

Florival Woudwerk

**Heractivering voormalige Exide-site
te Grez-Doiceau en Huldenberg tot
een duurzame en diverse werk- en
recreatiepool.**

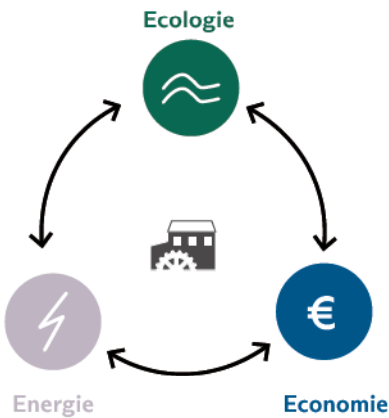
Met veel interesse stellen we ons team PLANT EN HOUTGOED - PLUSOFFICE
- SPATIE MAAKT RUIMTE - LEIDSMAN - CRYNEN kandidaat voor de
herontwikkeling van de voormalige Exide-site te Grez-Doiceau/Huldenberg.
Deze bundel geeft een inzicht in onze visie, benadering en aanpak op basis van
de expertise in ons team en de input uit de projectdefinitie.

Wensbeeld van het bruisende parvis



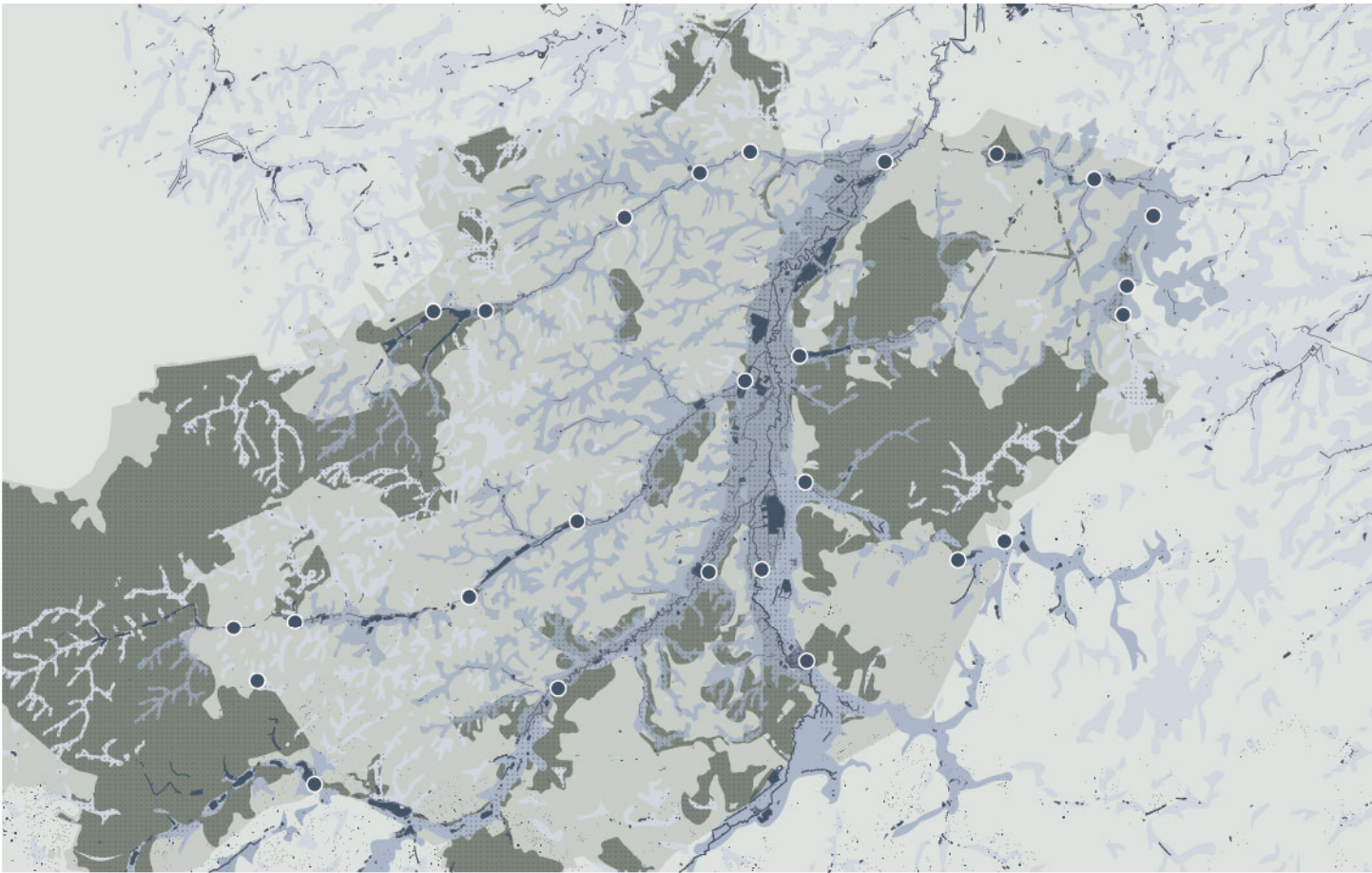
Economie, ecologie & energie

De Florivalsite is het mooi voorbeeld van een locatie waar de relatie landschap en activiteit een lange geschiedenis kennen. Het is er steeds zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en ecologische context van de vallei, de dynamiek van het water, de economische dimensie van het landschap om er energie, gewassen en andere goederen te produceren. De oude molen is een belangrijke getuige van hoe het capteren van de energie van het water, tot allerlei activiteiten kon leiden. Zowel het verleden als abdij- als fabriekssite hebben telkens op een andere manier die vermenging van ecologische, economische en energetische aspecten gemaakt. Drie E's waar de molen misschien het sterkste symbool van is.



Onze visie start bij het begrip dat de menselijke activiteit al eeuwenlang deel uitmaakt van het Dijlevalleilandschap en dat de invulling van de Florivalsite in se een vraag is naar een nieuw evenwicht vinden tussen economische, ecologische en energetische aspecten.

De Dijlevallei is één van de twee grote noord-zuidgerichte valleien die door de Brabantse Wouden lopen. Ze wordt gevoed door de Laan, de IJse, de Voer, de Nethen, de Vaalbeek en de Molenbeek.



↑ De Dijlevallei met de aanwezigheid van vele watermolens.

Doorheen duizenden jaren transformeerden door de toenemende impact van de mens de voormalige veenvalleien naar een oeverwallen-komgronden patroon. Boskap en akkerbouw op de hoger gelegen kouters leidde tot erosie van de leempakketten en heeft zo het oude veenlandschap volledig bedekt. Hierdoor is de rivier meer eenduidig gaan stromen tussen oeverwallen.

De mens heeft verder bewust de rivier ook bedijkt en de omliggende natte weides gedraineerd.



↑ De watermolen vandaag.

Dit heeft tot een heel boeiende verweving geleid van dorpen op de valleiflanken, verbonden door wegen parallel aan de vallei en holle wegen die zich loodrecht op de vallei insnijden ter verbinding met de hoger gelegen kouters.

In de 11e E werd er aan de rand van de vallei, op de grens tussen de valleikom en de beboste flank, een Cisterciënzerabdij gesticht. De Cisterciënzers stonden als orde ook steeds voor hun eigen onderhoud in, en draineerden zo de moerassige valleivlakte om er aan landbouw te kunnen doen. Er werd een watermolen op de Dijle gebouwd waar het graan voor de abdij werd gemalen en een kanaal werd gegraven om de stroming door de molen te kunnen controleren. Op het einde van de 18e E hield de abdij op te bestaan, maar de menselijke impact op het natuurlijke systeem niet. Reeds in 1834 werd de watermolen ingezet om weefgetouwen aan te drijven en in 1901 werd rond de molen de eerste, grootschalige industriële productie opgestart door de broers Tudor, gesterkt door de aanleg van de spoorweg tussen Leuven en Waver. In de loop van de 20e E groeit de site, in het midden van de vallei en aan beide zijden van de oude Dijlearm, uit tot een industriële machine om aan het eind van de vorige eeuw weer uit te doven, met nog even een korte overname door Exide op het einde. Heel recent is de vallei onderdeel van een erkend Nationaal Park, de Brabantse Wouden, geworden, waarbij op grotere schaal een evenwicht wordt gezocht tussen natuurbescherming, natuurbeleving, economische ontwikkeling en bewoning. Het bewustzijn groeit dat de mens slechts onderdeel is van het landschapssysteem, maar ook dat we beschermde natuurwaarden niet steeds hoeven af te sluiten.

Zo is de vallei gedurende duizend jaar door de menselijke aanwezigheid herschapen, met de molen op de oude Dijlearm als expliciete getuige van dit proces. We zien de molen dan ook als de motor van onze zoektocht naar een nieuwe symbiose, tussen mens en natuur, binnen één productief landschap.

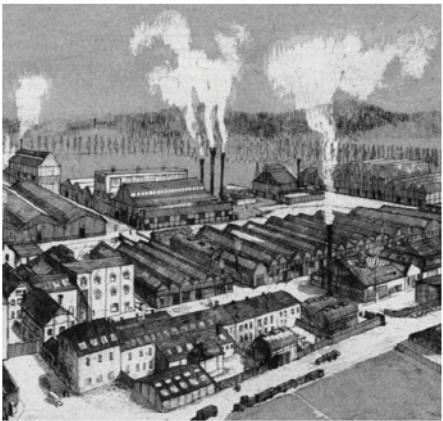
Van molen tot bedrijvigheid: de Florivalsite doorheen de tijd



Ferrariskaart, 1777
Op de oudste weergaves van de site zien we een abdij aan de rand van de vallei, waar de drassige vlakte overgaat in een beboste flank. Gekoppeld aan de abdij is de watermolen op de Dijle te zien.

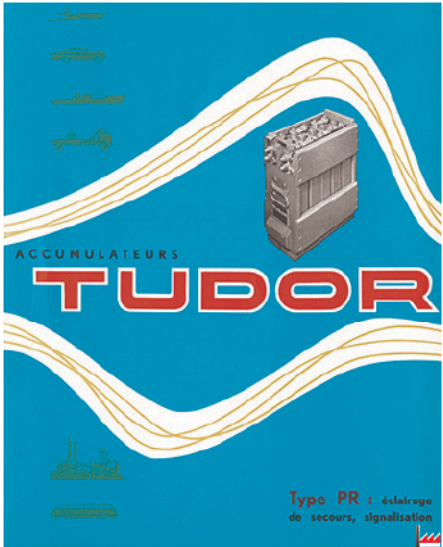


Perspectiefschets, 1852, uit 'La Belgique Industrielle'
Terwijl het belang van de abdij taant en ze wordt omgevormd tot kasteel, groeit de bescheiden watermolen uit tot de motor van ongeziene bedrijvigheid. Ze wordt enorm uitgebreid en vormt het hart van een nieuwe industriële site die errond groeit. De spoorweg wordt aangelegd.



Perspectiefschets, 1925, Eckert & Pflug Kunstanstalt, Leipzig
De Tudorsite staat op haar toppunt van industriële ontwikkeling. In de achtergrond zijn nog vaag de beboste valleiflanken te zien, maar ze worden gesmoord door de dikke rookpluimen die van de fabrieken opstijgen. In de hoek nog steeds de molen die op volle toeren draait.

Brochure, 20e E, Tudor
Een onbewuste verwijzing of weloverwogen keuze? De batterij tussen de twee stromen verwijst zowel naar de energie als het Dijleiland waar de fabriek zich vestigde.



Een groene schakel

Uit een analyse van het groenblauwe netwerk halen we drie principes voor de toekomstige ontwikkeling van de site:



De logica van de vallei volgen en versterken

Zoals elk natuurlijk systeem is de Dijlevallei dynamisch: haar watercyclus werkt hand in hand met haar hydrogeologische bodemcontext. Ook haar invulling en beheer zijn dynamisch. De complexe geologie met dagzomende zand-, leem- en ijzerstandsteen legt de bodem voor een interessant mozaïeklandschap van open kouters tot beboste heuvelflanken en gevarieerde vegetaties in de vallei van broekbossen naar rietvegetaties tot natte graasweides. Sinds enkele decennia is de Dijlevallei tevens beschermd als natuurgebied en wordt er gewerkt aan het terug vernatten van deze weilanden en komgronden. Hierdoor houdt de vallei veel water vast en functioneert deze als een spons waarbij water vertraagd wordt afgevoerd. Door een weldoordacht natuurbeheer en natuurherstel is de vallei een thuis voor zeer waardevolle fauna en flora en een buffer voor huidige en toekomstige klimaatextremen. Daarom gebruiken we de logica van de bodem en het water als leidraad: onder meer bij de inplanting van functies en de vegetatiekeuzes om zo de continuïteit van het groenblauwe systeem te versterken. Hoger op de valleiflanken dient ingezet te worden op de infiltratie van water, dieper in de vallei zetten we in op buffering en natte vegetatie.



Een slimme grondbalans

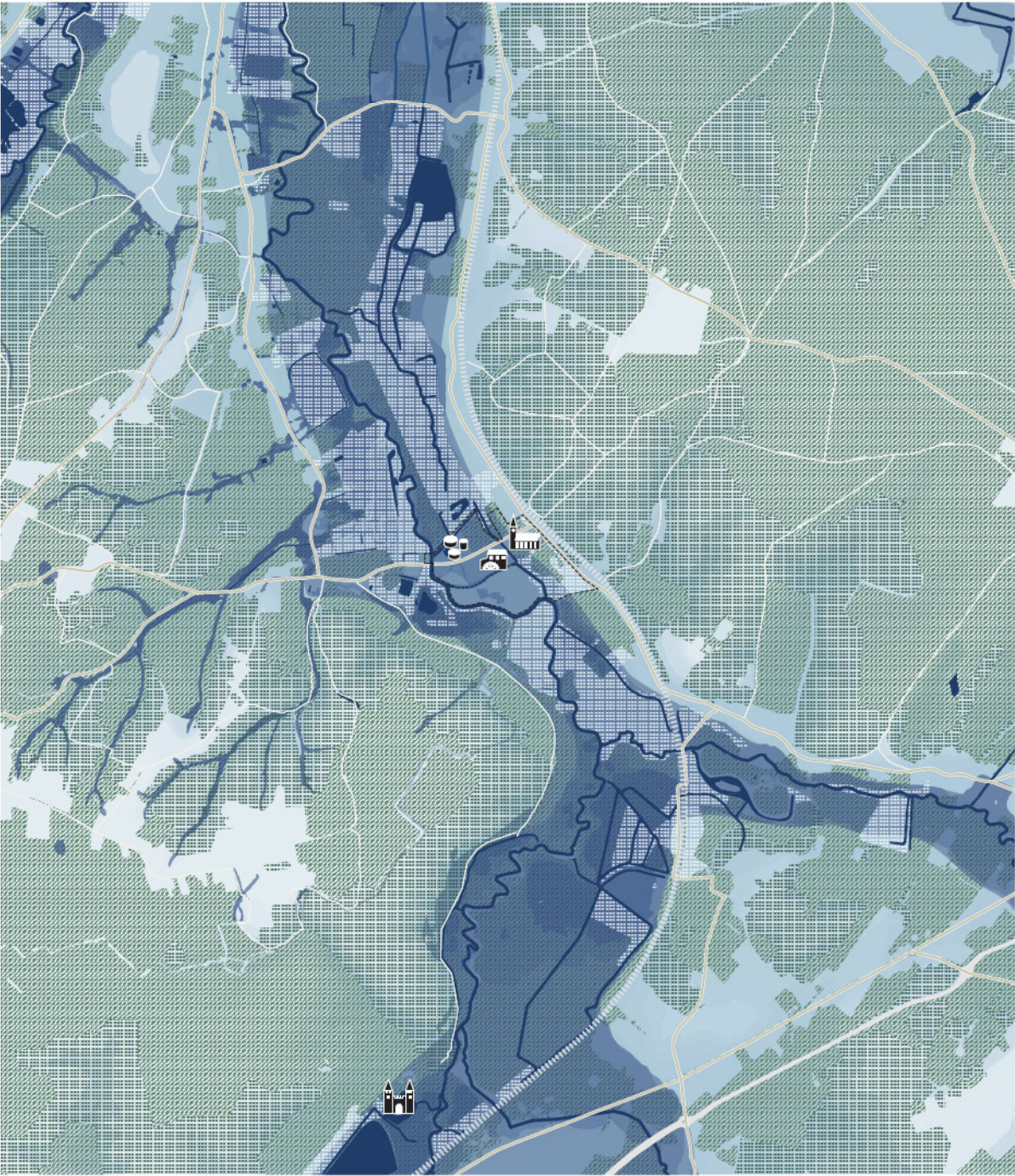
De bodem is hier (letterlijk) doordrongen van het bedrijvige verleden op de site: grondvervuiling, diverse uitgravingen, dammen, ophogingen, en ten noorden van de site zelfs een stortplaats. De site staat dus voor een groot saneringsvraagstuk als gevolg van de industriële activiteiten en de restanten van zware metalen, minerale oliën en solventen. We streven naar een evenwichtige en gezonde site en stellen de sanering van deze vervuilde grond dus voorop. Ondanks de ingrijpende aard van deze saneringswerken, streven we zo veel mogelijk een gesloten grondbalans op de site na, maar houden dit steeds kritisch tegen het licht zodat we duurzame keuzes maken op lange termijn. Door een slimme saneringsstrategie, waarbij technieken als fyto-remediatie met de plaatselijke verwerking van vervuilde grond worden gecombineerd, lijkt ons dit op sommige plekken haalbaar. We sluiten daarbij een verplaatsing van grond op de site zelf ook niet uit, om landschappelijk interessante elementen te kunnen introduceren, zoals een zwembijver en (bestaande) bebouwing beter te wapenen tegen overstromingen. Zolang de saneringsstrategie het toelaat, bespaart de gesloten grondbalans de site, het landschap en de omliggende bebouwing heel wat hinder en bovendien vermijden we op die manier heel wat zware logistieke bewegingen.



De vallei is werken

Zoals we in de inleiding reeds duiden, is het verhaal van de vallei nauw verweven met de bedrijvigheid die zich op haar stromen en landbouwgronden heeft geënt. Ook landschappen hebben een economie, gelinkt aan recreatie, het beheer of de materialen die eruit voortkomen. Zo liggen er heel wat kansen in de invulling van de site als één van de vijf poorten naar de Brabantse Wouden, maar ook in het bosbeheer, duurzame houtverwerking, kennisopbouw rond de bodem en de Dijle, ... De site kan zo een hefboom zijn voor het opwaarderen van deze landschappelijke elementen, zodat ze beleefbaar worden, deel kunnen uitmaken van het economisch weefsel zoals vroeger, en zo fundamenteel verbonden worden met het omliggende landschap.

