

Circulaire hub zkt. doel(en)

INFORMATIEBUNDEL MARKTVERKENNING - JULI 2023

INHOUDSTAFEL

1	Executive summary	5
2	Aanleiding	6
3	De context	12
4	Het project	24
5	Ruimteaanbod & programma	44
6	Ontwikkelingsmodel	48
7	Exploitatie & verhuur	50

Projectteam

OPDRACHTGEVER - STADSMAKERSFONDS & STAD MECHELEN

Vertegenwoordiger Stadsmakersfonds (Sylvestra nv):
An Eijkelenburg
an@stadsmakersfonds.be / 0485 75 63 38

Vertegenwoordiger Stad Mechelen:
Coördinatie bouwproject: Sarah Staessen
sarah.staessen@mechelen.be / 0479 51 68 05

Coördinatie invulling ifv circulaire economie: Julie Poppe
Julie.poppe@mechelen.be / 0499 15 71 30

PROJECTBEGELEIDING - MISS MIYAGI

Projectbegeleiding bouwproject:
Miet Aertsen / miet@missmiyagi.eu / 0497 68 93 56

Projectbegeleiding matchmaking & partnerschappen:
Emiel Van den Plas / emiel@missmiyagi.eu / 0485 63 88 03

ONTWERPTEAM - WIT ARCHITECTEN

Projectarchitect: Miet Vanheeswijck
Miet.vanheeswijck@wit.eu / 016 41 34 14



MEDE MOGELIJK GEMAAKT DOOR:



1 | EXECUTIVE SUMMARY



Locatie:

Potterijstraat – Kardinaal Mercierplein,
Mechelen

Programma:

Co-working, kantoren, opleidings- en
eventruimtes, ateliers en labo'sruimtes,
expo- en demoruimte, horeca

Oppervlakte:

Potterij: 880m²
Kantoorgebouw + uitbreiding: 3360m²
TOTAAL: 4240m²

Ontwikkelingspartners:

Private vastgoedvennootschap:
NV Sylvestra (Stadsmakersfonds)
Publieke partner:
Stad Mechelen (+ OVAM)

Subsidies:

Europees Fonds voor Regionale
Ontwikkeling (EFRO): 1.403.245,60€
Stedenbeleid (Vlaamse Overheid)
ifv opwaartse sociale mobiliteit van
kwetsbare burgers: 848.540 €

PROJECTOMSCHRIJVING

Centraal gelegen tussen station en de Mechelse binnenstad ontwikkelt Stadsmakersfonds samen met de Stad Mechelen Impact Factory. In een voormalige industriële wasserij (De Potterij), een te herbestemmen kantoorgebouw en een beperkte nieuwbouw zal circa 4200m² ruimte ontwikkeld worden tot Impact Factory.

Impact Factory wil een broedplaats zijn voor circulaire ideeën en impact-ondernemerschap, waar ook het potentieel van de sociaal-circulaire economie ten volle tastbaar wordt voor het brede publiek, en waar circulaire producten en diensten worden ontwikkeld, van opstart tot opschaling. Een ecosysteem van gelijkgestemde ondernemers, maatschappelijke organisaties, onderzoekers, dienstverleners, financiers en overheidsinstanties geven er samen de economie van de toekomst vorm.

Ook het gebouw zelf zal in zijn ontwerp en door de toegepaste bouwmethoden een showcase zijn voor circulair bouwen.

Door een slimme, ruimtelijke invulling te koppelen aan een evenementiële programmatie, willen we een breed aanbod ontwikkelen voor bezoekers en gebruikers van Impact Factory met focus op delen en verspreiden van kennis en innovatie enerzijds, en actief ondersteunen van impact ondernemerschap anderzijds. We zien Impact Factory als een one-stop-shop voor circulair ondernemerschap in de regio waar alle informatie en expertise gebundeld kan worden gevonden. Hiervoor zetten we een loketwerking op, in samenwerking met diverse partners.

Impact Factory zet ook in op de ontwikkeling van sociale tewerkstelling en sociale opwaartse mobiliteit binnen het circulair ondernemerschap. De ontwikkeling van een innovatieve, circulaire economie biedt immers kansen voor zowel sociale tewerkstelling als de opwaartse sociale mobiliteit van maatschappelijk kwetsbare burgers.

2 | AANLEIDING

2.1 PROJECTVERLOOP

De Potterij is een voormalige wasserij in de Mechelse binnenstad. In 2015 werd het pand door de OVAM aangekocht voor één symbolische euro, gezien de historische bodemvervuiling die op deze plek aanwezig was. Na afronding van de eerste fase van de sanering, ging OVAM op zoek naar een nieuwe invulling voor het pand, waarbij men meer wilde doen dan het louter te verkopen aan de hoogste bidder. OVAM wenst een maatschappelijke meerwaarde te stimuleren bij de herbestemming van deze blackfield in de Mechelse binnenstad. De ambitie werd gesteld om de Potterij om te vormen tot een "circulair laboratorium".

Om dit te realiseren diende de OVAM, in samenwerking met de Stad Mechelen en Thomas More Hogeschool, een projectvoorstel in voor "Terug in Omloop",

een initiatief van de Vlaams Bouwmeester dat met dergelijke pilootprojecten aan de slag wou gaan. Het voorstel en de subsidieaanvraag werden in oktober 2016 goedgekeurd. Eind 2017 werden BUUR & Miss Miyagi samen als projectregisseur aangesteld. Tijdens een participatief onderzoekstraject werd niet alleen ruimtelijk onderzoek gedaan, maar werd ook het programma verder gedefinieerd en werd er een haalbaar ontwikkelingsmodel opgezet om van de Potterij een circulaire hub te maken. In tussentijd werd het gebouw reeds ter beschikking gesteld aan circulaire middenveldsinitiatieven zoals Deelbaar Mechelen vzw.

Een herbestemming van de Potterij zelf biedt 900 m² aan flexibele open ruimte en kan op die manier gepaste infrastructuur bieden voor een dergelijke hub. Al

gauw werd duidelijk dat de ambities te groot waren voor dit relatief beperkte oppervlakte.

Een aanliggend kantoorgebouw met een oppervlakte van zo'n 3000m² stond echter al jaren te koop. Door zijn aard en inplanting leek het geen aantrekkelijke investering maar door de koppeling met de Potterij konden beide panden een grote meerwaarde krijgen. Miss Miyagi overtuigde de eigenaar om de verkoop van het pand door een lokale makelaar on hold te zetten. In plaats daarvan stapte de eigenaar mee in het traject voor een gezamenlijke ontwikkeling.

Parallel daaraan werd met het stadsbestuur een akkoord bereikt: een achterliggend braakliggend perceel (deel van de parking van het huidige woonzorgcentrum Hof Van Egmont) kon

betrokken worden in de ontwikkeling. Op die manier konden de Potterij en het kantoorgebouw fysiek met elkaar verbonden worden door een nog te realiseren nieuwbouwvolume en kon een kwalitatieve buitenruimte worden toegevoegd. Dit gaf bovendien kansen voor een grondige verbetering van de toegankelijkheid en zichtbaarheid, waarbij het complex georiënteerd kan worden op het toekomstige nieuwe plein, dat deel zal uitmaken van de herontwikkeling van de huidige site van WZC Hof Van Egmont.

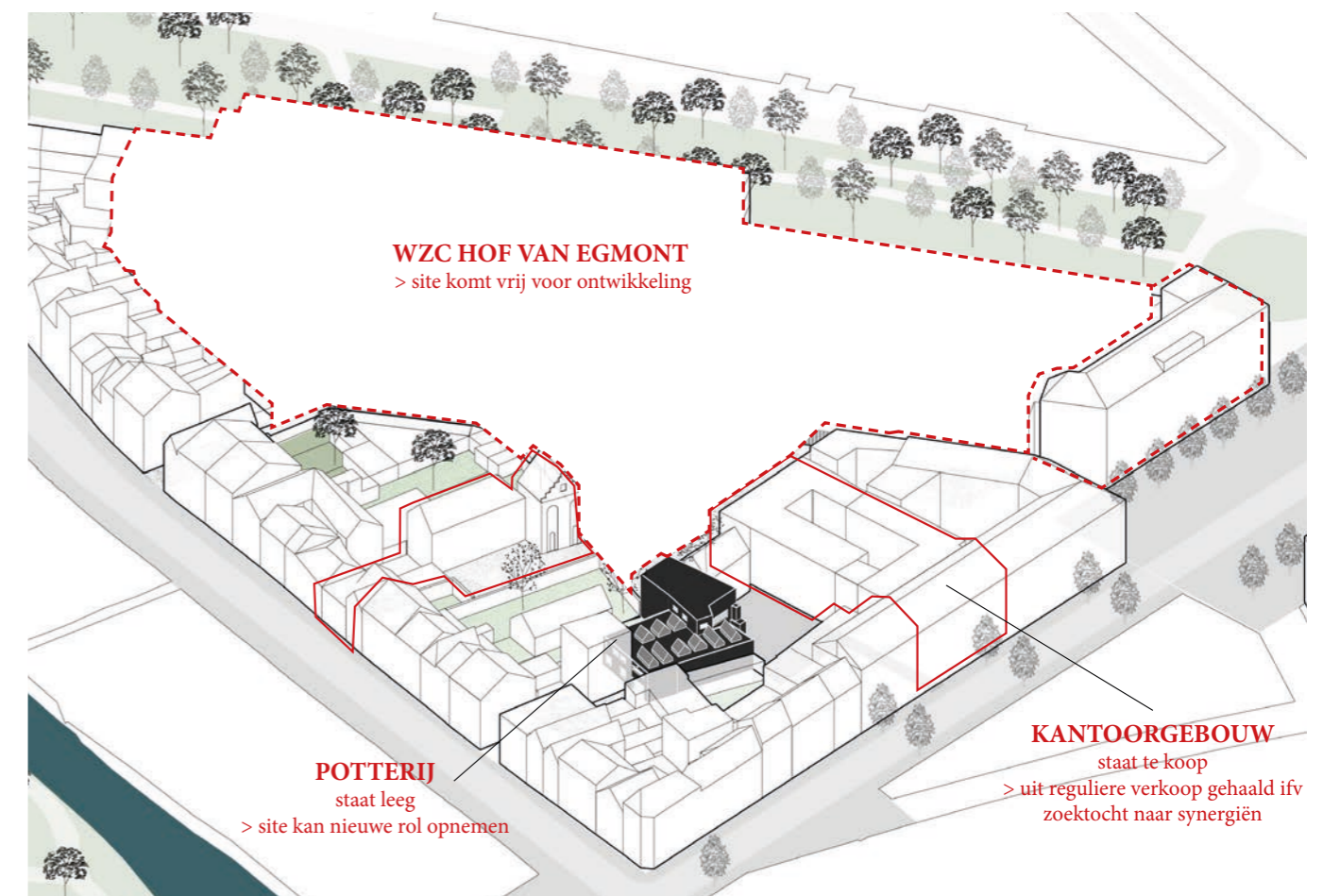
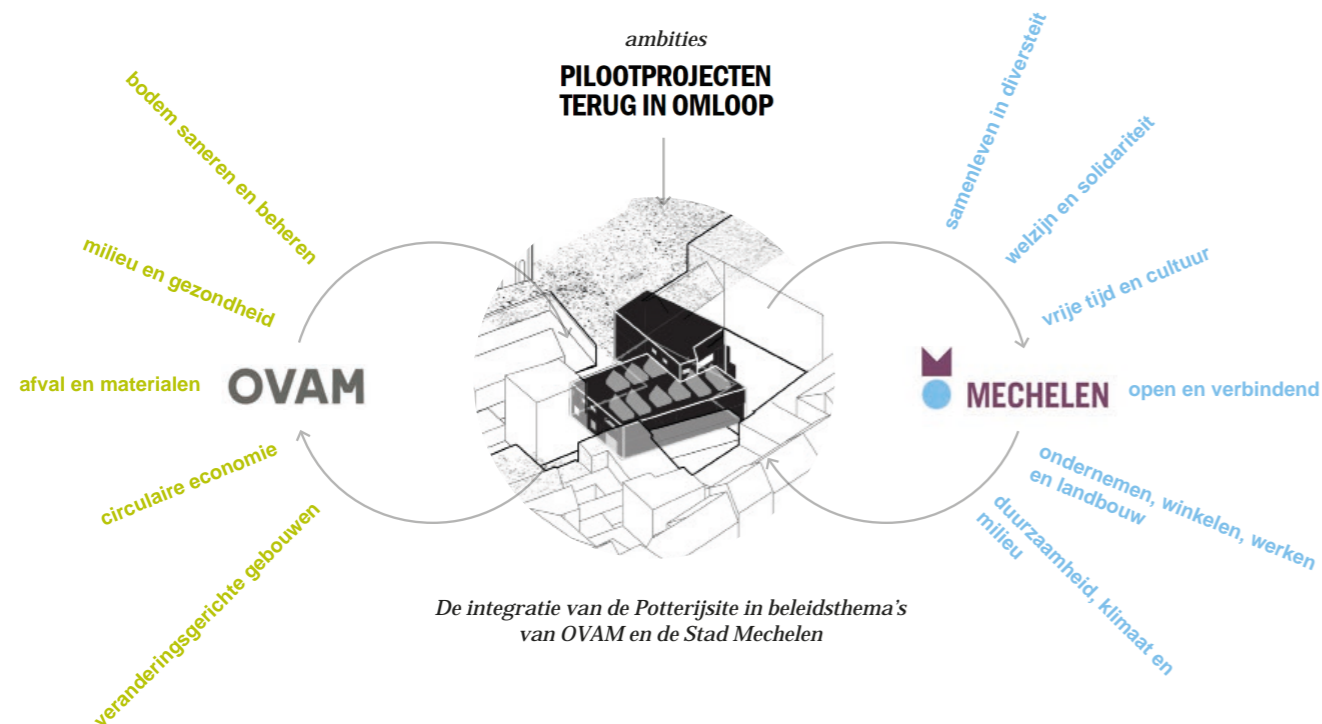
De ruimtelijke haalbaarheidsstudie toonde aan dat door de schaalvergroting (tot meer dan 4300m²) en de verbetering van toegankelijkheid en zichtbaarheid een volwaardige incubator voor circulaire economie wél kon gerealiseerd worden met een zeer divers ruimteaanbod: van

kleine (afgewerkte) kantoren tot grote polyvalente (casco) ruimtes.

Parallel aan de ruimtelijke haalbaarheidsstudie werd in 2020 onderzocht hoe de invulling van een dergelijke incubator maximaal kan aansluiten bij de noden van de circulaire economie. Voor het voeren van dit onderzoek werd Switchrs betrokken.

Switchrs is een bureau dat zich specialiseert in de begeleiding van bedrijven naar een meer duurzaam, circulair businessmodel. Samen met de stad Mechelen, OVAM, BUUR & Miss Miyagi werd in een participatief traject de ambitie verder verfijnd en vertaald naar een concreet project dat de naam Impact Factory kreeg: een incubator en stadslabo waar circulair en impact ondernemen centraal staat. Ondertussen startte de stad ook een werking op met

Switchrs, Unizo Provincie Antwerpen, Ecoso en Thomas More Research, ihkv de projectoproep Circulair Werk(t)! om een blauwdruk te ontwikkelen voor de dienstverlening naar ondernemers toe vanuit een circulair loket.



