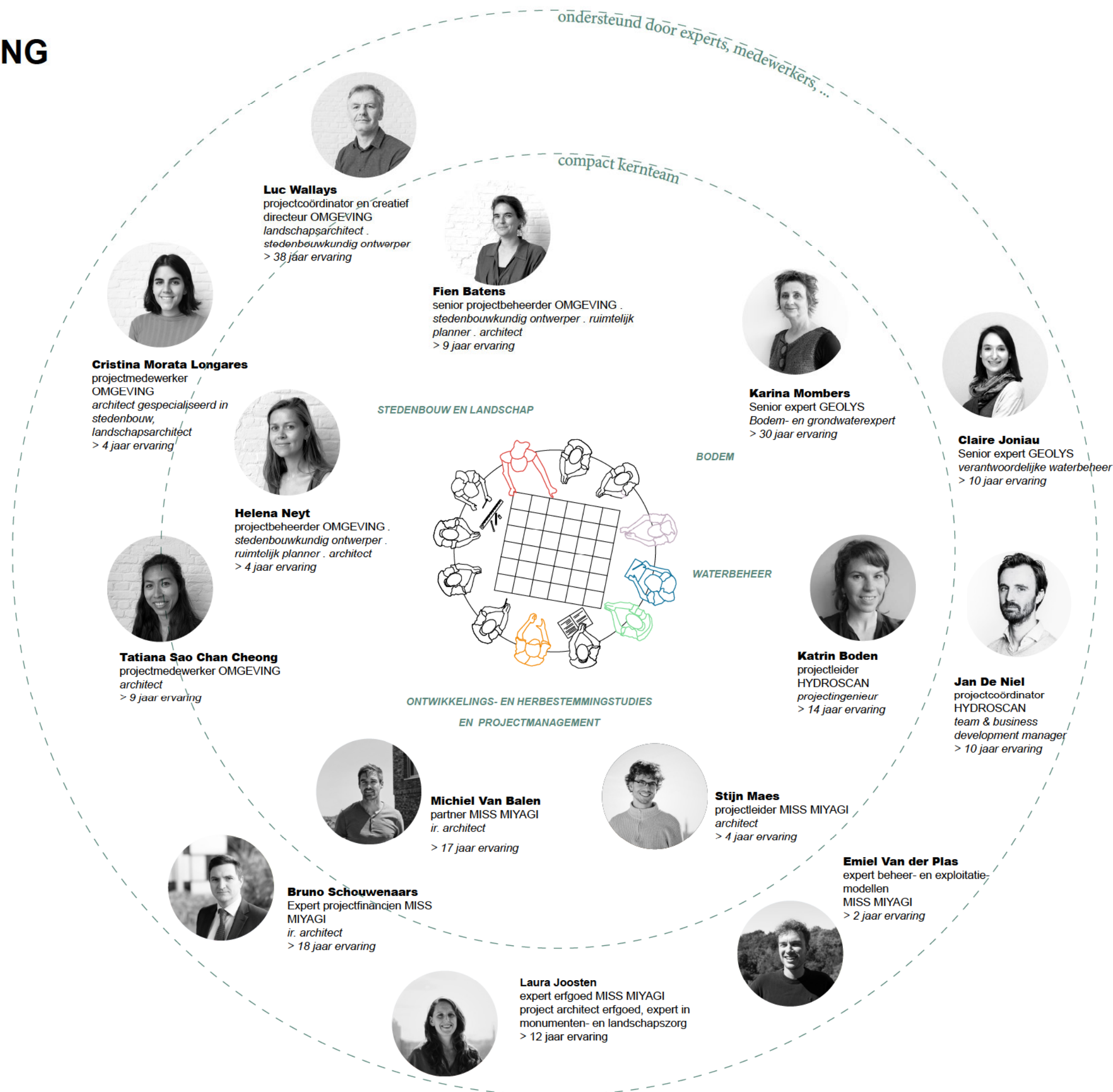
4.2 TEAMLEDEN

Het ontwerpteam opteert voor een compact, gedreven en efficiënt ontwerpteam, specifiek afgestemd op deze opdracht. Zij streeft naar een informele werksfeer, waarbij de kruisbestuiving van de verschillende teamleden de inhoudelijke kwaliteit van de voorstellen versterkt. In die zin is bewust geopteerd voor een compacte 'harde kern' van ontwerpers en deskundigen, het eigenlijke ontwerpteam dat maximaal de inhoudelijke werkzaamheden voor zijn rekening zal nemen. Belangrijk aandachtspunt in de teamvorming is dat het ontwerpteam de disciplines (stedenbouw, infrastructuur, landschap, publieke ruimte, circulaire economie, ontwikkelings- en herbestemmingstudies, projectmanagement, onderzoek en thematisch vastgoedadvies, co-creatieprocessen, expertise over bodem en waterbeheer) binnen één team combineert waardoor continuïteit wordt gegarandeerd. Daarnaast is kennis in de Franse taal ook van belang voor dit project, vandaar de keuze om ook perfect tweetalige collega's in het team toe te voegen.

Verder zorgt een evenwichtige verhouding tussen jonge en ervaren medewerkers steeds voor vernieuwende en onderbouwde oplossingen op maat van de opdrachtgever en context. We bieden een mix van kennis, kunde, creativiteit en verbeeldingskracht.

Het ontwerpteam bestaat uit:

- experts
- coördinatoren
- beheerders/leiders
- medewerkers.



OMGEVING

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

OMGEVING landscape architecture urbanism is een toonaangevend ontwerp bureau, opgericht in 1973, dat werkt op twee werkvelden 'landschap' en 'stedenbouw'. Het team bestaat uit meer dan 80 **landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen en ruimtelijk planners**, en werkt vanuit Antwerpen, Brussel, Gent en Ho Chi Minh (Vietnam). De interdisciplinaire samenstelling van onze ontwerpgroep garandeert **een integrale aanpak** met oog voor de ruimtelijke kwaliteit van onze leef- en woonomgeving in al haar aspecten.