- bebouwing in vallei
- bebouwing
- landbouw
- waterloop
- overstromingsgevoelig
- recreatieve fietsroute
- recreatieve wandelroute
- spoorlijn
- kapel
- watermolen
- waterzuiverinstallatie
- kasteel



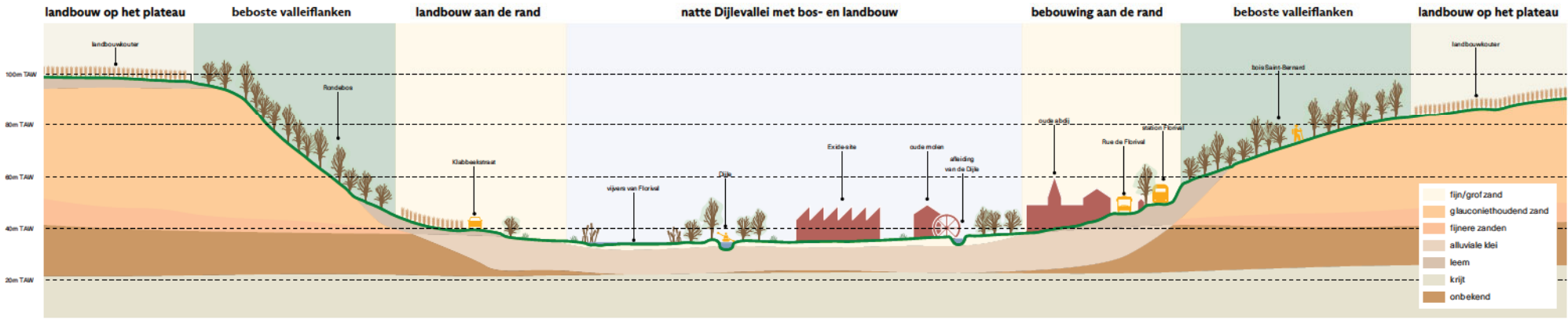
← De Florivalsite op schaal van de Dijlevallei
In het midden van de Dijlevallei ligt de Florivalsite op een unieke locatie als verbinder, tussen de groene systemen van het Rondebos en het bois Saint-bernard, het blauwe systeem van de Dijle met haar twee takken en verscheidene natte zones en het recreatieve systeem van trein, fiets- en wandelpad.



↑ Overstromingsgevoelige gebieden in de Dijlevallei.



↑ Open ruimte en beboste flanken.



↑ De vallei is een dynamisch systeem met een watercyclus in directe relatie met de hydrogeologische context van de bodem.

Een plek buiten het dorp



Verknopen met het recreatieve netwerk

Als toekomstige Poort voor het Nationaal Park Brabantse Wouden, zien we een groot potentieel om de site te verknopen met het bestaande recreatieve netwerk van fiets- en wandelroutes dat errond ligt en zich linkt aan infrastructuur zoals het station.

Daarnaast zien we niet enkel potentieel in deze projectzone als een immersieve plek om als mens ‘welkom’ te zijn in het Nationaal Park, maar ook om een meer langdurig verblijf eraan te koppelen. Er is bij vele mensen een hoge nood aan contact met de natuur. Dit gekoppeld aan natuur(educatieve) activiteiten kan een interessant economisch model zijn met een positieve meerwaarde.



Erfgoederen en zichten opwaarderen

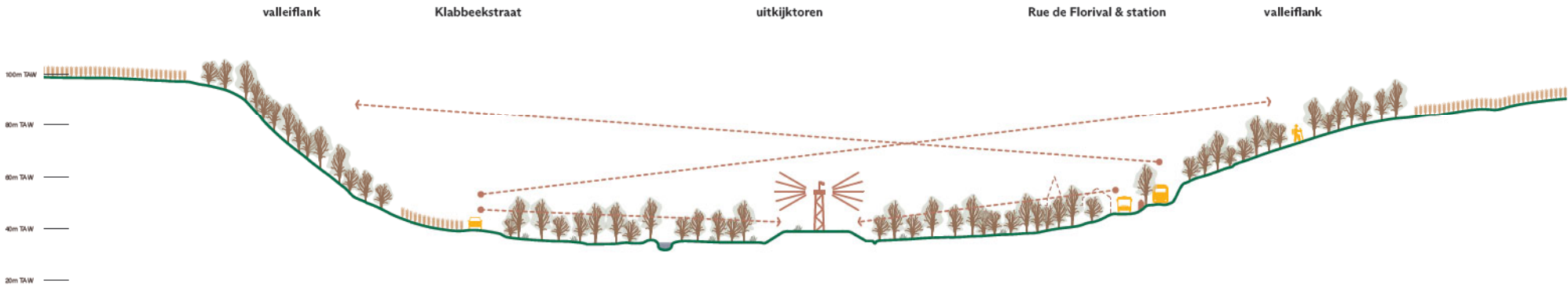
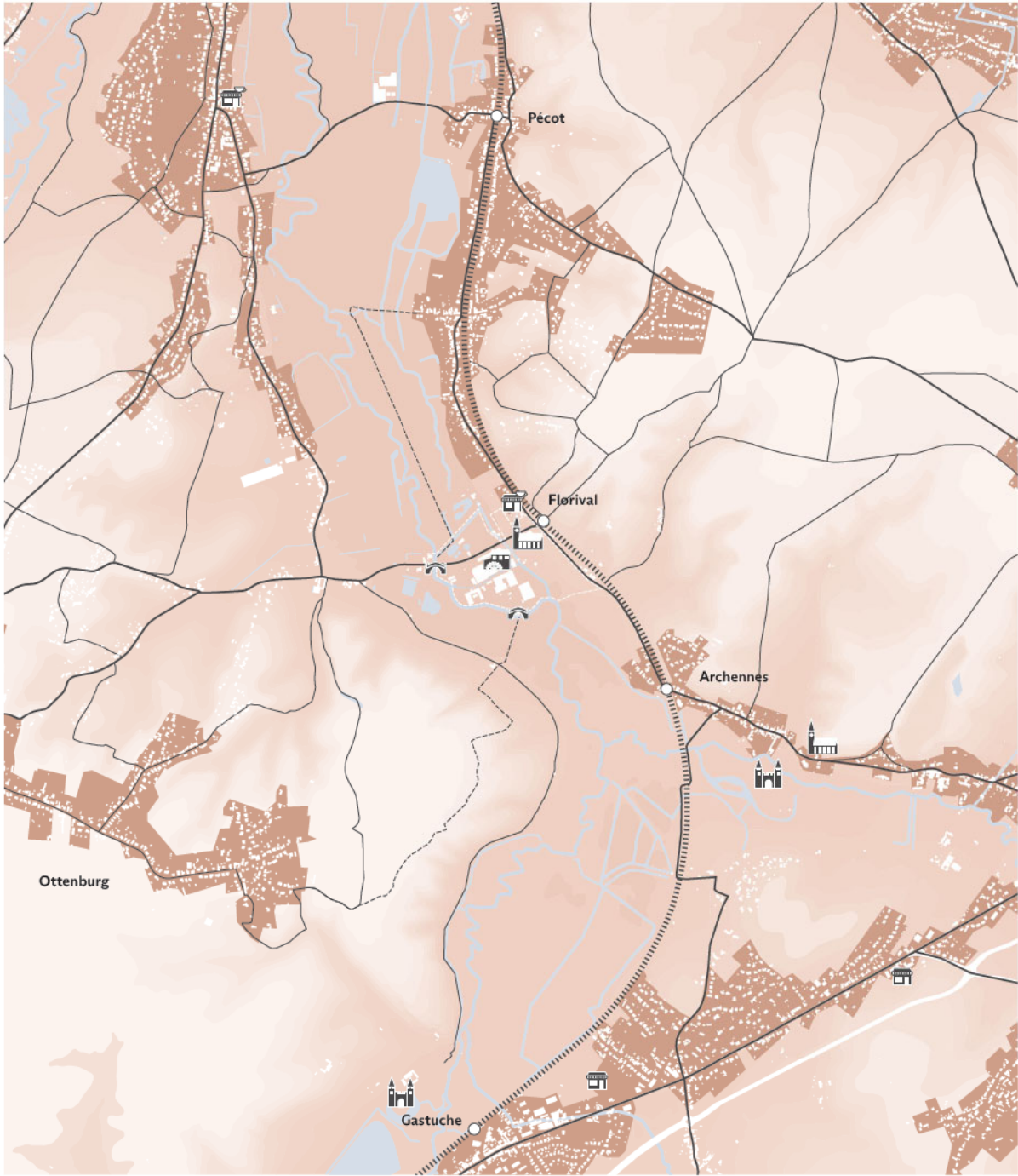
Die beleving hangt ook samen met het vertellen van de geschiedenis. In historische kaarten zien we goed hoe landwegen vanuit de naburige centra door de velden en bossen naar de site leiden. De Florivalsite als een plek buiten de dorpen, wat teruggetrokken van de wereld, en tegelijk erg nauw verbonden met de omliggende bewoning en haar geschiedenis, willen we opnieuw versterken. Dit doen we door het bestaande erfgoed op en rond de site verder in de verf te zetten, maar evengoed door de oude landwegen nieuw leven in te blazen, de site opnieuw een duidelijke identiteit en rol te geven in het lokale weefsel, ... en zo ook het immateriële erfgoed verbonden aan Florival opnieuw te waarderen.

De vallei wordt daarnaast ook bepaald door sterke door- en overzichten. Van bij het afstijgen van de trein, domineren de steile, beboste valleiflanken het zicht. Evengoed zijn er bijzondere zichten van bovenop de plateaus of langsheen de holle wegen die dwars op de helling lopen. Zo kan het landschap ook gelezen worden als een ketting aan kenmerkende zichten. In de toekomstige ontwikkeling willen we een diversiteit aan zichten op het landschap bieden, het bestaande dorpsbeeld bestendigen en versterken, en aan de hand van nieuwe zichtassen een logische ontsluiting bieden van de site.



Dorpskernen aanvullen

De ligging buiten de dorpen, brengt ook met zich mee dat we in de programmatie van de site omzichtig moeten omspringen met deze leefbaarheid van die kernen. Er worden in de omliggende dorpen evenwichtsoefeningen gedaan om ze attractief en levendig te houden voor jong en oud. Dit werk mogen we allerm minst onder druk zetten. Florival dient zich daarom te ontplooiën tot een complementair geheel met deze kernen, die een actieve rol opneemt in de kernversterking van elk van deze kernen, en dus vooral als aanvullend programma in het dorpennetwerk en de vallei past.



↑ Het spelen met zichten, panoramapunten en uitkijkpunten verrijkt de beleving van de vallei met afwisselende flankbossen, open beemden en broekbossen.

← De Florivalsite op schaal van de dorpling

De Florivalsite op schaal van de dorpling: De site ligt in het midden tussen Pécrot, Ottenburg en Graven. Een tweetal kilometer van het centrum van Pécrot, een drietal van Ottenburg en een viertal van Graven. Het zijn afstanden die zowel uitnodigen tot een uitje naar de oogstfeesten als een zondagse wandeling. De oude landschappelijke routes worden heropend en beter aangesloten op de site. Zo kan de site een rol van betekenis spelen in het leven van de lokale dorplingen. Een knoop in het netwerk van de dorpen, kastelen, kerken, cafés en ondernemingen die haar talrijk omringen.



↑ De oude beuken

De aloude logica zo eigen aan de dorpen in deze streek, wordt echter langzamerhand verloren. De oude beuken die de kapel omzoomden, zijn enkele jaren geleden gekapt. Ook langs de Léopold Vanmeerbeekstraat dreigen ze één voor één te verdwijnen. Het zijn echter dit soort structuren die het dorp vormgeven en haar nestelen in haar omgeving.



↑ Vergeten routes

Rechtstreekse routes naar de Florivalsite, van allerlei richtingen waren tot honderd jaar geleden nog schering en inslag en entten de plek in haar directe omgeving. Doorheen de jaren zijn een redelijk aantal van deze voetwegen echter verwilderd en vergeten en is de site geïsoleerd geraakt van haar bebouwde en natuurlijke omgeving.

Een actieve poort

Ook van wat de economische activiteiten betreft definiëren we 3 principes:



Modal split als driver
Om de economische activiteiten van de site op een duurzame manier in te passen, kijken we naar de grotere schaal. Florival ligt niet dicht bij het hoger wegennetwerk waardoor de routes voor vrachtverkeer of woonwerkverplaatsingen vaak door kleine woonkernen en linten passeren. Dat pleit vooral tegen het aantrekken van activiteiten die extra verkeer genereren in het gebied en vormt dus een sterke rem op de economische bandbreedte van mogelijke activiteiten voor de nieuwe invulling.

Daartegenover staat wel de sterkte van de aanwezigheid van het station Florival en de vlotte treinverbinding naar Leuven (20 min.), Waver (10 min.) en Louvain-La-Neuve (20 min.). Ook lokaal zijn er kansen te vinden. Door het verbeteren van de fietsinfrastructuur en het herwaarderen van het lokale trage wegennetwerk kan de aantrekking van de site voor lokale spelers gevoelig verbeterd worden.

In ieder geval zal een duurzame bereikbaarheid, met de modal split als driver, in belangrijke mate de toekomstige invulling van de site bepalen.

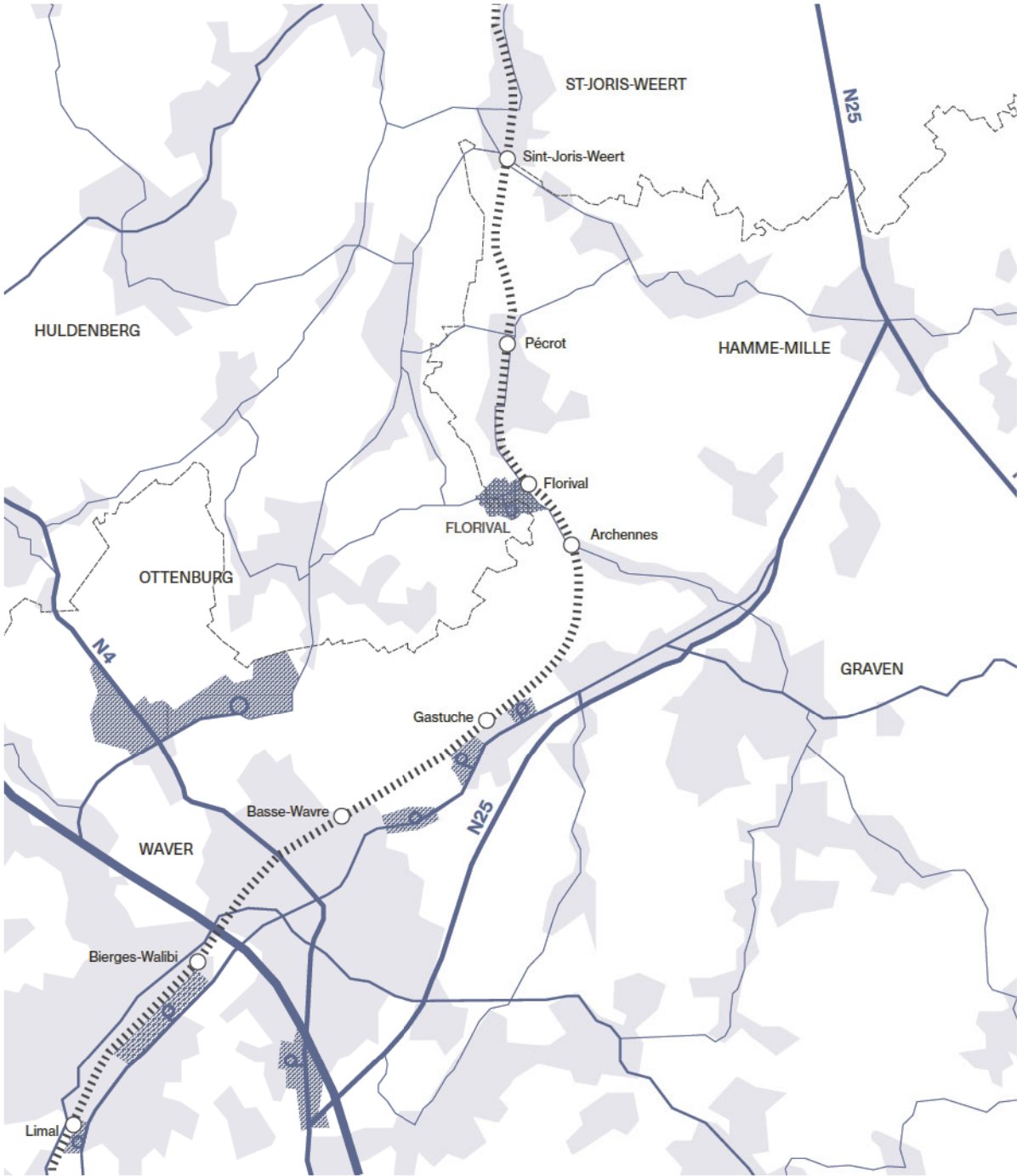


Lokale stromen capteren
Er zijn kansen te vinden in de rijke natuur die de plek omringt. De locatie aan de oever van de Dijle en in het hart van de Brabantse Wouden, nabij het Meerdaalwoud, doen ook mogelijkheden ontstaan over landschapseconomieën rond duurzaam bosbeheer en de inschakeling van de reststromen die uit het landschap voortkomen. Zo is er bijvoorbeeld het voorbeeld van ‘Sonian Wood’ dat duurzaam geoogst hout uit het Zoniënwoud verwerkt en verkoopt. Dit soort korteketenkansen vermijden een zware belasting van lokale wegen door oogst en verwerking zo lokaal en met zo min mogelijk tussenstappen uit te voeren. Ook nieuwe bouwmaterialen ontwikkelen uit baggerslib of andere natuurlijke bronnen kan een piste zijn.



Testen en innoveren
De Florivalsite heeft zijn industriële explosie gekend op het moment dat de spoorlijn tussen Leuven en Waver aangelegd. De spoorlijn bleek de sleutel tot economisch succes. Dat kan ook in de toekomst zo zijn, door in te zetten op de verbinding met deze kenniscentra en partnerschappen aan te gaan met KULeuven, UCLouvain, UCLL, ...Daarbij is de locatie van de site, in het hart van de Brabantse Wouden, een grote troef, voor alle studies aangaande het groenblauwe netwerk en natuurbeheer, of onderzoeken die vertrekken vanuit natuurlijke stromen. Maar ook haar rustige omgeving hoopt tot studie, dat was reeds in vorige tijden de hoofdreden voor de Cisterciënzers om zich hier te vestigen.

De site profileert zich tevens als de perfecte plek om een combinatie van deze programma's na te streven. Productie, onderzoek, recreatie en educatie kunnen op één plek gebundeld worden. De dialoog tussen deze onderwijsinstellingen, natuurondersteunende programma's, lokale start-ups en het recreatieve gebruik van de site kunnen zo een grote positieve externaliteit verzekeren.



Referentievoorbeld: Sonian Wood



Referentievoorbeld: Sonian Wood

← De Florivalsite op schaal van het economische netwerk
Met de spoorlijn als ruggengraat werpt de Florivalsite zich op als een belangrijke economische pool, zowel op lokaal vlak als op regionaal vlak.



