


3. ONTWIKKEL- STRATEGIEËN VOOR GEMENGDE GEBIED- ONTWIKKELING



Het Keilekwartier is een van de vele gebieden die de komende jaren een transformatie naar meer gemengd gebied te wachten staat.

We laten vier ontwikkelstrategieën los op het gebied en gaan op de ruimtelijke, sociale, financiële en organisatorische gevolgen van elke strategie.



De keuze voor een specifieke ontwikkelstrategie is bepalend voor de toekomst van een gebied. Hoe beïnvloedt deze keuze de invulling van programma? Evolueert deze doorheen de tijd? Welke risico's en kansen zijn hieraan verbonden? Wat levert het uiteindelijk op?

In dit onderdeel gaan we aan de hand van vier ontwikkelstrategieën in op de mogelijke toekomst van het Keilekwartier in Rotterdam. We toetsen deze af aan de bestaande ambities en kijken naar de kansen en uitdagingen op zowel ruimtelijk, sociaal, financieel als organisatorisch vlak.

Inhoud

Strategie 1. Stadsverbinding als backbone

Strategie 2. Organische groei

Strategie 3. De open ruimte als testsite

Strategie 4. Verder bouwen op waardevolle plekken



Keilekwartier in
het Rotterdamse M4H

We projecteren vier ontwikkelstrategieën op het Keilekwartier in Rotterdam. Daarbij maken we telkens de koppeling met vooropgezette ambities van M4H en onderzoeken we ruimtelijke, sociale, financiële en organisatorische consequenties.



We bekijken daarbij ook hoe de ontwikkelstrategie de keuze aan functies beïnvloedt.

1. Stadsverbinding als backbone

Kunnen nieuwe verbindingen helpen in het dichterbij elkaar brengen van stad en haven? Hoe kan een infrastructurele ingreep bijdragen aan ontwikkeling van het Keilekwartier?

Binnen deze ontwikkelstrategie vormt de realisatie van een nieuwe brug tussen de stad en de haven het uitgangspunt om tot transformatie van het Keilekwartier te komen.

Vanuit de stad ontstaat een gradiënt waarin gemengde gebiedsontwikkeling een plek kan krijgen.



schoon en veilig

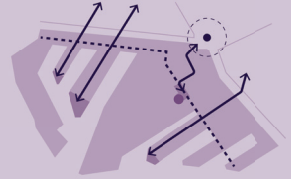


ruig en rumoerig

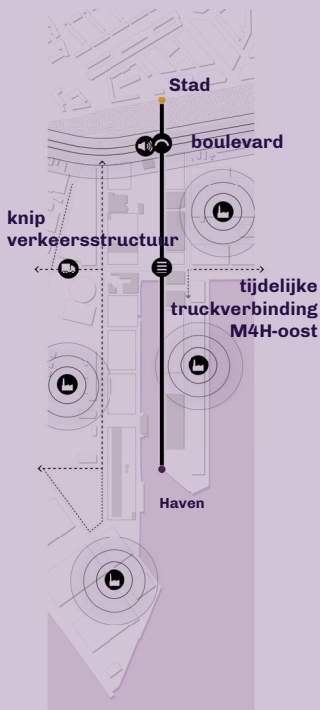


Huidige Situatie

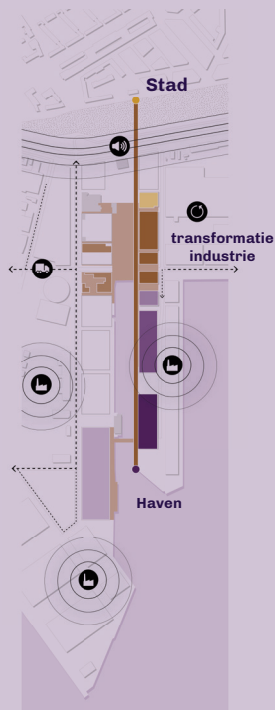
Het Keilekwartier heeft enkele onzekerheden die in de gebiedsstrategieën zijn meegenomen.



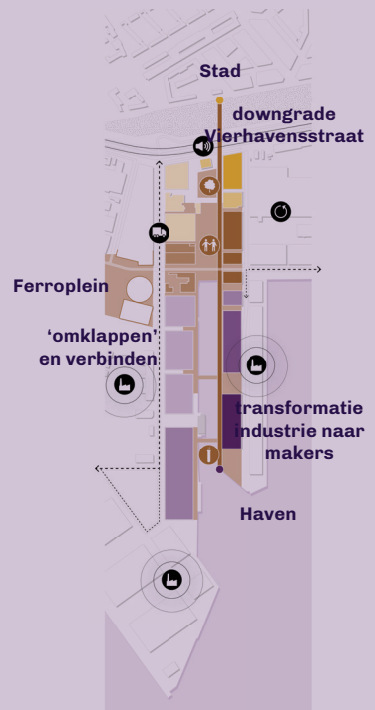
Een stadsverbinding als start voor het Keilekwartier



Verbinding als backbone
Deze infrastructurele ingreep activeert het hele Keilekwartier en knipt de verkeersstructuur op.



Ontwikkelen langs de lijn
Door te sturen op transformatie van bedrijvigheid, kan langs de lijn ontwikkeld worden.



Omkappen en verbinden
Het omkappen van de ontwikkeling maakt verbinding met andere boulevards mogelijk.