Labo leegstand

Parallel aan het traject Terug in Omloop werd in 2018, via de open call "Circulaire economie" van Vlaanderen Circulair, een kandidatuur ingediend – en binnengehaald – voor "Labo Leegstand". Via dit project wilden BUUR en Miss Miyagi met een concrete praktijkcase in De Potterij aantonen dat het mogelijk is om dergelijk leegstaand pand op een circulaire manier tijdelijk bruikbaar te maken, volgens de huidige (isolatie)normen én dat die invulling na een paar jaar ook demonteerbaar en herbruikbaar is. Labo Leegstand werd gerealiseerd in samenwerking met OVAM, Vlaanderen Circulair, Stad Mechelen, Thomas More, VITO, VUB, DMOA en dankzij de inspanningen van een heleboel producenten van circulaire bouwmaterialen en enkele maatwerkbedrijven.

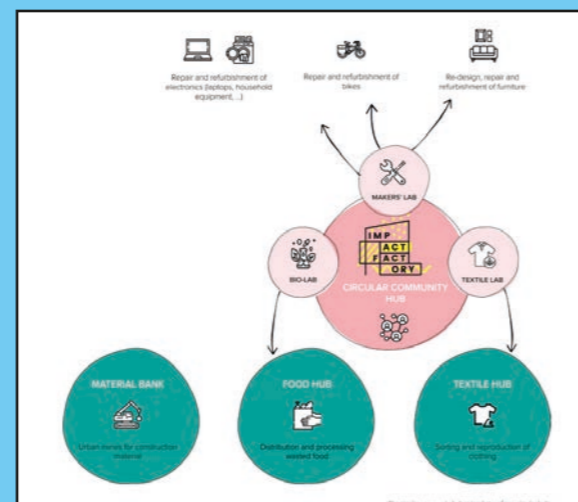
Het resulteerde in een kijkbox die een showcase is van bouwsystemen en bouwprincipes die in aanmerking komen bij tijdelijke invullingen. Toen de saneringswerken in de Potterij startten begin 2023 werd de kijkbox gedemonteerd en verplaatst naar de site van Ecoso aan de Battelsesteenweg in Mechelen. De toegepaste materialen en principes zijn terug te vinden op www.claar.be/-kijkbox/



Resourceful Cities

In 2019 stapte de stad Mechelen in een Urbact Action Planning Network, getiteld Resourceful Cities, met allerlei Europese steden. Het doel: kennis uitwisselen over het opzetten van circulaire, stedelijke hubs als fysieke locaties voor co-creatie en de ontwikkeling van ecosystemen ifv de circulaire economie. In dat opzicht werd onderzocht hoe fysieke locaties een rol kunnen spelen in het verzamelen, herwerken, recyclen, herstellen of opwaarderen van materialstromen in de circulaire economie. In dit project ontwikkelde de stad samen met lokale stakeholders een visie over verschillende mogelijke fysieke locaties of circulaire hubs, waarbij Impact Factory het kloppend hart of het centrum zou worden. Ideeën, producten of diensten zouden in eerste instantie hier worden ontwikkeld en in een volgend stadium kunnen verhuizen naar grotere productieruimtes, elders in de regio. De locatie van Impact Factory laat geen grote logistieke stromen toe, maar is eerder het knooppunt voor alle hubs die op termijn ontstaan in de periferie – uit noodzaak om te kunnen opschalen.

Meer informatie
www.mechelen.be/urbact-action-plan-mechelen



IMPACTFACTORY

Building our circular future together.

A circular economy incubator where entrepreneurs can meet up with like-minded people, and a big supporting network of researchers, government and experts to make their circular ambitions a reality.



2.2 INITIATIEF EN SAMENWERKING

De ontwikkelingsstudie toonde aan dat een marktconforme ontwikkeling haalbaar is, maar de publieke partners (stad Mechelen en OVAM) hadden niet de ambitie om de site als publieke gebouwen te beheren en zochten in die zin partners om hun ambitie te realiseren. Tegelijkertijd, gezien het specifieke programma en de voorwaarden die de stad en OVAM opleggen als voorwaarde voor integratie van hun panden, is dit ook voor de traditionele projectontwikkelaar geen vanzelfsprekende businesscase. Een traditionele marktontwikkeling zou bovendien ook de lokale verankering en identiteit niet kunnen realiseren die vooropgesteld wordt.

Die vaststelling bracht Stadsmakersfonds ertoe om, ondersteund door Miss Miyagi als projectbegeleider, de ontwikkeling en financiering van Impact Factory mee op

zich te nemen. In de loop van 2020 werd een optie onderhandeld voor overname van de patrimoniumvennootschap NV Sylvestra, waarin het kantoorgebouw door de toenmalige eigenaar was ondergebracht. Daarnaast werden de gesprekken in kader van een publiek-private samenwerking met OVAM en Stad Mechelen verdergezet met oog op integratie van de Potterij en medefinanciering door de stad Mechelen. In 2021 werd het kantoorgebouw door Stadsmakersfonds aangekocht door een volledige overname van alle aandelen van NV Sylvestra. De stad Mechelen op zijn beurt sloot een domeinconcessie af met de OVAM met oog op de ontwikkeling van de Potterij.

Tussen NV Sylvestra en de Stad Mechelen werd in 2021 een samenwerkingsovereenkomst gesloten

om kantoorgebouw en Potterij gezamenlijk te ontwikkelen en samen een exploitatiemodel op te zetten. In het kader van deze samenwerking werd ook een aanvraag ingediend voor EFRO-subsidies (Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling), die ook werden toegekend - eind 2021. Een subsidie voor sociale infrastructuur vanuit de Vlaamse overheid (Stedenbeleid) kwam door beschikbaarheid van middelen eveneens ter beschikking voor de financiering van Impact Factory.

In 2023 kon tenslotte ook het tussenliggende gebouw verworven worden door NV Sylvestra als missing link tussen de Potterij en het kantoorgebouw. Het betreft een voormalig koetshuis van 180m² dat momenteel is ingericht als afgewerkt kantoor.

2.3 PROJECTBEGELEIDING MISS MIYAGI

Miss Miyagi stond in periode 2017 – 2021 in voor de opmaak van de ontwikkelingsstudie voor Potterij en kantoorgebouw en treedt nu op als projectbegeleider voor de ontwikkeling van Impact Factory. Miss Miyagi is reeds meer dan vijf jaar actief als adviseur en coördinator van maatschappelijk relevante herbestemmingsprojecten in Vlaanderen. Miss Miyagi staat ook in voor de projectbegeleiding van de projecten die het Stadsmakersfonds ontwikkelt. Het fonds zelf is slechts een investeringscoöperatie en heeft m.a.w. géén eigen

projectmanagers/-ontwikkelaars, maar heeft een dienstenovereenkomst met Miss Miyagi die optreedt als projectbegeleider en gedelegeerd bouwheer.

Intussen werd Miss Miyagi ook door de Stad Mechelen aangesteld als projectbegeleider voor de herontwikkeling van de Potterij, zodat het ontwerpteam en andere bouwpartners slechts één aanspreekpunt hebben voor dit project en de site als één geheel wordt ontwikkeld.

Naast de begeleiding van het bouwproject staat Miss Miyagi ook in voor het opzetten van een werkbaar exploitatiemodel, de coördinatie van de matchmaking met de diverse partners en de ondersteuning omtrent noodzakelijk marketing en communicatie.

Miss Miyagi zal zo beide opdrachtgevers vertegenwoordigen en het gehele project coördineren in naam en voor rekening van Sylvestra nv en Stad Mechelen.

2.4 OVER STADSMAKERSFONDS

Stadsmakersfonds is een erkende coöperatieve vennootschap die investeert in vernieuwende herbestemmingsprojecten met een positieve maatschappelijke impact. Door die bijzondere panden mee te financieren, maken we buurten en steden dynamischer, warmer en duurzamer.

Waarom een Stadsmakersfonds?

We illustreren dit aan de hand van Hal 5 en De Hoorn. Op de centrale werkplaatsen in Kessel-Lo raakten de residentiële ontwikkelingen vlot van de grond maar bleven de beschermde monumenten, oude loodsen van de NMBS die een publiek karakter moesten krijgen, verlaten achter. Niemand wist hoe eraan te beginnen.

Hal 5 kwam uiteindelijk tot stand met buurtfinanciering en een win-winlening. Het werd een financieel zelfbedruipende herbestemming, met invullingen waarvan iedereen vindt dat ze in de stad thuishoren. De realisatie van Hal 5 toonde de nood aan nieuwe financieringsvormen voor dit soort projecten aan.

Ook in Leuven coördineerde Miss Miyagi de gefaseerde herbestemming van de voormalige brouwerij De Hoorn tot creatieve hub van 12.000 m². Het project werd geïnitieerd door zeven lokale ondernemers en telt intussen een 20-tal bijkomende aandeelhouders.

Beide projecten vielen in de prijzen en dienden als uithangbord in de stadsvernieuwingscampagne waardoor Leuven zichzelf in 2020 de European Capital of Innovation mocht noemen.

Kortom, de meest bijzondere projecten komen vaak niet in aanmerking voor klassieke financiering. En actoren die iets zien in een plek, hebben niet perse de ervaring of goesting om een vastgoedproject te trekken.

En dat was de aanleiding tot de oprichting van Stadsmakersfonds. Dit coöperatief ontwikkelingsfonds laat investeerders toe bij te dragen aan de ontwikkeling van bijzondere projecten.

Enkele principes

Het Stadsmakersfonds investeert samen met projectpartners in de projecten. De projecten worden ondergebracht in aparte projectvennootschappen. Op die manier worden de mogelijke risico's gespreid. Andere principes die bij Stadsmakersfonds centraal staan:

- **1 stem per coöperant**
- 5 minimum aantal aandelen
- 5 jaar = minimum periode
- 3% als gemiddeld financieel rendement
- € 1.075 per aandeel

Een meervoudig rendement

We kiezen expliciet voor een doelmaximalisatie (de realisatie van exemplarische projecten met een positieve maatschappelijke impact), niet voor een winstmaximalisatie. Coöperanten van het fonds krijgen in ruil een meervoudig rendement

Een financieel rendement

We streven naar een jaarlijkse financiële meerwaarde voor onze coöperanten van

3% (meerwaarde op aandelen + dividend samen).

Een maatschappelijke rendement

We streven naar een maatschappelijke meerwaarde door te investeren in relevante projecten die plaats bieden aan maatschappelijke transitie.

We zijn een game changer omdat we gebouwen, gebruikers en investeerders op een duurzame manier met elkaar verbinden. Dit zorgt voor tijdloze gebouwen en regeneratieve steden, die op hun beurt een enorme impact hebben op wie we zijn en hoe we samenleven.

Een persoonlijk rendement

We bieden inzicht in de projecten en indien gewenst, indirecte inspraak in de projecten via adviesraden en klankbordgroepen. Daarnaast zorgen we voor uitwisseling tussen coöperanten op community- en infodagen op bijzondere plekken. Je krijgt er een uitgebreid en erg interessant netwerk bij.

Coöperant worden?

We streven naar een gemengde groep van coöperanten en investeerders. We mikken tegen 2026 op ongeveer 350 coöperanten en een totaal van € 10.000.000 opgehaald kapitaal.

Dankzij het hefboomeffect van het fonds, zal voor € 75.000.000 euro aan maatschappelijk vastgoed gerealiseerd worden.

Waarom is dit een Stadsmakersfondsproject?

Impact Factory is een project op maat van het Stadsmakersfonds omdat...

... het exemplarisch is voor de herontwikkelingskansen van dergelijke tweederangsterreinen. Een bestaande (en ogenschijnlijk waardeloze) structuur krijgt hier een nieuwe betekenis voor de stad, de buurt en het aanpalende weefsel dankzij relevante samenwerkingen.

... een gepaste programma (waarin stedelijke economie en publieke functies centraal staan).

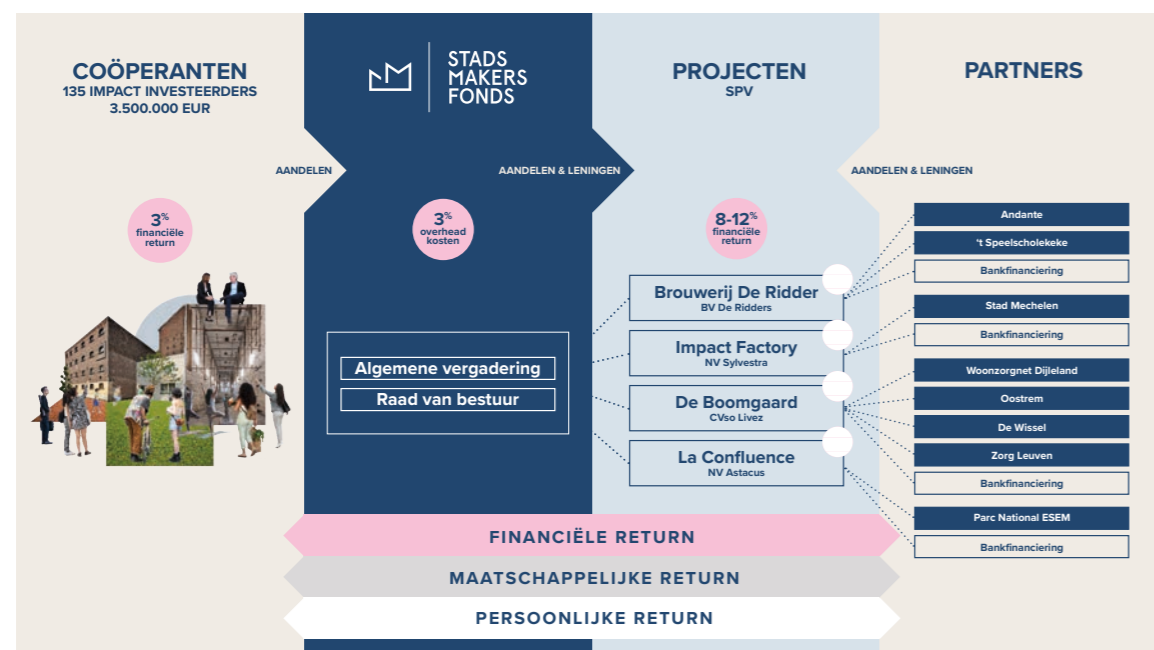
... het specifieke ruimte biedt aan ondernemers en organisaties die een transitie naar een meer duurzame economie en samenleving vooropstellen.

... het project het resultaat is van een doorgedreven samenwerking (en het vertrouwen) tussen publieke en private partners, waarbij samenwerking, collectief initiatief en gemeenschappelijk belang voorop staan.

... de site niet door de klassieke markt werd opgepikt omwille van de complexiteit, maar voor het project toch een haalbaar financieel model kan worden opgezet mits de juiste maatoplossingen.

... gebruikers van de gebouwen zelf mee betrokken worden in de ontwikkeling en de exploitatie ervan.

... het architecturaal, ruimtelijk en programmatorisch een voorbeeldproject kan worden. In Vlaanderen en daarbuiten.



3 | CONTEXT

3.1 SITUERING EN OMGEVING

Impact Factory is gesitueerd achter het Kardinaal Mercierplein en de Graaf Van Egmontstraat op een echt scharnierpunt tussen het Mechelse stationsgebied en de binnenstad, beide op een wandelafstand van minder dan 500m.