↑ connectiviteit van de site in relatie tot het bovenlokale netwerk



Bouwen met bagger: van afalstroom tot bouw materiaal.

Een solide raamwerk

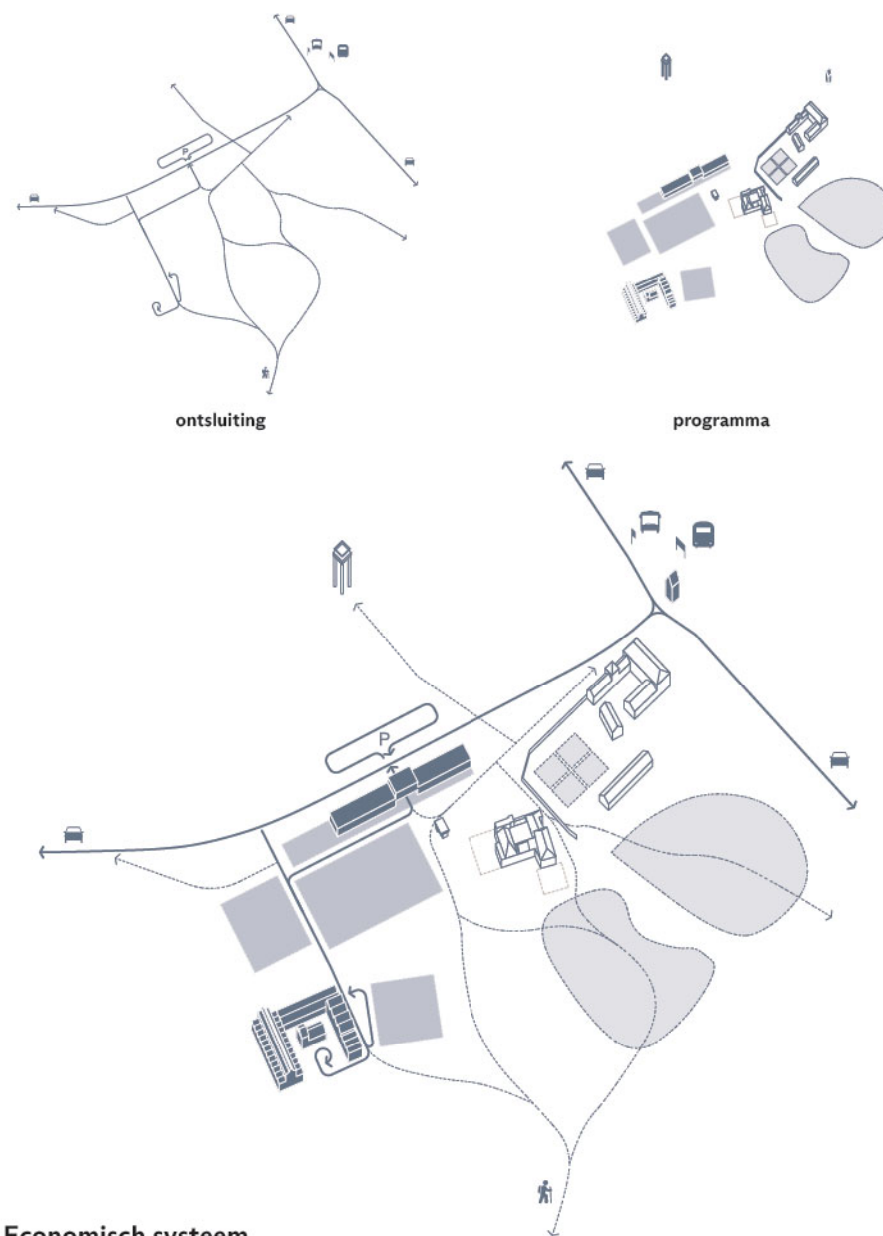
Met deze analyses en ambities in het achterhoofd, komen we uit bij een raamwerk uit drie lagen die de Florivalsite van de toekomst vorm zullen geven. Drie complementaire systemen die structureren, begeleiden en ordenen.



Recreatief systeem

Het recreatieve raamwerk wordt opgehangen aan het oude tracé van de landweg. Ze steekt **dwars de site over en verbindt** zo het station met de abdij en de molen die de poortfunctie op zich neemt. Niet alleen dat, maar ze wordt verder doorgetrokken, krijgt een brug over de Dijle en biedt zo **toegang tot het valleilandschap** richting Ottenburg. Verscheidene andere aanknopingspunten met bestaande routes worden aangegrepen om van de site een volwaardig recreatief knooppunt te maken. Een uitkijktoren wordt boven op de terp aan de andere zijde van de Florivalstraat opgericht.

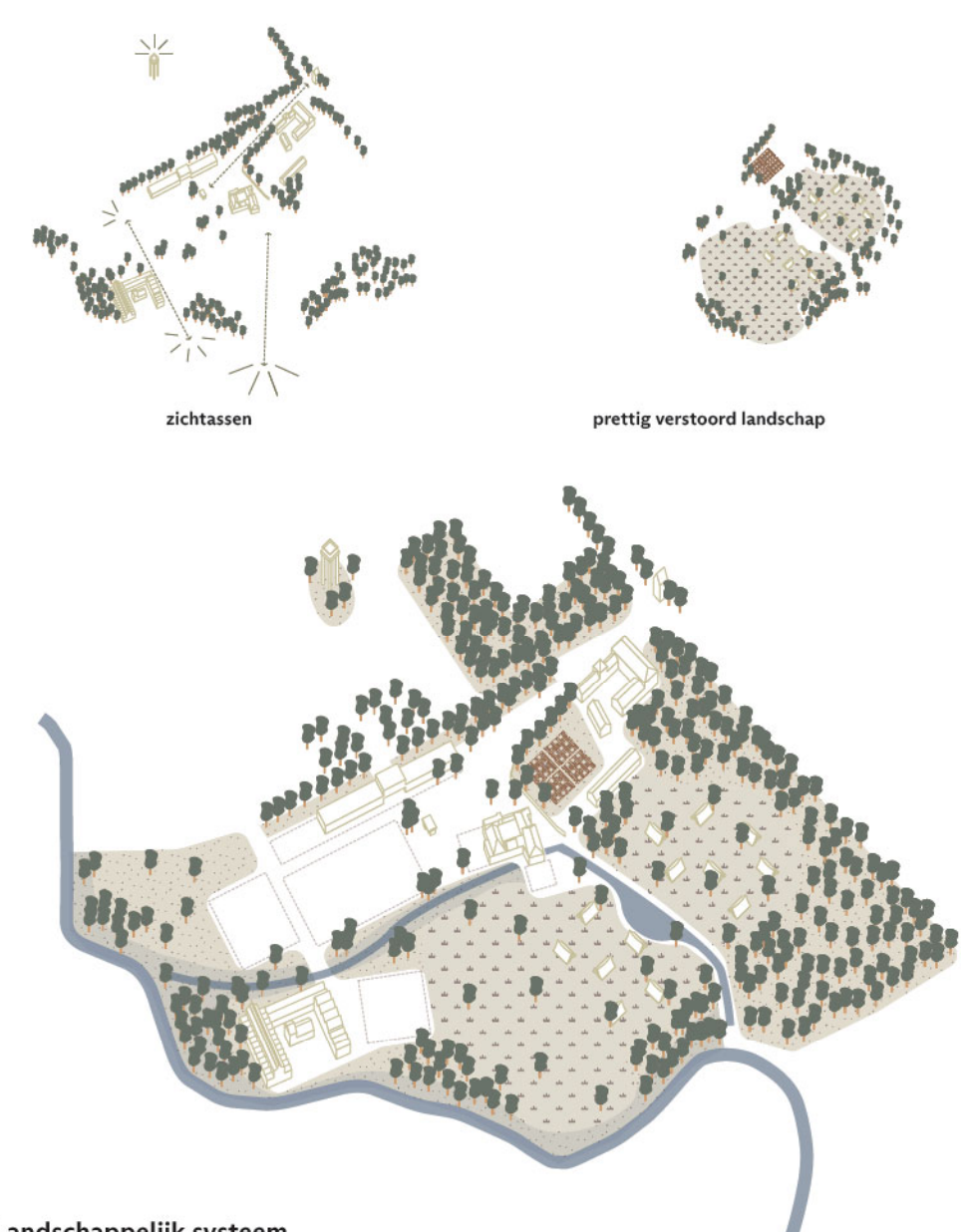
Het eiland tussen de twee Dijlearmen wordt voor het grootste deel onbebouwd gehouden. Een wild wastinelandschap strekt zich uit, trekt de vallei binnen op de site en biedt ook onderdak aan kleinschalig kamperen. Andere openluchtrecreatie vindt hier ook haar plaats. Een (mogelijke) functionele overlap met het uitgestrekte abdijterrein wordt voorzien, waar op termijn ook verblijfsfuncties kunnen ingericht worden.



Economisch systeem

Het economische raamwerk ent zich dwars op de Florivalstraat. Langsheen een tweerichtingsbedieningsweg worden verschillende programmavelden geïdentificeerd. Drie voor de oude Dijlearm, waarvan één extra ruimte laat voor de mogelijke uitbreiding van het administratiegebouw. Twee voorbij de oude Dijlearm, inclusief het oude fabriekspand. Gezien hun locatie, lenen deze twee laatste bouwvelden zich ook eerder tot omgevingsgerelateerde invullingen. Hier wordt ook de nodige keerruimte voorzien, waarna de weg terug keert onder het administratiegebouw door om weer op de Florivalstraat aan te komen. Tegenover het administratiegebouw wordt een groene parking ingericht.

Op deze manier wordt de **afwikkeling van de productieve zones gescheiden gehouden van het recreatieve raamwerk**. Desalniettemin zijn er aan de zijde van de molen en het oude fabriekspand kansen om de programma's in dialoog te laten treden. Ook wordt de productieve circulatie minstens even uitnodigend en voetgangersvriendelijk ingericht.



Landschappelijk systeem

Het natuurlijk raamwerk is een synthese van drie principes:

- (1) Het werken met **natuurlijke overgangen**, van natuurzones naar actieve zones, van omsloten naar open, van droog naar nat. Al deze overgangen hebben belangrijke biodiversiteitspotenties. De flanken van de vallei worden bebost, terwijl in de vallei meer 'open' habitats heersen zoals bosschages, solitaire bomen, hooilanden en watergebonden habitats.
- (2) Het **creëren van zichtassen**, naar de molen en andere ankerplaatsen, kruispunten, uitzichten, wat voor een vanzelfsprekende oriëntatie zorgt en zowel het historische als landschappelijke verhaal duidelijk maakt.
- (3) Het creëren van een **onverstoord en 'verstoord landschap'** volgens een natuurlijke logica. Densere bosfragmenten in het oude park, nattere zones aan de Dijlearm, braamstruwelen die ongewenste looplijnen blokkeren, zorgen op een subtiële manier voor deelzones van minder toegankelijke natuur, waar ongestoord natuurwaarden kunnen ontwikkelen. Ertussen is de mens welkom, worden officiële en spontane paden gecreëerd en ontstaat er tegelijk een patchwork van menselijke aanwezigheid en een immersie in de natuur.

Naar een nieuwe identiteit: Florival Woudwerk

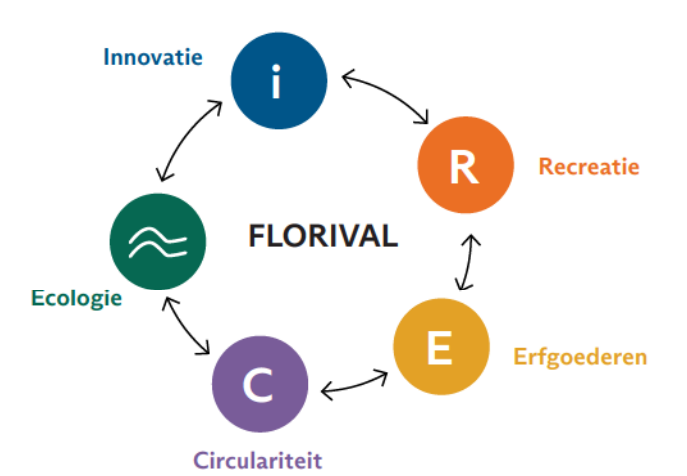
Op basis van deze kennis en binnen de ruimtelijke randvoorwaarden geven we Florival een nieuw elan. Dat is de essentie van het masterplan: een nieuwe invulling die rekening houdt met alle aspecten en randvoorwaarden, maar wel verder gaat dan problemen oplossen. We moeten ook een nieuw verhaal bedenken. We herschrijven de identiteit van de plek, en verhogen daarmee ook de aantrekkelijkheid voor toekomstige gebruikers. En daarmee mikken we op een veelheid aan gebruikers, zowel de recreatieve als de economische. Mogelijke invullingen moeten zich dus zowel aanpassen aan de randvoorwaarden van de site als een bijdrage leveren aan de gemeenschappelijke identiteit van de site.

We zien zich op Florival een zeer unieke combinatie aftekenen. Eentje waar werken en natuur elkaar tegenkomen. Een weinig evidente én weinig voorkomende combinatie, wel één die in hele mooie dingen kan resulteren. "Woudwerk" zou een mogelijke rebranding kunnen zijn van de site. Bij het zoeken naar een geschikte invulling, zoeken we in de eerste plaats naar zinvolle en waardevolle functies, die in de context van de Brabantse Wouden, ver van goed uitgeruste kernen én in een specifiek economisch vestigingsmilieu, een juist onderkomen kunnen vinden.

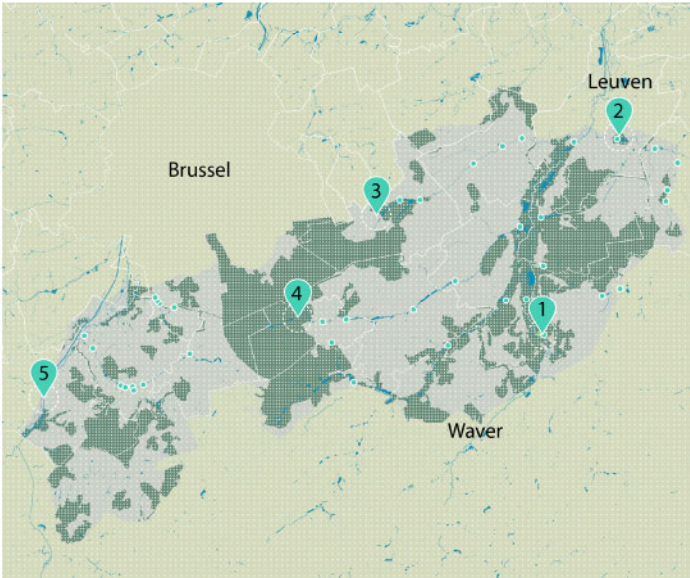
We willen actief aan de slag gaan met de vallei en zien kansen in economische activiteiten die rechtstreeks terug te brengen zijn op de omgeving. We gaan met onze handen en ons hoofd aan de slag met de inhoud van de Brabantse Wouden, dit zowel door de lokale stromen (bijvoorbeeld vanuit een duurzaam bosbeheer) te vatten als door onderzoek te doen in en met het bos en de omliggende natuur. Naast economische functies, zullen ook recreatieve functies gekoppeld aan de toegangspoort tot de Brabantse Wouden, de site verder verankeren. En daarbij zoeken we specifiek de synergie tussen de economische en de recreatieve programma's op.

We stellen voor om de identiteit op de bouwen aan de hand van meerdere aspecten die het evenwicht houden tussen heel voor de hand liggende aspecten en grote doelstellingen. Voorlopig denken we aan de volgende aspecten die de kern van de nieuwe identiteit kunnen vormen: recreatie, innovatie, ecologie, erfgoed en circulariteit.

- Natuurrecreatie:** poort Brabantse Wouden, verblijven in en ontdekken van het landschap, actieve recreatie
- Innovatie:** landschapseconomie, productieprocessen, kruisbestuiving, kennisuitwisseling
- Ecologie:** rewilding, fytoermediatie, bodemherstel, wastine landschap
- Erfgoed:** restauratie, heractivatie, rennovatie, verhalen vertellen, oude teelten
- Circulariteit:** materiaalstromen, productkennis, grondbalans, herbruiken bouw materiaal en gebouwen



Doorheen het masterplanproces en in dialoog met partners, actoren en mogelijke geïnteresseerde partijen kan deze identiteitsbepaling verfijnd worden. Het bepalen en scherpstellen van het programma van Florival is iets dat gelaagd moet gebeuren én met vele partners samen vormgegeven moet worden. De oplossing ligt niet voor de hand, de investeringen zijn aanzienlijk, en de locatie is bijzonder maar niet evident (bv. wat het mobiliteitsprofiel betreft). Vooreerst, streven we de ontwikkeling van een helder ruimtelijk kader na, met daarin duidelijke programma-velden. Het kader legt de randvoorwaarden vast inzake mobiliteit, groensystemen, doorzichten en verbindingen.



↑ Onthaalcentra uit 'Majestueus Nationaal Park Brabantse Wouden', masterplan 2024-2048. Situering van de site in het nationaal park 'Brabantse Wouden'. Als één van de vijf poorten heeft ze een ongelofelijke troef in handen: (1) Florivalsite, (2) Abdij van het Park, (3) Streekbezoekerscentrum Tervuren, (4) Bosmuseum Groenendaal, (5) Paterskerk Halle.

Programma-velden

Binnen het raamwerk en het identiteitsprofiel voor de site, zijn de velden relatief onafhankelijk in te vullen (soms geschakeld in clusters). Elk veld kan zo zijn eigen sub-identiteit ontwikkelen, die zich inschrijft in de rol en roeping van de poort. Ze kunnen plaats geven aan een bebouwd of onbebouwd programma. De programma-velden kunnen relatief zelfstandig ten opzichte van elkaar tot ontwikkeling komen (na aanleg van de infrastructuur), waardoor er zo min mogelijk afhankelijkheden ingebouwd worden. In die aanpak kan de site van de abdij met kasteeltuinen ook als een programma-veld beschouwd worden, al valt deze buiten de eigendom van de opdrachtgever.

We vertrekken vanuit de ambitie te bouwen aan een Poort tot de Brabantse Wouden met een duidelijke identiteit. Een sterk merk voor Florival! Maar het moet ook een realistisch verhaal worden, waarin risico's voor de omgeving en voor verschillende partijen zoveel mogelijk opgevangen kunnen worden én dat ook economisch haalbaar is. Het spreekt vanzelf dat dit in samenspraak dient te gebeuren, enerzijds met de provincie om de complementariteit van de poorten rond de Brabantse Wouden te verzekeren, anderzijds met lokale actoren om te komen tot een programma dat inspeelt op lokale uitdagingen (o.m. in relatie met Ottenburg). Dat is iets waar we in deze fase nog geen zicht op hebben, wel doen we graag een voorzet. Op deze manier geven we aan op welke manier we aan de slag kunnen gaan om mogelijke invullingen te evalueren. De voorbeelden hieronder geven inzicht in een eerste reeks criteria, maar doorheen het masterplan hopen we die verder te verfijnen en te koppelen aan de subverhalen die samen de identiteit van de site moeten bepalen.

