

***Super(woon)markten*– Isabelle Loris en Ann Pisman**

Waar in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen nog uitgegaan werd van het bijkomend aansnijden van woonzones en woonuitbreidingsgebieden, zij het weliswaar in stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied, gaat zijn opvolger, het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen een stap verder door te vertrekken van de idee dat de woonbehoeften kunnen opgevangen worden binnen het bestaande bebouwd weefsel. Het uitbreidingsverhaal wordt dus een radicaal verhaal van transformatie door hergebruik, verweving en verdichting. Die alternatieve verruimingsdoelstelling is op heden nog niet getoetst op haalbaarheid op het terrein. Dit artikel werkt een proof-of-concept uit van het begrip ruimtelijk rendement wat betreft het invullen van de toekomstige woonbehoeften via verweving en verdichting op supermarktsites. De haalbaarheid is afgetoetst met enkele grote markspelers bij de supermarkten. Het onderzoek toont aan dat met beperkte verdichting de woonbehoefte voor de komende tien jaar binnen bestaande verharde ruimte kan opgevangen worden en meteen ook een vergroening van de buurt kan worden bereikt.

Super(woon)markten

Transformatie van supermarktsites naar aantrekkelijke woonmilieus

Isabelle Loris^{1,2} en Ann Pisman¹

Stellingen

Het bestaande bebouwde weefsel biedt voldoende bouw mogelijkheden om de woonbehoeften voor de komende 10 jaar op te vangen.

Supermarktsites komen bij uitstek in aanmerking om de woonbehoeften op te vangen.

Supermarkt ketens kunnen zich inschakelen in het verhaal van ruimtelijke rendement en transformatie van de ruimte.

¹ Universiteit Gent – Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning (AMRP)

² KU Leuven – Housing and Urban Studies (HaUS)

p/a Universiteit Gent – AMRP, Vrijdagmarkt 10/103, 9000 Gent

Isabelle.Loris@UGent.be

Super(woon)markten

Transformatie van supermarktsites naar aantrekkelijke woonmilieus

Ruimtelijk rendement is een centraal begrip in de werkteksten van het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (Ruimte Vlaanderen, 2015). Ruimtelijk rendement komt neer op meer doen met minder ruimte zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, door te intensiveren, te verweven, te hergebruiken en door tijdelijk ruimtegebruik te stimuleren. Bedoeling is het huidige ruimtebeslag niet te laten toenemen. Dat ruimtebeslag wordt gedefinieerd als de ruimte waarin de biofysische functie niet langer de belangrijkste is, en de ruimte ingenomen door wonen, werken, recreëren en mobiliteit (Poelmans & Engelen, 2014). Het omvat dus zowel huisvesting en bijhorende tuinen en parken, industriële en commerciële vestigingen, transportinfrastructuur en recreatievoorzieningen. De bijkomende ruimte die ingenomen wordt bedraagt ongeveer 6ha per dag (Loris I. & Van Daele W., 2012). Een groot deel van het ruimtebeslag is bovendien verhard. Het beperken van die verharding (soil sealing) staat ook hoog op de Europese agenda (European Commission, 2012a, 2012b).

Het ontwerp witboek bouwt verder op de trendbreuk die werd ingezet met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen had de intentie om verdere suburbanisatie tegen te gaan, maar voorzag toch in bijkomende ruimte voor de maatschappelijke behoeften in de stedelijke gebieden en in beperkte mate in de kernen van het buitengebied. Op vandaag kennen we hierdoor een context waarbij heel wat ruimte historisch of in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bestemd is als woonzone, industriegebied enz. Ruimte die vele malen de woonbehoeften kan opvangen op korte en lange termijn (Loris I., 2009, 2011).

Beide doelstellingen samen, m.n. enerzijds het ruimtelijk rendement verhogen binnen het bestaande ruimtebeslag en anderzijds suburbanisatie tegengaan, vragen dus logischerwijs het schrappen van bestemde maar nog niet gerealiseerde harde bestemmingen zoals wonen, industrie, recreatie, nutsvoorzieningen, ... in het buitengebied. En massaal. Een eerste poging, enkel nog maar in de woonuitbreidingsgebieden, is in 2012 al gelanceerd maar tot op heden nooit uitgevoerd geworden (Besluit van de Vlaamse Regering dd. 4 mei 2012¹). Daarnaast zullen meerdere strategieën nodig zijn om het ruimtelijk rendement van het ruimtebeslag te verhogen. Uitbreidingen in stedelijke gebieden zijn relatief eenvoudig en met een hoog financieel rendement mogelijk te maken. Het gaat immers vaak om grond die momenteel in landbouwgebruik is, en waar, door herbestemmingen, meerwaardes worden gecreëerd (Dugernier, De Nocker, Broeckx, & Bosmans, 2014). Mits infrastructuur aanleg kan een dergelijk gebied marktconform ingevuld worden met een verdichtingsproject. Ingrijpen in het bestaande bebouwde weefsel is complexer en ook kostelijker. Vaak moet bestaande bebouwing en wegenis gesloopt of gerenoveerd worden en is de eigendomsstructuur versnipperd (Loris I., 2010). De gekoppelde maatschappelijke doelstelling om de leefkwaliteit te verhogen impliceert dat niet overal het aantal bouwlagen kan worden verhoogd of tuinen worden ingenomen door nieuwe bebouwing.