Het Mechelse stationsgebied wordt de komende jaren stevig onder handen genomen; zo wordt het stationsgebouw zelf volledig vernieuwd en ten zuiden van de stationsomgeving verrijst de nieuwe Raghenowijk. Een belangrijke uitdaging in deze stadsvernieuwingen wordt de versterking van de verbinding tussen het opgewaardeerde stationsgebied en het stadscentrum. De hele ontwikkeling van de site Hof Van Egmont waar Impact Factory op aansluit, is een belangrijk project om deze as meer dynamiek te geven. Tegelijkertijd profiteert het project mee van de toekomstige dynamiek op deze strategische toplocatie in Mechelen

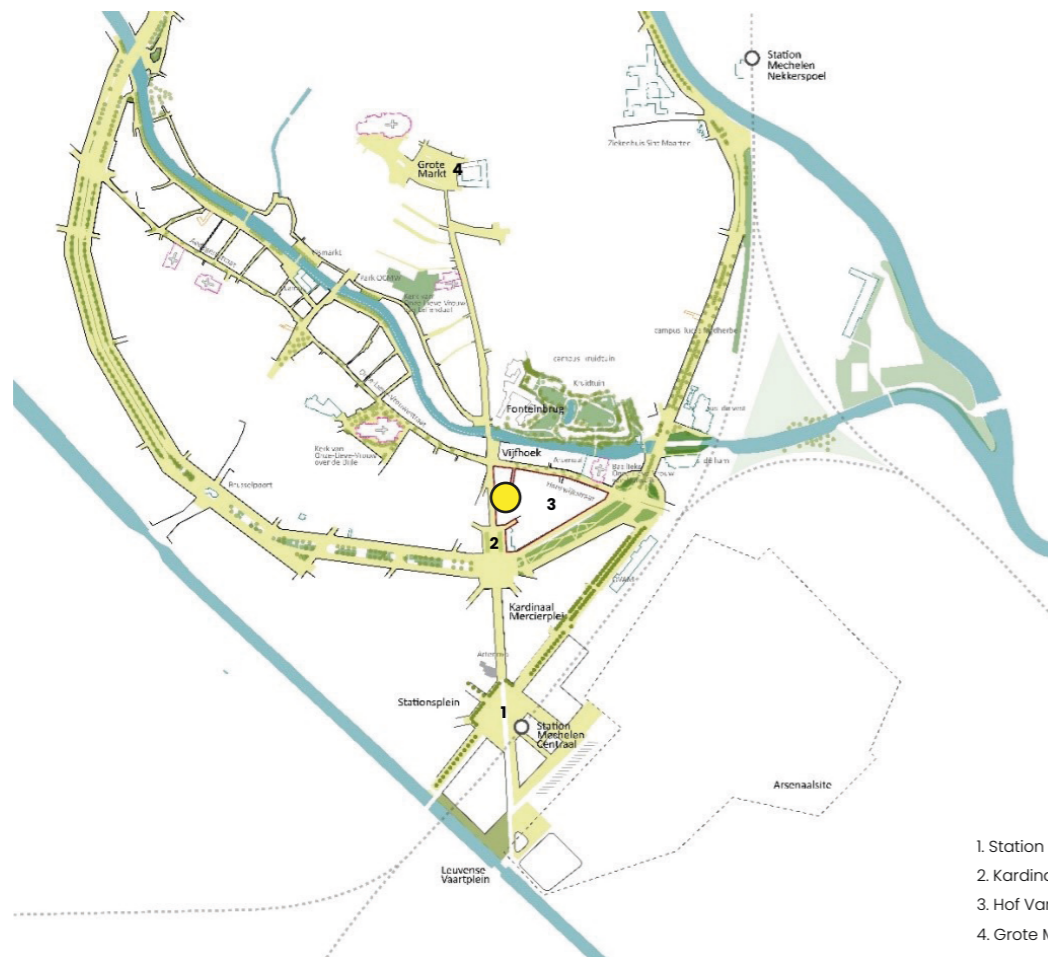
en Vlaanderen. Het project ligt ook naast de R12, de Mechelse Vesten die volledig vernieuwd zullen worden.

Impact Factory grenst aan het huidige woonzorgcentrum Hof van Egmont, eigendom van het Sociaal Huis (Stad Mechelen). Dit woonzorgcentrum herlokalisert gefaseerd. In 2021 verhuisde een deel van de werking, waardoor de parking achteraan al vrij kwam. In 2026-2027 verhuist de volledige werking van het WZC naar de Zwartzustersvest. Het voormalige woonzorgcentrum zal dan door een private ontwikkelaar worden herontwikkeld tot een (voornamelijk residentiële) stadswijk.

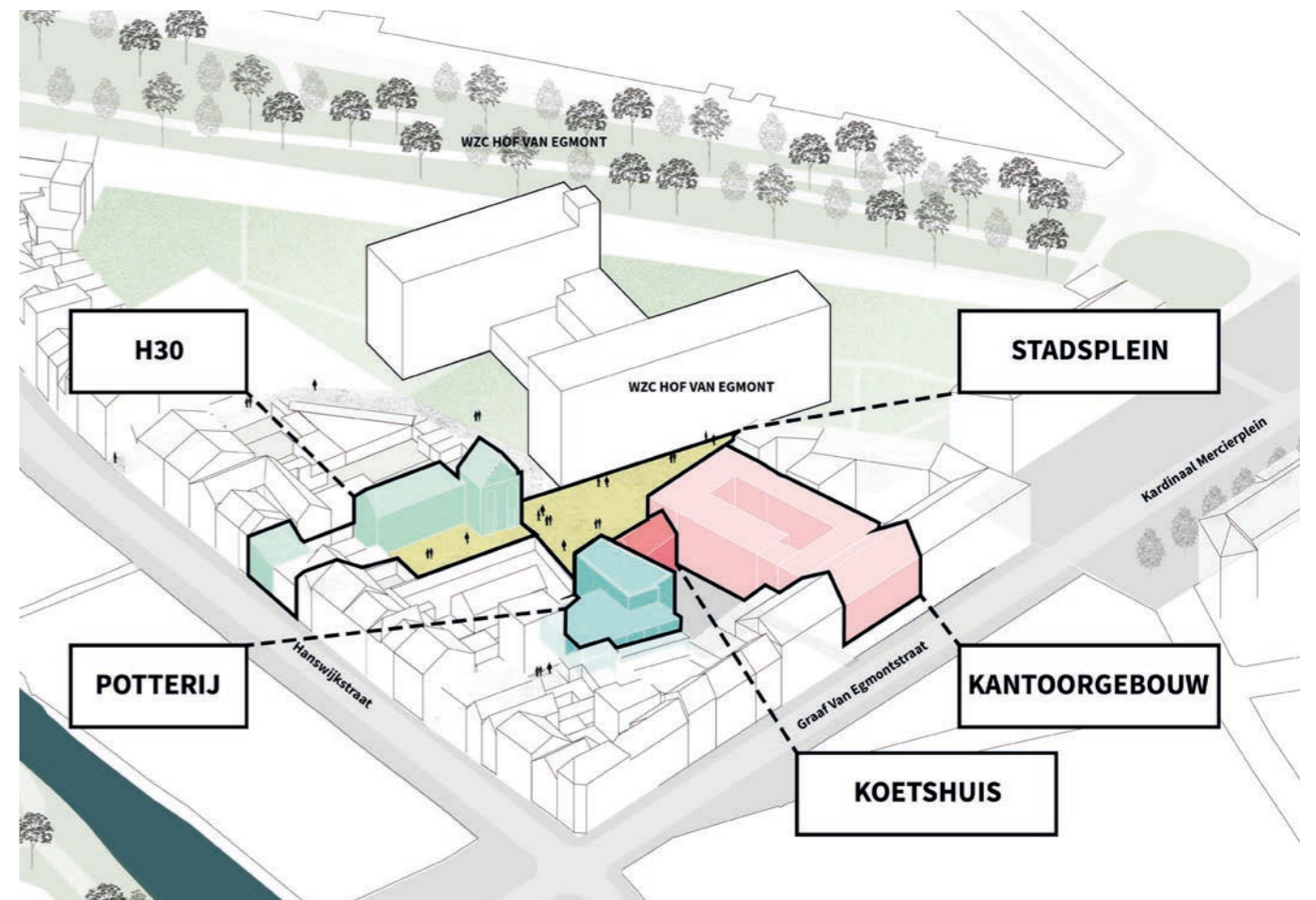
Bij de ontwikkeling van deze wijk zal aansluitend bij het kantoorgebouw en de Potterij een publiek plein aangelegd worden. Hierdoor krijgt de huidige

achterkant van de gebouwen een nieuwe voorzijde met een duidelijk gezicht en hoofdingang die beide gebouwen verbindt.

Samen met Impact Factory komt zo ook de site van RADAR (H30) aan dit nieuwe plein te liggen. Deze creatieve broedplaats van de Stad Mechelen biedt ruimte aan (jong) artistiek talent en cultuurprojecten. Deze nabijheid is een grote troef en mogelijk ook een kans voor nauwe samenwerking, zowel qua programmatie als wat betreft collectief ruimtegebruik.



- 1. Station Mechelen
- 2. Kardinaal Mercierplein
- 3. Hof Van Egmont
- 4. Grote Markt



3.2 EIGENDOMSSTRUCTUUR

Eigendom private partijen

Patrimoniumvennootschap NV Sylvestra (met Stadsmakersfonds als enige aandeelhouder) is de volle eigenaar van de bovenverdiepingen van het pand aan de Graaf Van Egmontstraat (1). Het kantoorgebouw maakt deel uit van VME Officenter die het hele complex omvat op de hoek van Kardinaal Mercierplein en Graaf Van Egmontstraat.

NV Sylvestra kocht in september 2021 na een openbare procedure een gedeelte van de parking van het woonzorgcentrum als bouwperceel, met oog op het verbeteren van toegankelijkheid en zichtbaarheid van het kantoorgebouw (2).

In april 2023 werd NV Sylvestra eigenaar van het aanliggende koetshuis (3) waardoor de fysieke verbinding tussen kantoorgebouw en Potterij kan worden gemaakt.

NV Sylvestra is bovendien ook eigenaar van een parkeergarage met 26 autostaanplaatsen in de Ravenbergstraat, enkele honderden meters van Impact Factory. Deze garage is volledig verhuurd aan buurtbewoners of frequente bezoekers van de binnenstad.

Eigendom publieke partijen

De Potterij (4) werd in 2015 eigendom van de OVAM in functie van ambtshalve bodemsanering. Met oog op de renovatie en herbestemming na sanering, werd met de Stad Mechelen in 2021 een domeinconcessie afgesloten voor 25 jaar. Daarnaast wordt ook het aansluitend gedeelte van de parking van het woonzorgcentrum (5), in eigendom van het OCMW (Stad Mechelen), geïntegreerd in het project als kwalitatieve buitenruimte.

Stad Mechelen is bovendien eigenaar van de site van RADAR (6) en zal

eigenaar blijven van het plein (7) dat als publiek domein zal worden ingericht na herontwikkeling van de site Hof Van Egmont.

Fluvius werd eind 2022 eigenaar van het perceel op de hoek van de Faid'Herbestraat (8) met oog op de realisatie van een nieuwe hoogspannings- en gascabine, ter compensatie van deze die momenteel elders op de site ondergebracht waren en de ontwikkeling van Impact Factory bemoeilijkten.



3.3 BESTAANDE GEBOUWEN

Kantoorgebouw

Het kantoorgebouw maakt deel uit van een eenheidsbebouwing in neoclassicistische stijl uit het midden van de 19^e eeuw. Deze werd opgericht na aanleg van de Graaf Van Egmontstraat in 1837 als verbinding tussen het station en de binnenstad. Oorspronkelijk betrof dit een woongebouw dat vanaf de jaren '30 van de twintigste eeuw werd verbouwd tot kantoren waar onder meer Compagnie de l'Electricité du Nord de la Belgique (elektriciteitsmaatschappij ENB) gevestigd was.

Deze eenheidsbebouwing is opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed. Achter het historische gebouw met drie verdiepingen en zadeldak ligt een kantoorgebouw uit de jaren 70 van zo'n 2900m², dat voor het laatst werd gerenoveerd begin jaren 90. Het gelijkvloers maakt geen deel (meer) uit van het complex en de enige toegang

is mogelijk via een lange gang die je vanaf de inkomdeur aan het Kardinaal Mercierplein tot op de eerste verdieping brengt via een (te) smalle trap. Het is deze slechte toegankelijkheid die kan opgelost worden door de integratie van het bouwperceel achteraan, waar een nieuwe hoofdtoegang, trap en lift kan geïntegreerd worden. Rond een centrale binnenkoer, die gebruikt wordt als toegang naar carports die tot de naastgelegen appartementen behoren, zijn twee verdiepingen ingericht met een groot aantal kleinere kantoren en enkele grotere ruimtes. Een beperkt gedeelte van het gebouw beschikt over een derde verdieping.

Het gebouw heeft een degelijke structuur, maar voldoet niet meer aan de normen van een hedendaags kantoorgebouw. Deze ruimtes zullen dan ook integraal dienen te worden gerenoveerd waarbij naast het verbeteren van duurzaamheid

en comfort ook vooral meer openheid gecreëerd wordt.

Koetshuis

Het voormalig koetshuis van de 19^e eeuwse woningen aan de Graaf Van Egmontstraat ligt geprangd tussen kantoorgebouw en Potterij. Het beschikt over een gelijkvloers en een open dakverdieping van elk 90m². Een tiental jaar geleden werd het volledig gerenoveerd tot (open) kantoor.

Het gebouw is bereikbaar via een binnenplein, met toegang via een poort aan de Graaf Van Egmontstraat. Ook hier is er de opportuniteit om de oriëntatie om te draaien en een toegang en nieuwe zichten te creëren aan de zijde van de tuin van Impact Factory. Een doorbraak naar kantoorgebouw en Potterij kan ervoor zorgen dat het koetshuis als de centrale schakel tussen beide functioneert.







Potterij

De Potterij ligt aan het einde van de doodlopende Potterijstraat, volledig ingesloten tussen andere bijgebouwen. Hoewel de naam suggereert dat op deze plaats ooit een pottenbakkerij gevestigd was, is het huidige industriële relict een overblijfsel van een grotere wasserij, ververij en droogkuis die tot 1996 gevestigd was aan en achter de Hanswijkstraat.

Het gebouw heeft een totale oppervlakte van zo'n 800m² en bestaat uit een open betonnen structuur over twee verdiepingen. Het beton is ernstig aangetast door betonrot, maar verdere carbonatatie werd gestopt door de waterdichting van het gebouw reeds te verbeteren enkele jaren geleden. Ondanks de kostprijs voor de aanpak van de problematiek wordt, vanuit het circulaire gedachtegoed en om de eigenheid van het gebouw te behouden, uitgegaan van een behoud van die bestaande structuur.

Naast de aanpak van de structurele problemen wordt ingezet op renovatie van de buitenschil (met vervanging van de typerende daklichten) en integrale toegankelijkheid van het gebouw door toevoeging van een nieuwe trap- en liftkern. Dit levert open, ruwe casco-ruimtes op die een specifieke invulling vragen. We willen hier dan ook functies onderbrengen die maximaal gebruik kunnen maken van die huidige structuur (functie volgt vorm, niet omgekeerd).

In haar kruistocht om alles schoon te maken heeft de voormalige de wasserij de site met een zware grondvervuiling achtergelaten. De afgelopen tien jaar werden al verschillende bodemsaneringsfasen doorlopen, maar ook de komende jaren zal hier nog gesaneerd worden. Zo blijven bijkomende bodemsaneringswerken noodzakelijk om een aanvaardbare binnenluchtkwaliteit te blijven garanderen in de Potterij.