Programma's evalueren

Om deze velden kwalitatief in te vullen, moeten mogelijke programma's geëvalueerd worden: hoe goed passen ze in het raamwerk? Dragen ze bij aan de identiteit en op welke manier? Zijn ze haalbaar? Hoe beïnvloeden ze de financiële strategie van de herontwikkeling? Dat is geen eenvoudige oefening en kan snel complex worden. Zonder vooruit te lopen op het echte werk en de echte gesprekken, geven we hier wel een overzicht van een mogelijke werkwijze om die evaluaties inzichtelijk te maken. Voor deze offerte bespreken we telkens vier criteria van het afwegingskader:

Criteria 1: Een sterke identiteit

Uit een analyse van de toegangspoorten rondom het Nationaal Park Hoge Kempen blijkt dat elk van deze poorten zich positioneert door een uitgesproken identiteit. Deze diversiteit en complementariteit is een enorme rijkdom! Ook rond de Brabantse Wouden zal dit tot uiting moeten komen. Het bepalen van de identiteit van Florival is bijgevolg een verhaal dat niet op zichzelf staat maar in relatie tot de andere poorten die al dan niet reeds sterke kenmerken hebben (bosmuseum, historische abdijsite, het kasteelpark Tervuren, de Paterskerk...). Uiteraard dient dit in overleg met de betrokken actoren verder te worden uitgediept.

Criteria 2: Passend in een ruimtelijk raamwerk

Alle ruimtelijke aspecten zijn belangrijk, maar vooral het mobiliteitsprofiel is sturend voor het locatiebeleid. Het ontsluitingsprofiel zit goed voor persoonsintensieve activiteiten, maar niet goed voor logistieke en andere gemotoriseerde ontsluiting. Dat resulteert in het basisidee dat we op vlak van goederen lokale stromen moeten zien vast te grijpen, omdat deze transportbewegingen sowieso plaatsvinden, en dat we voor andere economische programma's de nabijheid van het station dienen te valideren.

Criteria 3: Financieel haalbaar

Maar onze zoektocht is complexer dan dit. Het is namelijk de ambitie van de POM om na 10 jaar tot (minstens) een break-even te komen. Op vandaag (zonder bijkomende investeringen) is er een tekort van 1.000.000€ gedetecteerd, een bedrag dat uit de ontwikkeling moet gehaald worden. Dat betekent dat we ons niet louter kunnen richten op programma's vanuit een ideologische insteek, maar we ook enkele financieel draagkrachtige partijen op het project dienen te binden. De ligging aan het station op de verbinding tussen de universiteitssteden Leuven en Louvain-la-Neuve, legt de rechtstreekse link met die steden en hun onderwijs-/kennisinstellingen die uit de voegen barsten en gericht programma's buiten het eigen grondgebied onderbrengen.

Daarnaast willen we programma's en/of samenwerkingen onderzoeken met bestaande economische polen in de omgeving (vb. GSK), overheden (provincie Vlaams-Brabant, Vlaio, ...) of financieel sterke verenigingen (vb. Natuurpunt of Natagora) die omwille van subsidies of andere bijdragen ook een financiële injectie kunnen doen in het gebied. We zoeken een diversiteit aan partijen op, die vanuit een diversiteit aan middelen kunnen investeren in de plek. Op deze manier spreiden we het ontwikkelingsrisico.

Criteria 4: Synergie tussen de spelers

Tot slot zoeken we ook in de programmatorische invulling een rijkdom aan gebruikers. Een plek die leeft in de week en in het weekend, een plek waar recreanten en personen die er werken elkaar in het caféje van de toegangspoort kunnen tegenkomen, waar er uitwisseling ontstaat tussen gebruikers van de site, waar een tentoonstellingsruimte zichtbaarheid kan geven aan activiteiten ter plekke, enz.

De toekomstige spelers?

In deze offertefase toetsten we in de breedte slechts enkele mogelijkheden af voor de ontwikkeling van deze programma-velden. Volgende kansen kwamen bovendrijven, getoetst aan de vier bovenstaande criteria:

Sociale zagerij

Op vlak van zagerijen is er vrij weinig terug te vinden rond de Brabantse Wouden. Nochtans zorgt het duurzaam bosbeheer voor vele houtstromen, die nu veelal naar het buitenland gaan en wordt er steeds bewuster omgegaan met onze lokale stromen. In Ekeren (provincie Antwerpen) zorgt een zagerij (het Houtatelier) in eigendom en beheer van Natuurpunt voor het verwerken van lokaal hout, afkomstig van het duurzaam bosbeheer. In functie van de economische competitiviteit van dergelijke zagerij kan deze ook gekoppeld worden aan sociale tewerkstelling, een element waar in de regio (aan beide kanten van de gewestgrens) een grote nood is. Hier is de ligging nabij het station een zegen om hun medewerkers vlot ter plekke te krijgen.

identiteit ++

ontsluiting ++

financieel +

leven ++

Drogen van hout

Aangezien een zagerij aan de slag gaat met gedroogd hout, kan het aangewezen zijn nabij de zagerij een plek te voorzien waar het bosbeheer een gezicht krijgt in de vorm van hout dat ligt te drogen. Een shelterstructuur kan daarbij bijkomend plaats bieden aan een aantal (sociale) activiteiten, zoals picknicken, een verzamelpunt voor de start van wandelingen, een overdekte activiteitenplek, enz.

identiteit ++

ontsluiting +

financieel -

leven +

Onderzoekscluster

Er zijn tal van opleidingen die programmatorisch zeer sterk aansluiten bij de Brabantse Wouden, denken we hierbij aan bio-ingenieurs, waterkundigen, biologie, ... Spin-offs van deze opleidingen vinden vaak moeilijk een onderkomen in Leuven zelf. KULeuven – met een sterke vastgoedpoot – kijkt daarvoor ook steeds vaker buiten de grenzen van de stad om te investeren in plekken waar haar kennisindustrie verder voeten aan de grond kan krijgen. De site leent zich perfect om een plaats en een gezicht te geven aan de uitbouw van kennis rond aspecten van water, natuur, klimaat, bodem, enz. en is dankzij de trein goed verknoopt aan de juiste steden. We kijken daarbij ook naar instellingen zoals Louvain-la-Neuve, Syntra, UCLL, ed. om deze piste verder vorm te kunnen geven.

identiteit +

ontsluiting ++

financieel ++

leven ++

KMO

De POM Vlaams-Brabant heeft de ambitie om ook aan lokale ondernemers een plaats te blijven bieden. We zien de kans om de (meeste) bestaande activiteiten blijvend te huisvestend op de site, en plaats te bieden aan enkele andere activiteiten zonder al te groot ruimtebeslag in open lucht. Op deze manier bieden we blijvend zuurstof aan de lokale economie. Tegelijk hebben we hier de ambitie, gezien de ligging, om verder te gaan dan een gewoon bedrijventerrein: een focus op duurzaamheid, lokale stromen en collectiviteit moet onderzocht worden, naar analogie met de Nederlandse ‘Werklandschappen’ waarbij bedrijven (o.a.) bijdragen aan het natuurbehoud van hun omgeving.

Op die manier passen we ook deze functie in binnen de beoogde identiteit.

identiteit +

ontsluiting -

financieel +

leven +

Ontmoetingscentrum / bezoekerscentrum ‘poort Florival’

De poort tot de Brabantse Wouden vereist een duidelijke plek die het gezicht vormt, in de vorm van een bezoekerscentrum. Dit bezoekerscentrum beschouwen we als het kloppend hart van de site. Niet enkel voor de bezoekers, die hier in het cafetaria iets kunnen drinken na een lange wandeling, een tentoonstelling bekijken, of misschien occasioneel een lezing volgen. Ook wordt deze plek actief gebruikt door alle andere programma’s: onderzoekers en studenten kunnen hier lunchen, er is ruimte voor seminaries en overleg, de expo-ruimte kan een gezicht te geven aan de lopende onderzoeken of pilootprojecten, een kleine ‘winkel’ kan producten verkopen die op de site vervaardigd worden, ... Kortom, een plek die leeft in de weekend en in de week doorheen verschillende momenten op de dag.

identiteit ++

ontsluiting +-

financieel +-

leven +++

Kamperen in de bossen

De nabijheid van de wouden, geeft ook aanleiding voor recreatieve programma’s die gebruik maken van de open ruimte. We zien hierbij onder meer kansen voor ‘natuurlijk kamperen’ in een afgebakende zone van het woud. Plaatsen waar de tenten opgezet mogen worden tussen de bomen, op een plek die men zelf kiest of misschien wel ‘kamperen in de bomen’. Voor een warme maaltijd kan met gebruik maken van de infrastructuur in het bezoekerscentrum, voor sanitaire voorzieningen kan een bescheiden en mooi geïntegreerd paviljoen voorzien worden. Ook de optie van sociaal toerisme leek ons een sterke piste, maar daar lijkt het huidige decreet weinig handvaten te bieden om op de site van het klooster of binnen de betrokken terreinen veel financiële hefboomen te creëren. Maar eens het programma op de site verankerd zit en er een uitbater gevonden is, ontstaan er interessante kansen om op sociaal toerisme in te zetten.

identiteit ++

ontsluiting +

financieel +-

leven ++

Speelbossen

Het speelbos Everzwijnenpad (op minder dan een halfuur fietsen) vervult een uitgebreide speelfunctie, waardoor we op de Florivalsite meer de kaart kunnen trekken van zachte recreatie. Kleine speelaanleidingen, die creatief spelen prikkelen en zeker geen groot speelpark, kunnen plaats bieden aan kinderen van verschillende leeftijden. Ook zien we kansen voor het ontvangen van verschillende jeugdbewegingen op de Florivalsite. De schaal van Florival is anders dan die van de Kluis, waardoor een aanvullende speel- en ravotgelegenheden gecreëerd kunnen worden voor groepen die te groot zijn voor de Kluis.

identiteit ++

ontsluiting +

financieel +-

leven ++

Geen plek voor woningen

We beschouwen de omgeving in de evaluatie van mogelijke programma’s als een weinig geschikte plek voor woningen, gezien een bijkomend woonprogramma op deze plek weinig kernversterkend zou zijn én omdat bewoners van woningen in Florival voor hun dagelijkse voorzieningen erg grote afstanden moeten afleggen. Daarom hebben we in ons overzicht van mogelijke programma-kansen deze optie niet weerhouden.



↑ Sociale zagerij, Peter Moor architecten



↑ KMO-hallen, Incubator, Office KGVDS



↑ Pop-up Camping Rostig, Laren, Nederland.



↑ Onderzoek in het Meerdaalwoud, Vrienden van Heverleebos en Meerdaalwoud.



↑ Poort Abdij van Park, lokale wei levert biologische melk voor abdijwinkel De Wikke.



↑ Zachte, natuurlijke speelaanleidingen, Park van Eden, Wilrijk, Fris in het landschap.

Een duurzame transformatie

De transformatie van de site is een kans om enkele duurzame principes uit te zetten voor de toekomst. Toen in de 19e eeuw de eerste weefgetouwen werden geïnstalleerd, was de visie op aanvaardbare impact op de omgeving anders. Nu beseffen we dat een meer duurzame aanpak van de site met toekomstgerichte ontwikkeling ook zorg voor water, bodem en materiaal vraagt.

Bewust saneren.

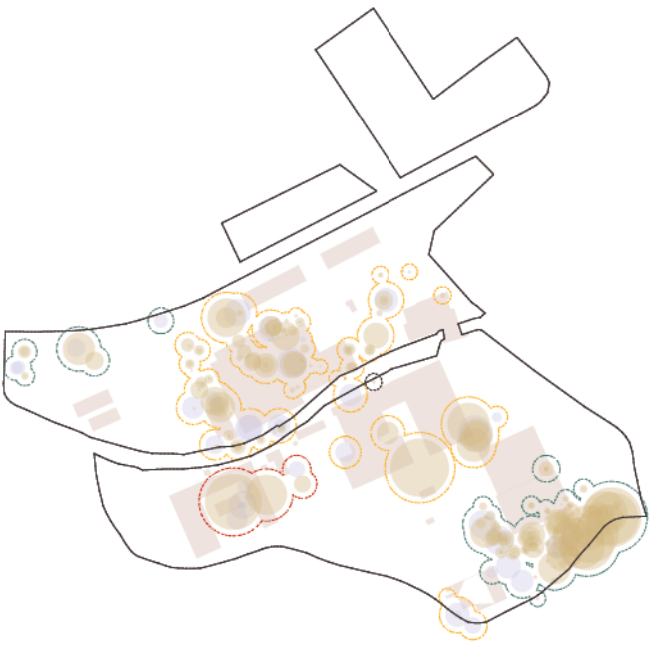
In de eerste plaats komt daarbij de kwestie van het saneren naar boven. We leiden af uit de eerste (onvolledige) onderzoeken dat de bodem en grondwatertafel op heel wat locaties ernstig is vervuild, voornamelijk met minerale oliën en zware metalen. Binnen de afweging om deze sanering aan te pakken, zien we drie oplossingsrichtingen naar voor komen. De eerste bestaat erin de vervuiling maximaal te laten zitten, af te dekken en te monitoren. We dienen bij deze oplossing te erkennen dat het probleem daarmee wordt doorgeschoven naar de volgende generatie, de bruikbaarheid van de site nadelig wordt beïnvloed en er risico's zijn op verdieping van de vervuiling en graduele uitloging richting de Dijle. Aan Waalse zijde bestaat tevens geen "onschuldig eigenaarschap" en valt de vervuiling van de bodem tevens ten laste van de huidige eigenaar. Hier werkplaatsen op vervuilde grond tegen een competitieve prijs verkopen, is dan ook een weinig aangewezen keuze. De tweede piste bestaat erin voor fyto-remediatie te opteren. Daarbij wordt het vervuilde stuk grond aangeplant met diverse bomen of vegetatie die over meerdere jaren de vervuiling uit de bodem opnemen. Dit is een relatief nieuw proces waar nog veel onderzoek naar gebeurt, en dus kan deze techniek ook een kans bieden voor de economische ontwikkeling van de site richting onderzoeksgebaseerde invullingen. Dit is wel op voorwaarde dat er geen uitloging wordt vastgesteld richting de Dijle, er zich geen brokstukken bevinden en dat concentraties en volumes dit toelaten. Ook dient er omzichtig omgegaan te worden met het hout uit deze bosdelen. De derde oplossing is gerichte uitgraving. Dit is een relatief duur en intensief proces waarbij de meest vervuilde grond wordt uitgegraven en afgevoerd om, indien mogelijk, gesaneerd te worden. Het voordeel is wel de zekerheid die het oplevert over de bodemkwaliteit. Wetende dat we nu actief bezig zijn met de site, vormt het een groot voordeel voor de komende generaties. Hoe we deze drie methodes willen inzetten, zal afhangen van de specifieke vervuiling, de beoogde bodembezetting, het gewenste bestemmingstype, de financiële haalbaarheid en andere randfactoren die uit verder onderzoek nog zullen moeten blijken. De kern van onze houding is echter dat we de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling vooropstellen en aan de hand hiervan de juiste beslissingen maken inzake sanering, en niet omgekeerd.

Saneren
Een classificatie van de op heden gekende vervuilde zones naargelang de mogelijke saneringsmethoden. Aan de hand van het ruimtelijke raamwerk dat we opmaken, worden de technieken aangepast om de meest efficiënte en duurzame resultaten te verkrijgen.

- laten rusten
- uitgraven
- fyto-remediatie
- grondwaterverontreiniging
- bodemverontreiniging

Erfgoed
De site is een palimpsest van opeenvolgende installaties, uitbreidingen en aanpassingen, van abdij tot de Tudor en Exide. De oude molen, de fabriekshal in het zuiden en het administratiegebouw vertellen elk hun deeltje van deze geschiedenis. We willen het erfgoed ook bewaren, opwaarderen en opnieuw inzetten om dit nieuwe hoofdstuk vorm te geven.

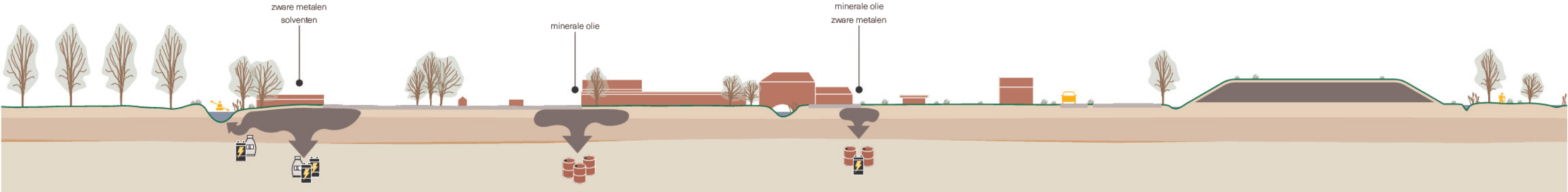
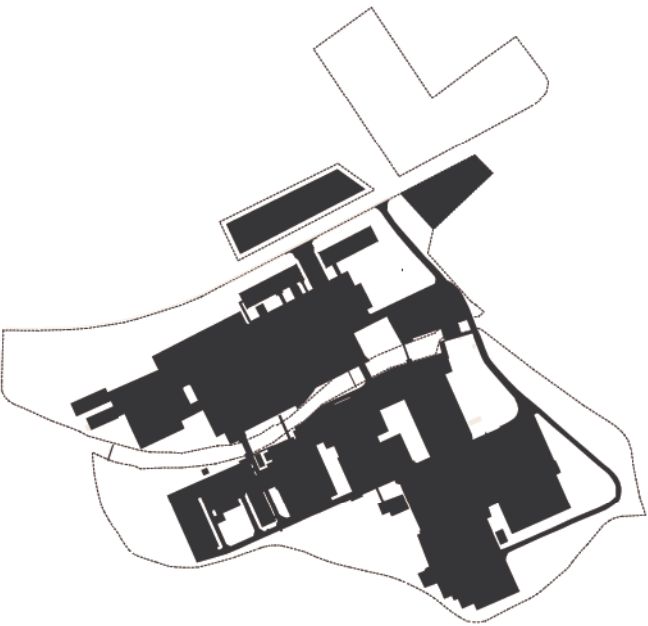
- 1965 - ..
- 1921 - 1965
- 1900 - 1921
- 1741 - ..



Waterrijkdom
Gezien haar locatie in de vallei kent de site een natuurlijke neiging tot overstromen. Door meer ruimte te geven aan het water langsheen de bestaande waterlopen, door te ontharden waar het kan, door te saneren waar veiligheidshalve nodig, en door de nieuwe bebouwing op een slimme manier in te planten, hoeft dat ook geen probleem te zijn. Integendeel, de site als waterrijke plek, vormt net een belangrijk onderdeel van haar identiteit. De werkplek tussen twee stromen.



