



WELKOM!

Infomoment herontwikkeling
UCB-site 13.12.'22

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen



MIO



▮ Verloop van de avond

- 19u00 Inleiding
- 19u05 Toelichting visienota “Water in de stad Gent” met visie op UCB-site
- 19u15 Toelichting ‘Wat is een brownfieldconvenant’
- 19u20 Voorstelling betrokken actoren: sogent, MIO en Alinso Group
- 19u30 Toelichting haalbaarheidsonderzoek UCB-site
- 19u40 Vragen aan verschillende tafels

🚩 Inleiding

- Situering UCB-site
- Historiek
- Onderzoekstraject
- Brownfieldconvenant



Visienota 'Water in de stad Gent'

WATER
IN DE
STAD
GENT

De Vlaamse
Waterweg™ gent:



AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen



MIO



Voortraject visienota Water in de stad Gent

Visienota van De Vlaamse Waterweg nv (DVW)
(2016)



Opmaak
gemeenschappelijke
beleidsvisie (2017 – 2019)

2019: opmaak
actieplan
WIDSG

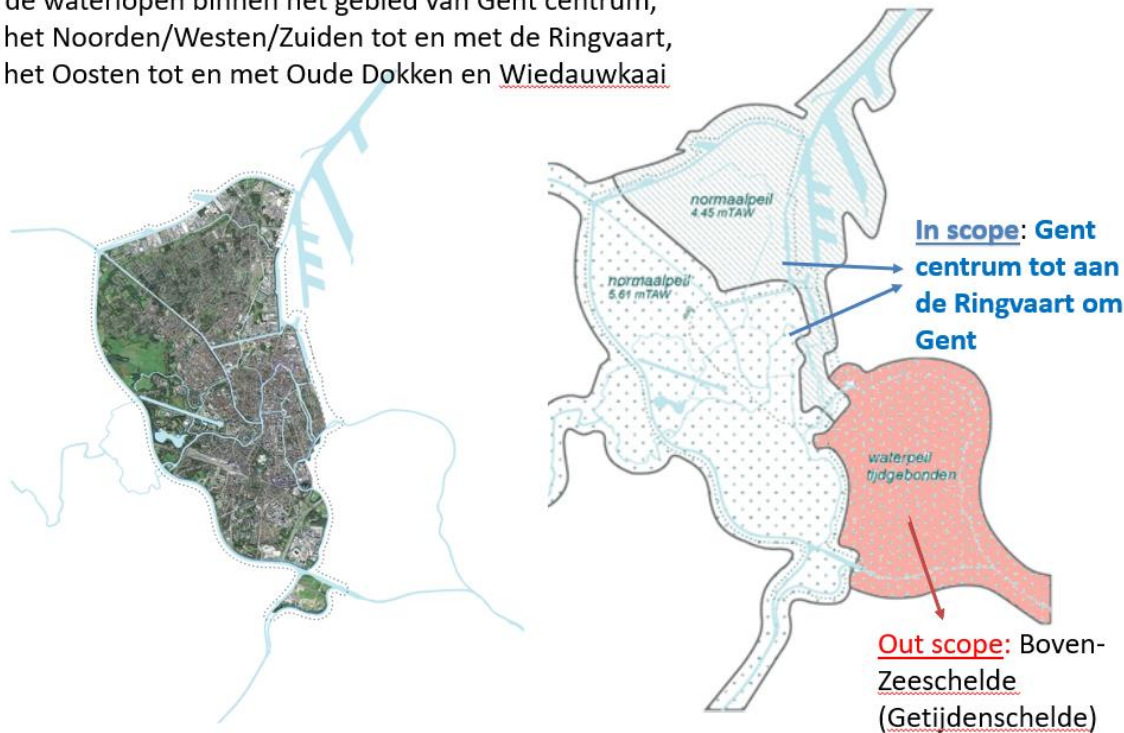
Visienota van de Stad Gent
(2017)