Sanering

De werken in het kader van het beperkt bodemsaneringsplan (BSP) startten met het uitbreken van de volledige vloerplaat, de afbraak en verwijdering van alle ondergrondse massieven en tanks en het vervangen van alle vervuilde grond door propere grond. Dan wordt er een eerste reeks bodeminjecties uitgevoerd en een nieuw infiltratiegrid geplaatst waarlangs de komende decennia bijkomend zal geïnjecteerd worden om de aanwezige vervuiling op grote diepte stelselmatig te neutraliseren. Tenslotte wordt er een bodemluchtextractie geplaatst om restuitdampingen te capteren en naar buiten af te leiden. Daarbovenop wordt een luchtdichte coating geplaatst die afgewerkt wordt met vloerisolatie en een nieuwe betonnen vloerplaat opdat de bodem hermetisch afgesloten wordt van de binnenruimtes.





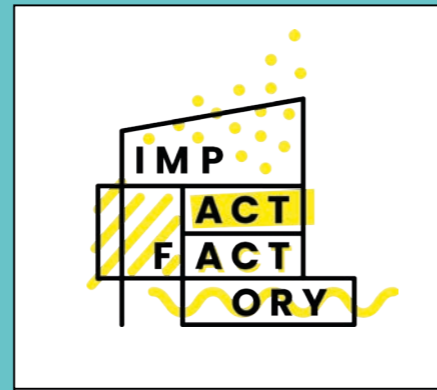
De Potterij - historiek

- **ca 1300:** pottenbakersactiviteiten sinds de 14e eeuw
- **1570:** Opening St. Heilwicks Godshuis. Ook gekend onder de naam 'Putterye' Opvangtehuis waar jongens en meisjes onderdak, een christelijke opvoeding en een opleiding tot ambachtsman of huismeid krijgen.
- **1770:** 200-jarig bestaan van het Godshuis wordt gevierd
- **1798:** Kinderen van het Godshuis worden weggestuurd. Locatie krijgt invulling als krankzinnigenhuis
- **1803:** Werkhuis van Liefdadigheid in gebouwen van het Godshuis/ de Putterij
- **1839:** Werkhuis van Liefdadigheid verlaat de site van de Putterij. Het gebouw wordt deels afgebroken voor de aanleg van de nieuwe stationswijk.
- **1920:** Het gebouw wordt gebruikt als wasserij, ververij en droogkuis - industriële activiteiten in het stadscentrum
- **1996:** De industriële activiteiten in het gebouw worden beëindigd. Periode van leegstand breekt aan. De bodem blijkt sterk verontreinigd.
- **2015:** OVAM verwerft het perceel en start met de bodemonderzoeken en gefaseerde sanering

Veel dank aan Deelbaar Mechelen om, in het kader van Open Monumentendag 2022, in het verleden te duiken van de omgeving rond Impact Factory en Potterij.

4 | PROJECT

4.1 AMBITIES



Impact Factory is een fysieke circulaire hub, met sterke lokale verankering, waar het potentieel van de sociaal-circulaire economie ten volle tastbaar wordt voor het brede publiek, en waar ondernemers, onderzoekers, dienstverleners, financiers en overheidsinstanties de economie van de toekomst samen vormgeven. Impact Factory is een broedplaats voor circulaire ideeën en impact ondernemerschap. Er wordt een ecosysteem opgebouwd van gelijkgestemde ondernemers, onderzoekers, beleidsmakers, financiers en maatschappelijke organisaties vanuit een inspirerend programma om circulaire initiatieven te ondersteunen, zowel bij opstart als opschaling, en een dienstenloket uitgebouwd voor impact-ondernemers.

Impact Factory zet zo in op de kracht van innovatie, en de rol die ondernemerschap hierbij speelt. De site is een thuisbasis voor een nieuw soort ondernemerschap dat aantoont dat doing good business en doing business for good perfect complementair zijn. Impact Factory voorziet daarom (co)workspace en ateliers, om (sociaal-)circulaire doeners en denkers een comfortabele en inspirerende werkplek te geven onder gelijkgezinden.

Ook wie niet in Impact Factory huist, vindt in Impact Factory alle kennis, showcases, dienstverlening en expertise die nodig is om een impact idee uit te werken of verder te laten groeien. Doel is immers om de circulaire economie transitie te versnellen door één plek te creëren, een one stop shop, waar alle kennis en expertise mbt impact ondernemen samenkomt en verbonden wordt. Technische kennis is er om een ecologisch en sociaal verantwoorde economie vorm te geven, maar de transformatie gaat niet snel genoeg, volgens de denkers en doeners van Impact Factory.

Impact Factory wil tastbaar maken wat het potentieel is voor de circulaire economie, zowel voor het ondernemende doelpubliek, als voor het brede publiek. Daarom zullen er evenementen en workshops georganiseerd worden, en vind je er ook innovatieve producten en diensten, alsook prototypes tentoongesteld of vermarkt in concept stores. Daarom wordt ook tijdens de verbouwing maximaal ingezet op circulaire en innovatieve bouwtechnieken en -materialen, zodat ook het gebouw zelf al een bron is van inspiratie en de boodschap uitdraagt van Impact Factory.

Impact Factory zet ook in op de ontwikkeling van sociale tewerkstelling en sociale opwaartse mobiliteit binnen het circulair ondernemerschap. De ontwikkeling van een innovatieve, circulaire economie biedt immers kansen voor zowel sociale tewerkstelling als de opwaartse sociale mobiliteit van maatschappelijk kwetsbare burgers. We doen dit niet door in een apart hokje te werken aan deze doelstelling. Maar wel door verbinding en ontmoeting te stimuleren dankzij circulaire activiteiten die openstaan en aantrekkelijk zijn voor alle burgers, ongeacht leeftijd, opleiding of afkomst, of door partners te verwelkomen die dezelfde sociaal-circulaire doelstellingen nastreven om bepaalde werkplekken, horeca of experimenteerruimtes en ateliers in te vullen. Want een andere toekomst dan een sociale en ecologische toekomst is er niet.



1

4



IMPACT FACTORY ZAL/WIL EEN MIX ZIJN VAN..

- 1. Blue City, Rotterdam
- 2. BudaLab, Kortrijk
- 3. Hangar K, Kortrijk
- 4. Space X, Kopenhagen
- 5. Greentown Labs, VS
- 6. Circularium, Brussel
- 7. Maakleerplek, Leuven
- 8. Circl, Amsterdam



2



3



6



7



8

4.2 HAALBAARHEIDSTUDIE EN PROJECTDEFINITIE

Met oog op het bepalen van de ruimtelijke ambities, het programma, het budget en de planning, werd in 2020-2021 reeds een haalbaarheidsstudie gevoerd door Miss Miyagi bv (i.s.m. BUUR Part of Sweco m.b.t. stedenbouwkundige uitgangspunten). Deze haalbaarheidsstudie gaf een eerste idee van de mogelijke ontwikkeling en vormde de basis voor de projectdefinitie voor aanstelling van een ontwerpteam.

Volgende ruimtelijke uitgangspunten werden toen geformuleerd:

- maximaal behoud en hergebruik van bestaande structuren wordt vooropgesteld, zowel voor de Potterij als voor het kantoorgebouw. Het is onze bedoeling om eerder te zoeken naar geschikte functies voor de bestaande ruimtes dan dat de gebouwen worden aangepast aan een specifieke functie.

- ondanks de problemen met betonrot die zich voordoen in de Potterij, dient het gebouw te worden herbestemd tot een 'slimme casco' die flexibel gebruik in de toekomst toelaat.

- de structuur van het kantoorgebouw biedt, omwille van de centrale binnenkoer en open karakter, veel kansen voor een gedifferentieerde invulling. Ook hier

willen we de (kamer)structuur maximaal hergebruikt zien en moet er vooral worden ingezet op een slimme circulatie en toegankelijkheid. Er wordt vanuit gegaan dat de binnenkoer (minstens deels) overkapt kan worden waardoor de beeldkwaliteit van het gebouw fundamenteel verbetert. Achteraan dient een representatieve toegang te worden gerealiseerd en een nieuwe trap- en liftkern die de interne circulatie structureel verbetert.

- beide gebouwen worden uitgebreid en onderling verbonden met een lichte nieuwbouwstructuur aan het nieuw aan te leggen plein. Dit nieuwbouwvolume zorgt ervoor dat de ruimtes op de eerste verdieping van beide gebouwen verbonden worden door een publiek stadsbalkon. Onder dit balkon komt een levendige sokkel aan het plein waar de activiteiten in Impact Factory zichtbaar worden gemaakt.

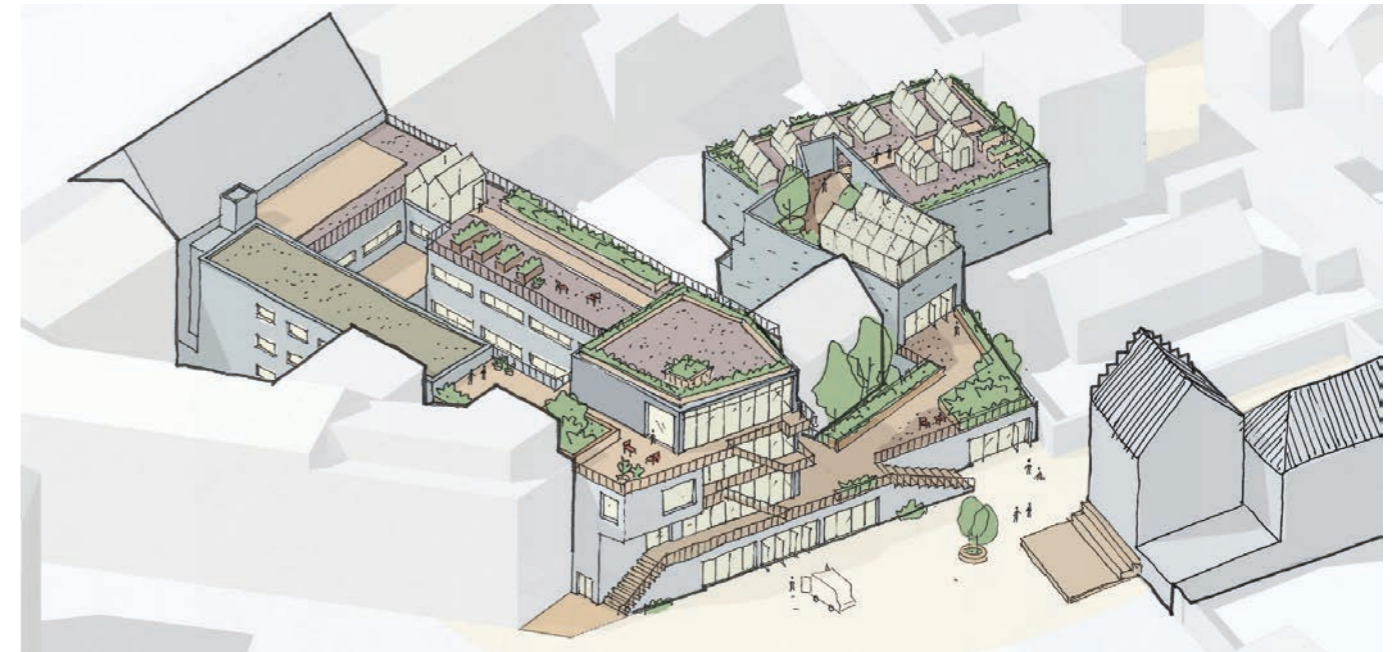
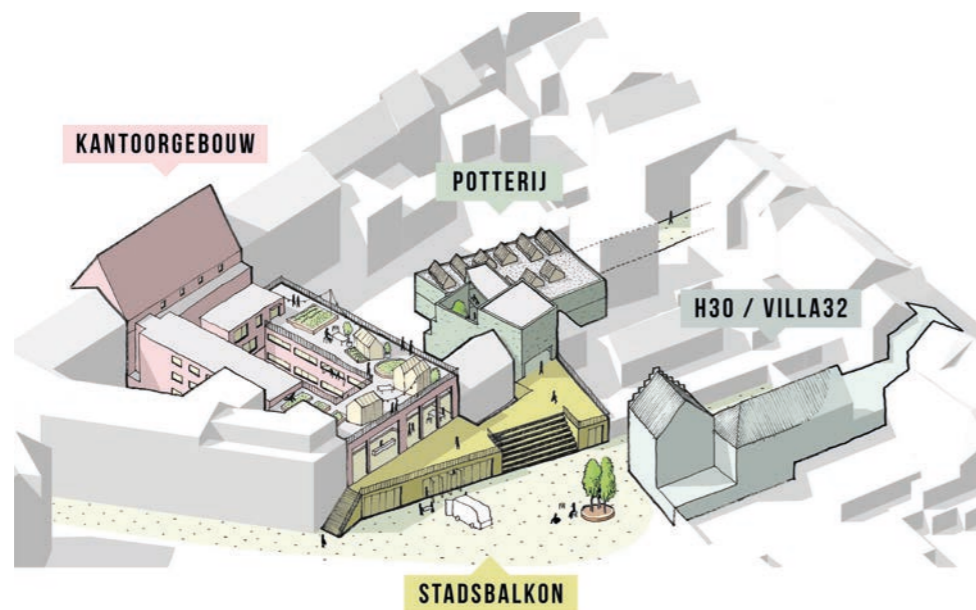
- de Potterij, nieuwbouwvolume en een deel van het kantoorgebouw willen we een maximaal publiek karakter geven. Hier moet Impact Factory laagdrempelig zijn en de boodschap van de circulaire economie uitdragen voor al wie nieuwsgierig is, gewoon eens langs loopt of hier iets komt drinken. Deze delen zijn

het uithangbord en de inspirator. Als men dieper in het gebouw doordringt, dan komt men in de incubator, waar enkel bevoegden toegang tot hebben. De werkomgeving in het kantoorgebouw is voor 'members' en daar komt men enkel als men er werkt of uitgenodigd is. De incubator is het kloppend hart en de drijvende kracht.

- het project dient als één architecturaal geheel te worden opgevat, maar de mogelijkheid dient te blijven bestaan om beide gebouwen onafhankelijk van elkaar te laten functioneren.

- minimaal 1,5% van de instroom van nieuwe materialen moeten hergebruikte materialen zijn.

Er werd een gemengd programma naar voor geschoven met kantoren & coworkingruimte voor 150 personen, een horecazaak, 2 grote polyvalente (opleidings)ruimtes, een demo-/exporuimte/conceptstore en 300-400m² atelier- en laboruimtes.



4.3 ONTWERPWEDSTRIJD

Deze projectdefinitie vormde de basis voor een ontwerpwedstrijd die eind 2021 werd gelanceerd voor het aanstellen van een ontwerpteam voor Impact Factory. Meer dan 33 teams stelden zich kandidaat en daaruit werden vijf teams geselecteerd die elk beschikken over een brede en relevante expertise in complexe binnenstedelijke projecten en circulair bouwen.

In april 2022 werd er uiteindelijk gekozen voor het ontwerpteam van WIT architecten, met in onderaanneming Bob Geldermans (circulair bouwen), Paridaens (stabiliteit), Atelier T (technieken) en De Fonseca (akoestiek).