Ontharden
Op heden is zo'n 48% van de percelen in eigendom van de POM (half-)verhard. Door maximaal te ontharden en het clusteren van toekomstige (gebouwde) ontwikkelen versterken we de Dijle vallei. Grotere aaneengesloten stukken natuur zijn veerkrachtiger, aantrekkelijker voor diverse fauna. Mens-ontoegankelijke natuur overlapt ook de projectsite. Hierdoor zien we de gebouwen als kleinere 'interventies' (gebouwen, verhardingen, plein) die te gast zijn op de projectsite én binnen het grotere valleisysteem.



↑ snede door de site, met duiding van de vervuiling: solventen en zware metalen aan de Dijleoever, minerale oliën centraal op het terrein, en zware metalen en minerale oliën aan de noordkant.

Een duurzame herbestemming

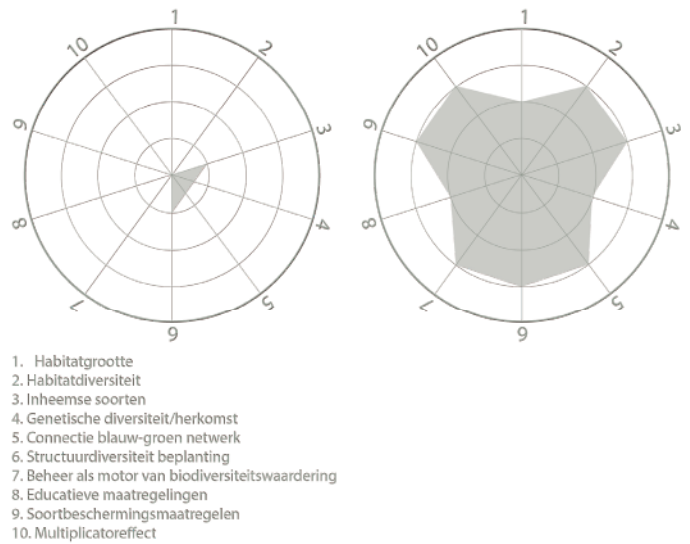
Biodiversiteit stimuleren.

Een tweede thema in het verder uitwerken van het masterplan is de biodiversiteitstool. Biodiversiteit wordt vaak ingevuld als de soortenrijkdom van een plek. Deze definitie is te eng. Biodiversiteit is een complexer systeem dat werkt op drie niveaus; de verscheidenheid van ecosystemen wereldwijd, de verscheidenheid aan soorten binnen die ecosystemen en tenslotte de genetische diversiteit binnen een bepaalde soort. Biodiversiteit is niet louter een duurzaamheidsaspect, maar heeft ook betekenis voor de mens. We willen dit begrip niet als een holle slogan gebruiken, maar echt inzetten op de natuurkwaliteiten die mogelijk zijn in deze ruimte en met medegebruik van de mens. Op basis van ecologische principes zoals stratificatie en levensstrategieën willen we een robuuste vegetatie maken.

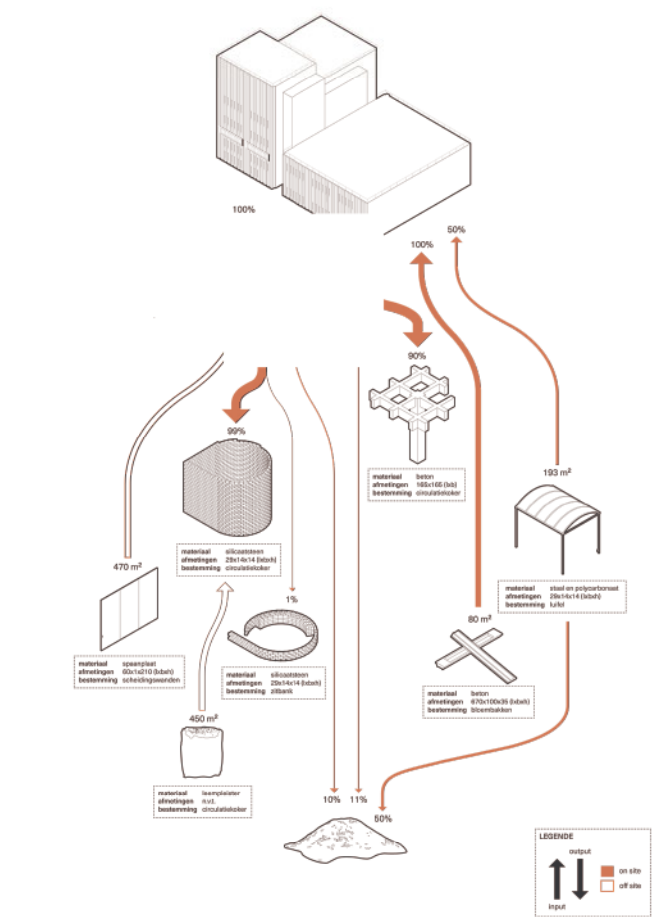
De urgentie van de huidige problemen zoals luchtvervuiling, hitte-eilandeffecten, overstromingen,... aanpakken, kan enkel met een sterk biodivers verhaal. Daarvoor ontwikkelde Plant en Houtgoed in 2021 een tool in het kader van de tweede serie van proeftuinen 'ontharding'. De tool bestaat uit een spindiagram met 10 verschillende assen, voor het beoordelen van 10 verschillende aspecten van biodiversiteit. Om de sterke kwaliteiten in onze ontwerpvisie, die inherent met duurzame plantenkeuzes en beheer verbonden zijn, in de verf te zetten, overlopen we kort enkele aspecten die we aan de hand van deze tool hebben geïdentificeerd:

In het landschapsontwerp van de Florivalsite wordt de habitatdiversiteit op verschillende manieren gemaximaliseerd, door duurzame plantenkeuzes en integraal beheer. Door maximaal te ontharden en het clusteren van toekomstige (gebouwde) ontwikkelingen, versterken we de Dijlevallei. Grotere stukken natuur zijn veerkrachtiger en aantrekkelijker voor diverse fauna. Mensontoegankelijke natuur overlapt ook de projectsite. Hierdoor zien we de gebouwen als kleinere 'interventies' (gebouwen, verhardingen, plein) die te gast zijn op de projectsite en binnen het grotere valleisysteem.

Tot slot houden we voor het verder uitstippelen van het extensief (natuur)beheer en de (re)wildingprincipes graag rekening met de toekomstige beheerders, dus met de Vrienden van Heverleebos en Meerdaalwoud (VHM), natuurland, gemeente Huldenberg, etc.



↑ Aan de hand van Plant en Houtgoeds biodiversiteitstool kunnen de uitdagingen en kansen makkelijk opgemerkt worden.



↑ Een mapping van de materiaalstromen kan goed in beeld brengen waar de circulariteitskansen liggen, zoals in onze herontwikkeling van de Jacobs Douwe Egbertssite te Grimbergen.

Inzetten op circulariteit.

Een derde duurzaamheidsaspect waar we op inzetten, is circulariteit, iets wat eerder ook al in de identiteit werd aangehaald. Dit doen we, naast het programmatorische luik, op twee manieren: enerzijds door zo veel mogelijk te proberen behouden wat nog werkt, anderzijds door te proberen herbruiken wat nog een nieuw leven kan krijgen. Het administratiegebouw, de molen en het oude fabriekspand te behouden, te renoveren en in het geval van de molen deels vervangbouw/uitbreiding te voorzien. Sommige van de loodsen naast het administratief gebouw, kunnen eventueel (deels) herbruikt worden, daarvoor is preciezer onderzoek naar de structuur nodig.

De tweede wijze waarop circulariteit kan bewaakt worden, is door de reststromen die de site verlaten, in kaart te brengen en herbruik te exploreren. Zoals bij de herontwikkeling van de HI!site in Grimbergen, is er wel wat mogelijk met bv. 6600 ton baksteen die vrijkomt bij de geplande sloopwerken. Deze enorme hoeveelheid, hoewel wellicht deels vervuilde, stroom aan bouwmaterialen herinzetten levert voordelen op in het beperken van vervoer van materialen. Dat kan je trouwens opschalen als algemene houding om voor de hele site herbruik materiaal uit circulaire economie te prioriteren. Tweedelevensmaterialen als basishouding van een pilootproject in circulaire gebiedsontwikkeling.



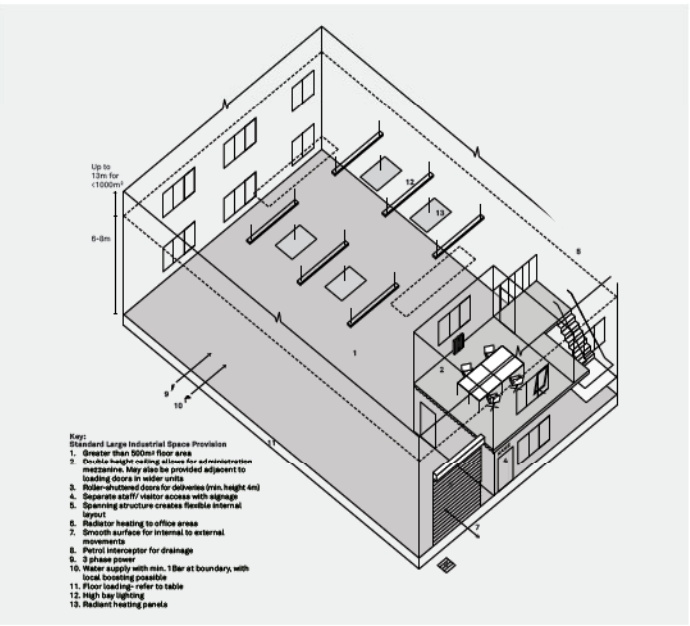
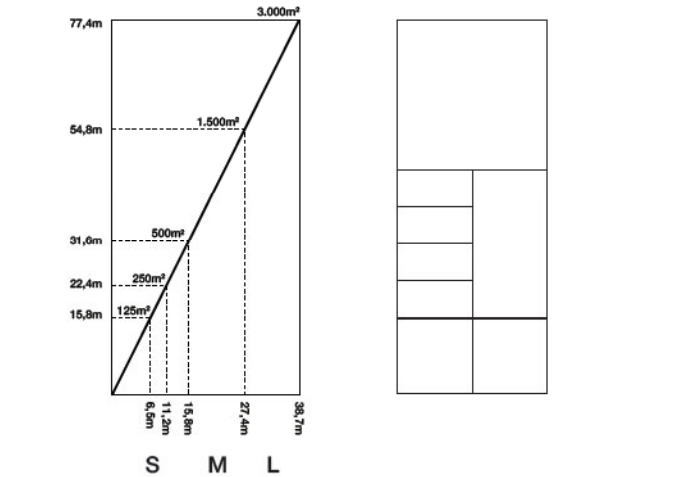
↑ Zelf hebben we ook ervaring met het herbruik van materialen, zoals de silicaatstenen die voor een liftkoker on-site werden gerecupereerd op de Hilmaak-site.



↑ Tijdens de herontwikkeling van bedrijventerrein Centrum-Zuid te Houthalen-Helchteren werden verschillende overkoepelende 'innovatieterreinen' benoemd waarbinnen verschillende concrete ambities en maatregelen werden bepaald.

Toekomstgericht bouwen.

Ook op het niveau van constructie van nieuwe gebouwen is er heel wat duurzaamheid die je kan nastreven, meer dan enkel de operationele CO2-kost beperken. De opgeslagen CO2 kan je bewaren door gebouwen de juiste maat, moduleerbaarheid, demontage mogelijkheden enz. mee te geven. Uit onze uitgebreide ervaring met de ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen, weten we dan ook dat onder andere een rationele maatvoering, vlotte ontsluiting en robuuste opbouw de grootste flexibiliteit toelaten en het gebouw van een lange levensduur verzekeren, of het nu om een bedrijfsverzamelgebouw, kantorencomplex, opslagplaats of productiehal gaat. We kunnen niet in de toekomst kijken en voorspellen wat er over twintig, over vijftig, over honderd jaar nodig zal zijn. Wat we wel kunnen, is hetgeen we bouwen de troeven geven om zich op kostenefficiënte manier aan die veranderde omstandigheden aan te passen. Zo zorgen we ervoor dat dit nieuwe verhaal niet al ophoudt bij de inleiding.



↑ Bij de haalbaarheidsstudie voor onder meer de herontwikkeling van de Metalevensite te Leuven, gingen we uit van een dergelijke rationele verdeling van werkhallen, waarbij units kunnen opgedeeld en samengevoegd worden, naargelang de nood, allemaal binnen dezelfde, rationele draagstructuur.

Een testscenario

Nu is het tijd om de inzichten uit het ruimtelijk raamwerk, de identiteitsdoelstelling en mogelijke programma-onderdelen samen te brengen in een testscenario. Dit kan best gelezen worden als een sneuvelplan, een gespreksopener met de opdrachtgever. Het is vanzelfsprekend nog niet klaar, daarvoor ontbreekt nog een heel proces. Afhankelijk van het masterplantraject kan het denser of leger worden, kunnen connecties toegevoegd of verlegd worden, kunnen alternatieve invullingen van de programma-velden getest worden, enz.

1. Het kruispunt aan het station en kapelletje wordt een onthaalpleintje, omzoomd door nieuwe bomen en met een goede visuele zichtlijn tot aan de molen. Hier begint het de beleving al!

2. De wandeling volgt de oude landweg langs de abdij en maakt zo dat de toekomstige invulling van de abdij op termijn ook mee ingeschakeld kan worden in Florivals nieuwe leven, als verblijfscentrum, congresplek, kampeersite of iets helemaal anders.

3. Ter afwerking van de flankbossen en als ontbrekende schakel in de ecologische boscorridor, worden deze percelen aangeplant met een dicht bos. Dat helpt ook om het zicht sterker te kaderen richting de abdij, molen en onthaalplein.

4. De Florivalstraat wordt visueel secundair gemaakt aan de 'parvis' die de bezoekers op een evidente wijze naar het onthaalplein leidt. Dat doen we door zorgvuldige inpassing van de vegetatie aan de randen, het aanplanten van een dreef langs de Florivalstraat en het openen van het zicht naar de molen. En de vallei op de achtergrond.

5. De nieuwe (oude) route culmineert in een open en groene parvis tussen de molen, de abdij, het oude administratiegebouw en de nieuwe werkplaatsen. Dit is een open polyvalente onthaalplek waar alle gebruikers passeren. Het kan ingenomen worden voor activiteiten zoals een boerenmarkt, dorpsfeest, expo, workshop, ... Het is niet alleen een onthaalplein, maar ook en vooral een belevingsplek.

6. De oude molen neemt de poortfunctie op zich en vormt het aanspreekpunt voor de bezoeker. Deze functie kan gecombineerd worden met die van museum, vogelopvang, seminarie, onderzoekscentrum, ... In een nieuwe zijvleugel is er plaats voor een cafetaria met zuidwestelijk terras, en een nieuw gestapeld gebouw kan hoogwaardige onderzoeksruimtes bevatten.

7. Het oude administratiegebouw wordt herbestemd voor kantoor-achtige functies. Dankzij de heldere structuur is het hier vooral een kwestie van gebouwsschil-

performantie en vernieuwen van de binnenaafwerking/technieken, om er opnieuw persoongerichte activiteiten in onder te brengen.

8. Aansluitend worden nieuwe programma-velden aangeduid die op deze tekening ingevuld zijn met extra bedrijfshallen (maar ook een andere invulling kunnen krijgen, afhankelijk van het programma-onderzoek). Deze worden ontsloten door de nieuwe verkeerslus die langs de achterzijde wordt aangelegd. De bestaande loodsen op deze plekken kunnen deels of geheel geïntegreerd worden.

9. Tegenover het oude administratiegebouw wordt de parking geoptimaliseerd en ingegroend, omdat we bestaande verharding en genivelleerde bodem zo veel mogelijk willen herbruiken.

10. Vanop de parking, tegenover de parvis, is er de kans om een uitkijktoren toe te voegen. Profiterend van de terp als sokkel en al diep in de vallei, is dit een ideale plek om een weids uitzicht aan te bieden van in de Dijlevallei. Verschillende rustplekken, uitkijktorens, etc... fungeren zo als ankerpunten in een fijnmazig wandelnetwerk.

11. Het oude fabriekspand wordt opgewaardeerd en kan samen met het aangrenzende programmaveld een economische pool zijn die zich op het nationaal park richten. Voorlopig denken we aan houtbewerking en -verwerking, onderhoudsdiensten van het park, ecologisch onderzoek, enz.

12. Het grote merendeel van het eiland tussen de twee Dijlearmen wordt vrijgehouden als programmaveld voor een buitenprogramma. Zo brengen we het landschap tot in het hart van de site. In dit natuurlijk 'prettig verstoord landschap' is er ruimte voor recreatie en beleving, zoals bijvoorbeeld een blotevoetenpad, zwembad of natuursport, ingepast in het wastinelandschap. Hier beleef je de rewildingstrategie, een verrassende maar eenvoudige manier om met natuur in interactie te gaan, zonder de andere kwetsbare zones buiten de site te verstoren.



13. Voor de avonturiers zou je hier je eigen tent kunnen opzetten. Op een wildlife camping primeert de natuur. Het is grotendeels te vergelijken met paalkamperen, kamperen in de vrije natuur met beperkte verblijfsduur en beperkte impact. Je toont respect voor wie er leeft en wie er woont. Ter bescherming van de kampeerweide en het omliggende landschap betekent dit dat er geen campervans of andere voer-

tuigen kunnen worden toegelaten. Naar analogie met het grote natuurdomein van Knepp te Engeland, kan er ook gekeken worden naar glamping. Daar leg je meer geld voor neer, maar wordt gebruikt om nog meer in natuur te investeren.

14. Ook aan de overkant van de oude Dijle, wordt dit prettig verstoord wastine landschap verdergetrokken. Het voormalige auditorium kan aansluitende functies opnemen zoals kampkeuken.

15. Via een nieuwe brug over de Dijle wordt het eiland aangetakt op het bredere wandelnetwerk richting Ottenburg en Graven.

16. De verloren moestuin van de abdij wordt heraangelegd als voedseltuin, met enkele nieuwe openingen en kijkopeningen naar de parvis.

