

ruimtelijke
planning
& mobiliteit

woonprojecten

bedrijfs-
huisvesting

milieu & natuur

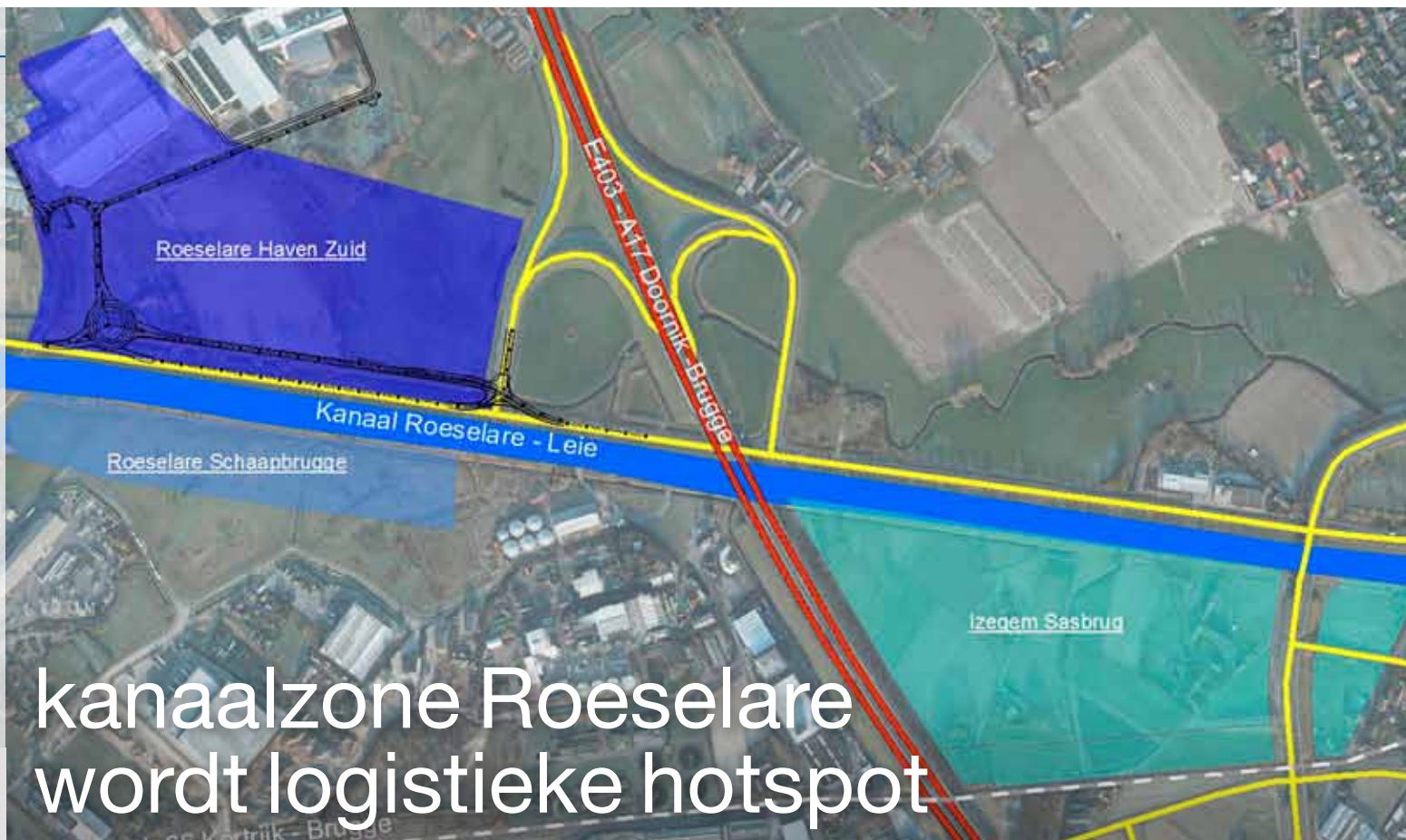
projectregie

- Masterplan duurzame wijk Ieper
- Bedrijfsverzamelgebouwen
- Suikerfabriek Veurne in Europees project Manage+

Driemaandelijkse nieuwsbrief | 11de jaargang | april 2010



watergebonden terreinen – Roeselare



kanaalzone Roeselare wordt logistieke hotspot

veel beweging langs kanaal Roeselare-Leie

vooraf

Misschien hebt u het al gemerkt: wvi zet versterkt in op bedrijfsverzamelgebouwen. Op diverse locaties zijn er verzamelgebouwen gepland of in aanbouw. Met die formule streeft wvi een dubbel doel na: we willen de schaarse bedrijfsruimte efficiënter benutten en we willen kwalitatieve bedrijfshuisvesting aanbieden tegen marktconforme prijzen.

In Veurne wordt een masterplan ontwikkeld voor de reconversie van de Suikerfabriek-site. Om die reconversie te begeleiden en de site later duurzaam te beheeren, krijgen we Europese steun via het Interreg-project Manage+.

Voor de duurzame woonwijk in Ieper – intussen De Vloei gedoopt – is het masterplan intussen klaar. Blikvangers zijn onder meer gedeelde tuinen, waterbuffers met een bovengronds regenwatersysteem en parkeerhavens.