2020: opstart
uitvoering
actieplan WIDSG

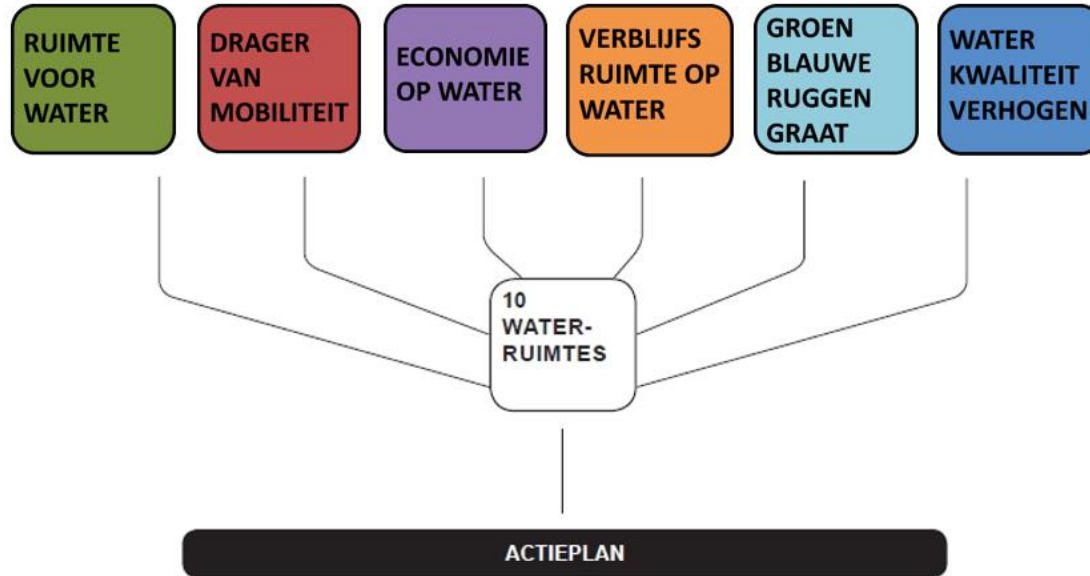
Projectgebied

Al de waterlopen binnen het gebied van Gent centrum, in het Noorden/Westen/Zuiden tot en met de Ringvaart, in het Oosten tot en met Oude Dokken en Wiedauwkaai



Ambities

WATER
IN DE
STAD
GENT



**RUIMTE
VOOR
WATER**



**DRAGER
VAN
MOBILITEIT**



**ECONOMIE
OP WATER**



**VERBLIJFS
RUIMTE OP
WATER**



**GROEN
BLAUWE
RUGGEN
GRAAT**



**WATER
KWALITEIT
VERHOGEN**



▣ Economie op water



Streven naar de verdere uitbouw
van economische activiteiten op en
langsheen de waterlopen

ECONOMIE OP WATER

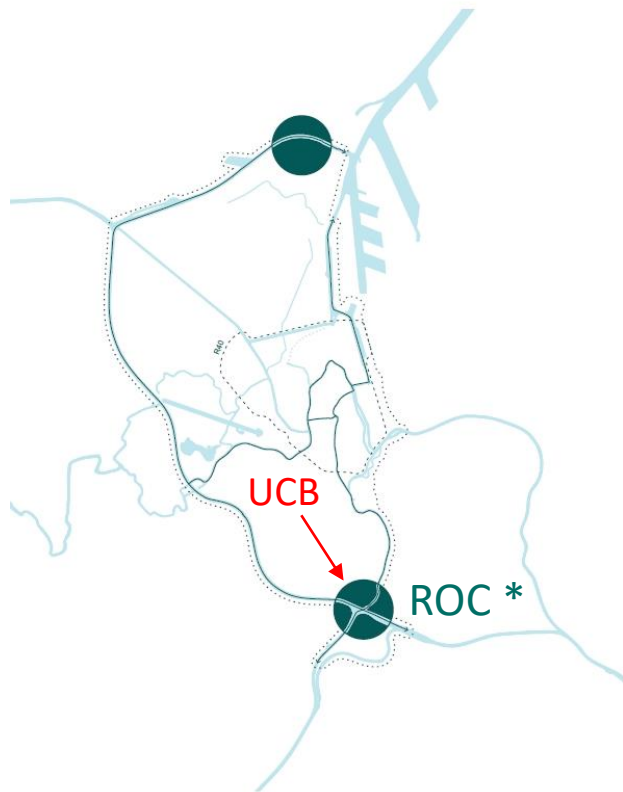
Waarom?

- Heel wat industriezones en sites met watergebonden economie liggen naast of nabij het water
- Economisch transport via water is energiezuinig, veilig en milieuvriendelijk

Hoe?