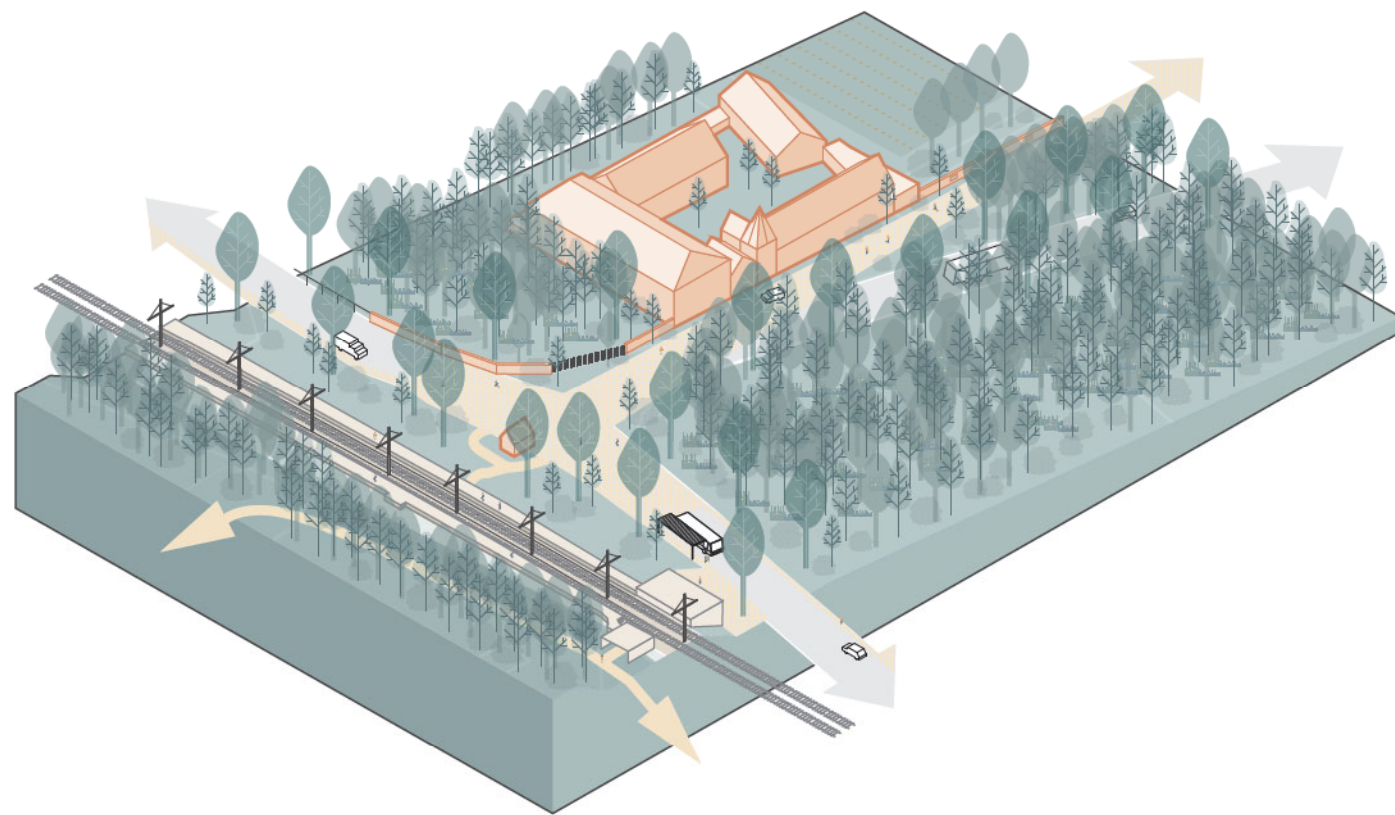
17. De oude Dijlearm kan, in samenspel met de sanering, op plekken verbreed worden en ruimte bieden voor recreatie. De restanten van een saneringsuitgraving bieden kansen voor een zwembad.

Welkom in de vallei

Een nieuwe entree, dat is waar het begint. Een warme, zinnentintende ontvangst die doet verlangen naar meer, en een heldere route die zorgt voor een vlotte en veilige verkeersafwikkeling.

Het station wordt dé manier om de site te bereiken. Werkers, bezoekers, dorpelingen, ... Als we ambitieus zijn in de mobiliteitsdoelstellingen, dan wordt dit dé toegang die we op een goede manier moeten verbinden met de site. Het vormt ook de ideale brug naar het aansluitende dorpje Pérot. Deze verbinding maken we via een groene parvis die loopt van aan het station, met

een vernieuwd stationsplein aan het kappeletje, dan langsheen de abdij en muur tot aan het onthaalplein van de molen. De Florivalstraat wordt omzoomd door brede kruinen en verkrijgt zo een secundair karakter aan de nieuwe voetgangersweg. Daarbij wordt de parvis ook geen verharde vlakte, maar een afwisseling van halverharding, onderbegroeiing en begaanbare paden, aangevuld met een gebruiksinfrastructuur zoals een goede verlichting, fietsenstalling en zitbanken. Openingen in de abdijsmuur staan de verwonderde bezoeker toe om een glimp te werpen op de herleefde moestuin die erachter schuilgaat (zie ook Meise voedseltuin).



↑ de benadering vandaag.



↑ Co Antrim, Ierland.



↑ Kijkgat, Strombeek-Bever, Laura Muyldermans.

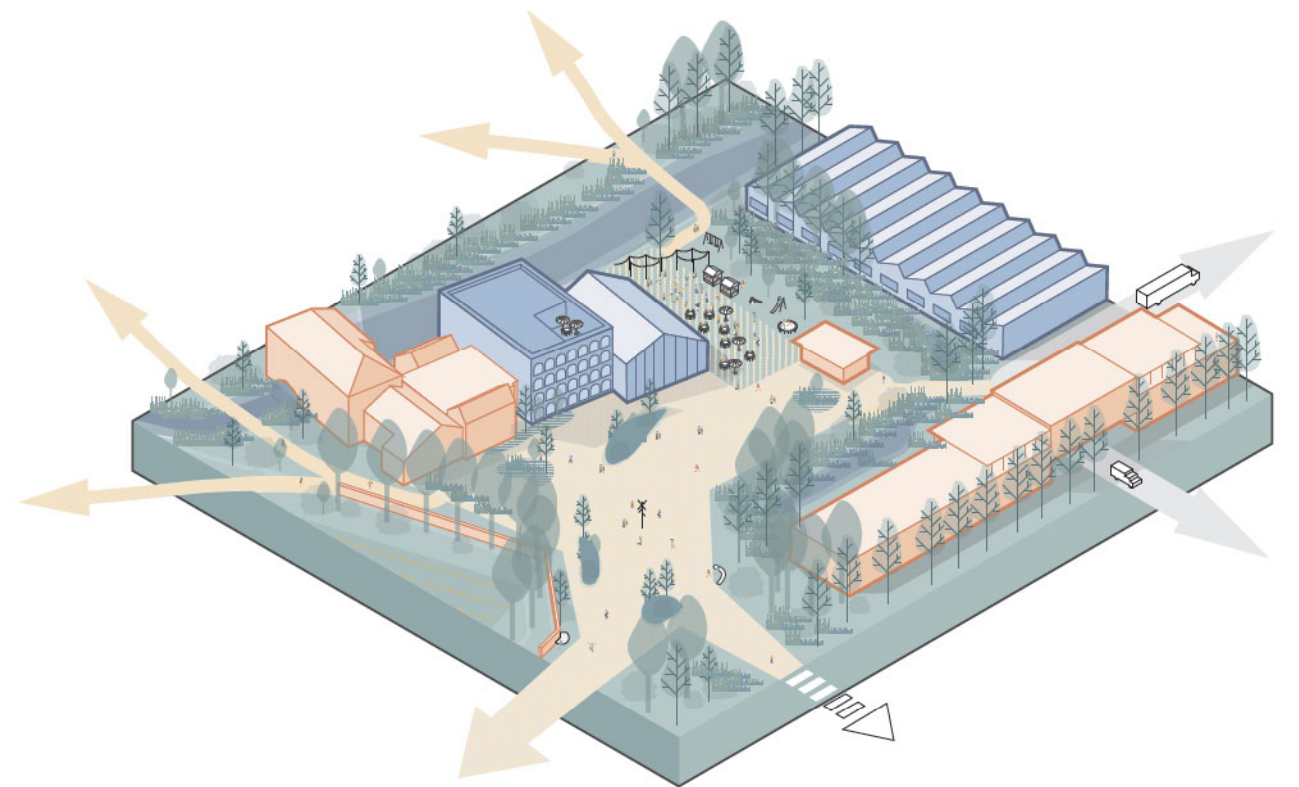
Samen rond de molen, rond en rond

Een entree is echter pas geslaagd als de plek waar ze op uitgaat, ook betekenis heeft. Daarom eindigt de parvis op een genereus onthaalplein, vanwaar het pad in talloze richtingen opsplijt, met de molencluster als gids. Dit plein is een belevingsvolle polyvalente ruimte waar iedereen welkom is, de poort tot het nationaal park.

En ook dit plein is natuurlijk niet opgevat als één grote, verharde vlakte. Er wordt ruimte voorzien voor water en groen die de plek bovendien een aangename schaal toekennen en de harde randen verzachten.

Van hieruit vertrekken de paden naar de abdij en haar tuin, naar het kampeerlandschap onder de bomen, naar de vallei door de wastine waar ook recreatie wordt voorzien, naar de uitkijktoren op de terp en naar de werkplaatsen, kantoren en onderzoeksruimtes rondom.

Centraal staat de oude molen die, mits een grondige opknapbeurt en eventuele uitbreiding, de schakel kan maken tussen de verschillende programma's. Een museum, vogelopvang, seminarie, onderzoekscentrum, ... ze kunnen er allemaal hun thuis vinden. Een inclusieve poort. En hoe fijn zou het niet zijn als de molen opnieuw zou draaien, zoals die op de IJse, en opnieuw haar plaats als motor van bedrijvigheid opneemt?



↑ Skanderbergplein, Tirana, Plantenhoutgoedv.



↑ het Steen, Antwerpen, noAarchitecten.



↑ Werkende watermolen op de IJse, Loonbeek.

Woudwerk

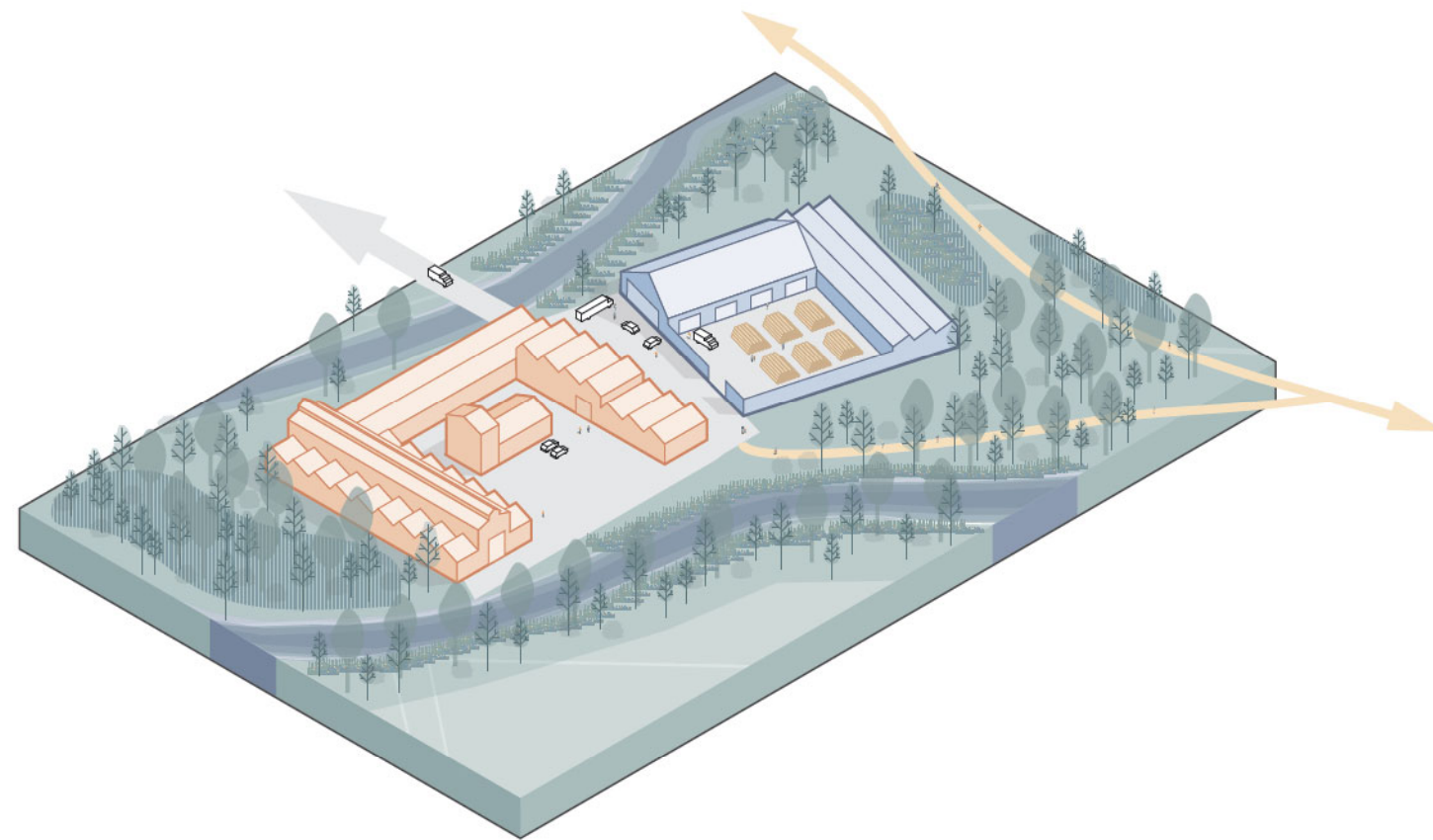
Een kwalitatieve bedrijvige site in relatie tot het vallei-landschap. Dat is natuurlijk één van de, zoniet dé opgave van deze oefening.

De site op het Dijle-eiland biedt ons hiervoor de beste handvaten. Een plek in het midden van het groenblauwe netwerk, in het hart van de Brabantse Wouden, met een flexibel inzetbaar industrieel erfgoed.

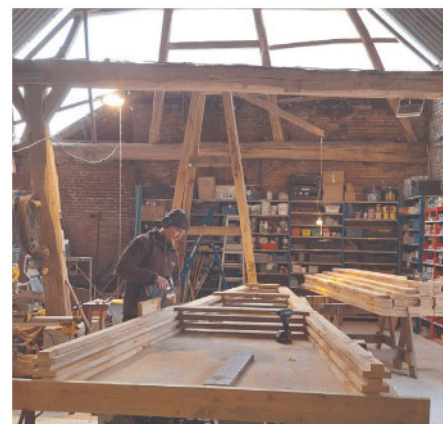
Als lokale economische en ecologische programmatie hebben we draagvlak gepolst en gevonden voor het ontwikkelen van een 'hout-hub' voor de Brabantse Wouden, gelijkaardig aan het schrijnwerkerscoöperatief 'Sonian Wood' dat aan de slag gaat met

duurzaam geoogst hout uit het Zoniënwood, of aan het Houtatelier uit Ekeren. Deze hub wil een communicatief-educatieve invulling combineren met een hoogwaardige economische invulling voor het bijzonder waardevolle hout van de Brabantse Wouden. Een essentieel onderdeel van de Brabantse Wouden krijgt zo een zichtbare plek binnen het kader van de onthaalpoort.

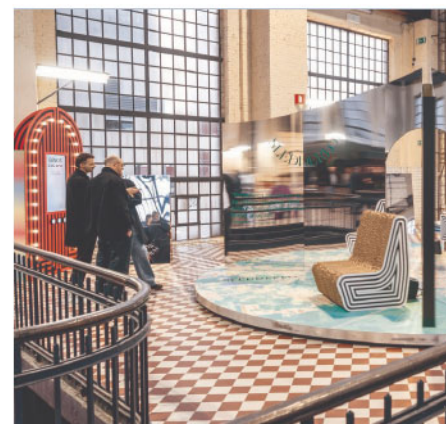
Beoogde ambities voor de hout-hub kunnen zijn: een educatief/kenniscentrum rond hout en bosbeheer, de overslag en drogen van hout en houtproducten, een kleinschalige houtzagerij, de lokale vermarkting van duurzaam geoogst hout, de bovenlokale vermarkting van bijzonder, hoog-kwalitatief hout voor de (ambachtelijke) houtbewerker, ... Hier ruik je het nationaal park.



↑ werkplaats van Sonian Wood.



↑ schrijnwerkersatelier ten huize Plant en Houtgoed.



↑ expo op de oude industriële site C-Mine, Plusoffice.

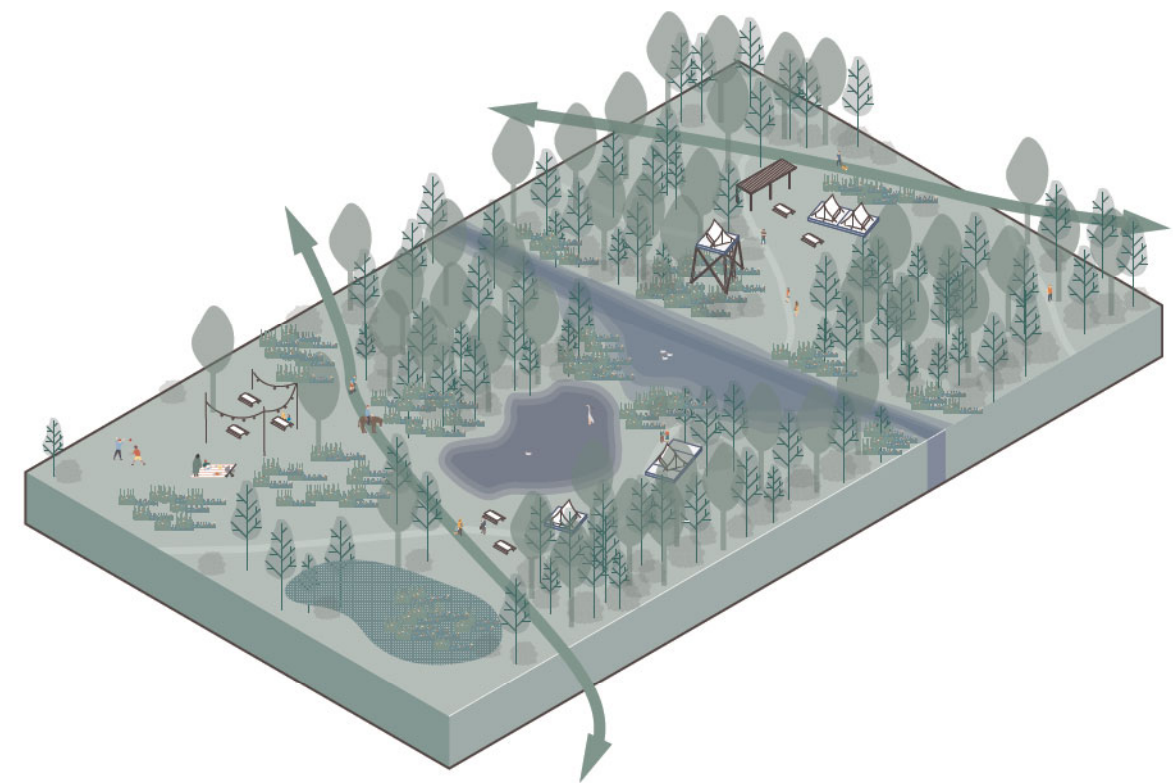
Het prettig verstoorde landschap

Een diverse en robuuste open ruimte vormt de ruggraat van de hele site. Een landschap dat heel wat gezichten kent, evolueert met wisselende behoeftes en wel tegen een stootje kan.

