



BOUW/ONTWIKKELING IN (R) EVOLUTIE!

SPEED OF CHANGE NEEDS TO INCREASE - 13/02/2019



Lode Waes
Bestuurder - Expert
CAAAP



DEDICATED DEVELOPERS

Caapp[®]

built by  **ARTES**



625 werknemers
€300 mln omzet (2018)



The image is a composite. The left side shows a view of Earth from space, with the planet's surface and a bright light source creating a lens flare. The right side shows a low-angle view of a city street with tall buildings, overlaid with a large black circle containing text.

The World Is Round

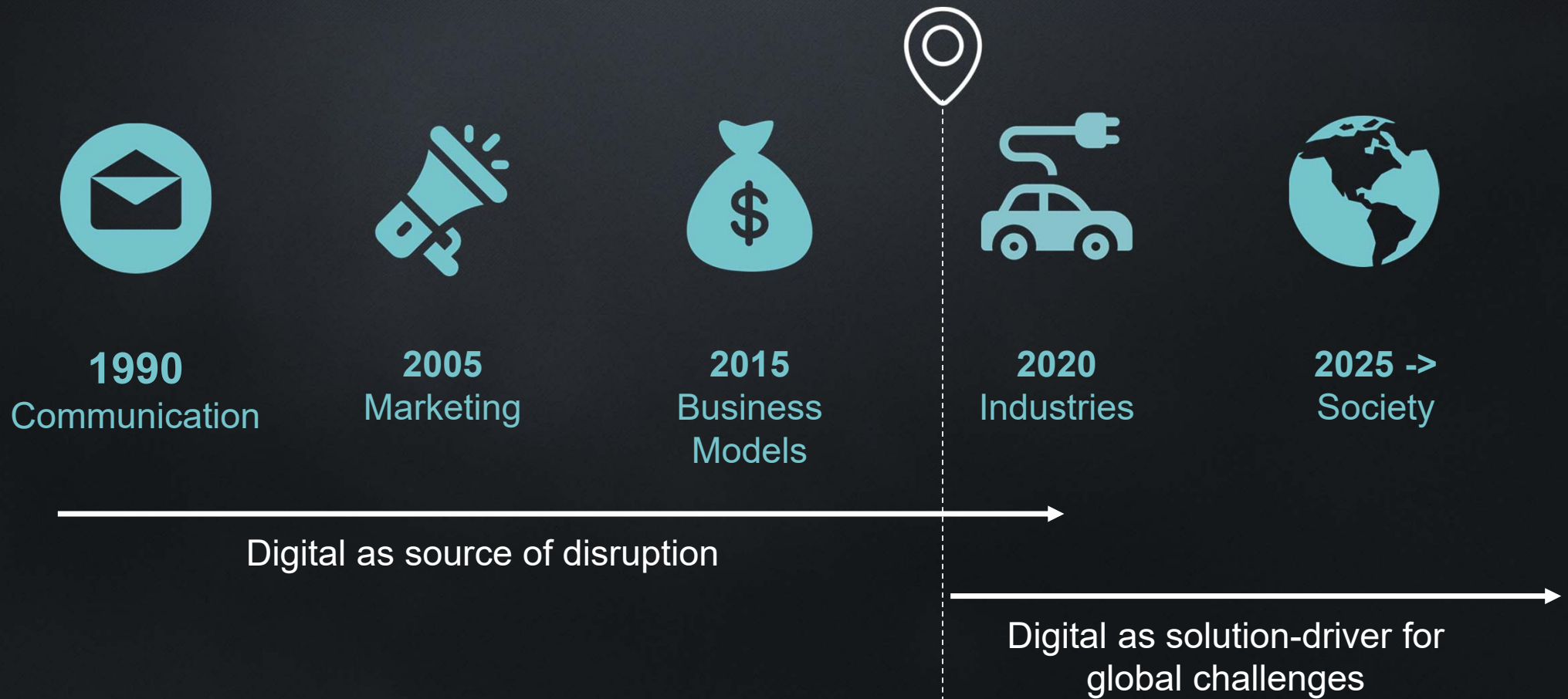
NOT JUST ANOTHER
BUSINESS BOOK

THE WORLD IS ROUND

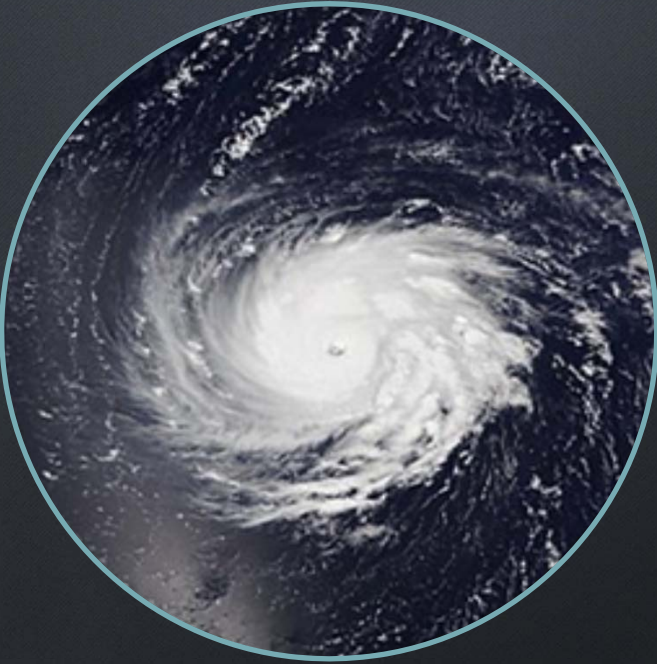
by Jo Caudron

How can we stay optimistic in times of exponential change? How use technology to create a positive future of living, housing, mobility and employment?