De intentie om het ruimtelijk rendement te verhogen is op heden nog niet getoetst op haalbaarheid op het terrein. Waar kan op een relatief gemakkelijk manier een ruimtelijk rendementsverhoging

¹ Zie http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/br2012/beslissVR_04mei2012_groenboekBRV.pdf

gerealiseerd worden? Hoe kan het aanbod m.a.w. verruimd worden binnen het bestaande ruimtebeslag? Als we onze ogen openen, liggen de potenties voor het grijpen.

Deze paper focust op het (her)ontwikkelen van reeds verharde maar onderbenutte ruimtes, in het bijzonder supermarktsites. Dergelijke sites, zeker de hypermarkten, hebben omvangrijke verharde parkings die maar een beperkt deel van de dag gebruikt worden. De meeste van deze sites zijn in de jaren 1970 en later ingepland aan de rand van de stad of op stedelijke invalswegen. De aanhoudende verstedelijking en urban-sprawl heeft gemaakt dat die sites nu vaak deel uitmaken van het stedelijk weefsel en omringd worden met allerlei andere stedelijke voorzieningen (wonen, bedrijven, retail, ...). Qua locatie komen ze in theorie dus bij voorkeur in aanmerking om verder te verdichten of te intensiveren. Dit idee is ontwerpmatig verkend in Labo XX voor een supermarkt te Wilrijk (Stad Antwerpen, 2014). Hieruit blijkt dat het ontwerpmatig en kwalitatief haalbaar moet zijn dergelijke sites aan te vullen met andere (economische) functies. Ook de collectiviteit kan verhoogd worden door gedeelde warmteproductie, diensten (crèches, gym, ...), afvalcollectie, parkeervoorzieningen enz.

De centrale vraagstelling van deze paper is of, en in welke mate, het bestaande ruimtebeslag door supermarkten kan ingezet worden om de woonbehoefte voor de komende 10 jaar op te vangen. Zijn er voldoende sites beschikbaar en liggen deze op geschikte plekken om te verdichten? Wat houdt die verdichting in en hoe draagt ze bij tot een hoger ruimtelijk rendement? Denken de supermarktketens zelf na over deze mogelijkheden of niet? Hoe kunnen deze transformaties beleidsmatig worden ondersteund?



Figuur 1: Huizen bovenop winkelcentra in China. Leefkwaliteit bij intensivering moet voorop staan. Bron: Hebbes.be.



Figuur 2: Voetbalvelden bovenop de parkeergarages van Ikea in Utrecht. Bron: Knevel Architecten op www.lbpsight.nl.

Data en onderzoeksmethoden

Supermarktsites in Vlaanderen

We maakten een selectie van de 7 bekendste en grootste supermarkten in Vlaanderen (Carrefour, Delhaize, Albert Heijn, Colruyt, Lidl, Aldi, Makro) op basis van adresbestanden, opgevraagd via internet (dd. februari 2015) en gekoppeld aan kadastrale plannen (via Geolocator in ArcGIS). Indien de supermarkten deel uitmaken van een grotere shoppingsite, met ook andere (keten-)winkels, is de grotere shopping-site als geheel meegenomen. Dit resulteerde in een totaal van 1461 winkels (adressen gecheckt via Geolocator en via Google Streetmap). Andere shopping-sites, zonder één van de

genoemde supermarkten (vb. Wijnegem Shopping Center), net als Shop and Go's van Delhaize in tankstations of gelijkaardige superettes in treinstations (Proxy's) werden niet geïnventariseerd en geanalyseerd.

Vervolgens werden aan de hand van digitale kadastrale kaarten (CadMap versie 2014) de bijhorende percelen en gebouwen geselecteerd en parkingoppervlakte rondom het warenhuis berekend.

Aanpalende winkels werden verder als kleinhandelsites geanalyseerd (1025 supermarktsites). In het databestand zaten zowel kleine sites met buurtwinkels (type Carrefour Express), als de grotere baanwinkels (type Hyper Carrefour). Aangezien de kleinste winkels meestal geen buitenruimte in de vorm van een eigen parking hebben, komen deze niet in aanmerking voor verder onderzoek. Van de overblijvende 979 sites hebben er 336 een buitenruimte met parking van meer dan 0,5ha. Het gros ervan (240) ligt binnen de afgebakende groot-, regionaal- en kleinstedelijke gebieden.

Deze basisdata werd verrijkt met data omtrent ligging (al dan niet in stedelijk gebied of woonkern), de bestemming (al dan niet woonbestemming of kleinhandelszone) en de verhouding van parking t.o.v. de hele site waarop het gebouw staat. Voor de bestemming werd uitgegaan van de ruimteboekhoudingscategorieën en de gewestplanbestemmingen.

Het gros van de 336 sites, 75%, heeft een buitenruimte tussen de 0,5 en 1,5ha. De andere zijn relatief grote sites met in theorie dus heel wat potentie om te verdichten én te vergroenen. De meeste kleine sites zijn tevens al bestemd als een woonfunctie. Grotere sites (>1,5ha) liggen eerder in een industrie- of een dienstverleningsgebied.

De demografische uitdaging voor de komende 10 jaar

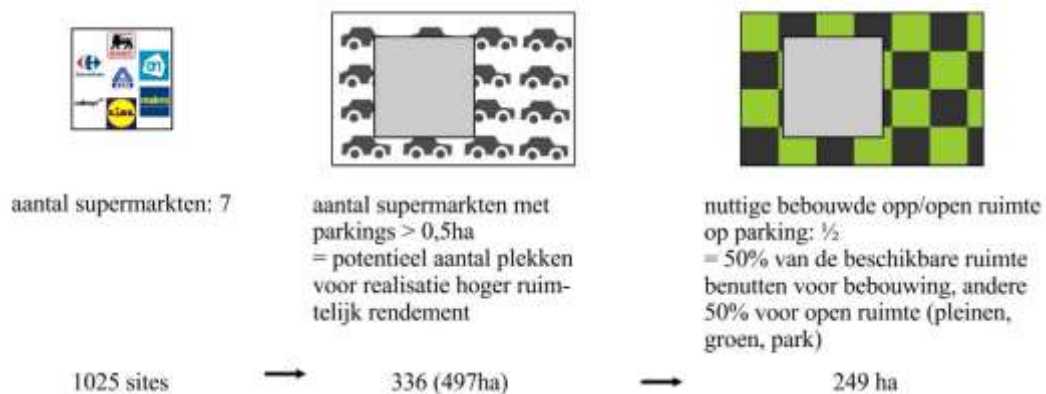
De bevolkingsaan groei voor Vlaanderen voor de komende 10 jaar (2005-2015) wordt geraamd op 253.564 inwoners. Daarmee komen er ca. 165.000 gezinnen bij (Planbureau, 2015). Deze groei is quasi uitsluitend te verklaren door de aangroei van alleenstaanden, koppels of éénoudergezinnen. Het aantal koppels met kinderen neemt zelfs af.

In deze paper hebben we, vanuit een aantal aannames en in functie van een eerste toetsing, de gezinstoename en verandering in gezinssamenstelling doorgerekend naar behoefte aan ruimte voor wonen. We veronderstellen dat een alleenstaande, een koppel of een éénoudergezin 100m² woonoppervlakte nodig heeft. Als deze groep gezinnen tijdens de komende tien jaar met 206.344 eenheden toeneemt, hebben ze samen een woonoppervlakte van circa 2.000 ha nodig. Indien we veronderstellen dat koppels met kinderen 300m² woonoppervlakte nodig hebben, en wetende dat die groep met 44.328 eenheden zal afnemen, dan komt er 1.320 ha woonoppervlakte vrij. Netto moet dus voor de 165.000 bijkomende gezinnen woonruimte gezocht worden van ca. 680ha. De woonoppervlakte vertaalt zich in vloeroppervlakte leefruimte.

Concepten voor verdichting

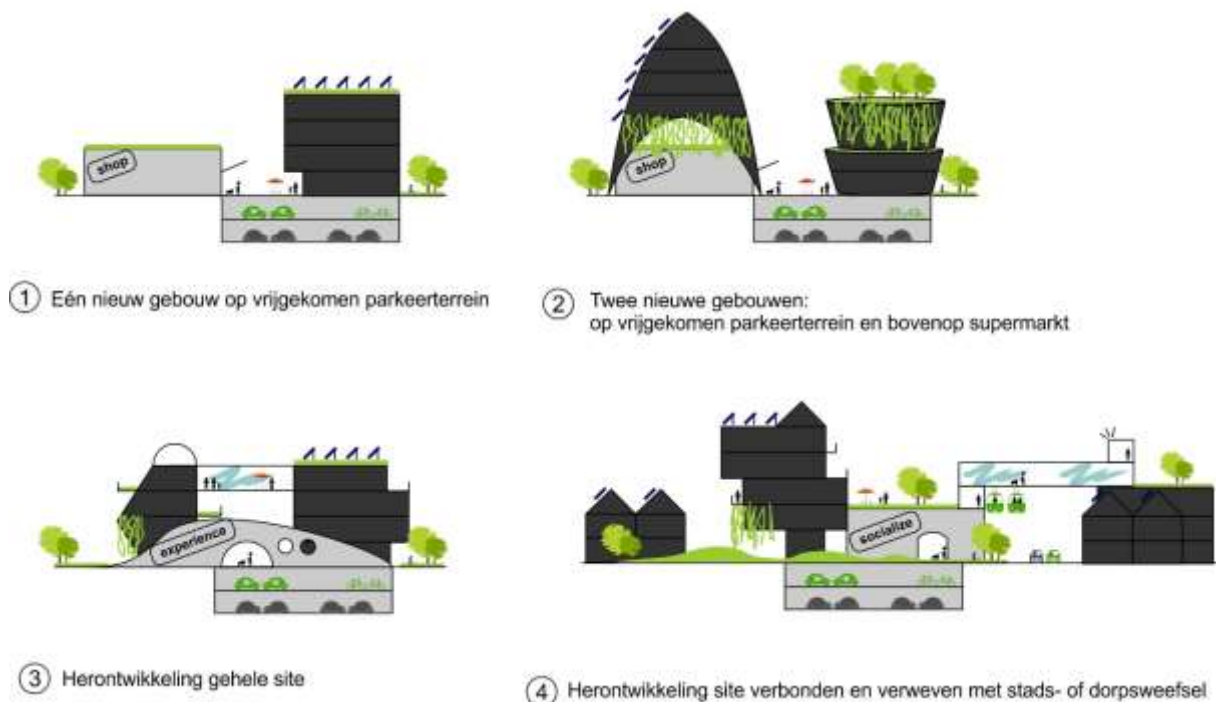
In functie van de leefkwaliteit, van klimaatverandering, ... opteren we ervoor om niet de volledige buitenoppervlakte rondom de supermarktsites opnieuw te verharderen en te bebouwen. We veronderstellen dat de helft van die grotendeels verharde ruimte, opgebroken wordt en een groene invulling krijgt met tuinen, parken, speelvelden enz., en de andere helft wordt bebouwd met woningen en appartementen. Dit betekent dat ca. 250ha kan ingezet worden voor wonen en ondergrondse parking (**Figuur 3**). Rekening houdend met de vloeroppervlakte nodig om de kleine gezinnen te huisvesten, kan de volledige woonbehoefte voor de komende tien jaar opgevangen worden op deze

supermarktsites indien er gebouwen van slechts drie verdiepingen worden opgericht. Deze laagbouw komt qua schaal overeen met de bebouwing in de omgeving van de supermarkten. Uiteraard is het niet wenselijk in de meest landelijke gebieden dergelijke ingrepen te doen. Beperken we ons tot de sites gelegen in de stedelijke gebieden (zoals afgebakend in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen), dan beschikken we over 388ha oppervlakte parkings. Daarvan kan dan opnieuw de helft vergroend (194ha) worden en de helft bebouwd (194ha). Om dan de woonbehoefte op te vangen zijn bouwblokken van vier bouwlagen nodig. Qua schaal nog steeds aanvaardbaar in een stedelijke context.



Figuur 3: Inzet van de parking voor intensivering van de ruimte

Uiteraard is dit een eenvoudige vingeroefening om de potenties van dergelijke sites in te schatten. Herontwikkeling van dergelijke sites kan evenwel op diverse manier gebeuren. In voorgaande rekenoefening gingen we er eenvoudig weg van uit dat de bestaande supermarkt behouden blijft en het ruimtelijk rendement gehaald wordt op het parkinggedeelte. Het parkeren zelf kan dan ondergronds gebeuren (**Figuur 4**).



Figuur 4: Mogelijke concepten voor (her)ontwikkeling van supermarktsites

Drie andere concepten lijken bijkomend aannemelijk voor (her)ontwikkeling van dergelijke sites. Een tweede vorm is zowel het parkeergedeelte ontwikkelen als de bestaande supermarkt ombouwen of uitbreiden met woningbouw, gestapeld op de supermarkt. Een derde vorm is tabula rasa en de gehele site in haar totaliteit herontwikkelen als een stedenbouwkundige geheel. Een vierde omvat eveneens een tabula rasa, maar dan een herinvulling die verder gaat dan de site alleen en aansluiting zoekt met de stad en zich volledig inpast in het bestaande bebouwde weefsel errond. Het te volgen concept zal afhangen van de stedelijke context en het rendement dat kan gehaald worden in de herontwikkeling van de bewuste site.

Proof of concept

Bovenwinkelwonen

In Nederland zijn er diverse projecten waar door functiemenging de woonnood wordt aangepakt. Zo worden in de *'Reisgids door vernieuwd Leiden'* (Urban Unlimited, 2003) voorstellen uitgewerkt om 5.000 extra woningen te realiseren in Leiden. Dit gebeurt via diverse vormen van verweving: 'cultuur wonen', 'sportief wonen', 'werkwoon', 'educatief wonen', 'seizoenswonen', 'tijdwonen', 'wegwonen', 'zorgwonen' en 'winkelwonen'. Dit laatste combineert retail met het wonen. In eerste instantie wordt gekeken naar het bovenwinkelwonen en het wegwerken van leegstand, maar ook na oorlogse winkelcentra krijgen aandacht. Het succes is vooral toe te schrijven aan de gezamenlijke aanpak van een dergelijk project, zowel wat betreft de partners als de ruimtelijke samenhang (vb. hele straat ineens aanpakken).

In Vlaanderen werd in de jaren 2000 een actie gelanceerd, voornamelijk vanuit economische hoek, om de leegstand boven winkels weg te werken (in het kader van het Mercuriusproject). Of dit uiteindelijk veel heeft opgeleverd is nog de vraag. Verweving van functies is niettemin een belangrijk uitgangspunt van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het departement Ruimte Vlaanderen liet een onderzoek uitvoeren over dit thema (Allaert et al., 2007), maar recente monitoringgegevens zijn niet bekend. Ook in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, moet het verwevingsconcept het ruimtelijk rendement van sites kunnen verhogen. Unizo lanceerde eind 2015 het concept 'de bedrijvige kern', waarmee ze pleiten voor meer verweven stads- en dorpskernen waar alle bedrijvigheid een plaats krijgt. Momenteel zijn er weinig projecten gekend waar supermarktsites door verweving met vb. woonfuncties naar een intensiever ruimtegebruik worden getild (**Figuur 5**). Dit is tekenend voor de hinderpalen die mogelijks op de weg liggen voor dergelijke intensivering. Om hier zicht op te krijgen werden drie interviews afgenomen met vertegenwoordigers van supermarktketens in België.

Interviews met stakeholders Colruyt, Delhaize en Redevco (Carrefour)

De proof-of-concept is afgetoetst via interviews met drie stakeholders, m.n. Colruyt, Delhaize en Redevco, de vastgoedpoot van Carrefour. In deze gesprekken werd gepolst naar bestaande en geplande initiatieven op het vlak van verruiming van de site met een woonfunctie, de aanpak van dergelijke projecten, en de faal- en succesfactoren.

Initiatieven in Vlaanderen

Alhoewel de reeds uitgevoerde transformaties van supermarktsites in Vlaanderen vooralsnog beperkt zijn in aantal, zal dit de komende jaren volgens de stakeholders veranderen. De supermarkten uit de jaren 1970 werden doorheen de jaren volgens de noden telkens opnieuw uitgebreid of verbouwd. Ze hebben hun afschrijvingstermijn bereikt, zowel naar bouwtechnisch, energetisch als winkelconcept. Te

verwachten is dat deze sites stelselmatig zullen aangepakt worden in de geest van verruiming van het aanbod aan winkels en woningen. Eén stakeholder spreekt van een tempo van 5 à 6 sites per jaar volledig te herbouwen, vooral voor stedelijke sites omdat daar het meeste rendement kan behaald worden aangezien de vastgoedportefeuille daar het meest gewaardeerd wordt. Het “optimaliseren van de terreinen” omvat het behoud van de commerciële activiteit en van parkeergelegenheid (ondergronds) en het aanbieden van wooneenheden. De stakeholders zijn zich terdege bewust van de opportuniteiten van dit laatste gezien de “woonnood” groot is. Voor het woongedeelte werken ze samen met een projectontwikkelaar gespecialiseerd in woningbouw.



Combinatie van appartementen met een Colruyt en ondergrondse parking te Wemmel. Bron beeld: Rutten & Roozen Architecten



Vernieuwbouw van de Delhaize in Luik. Winnaar van *le Grand Prix d'architecture et d'urbanisme 2015*. Bron foto: Séverin Malaud © in Ville de Liège (2015).



Vernieuwbouw van de Delhaize te Westerlo met daktuinen voor appartementen. Bron: www.terlindenwesterlo.be



Vernieuwde Colruyt met appartementen en ondergrondse parking in Etterbeek. Bron beeld: Colruyt.

Figuur 5: Voorbeelden van verweving van een supermarkt met woonfunctie in Brussel, Vlaanderen en Wallonië.

Bedrijfspolitik ten aanzien van verweving en intensivering

De geïnterviewde stakeholders hebben elk hun eigen strategie voor wat betreft optimalisering van hun commerciële sites.

Eén van de stakeholders geeft aan dat het combineren van wonen met winkelfuncties niet evident is vanuit de bouwcultuur van de Belgen (“liever een vrijstaande woning afgesloten van de burens”). De vraag naar dergelijke gemengde woonvormen is in Nederland veel groter. De mentaliteitswijziging in

steden zou wel vlotter lopen. Gebrek aan grotere, nieuwe terreinen in vooral die steden noodzaakt de stakeholder om uitbreiding te zoeken op bestaande sites en vanuit rendabiliteit bijkomende woonfuncties te voorzien. Het commerciële project staat evenwel steeds voorop. Binnen de stedelijke context wordt ook meer gedacht aan ‘winkels op palen’ met parkings onder het gebouw, dan het klassieke ruimte consumerende-concept van *doos-met-parking-errond*. Het combineren van de woonfunctie met de winkel biedt voordelen of opportuniteiten: de restwarmte van koeling van de magazijnen kan gebruikt worden voor sanitair warm water in de woningen. De stakeholder merkt op dat de mogelijkheid om de winkel dag en nacht open te houden (24/24 en 7/7) ook een vorm van intensivering is die zou moeten kunnen overwogen worden. De strikte regelgeving in België laat dit momenteel niet toe. Het vergroten, uitbreiden en renoveren van de gebouwen is een constante in de bedrijfspolitiek. Af en toe wordt een site in haar geheel herontwikkeld, maar dit is minder het geval en gebeurt vooral indien de kost om een gebouw te isoleren excessief is.

Een andere stakeholder werkt sinds kort vanuit een systematisch programma van vernieuwing van het winkelpatrimonium. Daarbij wordt bekeken welke site nog steeds op de juiste locatie gelegen is en welke in aanmerking komen voor herontwikkeling. Sites in de steden krijgen voorrang omwille van de grotere potenties op vlak van een gezamenlijk project van kleinhandel en woningbouw. Indien nodig wordt gezocht naar grondruil om een betere locatie te vinden. Waar vroeger vooral het accent lag op uitbreiding van de gebouwen en renovatie, ligt nu de klemtoon op volledige herontwikkeling van de sites.

Dit is ook het geval voor de derde stakeholder, alhoewel herontwikkeling van hun sites zich eerder beperkt tot de retail zelf en functiemenging met vb. wonen niet per definitie wordt nagestreefd. Zij mikken voor rendementsverhoging vooral op binnenstedelijke sites om een herclustering van retailpartners te verwezenlijken. Binnen bestaande sites gaan ze over tot renovatie, densifiëren of vernieuwen. Het opzetten van ontwikkelingen op volledig nieuwe sites wordt niet gedaan.

Faalfactoren

De voortrajecten voor de herontwikkeling van een supermarktsite kunnen soms lang zijn, tot 5 jaar van start tot bouwvergunning; bouwen zelf duurt dan nog eens anderhalf jaar. Wel wordt door meerdere stakeholders opgemerkt dat dit in Vlaanderen vlotter verloopt dan in de andere gewesten. De grootste ‘last’ zit in het lange overleg, vele rapporten en onderzoeken die moeten gebeuren (vb. mobiliteit, MER). Soms worden de projectontwikkelaars ook geconfronteerd met negatieve reacties uit de buurt. Tot nu toe zetten de stakeholders niet in op een actieve burgerparticipatie.

In het bijzonder in de landelijke gebieden is transformatie van de sites moeilijker omdat het residentieel programma te beperkt is om rendabel te zijn. Het programma wordt begrensd door een maximaal aantal bouwlagen, of door groen- en bufferzones en afstandsregels. Zonevreemdheid wordt minder als een probleem ervaren omdat hier het instrument van het planologisch attest meestal wel een oplossing kan bieden. Voor één stakeholder speelt ook de huurcontracten op lange termijn die beletten dat op korte termijn een vernieuwd winkelconcept kan aangeboden worden. Dit is het geval indien enkel het patrimonium in eigendom is.

Succesfactoren

Het vergroten, uitbreiden en renoveren van sites is voor één van de stakeholders nog steeds een constante in de bedrijfspolitiek. Af en toe wordt een site in haar geheel herontwikkeld, maar dit is minder het geval en gebeurt vooral indien de kost om een gebouw te moderniseren excessief is (bv. door de isolatie- of energetische vereisten). Indien nieuwe sites kunnen ontwikkeld worden wordt deze

kans zelden gepasseerd. Combineren met een woonfunctie (of andere functies) wordt dan een overweging in functie van het rendement. Voor deze stakeholder is de bijkomende vastgoedontwikkeling met woningen een volwaardig bedrijfstak geworden. Voor één van de stakeholders staat de transformatie van de huidige sites met verruiming van het commercieel programma met een woonprogramma voorop. Gezien vooral de (binnen)stedelijke sites voor dergelijke omschakeling in aanmerking komen, en de kwaliteitsverhoging voor de buurt ook een plus is voor de beleidsmakers, kennen dergelijke projecten weinig hinderpalen. Er wordt immers een win-win behaald: de retail kan geoptimaliseerd worden op het terrein, bijkomende woongelegenheden worden gerealiseerd, inpassing in de buurt verbetert, parkeerplaatsen worden gedeeld met buurtbewoners.

Voor de derde stakeholder hangt het succes vooral af van de bereidheid van retailpartners om in te stappen in een project dat een bundeling van kleinhandel voorop stelt in de plaats van behoud van individuele winkels langsheen een steenweg.

Conclusies

Het transformeren en intensiveren van supermarktsites op basis van de voorgestelde concepten biedt een antwoord op tal van maatschappelijke uitdagingen en doelstellingen. Enerzijds wordt de helft van de parkings onthard en vergroend, en zal er dus globaal meer groene en doorlaatbare ruimte zijn in Vlaanderen. Tegelijkertijd neemt de verweving van functies toe, door het actief combineren van een woonprogramma met tertiaire functies. Na de openingsuren blijft de site een aantrekkelijke en levendige buurt. Door het inbrengen van woonfuncties wordt bovendien een nabijheid geschapen die niet enkel de klant maar ook de supermarkt ten goede komt aangezien haar cliënteel toeneemt. Mobiliteit wordt bovendien beperkt. Binnen een stedelijke context kan de volledige woonbehoefte voor de komende 10 jaar opgevangen worden, waardoor het niet langer noodzakelijk is nieuwe ruimtes aan de rand van de stedelijke gebieden of in de meer landelijke delen van Vlaanderen te gaan ontwikkelen. Dit is een enorme kans. De aanpak via projectontwikkeling –de gronden zijn meestal van één projectontwikkelaar– biedt kansen voor een totaalaanpak. Aandachtspunten zijn wel dat vanuit de projectontwikkeling niet enkel financieel rendement wordt nagestreefd, maar dat de leefkwaliteit ook mee verhoogd wordt zodat groenblauwe dooradering en een interessante publieke ruimte mee vervat worden in een volwaardige verhoging van het ruimtelijk rendement. Wellicht kunnen deze sites ook actief worden gebruikt om acute ruimtevragen uit de buurt te faciliteren, en zo een strategische impuls zijn voor wijkverbetering. Door de spreiding van de sites is er een grote keuzemogelijkheid naar toekomstige woonlocaties voor potentiële kopers en huurders.

Uiteraard is het nuttig ook kritisch te zijn ten aanzien van de aannames in dit artikel en de verhoopte meerwaardes van de projectontwikkelingen. Bij de inschatting van de ruimtebehoeften is uitgegaan van een actief hergebruik van de vrijgekomen villa's, en een opdeling van deze grotere woningen zodat ze bewoonbaar en betaalbaar worden voor kleinere gezinnen. Dit moet beleidsmatig worden ondersteund. De sites zullen bovendien niet allen gelijktijdig worden herontwikkeld, bovendien vraagt deze transformatie tijd, aangezien de herontwikkeling (afbraak, ontwerp, bouw, ...) meerdere jaren in beslag neemt. Oudere sites uit de jaren 1970-1980 zullen wellicht eerder aangepakt kunnen worden dan recent gerealiseerde projecten omdat hun levenscyclus van gebouw en winkelconcept achterhaald is.

Faciliteren vanuit beleid

De transformaties van supermarktsites, geanalyseerd en verbeeld in dit artikel, zijn deels theorie, deels realiteit. Uit de gesprekken met stakeholders blijkt dat zij zelf met deze plannen aan de slag zijn. Op

vandaag worden in Vlaanderen supermarktsites herontwikkeld door private partijen. De schaal waarop dit gebeurt, en de maatschappelijke meerwaardes die worden behaald, zijn vooralsnog beperkt. Om deze meerwaardes te kunnen bereiken is een meer actieve beleidsondersteuning noodzakelijk. Hiervoor kunnen we verschillende beleidsconcepten ontwikkelen. Voor het ruimtelijk beleid lijken twee sporen van belang: een generiek spoor om rendementsverhoging te vergemakkelijken en een gebiedsgericht spoor om te zorgen dat de beste locaties worden gevonden.

In het generieke spoor is het belangrijk om rendementsverhogende projecten voor supermarktsites principieel te ondersteunen zodat ontwikkelaars zich volop op deze bedrijfstak kunnen werpen. Het valt te overwegen om in een vereenvoudigde procedure voor de wijziging van verouderde bijzondere plannen van aanleg of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, toe te laten om het monofunctionele karakter van een zone en het aantal bouwlagen aan te passen. Daarnaast zou een complexer rendementsverhogend project procedureel even vlot moeten kunnen verlopen als een gemakkelijk monofunctionele winkelinplanting langs de steenweg.

Dergelijke projecten zouden door middel van subsidies kunnen worden ondersteund. De provincie Limburg heeft al in 2014 een subsidiereglement opgesteld voor strategische projecten die voldoen aan een aantal 'ontwikkelingswaarden', waaronder ruimtelijk rendement (Provincie Limburg, 2014):

- ruimtelijke kwaliteit: actief bijdragen aan de versterking van de kwaliteit van de stedelijke structuur en/of aan de versterking van de kwaliteit en structuur van het buitengebied;
- zuinig ruimtegebruik: zuinig omgaan met de open en onbebouwde ruimte of verhoging van het ruimtelijk rendement van de bebouwde ruimte;
- ruimtelijke veerkracht: bewust omgaan met ruimte als een grondstof, de biodiversiteit en met de natuurlijke en technologische kringlopen die in ons territorium plaatsvinden;
- duurzaamheid: aandacht voor lange-termijnontwikkelingen zowel inzake bebouwde ruimte, erfgoed, economie, welzijn als milieu.

Unizo vraagt in het kader van het model van de *Bedrijvige Kern* een mentaliteitswijziging van de lokale overheden en een grondige aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Uit de analyse blijkt inderdaad dat een aantal sites momenteel gezoneerd zijn in monofunctionele bestemmingszones (bijv. zone voor dienstverlening) die geen verweving van functies mogelijk maken. Andere zijn wellicht geconfronteerd met meer gedetailleerde bijzondere plannen van aanleg die inrichtingsaspecten vastleggen die niet langer maatschappelijk relevant zijn, en misschien zelfs strijdig met de meer actuele maatschappelijke uitdagingen, vb. in verband met ontharden van de bodem. Op niveau van de bestemmingsplannen van deze sites kunnen initiatieven worden genomen die enerzijds voor de private partners toelaten om tot een snelle herontwikkeling van de sites te komen, en anderzijds de overheid kansen geven om de maatschappelijke doelstellingen, zoals ontharding, ruimtelijk rendement, ... te realiseren.

Het gebiedsgerichte spoor is van belang omdat niet alle supermarktsites dezelfde ruimtelijke kansen bieden voor rendementsverhoging. Hoe beter een site geïntegreerd is in het stedelijk of dorps functioneren, hoe interessanter een rendementsverhoging. Hierin spelen de mate van ontsluiting met openbaar vervoer en het plaatselijke voorzieningenniveau een grote rol. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden heel wat kleinhandelszones bestemd in ruimtelijke uitvoeringsplannen als monofunctionele zones. Het is goed denkbaar dat heel wat van deze sites kansen inhouden voor een rendementsverhoging, zoals in het geval van de supermarkten. In het multifunctioneler maken van deze zones spelen maatwerk en de lokale context uiteraard een grote rol.

Tenslotte mogen ook geen kansen gemist worden in het verhogen van het ruimtelijk rendement bij nieuwe, goed gelegen, inplantingen van grootschalige detailhandel en supermarkten.

Acknowledgements

De auteurs zijn Tom Engelen (new concept development) van Delhaize, Steven De Ridder (expansieverantwoordelijke) en Filip Van Landeghem (adj. dir. expansie) van Colruyt en Filip de Bois (portfolio director) en Bertjan Veenstra (development manager) van Redevco dankbaar voor de interviews en Geert Mertens van Ruimte Vlaanderen voor de gedachtewisselingen over ruimtelijk rendement en feedback op de drafttekst van dit artikel.

Referenties

- Allaert, G., Leinfelder, H., Dieleman, S., Pisman, A., Verhoestraete, D., Wauters, E., . . . Van Acker, B. (2007). *Diversiteit in vormen en voorkomen van verweving in Vlaanderen*. Retrieved from <http://dx.doi.org/1854/10694>
- Dugnier, M., De Nocker, L., Broeckx, S., & Bosmans, D. (2014). *Analyse van de financiële gevolgen van de ruimtelijke beslissingen: kader en beschrijving van enkele situaties. Onderzoek uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen door Antea Group en VITO*. Retrieved from Antwerpen: http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/onderzoek/studies/2271553026%20eindrapport%20herv_erdeling_25082014def.pdf
- European Commission. (2012a). *Commission staff working document - Guidelines on best practice to limit, mitigate or compensate soil sealing*. Retrieved from Brussels: http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/soil_sealing_guidelines_en.pdf
- European Commission. (2012b). *In-depth report Soil Sealing*. Retrieved from Bristol: http://ec.europa.eu/environment/archives/soil/pdf/sealing/Soil%20Sealing%20In-depth%20Report%20March%20version_final.pdf
- Loris I. (2009). Er is voldoende bouwgrond. *Ruimte*, 1(3), 38-43.
- Loris I. (2010). Particulier bezit meeste bouwgrond, in *Ruimte*. *Ruimte*, 1(4), 50-53.
- Loris I. (2011). Woonaanbod in Vlaanderen: analyse van het register van onbebouwde percelen en gemeentelijke woningprogrmmaties. *Ruimte & Maatschappij*, 2(4).
- Loris I., & Van Daele W. (2012). Twaalf voetbalvelden per dag. *Ruimte*, 4(15).
- Planbureau, F. (2015). *Population forecasts 2014-2060*. Retrieved from: http://www.plan.be/databases/database_det.php?lang=nl&ID=35
- Poelmans, L., & Engelen, G. (2014). *Verklarende factoren in de evolutie van het ruimtebeslag*. Retrieved from Brussels:
- Provincie Limburg. (2014). *Subsidiereglement in functie van de realisatie van strategische onderdelen van een gebiedsprogramma - projectsubsidie*. Hasselt: Besluit van de provincieraad dd. 23-4-2014 Retrieved from http://www.limburg.be/strategische_ondere delen_gebiedsprogramma_officiee_reglement.
- Ruimte Vlaanderen. (2015). *Werktekst voor het Witboek BRV. Samen aan de slag voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling*. Retrieved from Brussel: https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/BRV/Witboek_BRV_werktekst.pdf
- Stad Antwerpen. (2014). *Labo XX. Kiezen voor de twintigste-eeuwse gordel*. (Lorquet A. Ed.). Antwerpen: Stad Antwerpen.
- Ville de Liège. (2015). *Prix de l'architecture et de l'urbanisme 2015*. Retrieved from Liège: <http://www.liege.be/telechargements/pdf/actu/brochure-prix-urbanisme-2015.pdf>