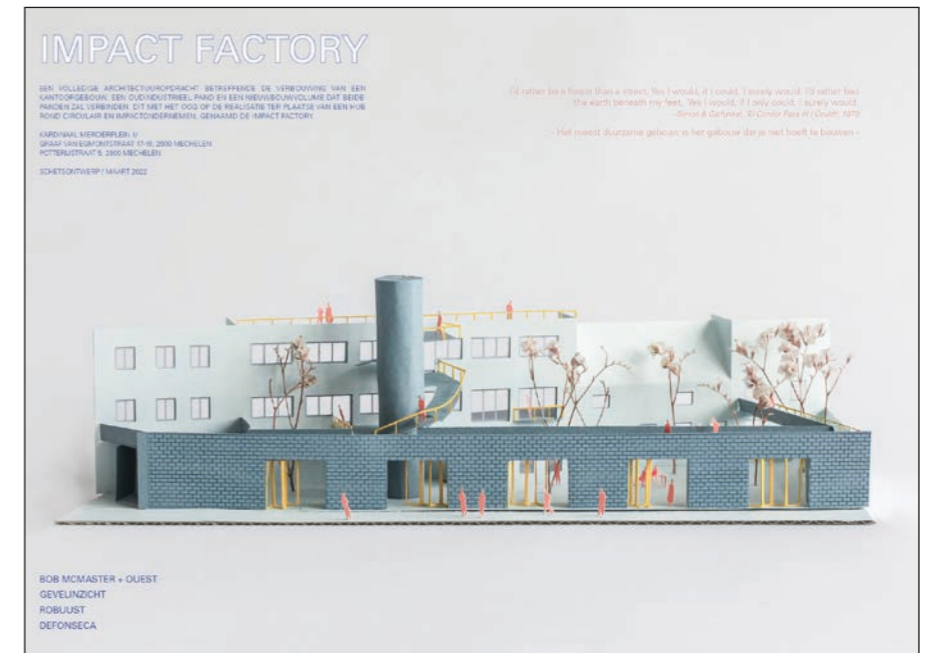
De beste garantie op een circulaire benadering is volgens WIT architecten om zoveel mogelijk te behouden en zo weinig mogelijk toe te voegen. In hun wedstrijdontwerp gaan ze erg strategisch te werk. De nieuwe toevoegingen, zoals een extra passerelle in de binnenkoer, een beperkte veranda voor de achtergevel van het kantoorgebouw en de tuinkamers op het dak zijn beheerst, maar brengen wel veel ruimtelijke meerwaarde en geven het geheel een nieuw gezicht.

De architecturale visie en de concepten die aan de basis liggen van het geselecteerde wedstrijdontwerp zijn heel pragmatisch en vertrekken van het idee dat Impact Factory er reeds is. De beste garantie op een circulaire benadering is volgens het ontwerpteam om zoveel mogelijk te behouden en zo weinig mogelijk toe te voegen. Om dit te realiseren gaat het team erg strategisch te werk. Op basis van een aantal principes worden ingrepen voorgesteld die in eerste instantie het bestaande verbeteren en centraal stellen. Het resultaat is een sterk uitgezuiverd plan waarbij beperkte ingrepen veel ruimtelijke en kwaliteit toevoegen aan wat er vandaag reeds is.

Zo ontstaat een helder en heel flexibel canvas dat verschillende invullingen mogelijk maakt zowel in de tijd als in de ruimte. De keuze om bijvoorbeeld de bestaande trappen, verticale kokers en sanitaire kernen te behouden, toont hoe men expliciet kiest voor maximaal behoud en maakt het verhaal circulair en budgettair geloofwaardig en haalbaar. De nieuwe toevoegingen, zoals een extra passerelle in de binnenkoer, een beperkte veranda voor de achtergevel van het kantoorgebouw, tuinkamers op het dak en een vide in de Potterij, zijn beheerst maar brengen wel veel ruimtelijke meerwaarde en geven het geheel een nieuw gezicht.



Bob McMaster + Ouest kiezen aan de voorzijde resoluut voor een tuinvestibule in plaats van een stadsbalkon en omzomen de tuin met een tuinmuur met grote nissen. Het overdekken van de volledige binnenkoer van de studio heeft energetische voordelen, maar ook een hoge bouwkost.



Het wedstrijdontwerp van Kras architecten en Mosard zet sterk in op de toepassing van een modulair grid. Het principe van het raster als demonteerbaar totaalsysteem dat toelaat om gestandaardiseerde bouwelementen op termijn te hergebruiken en aanpassingen aan het gebouw te doen zonder materiaalverlies is een absoluut pluspunt. Gezien de complexiteit van de bestaande gebouwen vreest de jury echter dat het grid eerder beperkend dan verrijkend zal werken.



Enofstudio + Petillon Ceuppens leveren een ontwerp af dat sterk inzet op de circulatie, de publieke passage en het activeren van het daklandschap. Vooraan voorzien zij een nieuw volume dat trapsgewijs wordt uitgewerkt. De ruimtelijke kwaliteiten van deze balkonstructuur met vides en terrassen is groot, maar de nieuwe voorgevel oogt door die balkons en door de toevoeging van zonnententen weinig stedelijk.





DISCLAIMER

De schetsen, plannen en beelden in deze bundel zijn opgenomen ter informatieven titel, maar kunnen en zullen nog verder worden uitgewerkt met oog op het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning en verdere verfijning i.f.v. uitvoering.



4.4 ONTWERP

Doorheen het verdere ontwerptraject drong de complexiteit van de bestaande panden en van de binnenstedelijke context zich op, maar bleven de uitgangspunten van het wedstrijdontwerp wel overeind. Er werd bijgestuurd waar nodig op basis van gesprekken met de bouwDienst, de brandweer, Inter (integrale toegankelijkheid), mobiliteitsexperten en de vele naaste burens en er werden functionele verfijningen doorgevoerd.

Het ontwerp voorziet een gedeelde inkom, het 'voorportaal,' als toegang tot de twee bestaande gebouwen ('studio' en Potterij). Het voorportaal is tegelijk tuin, poort, hal, garage, terras, koer. Cruciaal lijkt een goede balans tussen omsluiten en openen, tussen beschutten en toegankelijk maken. In de loop van het ontwerptraject veranderde deze omsluiting van een robuuste muur met openingen, naar een meer open portiek, die achtereenvolgens de technische cabines van Fluvius, een fietsstalling,

een horecazaak en de inkomtuin omvat. De portiek wordt bovenaan opgetrokken zodat ze ook als borstwering fungeert voor het bovenliggende 'stadsbalkon'. De aankoop van het koetshuis tijdens het ontwerpproces maakte een interne koppeling van de bestaande gebouwen onverwacht mogelijk en creëerde letterlijk ruimte voor een reorganisatie van de toegangen en een zichtbaar onthaal voor het hele project. Nu betreedt men Impact Factory via de vestibule, de Impacttuin, en gaat men centraal binnen in het koetshuis, dat ontvangt, verbindt en verdeelt.

Aan de ene kant van dat centrale onthaal ligt de Potterij, een oud industrieel gebouw met een betonskelet en veel zichtbare sporen uit een turbulent verleden. Het ontwerp voorziet hier in een zeer gerichte ingreep die in eerste instantie het bestaande moet verbeteren en centraal stellen. Door in de knik van het L-vormige gebouw een dubbelhoge

patio toe te voegen, kan het daglicht via de bestaande daklichten tot diep in het gebouw doordringen en wordt het gelijkvloers letterlijk opgelicht. Een ontmoetingsruimte moet van dat knooppunt, dat horizontaal en verticaal verbindt, het kloppend hart van de Potterij maken.

De ruwe, industriële uitstraling en de open structuur van de Potterij blijven maximaal behouden. Er komen ruimtes die flexibel in te delen zijn en waar plaats is voor (deel)ateliers, exposities, workshops en lezingen. Het gebouw moet laagdrempelig zijn en krijgt door zijn invulling een semi-publiek karakter. Aan de andere kant van het koetshuis kan men via een nieuwe circulatiekern met trap en lift naar de wat we de 'studio' noemen, die zich bevindt op de 3 bovenverdiepingen van het kantoorgebouw. Ook hier zijn de ingrepen van het ontwerpteam zeer strategisch.

De bestaande structuur van het gebouw biedt perfect plaats aan kleine afgezonderde werkplekken (kantoren en vergaderzalen) enerzijds en aan grotere niet-opgedeelde werkruimtes (coworking, events en ateliers) die meer collectief kunnen ingezet en gedeeld worden anderzijds. Vandaag is dat weinig leesbaar, omdat tussenwanden de ruimte opdelen en de bestaande circulatie volledig buitenom loopt langs de gemene muren, met moeilijk verklaarbare niveauverschillen en erg weinig daglicht.

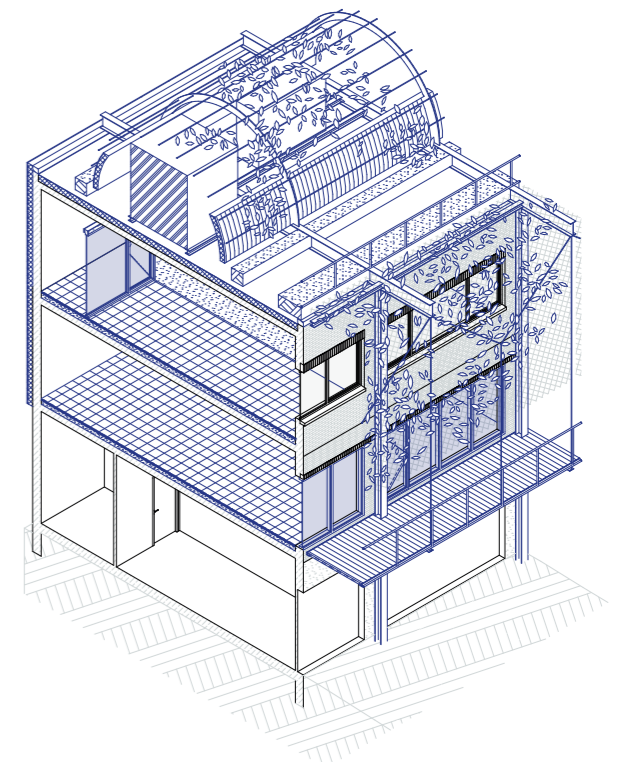
Een buitengalerij die over de binnenkoer met garageboxen heen loopt, verbindt de voorbouw met de achterbouw van de studio en moet, samen met de nieuwe stijfkern, mee de circulatie in het pand verbeteren en het geheel leesbaar maken. Deze toevoeging verplaatst de binnenkoer als het ware naar de eerste verdieping en maakt rechtstreekse ontsluiting van grotere ateliers in de

noordvleugel mogelijk, waardoor die als het ware etalages krijgen. De galerij wordt opgehangen aan uitkragende stalen liggers op het dak en zal, mede door de begroeiing met klimplanten, zorgen voor meer leven en groen op de binnenkoer.

Het ontbreken van een maaiveld, van een eigen terrein, wordt opgevangen door het toevoegen van een betreedbaar 'daklandschap'. Het dak moet ook een verblijfsplek worden. Daarom wordt de nieuwe lift in de studio rechtstreeks doorgetrokken tot op het dak en komt deze uit in een prachtige tuinkamer. Hier kijkt men net over de onmiddellijke burens op de koepels en torens van Mechelen, hier kan er binnen of buiten gewerkt of vergaderd worden, kunnen bloemen en kruiden geteeld worden en kan misschien een stadsimker bijhouden. Een laatste strategische ingreep aan het kantoorgebouw is de nieuwe voorbouw. Een brede toegevoegde zone over

de volledige oostgevel versterkt de oriëntatie en verbetert de performantie van de schil. Deze dubbelhoge veranda is duidelijk zichtbaar, geeft het geheel een nieuw gezicht, voegt extra ruimtelijkheid toe en verbindt de ruimtes in het bestaande gebouw op een alternatieve manier met de toevoeging op de begane grond, de Impacthal.

Deze Impacthal tenslotte is een uitbreiding aan de studio die zich opent naar het nieuwe stadsplein en naar de Impacttuin. Vanop het plein krijgt men toegang tot de fietsstallingen, vanuit de tuin betreedt men de horecazaak. Een brede trap verbindt de horeca met de ontmoetingsruimte van de studio en met het grote terras op het dak van deze uitbreiding. De horecazaak kan onafhankelijk van Impact Factory functioneren, maar kan zich ook prima integreren.





Circulair bouwen

Naast het leggen van de puzzel, verwachtten we van de ontwerper een slimme en frisse kijk op de toepassing van circulair en veranderingsgericht bouwen en een niveau van afwerking dat erin slaagt de twee bestaande gebouwen en de uitbreiding als één geheel te doen werken en het de juiste uitstraling mee te geven. “In de Potterij is het vooral een uitdaging om de huidige atmosfeer niet te verliezen. Dit is een gebouw met een voelbare geschiedenis en in plaats van het op te knappen tot alles weer clean is, willen we net de sporen uit het verleden zichtbaar maken. Verweer en herstel beschouwen we als drager van schoonheid. Circulariteit wordt op die manier tastbaar en zichtbaar gemaakt”, aldus WIT architecten.

Een belangrijk principe in circulair bouwen is het denken in schillen, zoals in het “7 S'en model van Stewart Brand” (zie figuur). De diverse schillen (of lagen) van een gebouw hebben een verschillende levensduur. Dit maakt dat de realisatie (en het beheer) van gebouwen afgestemd kan worden op de levensduur van een bepaalde schil.

We willen in Impact Factory deze S-schillen combineren met de R-ladder. De R-ladder heeft treden die

verschillende strategieën (en de mate) van circulariteit weergeven. Hoe hoger een strategie op de R-Ladder staat, hoe meer circulair de strategie is en hoe meer grondstoffen bespaard worden.

REFUSE

Het ontwerpteam vertrok van het idee: “Impact Factory moet niet gebouwd worden, ze is er al”. Als basisprincipe zetten ze daarmee in op “REFUSE”, de hoogste R op de ladder en de beste garantie op een circulaire benadering. Maar er zijn wel kosten aan de bestaande structuur. Er moet wel één en ander worden opgelost of uitgeklaard. En voor een maximaal behoud, moet er erg strategisch te werk worden gegaan. Elke ingreep moet in eerste instantie het bestaande verbeteren en centraal stellen.

RE-USE

In het verdere ontwerptraject wordt er ook sterk ingezet op “RE-USE”, met name het toevoegen van materialen zonder kwaliteitsverlies of degradatie. Zo werden de stalen raamprofielen uit de nabijgelegen voormalige stadsbibliotheek voorzichtig gedemonteerd en gestockeerd om daar de nieuwe voorgevel van Impact Factory terug mee op te bouwen.