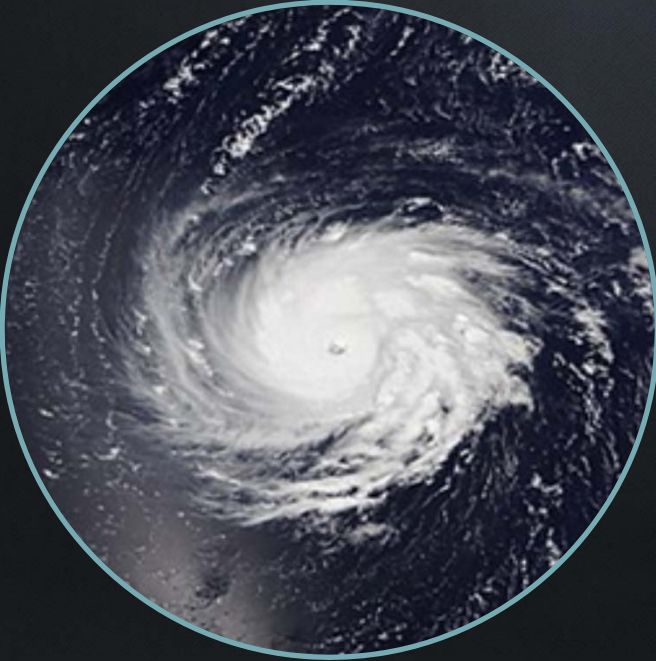
The History Of Transformation



There is perfect storm
in the making for
mobility



There is perfect storm
in the making for
the way we work



There is perfect storm
in the making for
the way we live



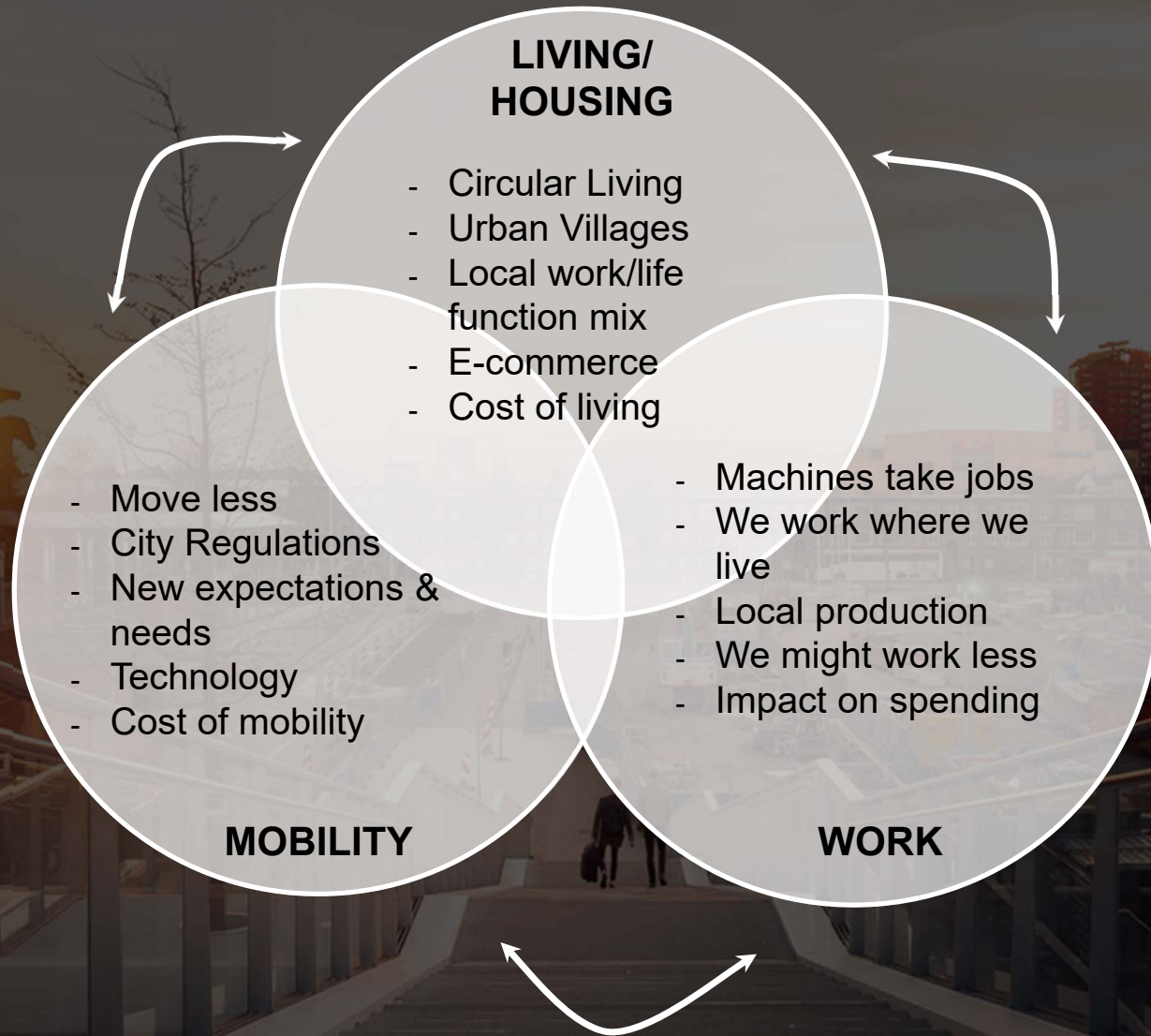


What if these perfect storms come together and **create one giant perfect storm** in society?

The Meta Storm

In order to deal with the challenges in one domain, we will have to address the issues across domains.

Connecting The Dots To See The Meta Storm

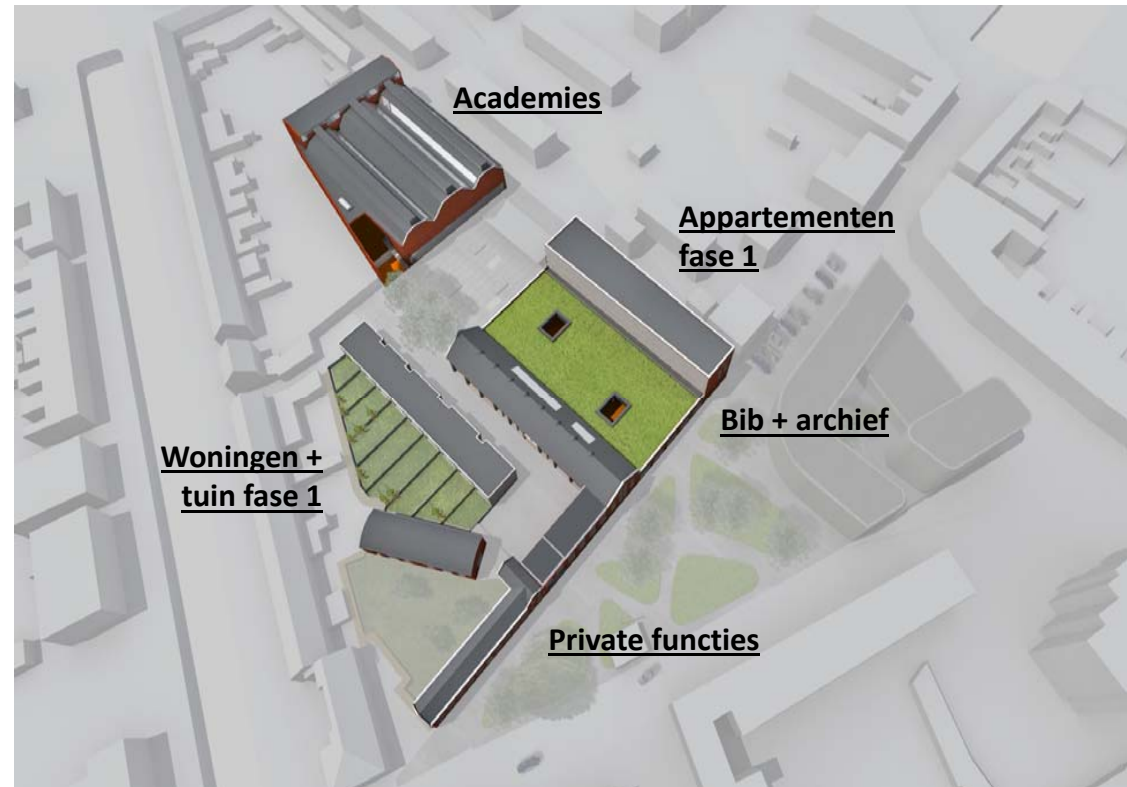


TENDENSEN

- 1) Steden groeien
- 2) Ownership naar Use
- 3) Real estate as a service
- 4) Digital first
- 5) VAST goed naar Flexibel Goed
- 6) Betaalbaarheid vraagt nieuwe antwoorden
- 7) Klimaat & duurzaamheid

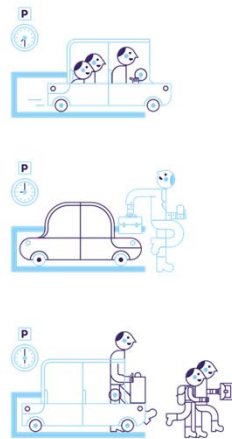
1) Steden groeien

- + nood aan optimaal ruimtegebruik (vb Picanol site, vermenging van functies)
- + nood aan verhoogde kwaliteit van de steden
- + STOP principe



2) Ownership naar Use

- + auto : deelwagens, zelfrijdende wagens > mental shift is bezig
- + parkeerplaats:
 - + Parkeernorm van minima naar maxima
 - + Gapp systeem Nieuwe Dokken
 - + Open parking Waregem
 - + Herinvulling lege parkings (vb langlaufski)



3) Real estate as a service

- + van Bricks naar Clicks : disruptie van beroep makelaar
- + WE-work > Spaces as a service
- + UPKot – UPFLAT- Upliving focus on service