- Bouwlogistiek via water
- Stadsdistributie via water

ECONOMIE
OP WATER



*ROC= regionaal Overslag Centrum

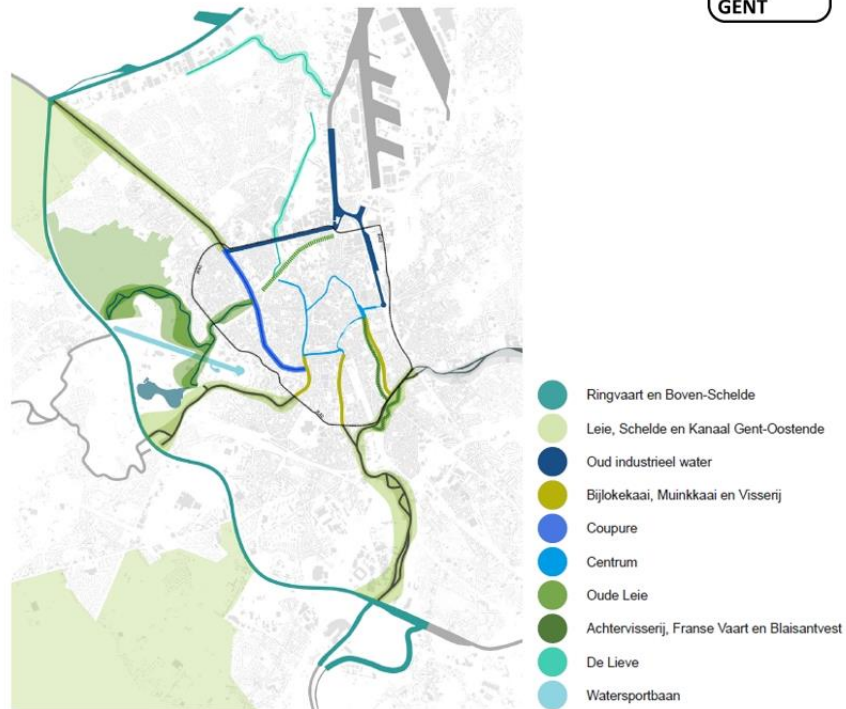


Referentieprojecten stadsdistributie

5. Tien waterruimtes in Gent

Waterlopen met vergelijkbaar gebruik, karakter, en ontwikkelingsprofiel

WATER
IN DE
STAD
GENT



Voorbeeld (2)

WATERRUIMTE BIJLOKEKAAI, MUINKKAAI EN VISSERIJ

de beelden zijn illustratief en hebben een vervolgvactie nodig om tot echte realisaties te evolueren

WATER
IN DE
STAD
GENT



toekomstbeeld

Voorbeeld (3)

WATERRUIMTE COUPURE

de beelden zijn illustratief en hebben een vervolgvactie nodig om tot echte realisaties te evolueren

WATER
IN DE
STAD
GENT



toekomstbeeld met een steiger en groene vooroever

Wat is een brownfieldconvenant?

50. Gent – Herontwikkeling UCB-site

Eddy Wille, onderhandelaar Vlaamse regering





**Vlaanderen
stimuleert & faciliteert
herontwikkeling**

AGENTSCHAP
INNOVEREN & ONDERNEMEN

Waarom zet Vlaanderen hierop in?

- Bestaande toestand is niet wenselijk;
- Veelheid aan beleidsvragen;
- Potenties van brownfields maximaal benutten afgestemd op Vlaams beleid;
- Herontwikkeling naar hedendaagse, duurzame en kwaliteitsvolle omgeving;
- Invulling afstemmen op noden en context (werken/wonen/groen/water/...);
- Aansnijden van open ruimte beperken;
- ...

Wettelijke basis

Decreet van 30 maart 2007
betreffende de Brownfieldconvenanten

- Definities
- Procedures
- Inhoud
- Faciliteiten



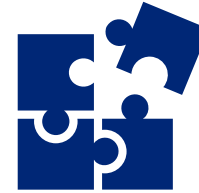
Hoe brownfields nieuw leven inblazen?



Samenwerken
in consensus



Afstemmen



Drempels verlagen
maar zonder afbreuk
aan bestaande
procedure

1 contract

Brownfieldconvenant

3 partijen

Actoren

Regisseurs

Vlaamse regering

5 afspraken

Ambities

Locatie

Termijnen

Samenwerking

Opvolging

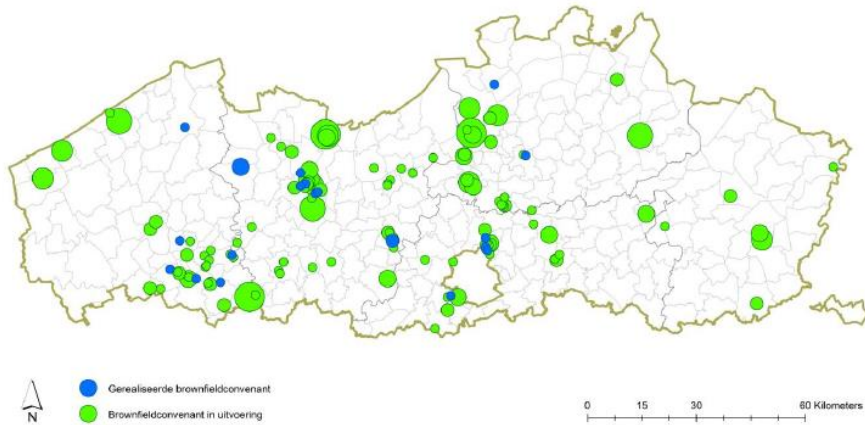
Voordelen

- ✓ Goede afstemming tussen alle partijen
- ✓ Maatschappelijke meerwaarde inbrengen
- ✓ Verbeteren en verduurzamen
- ✓ Betrokkenheid
- ✓ Financiële drempels wegwerken
- ✓ Snelle bijsturing
- ✓ Inspraak en communicatie

Hoe ontstaat een brownfieldconvenant?