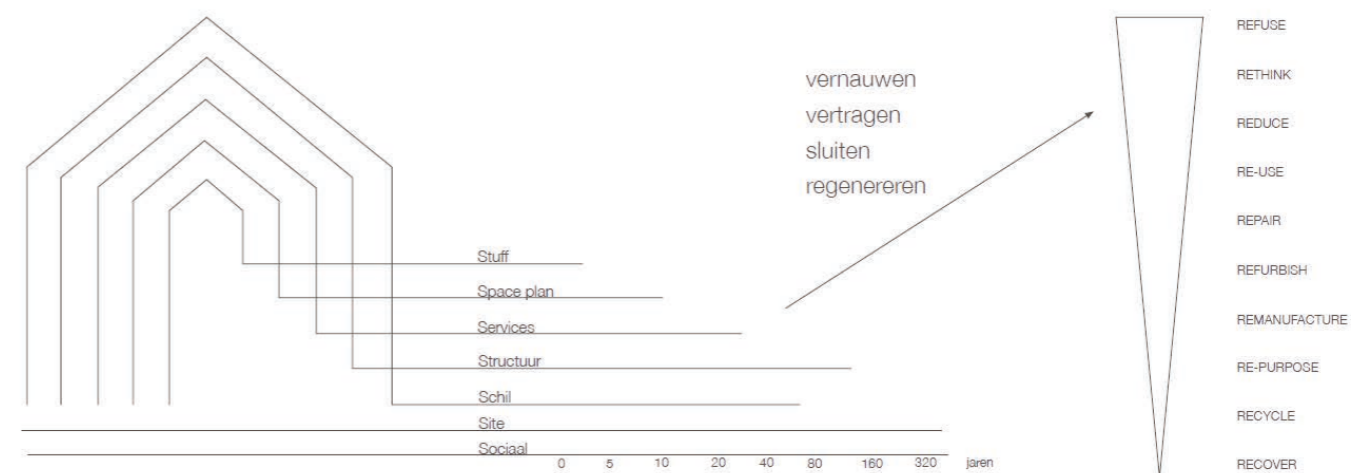
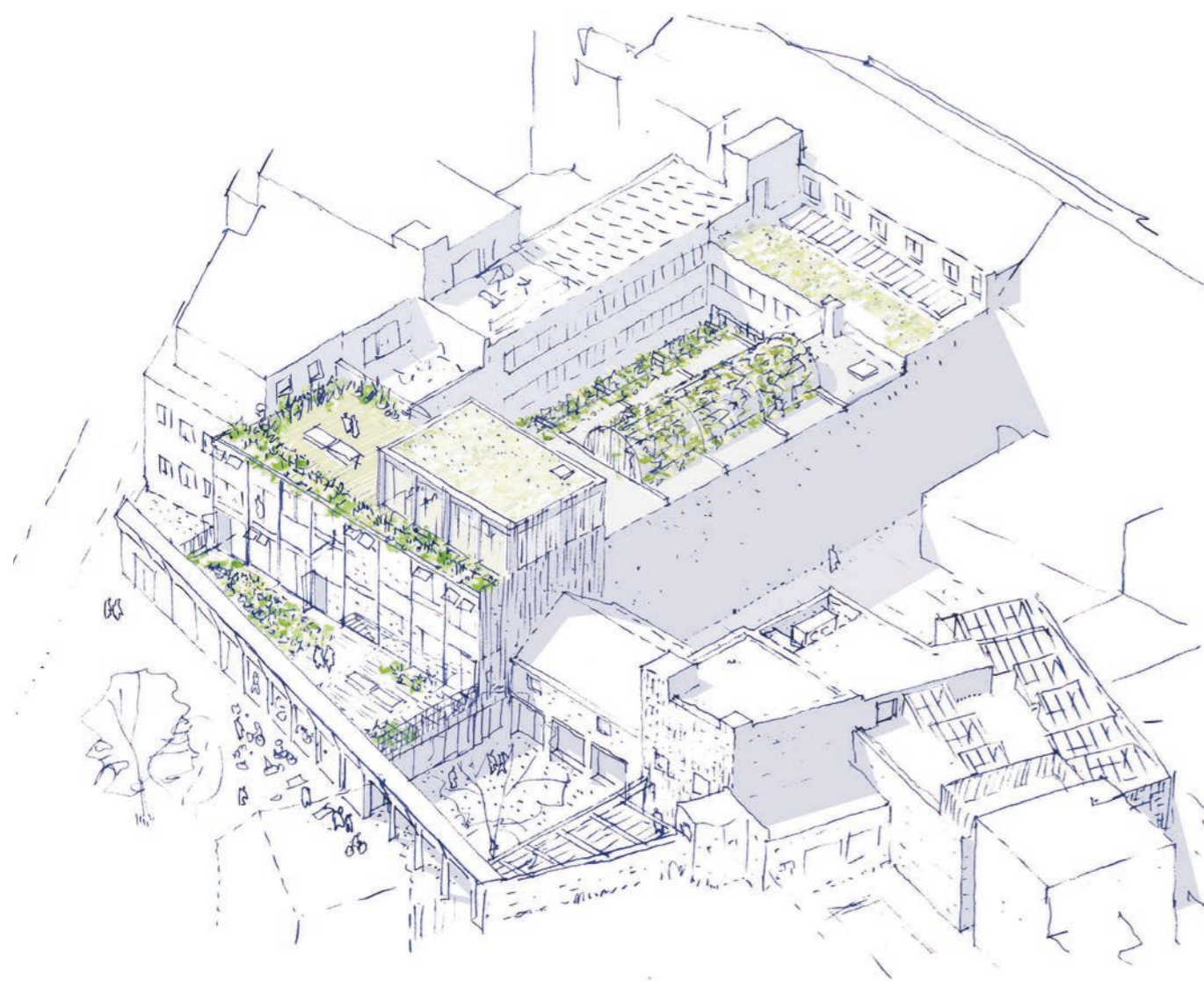
De gerecupereerde raamprofielen beslaan ongeveer 50% van het geveleppervlak.

Om oververhitting van de dubbelhoge ruimte te minimaliseren, wordt 30% van het geveleppervlak ingevuld met gesloten vulpanelen. De overige 20% wordt ingevuld met nieuwe raamkaders die ook een geprononceerde en nieuwe verschijning zullen krijgen.

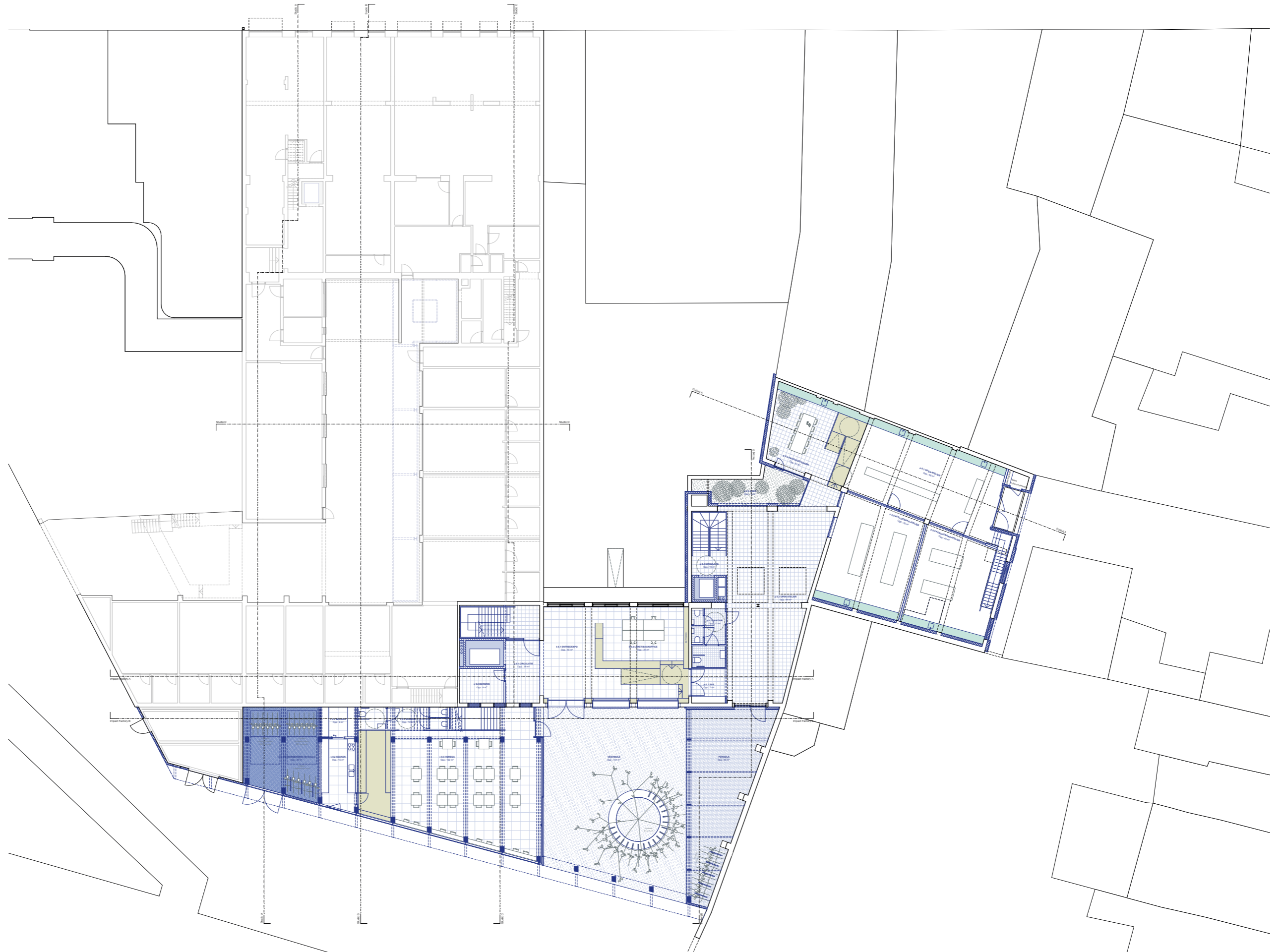
Ook in het verder traject zal bekeken worden of grote loten recuperatiemateriaal kan aangekocht worden voor toepassing bij de renovatie.

RECYCLE

Waar toch nieuwe materialen moeten worden toegevoegd, wordt gekeken in welke mate dit kan met aandacht voor “RECYCLE”. Door maximaal te kiezen voor gerecycleerde materialen en desgevallend in te zetten op hernieuwbare materialen op basis van biologische grondstoffen, proberen we de impact van het bouwproces te beperken.



PLANNEN



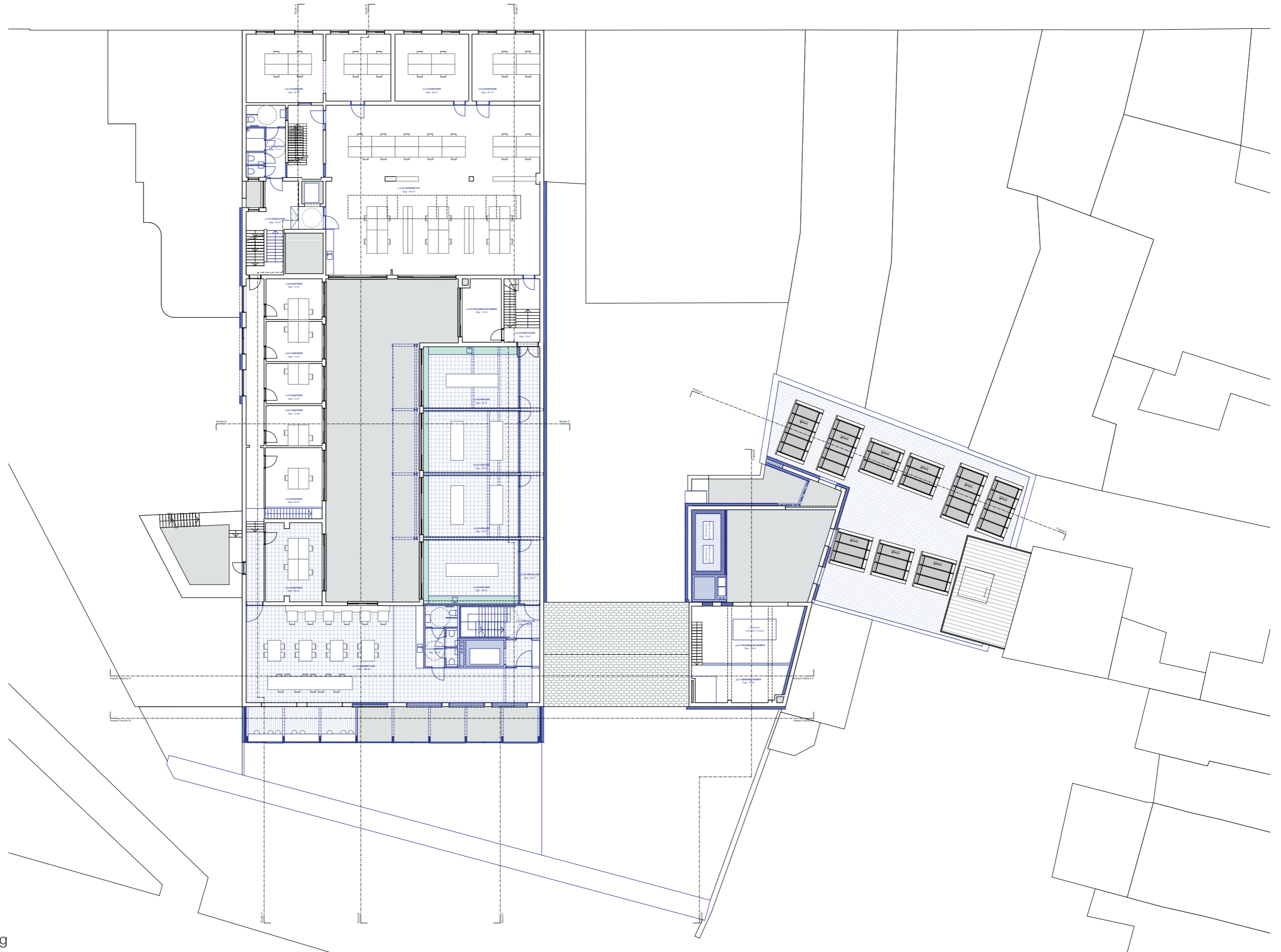
gelijkvloers

PLANNEN



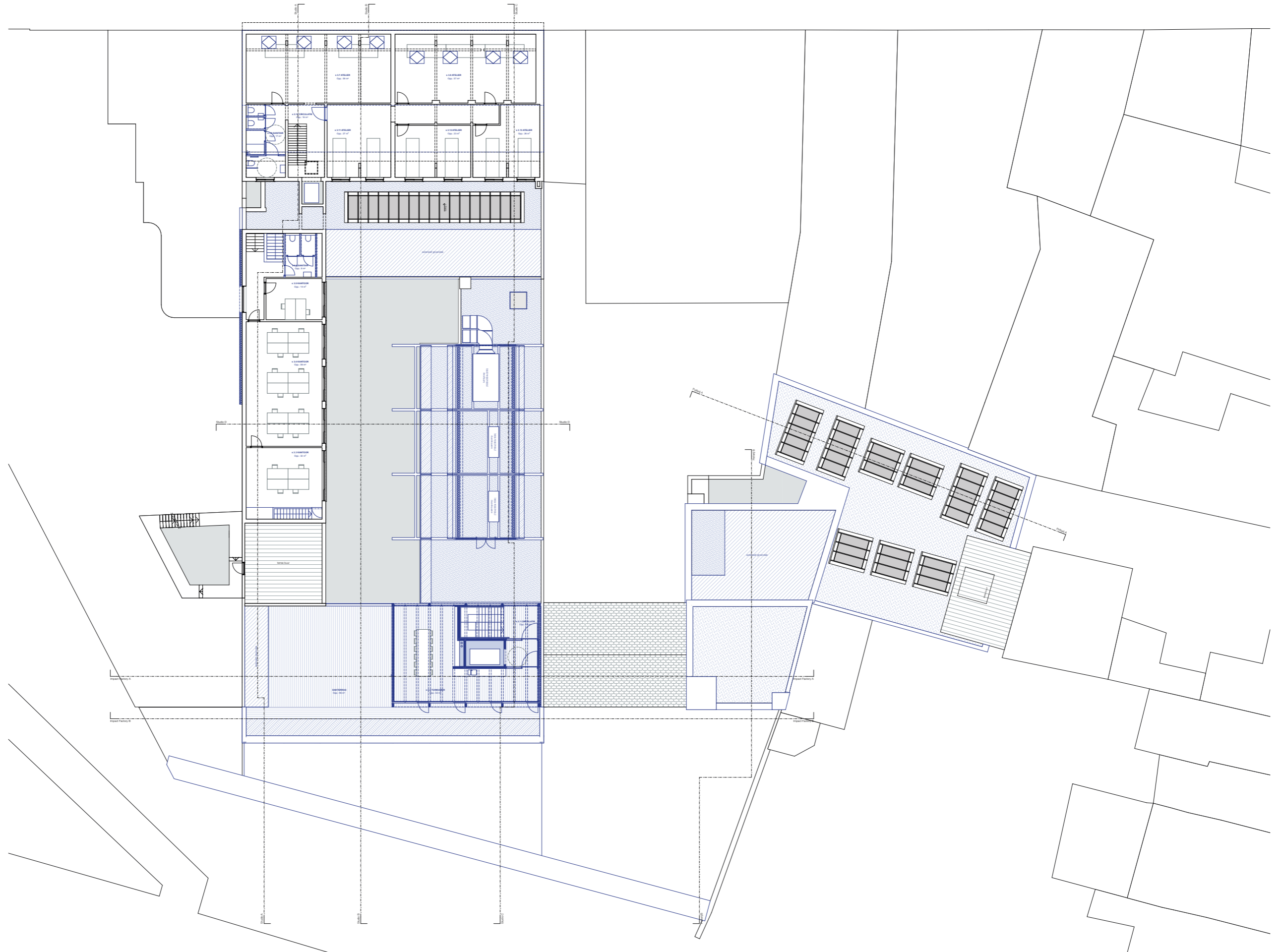
eerste verdieping

PLANNEN



tweede verdieping

PLANNEN



derde verdieping

5 | RUIMTEAANBOD EN PROGRAMMA

5.1 RUIMTEAANBOD

De bruto-oppervlakte van het kantoorgebouw is 3360m² en van de Potterij 880m².