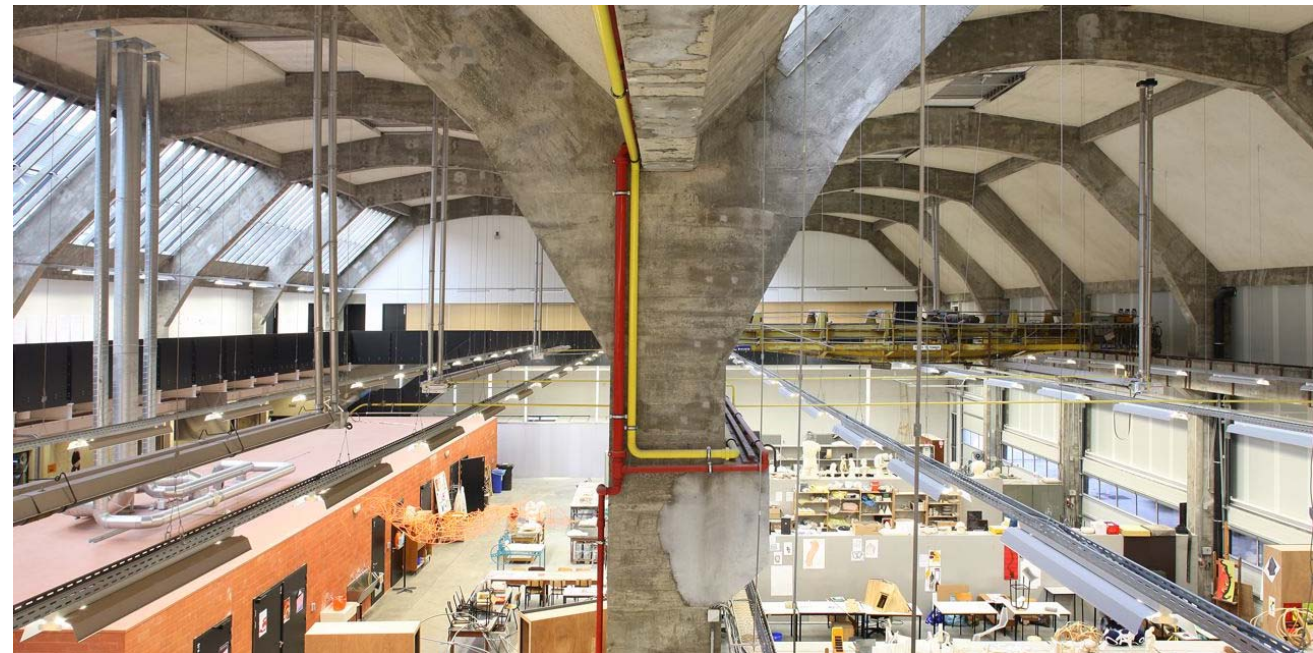
4) Digital first

- + CAAAP product SmartOne met woonconfigurator
- + High Tech + High Touch
- + millennials t.o.v. babyboomers : jonge mensen willen gepersonaliseerde info
- + IOT : alles wordt gelinkt (vb. The Edge Amsterdam : 28000 sensors)
- + BIM : middel om tot operational excellence te komen



5) VAST goed naar Flexibel Goed

- + eeuwigdurende ruïne Bob Van Reeth : gebouw krijgt nieuwe invulling
- + werken/wonen wordt hybride



6) Betaalbaarheid vraagt nieuwe antwoorden

- + nood aan kwalitatief huurvastgoed : clt, ...
- + SVK , wooncoöperaties
- + bouwproces zelf optimaliseren door BIM, D&B aanpak



7) Klimaat & duurzaamheid

- + Circulaire economie (Madaster – Thomas Rau)
- + Duurzaamheidsmeter (zie case De Nieuwe Dokken)
- + Verandering van klimaat vormt een uitdaging

BREEAM[®]



NODEN

Caaap[®]

- + **Out of the Box denken**
- + **More Places instead of Spaces**
- + **Mens centraal zetten: Steden voor Mensen**
- + **Future Proof beslissingen nemen**

built by  **ARTES**



GENTBRUGGE: POP-UPHOTPOT

"KERK is jouw stadstuin, expositieruimte, atelier, bar of workshop" is een tijdelijk, maar vooral nu "KERK is de tijdelijke invulling van de voorafgeplande Solaire-fabriekgebouwen in Gentbrugge. In 2013 vervingen de Re-Vive het terrein van Varkens en twee hectare. Ze plannen er een nieuwe duurzame woonwijk. Het project krijgt de naam RUTE, een verwijzing naar de vroegere fabriek. Solaire. De projectontwikkelaar en makelaar brengt ons terug bij KERK, een initiatief van de projectontwikkelaar en de coördinator toegewezen voor de tijdelijke invulling van de site. De opdracht is de plek op de kaart te zetten. En dat is deed Springstof met verve. KerK was de voorbije jaren een van de Gentse hotspots en dan nog wel in een zomerse, espo's, nonchalante, vooraleen hip publiek aan. Veral waren dat mensen met jonge kinderen, niet bevalig de doelgroep van Vanharen en Re-Vive voor RUTE. Die gasten hadden in een ruim van boek" zegt Lode Waele. "Dat is een aantal waar wij als projectontwikkelaar aansen maar wij als projectontwikkelaars al die activiteiten laten toe de plek. Ze proberen al van wat het hier later kan worden."

KERK
Evenementen lokken het hippe publiek dat de projectontwikkelaars voor ogen hebben voor hun toekomstige wijk.

GROEN KWARTIER KRIJGT BIOLOGISCHE VERSMARKT

NIEUWE TOPLOCATIES CREËREN VIA PLACEMAKING

Van stadskanker tot

place to be

HIGHLIGHT
Een oude spoorwegberm werd opgevoerd tot een van de laatste parken van New York.

Toplocaties liggen niet zomaar voor het grijpen. Ze zijn schaars en per definitie duur. En eigenlijk best ook wel een beetje saai: een toplocatie voegt zekerheid toe aan een vastgoedbelegging. Een veel spannender strategie is zelf een toplocatie te creëren. *Placemaking* heet dat. **Laurenz Verledens**

In Amsterdam zijn ze goed vertrouwd met het begrip *placemaking*. Het Amsterdamse stadscentrum kent de jongste jaren een geweldige boom, maar de Nederlandse hoofdstad worstelt ook nog met

tal van achtergestelde gebieden. Dat is een ideale combinatie voor *placemaking*. Bob van der Zande, woningbouwregisseur bij de stad Amsterdam, omschrijft *placemaking* als "een strategie of een proces waarbij men met

kleine inspanningen identiteit geeft aan een niksig gebied, zodat bepaalde groepen gaan denken dat het wel eens de volgende hotspot zou kunnen worden." Dat kleinschalige vindt hij belangrijk. "Je kunt een plekje natuurlijk ook

opwaarderen op basis van een ambitieus masterplan en met grote investeringen. Dat verstaan de Amerikanen nog al eens onder *placemaking*. Onze vorm van *placemaking*, noemen zij *tactical urbanism*. Dat vind ik ook wel een mooie term." Jean-Luc Calonger, de voorzitter van de Association de Management de Centre-Ville (AMCV), bevestigt dat het begrip veel invullingen krijgt. Hij herwerkte de veelal Angelsaksische tools van *placemaking* voor de Europese

context. "Want er zijn toch wel wat culturele verschillen. In Europa hechten we - en dan bedoel ik vooral de overheid - veel belang aan het architecturale. Een transformatie moet mooi zijn. Het gebruik van de plek verdwijnt daardoor soms ten onrechte naar de achtergrond."

Op een plein in New York

Voor Jean-Luc Calonger is Bryant Park in Manhattan het schoolvoorbeeld van geslaagde *placemaking*. Tot eind

jaren zeventig was Bryant Park een stadskanker. "Toen ik als jonge gast naar New York trok, gaven mijn ouders me de taak twee plekken te mijnden: Harlem en Bryant Park", vertelt Calonger.

