

DE POTTERIJ | MECHELEN

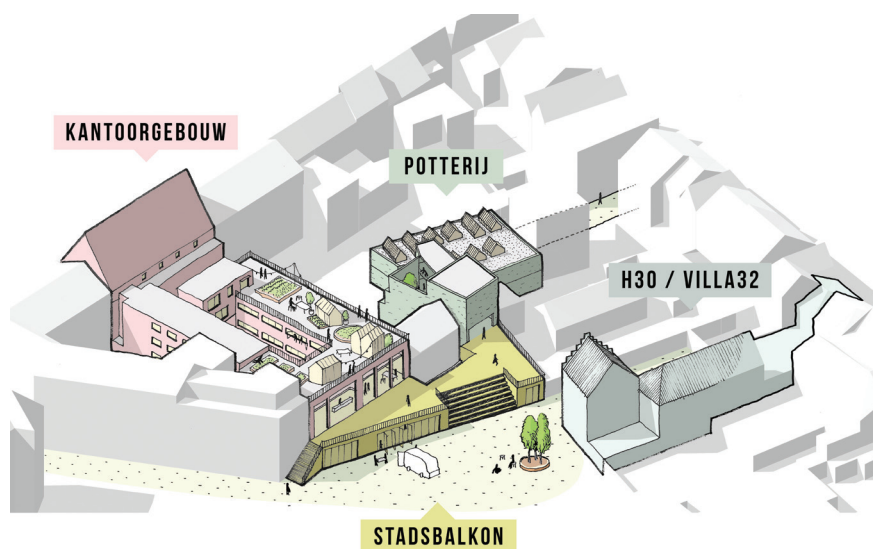
VAN VERBORGEN STADSKANKER
TOT CIRCULAIRE HOTSPOT





In een oksel van de Mechelse Vijfhoek, de poort tot de winkelstraten, en op een boogschuit van het station ligt de Potterij. Al sinds de zeventiende eeuw bruist de plek van economische activiteiten. Zoals de naam verradt, was hier ooit een pottenbakkerij gevestigd. Toen de OVAM de Potterij in 2015 voor een symbolische euro kocht, stond de site al bijna twintig jaar leeg. De ververij, droogkuis en wasserij die er tot 1996 was gehuisvest, had in haar kruistocht om alles schoon te maken de site met een zware vervuiling achtergelaten.

De OVAM begon al in 2012 met de eerste fase van de sanering. De bodem werd tot op tien meter diep gereinigd. Maar de vervuiling heeft zich als een olievlek richting Dijle verspreid en dus is er ook een diepere sanering nodig die nog enkele jaren in beslag zal nemen. Terwijl er ondergronds een schoonmaakoperatie aan de gang was, nam de OVAM een architect in de arm om een toekomstscenario voor het gebouw uit te tekenen en daarop de saneringsdoelstellingen af te stemmen. In het voorstel om de site om te bouwen tot een luxueuze loft boven een praktijkwoning zag de OVAM weinig maatschappelijke meerwaarde. Ze ging op zoek naar een andere aanpak om de publieke middelen voor de saneringskosten, die ondertussen al tot twee miljoen euro waren opgelopen, ook voor de buurt en de stad te laten renderen. Net op dat moment kwam de oproep voor de pilootprojecten Terug in Omloop. De OVAM, de stad Mechelen, het Sociaal Huis en Thomas More Hogeschool dienden een ambitieus voorstel in om de oude wasserij om te vormen tot een laboratorium en kenniscentrum voor de circulaire economie, met plaats voor makers en de buurt. Een jarenlange samenwerking tussen vier partners was geboren.



Het openen van het projectgebied naar de burenschiep kansen die de Potterij alleen nooit had kunnen waarmaken.
© BUUR – Part of Sweco

“De droom van een stadsbalkon was geboren: een nieuwe, verhoogde publieke ruimte die de verschillende plekken toegankelijk maakt en met elkaar verbindt.”

De droom van een stadsbalkon

De OVAM en de stad Mechelen vonden elkaar in de ambitie om de Potterij als eeuwenoude werkplek in de stad ook in de toekomst een bedrijvige invulling te geven. Productie en maakeconomie staan vandaag sterk onder druk in een stedelijke omgeving en moeten vaak plaats ruimen voor residentiële ontwikkelingen. Dat het stadsbestuur de ambities van de OVAM bekrachtigde om op die plek een hub voor de circulaire economie te ontwikkelen, was dan ook een cruciale stap in het proces. Omdat het gebouw in slechte staat was, moest – naast de kosten voor de bodemsanering – ook nog flink in de buidel worden getast voor de renovatie. Maar zoals bij veel pilootprojecten opende de complexiteit net de deur voor onverhoopte mogelijkheden. De initiatiefnemers richtten hun blik naar opgaven in de buurt die ze als kansen konden meenemen.