Straks

Later

**KAN EEN NIEUWE
STADSV ERBINDING DE
KATALYSATOR WORDEN
VOOR EEN GEMENGDE
GEBIEDSONTWIKKELING?**





Hoe sluit dit aan bij ontwikkelingen die op stapel staan in M4h?

kansen voor grote transities

produceren en gebruiken van duurzame energie



waarden van reststromen



werken als één veerkrachtig klimaatadaptief systeem



win-wins voor gebruikers

verkiezen van delen van voorzieningen boven individueel eigendom



ruimte geven aan experimenteren en leren



mogelijk maken van kiezen voor duurzame mobiliteit



behoud van bedrijvigheid

blijvend ruimte bieden aan verschillende typen makers



verderbouwen op industriële capaciteit en kwaliteit van het gebied



Ruimtelijk

Publieke ruimte en mobiliteit

De aanleg van de publieke ruimte gebeurt in één keer waardoor duidelijke keuzes worden gemaakt. Aanpassingen aan deze basisinfrastructuur zijn beperkt mogelijk. Het vraagt een grote pre investering zonder duidelijk beeld op hoe en wanneer programma's langs de as ingeplant worden.

Sociaal

Connectie met de stad en ontmoeting tussen programma's

Hoewel een directe connectie met de stad wordt gemaakt, is de aantrekkingskracht onzeker. De ontwikkelingen gebeuren langs de publieke as, maar kunnen nog sterk verspreid gebeuren. De overgangsgebieden wonen-werken en werken-wonen zijn belangrijke schakels die een grote meerwaarde voor zowel wonen als werken kunnen betekenen, maar dreigen pas laat te worden ontwikkeld omwille van de complexiteit.

Financieel

Risico pre-financiering en flexibiliteit programma

Er is een grote afhankelijkheid van overheid en Rijk voor de aanleg van de publieke infrastructuur. De waarde van omliggende kavels stijgt sterk, zonder inspanning van de eigenaars. Er is een hoge flexibiliteit qua programma, maar slechts een beperkte kans om bij te sturen als de bouwvelden verder worden versnipperd.

Organisatie

Bouwvelden en lange termijn

Omdat er vanuit de rechtlijnige as wordt vertrokken, dreigt hier de meeste aandacht en energie naar te gaan. Dan kan ervoor zorgen dat gebouwen of gebieden in tweede orde minder kwaliteitsvol ontwikkeld worden. Ook de connectie met naastgelegen bouwvelden is een belangrijk aandachtspunt, dat vraagt om goede afstemming.

De lengte van het Keilekwartier inzetten voor een duidelijke gebiedskoers, met een publieke as als basis.

Kansen

...kan als katalysator dienen voor ontwikkeling en verhoogt de waarde van aanpalende panden of zones

...biedt een grote flexibiliteit in op te leggen (bouw) programma

...heeft een duidelijke scheiding tussen wonen en werken

...publieke ruimte kan dienen als belangrijke backbone voor grote transitie

Aandachtspunten

...vraagt een grote financiering en duidelijke visie van de overheid

...maakt het niet mogelijk zeer snel te ontwikkelen door de lange doorlooptijd van aanleg publieke ruimte

...vraagt om een grote betrokkenheid van buurtbewoners en toekomstige gebruikers om aansluiting te vinden met de stad

...heeft een grote invloed op het bestaande weefsel

...mag niet leiden tot versnipperd eigendomschap om ook op lange termijn duurzaam te zijn

...vraagt duidelijkheid over gewenst programma om de mix te behouden

Conclusie

De aanleg van de publieke ruimte is klassiek de verantwoordelijkheid van de overheid. De prefinanciering van de ontwikkeling en het bijkomend risico komt dus terecht bij de overheid.

Vraagstelling

Hoe koppelen we de publieke ruimte met de toekomstige bouwwerven?

2.

Organische groei

schoon en veilig



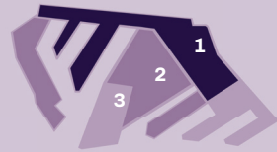
ruig en rumoerig

Vanuit de stadkant wordt een organische groei mogelijk gemaakt. Een flexibel stedenbouwkundig raamwerk kan helpen om initiatiefnemers en marktpartijen stap voor stap de mogelijkheid te geven om een gemengd gebied tot ontwikkeling te laten brengen. De overheid zet enkel de stappen die nodig zijn om de ontwikkeling op gang te houden. Bijvoorbeeld door inspanning te leveren bij het uifaseren van bedrijvigheid en het realiseren van noodzakelijke infrastructurele ingrepen.