Brownfieldconvenanten vandaag



Figuur 10 Overzichtskaart van de geografische spreiding van brownfieldconvenanten in Vlaanderen, per grootteorde (blauw = gerealiseerd brownfieldproject, groen = in uitvoering)

<https://www.vlaio.be/nl/nieuws/databank-brownfieldconvenanten-en-steunzones-erkend-als-authentieke-bron>

<https://www.vlaio.be/nl/media/1125>

12 oproepen

258 ingediende aanvragen

42 projecten in onderhandeling

122 ondertekende convenanten

21 convenanten afgerond

1500ha in herontwikkeling

300 ha in onderhandeling

Aalst Ex-Tupperware



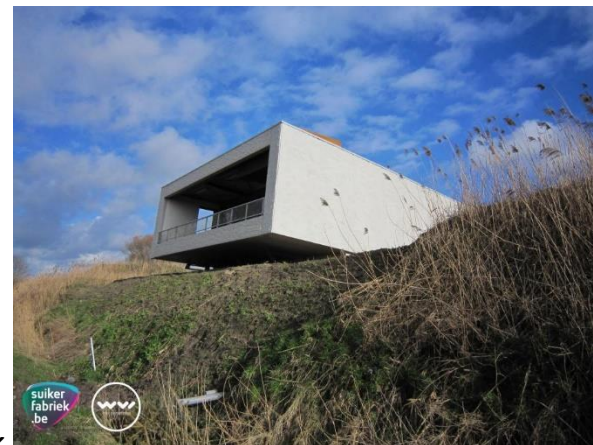
Groene, duurzame wijk met beperkte bedrijvigheid vervangt oude fabriekssite

Lendelede Nelca



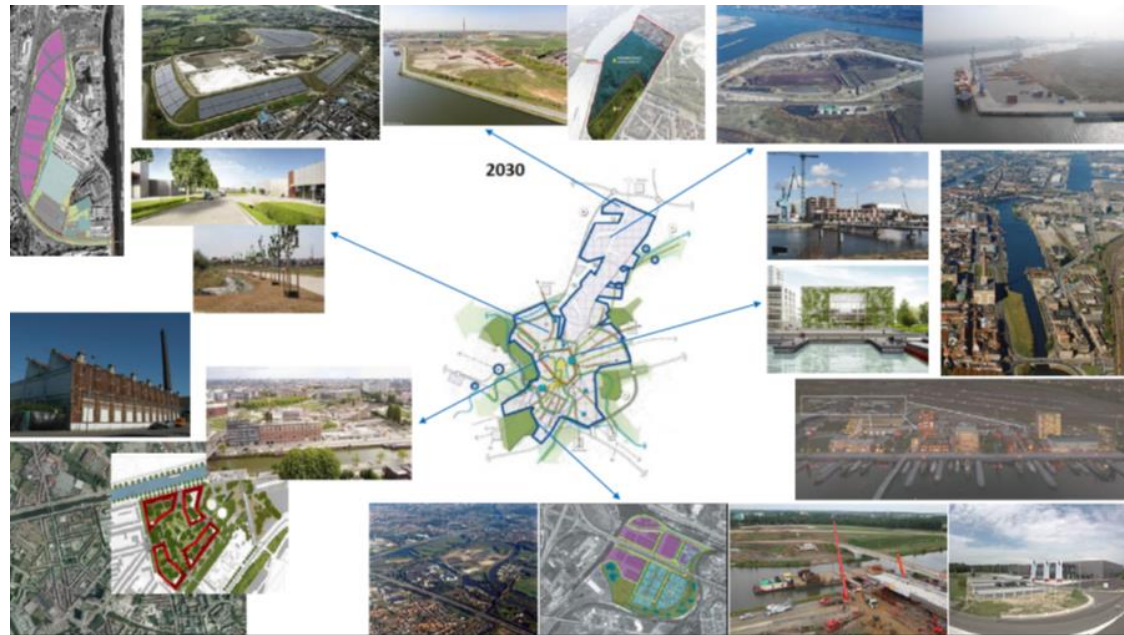
Van voormalige textielfabriek naar multifunctionele bedrijvenzone en wonen

Veurne Suikerfabriek



Diverse herontwikkelingen op site voormalige suikerfabriek:
16 ha bedrijventerrein, 18 ha multifunctioneel gebied, 15 ha natuurpark

Gent



Brownfield herontwikkeling binnen grootstedelijk gebied: verscheidenheid is de norm.