Nu is Bryant Park een van de meest levendige en charmante plekken van the Big Apple. De omslag kwam er in 1980. Een eerste poging mislukte schromelijk. De lokale overheid organiseerde een grote schoonmaak van het plein en investeerde in meubilair en groenvoor-

NODEN

MORE PLACES INSTEAD OF SPACES

Caaap[®]

3 pijlers:

1) Openbaar domein



built by **ARTES**

NODEN

MORE PLACES INSTEAD OF SPACES

3 pijlers:

- 1) Openbaar domein
- 2) Plintbeleving



Caaap®

built by **ARTES**

NODEN

MORE PLACES INSTEAD OF SPACES

3 pijlers:

- 1) Openbaar domein
- 2) Plintbeleving
- 3) Participatie



BOER BRAM:
MOESTUIN EN VIS
OP HET DAK

Caaap®



built by **ARTES**



CASES

- + MILITAIR HOSPITAAL OOSTENDE
- + MILITAIR HOSPITAAL ANTWERPEN (GROEN KWARTIER)
- + DE NIEUWE DOKKEN

—
CASE 1

MILITAIR HOSPITAAL OOSTENDE

CASE 1

MILITAIR HOSPITAAL ANTWERPEN

Caaap[®]

MILITAIR HOSPITAAL OOSTENDE



CASE1

MILITAIR HOSPITAAL OOSTENDE

Caaap[®]

Integratie van permanent wonen en tweede verblijven. Kwalitatieve herbestemming naar nieuw levend stadsdeel (pilotproject voor aanpassing Oosteroever).



CASE1

MILITAIR HOSPITAAL OOSTENDE

Caaap[®]

Met focus op integratie kunst.



—
CASE 2

MILITAIR HOSPITAAL ANTWERPEN

CASE 1

MILITAIR HOSPITAAL ANTWERPEN

Caaap®



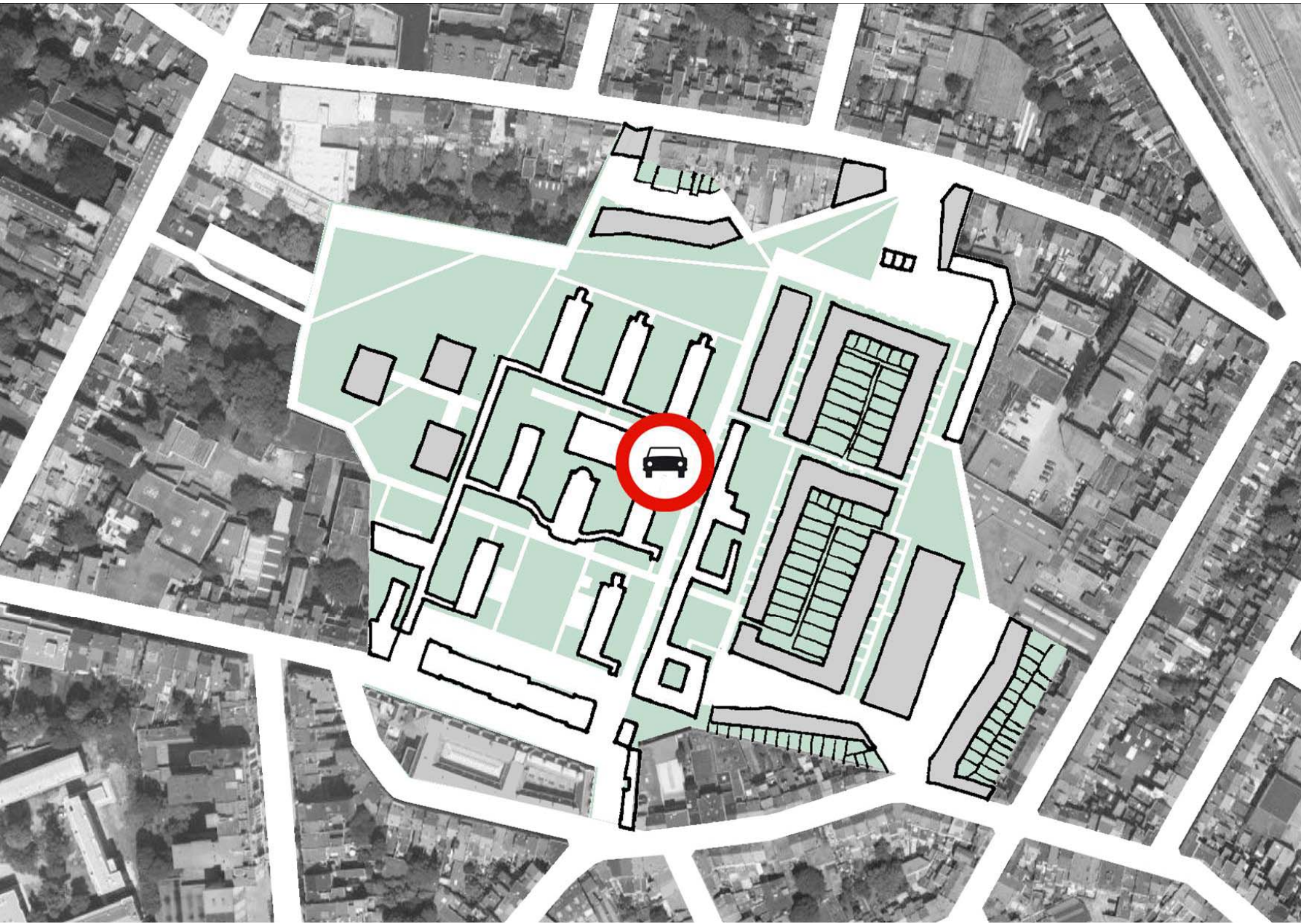
MILITAIR
HOSPITAAL
ANTWERPEN

An aerial photograph of a historic brick building complex. The central focus is a prominent clock tower with a white clock face and a stone cross on top. The building is constructed of red brick with white stone accents. The tower is flanked by two smaller domes. The surrounding area includes other brick buildings and a courtyard with greenery. The sky is a pale, clear blue.

Groen Kwartier Antwerp

Projectdefinitie – opstalovereenkomst met volgende uitgangspunten:

- + Duurzaamheid
- + Historiek
- + Verkeersluw karakter
- + Verbinding tussen wijken
- + Groene ontmoetingsruimte
- + Integratie randen & omgeving
- + Woonprogramma met aanvullende functies



Caaap[®]