Als leidraad wordt het wastine-landschap genomen. In Europa vormde dit millennia lang hét basislandschap. Een vlekkenveld van struikgewas, trosjes bomen, doorsneden door de platgetreden paden van oerossen en herten. Een verstoord landschap en verre van een afgelikt plaatje. De oeros gaan we niet herintroduceren, maar wel willen we het idee van een verstoord landschap overnemen, met de mens als os. Een gradiënt van dichtere bebossing op de heuvelflank maakt langzaam plaats voor kleine bosjes, hoog en laag struikgewas, doorsneden door olifantenpaadjes.

Hiertussen kunnen kampeerplekken worden ingericht, speeltuigen, een zwembad, een vernatte oever, kleine rustinfrastructuur, ... zonder dat de openheid of de wildheid van het landschap worden geschaad. Recente experimenten van 'rewilding' in de literatuur zijn referenties geworden van hoe je verschillende beheervormen kan inzetten om een meer dynamisch, biodivers en robuust landschap te bekomen.

Het is ook een landschap dat moeiteloos kan mee-evolueren met het verloop van de sanering, bijvoorbeeld, of een uitbreiding of inkrimping van het programma, zonder dat het iets van haar waarde verliest. Zo komt de vallei waarlijk de site op, tot recht aan de molen.



↑ verstoord landschap, Knepp, 2023.



↑ kamperen onder de bomen, Knepp, 2023.



↑ avonturenparcours, Hoge Rielen.

Fasering en financiering

Omdat de faseringslogica onlosmakelijk gekoppeld is aan enerzijds het programma en anderzijds het financiële luik, hebben we ervoor geopteerd deze geïntegreerd te bespreken en er geen apart hoofdstuk rond op te bouwen.

In een ideaal scenario worden in een eerste fase de kwaliteiten van de site uitgelicht (natuurwaarden versterken) en uitgebouwd (bijvoorbeeld de renovatie van de molen naar bezoekerscentrum en opening horeca) alvorens in een tweede fase de overige programma-velden te vermarkten. Op die manier creëren we immers kernkwaliteiten die aantrekkelijk zullen zijn voor toekomstige gebruikers. Dit speelt zeker ook in het voordeel van de bedrijven die zich hier zouden vestigen: uit onderzoek is al meermaals gebleken dat in de ‘war for talent’ de kwaliteit van de werkplek steeds vaker een bepalende factor is. In deze regio kan dit een absolute troef zijn.

De opdeling van de site in onafhankelijke programma-velden is ook in relatie tot de vermarkting een weloverdacht gegeven: op deze manier zijn de verschillende velden volgens een eigen snelheid te ontwikkelen en vormen ze samen toch een ruimtelijk coherent geheel.

Een evenwichtsoefening

Het uitwerken van een haalbaar financieel plaatje zal voor deze site niet evident zijn. Zoals eerder in deze nota aangegeven, zal de programma-bepaling een evenwichtsoefening worden tussen wat ruimtelijk haalbaar en gewenst is, wat economisch mogelijk is en wat financieel noodzakelijk is om de verwachte break-even voor de POM te bekomen.

Zo is, vanuit financieel oogpunt, de ondergrond een uiterst belangrijk aandachtspunt. Afhankelijk van waar welk programma komt te liggen, zal ook de sanering anders aangepakt worden. Pas in de loop van het traject zal duidelijk worden welke sanering noodzakelijk is, wat hiervan de financiële implicatie is en wie deze zal dragen. Het bekomen van een break-even voor de POM is hier sterk aan gelinkt en wordt dus met argusogen opgevolgd.

Gezien onder andere de afgelegen locatie is een groot uitgebouwd bedrijventerrein dan weer absoluut niet gewenst.

En er is de kwestie tijd. De POM wenst zijn resultaat over een periode van 10 jaar te behalen. Dat lijkt nog even, maar de uitdaging is groot. Zeker omdat we in een ideaal scenario eerst willen inzetten op de kwaliteit van de site, alvorens de gronden te ontwikkelen; een kwalitatieve omgeving genereert immers (naast gelukkigere bezoekers en werknemers) een hogere vastgoedwaarde. Inzicht krijgen in de verschillende snelheden van de verschillende actoren is daarom essentieel.

Om ademruimte te kunnen bieden aan het financiële plaatje en de keuzemogelijkheden zoveel mogelijk evenwaardig naast elkaar te kunnen leggen, voorzien we daarom ruimtelijk een flexibiliteit in het aantal programma-velden. Dankzij het feit dat de POM eigenaar is, en we dus geen rekening moeten houden met speculatie, is deze optie ook een valabele piste. Hebben we de financiële ruggensteun nodig, kunnen we de keuze maken om het maximaal aantal programma-velden aan te wenden, zoniet kan een deel van deze ruimte opgenomen worden in de aanleg van natuurversterkende buitenruimte.

Maatwerk

De specificiteit van de site ligt aan de basis om een traject op te zetten met meerdere actoren, en bovendien is het de doelstelling van het projectteam om deze stakeholdergroep nog sterk uit te breiden (zie visie en plan van aanpak). We zien het daarbij als een belangrijke taak om een zo helder mogelijk inzicht te krijgen in de financiële mogelijkheden en kansen die elk van deze actoren kan bieden. Zijn zij in staat (én bereid) om gronden aan te kopen en/of eigen constructies op te trekken of te renoveren? Of gaat het eerder over huur, erfpacht of concessie? En wie kan in dat laatste geval dan de investeerder, de verhuurder, de erpacht- of concessiegever zijn? Met welke marges wordt gerekend? En wat is de rol van de POM nog in deze puzzel?

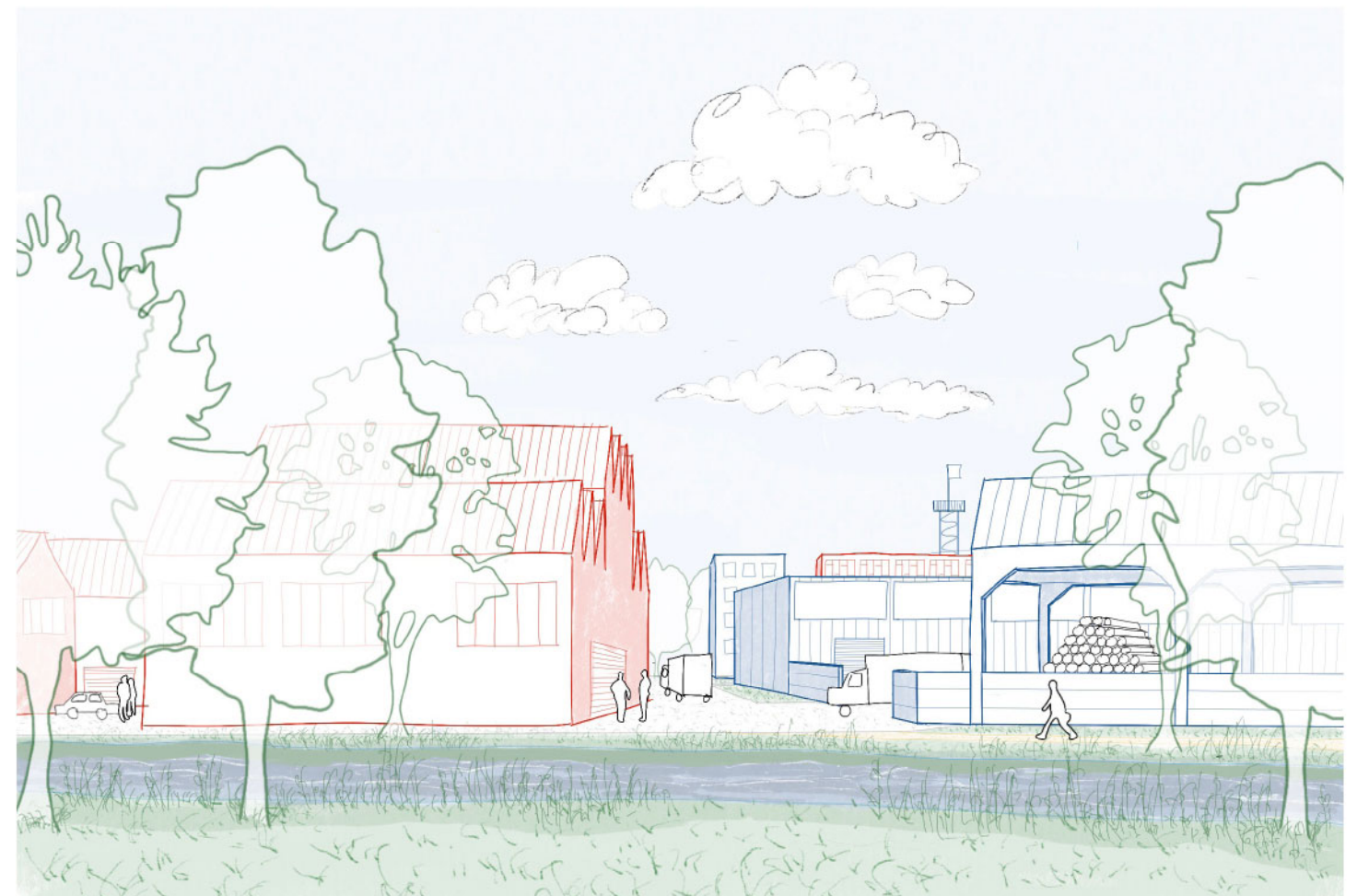
Eens per programma-type enigszins helder is welke ontwikkelingspistes realistisch zijn, maken we een model op maat op, dat de impact van programmakeuzes en scenario's inzichtelijk maakt en in grootteorde de risico's aanduidt bij het wegvallen van bepaalde programma's of actoren. We zetten daarbij sterk in op een heldere lay-out omdat we weten dat het model op die manier een gebruiksvriendelijk instrument wordt dat we actief kunnen inzetten tijdens overleg. We maken duidelijk wat de ‘knoppen’ zijn waaraan gedraaid kan worden en analyseren in welke mate we deze kunnen beïnvloeden. Ook de financiële impact van het tijdsaspect wordt inzichtelijk gemaakt.

Wisselwerking

Op die manier wordt het financiële luik een onlosmakelijk deel van het plan van aanpak, waarbij de inhoudelijke wisselwerking met de andere sporen en dus tussen Leidsman en de rest van team, een vanzelfsprekendheid is. Leidsman zal daarom in de beginfase actief maar gericht de gesprekken bijwonen die inzichten kunnen verschaffen in de opzet van het model. Daarnaast nemen we de verantwoordelijkheid voor het financieel model ernstig en zullen we dit ook aftoetsen met de opdrachtgever en de verschillende betrokkenen, zodat de finale resultaten deel kunnen zijn van een gedragen masterplan.



↑ Zicht op de site vanuit het landschap. Een eiland van bedrijvigheid ingesloten tussen het groen.



↑ De bedrijfsaan, een drager van werk en ontmoeting.

Bundeling van expertise en ervaring

Met veel trots stellen we het team voor waarmee we de studieopdracht voor de opmaak van een masterplan voor de site Florivalstraat in Grez-Doiceau/Huldenberg aangaan. We bundelen met het maatschap ‘PLUSOFFICE - SPATIE MAAKT RUIMTE - PLANT EN HOUTGOED’, aangevuld door LEIDSMAN en JORIS CRYNEN, expertise in stedenbouw, procesregie, ruimtelijke planning & beleid, partnerwerving, landschap, financiële doorrekening, beheersplannen, en sanering.

PLUSOFFICE verenigt zich samen met **Spatie maakt ruimte** en **Plant en Houtgoed** in een maatschap. Aanvullend wordt in onderaannemng beroep gedaan op de expertises van **Leidsman** en **Joris Crynen**. Op die manier bieden we een complementair en volledig team op maat van deze opdracht aan.

We stellen in het projectteam een hand-in-hand samenwerking voorop, maar we laten de gewichten verschillen in functie van de specifieke expertises van elke partner. **PLUSOFFICE** focust zich op masterplanning, stedenbouw en procesregie, met Ward Verbakel als projectcoördinator en Louise-Marie Molderez of Alexander De Mont als projectleider. **Intern springen de ontwerpers en tekenaars van PLUSOFFICE bij op sleutelmomenten en de onderzoeksperiodes waarin er veel ontwerpend onderzoek moet gebeuren.**

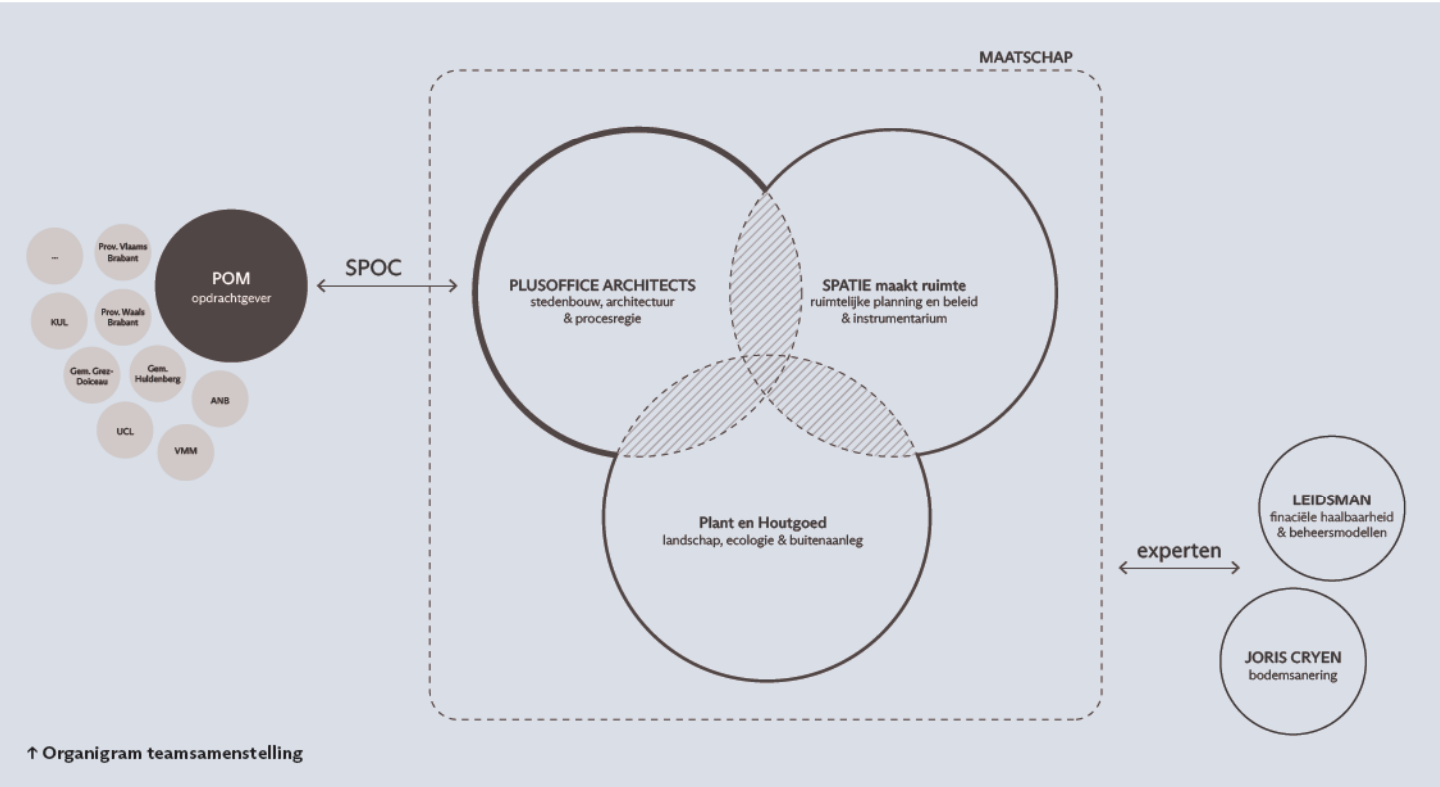
Spatie maakt ruimte zet zich in op ruimtelijke planning, planningsinstrumenten en partnerwerving, met Stéphanie De Deken als projectcoördinator met ondersteuning van Kristine Verachttert. **Plant en Houtgoed** is dan weer expert op vlak van ecologie, landschap en buitenaanleg, met Jeroen Deseyn als projectcoördinator en Eva Gutscoven als projectleider.

Leidsman ontfermt zich over de financiële doorrekening doorheen het hele proces en de opmaak en visie over de juiste beheersplannen, met Evelien Vanderlinden als hoofdadviseur. **Joris Crynen** is tot slot de expert in saneringsstrategieën, met Joris Crynen als hoofdadviseur. Dit maakt de combinatie uiterst performant en zo beschikken we over een brede basis van kennis. Elke partner kan zo ten volle zijn ‘strong suits’ uitspelen op de juiste plaats en moment met respect voor ieders kennis en ervaring. We werken samen, we doen niet elkaars werk.

PLUSOFFICE zal de rol van Single Point Of Contact (SPOC) en van procescoördinator opnemen naar de opdrachtgever en andere actoren toe. De opdrachtgever heeft zo slechts één aanspreekpunt voor het consortium. In tandem zullen de teamleden de coördinator bijstaan en aanwezig zijn op de overlegmomenten.

De verschillende bureaus binnen het projectteam hebben reeds goede relaties opgebouwd in voorgaande samenwerkingen. Als team engageren we ons al meerdere jaren voor het Brabantse Wouden project, via de studies voor Horizon+, workshops met studenten rond dorpen in de Dijlevallei, het groenblauwe dooraderingstraject voor het dorpsplein Huldenberg bijvoorbeeld. Dat onze interesse in vernieuwing van bedrijventerreinen hier samen komen met de ecologische opgave maakt deze opdracht op ons lijf geschreven.

Een beknopt cv van de projectcoördinatoren wordt hiernaast getoond. Voor het uitgebreide CV verwijzen wij naar de kandidatuur. De CV's die van partners die in de kandidatuur nog niet waren toegevoegd, vindt u in bijlage terug, alsook de verbintenisverklaringen.



