



Circulaire gemeente voor de toekomst

Hoger ruimtelijk rendement en lager grondstoffengebruik

HET PROJECT IN HET KORT

Bevolkingsprognoses geven aan dat de **bevolking in Vlaanderen** de komende jaren nog aanzienlijk zal **groeien**: tegen 2050 hebben we maar liefst een half miljoen extra woonegelegenheden nodig, extra ruimte voor crèches, winkels, kantoren ... Tegelijk groeit het besef dat **gebouwen** ook een **enorme milieu-impact** hebben: hun opbouw, dagelijks gebruik en verbouwingen vragen veel materialen, water en energie. En ze veroorzaken grote afvalstromen.

Een **zuiniger** gebruik van onze open ruimte en **hergebruik** van **leegstaande gebouwen** zullen een prioriteit en uitdaging worden.

Uit verschillende inventarissen van leegstand blijkt dat er een **enorm potentieel is voor ruimtelijk hergebruik**. Meer dan 75.000 woningen, 15.000 bedrijfsgebouwen en 11.000 handelspanden staan langdurig leeg en er bestaan 5.000 hectare aan brownfields. Ook de leegstand van kloosters en kerken neemt toe. Met **creatieve ingrepen** kunnen we in onze stads- en dorpskernen voldoende ruimte vinden om **duurzaam met de bevolkingsgroei en de economische groei om te gaan**.

Met het **project 'Circulaire gemeente voor de toekomst'** willen Bond Beter Leefmilieu (BBL) en de Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) die uitdaging concreet maken. We geloven dat, met de nodige creatieve ingrepen in onze stads- en dorpskernen, we voldoende ruimte kunnen vinden om die bevolkingsgroei en economische groei op een duurzame manier op te vangen.

We maakten een selectie van enkele **praktijkcases** van leegstand (een militair domein, een school en een winkelpand) en onderzochten door middel van **workshops** met de lokale besturen, stakeholders en experts de mogelijke **opportuniteiten om kringlopen te sluiten**, gebouwen voor te bereiden op een **circulaire toekomst**, en de **circulaire economie in praktijk** te brengen.

Het **inspiratieboek 'Scenario circulair'** verzamelt al onze bevindingen en leerlessen van deze zoektocht. Iedereen kan het boek gratis opvragen of downloaden van de website.

PROJECTGEGEVENS

Dossiernummer: 2017-159
 Looptijd: 12/2017 tot 06/2019
 Subsidiebedrag: € 93.619

Een project van:

Bond Beter Leefmilieu Vlaanderen

Samen met:

Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning

[naar de databank >](#)



BELANGRIJKSTE RESULTATEN

1

Hoewel er al veel gebeurt rond circulaire materialenstromen en in de discussie sloop versus nieuwbouw, is er weinig expertise over circulariteit in ruimtelijke ordening. Onze workshops waren voor vele lokale bestuurders een **eye-opener** over het **belang van circulaire ruimtelijke planning**.

2

De workshops vergrootten het **maatschappelijk draagvlak** voor de circulaire invulling van leegstaande gebouwen. Omwonenden en lokale stakeholders konden kennismaken met het begrip en mee constructief nadenken over de herinvulling van de panden, wat veel enthousiasme opwekte.

3

We zetten met dit project ook in op **disseminatie**. Onze bevindingen en leerlessen uit de praktijkcases werden verzameld in het **inspiratieboek 'Scenario Circulair'**. Dat werd gepresenteerd tijdens het **slotcongres 'Operatie Circulatie'** in Leuven en kan **gratis** worden opgevraagd of **gedownload**.

KERNCIJFERS

6 ha

open ruimte weg per dag

26.000bedrijfs- of handelspanden
staan leeg**3**

praktijkcases van leegstand

1inspiratieboek
'Scenario circulair'

BELANGRIJKSTE GELEERDE LESSEN

1

Aanvankelijk wilden we inspiratie halen uit **voorbeeldprojecten** van circulaire stedenbouw in binnen- en buitenland. Die **bestaan echter amper**, en ook een beleidspraktijk rond circulaire stedenbouw ontbreekt. Wij voeren **pionierswerk**. Het is dus nog te vroeg om, zoals gehoopt, kant-en-klare recepten uit te schrijven voor circulariteit in ruimtelijke plannen.