built by **ARTES**

CASE 2

MILITAIR HOSPITAAL ANTWERPEN: AUTOVRIJE WIJK

Caaap®





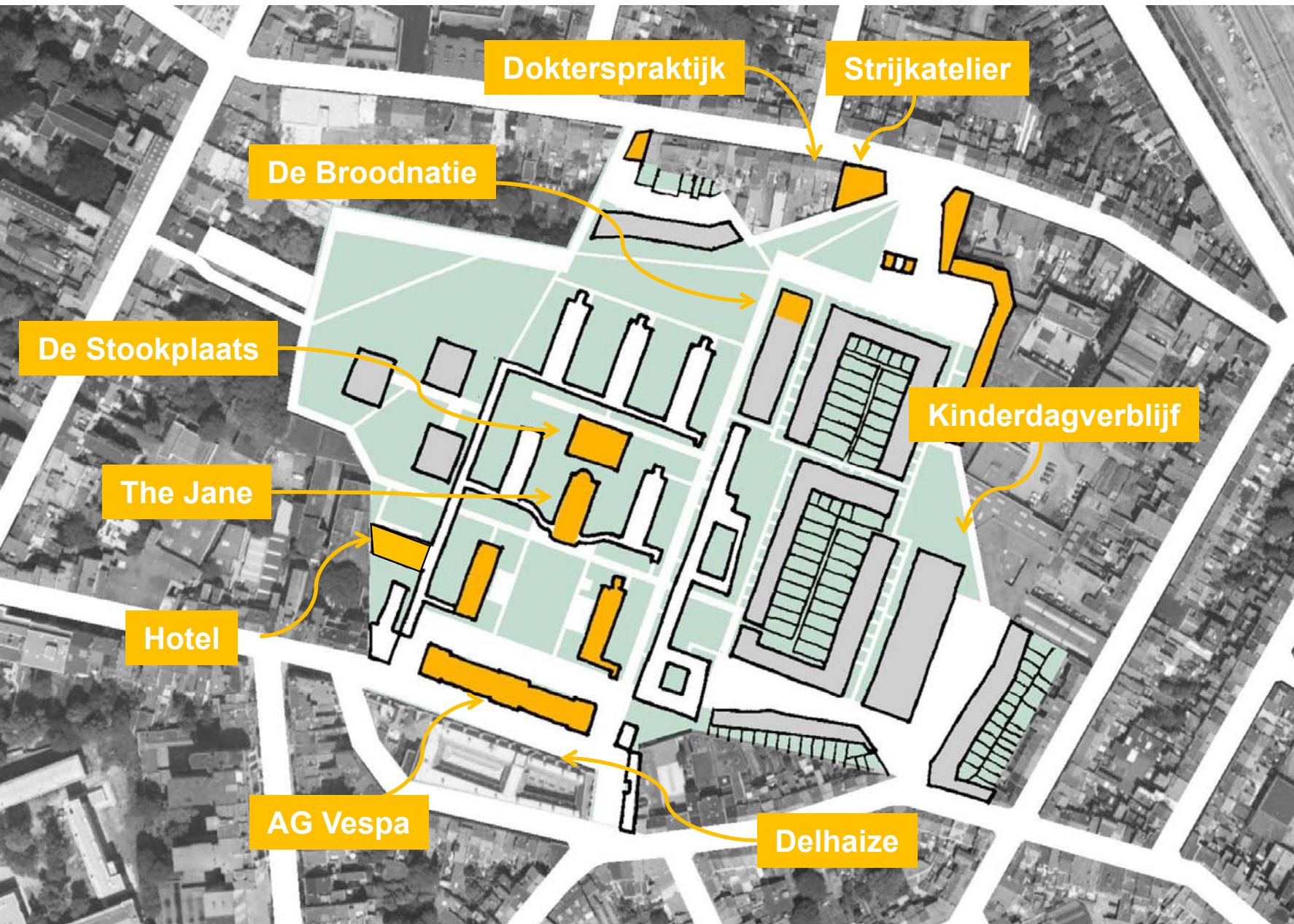
sociale huurwoningen



sociale koopwoningen

Caaap[®]

built by **ARTES**

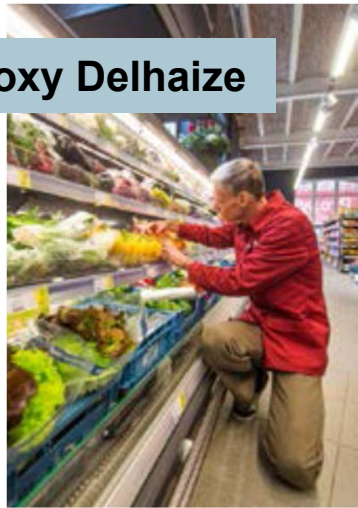


Caaap[®]

built by **ARTES**



De Broodnatie



Proxy Delhaize



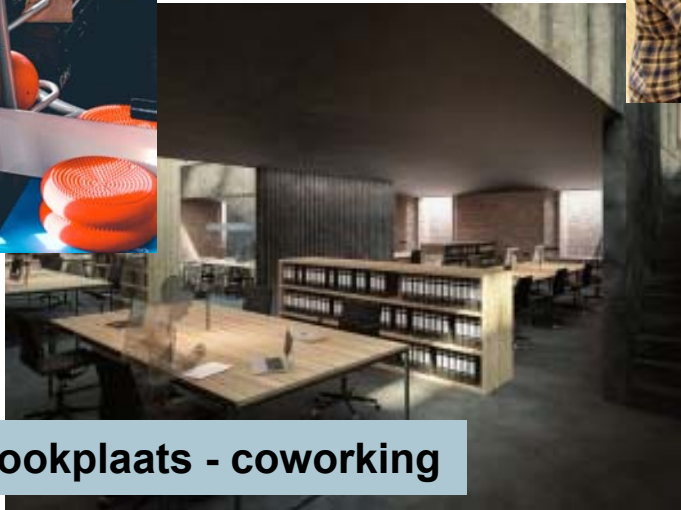
One Life



Kinderdagverblijf



The Jane



Stookplaats - coworking



De Kruidkamer

Caaap

CASE 2

MILITAIR HOSPITAAL ANTWERPEN: SPIN-OFF PAKT



Hotspot én hutsepot van ondernemers en stadslandbouwers die het hart van Antwerpen voeden met creativiteit en culinaire experimenten.





—
CASE 3

DE NIEUWE DOKKEN – GENT

**DE
NIEUWE
DOKKEN**

De Nieuwe Dokken - Gent

ALGEMEEN SITUERING



Caaap[®]

built by **ARTES**

ALGEMEEN SITUERING



ALGEMEEN WIJK IN VOLLE ONTWIKKELING



built by  **ARTES**

ALGEMEEN EEN PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING

Caaap®



Caaap®



Publieke partner

**Beleidsdoelstellingen
Kwaliteitsbewaking
Vergunningsverlener**

Private partner

**Bezit de
ontwikkelingsrechten**

built by **ARTES**

MASTERPLAN DIVERSITEIT – IDENTITEIT – COLLECTIVITEIT



DIVERSITEIT: 3 bouwvelden // 4 verschillende woonomgevingen



MASTERPLAN

DIVERSITEIT – IDENTITEIT – COLLECTIVITEIT

Caaap®

DIVERSITEIT: 5 ontwerparchitecten // 1 uitvoerend architect

SBA
STÉPHANE BEEL ARCHITECTS



| **maat** |
ontwerpers

denc studio!



eld
a collective way of thinking

built by **ARTES**

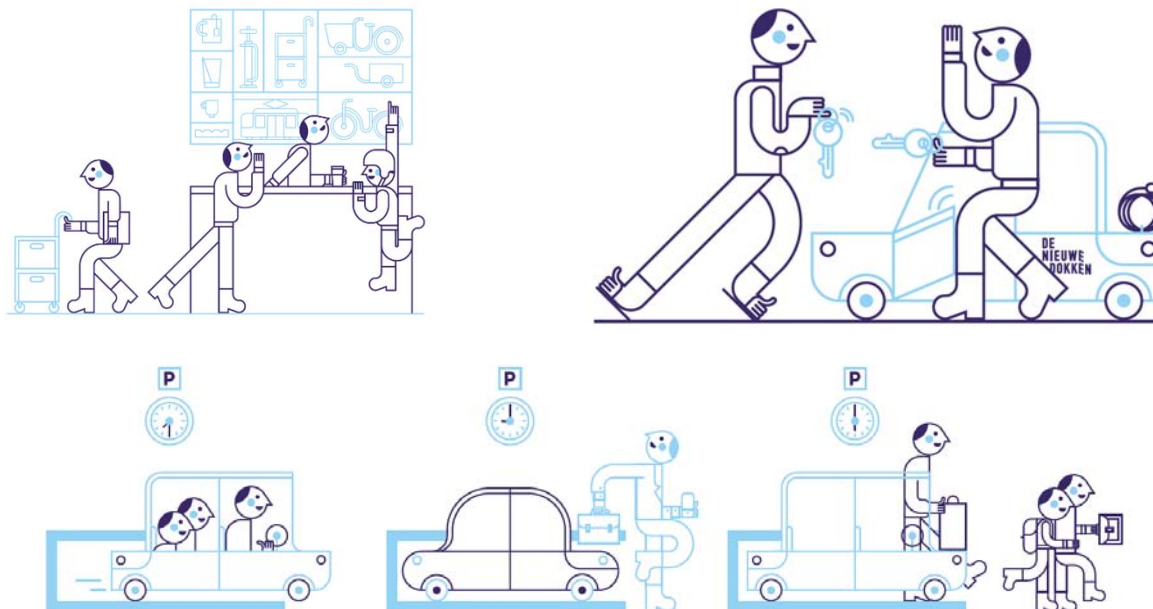
MASTERPLAN

DIVERSITEIT – IDENTITEIT – COLLECTIVITEIT



COLLECTIVITEIT: beyond co-housing

- Co-housings in verschillende varianten
- Ontmoetingsruimten op het maaiveld (moestuin) en op het dak
- Delen van fietsen, parkeerplaatsen en elektrische wagens