50

Gent

Herontwikkeling
UCB-site

AGENTSCHAP
INNOVEREN & ONDERNEMEN

50. Gent – Herontwikkeling UCB-site.

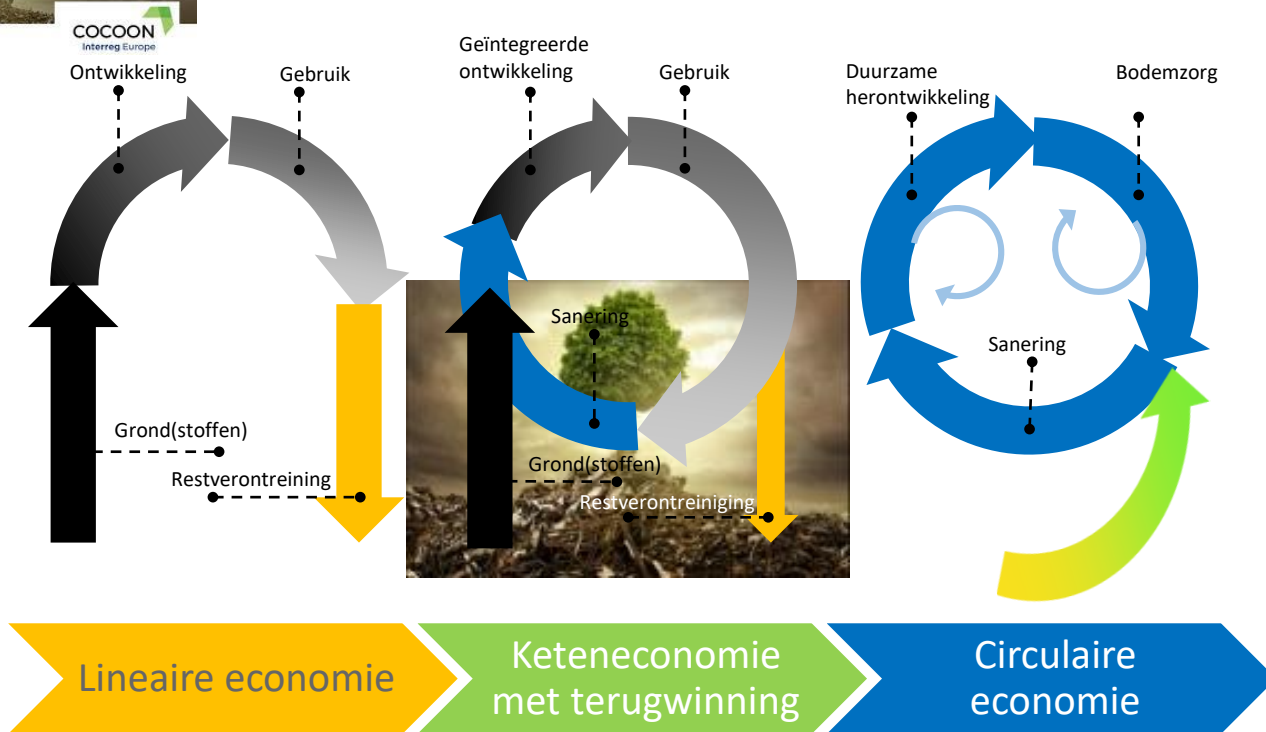
Een toekomst voor stortplaatsen ?!

WTF landfills : what's the future of landfills ?

Maar zoals vaak zijn er tegenstrijdige meningen. De ene ziet geen enkele meerwaarde en de andere kan zich vanaf het prille begin al een prachtig toekomstbeeld vormen.



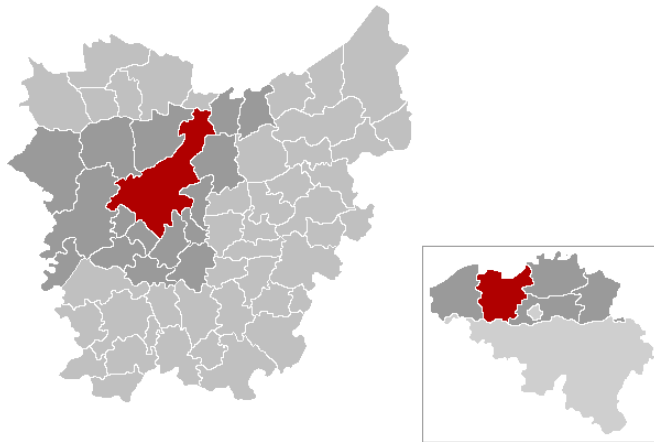
50. Gent – Herontwikkeling UCB-site.