Die kansen dienden zich aan in de onmiddellijke omgeving van de Potterij. Het woonzorgcentrum Hof van Egmont aan de Hendrik Speecqvest, de achterbuur van de Potterij, legde zijn verhuisplannen op tafel. De gebouwen worden afgebroken en Mechelen heeft de ambitie om er een nieuw stadsontwikkelingsproject te lanceren. Dat biedt kansen voor een bijkomende toegang van de vesten naar de binnenstad en vice versa: een doorsteek vanuit de Hanswijkstraat naar een nieuw publiek domein achter de Potterij, met een snelle verbinding naar het vernieuwde station van Mechelen.

Tegelijkertijd stonden ook de leegstaande bovenverdiepingen van een groot pand in de Graaf van Egmontstraat te koop, ook een achterbuur van de Potterij. De verkoop verliep moeizaam omdat de kledingwinkel op de benedenverdieping zijn toegang heeft in de Graaf van Egmontstraat, maar de bovenverdiepingen enkel toegankelijk zijn via een zijingang en een wirwar van gangen. Tot slot bleek ook H30, het jeugd- en cultuurcentrum in de naburige Hanswijkstraat, gebaat met een toegang vanuit een publieke achterzijde. H30 was ook vragende partij voor een koppeling met activiteiten die bij hun jeugd- en cultuurwerking aansluiten. De puzzelstukken begonnen mooi in elkaar te vallen. De droom van een ‘stadsbalkon’ was geboren: een nieuwe, verhoogde publieke ruimte die al die plekken toegankelijk maakt en met elkaar verbindt.

Impact Factory

Uit de samenwerking tussen al die partners is ondertussen al een eerste fase van de ‘Impact Factory’ ontstaan. Dat wordt over enkele jaren een uit de kluiten gewassen stadslabo met werk-, productie- en ontmoetingsruimtes voor innovatieve ondernemers en organisaties. De Potterij zelf is goed voor circa 800 m² aan flexibele ruimte en zal een levendige en dynamische plek worden. Op de benedenverdieping komt een publiek programma waar deelinitiatieven, zoals de al bestaande ‘Klusbib’, een plaats kunnen krijgen. Een publieke passage



“Het complexe pilootproject brengt alle betrokkenen ver buiten hun comfortzone en vraagt om nieuwe rollen. Ontwerpers worden verhalenvertellers, conculega's worden partners en investeerders worden bezielers.”

maakt de verbinding met het stadsbalkon. Op de eerste verdieping leent de Potterij zich perfect voor een horecafunctie, die achteraan ook kan aansluiten op het stadsbalkon en het kantoorgebouw, waar de incubator voor circulaire economie zijn plek zal krijgen. Op die manier wordt de schaal van het stadslabo vergroot met 4.000 m², wat een grote diversiteit aan ruimtes en programma's mogelijk maakt. Een onthaal, ontmoetingsplekken, ateliers en kantoren zullen er ter beschikking komen, samen met publieksgerichte functies. Daar kunnen zowel 's avonds als overdag workshops en evenementen plaatsvinden. De daken van de gebouwen zijn inzetbaar voor stadslandbouw.