OVERZICHTSBEELD

Caaap[®]



built by **ARTES**

CENTRAAL VELD

Caaap®



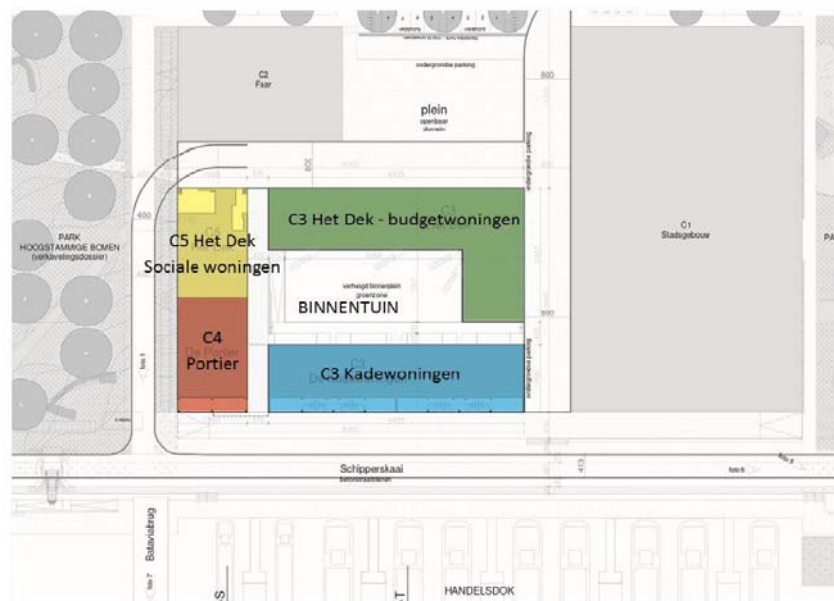
built by **ARTES**

ONTWIKKELINGSAANPAK VERMENGING VAN MENSEN EN FUNCTIES



DIVERSE DOELGROEPEN VEREISEN VERSCHILLEND WOONANBOD

- 20 % grondgebonden
Woningen
- 20 % budgetwoningen
- 20 % sociale woningen
- Co-housing
- ...