De totale Impact Factory biedt zo'n 3250m² verhuurbare oppervlakte met ruimte voor een diverse invulling:

- 1500m² kantoren en co-working voor 125 tot 145 personen (met 400m² gedeelde lounge, vergaderruimtes, onthaal, ...)
- 600m² maakruimte voor ateliers en labo's,
- 2 event- en opleidingsruimte 100-120 personen (380m²)
- een expo- en demoruimte van 210m²
- een horecazaak met een 40-tal zitplaatsen (120m²).

In wat volgt wordt de aard en de inplanting van de ruimtes verder toegelicht.

Er wordt een indicatie gegeven van de verhuurprijzen, maar deze zijn afhankelijk van de resultaten van de marktverkenning die mee de aard van de (investerings)partners en gebruikers zal bepalen. In het onderdeel 'verhuurmodel' wordt de aard van de verhuur ook verder toegelicht.



	Kantoren en co-working
	850m ² kantoren (100-110 personen) 250m ² coworking (25-35 personen)

	Meeting, collectieve ruimte en onthaal
	140m ² meetingruimte (7 ruimtes voor 4 tot 20 personen) 180m ² collectieve ruimte (lounge) 80m ² onthaal en loket

	Labo's en ateliers
	600m ² flexibele ruimte (12-13 ruimtes)

	Opleidings- en eventruimtes
	180m ² eventruimte (100 personen) 200m ² eventruimte (120 personen)

Er worden 125-145 werkplekken voorzien in verschillende ruimtes en formules. In de sector van de circulaire economie zijn veel KMO's, start- en scale-ups actief en Impact Factory wil werkruimte bieden aan deze doelgroep. Er zijn 25 tot 35 werkplekken voorzien als coworking, met vaste of flexibele bureaus voor freelancers. Daarnaast zijn er 100-110 werkplekken in afgesloten kantoren met ruimte voor 2 tot 20 personen. Het grootste gedeelte van de workspace is ondergebracht op de tweede en derde verdieping van het kantoorgebouw.

Aard van verhuur: dienstencontracten o.b.v. bezetting, tarieven van ca. 285€ – 335€ per persoon per maand (excl. BTW).

Op basis van sponsorships en werkingssubsidies kunnen mogelijk aangepaste tarieven worden gehanteerd voor startende ondernemingen.

Naast de werkplekken zijn er gedeelde vergaderfaciliteiten die enerzijds ter beschikking staan van de ondernemers die zich vestigen in Impact Factory en de partner-organisaties maar anderzijds ook extern zullen kunnen gehuurd worden op uurbasis. De vergaderruimtes zijn ondergebracht in het kantoorgebouw op de eerste verdieping en in het dakpaviljoen. Een grote collectieve ruimte, gekoppeld met de horecazaak, vormt het kloppend hart van de site waar alle bewoners elkaar tegenkomen en de informele contacten plaatsvinden. Deze ruimte op de eerste verdieping van het kantoorgebouw is niet alleen een lounge, maar ook een plek waar een interne programmatie voor de community kan opgezet worden.

De lounge is gekoppeld aan het centrale onthaal waar bezoekers worden ontvangen en wegwijs worden gemaakt in het gebouw. Het onthaal en eventueel een loket zullen zich bevinden in het koetshuis, centraal tussen Potterij en kantoorgebouw.

Aard van verhuur: gebruik van de ruimtes is inbegrepen in de verhuur van de workspace en wordt aan externen verhuurd o.b.v. uurtarieven van ca. 50€/u (excl. BTW)

Impact Factory wil, ondanks logistieke beperkingen, ook ruimte bieden voor kleinschalige productie, prototyping en onderzoek. Vanuit dat oogpunt is 20% van de ruimte voorzien als maak- en productieruimte waar zowel labo's (fablab, biolab, ...) als (educatieve) ateliers kunnen worden voorzien. De oppervlakte kan variëren van 20m² tot 180m². De ruimtes kunnen zowel individuele, toegewezen ruimtes zijn als gedeelde ruimtes die ter beschikking staan van verschillende partners en ondernemingen. Dit zal bepaald worden i.f.v. de concrete vraag en aard van de partner.

Het grootste deel van de Potterij is voorzien als polyvalente atelierruimtes, met op het gelijkvloers een aantal ruimtes die een grotere zichtbaarheid genieten en bezoekersgericht kunnen zijn. Ook in het kantoorgebouw kan, aan één zijde van de binnenkoer, op de eerste en tweede verdieping telkens 180m² maakruimte voorzien worden, die flexibel in te delen is. De labo's en ateliers willen ruimte bieden aan ondernemers die naast een kantoor baat hebben bij een labo voor prototyping en experiment, voor makers die kleinschalig circulair produceren (zonder grote logistieke vereisten) en/of producten willen aanbieden of voor educatieve workshops en projectwerking.

Aard van verhuur: huurcontracten met doorrekening van vaste en variabele kosten, huurtarieven van ca. 75 – 125€/m²/jaar (excl. kosten en BTW).

De Stad onderzoekt hoe ze via haar investering in het vastgoed en dankzij de middelen van de subsidie sociale infrastructuur, ruimte kan aanbieden aan aangepaste tarieven voor partners die sociale opwaartse mobiliteit van kwetsbare burgers genereren op basis van circulaire activiteiten.

Impact Factory wil meer zijn dan een plek waar gewerkt wordt rond circulariteit en duurzaam ondernemen. Het moet ook een community worden, een bruisende plaats waar altijd iets te doen is, een plek waar men terecht kan voor lezingen, events, demonstraties en workshops. Impact Factory moet een plek worden waar men ontmoet, bijleert en geïnspireerd raakt.

Om dit alles mogelijk te maken willen we 2 inspirerende, polyvalente ruimtes met een capaciteit van 100 – 120 personen en eigen toegang tot keuken en sanitair. In beide ruimtes moet het mogelijk zijn een lezing te geven, een receptie of diner te organiseren of een workshop te laten doorgaan.

De ruimtes zijn bedoeld voor het organiseren van events voor en door de bewoners van Impact Factory, voor externe bedrijven, organisaties, kennisinstellingen, ... die events en opleidingen organiseren, voor onderwijsinstellingen en educatieve organisaties om workshops en cursussen op locatie te geven en voor het opzetten van een eigen publieksprogramma met lezingen en events.

Momenteel is het uitgangspunt dat de grote ruimte op de eerste verdieping van de Potterij en de ruimte boven de lounge in het kantoorgebouw wordt voorzien voor dergelijk gebruik.

Aard van verhuur: verhuur op (halve) dagbasis, o.b.v. tarieven van ca. 400€ – 750€ per halve dag of te bepalen o.b.v. structurele partnerschappen.

De Stad onderzoekt hoe ze via haar investering in het vastgoed en dankzij de middelen van de subsidie sociale infrastructuur, ruimte kan aanbieden aan aangepaste tarieven voor partners die sociale opwaartse mobiliteit van kwetsbare burgers genereren op basis van circulaire activiteiten.



5.2 DIENSTVERLENING & PROGRAMMATIE

Begeleiding ondernemers

Naast een ruimte-aanbod wil Impact Factory ook bepaalde dienstverlening koppelen aan Impact Factory die erop gericht is ondernemers te ondersteunen, te sensibiliseren en te informeren om impact-businesses op te zetten en op te schalen. De doelgroep en concrete aard van de dienstverlening zal afhangen van de concrete partnerschappen die worden afgesloten in aanloop naar exploitatie. Via de ESF-oproep Circulair werk(t)! is een partnerschap uitgewerkt tussen de Stad Mechelen, Unizo Provincie Antwerpen, Ecoso, Switchrs, VLAIO en Thomas More Research waarbij een loketwerking is opgezet om circulaire producten en diensten te ontwikkelen in de regio Rivierenland. Dit project loopt tot eind 2023. Een jaarlijkse oproep getiteld Sluit de Cirkel zet zowel in op intensieve business-begeleiding als financiering van startende ideeën. Thomas More biedt ondersteuning ivf marktacceptatie-onderzoek, haalbaarheidsstudies en zo meer. In functie van de toekomstige dienstverlening moet herbekeken worden hoe dit structureel partnerschap verder kan worden getrokken, alsook uitgebreid/verdiept ivf opschaling.

Eigen programmatie (cfr. Late Nights)


Impact Factory organiseerde in 2022 en 2023 een reeks aan inspirerende events met sprekers, rond thema's zoals Impact strategieën: "Welke business modellen werken?" of "Clubhuizen om de circulaire economie te faciliteren", en "Wie gaat dat betalen?" over de financiering en het opzetten van circulaire businessmodellen.

Van elkaar leren en inspireren zien wij als belangrijke hefboom tot maatschappelijke verandering. Aansluitend voorzagen wij steeds een netwerkmoment voor een ongedwongen babbel bij een drankje met allerlei circulaire experts aanwezig. Dergelijke evenementen dragen bij tot het vormen van de impact community en zien wij dus als onlosmakelijk verbonden met de werking van Impact Factory.

Expo en showcase


Om zoveel mogelijk ondernemers en burgers te enthousiasmeren om circulaire te produceren en consumeren, en alle types ondernemers en burgers aan te spreken is het belangrijk om de circulaire economie tastbaar te maken. Materialen en producten langer in de economie houden is geen utopie, maar al heel concreet en mogelijk. Innovatie kan tastbaar worden gemaakt voor iedereen, in tentoonstellingen, in een conceptstore, in de atelierwerking en workshops.

Door iedereen te betrekken in de herstel- en maakeconomie bouwen we ook aan een inclusieve samenleving met opwaartse mobiliteit van sociaal kwetsbare burgers. Maar ook kunnen we andere doelgroepen laten dromen van een ecologische en sociaal rechtvaardige toekomst zonder belerend te zijn, via verwondering en fascinatie.



Exporuimte / conceptstore

200m² open ruimte (duplex)



Horeca

120m² verbruiksruimte, keuken, toog en berging (50-60 zitplaatsen)

Impact Factory wil circulaire economie tastbaar maken voor het grote publiek en wil ruimte reserveren om in wisselende opstelling producten, thema's of projecten te presenteren. Het dient een laagdrempelige, publiek toegankelijke plek te zijn en daarom wordt deze ingepland in de Potterij, gekoppeld met het onthaal en met toegang tot de ateliers.

Een koppeling van de exporuimte met een conceptstore versterkt de publieke aantrekkingskracht en geeft de ondernemers een mogelijkheid om producten meer bekendheid te geven. De exporuimte & conceptstore zal centraal onderdak krijgen in de Potterij waar ze ook verbonden kan worden met polyvalente ruimte en ateliers.

Aard: aard verhuur en verhuurprijs te bepalen i.f.v. het gebruik (te koppelen met sponsorships)

Gekoppeld aan het nieuwe plein, de tuin en het onthaal wordt in de nieuwe sokkel van het kantoorgebouw een horecazaak ondergebracht wat meteen ook voor dynamiek aan de toekomstige publieke ruimte zorgt. De verbruiksruimte is intern verbonden met de collectieve ruimte van de workspace zodat de bewoners en gebruikers van Impact Factory zich deze maximaal mee kunnen toe-eigenen. Het dient een ontmoetingsplaats te zijn voor hen, maar zorgt daarnaast ook dat toevallige passanten en bezoekers een reden hebben om Impact Factory te bezoeken. Het verhoogt de laagdrempeligheid en de levendigheid. Doel is om ook in de uitbating exemplarisch te zijn wat betreft duurzame voeding en zero-waste.

Aard: huurcontracten met doorrekening van vaste en variabele kosten, huurtarieven van ca. 175 - 190€/m²/jaar (excl. kosten en BTW).

CIRCULAIRE ECONOMIE HUB - REGIO MECHELEN



6 | ONTWIKKELINGSMODEL

6.1 PPS – SAMENWERKING

De ontwikkeling van Impact Factory is een publiek-private samenwerking tussen Stad Mechelen, de OVAM en de projectvennootschap NV Sylvestra, waarvan de aandelen in handen zijn van Stadsmakersfonds.

Stadsmakersfonds en Stad Mechelen zijn de initiatiefnemers om het bestaande kantoorgebouw en de Potterij om te vormen tot een flexibele infrastructuur waarin Impact Factory een onderkomen kan vinden. Zij treden op als bouwheer/ontwikkelaar en zorgen dat de financiering van het bouwproject rondgeraakt.

De OVAM sloot in de zomer van 2021 een domeinconcessie af met de Stad Mechelen die de renovatie en herbestemming van de Potterij op zich zal nemen. OVAM staat nog wel in voor de volgende fase van de sanering in het

voorjaar van 2023.

Tussen NV Sylvestra en Stad Mechelen werd in oktober 2021 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met oog op de gezamenlijke ontwikkeling van Impact Factory. Daarin wordt gestipuleerd dat NV Sylvestra als private partij zal instaan voor de renovatie en uitbreiding van het kantoorgebouw en de bijhorende uitbreiding; Stad Mechelen zal als publieke partij instaan voor de renovatie van de Potterij. Beide partijen staan daarbij in voor de financiering van de respectievelijke delen. Het geheel zal echter als één 'Impact Factory' worden ontwikkeld (ontwerp, vergunningen, bouw) en geëxploiteerd.

In het kader van de samenwerking werd in de zomer van 2021 een subsidie-aanvraag ingediend in kader

van een EFRO-projectoproep naar aanleiding van de herstelmaatregelen na de coronacrisis (React-EU). Deze oproep was specifiek gericht op het ondersteunen van investeringsprojecten rond circulaire economie in stedelijke context. In het najaar van 2021 werden de EFRO-subsidies toegewezen aan het project Impact Factory. Daarnaast is een subsidie toegewezen vanuit het Vlaamse stedenbeleid voor de ontwikkeling van sociale infrastructuur met als doel opwaartse sociale mobiliteit te creëren voor kwetsbare burgers via circulaire activiteiten.