Ward Verbakel
ir. architect
+ stedenbouwkundige



Ward Verbakel behaalde zijn diploma Ir. Arch. aan de KU Leuven en vervulde zijn studies in Stedenbouw aan Columbia University als honorary fellow van de Belgian American Educational Foundation. Voor zijn afstudeerprojecten ontving hij de GSAPP Excellence in Design Honor Award, de Lowenfish Prize for Best Final Design Project, Archiprix nominatie en de GSAP nomination for the SOM Travel Fellowship. Als architect werkte hij voor bob361 Architects (Brussels-Paris), SageandCoombe Architects (NY) en Leeser Architecture (NY) aan verschillende stedelijke en publieke projecten waaronder de nieuwe Bibliotheek te Dendermonde, Smack Mellon Art Studio's en Gallery te Brooklyn en het Museum of the Moving Image in Queens NY. Naast zijn functie als ontwerpdocent aan KULeuven, werkt hij als partner van plusoffice architects in België aan projecten variërend van dorpskernvernieuwing, de productieve stad en circulaire stedenbouw, tot sociale huisvesting en private woningen. Door zijn werk voor Studio Open Stad, OSA en de Urban Research Group bouwde Ward een expertise op in stedelijke ecosystemen en stadsvernieuwing en zetelt als expert in de Kwaliteitskamer Bonheiden en tot voor kort Lommel (voorzitter). Zijn werk werd internationaal gepubliceerd en presenteerde hij in lezingen onder andere in New York, Lahore, Brisbane en Rotterdam, Brussel. Ward is regelmatig gastjury aan verschillende internationale universiteiten en als gastdocent aan de KULeuven coördineert hij de master ontwerpeliërs 'Stedelijk Project' en doet onderzoek over kleinstedelijkheid en dorps ontwikkeling. Sinds 2006 is Ward partner van plusofficearchitects.

Jeroen Deseyn
bioloog, ecooloog
+ tuin- en landschapsarchitect



Jeroen Deseyn studeerde af als master in de Biologie aan de KULeuven in 2002. In 2005 behaalde hij ook de master in de Milieuwetenschappen en -technologie. Vanaf 2013 tot 2017 vulde hij deze studies aan door de opleiding tuin en landschapsarchitect (Erasmushogeschool Brussel). Van 2004 tot 2016 was hij docent en leerkracht in hoger en middelbaar onderwijs. Hij verrichtte wetenschappelijk onderzoek in het laboratorium voor entomologie aan de KULeuven waar hij in internationaal verband onderzoek deed en publiceerde. Hij is actief als ontwerper voor zowel publieke als private projecten. Door deze opleidingen en zelfstudie, ontwikkelde hij een grote plantenkennis. Sinds 2016 is hij actief als landschapsarchitect bij Plant en Houtgoed waar hij verantwoordelijk is voor conceptontwikkeling en ontwerp van projecten in de private en publieke sfeer als studio- en projectleider.

Evelien Vanderlinden
stedenbouwkundige
+ financieel deskundige



Evelien Vanderlinden is ruimtelijk planner. Ze werkte 2 jaar bij een studiebureau gespecialiseerd in ruimtelijke planning en 10 jaar bij een private projectontwikkelaar. Hier groeide ze van stedenbouwkundig ontwerper over onderzoeker tot verantwoordelijke voor de stedenbouwkundige projecten op Vlaams grondgebied. Tot slot vulde ze er 2 jaar de rol in van projectontwikkelaar van een ambitieuze duurzame waterfrontontwikkeling. Sinds 2018 is ze partner bij Leidsman. Evelien kan doelgericht ontwerpteams aansturen, maatschappelijk relevant onderzoek voeren en gestructureerd, procesmatig denken. Zo creëert ze inhoudelijke meerwaarde. Bij Leidsman blijft Evelien goede processen en ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke nastreven en toont ze aan dat die een financieel haalbaar project niet in de weg hoeven te staan.

Stéphanie De Deken
architect
+ ruimtelijk planner



Stéphanie studeerde na haar opleiding architectuur verder en behaalde in 2008 haar diploma ruimtelijk planner. Van hieruit legde ze zich steeds verder toe op strategische en ruimtelijke planning. In 2008 ging Stéphanie aan de slag bij BUUR. Hier groeide ze door tot projectleider met jarenlange ervaring in zowel strategische planning als stadsontwerp, waarbij Stéphanie gezwind wisselt tussen schaalniveaus en contexten.

Ze heeft veel ervaring in het ontwikkelen van ruimtelijk beleid voor gemeentes, tot op het niveau van planningsinstrumentarium. Ze heeft op lokale schaal meegewerkt aan verschillende ontwikkelingsvisies voor de ontwikkeling van een kernversterkend beleid (o.m. kerversterking en detailhanden in Brasschaat, ambitiehandboek groenblauwe beleving kernen Neteland, duurzame kernen voor Beerse, enz.), RUPs en verkavelingen (o.m. RUP Vijverhof Boechout, verkavelingsplan Verbeemen Mechelen). Daarnaast werkte Stéphanie ook aan verschillende ontwikkelingsvisies op bovenlokaal niveau. Stéphanie is zeer actief in ruimtelijke beleidsplanning, zowel op provinciaal (Visienota Ruimte provincie Antwerpen en raamovereenkomst Nota Ruimte) als lokaal niveau (beleidsplan ruimte stad Mechelen en Tremelo). Stéphanie verdiepte zich de laatste jaren sterk in ruimtelijke economie en verweving van economie binnen het bebouwd en stedelijk weefsel. Dit onderwerp kwam in de breedte aan bod in de verwevingstrajecten die Vlaanderen uitschreef en waar Stéphanie intensief aan meewerkte voor diverse steden en omgevingen (o.m. Shopping in Genk, Marie-Thomas in Leuven, H. Consciencestraat in Mechelen, Cristal Monopole in Hasselt, ...), maar deze kennis werd ook uitgediept in onder meer de herontwikkeling van de Potterij tot Incubator voor Circulaire economie in Mechelen, de reconserie / heractivering van de economische zone aan de Paalsteenstraat in Hasselt, ... Daarnaast legt Stéphanie zich ook toe op ruimtelijk-economische strategieën voor zuivere bedrijvenzones, zoals onder meer Ravenshout, Mechelen Noord I en II, Wommelgem-Ranst, enz. Vanuit deze kennis schakelt ze ook door naar ruimtelijk-economische beleidsplanning. Ook werkt ze mee aan de implementatie van de visies naar de praktijk aan de hand van actorenonderzoeken en ontwikkelingsstrategieën (actorenonderzoek voor Marie)-Thomas in Leuven, de opmaak van een BGO en actieplan (uitgifte en beheer) voor Mechelen Noord I en II).

Ook masterplannen zijn Stéphanie niet vreemd, vaak in complexe stedelijke omgevingen, waarbij ze zowel ontwerpend onderzoek als procesbegeleiding op zich neemt (en indien mogelijk de doorvertaling naar het planningsinstrumentarium). Dit deed ze onder meer voor masterplan Keerdok en masterplan Verbeemen (Mechelen), masterplan en RUP Blauwe Boulevard en campus Elfde Linie in Hasselt, masterplan en RUP BMT-site en Vijverhof in Boechout, ... Ook participatie en stakeholderoverleg zijn haar goed vertrouwd. Dit doet ze in verschillende settings en contexten, gaande van een expertentafel tot de infomoment voor omwonenden. Stéphanie schrijft rapporten en heeft een heel vlotte pen. Eind 2023 vervoegde Stéphanie Spatie maakt Ruimte.

Joris Crynen
ing.-landbouw
+ saneringsdeskundige



Joris Crynen studeerde in 1994 af als industrieel ingenieur in de landbouw aan het HIK in Geel. Sindsdien deed hij ervaring op bij verschillende technische bedrijven, zoals Reparal in Laarne, als werfleiter op diverse wegen- en waterbouwwerken, en bij Shanks De Paepe in Gent, als projectleider op diverse bodemsaneringswerken. In 2001 richtte hij Santerra NV op, gespecialiseerd in het ontwikkelen en saneren van diverse terreinen. Santerra voert sinds de oprichting in 2001 volledig onafhankelijk in België (Vlaanderen, Brussel en Wallonie) en Hongarije bodemsaneringen uit. Dit zowel voor particulieren, KMO's als multinationals. Santerra heeft ontgravingen met bemaling uitgevoerd van oa. Sioen, Umicore, Henkel, EFR en heeft verder ruime ervaring met injecties en VLABOTEX-dossiers. In het team treedt Joris Crynen op als partner voor de bodemsanering.

Uw contactpersoon:

ir.-arch. Ward Verbakel; office@plusoffice.eu; +32 2 203 91 50

PLUSOFFICE

PLUSOFFICE is een ontwerpteam voor architectuur en stedenbouw, gevestigd in Brussel. Het combineert architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp in één en hetzelfde team. Dat heeft een aantal voordelen, aangezien er meteen op verschillende schalen gewerkt kan worden. Zo wordt grondige stedenbouwkundige analyse, overlegregie en kennis van het planningsinstrumentarium gecombineerd met bouwervaring, duurzame technieken en architecturaal ontwerpend onderzoek.

PLUSOFFICE kiest er bewust voor zich te zowel te engageren voor onderzoekende ontwerpogaves en het begeleiden van transitietrajecten als voor de realisatie van complexe stadsprojecten en PPS-opdrachten. Over de verschillende opdrachten heen heeft het ontwerpteam verscheidene expertise-domeinen uitgebouwd. Hieronder vallen dorpskernversterking en kleinstedelijkheid, scholenbouw, collectief wonen, de productieve stad en klimaatadaptatie. Het bureau is er dan ook sterk van overtuigd dat elke opdracht heel wat ontwerpuitdagingen inhoudt en dat is nu net waar ze naar op zoek zijn. Projecten wordt verkend via het ontwerp, waarbij er oplossingen geformuleerd worden op vragen die nog niet eens gesteld zijn.

Als team werkt PLUSOFFICE al jaren aan uiteenlopende stedenbouwkundige opgaves waarbij participatietrajecten als een rode draad doorheen hun werkwijze is geweven. Het zit in ons DNA om als ontwerpers in dialoog te treden met erg uiteenlopende groepen actoren, van hogere overheden, tot experts buiten (inhoudelijke expertise bv.) en binnen het gebied (bewoners, buurtwerkers, lokale ambtenaren...). Door onze jarenlange ervaring in projecten met complexe organisatiestructuren en participatievragen, in zowel zeer stedelijke als dorps context, kunnen we ons team voor deze opdracht slank houden en de beschikbare middelen inzetten om sterke inhoudelijke bijdragen te leveren. Zo maakten we onder meer het masterplan op voor de Metropolitane Knoop Van Praet voor Stad Brussel met inbegrip van een volwaardig milieueffectenrapport, het masterplan voor de stationsomgeving Gent-Sint-Pieters, en maken we momenteel het functioneel en landschappelijk masterplan op voor de zone rond het Noordstation in Brussel op. Hier werken we naast de lokale overheden ook specifiek samen meerdere private ontwikkelaars actief in de zone.

SPATIE MAAKT RUIMTE

Spatie maakt ruimte (°2021) is een jong bureau, opgericht door Kristine Verachttert en Muriel Degelin, twee stedenbouwkundigen/ruimtelijk planners met samen meer dan 40 jaar ervaring. SPATIE focust op het ondersteunen van gemeentes bij het uitdokteren van een slim, actiegericht beleid en uitwerken van hanteerbare instrumenten die een sturend beleid mogelijk maken. SPATIE helpt overheden om ‘de ruimte te maken’ bij het uitstippelen van een onder- bouwde en coherente ruimtelijke visie en een kwalitatief ruimtelijk beleid. We nemen de opgave kritisch onder de loep en expliciteren samen met onze opdrachtgever wat we willen bereiken. We klaren uit welke uitdagingen zich aandienen en wat er nodig is om deze te tackelen. Waar worden ontwikkelingen best gestimuleerd of net geweerd en waarom? Welke randvoorwaarden koppel je aan ontwikkelingen? Welke zijn de meest strategische sites waar herontwikkeling en toelaten “veel vliegen in één klap te slaan”? Waar liggen de prioriteiten ?

We stippelen niet alleen een visie uit, maar klaren ook uit hoe deze kan verwezenlijkt worden en welke acties en instrumenten hiertoe bijdragen.

SPATIE legt zich toe op het optimaal inzetten van het Vlaamse ‘ruimtelijke’ instrumentarium. We kennen als geen ander de mogelijkheden en beperkingen de klassieke instrumenten zoals RUP’s, verordeningen, beeldkwaliteitsplannen, beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, omgevingsvergunningen,... met alle mogelijkheden om gericht af te wijken. Wij bekijken ook de mogelijkheden van minder gebruikte instrumenten (lasten, herverkaveling met planologische ruil,...) en van instrumenten uit andere sectoren die nuttig zijn om ruimtelijke transformaties te realiseren: grondbeleid, premies en heffingen, instrumenten uit het erfgoedbeleid,...

We verdiepen ons in het raakvlak van ruimte met andere sectoren. Zo vormt de relatie tussen RO en het woonbeleid één van onze speerpunten. Sinds 2023 specialiseren we ons ook in ruimtelijk-economisch beleid en verweven economie.

Daarnaast hebben we veel ervaring en knowhow op vlak van kwaliteitsbewaking van projecten, van visie- tot vergunningsfase. Het uitwerken van een set van soepel hanteerbare, doelgerichte instrumenten op maat de ruimtelijke en organisatorische noden van een gemeente is onze ‘core business’.

PLANT EN HOUTGOED

Plant en Houtgoed werkt op het raakvlak tussen mens en natuur. We ontwikkelen concepten voor een (bio)diverse wereld, we ontwerpen duurzame landschappen en we bouwen en beheren deze natuurvriendelijke omgevingen en projecten. We leggen niet alleen een sterke focus op ecologische duurzaamheid door een doorgedreven kennis van ecosystemen en het gebruik van autochtoon plantgoed en lokale houtsoorten. We willen volwassenen en kinderen een aangename en stimulerende omgeving aanbieden waarin ze kunnen leven, werken en ontspannen. Plant en Houtgoed voerde reeds vele projecten uit die aantonen dat een kwalitatieve groene ruimte aanleggen ook onderhoudsarm en biodivers kan en dat zowel aanleg als onderhoud van een groenruimte in samenwerking met de gebruikers kunnen gebeuren. Ecologische principes zijn geen aanvulling in ons conceptdenken, maar maken integraal deel uit van hoe we het landschap analyseren en vormgeven. Dit vertaalt zich concreet in het ruimtelijk ontwerpen in een ecologisch systeemdenken van proces en dynamiek waardoor Plant en Houtgoed zich in een vrij unieke positie plaatst. Schaal, ruimte en programma zijn verweven met de keuze in vegetatie-opbouw en beheer als ontwerptool op de lange termijn. Hier is een gedegen plantenkennis een cruciale maar vaak onderschatte factor in het welslagen van een project. De ontwerpstudio tekent op verschillende schalen: tuinen, scholen, kleinere en grotere publieke projecten in binnen- en buitenland. Veelal is de rol voor de publieke projecten als landschapsarchitect en ecooloog binnen een grotere architectuuropdracht. Ook wordt Plant en Houtgoed specifiek gevraagd als botanicus voor collega’s landschapsarchitecten.

LEIDSMAN

Om het proces tussen de verschillende partijen te coördineren wordt beroep gedaan op Leidsman. Leidsman is een Gents bureau, dat zich specialiseert in meerwaarde-creatie bij vastgoedontwikkelingen. Het team bestaat uit ruimtelijk planners, met ervaring in proces- en projectmanagement van projecten bij de overheid, private ontwikkelaars of vastgoedeigenaren. Dit zijn dan ook hun opdrachtgevers. Met hun focus op ontwikkelingstrajecten hebben zij ervaring in het voorbereiden of begeleiden van PPS-trajecten, het coördineren van multi-disciplinaire, al dan niet internationale, teams en het onderbouwen van zowel projectdefinities als projectvoorstellen. De financiële onderbouw is hierbij een belangrijk onderdeel. Leidsman bouwde daarnaast een ruim track record op op vlak van participatieve processen.

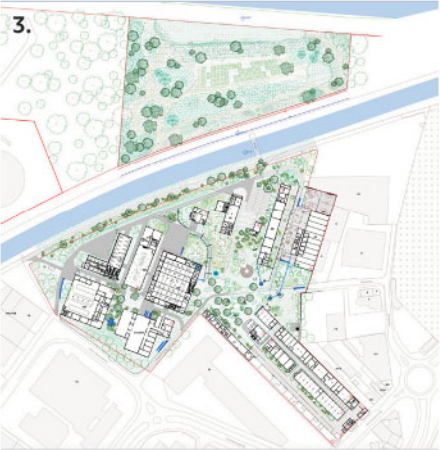
JORIS CRYNEN

Joris Crynen is als afgevaardigd bestuurder van Santerra de drijvende kracht achter de ontwikkelingen die Santerra realiseert. Santerra voert saneringswerken uit op eigen projecten of op projecten van derden, maar bijna altijd in combinatie met een herontwikkeling. Als het over Brownfieldadvies gaat, dan treedt Joris Crynenals persoon op voor externe partijen. De visie is altijd om sanering en herontwikkeling zoveel als mogelijk te integreren, zonder afbreuk te doen aan de invullingen en randvoorwaarden van het terrein. De filosofie van ons bedrijf is dat de sanering altijd ten dienste moet staan van de oplossing van een ruimtelijk probleem, en niet omgekeerd. Gaan voor een kwalitatieve ruimtelijke invulling eerst, en dan bekijken hoe de sanering deze kan ondersteunen.



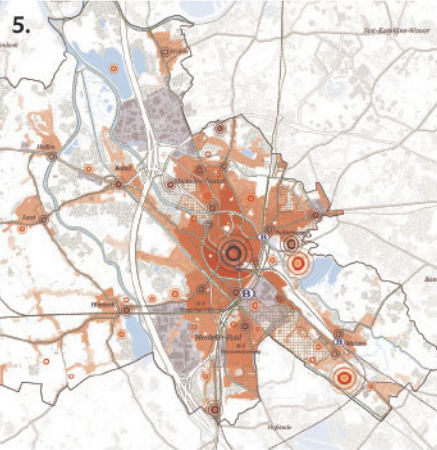
1. Herontwikkeling Industrial Innovation Hub in een landschappelijk gevoelige omgeving. Plusoffice i.s.m. Spatie Maakt Ruimte en PLOT

2. Herontwikkeling Jacobs Douwe Egberts tot de Hil site in een landschappelijk waardevolle omgeving met buitenaanleg. Plusoffice i.s.m. Plant en Houtgoed



3. Reconversie van een militaire site naar een stedelijk natuurpark. Plant en Houtgoed i.s.m. 51N4E

4. Visievorming en heraanleg van de Scheldeboorden Linkeroever, incl. klimaatrobuust park. Plant en Houtgoed i.s.m. Bureau Bas Smets, GRUA, ARA, Billie Bonkers, AGT, Vectris, Rebel en Equator



5. Beleidsplan Ruimte Mechelen. Spatie Maakt Ruimte i.s.m. BUUR-PoS, HIVA, Rebel en Kenter

6. HORIZON+, PRUP en verordeningen. Spatie Maakt Ruimte i.s.m. Plusoffice, Omgeving en Arcadis