ONTWIKKELINGSAANPAK VERMENGING VAN MENSEN EN FUNCTIES

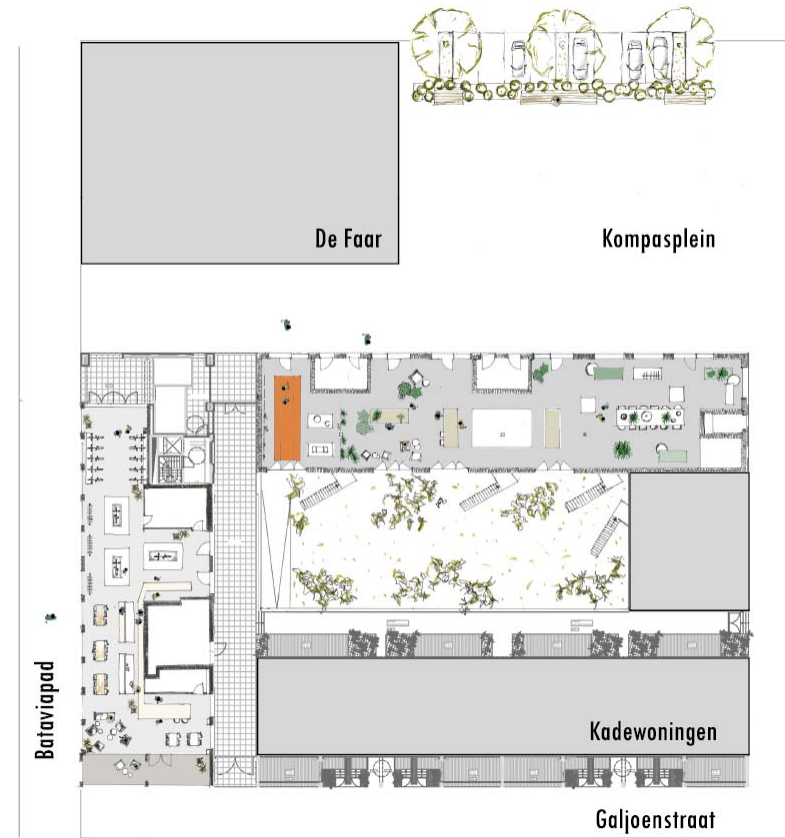
Caaap®

MIX VAN FUNCTIES - veld

**De Nieuwe Versnelling als
knooppunt voor duurzame
mobiliteit**

New Office 2.0

**Buurtondersteunende functies
waaronder een school,
kinderdagverblijf en
buurtsporthal**

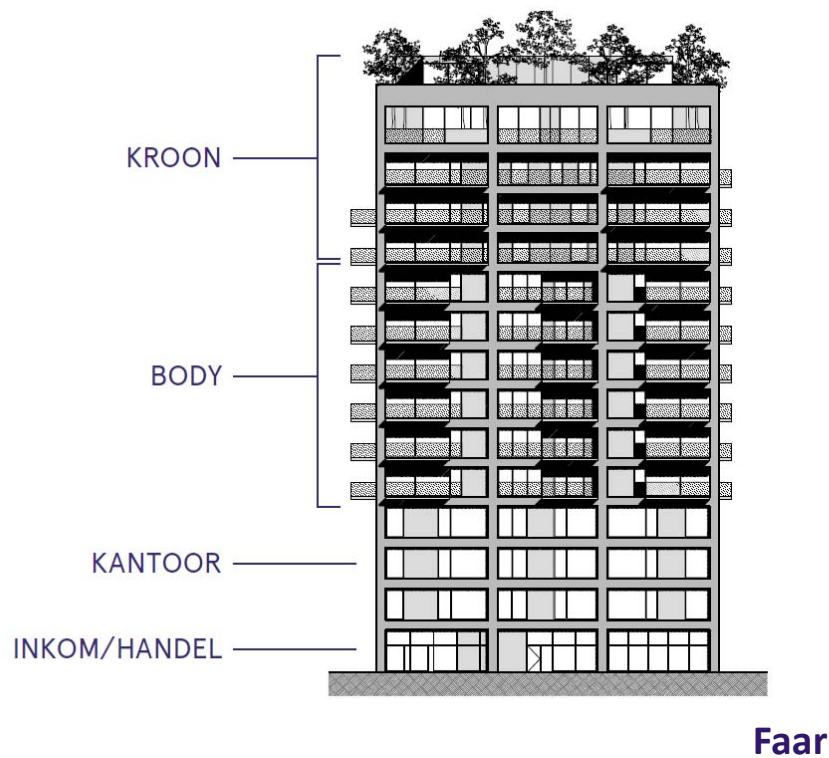


built by **ARTES**

ONTWIKKELINGSAANPAK VERMENGING VAN MENSEN EN FUNCTIES



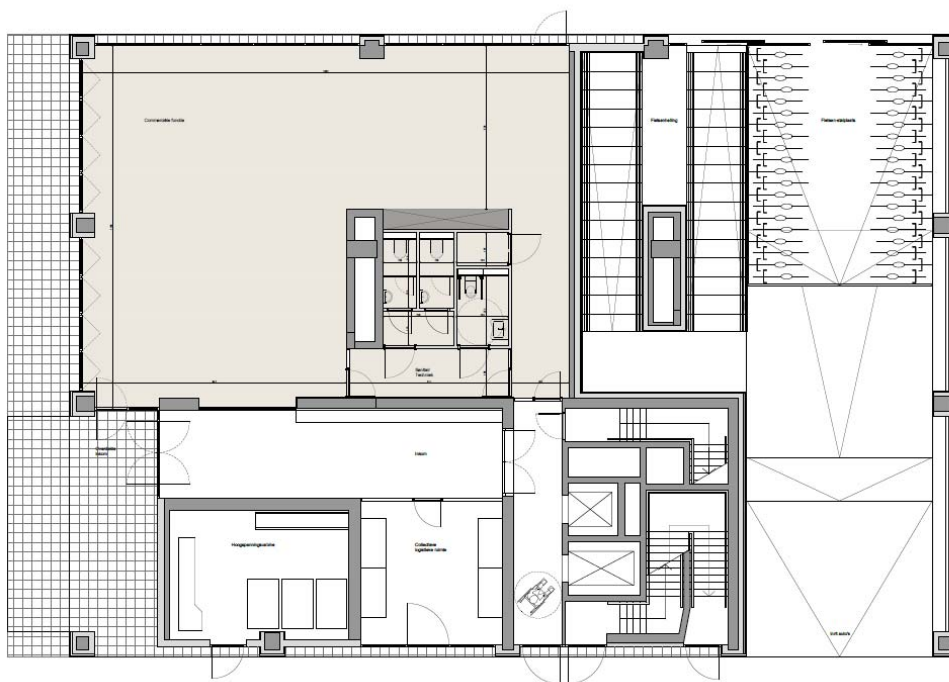
MIX VAN FUNCTIES - gebouw



ONTWIKKELINGSAANPAK VERMENGING VAN MENSEN EN FUNCTIES



MIX VAN FUNCTIES - gebouw



Home delivery

ONTWIKKELINGSAANPAK VERMENGING VAN MENSEN EN FUNCTIES



COFFEE 2.5
ESPRESSO 2.5
MACCHIATO 3
CAPPUCCINO 3.5
LATTE 4
MOCHA 4.5
TEA 2.5

DUURZAAMHEID EN INNOVATIES

INTEGRALE DUURZAAMHEID ALS UITGANGSPUNT

Caaap[®]

WORLDWIDE CALL GREENPEACE
LUDOVICO EINAUDI



ANSWER IN GHENT
DE NIEUWE DOKKEN



THINK GLOBAL ACT LOCAL

built by **ARTES**

DUURZAAMHEID EN INNOVATIES DUURZAAMHEIDSCHARTER



JE BENT EEN ECHE VAN DE NIEUWE DOKKEN ALS

- Je in die stad woont en alles dicht bij je hebt
- Je met de fiets naar de stad naar je plaats van werk de auto neemt
- Je elke keer met een lokale winkel gaat
- Je op een markt met een lokale producent gaat
- Je een woning zoekt met maximaal 10 m² dakoppervlakte
- Je eigen vergoeding

Stadslaanbouw

De stad is de basis van de lokale economie. Het is de plek waar de meeste mensen werken, leren en spelen. Het is de plek waar de meeste mensen hun vrije tijd doorbrengen. Het is de plek waar de meeste mensen hun sociale leven leiden. Het is de plek waar de meeste mensen hun toekomst bouwen.

Energie en water

De stad is de basis van de lokale economie. Het is de plek waar de meeste mensen werken, leren en spelen. Het is de plek waar de meeste mensen hun vrije tijd doorbrengen. Het is de plek waar de meeste mensen hun sociale leven leiden. Het is de plek waar de meeste mensen hun toekomst bouwen.

DE NIEUWE DOKKEN

Energie en water

De stad is de basis van de lokale economie. Het is de plek waar de meeste mensen werken, leren en spelen. Het is de plek waar de meeste mensen hun vrije tijd doorbrengen. Het is de plek waar de meeste mensen hun sociale leven leiden. Het is de plek waar de meeste mensen hun toekomst bouwen.

Mobiliteit

De stad is de basis van de lokale economie. Het is de plek waar de meeste mensen werken, leren en spelen. Het is de plek waar de meeste mensen hun vrije tijd doorbrengen. Het is de plek waar de meeste mensen hun sociale leven leiden. Het is de plek waar de meeste mensen hun toekomst bouwen.

DE NIEUWE DOKKEN

Energie en water

De stad is de basis van de lokale economie. Het is de plek waar de meeste mensen werken, leren en spelen. Het is de plek waar de meeste mensen hun vrije tijd doorbrengen. Het is de plek waar de meeste mensen hun sociale leven leiden. Het is de plek waar de meeste mensen hun toekomst bouwen.

Mobiliteit

De stad is de basis van de lokale economie. Het is de plek waar de meeste mensen werken, leren en spelen. Het is de plek waar de meeste mensen hun vrije tijd doorbrengen. Het is de plek waar de meeste mensen hun sociale leven leiden. Het is de plek waar de meeste mensen hun toekomst bouwen.

HET CHARTER VAN DE NIEUWE DOKKEN!
27/05/2018

www.stadshoofdwijk.nl | info@stadshoofdwijk.nl

Ik ben een echte van De Nieuwe Dokken!

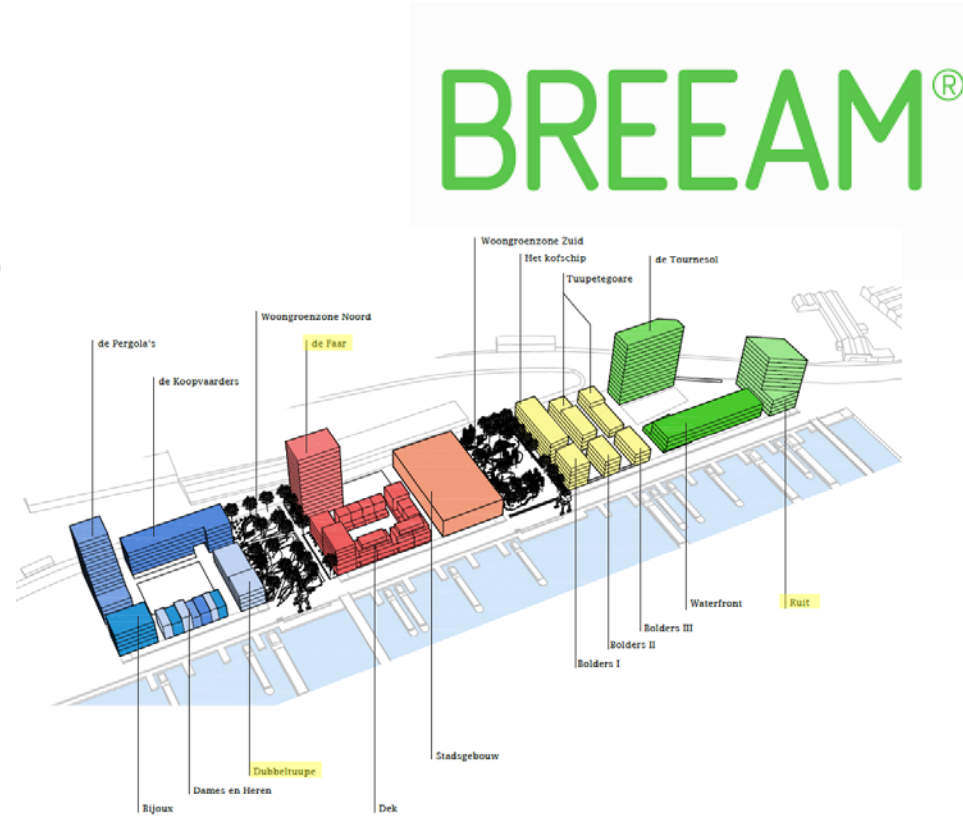
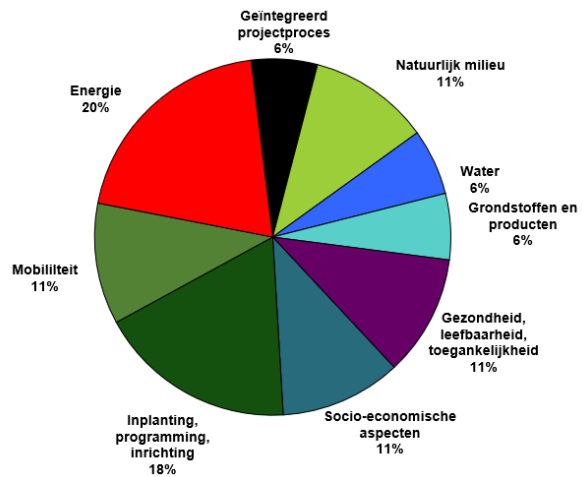
Naam _____

Handtekening _____



DUURZAAMHEID EN INNOVATIES

DUURZAAMHEIDSMETER STAD GENT + BREEAM



DUURZAAMHEID EN INNOVATIES DUCOOP

Caaap®




Energie

4de gen. Warmtenet
(restwarmte Christeyns)
Zonnepanelen
Smart Grid toepassingen



Water

Lokale waterzuivering
Hergebruik als
proceswater
(Christeyns)



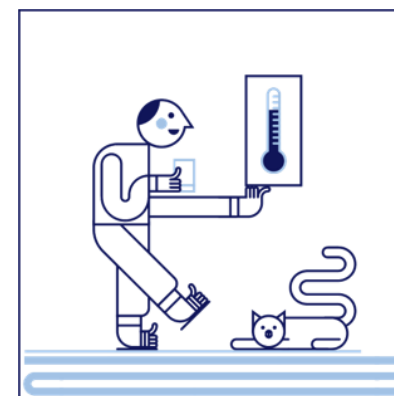
Afval

Vacuüm systeem
Afvalinzameling
Waterbehandeling
Nutriëntenterugwinning



Mobiliteit

Elektrische fietsen
Elektrische deelwagens
& Laadpalen



DuCoop cvba

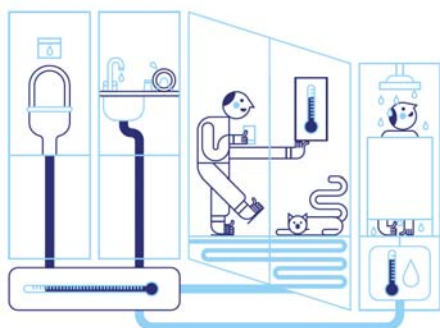
built by **ARTES**

DUURZAAMHEID EN INNOVATIES

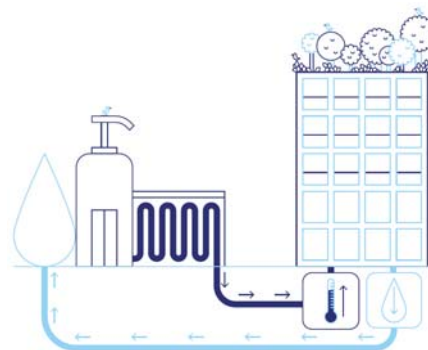
DUCOOP



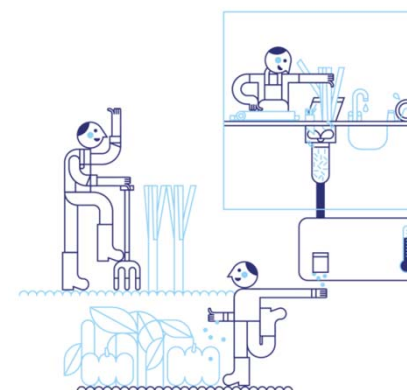
ZAWENT = zero afvalwater met energienutriënten terugwinning



Decentraal warmtenet met 100% groene warmte (warmterecuperatie uit grijs en zwart water)



**Uitwisseling met industrie:
Ons gezuiverd water → hun proceswater
Hun restwarmte → onze verwarming**



Ingezameld keukenafval wordt vergist tot warme Restfractie is meststof (struviet)

Duurzaamheid en innovaties

Synergie met industrie

VOEDING WARMTENET MET RESTWARMTE UIT PRODUCTIEPROCESSEN



HERGEBRUIK VAN GEZUIVERD AFVALWATER ALS PROCESWATER

UITWISSELING VAN WARMTE EN WATER MET BUURBEDRIJF CHRISTEYNS
WARMTEPRODUCTIE UIT EIGEN AFVALSTROMEN

DUURZAAMHEID EN INNOVATIES

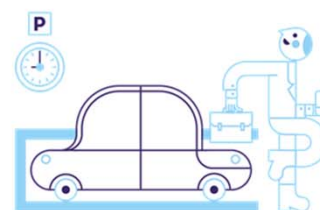
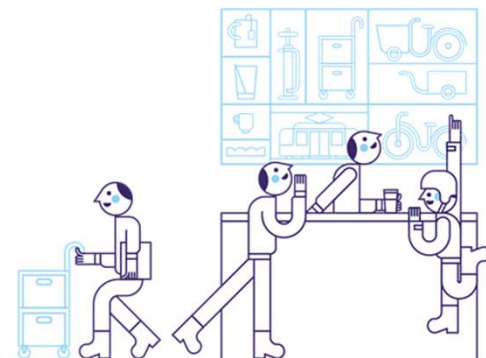
MOBILITEIT



- Stop-principe als uitgangspunt
- Fietsvriendelijkheid met ruime fietsenbergingen en fietswasplaats
- Fietsherstelpunt gecombineerd met horeca
- Autodelen
- Elektrische wagens en laadpalen
- Parkeerplaatsdelen

DUURZAAMHEID EN INNOVATIES MOBILITEIT

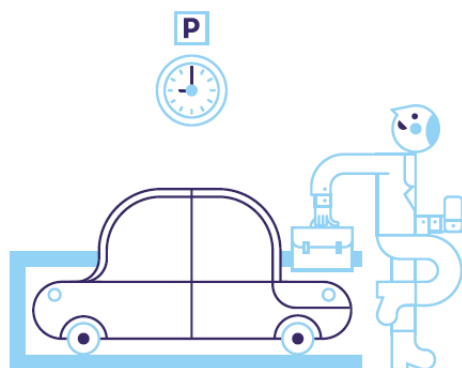
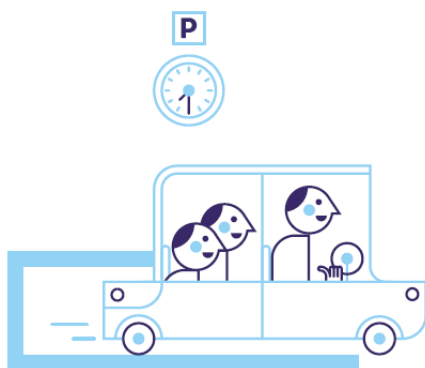
Caaap®



built by **ARTES**

DUURZAAMHEID EN INNOVATIES GEDEELDE PARKING

Caaap®



built by **ARTES**

DE NIEUWE DOKKEN

SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT CVBA | POORTAKKERSTRAAT 94 | 9051 SINT-DENIJS-WESTREM |
WWW.DENIEUWEDOKKEN.BE

“Niet in de afzondering zullen we onszelf ontdekken, maar onderweg, in de stad, in de menigte, als ding onder de dingen, als mens onder de mensen.”

Jean-Paul Sartre



—
BEDANKT VOOR JULLIE AANDACHT!



Lode Waes
Bestuurder - Expert
CAAAP