Achtergrond (en ondergrond)

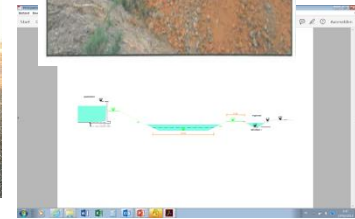
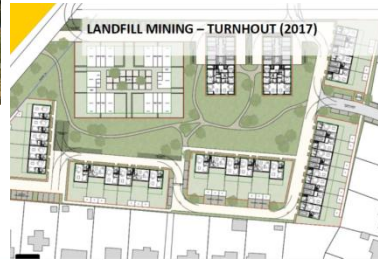
Vergelijkingspunten voor Vlaamse stortplaten :

- Geschatte oppervlakte : ongeveer 160 Km² = stad Gent met alle deelgemeenten;
- Geschat volume : 500 mln m³ = 200 keer de piramide van Cheops



Opwaardering van stortplaatsen

Virtuele realiteit of dagelijkse kost ?



Dit stellen we voor:

- Waarom gebied behouden? Masten**
Waarom dit gebied behouden? Masten... (text partially obscured)
- Staanplaats opgraven**
Het staat plaats opgraven... (text partially obscured)
- Waarom gebied behouden? Masten**
Waarom dit gebied behouden? Masten... (text partially obscured)
- Grond afgraven**
De grond afgraven... (text partially obscured)
- Kleine hoogtevreesvrije vormen**
Kleine hoogtevreesvrije vormen... (text partially obscured)
- Ontspannings verblijven**
Ontspannings verblijven... (text partially obscured)
- Cultuurhistorische site**
Cultuurhistorische site... (text partially obscured)
- Stuurplan opstellen**
Stuurplan opstellen... (text partially obscured)
- Duurzaamheid creëren**
Duurzaamheid creëren... (text partially obscured)
- Verhoogde water langzaam laten infiltreren**
Verhoogde water langzaam laten infiltreren... (text partially obscured)
- Stuurplan opstellen**
Stuurplan opstellen... (text partially obscured)
- Stuurplan opstellen**
Stuurplan opstellen... (text partially obscured)



MAKEN WE N MOOIER

OVAM

50. Gent – Herontwikkeling UCB-site.

✓ Partijen:

Vlaamse Regering

Actoren: MIO Zwijnaarde nv, SOGENT, Alinso nv

Regisseurs: stad Gent, Vlaio, De Vlaamse Waterweg, OVAM, Agentschap Wegen en Verkeer, Departement Omgeving

✓ Doelstellingen

✓ *Herontwikkeling zone voormalige gipsstortplaats 'UCB-site'*

✓ *Nabestemming: stedelijke logistieke zone van 4 ha*

✓ *Termijn: 10 jaar*

✓ *Opvolging: Stuurgroep*

Wil je reageren op deze plannen?

Dat kan tot en met 4 januari 2023

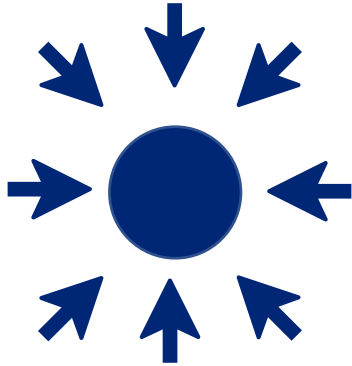
Online formulier

www.vlaio.be/brownfieldconvenanten

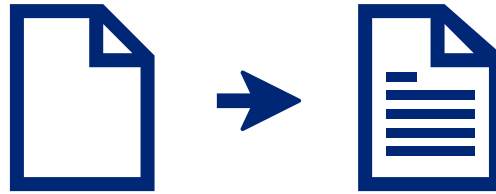
Vragen, opmerkingen en aanbevelingen worden gebundeld in een FAQ

Schriftelijk: opsturen naar of op afspraak afgeven bij de Stad Gent (Ondersteuningspunt Ondernemers Gent).

Hoe verloopt dit verder?



Feedback
verzamelen



Convenant goedkeuren
en/of aanpassen



Uitvoeren



Meer info

www.vlaio.be/brownfields

**AGENTSCHAP
INNOVEREN & ONDERNEMEN**

Actoren: sogent en MIO Zwijnaarde

- Mio Zwijnaarde: dochtervennootschap sogent
- Sogent voert het beleid van Stad Gent uit op vlak van stadsontwikkeling en vastgoedbeheer
- Meer dan 60 projecten van diverse aard en omvang



VISIE



GEEFT GENT FORM

Sogent bouwt aan ...

... een **inclusief Gent** door een divers, sociaal én betaalbaar woonaanbod aan te reiken en door gebouwen en sites te ontwikkelen die toegankelijk en doorwaadbaar zijn voor iedereen. Ontmoeting, verbinding, verpozing en rust staan daarbij centraal.

... een **duurzaam Gent**, waarbij we klimaatneutraliteit, circulariteit en biodiversiteit hoog in het vaandel dragen. We zetten in op de energiebronnen van de toekomst, slim waterbeheer en meer groen.

... een **mooi Gent** met een verrijkend programma en kwalitatieve architectuur. Beschikbare ruimte gebruiken we zo slim mogelijk en verbinden we met de omgeving..



Ambities en speerpunten 2020 – 2025

Sogent geeft vorm aan haar visie in 5 pijlers



GEEFT GENT VORM

1

EEN DUIDELIJK PROGRAMMA

- Betaalbaar, sociaal & divers woonaanbod
- Toegankelijkheid & ruimte voor ontmoeting
- Klimaatneutraal & circulair bouwen
- Stedelijke biodiversiteit & groen
- Kwalitatieve architectuur & goede programmamix

2

SLIMME GRONDPOSITIE

- Slim en toekomstgericht verwerven
- Inzetten om woningen betaalbaar te houden
- Werken met opstal en erfpacht

3

INTEGRALE STADSONTWIKKELING

- Masterprojecten via gebiedsontwikkeling, bouwprojecten en vastgoedontwikkeling

4

RUIMTE VOOR INNOVATIE & EXPERIMENT ROND

- Duurzaamheid en circulariteit
- Bouw- en woonvormen
- Betaalbaarheid via pilootprojecten en themagroepen

5

SAMEN STERKER

- Co-creatie binnen groep Gent
- Partnerschappen met publieke en private partners
- Participatie met stadsbewoners



