



Bouw en tijdelijke ingebruikname van een circulaire hub en maakleerplek

Trefwoorden: circulaire uitgangspunten voor tijdelijk bouwen, geen gebruik van nieuwe materialen, gedeeld gebruik, flexibel ontwerpen, circulair aankopen in de bouw

In opdracht van: Gemeente Leuven, België

Contactpersoon: Lien Neys, architect, Lien.neyns@leuven.be; Jessie Van Couwenberghe, projectcoördinator circulaire economie, Jessie.VanCouwenberghe@leuven.be

Introductie

Dit Interreg NSR ProCirc proefproject is gesitueerd in het havengebied van de stad Leuven en strekt zich uit over twee iconische gebouwen. In 2016 verwierf de gemeente het terrein 'De Molens', een voormalig korenmolencomplex, met naastgelegen kantoren, laboratorium en woongebouw. Het gebruik van deze locatie is gegarandeerd voor minimaal tien jaar. 'De Silo's' zijn aangekocht door een projectontwikkelaar die de begane grond van het gebouw tot eind 2022 in gebruik heeft genomen voor tijdelijke bewoning, waarna het in de originele staat moet worden opgeleverd. Hiermee ontstond de kans om te voorzien in de

behoefte aan een circulaire hub in de stad, met ruimte voor creatieve en educatieve activiteiten. Aangezien circulair bouwen een van de vijf prioriteiten is in de Leuvense Roadmap naar een 'netto nul' Leuven 2050, werd het laatste stukje aan de puzzel toegevoegd.

Aanbestedingsproces

Het tijdelijke karakter van het project bood een uitzonderlijke kans om een vernieuwend ontwerpconcept te creëren. De ambities van circulair bouwen van het project waren:

- maximaal hergebruik van materialen en bouwelementen, vermijden van nieuwe materialen,



- veranderingsgericht ontwerp om flexibiliteit en deelgebruik te vergroten,
- eenvoudige beschikbaarheid van bouwdelen voor hoogwaardig hergebruik na de tijdelijke ingebruikname, gerichtheid op maximaal hergebruik in de permanente ingebruikname,
- duurzaamheid van materialen en constructiemethodes,
- beperkte onderhouds- en bedrijfskosten.

De opdracht werd aanbesteed in een competitieve procedure met onderhandelingen. Bij de aanbesteding is een notitie van twee pagina's toegevoegd waarin de circulaire criteria werden toegelicht, alsmede een toelichting op kostenbesparende maatregelen en de bedrijfscasus. De kandidaten werd gevraagd om hun keuze en gebruik van materialen in hun aanbod te illustreren.

Opschalen van circulaire aanbesteding

De stad Leuven beschouwde het maakleerplek-project als een proefproject voor circulair aanbesteden in de bouw en tijdelijk gebruik, zodat ze de geleerde lessen kunnen implementeren in toekomstige projecten. Om circulair bouwen op te schalen naar de gangbare praktijk is samen met Interreg NSR ProCirc een organisatieveranderingstraject opgezet. De relevante interne stakeholders zijn geïdentificeerd, waaronder architecten, technische specialisten, aanbestedings- en juridische teams, raadsleden, management, de financiële afdeling en de coördinator circulaire economie. Deze actoren bespraken kansen en knelpunten voor opschaling van circulair bouwen binnen de stad Leuven, gefaciliteerd door een

externe consultant. Dit resulteerde in een concreet actieplan, onderschreven door alle betrokken partijen, en ontstond een beter inzicht in elkaars perspectief en bereidheid om samen te werken.

Resultaten

- Eind 2020 is de maakleerplek geopend. Inmiddels hebben 44 organisaties het participatiehandvest ondertekend en bruist het er van de bedrijvigheid.
- Rekening houdend met gefaseerde renovatie, circulaire bouwmethodes, budgettaire beperkingen en de erfgoedstatus van de gebouwen, moest het ontwerpteam focussen op het vergroten van de zichtbaarheid. Dit leidde tot een ronde gevel die kan worden omgevormd tot een broeikas, geacclimatiseerde zeecontainers in De Silo's en een modulaire steiger die de entree markeert – concrete implementaties van circulair bouwen om zowel bewoners als passanten te inspireren.
- Er zijn tijdelijke wanden geplaatst met terugkoopgarantie van de leverancier.
- De stad Leuven heeft een concreet actieplan om circulair bouwen op te schalen tot gemeengoed. Met hun concept van tijdelijke ingebruikname van leegstaande terreinen, en het circulaire DNA en de functie van de maakleerplek, hopen ze anderen te inspireren.