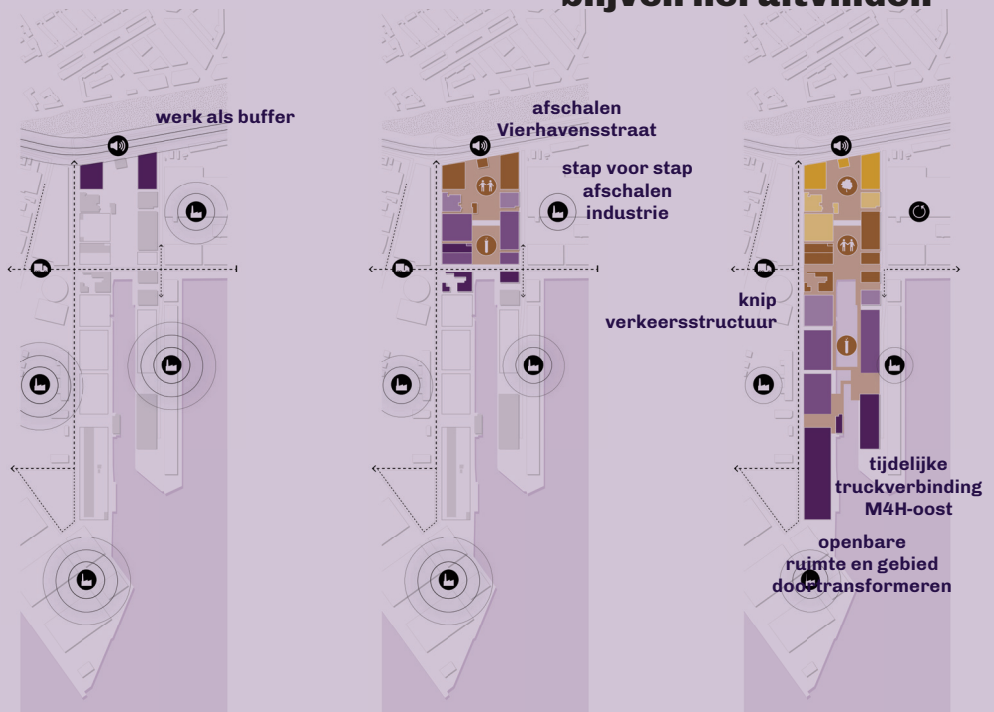


Huidige Situatie

Het Keilekwartier heeft enkele onzekerheden die in de gebiedsstrategieën zijn meegenomen.



Door organische groei kan het gebied zich stap voor stap blijven heruitvinden



Starten aan de stadkant
Een eerste stap is ruimte bieden voor werkgerelateerde functies aan de stadkant.

Downgrade Vierhavensstraat
De architectuur is net zo flexibel als de strategie. Na downgrade en afschaling volgt een tweede stap.

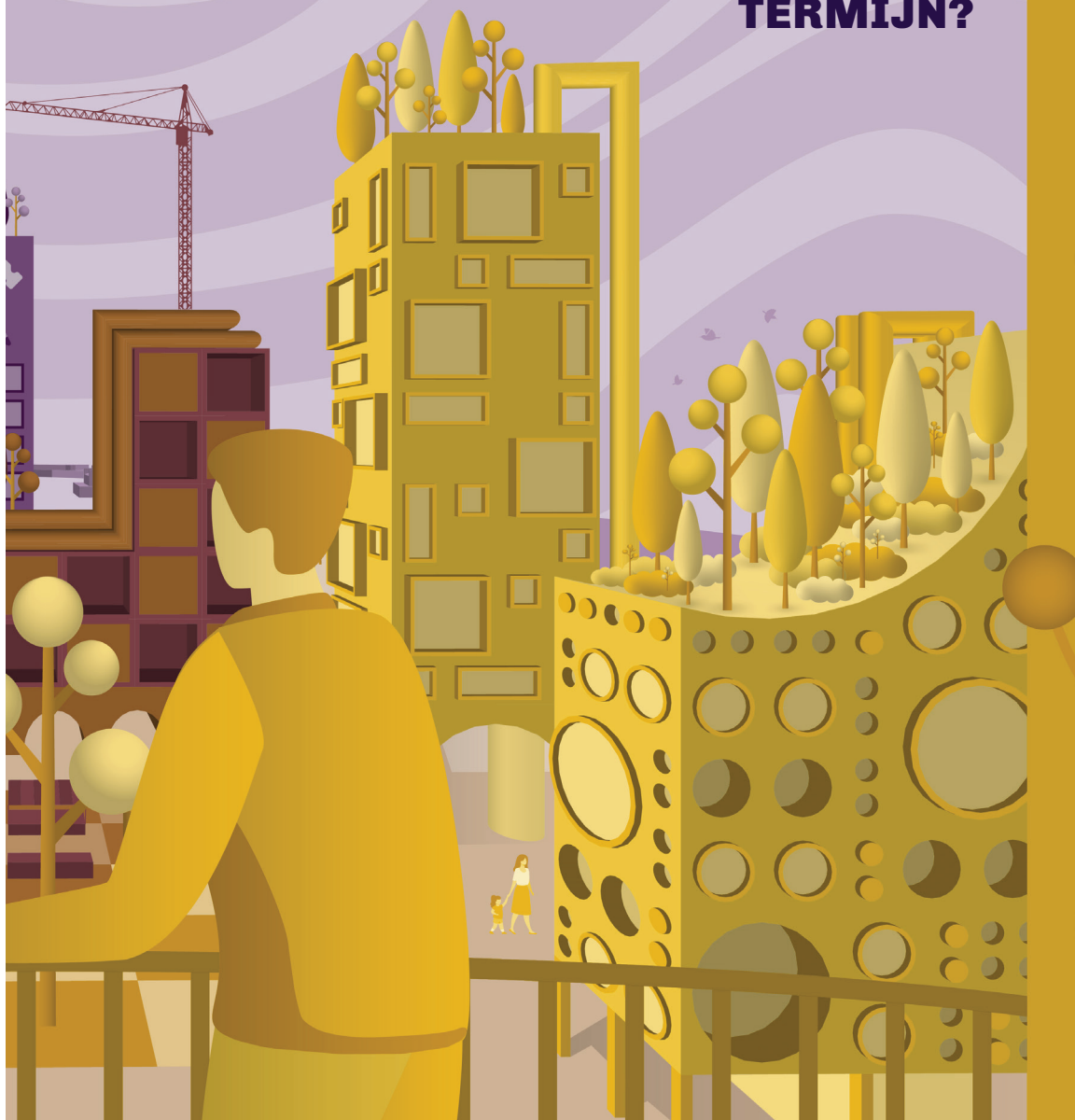
Door-transformeren
Downgrade Franklinstraat maakt doortransformatie mogelijk. Over tijd verkleuren ook de openbare ruimtes.