2

Stedenbouwkundige projecten en ruimtelijke plannen vertrekken meestal vanuit vaststaande bestemmingen (wonen, bedrijven, natuur...). Een circulaire invulling en het sluiten van kringlopen vragen echter een **andere manier van werken**, waarbij functies meer door mekaar kunnen lopen.

3

Circulaire stedenbouw past moeilijk in **klassieke aanbestedingsprocedures** die vertrekken vanuit een vast programma dat alles al in detail vastlegt. Een circulair project heeft nood aan een **flexibeler programma**, dat zich kan aanpassen aan bijvoorbeeld de mogelijkheid om kringlopen te sluiten.

4

Circulaire herbestemmingen vragen om een **andere procesbegeleiding van de lokale besturen**. Hoe vullen zij hun regierol in en brengen ze stakeholders samen om de ambities te concretiseren? Gebouwde omgeving circulair maken vraagt ook vaak een **grote startinvestering**, wat niet evident is met een **krap gemeentebudget**.

WAT BRENGT DE TOEKOMST?

Drie circulaire scenario's in Vlaanderen

Small - Leegstaande winkelruimte, Deinze

Deze case gaat concreet om een leegstaande gelijkvloerse handelszaak van ongeveer 800 m², wat een grote oppervlakte is voor het kernwinkelgebied van Deinze. Het gaat om een betonnen cascoruimte, die verder ingericht moet worden. Het pand staat al acht jaar leeg. Dit leegstaand handelspand is exemplarisch voor veel middelgrote gemeenten in Vlaanderen.

Tijdens de workshops stond de vraag centraal of en hoe een circulaire invulling van het handelspand rendabel kan zijn in deze kleinstedelijke context.

Stad Deinze besliste na de workshops om het pand zelf aan te kopen, met een Vlaamse subsidie. In het handelspand wordt eerst HUP/HUB, een verzamelplaats voor startende ondernemers gelanceerd, alvorens men er tijdelijk de stadsbibliotheek in onder zal brengen. Zo krijgt een circulaire invulling stap voor stap vorm;

Medium - Half leegstaande school, Genk

De scholensite Regina Mundi is 2 hectare groot en centraal gelegen, op wandelafstand van het station en het centrum. Vandaag staat de site deels leeg, want de middelbare school verhuisde in 2018 naar een nieuwe scholencampus op een andere locatie in Genk. De basisschool Mater Dei bevindt zich nog op de site, maar heeft ook plannen om te verhuizen naar de achterliggende gebouwen.

Reeds in 2011 werd een masterplan opgemaakt, met een gemengd programma voor wonen en allerhande publieke functies. Deze case heeft een groot potentieel om te kiezen voor

hergebruik van de gebouwen, gebouwonderdelen of materialen.

In januari 2021 werd een intentieverklaring getekend voor de herontwikkeling tussen het stadsbestuur en de scholengemeenschap, meegenomen in de ontwikkeling. Hopelijk worden onze circulaire voorstellen meegenomen in de ontwikkeling.

Large - Leegstaand militair domein, Sijsele

Als gevolg van de herstructurering van het leger kwamen de afgelopen jaren heel wat militaire domeinen leeg te staan. Zo ook het Kwartier 51 in Sijsele, een terrein van meer dan 18 ha. Er is heel wat bebouwing aanwezig: diverse loodsen, werkplaatsen, troepenblokken, een sporthal en zelfs een tankstation.

In 2018 werd een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kazerne goedgekeurd, waarbij de grond een bestemming als reconversiezone kreeg. Dit laat een soepele invulling toe. De voormalige kazerne wordt een 'wijk van de toekomst', met ruimte om te wonen, werken en te recreëren. De grote loodsen op de site bieden de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten te combineren, zodat die elkaars afval-, materiaal-, energie of water kunnen gebruiken.

Ondertussen werd een verkoopovereenkomst afgesloten en kan de wijk van de toekomst van start gaan.