6.2 ONTWIKKELING PRIVAAT GEDEELTE – NV SYLVESTRA

NV Sylvestra is de vennootschap die reeds sinds de jaren 90 eigenaar is van het betreffende kantoorgebouw.

Alle aandelen van NV Sylvestra werden eind september 2021 overgenomen door Stadsmakersfonds. NV Sylvestra is met andere woorden de SPV – of projectvennootschap – die instaat voor het private gedeelte van de ontwikkeling van Impact Factory.

Stadsmakersfonds (officieel genaamd Miss Miyagi Fonds cv) is een coöperatieve onderneming. Het fonds laat kleine investeerders toe om bij te dragen aan dynamische, duurzame en warme steden en gemeenten door te investeren in de ontwikkeling van bijzondere vastgoedprojecten met een essentiële maatschappelijke rol. Zo geeft Stadsmakersfonds ruimte aan betekenisvolle initiatieven die de stad ziel geven, maar die het vaak moeten afleggen tegen eenzijdige belangen. Stadsmakersfonds werd in 2022 gekozen tot één van de Radicale Vernieuwers (een campagne van de

Sociale InnovatieFabriek, Trends en Cera, in samenwerking met VLAIO, Nationale Loterij en heel wat andere partners).

De ontwikkeling van Impact Factory sluit qua schaal, doelstellingen en haalbaarheid 100% aan bij de missie van het fonds en is een van de speerprojecten van de komende jaren. NV Sylvestra stond, na overname van de aandelen, in voor de aankoop van een garage met 26 autostaanplaatsen in de Ravenbergstraat om eventueel ter beschikking te stellen van gebruikers van Impact Factory. Daarnaast kocht de vennootschap in voorjaar 2023 het voormalige koetshuis dat tussen het kantoorgebouw en de potterij ligt en de fysieke verbinding tussen beide mogelijk maakt.

NV Sylvestra zal tijdens de ontwikkelingsfase als projectontwikkelaar instaan voor de totale (energetische) renovatie van het kantoorgebouw, de aanpassingen om het gebouw zichtbaar en toegankelijk te maken via de achterzijde en de aanpassingen aan

het koetshuis met oog op de verbinding tussen kantoorgebouw en potterij.

De gebouwen zullen volledig afgewerkt ter beschikking gesteld worden van een exploitant of exploitatievennootschap die alleen dient in te staan voor de binneninrichting.

Tot het moment dat de omgevingsvergunning voor het project is afgeleverd (einde 2023), zal Stadsmakersfonds de enige aandeelhouder van NV Sylvestra blijven. Met oog op het starten van de bouwfase (voorjaar 2024) zullen, met oog op kapitaalverhoging, bijkomende aandeelhouders worden aangetrokken (die dus de facto mee eigenaar van het gebouw worden). Behalve naar ontwikkelingspartners (aandeelhouders) met ervaring in de exploitatie van dergelijke projecten wordt ook gekeken naar (kleinere) ondernemers die hun activiteiten structureel willen uitbouwen en er zich eventueel langdurig willen vestigen.

6.3 ONTWIKKELING PUBLIEK GEDEELTE – STAD MECHELEN

Het is een van de prioritaire beleidsdoelstellingen van de Stad Mechelen in 2020-2025 om in te zetten op circulair ondernemerschap als onderdeel van het speerpunt ondernemen alsook het Klimaatplan 2030. Vanuit die optiek besliste de Stad Mechelen om middelen vrij te maken voor de ontwikkeling van Impact Factory i.s.m. een private partner. Hoewel de OVAM nog instaat voor de verdere bodemsaneringswerken in de Potterij, staat de Stad Mechelen in voor de volledige renovatie en upgrade van het voormalig industrieel gebouw tot een bruikbare flexibele casco met open ruimtes voor polyvalent gebruik.

In 2021 werd reeds geïnvesteerd in een aantal tijdelijke ingrepen zodoende een proof-of-concept van Impact Factory in de Potterij te laten draaien, waarbij diverse lokale circulaire initiatieven er onderdak vonden. Toen de sanering startte en deze initiatieven moesten verhuizen, stelde de stad twee panden ter beschikking aan deze circulaire initiatieven om tijdelijk verder te werken.

Met de beschikbare middelen zal de Stad minstens de casco-renovatie van de potterij kunnen uitvoeren, waarbij ook de problematiek van het betonrot wordt aangepakt. Afhankelijk van de

beschikbare financiële middelen wordt het gebouw volledig afgewerkt of casco ter beschikking gesteld van de exploitant die de verdere plaatsing van de duurzame bouwtechnieken, afwerking en inrichting op zich neemt.

71 EXPLOITATIE & VERHUUR

7.1 EXPLOITATIEMODEL

NV Sylvestra en Stad Mechelen voorzien de infrastructuur waarin Impact Factory vorm kan krijgen. Impact Factory zelf wordt vormgegeven door de ondernemers, organisaties en initiatieven die er zich vestigen en de dienstverlening en programmatie die eraan gekoppeld wordt. Het opzetten van een gepast exploitatiemodel is noodzakelijk om dit concept te laten slagen.

Uitgangspunt is alleszins dat beide gebouwen als één geheel worden uitgebaat voor een grote diversiteit aan gebruikers, op basis van een dienstenmodel waarbij niet alleen ruimtes gehuurd worden op dag-, maand- of jaarbasis maar ook beheer en diensten mee worden aangeboden: onthaal, schoonmaak, energie, internet, koffie en andere catering, community-events,... Daarnaast lijkt het ook noodzakelijk om partners aan te trekken om een (publieke) programmatie uit te bouwen en een dienstverlening voor circulaire ondernemers.

Op basis van de marktverkenning in zomer en najaar 2023 en de aard van de partners die zich aandienen wordt het

exploitatiemodel verder verfijnd tegen einde 2023.

Momenteel is het uitgangspunt dat een exploitatievennootschap wordt opgericht die de uitbating, het beheer en de programmatie op zich neemt. Voor het dagelijks beheer kan deze vennootschap een overeenkomst sluiten met een externe partij of het geschikte personeel aanwerven. Voor de programmatie en de dienstverlening zijn samenwerkingen met andere (organisaties, kennis- en onderwijsinstellingen, ...) wenselijk.

NV Sylvestra zal het afgewerkte pand na ontwikkeling langdurig verhuren aan die exploitatievennootschap. NV Sylvestra en diens aandeelhouders hebben de ambitie om een structurele rol te spelen in de exploitatie door een participatie in die vennootschap. Dat zorgt voor risicospreiding (de uitbater neemt niet eenzijdig het risico voor de verhuur) en vermijdt belangenconflicten tussen vastgoedeigenaar en exploitant (beiden profiteren mee van succesvolle uitbating).

Stadsmakersfonds stelt vandaag voorop om minstens tijdens de eerste 3 jaar van

exploitatie zijn aandelen in NV Sylvestra te behouden, zodoende de opstartfase mee te overbruggen en het project bij te sturen waar nodig.

Stad Mechelen heeft geen ambitie om een actieve rol te spelen in het dagelijks beheer van Impact Factory en wil ook de uitbating en verhuur van het publiek-gefinancierde gedeelte overlaten aan een exploitatievennootschap waarin de juiste partners een participatie hebben. Hiervoor zal een concessie- of huurovereenkomst dienen te worden gesloten met deze exploitant, die mogelijk ook de financiering voor afwerking, plaatsing van de technieken en inrichting op zich zal nemen. – gele zin vervangen door: Juridisch wordt onderzocht hoe dit het beste kan gebeuren.

NV Sylvestra en Stad Mechelen onderzoeken momenteel de zakelijke en juridische mogelijkheden voor een dergelijk exploitatiemodel, waarbij rekening wordt gehouden met het kader van de wet overheidsopdrachten en de voorwaarden omtrent staatssteun die worden opgelegd omwille van de EFRO-subsidiëring.

7.2 VERHUURMODEL

Het zal de exploitant of exploitatievennootschap zijn die de ruimtes beheert en verhuurt aan de betreffende eindgebruikers. Daarbij zullen ook steeds diensten en beheerskosten inbegrepen zijn aangezien deze collectief voorzien en georganiseerd zijn: energie- en waterverbruik, internet, schoonmaak, onthaal en communitywerking, catering (koffie, water, ...), onderhoud en kleine herstellingen, belastingen (onroerende voorheffing), ... Deze diensten zullen, afhankelijk van de aard van de ruimte en de partner verschillen.

Afhankelijk van het type ruimte en de aard van de partner zal het geheel als dienstencontract worden aangeboden of als een huurcontract met doorrekening

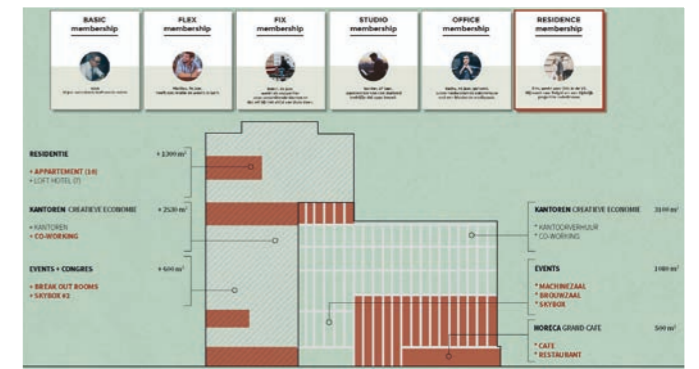
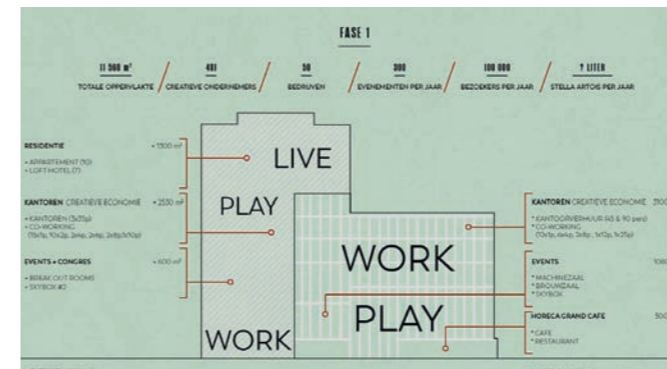
van kosten. Als voorbeeld kan hier verwezen worden naar projecten als De Hoorn in Leuven of Hal 5 waarbij ook dienstencontracten worden afgesloten met de gebruikers.

Doel is om de huurders zo te cureren dat een gedifferentieerde mix van ondernemers en initiatieven ontstaat die maximale synergie, samenwerking en optimaal gebruik van de infrastructuur oplevert.

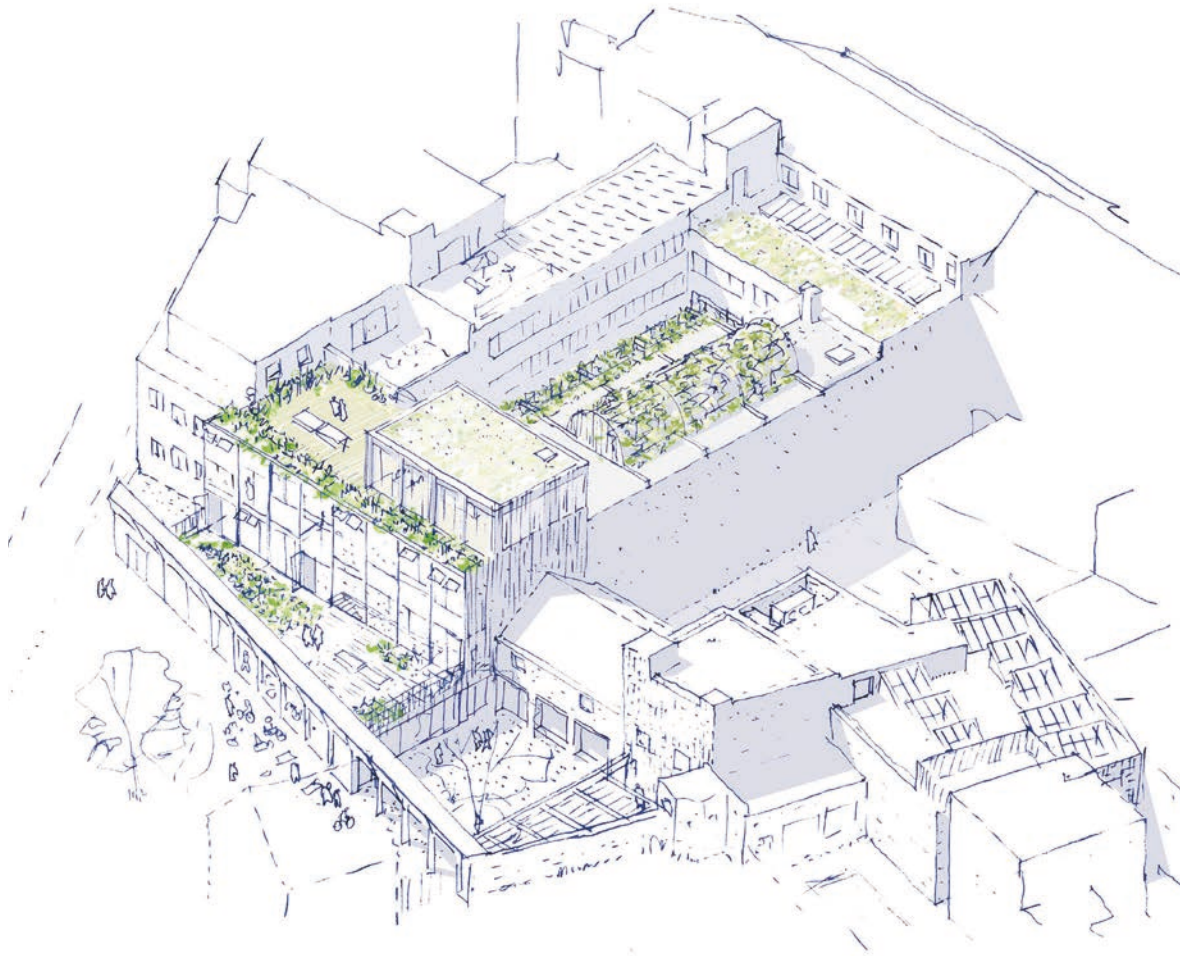
Hoewel de Stad Mechelen geen actieve rol speelt in het operationeel beheer zal ze – gezien de geïnvesteerde middelen en de beleidsdoelstellingen - mee optreden als curator van de ruimtegebruikers van het publiek gefinancierde

gedeelte (700-750m² verhuurbare oppervlakte) zodoende te kunnen wegen op het inhoudelijk verhaal van Impact Factory. Doel is daarbij om ook financiële ondersteuning te bieden aan bepaalde organisaties die omwille van de aard van hun werking of doel financieel niet zelfbedruipend zijn. De selectie van deze organisaties of ondernemers zal gebeuren volgens de openbare procedure die eventueel in acht dient te worden genomen.

Ook wenst de stad betrokken te blijven bij de uitbouw van de community, de programmatie en de geboden dienstverlening.



Miss Miyagi was als projectbegeleider eveneens betrokken bij de ontwikkeling van De Hoorn in Leuven en werkte mee het exploitatiemodel uit. Ook hier betreft het een gemengde herbestemming waarbij een exploitatievennootschap het gebouw uitbaat en de ruimtes aan de eindgebruikers ter beschikking stelt met inbegrip van alle diensten en beheer.



INITIATIEF VAN



MEDE MOGELIJK GEMAAKT DOOR:

