



Vlaanderen
is omgeving

Segmentatie VI: Bewegredenen voor verweving van wonen en werken

Case Kortrijk – ontwerpelijk onderzoek – strategieën Kameleon

DEPARTEMENT
OMGEVING

omgevingvlaanderen.be

Deze publicatie bevat de resultaten van het ontwerpend onderzoek voor de (her)invulling van bedrijfssites te Bissegem waarbij de verwevingsstrategieën ontwikkeld in het project Kameleon worden toegepast. Dit onderzoek kadert in het studietraject segmentatiestudie IV: Beweegredenen voor verweving van wonen en werken'.

COLOFON

Verantwoordelijke uitgever:

Departement Omgeving
Vlaams Planbureau voor Omgeving
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
vpo.omgeving@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bronverwijzing: [Tack, B. \(2018\). "Segmentatie IV: Beweegredenen voor verweving van wonen en werken - case Kortrijk: ontwerpend onderzoek, strategieën Kameleon" in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.](#)

~~[Bram Tack \(2018\), Leiedal, Segmentatie VI: Beweegredenen voor verweving van wonen en werken—case Kortrijk—ontwerpend onderzoek—strategieën Kameleon, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.](#)~~

D/2018/

PARTNERS



Inhoud

| | |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| Situering onderzoek | 7 |
| Project Kameleon: ondernemen in de kern | 8 |
| Uitdaging | 8 |
| Doelstellingen | 8 |
| Een optimale dienstverlening..... | 98 |
| Een proactief beleid..... | 9 |
| 9 ruimtelijke strategieën voor verweving..... | 109 |
| Onderzoeksgebied | 11 |
| Resultaten ontwerpend onderzoek..... | 12 |
| Ontwerpen voor het onderzoeksgebied. | 12 |
| Toegepaste ruimtelijke verwevingsstrategieën..... | 14 |
| Verknopen | 14 |
| Verschalen | 15 |
| Herbruiken..... | 16 |
| Verdelen | 17 |
| Openen | 18 |





Situering onderzoek

Dit document geeft de resultaten weer van het ontwerpend onderzoek op een aantal bedrijfssites in het bebouwde weefsel van Kortrijk-Bissegem-Wevelgem. Dit ontwerpend onderzoek past een aantal ruimtelijke verwevingsstrategieën toe, die ontwikkeld werden in het project Kameleon.

Die scope van dit onderzoek staat los van het onderzoek dat door UHasselt is gedaan. Beide onderzoeken hanteren een verschillende onderzoeksmethodiek. Terwijl dit onderzoek het ontwerp naar voor schuift en een aantal situaties ruimtelijk uittest, vertrekt UHasselt van een meer collaboratieve methodiek, die gebaseerd is op observaties en interviews met de individuele bedrijven en die uiteindelijk leidt tot tijdslijnen van de bedrijven. De ene benadering is dus eerder stedenbouwkundig en de andere eerder bedrijfseconomisch.

Ondanks die verschillende benadering, zien we toch een aantal overlappingen. Sommige strategieën, zoals het belang van de relatie met de omgeving, komen in beide onderzoeken voor. Daarnaast leveren beide onderzoeken ook andere resultaten op, die voor een deel te verklaren zijn door die verschillende benadering. Zo gebruikt het Kameleon-project bijvoorbeeld “verschaling” als verwevingsstrategie. In dit geval stelt deze strategie voor om grote bouwblokken op te delen naar kleinere zodat er in het gebied een grotere morfologische samenhang is. Dit illustreert de stedenbouwkundige, morfologische benadering van het Kameleon-project: vanuit de kleinste bouwblokken en korrels gezien, is verschaling inderdaad een logisch gevolg. UHasselt vertrekt van een meer bedrijfseconomisch perspectief en nuanceert dit beeld van grote en kleine bouwblokken enigszins. Verschaling is vanuit bedrijfseconomisch perspectief niet altijd wenselijk en zelfs ook niet altijd nodig. Het UHasselt-onderzoek haalt voorbeelden van bedrijven aan, waarin wonen en werken met grote bedrijven, of grote bouwblokken tussen kleine korrels, goed mogelijk is. Het maakt zelfs specifiek deel uit van dat type economisch weefsel. Dit laatste illustreert het onderzoek van AWB, dat via inventarisatie verschillen types economische gebieden definieerde. Hierin komen economische activiteiten zoals productie en industrie ook voor in gemengde omgevingen.



Project Kameleon: ondernemen in de kern

Kameleon is een gesubsidieerd project vanuit het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen in het kader van de oproep “Ondernemingsvriendelijke gemeente”. Het project speelt in op de prioriteit “ruimte voor ondernemen buiten bedrijventerreinen”.

De resultaten van het project zijn consulteerbaar op ondernemenindekern.leiedal.be.

Uitdaging

Onze ruimte wordt gekenmerkt door een veelheid aan geïsoleerde gebieden met bedrijvigheid in stedelijke of gemeentelijke kernen. Met Kameleon wil de intercommunale Leiedal samen met de gemeenten uit de regio Kortrijk de ruimte voor het ondernemen in deze kernen optimaliseren. Net zoals een kameleon zich aan de omgeving aanpast, is nagegaan op welke manier bedrijfslocaties in een stedelijke of gemeentelijke kern kunnen opgaan. Dit kan door vraag en aanbod naar ruimte voor ondernemen beter te matchen.

De lokale besturen staan voor de grote uitdaging om ruimte voor ondernemen in de kernen te behouden, te stimuleren en te creëren. Een gebrek aan draagvlak, financieel interessantere alternatieven of de complexiteit van een vestiging in het centrum zorgen ervoor dat bedrijven steeds vaker verdwijnen. Maar het wegtrekken van bedrijven uit de kern heeft ook heel wat negatieve gevolgen. Er ontstaat leegstand, de leefkwaliteit vermindert door het verdwijnen van handelsfuncties, de mobiliteitsbehoefte stijgt door het scheiden van het wonen en werken en er moet nieuwe open ruimte ingenomen worden om de bedrijven te huisvesten.

Binnen het project Kameleon ontwikkelde Leiedal instrumenten om bij vragen rond hergebruik van verlaten economische sites de gemeentelijke dienstverlening te optimaliseren en om een proactief beleid voor de bedrijfshuisvesting te ontwikkelen.

Doelstellingen

Ondernemers op zoek naar bedrijfsruimte worden al gauw doorverwezen naar bedrijventerreinen; locaties in de kern worden te weinig overwogen. Indien er rekening gehouden wordt met een aantal voorwaarden kunnen veel bedrijfsactiviteiten wel degelijk verzoend worden met woon- of andere functies.

Het project Kameleon heeft daarom als doelstelling de bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in de stedelijke of gemeentelijke kern te verbeteren door een optimale dienstverlening en een proactief beleid.



Een optimale dienstverlening

Een ondernemer met een vraag over bedrijfshuisvestings- of uitbreidingsmogelijkheden in een gemeentelijke kern wacht nu vaak te lang op een volledig, duidelijk en genuanceerd antwoord.

Tijdens het project Kameleon werd een verbeterd dienstverleningsproces uitgewerkt op basis van een gedetailleerde analyse van de huidige gemeentelijke dienstverlening en klantenverwachtingen.

De focus ligt op de organisatie van het proces om ruimtevragen van ondernemers af te wegen.

De resultaten uit het verbetertraject willen we ook op lange termijn garanderen en integreren in het dagdagelijkse handelen. Door de professionalisering van de interne afstemmingsprocessen worden economische ruimtevragen op een objectieve en geïntegreerde manier door de verschillende diensten opgevolgd.

afwegen

De sleutel ligt in het optimaliseren van de interne afstemmingsprocessen om de aanvrager een sneller en vooral vollediger antwoord te kunnen geven. Centraal hierin staat de ontwikkeling van een afwegingsinstrument. Met die tool wordt op een objectieve en snelle manier een geïntegreerd advies gegeven bij ruimtevragen.

Organiseren

Om alles uit het afwegingsinstrument te kunnen halen, is er ook ingezet op het uitwerken van een optimaal intern gemeentelijk proces voor het behandelen van ruimtevragen. Op basis van de analyse van de bestaande trajecten is een verbeterd proces voorgesteld. Hierbij wordt ingezet op het centraliseren en delen van de informatie verspreid over de verschillende diensten

Een proactief beleid

Samen met de gemeenten zette de intercommunale Leiedal ook in op de ontwikkeling van een proactief beleid rond economische locaties in stedelijke en gemeentelijke kernen. Vandaag gebeurt de visievorming over vrijkomende economische sites in het centrum nog te vaak ad hoc. Het is de bedoeling dat de gemeente kan rekenen op een proactief beleid over welk type activiteiten mogelijk en/of wenselijk zijn op specifieke locaties in de kern, en onder welke voorwaarden.

Het proactief beleidstraject steunt op 3 pijlers: weten, kiezen en sturen.

Weten:

Lokale besturen hebben vaak geen volledig zicht op de aanwezige bedrijvigheid en potenties voor ondernemen in de kernen. De best beschikbare, maar onvolledige, bronnen zijn een overzicht van de bestemmingszones en een leegstandsregister. Het proactief beleid is gebaseerd op een volledige cartografische inventarisatie van de ruimte voor ondernemen in de gemeente. Hiervoor werd een geoloket opgezet waarbij verschillende bestaande lagen worden gecombineerd en aangevuld met bijkomende data.

Kiezen

Om uit de geïnventariseerde sites de meest strategische locaties voor visievorming te selecteren, is een methodiek uitgewerkt. Hiervoor is een focusinstrument ontwikkeld dat de sites rangschikt op basis van een aantal relevante criteria.

Sturen

Tenslotte zijn op basis van de verschillende ontwerpnde onderzoeken 9 concrete ruimtelijke strategieën voor verweving uitgewerkt. Iedere aanpak is geïllustreerd met concrete voorbeelden. De strategieën zijn in te zetten op de strategisch gekozen sites en bieden een houvast voor een duurzame verweving van ondernemen in de kern.

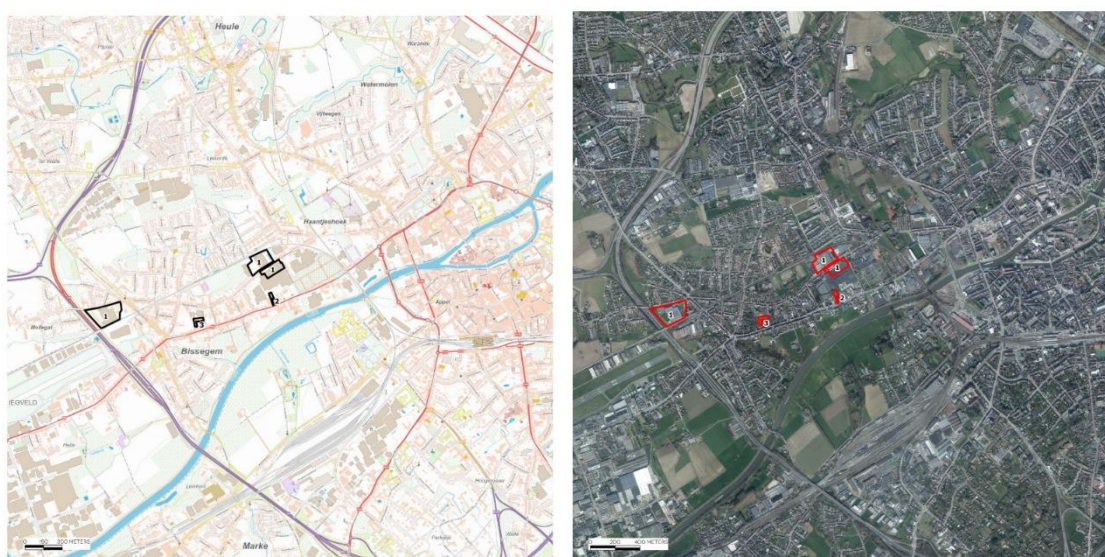


Onderzoeksgebied

Het gebied waarop de strategieën vanuit Kameleon worden toegepast is de omgeving van het bedrijf Malysse-Sterima ter hoogte van de Bissegemstraat. Malysse-Sterima is 1 van 3 bedrijven die werd geanalyseerd in kader van de segmentatiestudie VI (zie Segmentatie VI: Bewegredenen voor verweving van wonen en werken – case Kortrijk-Historiek en situering).

Er wordt gefocust op de omgeving van Malysse-Sterima ter hoogte van de Bissegemstraat omdat uit de analyse van de verweving blijkt dat er zich in dit gebied de grootste problemen (hinder) voordoen. En ook omdat er grote dynamiek (plannen rond verbouwen, uitbreiden, verplaatsen activiteiten) in dit gebied heerst.

Figuur 1: Algemene situering projectgebied (bron NGI 2018, Agiv 2017)



Figuur 2: Orthofoto onderzoeksgebied (bron Agiv/Leiedal 2017)

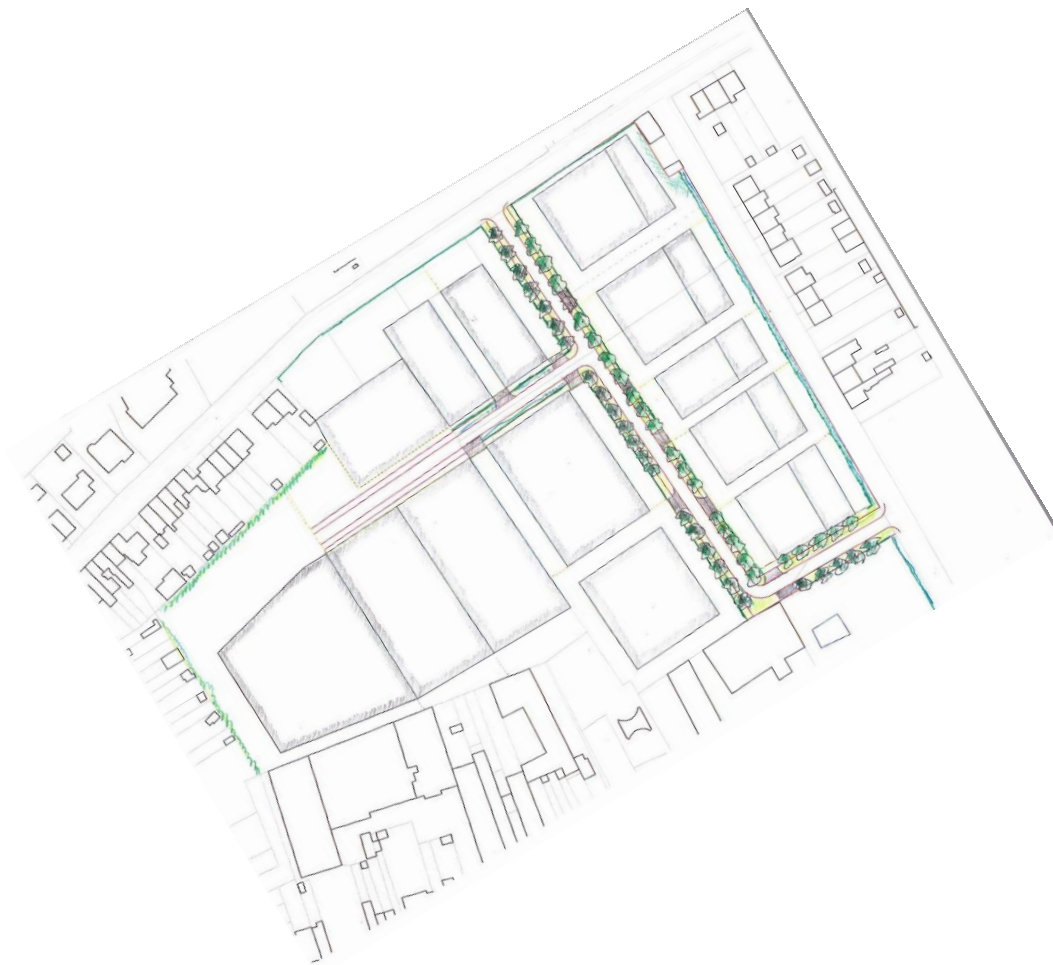


Resultaten ontwerp onderzoek

Ontwerpen voor het onderzoeksgebied.

Voor het onderzoeksgebied zijn er 2 plannen opgemaakt:

1. een plan waarbij uitgegaan wordt van de volledige herbouw en herinvulling van de site



2. een plan waarbij uitgegaan wordt van de herinvulling een aanpassing van (een deel van) de bestaande gebouwen.



LEIE DAL AUGUSTUS 2016
VERTROUWELIJK DOCUMENT 3



LEIE DAL AUGUSTUS 2016
VERTROUWELIJK DOCUMENT 4

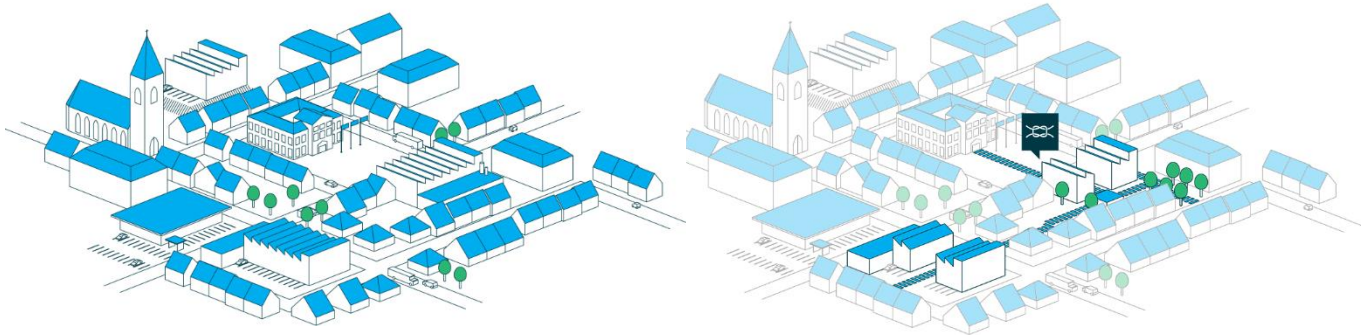


Toegepaste ruimtelijke verwevingsstrategieën

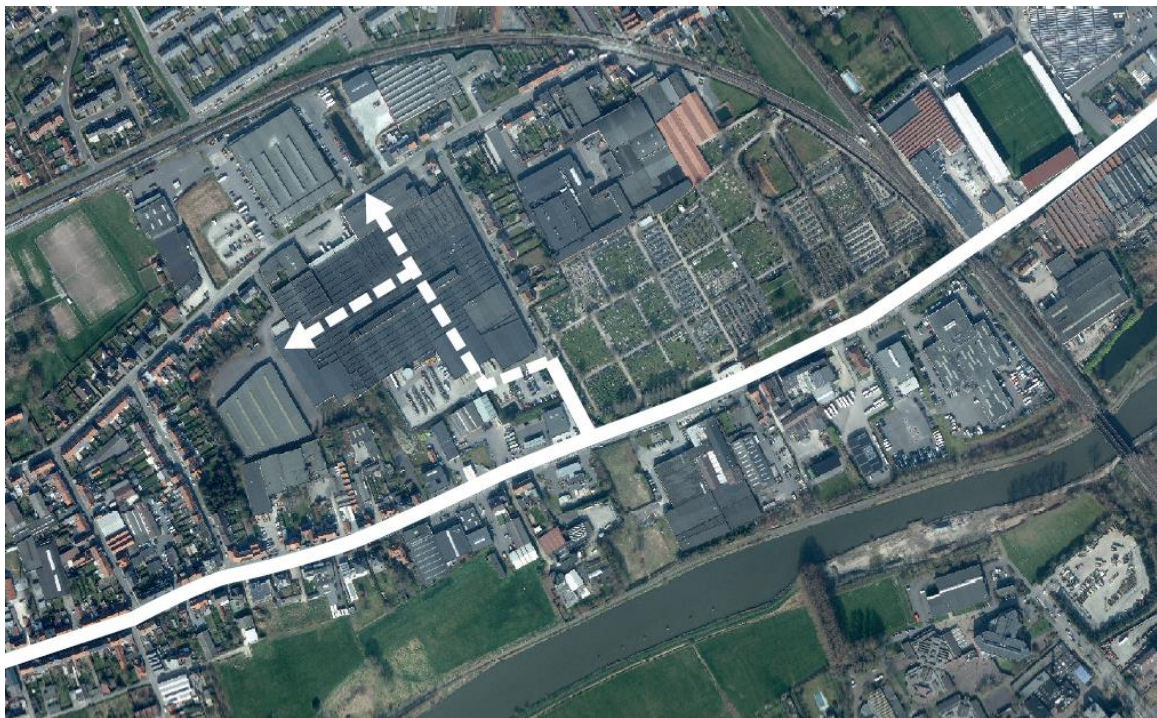
Bij het ontwerp van deze plannen zijn er verschillende ruimtelijke verwevingsstrategieën vanuit Kameleon toegepast. Dit wordt hierna geïllustreerd.

Verknopen

Het creëren van verbindingen is cruciaal. Op die manier stel je de economische site open voor voetgangers en fietsers waardoor de locatie aan betekenis wint. In sommige gevallen biedt de herontwikkeling van een economische sproet de mogelijkheid om ontbrekende schakels in het voetgangers- en fietsersnetwerk te voorzien.

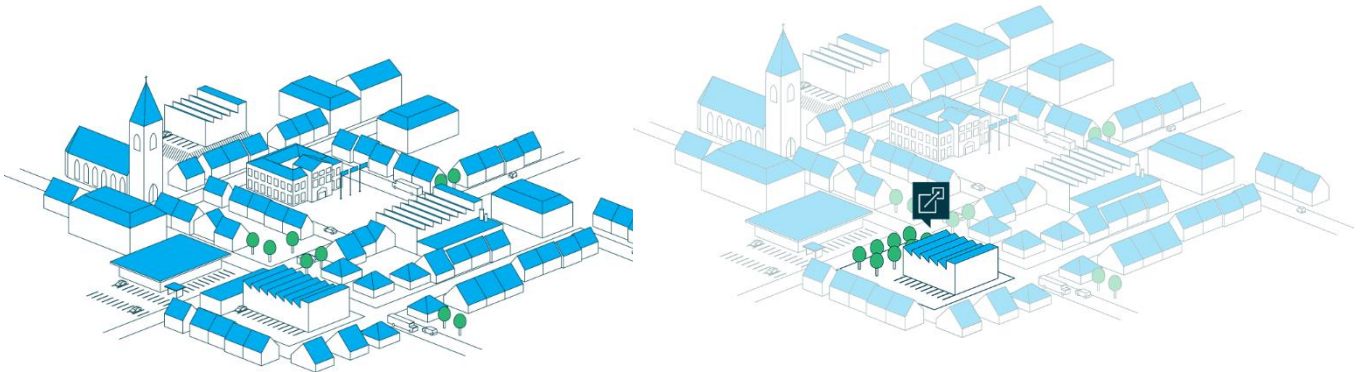


In het onderzoeksgebied bestaat de verknoping in het inbrengen van een nieuwe ontsluiting rechtstreeks naar de steenweg.

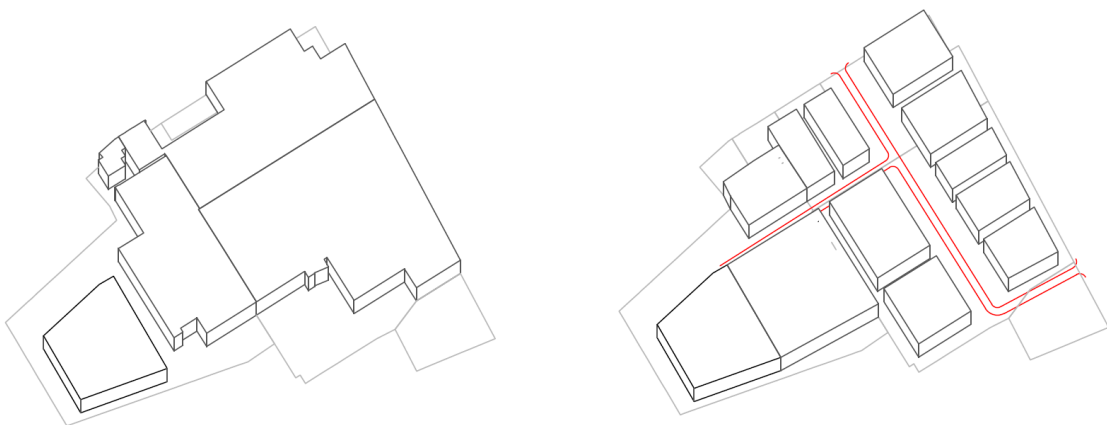


Verschalen

De schaal van de economische activiteit wordt beperkt om evenwicht te creëren met de woningen en het publiek domein in de omgeving.



In de ontwikkelde plannen is bij de herinvulling een patroon voorzien waarbij kleiner bedrijfsgebouwen worden voorzien.

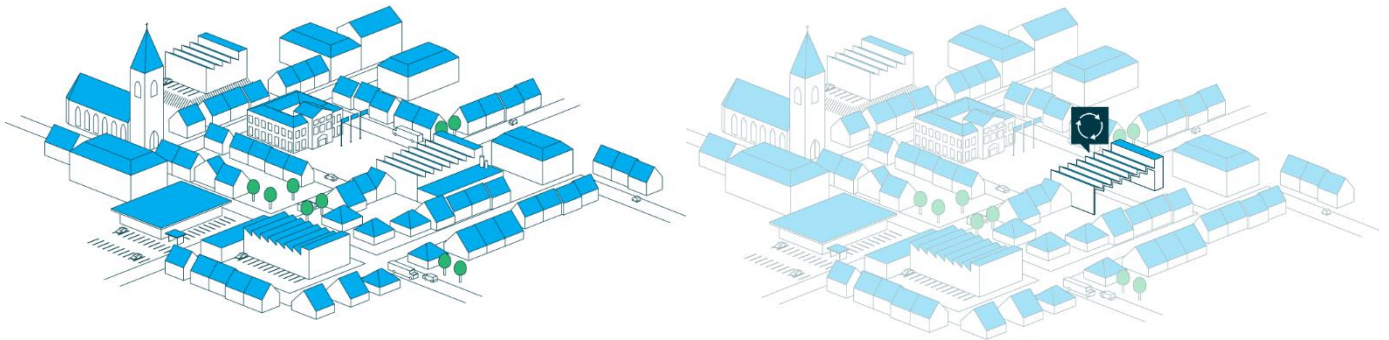


in het geval van het verbouwen wordt de bestaande bebouwing ingedeeld in verschillende modules.



Herbruiken

Gebouwen op voormalige economische sites hebben vaak erfgoedwaarde of interessante bouwfysische eigenschappen. Door de organische groei en ontwikkeling kan je sheddaken, betonnen loodsen, bakstenen gebouwen en metalen loodsen op één en dezelfde site vinden. De evaluatie van de bestaande gebouwen is dan ook een cruciaal element bij de herontwikkeling van een site. Een gebouw met een "geschiedenis" geeft al gauw meerwaarde aan het reconversieproject.

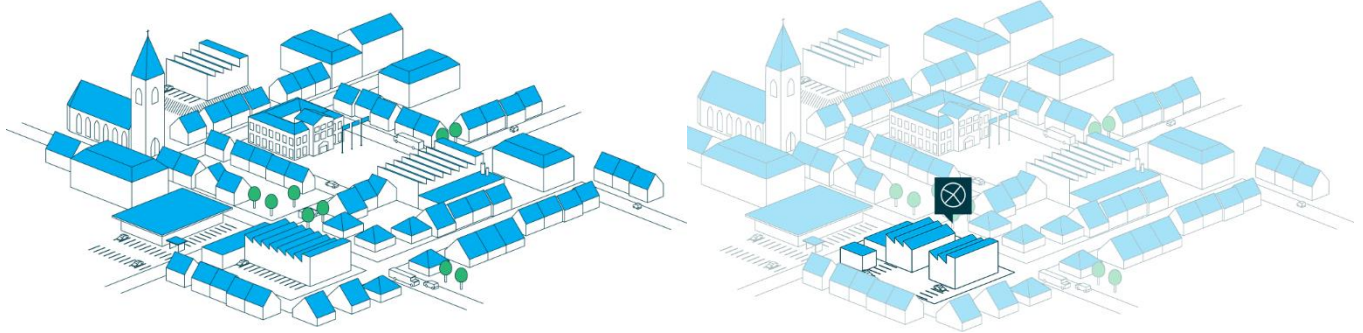


Bij het ontwerpend onderzoek wordt bij het ontwerp voor de verbouwing bijzondere aandacht besteed aan de bakstenen gevel. Omwille van zijn kenmerkend karakter wordt die behouden.



Verdelen

Open ruimtes binnen een afgesloten economische site krijgen steeds een infrastructurele definitie: als parking, laad- en loskade, buffer,... Bij het herontwikkelen en openen van sites krijgen die open ruimtes een nieuwe rol: als collectieve of publieke ruimte. De publieke ruimte verdeelt en deelt: als buffer tussen wonen en als aanduiding van de verdeling tussen de private en gemeenschappelijke delen van de site.



In het onderzoeksgebied wordt het zuiden van de site zodanig ingericht dat die ruimte biedt voor de ontsluiting en waterbuffering en tegelijkertijd zorgt voor extra afstand ten opzichte van de bestaande bewoning.

De verkeersinfrastructuur die de site in 2 deelt biedt ook ruimte voor parkeren.

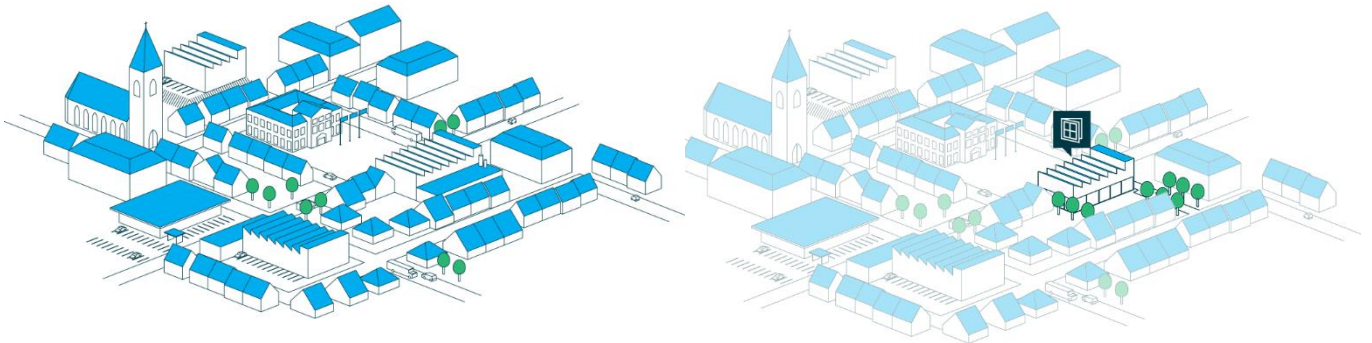


LEECAL AUGUSTUS 2016
VERTROUWELIJK DOCUMENT 3



Openen

In de meeste ondernemingen speelt de economische activiteit zich volledig intern af. Bedrijven lijken anonieme betonnen dozen zonder verbinding met de buitenwereld. Onderzoek wees erop dat het exterieur invloed heeft op de appreciatie van de economische activiteit. Kleinschalige gevels leveren dus een grotere bijdrage aan de relatie tussen de economische activiteit en de stedelijke omgeving dan grote blinde muren.



Bij de ontwerpen is gepoogd om door middel van doorsteken/openingen in de gevel het massieve karakter van de gevel te breken en ook inzicht in de bedrijfsactiviteiten te geven. Ook door het inbrengen van een nieuwe verkeersstructuur wordt het ganze binnengebied geopend voor het publiek.



LEIDAL AUGUSTUS 2016
VERTROUWELIJK DOCUMENT



////////////////////////////////////