OMGEVING pakt complexe ruimtelijke vraagstukken en uitdagingen **op verschillende schaalniveaus** aan: van grensoverschrijdende ruimtelijke visies over landschapsplannen, parken en publieke ruimten tot complexe planningsprocessen en straatmeubilair. Daardoor kunnen ontwerpingsrepen op een hoger schaalniveau direct worden getoetst op hun mogelijke consequenties op een lager schaalniveau, en vice versa. Niet alleen gaat het over schaal, maar ook over typologie, sociale impact en beleving in de straat. Elke beslissing maakt deel uit van een flexibele en resultaatgerichte totaalvisie.

Met een passie voor het **verbeteren van onze leefomgeving** zoekt OMGEVING in elk stedenbouwkundig of landschappelijk project naast de **ruimtelijke, ook de maatschappelijke meerwaarde** en laat dit engagement doorsijpelen in **zowel onderzoek, ontwerp als uitvoering**. De menselijke schaal van de projecten wordt door het ontwerp bureau doorgezet in **het principe van coöperatieve samenwerkingen**. Zowel inhoudelijk als procesmatig is collectiviteit een kernbegrip voor OMGEVING.

Het portfolio van OMGEVING bevat een zeer breed spectrum van ontwerp opdrachten en planprocessen. Hierbij voegen we **een niet-limitatieve lijst van projecten met verschillende schaalniveau's en thematiek**:

- ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen
 - voorbeelden: Blue Gate Antwerpen, masterplan regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde, masterplan bedrijvenpark Sterhoek te Kruibeke, masterplan bedrijvenpark Chartreuse te Brugge, inrichtingsplan logistiek park Waasland, inrichtingsplan lokaal bedrijventerrein Wiedauwkaai, inrichtingsplan bedrijventerrein Denderomgeving Noord, haalbaarheidsstudie Raghenote Mechelen
- ontwikkeling van sportterreinen
 - voorbeelden: speellandschap Beringen, sportpark Heizelplateau
- ontwerpen van publieke ruimte: straten en pleinen, van concept tot en met uitvoering
- ruimtelijk inpassen van infrastructuur (fiets, auto, openbaar vervoer)
- landschapsstudies voor natuurontwikkelingsprojecten
- stedenbouwkundige studies voor nieuwe woongebieden
- masterplannen
 - voorbeeld: masterplan voormalige suikerfabriek Veurne (reconversie van 42 ha industrie naar wonen, bedrijvigheid en natuur)
- beleidsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
- opmaak, uitwerking en begeleiding van planningsprocessen voor stedelijke ontwikkelingen en in de open ruimte

MISS MIYAGI

MISSIE

Miss Miyagi initieert, coördineert, adviseert en onderzoekt de ontwikkeling van innovatieve vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijke impact. Hiervoor ontwikkelde haar team van geëngageerde stadmakers een ecosysteem van diensten en bedrijven om eigenaars van bijzondere panden, beleidsmakers en burgers of organisaties met een ruimtevraag bij te staan in elke fase van het ontwikkelings- en exploitatieproces.

ONTWIKKELINGS- EN HERBESTEMMINGSSTUDIES

Miss Miyagi ontwikkelde een eigen methodologie voor de opmaak van herbestemmingstudies en ontwikkelingsstrategieën voor bijzondere vastgoedprojecten. Ze gebruikt zowel haar ervaring met de ontwikkeling van complexe vastgoedprojecten (tijdelijke of definitieve ontwikkelingen) als haar ervaring met de exploitatie van diverse programma's (co-working, horeca, food court, events, residentieel, programma publieke ruimte) om tot een kwalitatieve, haalbare en gedragen projectdefinitie te komen.

PROJECTMANAGEMENT

Miss Miyagi ondersteunt en vertegenwoordigt bouwheren bij de realisatie van hun vastgoedproject vanaf het concept, opmaak businessplan, oprichting noodzakelijk vennootschappen, aantrekken van ontwikkelingspartners en huurders t.e.m. de realisatie via de aanstelling en opvolging van een ontwerp team en aannemer of bouwteam. Indien gewenst kan ook ondersteuning geboden worden voor één bepaalde fase van de ontwikkeling. Miss Miyagi onderscheidt zich door haar geïntegreerde aanpak van het inhoudelijke project en het vastgoedproject.

ZUSTERBEDRIJVEN MISS MIYAGI

Om in elke fase van het ontwikkelingsproces ondersteuning te kunnen bieden, werkt Miss Miyagi samen met 3 zusterbedrijven. Dit zijn autonome bedrijven die als preferred partners samenwerken en onderling hun expertise en netwerk delen om de diensten van elk zusterbedrijf te verbeteren.

(1) Teherbestemmen.be specialiseert zich in de vermarkting van te herbestemmen panden. Bijzonder aan deze panden is dat de waarde en de juiste afnemer bepaald wordt door de herbestemmingsmogelijkheden (en beperkingen) van het pand. Daarom wordt altijd eerst een oriënterend herbestemmingsonderzoek uitgevoerd door Miss Miyagi.

(2) Het Stadsmakersfonds is een coöperatief ontwikkelingsfonds voor de financiering van maatschappelijke herbestemmingen. Het laat investeerders, buurtbewoners, huurders, ... toe om mee te investeren in de maatschappelijke herbestemming van bijzondere site en panden. Bijzonder aan het fonds is dat het niet streeft naar een winstmaximalisatie, maar naar een doelmaximalisatie (de realisatie van kwalitatieve herbestemmingen).

(3) Operating Collective specialiseert zich in de uitbating van inhoudelijk waardevolle vastgoedprojecten. Door zich te specialiseren in een aantal programma's (community, work, atelier, events,...) kan er, al dan niet in co-creatie met de eigenaar, een exploitatie op maat van het gebouw en de ambities ontwikkeld worden (concept, businessplan, branding,...). Deze wordt door OPCO gelanceerd, uitgebaat via een managementovereenkomst en vergoed via een commissie op de (huur-)inkomsten. Zo worden de belangen gealigneerd en de eigenaar ontzorgd.

GEOLYS

Geolys werd in 2004 opgericht en is een onafhankelijk Belgisch studiebureau dat opdrachten uitvoert voor de privé - zowel als de publieke sector.

Geolys is gespecialiseerd in 3 domeinen:

BODEM

Geolys is erkend bodemdeskundige in de 3 gewesten: Brussel, Vlaanderen (type 2) en Wallonië. Geolys voert volgende onderzoeken uit:

- Bodemonderzoeken in het kader van regionale bodemwetgeving: Bodemordonnantie in Brussel, Bodemdecreet in Vlaanderen en Décret Sol in Wallonië;
- Bodemonderzoek in het kader van grondverzet bij graafwerken. Naargelang de regio betreft het een «technisch verslag - TV» voor Vlaanderen en Brussel en een «rapport de qualité des terres – RQT» in Wallonie.

Naast het uitvoeren van de bodemonderzoeken, voert Geolys ook de werfopvolging uit in het kader van saneringen en/of grondverzet. In het kader van de opvolging van een bodemsanering wordt een eindevaluatieverslag opgesteld.

HYDRO(GEO)LOGIE

Geolys voert hydrogeologische studies uit met betrekking tot de evaluatie, exploitatie, beheer en bescherming van de grond – en oppervlaktewatervoorraden.

Deze studies omvatten:

- Numerische modeleringen van geïntegreerde hydrologische en hydraulische aspecten;
- Modelering van een afwateringsgebied;
- Analyse van neerslag en retourperiodes;
- Infiltratietesten, dimensionering infiltratiesystemen;
- Hydrologische studie met betrekking tot overstromingszones en oppervlaktewatertoevoer
- Dimensionering en ontwerpen van tijdelijke en/of permanente waterbufferzones, opvolging van de uitvoering, ecologische monitoring;
- Identificatie van ecologische corridors tussen bestaande ecologisch waardevolle gebieden (Natura 2000, ...) en de site;
- Bemalingstudies.

GEOTHERMIE

Geolys ontwikkelt HVAC-oplossingen op basis van hernieuwbare energiebronnen, met name geothermische energie. Op basis van realistisch aannames beoordeelt Geolys de technische, ecologische en financiële kansen van geothermische energie voor uw project.

TEAM

In 2023, telt het team van Geolys meer dan 30 medewerkers met een gevarieerd wetenschappelijk profiel:

- Geologen
- Ingenieur hydrogeologen
- Burgerlijk ingenieurs
- Bioingenieurs;
-

Geolys kan ook beroep doen op Gefotech met een team van 10 technici en Geoprobe boormachines.

Geolys heeft in België 3 zetels te: Brussel, Ciney en Seraing (hoofdzetel).

HYDROSCAN

WATERBEHEER

Beschikbaarheid water en leveringszekerheid zijn een enorme uitdaging in de wereld van morgen. Door klimaatveranderingen en toenemende **urbanisatie** wordt onze maatschappij bovendien meer en meer geconfronteerd met extreme situaties van overstromingen en droogte ...

HydroScan wil als een onafhankelijk Belgisch bedrijf, opgericht in 2003, een antwoord bieden aan bovenstaande uitdagingen. We zijn een sterk groeiende en toonaangevende expert in **integraal en duurzaam waterbeheer** en vooruitstrevend in het aanbieden van **smart water solutions (Internet of Water)**.

De combinatie van onze knowhow in doorgedreven modellering enerzijds met real-time data anderzijds resulteerde onder meer in volgende softwareoplossingen:

- Flood4Cast® **ter voorspelling van urbane overstromingen** – Eerste implementaties: BZA Antwerpen, provincie Vlaams Brabant, National Centre for Hydro-Meteorological Forecasting (Vietnam)
- **Lekdetectiesoftware** LeakRedux® (2020) – Klanten van het eerste uur: De Watergroep, Pidpa, Vivaqua, AGSO Knokke-Heist en internationaal Hawacom (Vietnam), ONEE (Marokko)

Onze belangrijkste resultaatgebieden voor onze klanten:

- **Klimaatadaptief beheer van water resources** met onder meer ruimtelijke masterplanning, hemelwater- en droogteplannen, oplossingsscenario's en remediërende maatregelen, zoals geïntegreerde en duurzame stedelijke afwateringssysteem
- Accurate en realtime **voorspelling van overstromingen** en risicobeheersing
- Slim **on-site waterbeheer** (industrie en residentiële sites) met onder meer water audits, beheer van lokale waterinfrastructuur, optimale inzet van natuurlijke waterbronnen, optimaal hergebruik...
- **Reductie van niet-factureerbaar waterverbruik** door lekdetectiesoftware en asset management bij drinkwatermaatschappijen
- Kostenbesparend **riool- en assetbeheer**