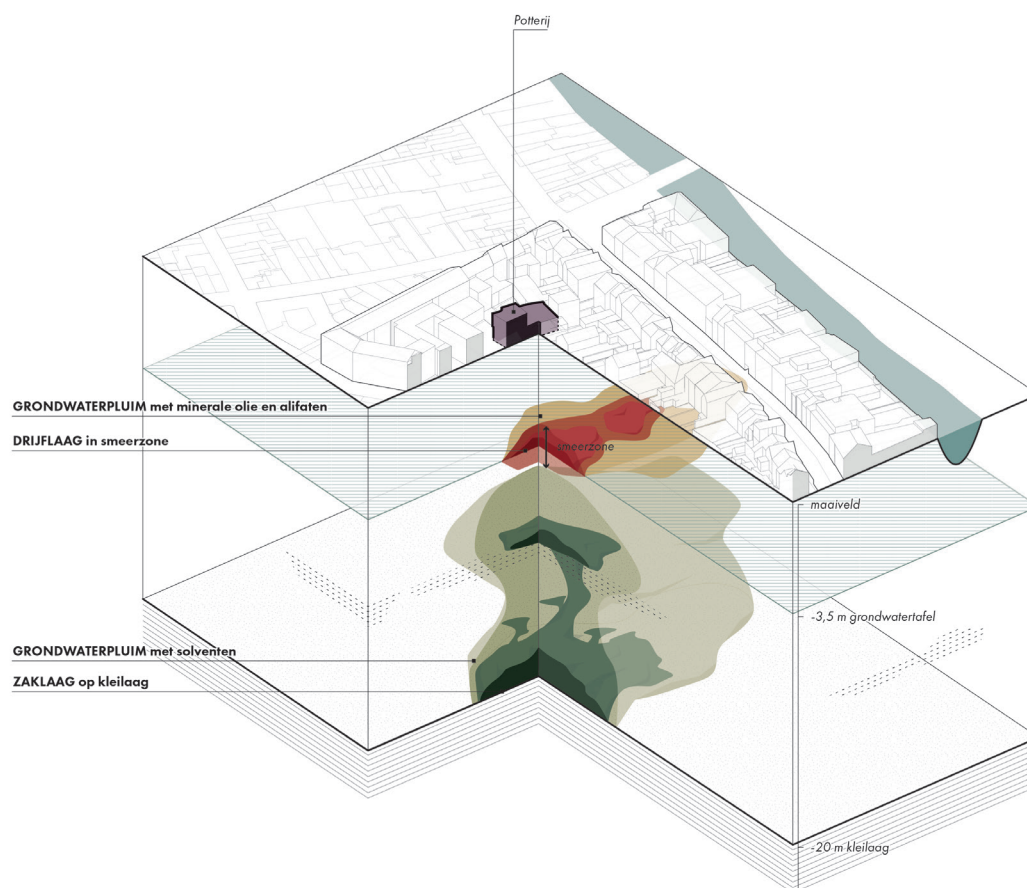
Voorbeeldig rollenspel

Terug in Omloop leverde de broodnodige brandstof om de sluimerende ideeën rond de Potterij echt tot ontwikkeling te laten komen. De aanstelling van een externe projectregisseur – in dit geval BUUR i.s.m. Miss Miyagi – creëerde tijd en ruimte om initiatiefnemers en partners, geïnteresseerden en investeerders mee rond een toekomstscenario te scharen. Ze konden er zelf aan meeschrijven en er invulling aan geven. Die overheidsondersteuning in de vorm van subsidies bleek cruciaal om in een breed partnerschap een maatschappelijke meerwaarde op de site te creëren en om alle kansen en potenties grondig uit te spitten.

Het verhaal van de wortel en de stok kreeg hier een concrete invulling. Indien de eigenaar van het leegstaande kantoorgebouw naast De Potterij de ruimte zou aanbieden voor een relevante tijdelijke invulling, zou hij vrijgesteld worden van leegstandsheffing. De stad Mechelen springt al langer slim om met leegstaande handelspanden. Zo legt de vzw Mest de link tussen leegstand en kansen voor jonge Mechelse ondernemers. Leegstandsheffingen, die zeer hoog kunnen oplopen voor handelspanden, worden vermeden op plekken waar jonge ondernemers de kans krijgen om te starten. Zulke stimuli kunnen op korte termijn een gunstige dynamiek losmaken. Op langere termijn kunnen ze nieuwe ideeën ingang doen vinden, bijvoorbeeld rond circulariteit.

Een complex pilootproject, zoals Terug in Omloop, brengt alle betrokkenen ver buiten hun comfortzone en vraagt om nieuwe rollen. Ontwerpers worden verhalenvertellers, conculega's worden partners en investeerders worden bezielers. De rol van de projectregisseurs kan in het verhaal van de Potterij nauwelijks overschat worden. Ze zochten naar samenwerking met verschillende partners, waardoor het project op een hoger niveau kon worden getild. Het openen van het projectgebied naar de naburige gebouwen schiep kansen die de Potterij alleen nooit had kunnen waarmaken. Door na te denken over collectief gebruik en waar best welke functie een plek kan krijgen, is er een heldere blauwdruk gegroeid van wat in de toekomst mogelijk is.

De Potterij is goed voor circa 800 m² aan flexibele ruimte. De benedenverdieping huisvest tal van deelinitiatieven, terwijl de eerste verdieping zich perfect leent voor horeca en ontmoetingsruimte. De daken zijn inzetbaar voor stadslandbouw. Het stadsbalkon maakt de link met het kantoorgebouw, waar de incubator voor circulaire economie zijn plek zal krijgen. Op die manier wordt de schaal van het stadslabo vergroot met 4.000 m², wat een grote diversiteit aan ruimtes en programma's mogelijk maakt.
© BUUR – Part of Sweco



De voormalige droogkuis heeft de site met een zware vervuiling achtergelaten. De vervuiling heeft zich als een olievlek richting Dijle verspreid en dus is er ook een diepe sanering nodig die nog enkele jaren in beslag zal nemen.

© GROES

Voorbeeld voor Vlaanderen

Ook nieuwe vormen van eigenaarschap en nieuwe businessmodellen krijgen vorm in de Potterij. De betrokken partners voelden bij de oprichting van de Impact Factory een grote nood aan een flexibele publiek-private samenwerking. Die werd bekrachtigd in januari 2022. De OVAM gaf de Potterij in concessie aan de stad Mechelen om samen hun ambitieuze doelstellingen rond duurzaamheid en circulaire economie te realiseren. Het kantoorgebouw werd aangekocht door het Stadsmakersfonds, een coöperatie die investeert in bijzondere herbestemmingsprojecten met een positieve maatschappelijke impact voor stad, wijk, bewoners en gebruikers. Het Stadsmakersfonds maakt het voor (kleine) investeerders mogelijk om bij te dragen aan de ontwikkeling van duurzame, sociale steden en dynamische buurten. Het is de ambitie om Mechelaars en anderen de kans te bieden om, als coöperant van het fonds, mee te investeren in het duurzame project van de Impact Factory.

De samenwerking tussen de stad, de OVAM, Vlaanderen Circulair en het Stadsmakersfonds heeft de site op de kaart gezet als een voorbeeldproject voor heel Vlaanderen. Gestektd door tal van ondernemers en organisaties hebben zij een verhaal geschreven dat investeerders en gebruikers met het juiste DNA moet aantrekken. En de ambities reiken verder, want de Potterij kan ook internationaal een grensverleggend niveau halen. Die hoge ambities hielden de partners vast vanaf het begin: lokale actie verbinden met innovatief denken op internationaal niveau.

De Potterij

Plaats

Pottierijstraat, 2800 Mechelen

Projectleiders

An Eijkelenburg (OVAM),
Tim Caers (OVAM)

Projectregisseurs

Stéphanie De Deken,
Kathleen Van de Werf (BUUR),
Toon Manders (Miss Miyagi)

Studiebureaus

BUUR – Part of Sweco,
Miss Miyagi, Switchrs

Partners

OVAM, stad Mechelen, Deelbaar Mechelen,
Ko-Lab, Thomas More Hogeschool, VITO,
VUB, DMOA Architecten, Vlaanderen Circulair,
Procirc Interreg North Sea Region

Hub voor de circulaire economie

De OVAM en de stad Mechelen wilden op de site van de Potterij een werk- en productieplek in de stad behouden en trokken van bij het begin resoluut de kaart van de circulaire economie. De eerste stappen in die richting zijn al gezet, onder meer door de tijdelijke invulling van de leegstaande panden. De Klusbib is een uitleendienst waar je een boormachine, een slijpschijf, een bosmaaier of ander werk-materiaal kan ontlend dat je maar sporadisch nodig hebt. Ook het creatieve makerslaboratorium Ko.Lab vindt onderdak in de Potterij en beheert er een collectieve werkruimte waar mensen met gemeenschappelijke interesses in wetenschap, technologie en ambacht elkaar kunnen ontmoeten, inspireren en creatieve producten ontwikkelen. Tijdens de coronacrisis rolde Deelbaar Mechelen, de organisatie achter de Klusbib, een project uit om gerecupereerde laptops met de bijbehorende ondersteuning aan te bieden aan jongeren die daar thuis geen toegang toe hadden. Ook Switchrs stapte onmiddellijk mee in het verhaal en heeft zich als eerste gevestigd in het kantoorgebouw. Het bedrijf begeleidt andere bedrijven of organisaties bij de transitie naar circulair ondernemen. Het zijn concepten die perfect passen in een hub voor de circulaire economie en die verder worden uitgewerkt in de definitieve plannen voor de Potterij/ Impact Factory.

Modulair en circulair bouwen

Labo Leegstand, een initiatief ondersteund door Vlaanderen Circulair, kreeg in de Potterij experimenteeruimte om expertise te ontwikkelen rond modulair en circulair bouwen. De modulaire aanpak moet exemplarisch worden voor andere bouwprojecten met circulariteitsambities. Een leegstaand pand tijdelijk hergebruiken is al een vorm van circulariteit en biedt tal van ecologische, economische, financiële en maatschappelijke meerwaarden. Bij tijdelijk gebruik van een ruimte grijpt men echter vaak terug naar snelle en goedkope 'wegwerp'-bouwsystemen. Toch is de markt van circulaire bouwmaterialen al voldoende matuur om ook te worden ingezet voor tijdelijk gebruik. Plekken van tijdelijk gebruik zijn een ideale leerschool voor de verdere ontwikkeling van circulaire en demonteerbare bouwsystemen. Labo Leegstand onderzocht welke ingrepen nodig zijn voor een tijdelijk en flexibel gebruik van de leegstaande panden en ging op zoek naar geschikte modulaire bouwsystemen. Zodra de uiteindelijke verbouwing van de Potterij van start gaat, gaan de onderdelen van het bouwsysteem terug naar de producenten die meewerkten aan het project. Of ze zullen naar een andere plek verhuizen. Het experiment toont aan dat er heel wat innovatie mogelijk is op het vlak van de levenscyclus van een gebouw, verantwoord materiaalgebruik en hergebruik van infrastructuur.