66 collega's werken aan 60 projecten over de hele stad



GEEFT GENT VORM

8 **BEDRIJVEN-
TERREINEN**

600 **BUDGETHUURWONINGEN**
via Huuringent tegen 2025

9 **RECONVERSIES**
en renovaties van
waardevolle gebouwen

5
WIJKPARKEN

4
VOETGANGERS- EN FIETSBRUGGEN

3200 **WONINGEN**, o.a.
800 sociale woningen
700 budgetwoningen



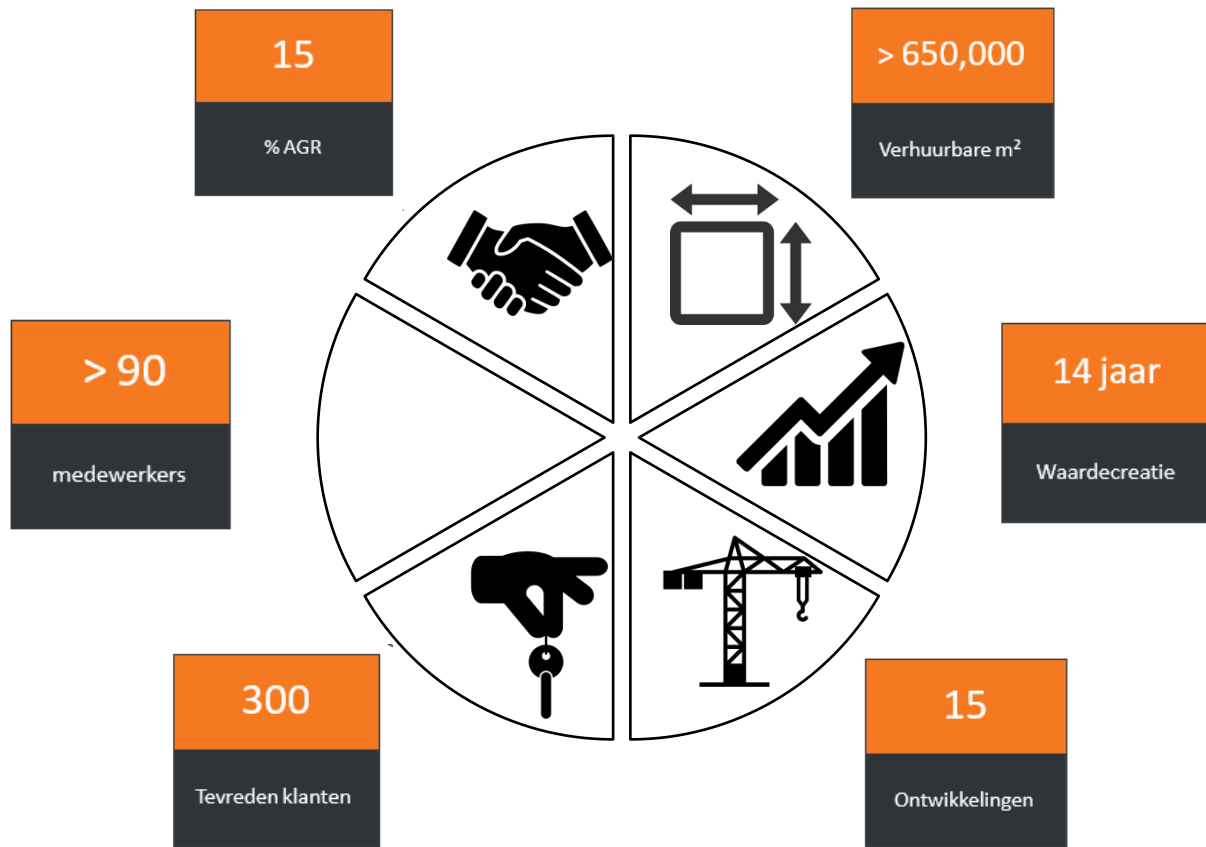


**A RELIABLE
LONG TERM
PARTNER**

Activiteiten

- Alinso group is een private vastgoedonderneming met focus op het investering dan wel (her)ontwikkelen van bedrijfstvastgoed.
- Onder meer realiseren wij KMO, (semi-)industrie, logistiek, R&D, kantoor, life science. Dit kan op greenfield, brownfield, als built-to-suit project of uitbouwen van een business park waar Alinso als one-stop-shop
- Geografisch is Alinso actief in België en Roemenië.





Referenties



Productie naar kantoor



Tech Lane Ghent science park



300ha businesspark

Haalbaarheidsonderzoek

UCB als 'watergebonden multimodaal transferium'

= stedelijk knooppunt op strategische ligging aan Ringvaart en Schelde

= biedt mogelijkheden om diverse transportmodi (auto, vracht, fiets, boot) te combineren

= hoofddoel om stad te bevoorraden als stadsdistributiecentrum

+ aanvullend watergebonden bedrijfscluster (=bedrijven die de waterweg gebruiken)



Haalbaarheidsonderzoek

Deel 1: Bodem onderzoek

Inventarisatie: bodemdecreet – materialendecreet – grondverzet

Nieuwe onderzoeken: sonderingen, boringen, ...

Samenvatting van bekomen resultaten

Haalbaarheidsonderzoek

Deel 2: Ruimtelijk onderzoek

Onderzoek programma

Onderzoek inrichting op de site

Onderzoek geschikte kade- en overslag infrastructuur

Onderzoek de toekomstige mobiliteitsstromen

Onderzoek groen- en waterwaarden

Haalbaarheidsonderzoek

Samenbrengen deel 1 & deel 2

Terugkoppeling en wisselwerking tussen deelonderzoek 1 en 2
Opstellen minimaal 2 scenario's (met financiële impact)

Haalbaarheidsonderzoek

Stedenbouwkundige en andere randvoorwaarden:

- Gewestplan: industriegebied
- RUP Akkerhage: one voor gemengde projecten
- RUP Groenas 4 : groenbuffer/groenas
- Biologisch waardevol groen
- Historiek Leebeek

Haalbaarheidsonderzoek

Team:

- Quares = financiële expertise
- EVR architecten = architectuur & stedenbouw
- Traject = mobiliteit
- ABO = bodem
- Establis = stabiliteit

QUARES
DRIVEN BY REAL ESTATE COMPETENCE

evr architecten

TRAJECT



establis
STABLE & CREATIVE SOLUTIONS

▮ Haalbaarheidsonderzoek

6 vraagstukken:

- Grond- en bodem
- Mobiliteit en ontsluiting
- Watergebondenheid
- Inzet en beeld van de (buiten)ruimte
- Energie & klimaatneutraliteit
- Financiële impact

Haalbaarheidsonderzoek

Aanpak:

- Fase 1: verkennende fase
- Fase 2: bodemonderzoeken + ontwerp onderzoek
- Fase 3: synthese fase

Haalbaarheidsonderzoek

Timing:

- Opstartvergadering: 29 november 2021
- Opstart bodemonderzoeken + stedenbouwkundig onderzoek: februari 2022
- Start fase 2: april 2022
- Start fase 3: begin 2023
- Afronden volledige haalbaarheidsstudie: voorjaar 2023

Haalbaarheidsonderzoek

Betrokken partijen:

- Sogent - Stad Gent
- Alinso Group
- OVAM en Vlaio
- De Vlaamse Waterweg en Jachthaven
- Departement Omgeving
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Fluxys, Farys, Elia, Fluvius
- Omliggende bedrijven: Amcor, Ghelamco, Coca Cola, Vandemoortele, Ivago, ...
- Buren aan Proeftuinstraat
- Merelbeke
- ...

BEDANKT!

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen



MIO





Vragen?
Die behandelen we graag
samen aan de tafels

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen



MIO



▣ Wil je reageren op het ontwerp brownfieldconvenant?

Dat kan tot en met 4 januari 2023

Online formulier

www.vlaio.be/brownfieldconvenanten

Vragen, opmerkingen en aanbevelingen worden gebundeld in een FAQ

Schriftelijk: opsturen naar of op afspraak afgeven bij de Stad Gent (Ondersteuningspunt Ondernemers Gent).