Geleerde lessen

- Zorg voor voldoende tijd voor de pre-aanbestedingsfase, zodat een goede marktdialoog mogelijk is. Bij circulair bouwen is de mindset en aanpak van bouwteams cruciaal en dit zou moeten worden onderzocht. Het werken met een meer lineair georiënteerd team voor dit project vergde veel inzet van de opdrachtgever om de circulaire ambities waar te maken. Over het algemeen kosten innovatieve processen tijd.
- De bouwsector maakt een leercurve door en de markt is misschien niet altijd klaar om te leveren. Zo was de onderaannemer verantwoordelijk voor verwarming, ventilatie en airconditioning (HVAC) niet in staat om de in de aanbesteding genoemde huuroplossing te bieden, omdat deze economisch niet haalbaar was.
- Er was geen aanvullend contract met de aannemer, wat inhoudt dat de gunningscriteria uit de BAFO-aanbesteding (Beste en finale offerte) niet afdwingbaar waren. Prestatiecontracten of medeondertekende ambitiedocumenten moeten mogelijk de voorkeur krijgen om partijen op elkaar af te stemmen.
- Als bepaalde materialen waarschijnlijk een hoge restwaarde hebben na afloop van je project, spreek dan een prijs of berekeningsmethode af met de leverancier en voeg de terugkoopvoorwaarden toe aan het contract. Onafhankelijke restwaardeberekeningen zijn op dit moment nog erg kostbaar en overstijgen de werkelijke restwaarde van de materialen bij kleinere projecten.

Achtergrondinformatie

Vaartopia, een programma voor stadsvernieuwing van de stad Leuven dat zich richt op het gebruik van leegstaande panden, bood de stad de mogelijkheid om fondsen te verwerven van de Vlaamse overheid om beide locaties een tijdelijke bestemming te geven. De stad wilde voorkomen dat de ontwikkeling van hoogwaardige woningen de enige focus zou zijn en wilde de financiering zo efficiënt mogelijk gebruiken, met als doel positieve effecten op de lange termijn.

Delen van het 'De Molens'-terrein zijn sinds 2002 beschermde monumenten. Helaas werd de locatie kort na de aankoop door de stad getroffen door een brand, zodat eerst de schade moest worden hersteld voordat met de bouw voor het tijdelijke gebruik kon worden begonnen. 'De Silo's' zal bij oplevering aan de ontwikkelmaatschappij worden omgebouwd voor bewoning.

Circulair bouwen is een van de vijf prioriteiten in de Roadmap naar een 'netto nul' Leuven 2050. Het centrale doel was dan ook om circulariteitsprincipes te integreren in het realiseren van het tijdelijke gebruik en de reconversie. Bovendien was de maakleerplek voorbestemd voor een circulair bedrijfsmodel en circulariteit, en staat dit centraal in haar activiteiten. Kijkend naar de geschiedenis van De Molens, waren de activiteiten hier in operationeel opzicht al behoorlijk circulair. Zo was er een eigen wasserette voor meelzakken en een garage op het terrein, en de grondstoffen kwamen per boot aan.

In 2018 werden 'Zomer op het Molenterrein'-evenementen georganiseerd om het project af te trappen. Meer dan honderd organisaties toonden interesse. Na deze activeringsfase begon het tijdelijke gebruik van beide locaties vorm te krijgen. Gedurende de periode van



tijdelijk gebruik zullen de gebouwen op het Molen-terrein in fasen worden gerestaureerd. Als het project plaats maakt voor permanente bewoning op het Molen-terrein, moet de

maakleerplek inmiddels een solide, circulaire onderneming zijn.



Foto's door: Jan Crab