Straks

Later



**HOE KAN EEN GEBIED ZICH
BLIJVEN HERUITVINDEN
OP DE KORTE EN LANGE
TERMIJN?**



Hoe sluit dit aan bij ontwikkelingen die op stapel staan in M4h?

kansen voor grote transities

produceren en gebruiken van duurzame energie



waarden van reststromen



werken als één veerkrachtig klimaatadaptief systeem



win-wins voor gebruikers

verkiezen van delen van voorzieningen boven individueel eigendom



ruimte geven aan experimenteren en leren



mogelijk maken van kiezen voor duurzame mobiliteit



behoud van bedrijvigheid

blijvend ruimte bieden aan verschillende typen makers



verderbouwen op industriële capaciteit en kwaliteit van het gebied



Ruimtelijk

Publieke ruimte en mobiliteit

Het gradueel omvormen van het gebied van werken naar wonen vraagt om een constante reconversie en herdenking van zowel mobiliteit als publieke ruimte.

Sociaal

Connectie met de stad en ontmoeting tussen programma's

De omvorming trekt steeds nieuwe bewoners aan die weinig of geen voeling kunnen hebben met het gebied en het gebruik. Het vraagt om een voortdurende monitoring en bewustmaking van welke bewoners worden aangetrokken. Door de onzekerheid op lange termijn is er weinig kans om grote publiektrekkers permanent te vestigen.

Financieel

Risico pre-financiering en flexibiliteit programma

Het stap-voor-stap ontwikkelen zorgt ervoor dat risico's verspreid worden over lange termijn. Vooral de ontwikkelaar is aan zet, waar een doordachte reconversie van werken naar wonen moet ingebed worden in het businessmodel.

Organisatie

Bouvvelden en lange termijn

Eens de omvorming naar wonen gebeurt, is het moeilijk om de klok om te draaien. Zeker als de woningen in versnipperd eigendom geraken. Er moet op een bepaald moment dus een duidelijke stop komen naar omvorming.

Inzetten op geleidelijke ontwikkeling vanuit de stad, met omvorming van wonen en werken als basis.

Kansen

...bouwt rechtstreeks verder op de bestaande stedelijke dynamiek waardoor investeringen van ontwikkelaars sneller tot stand komen

...biedt in principe veel flexibiliteit naar invulling van programma en evoluties in de tijd

...de tabula rasa techniek maakt het mogelijk de gebieden klaar te stomen voor grote transities

...geleidelijke invoering zorgt ervoor dat voortschrijdend inzicht kan ingebed worden

Aandachtspunten

...vraagt om een specifieke aanpak om geen strikte scheiding tussen bestaande initiatieven en nieuwe ontwikkelingen te vormen

...heeft nood aan een grondige samenwerking van verschillende eigenaars bij versnipperd eigendom

...flexibel bouwen met uitbreidingsmogelijkheden nodig om bedrijven te laten groeien en krimpen

...vraagt een doordachte aanpak om de continue evolutie van gebruikers en publieke ruimte goed te stroomlijnen

Conclusie

Reconversie van werken naar wonen is door de huidige marktmechanismes een onomkeerbaar proces.
Strategische locaties voor wonen én werken worden in de toekomst nog meer precieus.

Vraagstelling

Hoe bepalen we een grens in het aanbod tussen wonen en werken?

3.

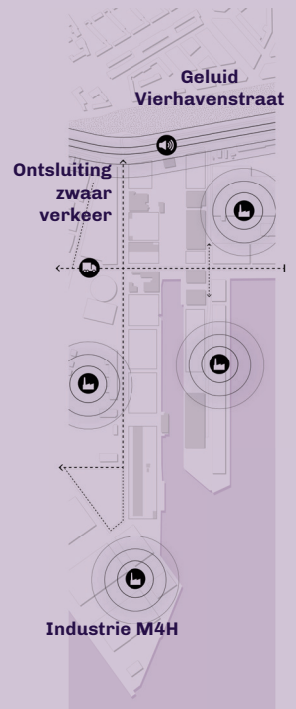
De open ruimte als testsite

Kunnen open plekken in de stad dienen als plek voor nieuwe woon- en werkexperimenten? Hoe ondersteunen we deze zodat ze een aanjager en voorbeeld in de verdere gebiedsontwikkeling kunnen vormen?

Binnen deze ontwikkelstrategie ontstaat een netwerk aan verschillende initiatieven, die door ondersteuning van overheid en externe ontwikkelende partijen kan uitgroeien tot een gemengd gebied.



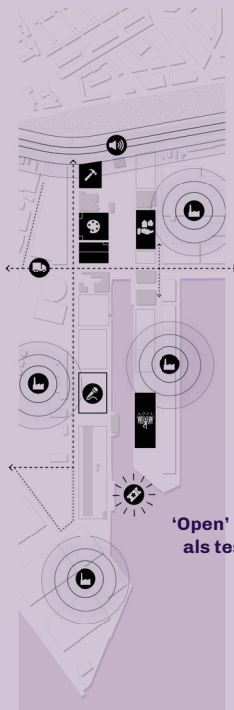
ruig en rumoerig
schoon en veilig
ruig en rumoerig



Huidige Situatie
Het Keilekwartier heeft enkele onzekerheden die in de gebiedsstrategieën zijn meegenomen.

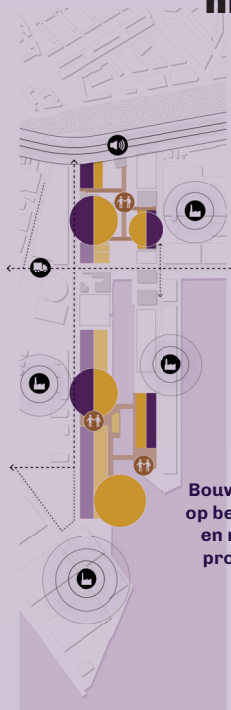


Bestaande braakliggende terreinen bieden kansen voor nieuwe initiatieven



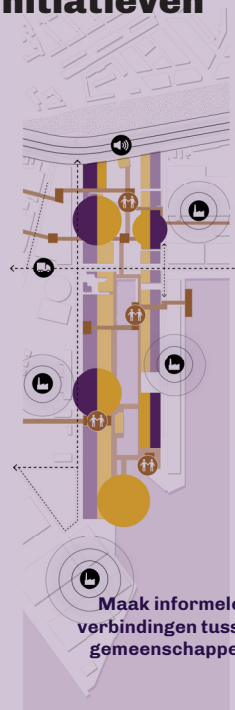
'Open' plekken als testsites

Start met een event
Geef vernieuwende projecten een kans om het gebied langs de pieren te parasiteren.



Bouw verder op bestaande en nieuwe projecten

Verder bouwen op projecten
Bouw verder op bestaande en nieuwe projecten met flexibele vormen van wonen en werken.



Maak informele verbindingen tussen gemeenschappen

Informele verbindingen
Hou voldoende ruimte en maak informele verbindingen randvoorwaardelijk bij doorontwikkeling.

Straks

Later

**KAN DE OPEN
RUIJTE ALS
AANJAGER DIENEN
VOOR EEN GEMENGD
MILIEU VAN WONEN
EN WERKEN?**





Hoe sluit dit aan bij ontwikkelingen die op stapel staan in M4H?

kansen voor grote transities

produceren en gebruiken van duurzame energie

waarden van reststromen

werken als één veerkrachtig klimaatadaptief systeem

win-wins voor gebruikers

verkiezen van delen van voorzieningen boven individueel eigendom

ruimte geven aan experimenteren en leren

mogelijk maken van kiezen voor duurzame mobiliteit

behoud van bedrijvigheid

blijvend ruimte bieden aan verschillende typen makers

verderbouwen op industriële capaciteit en kwaliteit van het gebied

Ruimtelijk

Publieke ruimte en mobiliteit

Op verschillende plaatsen worden nieuwe functies geïntegreerd waardoor een mix ontstaat en een helder ruimtelijk raamwerk moeilijk wordt. Er ontstaat een scala aan diverse publieke ruimtes die versnipperd over het grondgebied komen te liggen.

Sociaal

Connectie met de stad en ontmoeting tussen programma's

Er wordt ingespeeld op braakliggende terreinen die verspreid liggen over het gebied. De ontmoeting tussen verschillende programma's is niet evident, omdat deze niet in directe nabijheid van elkaar gelegen zijn.

Om bestaande programma's te versterken vraagt het een grote inspanning van de ontwikkelaar of gemeente om een passende invulling te voorzien.

Financieel

Risico pre-financiering en flexibiliteit programma

De invulling van programma's hangt sterk af van de beschikbare gebouwen. Het gebruiksklaar maken van bestaande gebouwen en het bouwen van nieuwe infrastructuur op braakliggende terreinen vraagt een grote investering. Het gebrek aan duidelijke zonering laat veel over aan de markt wat risico's inhoudt naar (betaalbare) ruimte voor bedrijvigheid.

Organisatie

Bouvvelden en lange termijn

Moelijke projecten (reconversie van gebouwen) worden vooruit geschoven, waardoor een risico ontstaat dat deze niet verder ontwikkeld worden. Er is weinig kans om verschillende kavels als één groot project te ontwikkelen.

Ruimte bieden aan nieuwe initiatieven, met bestaande open (rest)ruimte als basis.

Kansen

...biedt kansen om op korte termijn stedelijke dynamiek te genereren

...kan lokale stakeholders en buurtbewoners vanaf de start zich de plek laten toeëigenen

...kan de identiteit van een gebied mee bepalen

...kan als katalysator dienen voor ontwikkeling en waarde van aanpalende panden of zones

...kan mits integratie van een aantal marktconforme functies zelfbedruipend zijn

Aandachtspunten

...dient door een lokale overheid te worden gestimuleerd

...moet verder gaan dan het zuiver evenementiële door een voorafname te zijn op het definitieve programma

...vereist een sterke financiële en organisatiestructuur

...heeft nood aan duidelijke afstemming tussen huidige en toekomstige gebruikers

...vraagt een constante monitoring tussen private initiatieven en publieke infrastructuur

...biedt weinig marge voor grote ontwikkelingen met kansen voor transities

Conclusie

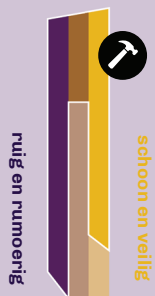
Nieuwe ontwikkelingen spelen in op deze open (rest)ruimte, maar zorgen voor een gefragmenteerde ontwikkeling van individuele projecten met weinig onderlinge afstemming.

Vraagstelling

Hoe zorgen voor een aanhoudende ambitie in het gebied als het laaghangend fruit is geplukt?

4.

Verder bouwen op waardevolle plekken



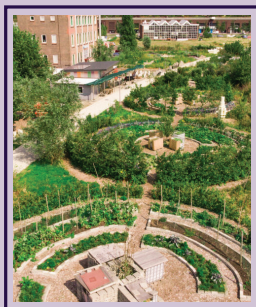
Kunnen bestaande geliefde plekken als uitgangspunt worden gebruikt in de ontwikkeling van een gemengd woon en werkgebied?

Binnen deze ontwikkelstrategie worden de waardevolle plekken van het Keilekwartier als aanjagers voor de ontwikkeling gezien. Het bestendigen en versterken van deze plekken met nieuwe functies staat voorop.

park

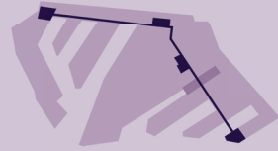


tuin

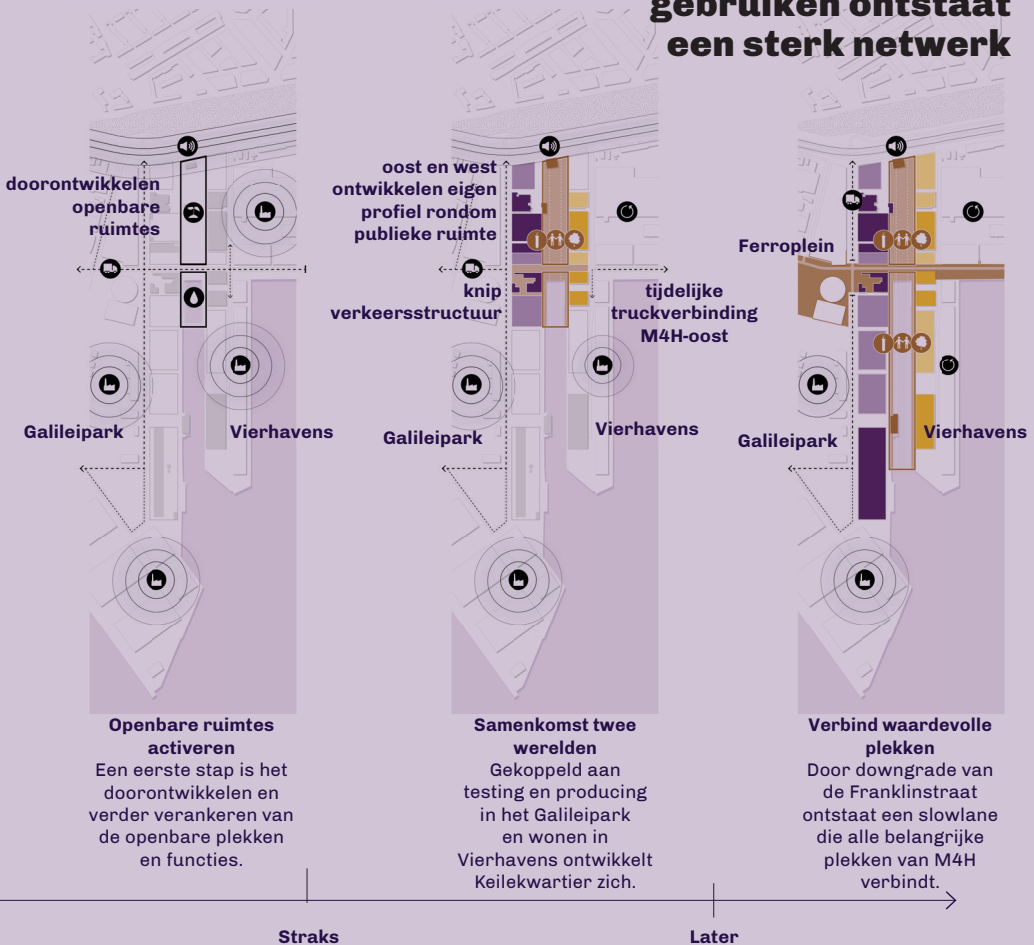


Huidige Situatie

Het Keilekwartier heeft enkele onzekerheden die in de gebiedsstrategieën zijn meegenomen.



Door de bestaande openbare ruimte als uitgangspunt te gebruiken ontstaat een sterk netwerk



**KUNNEN BESTAANDE
WAARDEVOLLE PLEKKEN
ALS ANKERPUNTEN
VOOR GEMENGDE
GEBIEDSONTWIKKELING
FUNGEBEN?**





Hoe sluit dit aan bij ontwikkelingen die op stapel staan in M4H?

kansen voor grote transities

produceren en gebruiken van duurzame energie



waarden van reststromen



werken als één veerkrachtig klimaatadaptief systeem



win-wins voor gebruikers

verkiezen van delen van voorzieningen boven individueel eigendom



ruimte geven aan experimenteren en leren



mogelijk maken van kiezen voor duurzame mobiliteit



behoud van bedrijvigheid

blijvend ruimte bieden aan verschillende typen makers



verderbouwen op industriële capaciteit en kwaliteit van het gebied



Ruimtelijk

Publieke ruimte en mobiliteit

Een heldere voortuiblek op de zonering zorgt dat er gefaseerd kan gewerkt worden op het ruimtelijk raamwerk en dat mobiliteitsstromen telkens kunnen worden bijgestuurd.

Sociaal

Connectie met de stad en ontmoeting tussen programma's

Door verder te bouwen op bestaande initiatieven die al breed gedragen zijn, vormen deze epicentra van het gebied. Wat al op de mentale kaart van gebruikers en omwonenden staat, wordt verder uitgebouwd en gepromoot.

Financieel

Risico pre-financiering en flexibiliteit programma

Het vraagt een verdere investering van de overheid in de uitbouw van publieke ruimte. Maar deze worden hierbij ondersteund door bestaande gebruikers. Een duidelijke scheiding tussen ruimte voor wonen en werken bewaakt het evenwicht.

Organisatie

Bouvvelden en lange termijn

Omdat het gebied al op de kaart wordt gezet, stijgt ook de waarde van aanpalende bouwkavels aanzienlijk. Het maakt een doordachte stap-voor-stap ontwikkeling mogelijk waarbij investeringen in (her)aanleg van publieke ruimte kunnen worden gespreid.

Verderbouwende op bestaande publieke ruimte, met huidige initiatieven als basis.

Kansen

- ...bouwt verder op de bestaande stedelijke dynamiek
- ...kan als katalysator dienen voor ontwikkeling en waarde van aanpalende panden of zones
- ...kanaliseert de energie op specifieke plekken
- ...biedt veel ruimte voor bijsturing doorheen de ontwikkelingsfases
- ...maakt gebruik van bestaande gebouwen en gebieden

Aandachtspunten

- ...moet de verschillende plekken tot een samenhangend verhaal vormen
- ...heeft nood aan alternatieve financieringssystemen
- ...vereist een aangepaste regelgeving rond tijdelijk gebruik
- ...vraagt goede ondersteuning van bestaande initiatieven
- ...moet sterk afgestemd worden met toekomstige gebruikers

Conclusie

Vaak is het tijdelijk gebruik beperkt tot enkele jaren en wordt weinig perspectief geboden aan de initiatieven. Dat leidt tot beperkter engagement van de invullers.

Vraagstelling

Hoe zorgen we voor duurzame doorgroeimogelijkheden voor de pioniers in het gebied?

5.

Wat hebben we geleerd?

Tijdens een gecombineerde werksessie in het Keilepand te Rotterdam en Stadsform te Antwerpen (2023) werd voorliggend ontwerpend onderzoek gepresenteerd. In discussie met diverse stakeholders zoals gebruikers, initiatiefnemers, ontwikkelaars, ontwerpers en gemeenten zijn aan de hand van vier verdiepende vragen de inzichten rondom de ruimtelijke strategieën verder uitgediept.

Bedrijven als actor

Bedrijven zien vaak wel het potentieel in de gebieden die herontwikkeld worden en zijn een cruciale partij om een ambitieuze transformatie te voltooien. In tegenstelling tot ontwikkelaars en vastgoedspelers vinden we deze echter weinig terug aan de gesprekstafel. Vandaag vindt vaak eerst de ontwikkeling plaats en wordt dan pas gezocht naar gebruikers. Maar de gebruiker was eigenlijk al op voorhand gekend, deze is vandaag al aanwezig in het gebied, is gekend en moet mee aan tafel schuiven. De opgave in het densifiëren en beter gebruiken van de bestaande ruimte, zal immers enkel vruchtbaar zijn als deze samen met de actoren tot stand komt.

Publieke ruimte als raakpunt tussen wonen en werken

De publieke ruimte wordt vaak gezien als een gedeelde ruimte voor werken en wonen. In de praktijk is dit echter (voor de zeer industriële activiteiten) niet aan te raden. De publieke ruimte vormt wel een raakpunt tussen beide werelden, maar er moet een duidelijke keuze gemaakt worden in de prioritaire gebruiker. Er spelen namelijk andere voorwaarden bij het gebruik. Bedrijven hebben vaak praktische wensen rond opslag, transport... en kiezen voor een vlakke, vlot te gebruiken ruimte met materiaal die weinig lawaai veroorzaakt (in tegenstelling tot bijvoorbeeld kasseien). De vraag dringt zich op hoe we hiermee omgaan als ontwerpers. Geven we prioriteit aan een publiek toegankelijk levendige plek gericht op verblijfsfuncties of gaan we voor een productieve plek met oog voor laden, lossen en werken die wat rommeligheid kan verdragen?

Een conflict tussen verschillende gebruikers in de publieke ruimte is essentieel en onvermijdelijk. Publieke ruimte is in essentie een plaats van onderhandelen over gebruik, in de binnenstad gebeurt dit op dagdagelijkse basis. Het mengen moet dus toegelaten worden, maar de discussie zou zich moeten verschuiven naar het beheer van de publieke ruimte. Daarbij is ook het onderscheid in bedrijven belangrijk. Bij kantoorbanen kan een aangename werkomgeving, sportfaciliteit of broodjeszaak een verschil maken in de war on talent. Maar deze functies kunnen ook vaak in de binnenstad perfect een plaats vinden. Als we echter kijken naar bedrijven die zich richten op praktisch geschoolden, is het veilig op de werkplek geraken een veel fundamentele vereiste waar vandaag vaak nog geen antwoord op is.

(beeld)kwaliteit van bedrijvige relictten

Bij de herontwikkeling van grootschalige gebieden wordt vaak een raamwerk voor publieke ruimte en mobiliteit opgezet als kapstok. Twee belangrijke parameters bij dit ontwerp zijn enerzijds de kwaliteit van de publieke ruimte en anderzijds de verkeersveiligheid.

Daarbij worden vaak al (on)bewuste keuzes gemaakt die het toekomstig gebruik van de ruimte hypothekeren en waarbij het inzetten van de bestaande omgeving niet wordt verwaarloosd.

Het verder bouwen op de unieke kwaliteiten kan nochtans via kleine stapjes. Zo staat in het Keilekwartier in Rotterdam een oude kraan voor overslag. Het herstellen hiervan vraagt een kleine investering, maar zou een belangrijke basis kunnen vormen voor het opzetten van een raamwerk. Vandaag wordt dit raamwerk eerder benaderd vanuit aangename fiets- of wandelroutes in functie van wonen en ontspanning. Maar het benaderen vanuit bedrijvigheid ontbreekt daarbij. De keuze voor een fietsbrug aan een loskade betekent in essentie de keuze voor een residentiële invulling. Waar het herstellen van oude rails op de kade net een belangrijke incentive kan vormen in het aantrekken van bedrijven of op z'n minst aanleiding geven tot het reserveren van ruimte voor bedrijvigheid.

Publieke ruimte als kans voor transitie

case Blue Gate Antwerpen

De brownfieldontwikkeling Blue Gate (en park Waas) in Antwerpen zet in op het koppelen van infrastructuur aan klimaatdoelstellingen en verbindingen met de binnenstad. Een publieke strook staat centraal in de herontwikkeling. Voor de bouwvelden worden ingevuld, werd een fietspad aangelegd om Hoboken te verbinden met de stad. Op dit moment wordt de route al vaak gebruikt door bewoners en vooral scholieren, die op deze manier veilig met de fiets naar school kunnen. Aan de aanleg van het fietspad wordt ook een warmtenet gekoppeld. Deze centrale groenblauwe as wordt vanuit de publieke overheid ontwikkeld en vormt de ruggengraat voor een gemeenschappelijke aanpak van energievraagstukken bij verdere ontwikkeling.

case Mexico eiland Antwerpen

In de innovatieve stadshaven in Antwerpen wordt in de zone Mexico eiland een duidelijke keuze gemaakt voor het inzetten op overslag en bedrijvigheid. Ook hier is aandacht voor de klimaatdoelstellingen. Deze zijn niet kavel per kavel of bedrijf per bedrijf haalbaar, maar vormen wel een belangrijke bijdrage aan het geheel. Het groen wordt in deze zone niet in een klassieke parkvorm gegoten gezien de specifieke context, maar wordt wel samengevoegd tot een waterbuffer die een belangrijke rol speelt in de uitdagingen rond overstromingen, droogte en hitte eilanden.

Martlogica primeert bij functiekeuzes

case Cadixwijk Antwerpen

De ambitie van het realiseren van een gemengde wijk, draait in de praktijk vaak anders uit. Zo stond in de Cadixwijk in Antwerpen ook mengen bovenaan de ambitie agenda. De realiteit draaide anders uit. Door de huidige vastgoedlogica en de grote winstmarge op wonen, werd hier sterk op ingezet door ontwikkelaars. Als gevolg heeft wonen de overhand genomen en is de wijk haast monofunctioneel gerealiseerd. Deze tendens vormde een belangrijke reden in de duidelijke keuze voor het niet toelaten van wonen in de naastgelegen Innovatieve Stadshaven.

case Abattoir Anderlecht

De herontwikkeling van de abattoirsite in Anderlecht gebeurt door het Brussels Gewest. Hier worden verschillende woningen gerealiseerd en krijgen zowel wonen als werken een duidelijke locatie toegewezen. Doordat het project door de overheid zelf wordt uitgevoerd, is er een sterke controle op de effectieve uitvoering van ambities. De ontwikkeling gebeurt buiten de marktsituatie om en steunt op een duidelijke politieke en ambtelijke wil.

case Blue Gate Antwerpen

Een mogelijk antwoord op het beter benutten van de ruimte en het aansporen van inventiviteit ligt in het oprichten van bedrijfsverzamelgebouwen die kruisbestuiving versterken. Deze blijken vooral voor start-ups interessant. Verschillende bedrijven leren er informeel van elkaar, vaak ondersteund door initiatieven als lezingen of andere activiteiten die de verschillende gebruikers bij elkaar brengen. Vanaf een bedrijf de vorm aanneemt van een scale-up, blijken deze gebouwen echter niet meer zo gegeerd. In Blue Gate in Antwerpen wordt ervoor gezorgd dat de bedrijven die doorgroeien daarom niet elders een plek moeten zoeken. Er kan in de onmiddellijke nabijheid verder worden doorgegroeid. De bedrijven die hierin plaats vinden willen geen eigenaar zijn, maar huren. Het beheersmodel is via een vennootschap met private investeerders. Het feit dat de private investeerders hier zeer enthousiast over zijn, kan een eerste aanleiding zijn tot een nieuwe marktform.

**EEN SUCCESVOLLE
GEMENGDE GEBIEDS-
ONTWIKKELING
VRAAGT OM EEN
CONSTANT BEWUST-
ZIJN ROND DE NOOD
AAN BEDRIJVGHEID.
HET BETREKKEN VAN
BEDRIJVEN VOOR,
TIJDENS EN NA IS
DAAROM CRUCIAAL.**