Op de voorpagina leest u meer over de drukke activiteiten die zich in de kanaalzone Roeselare afspelen. Wvi ontwikkelt daar een multimodaal platform, dat van de kanaalzone een logistieke hotspot moet maken.

Veel leesplezier!

Geert Sanders
algemeen directeur



Er beweegt heel wat in de kanaalzone in Roeselare. Her en der wordt druk gewerkt om van de zone een multimodaal logistiek platform te maken. Dat moet de goederenstromen helpen verplaatsen van het wegvervoer naar de binnenvaart en het spoor.

■ Eind 2008 heeft de Vlaamse overheid de afbakening vastgesteld van het Regionaalstedelijk Gebied Roeselare. Eén van de speerpunten van dat gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de multimodale bereikbaarheid van de stadsregio. Daarvoor wordt het alternatieve goederenvervoer over het water en per spoor aangemoedigd. Dat moet helpen vermijden dat het wegtransport de West-Vlaamse wegen verder doet dichtslibben.

hotspot

Aan weerskanten van het kanaal werden twee zones aangeduid voor een overslagterminal weg-water en voor watergebonden bedrijvigheid: Haven Zuid en Schaanbrugge. In Izegem (Sasbrug) komt een overslag spoorweg. Op die manier ontstaat een zone waarin de drie transportmodi op elkaar worden afgestemd.

Dat past in de ambitie van wvi en de Provincie West-Vlaanderen om de kanaalzone uit te bouwen tot een logistieke hotspot. Momenteel brengt het Logistiek Platform West-Poort de goederenstromen in kaart, om te bekijken of ze kunnen worden gebundeld en geïntegreerd in de richting van het spoor en het water.

haven zuid

Op het wvi-bedrijventerrein Haven Zuid (43,5 hectare) wordt een zone van 13 hectare ontwikkeld voor watergebonden bedrijvigheid. De huidige Graankaai – waarop je tot voor kort Roeselare binnenreed als je op de E403 afrit Haven neemt – maakt plaats voor kaaimuren. Het is de bedoeling om de laad- en losactiviteiten en het doorgaand verkeer van elkaar te scheiden. Tussen de afrit en de Schaanbrug wordt een nieuwe weg aangelegd. Een rotonde moet de verkeersontsluiting verbeteren. Op het bedrijventerrein zelf komt een interne industrieweg die de bedrijven beter moet ontsluiten.

De gronden van het nieuwe bedrijventerrein fungeerden voorheen als natuurlijk overstromingsgebied voor de Mandel. Dat gebied wordt nu gecompenseerd door grote waterbufferbekkens langs de Mandel en in de bufferzone aan de E403. Al die werkzaamheden worden nog dit voorjaar voltooid, zodat het bedrijventerrein bouwrijp kan worden gemaakt.

schaapbrugge

Aan de andere kant van het kanaal ontwikkelt wvi de zone

Schaapbrugge als een multimodaal logistiek platform. Daarvoor is het uitstekend gelegen: vlakbij het kanaal, de autosnelweg E403 en de spoorlijn Brugge-Kortrijk.

Eind 2009 is Waterwegen en Zeekanaal daar begonnen met de aanleg van een kaaimuur. Die zal worden gebruikt voor een reusachtige tankterminal. Naast een regionale bevoorrading is deze terminal tevens bedoeld voor de opslag van de strategische voorraad brandstoffen waarover elk land in tijden van crisis of oorlog moet beschikken. De terminal zal 12 brandstoftanks omvatten, waarvan er al één is afgewerkt. Hij zal worden bevoorraad met binnenvaartschepen. Per schipbeweging worden zo 50 tot 60 vrachtwagens van de weg gehaald.

Daarnaast wordt de aanleg voorbereid van een publieke terminal voor watergebonden goederenoverslag. Het is de bedoeling om onder de autosnelweg E403 een verbinding te maken met het bedrijventerrein Sasbrug, dat een overslagterminal weg-spoor moet krijgen.

sasbrug

Een deel van de zone Sasbrug, op het grondgebied van Izegem, is bestemd als regionaal watergebonden bedrijventerrein. Langs de spoorlijn Kortrijk-Brugge wordt een strook bestemd voor een overslagterminal spoorweg. Momenteel voert wvi de onderhandelingen om de bestemde percelen te verwerven. Zodra dat is gebeurd, zullen ook daar de nodige infrastructuurwerkzaamheden van start gaan.

MEER INFO

Meer info: Ann De Meyer, Patrick Zutterman, 050 36 71 71

E-mail: a.demeyer@wvi.be, p.zutterman@wvi.be

extra aandacht voor bedrijfsverzamelgebouwen

waarborg voor kwaliteit en optimaal ruimtegebruik

Wvi zet versterkt in op bedrijfsverzamelgebouwen. Dat concept biedt meer waarborgen voor kwaliteit en het efficiënte gebruik van de schaarse ruimte. Als wvi nieuwe lokale bedrijventerreinen plant, willen we voortaan altijd verkennen of een bedrijfsverzamelgebouw opportuniteiten biedt.

■ In een bedrijfsverzamelgebouw kunnen verschillende bedrijven samen, maar toch in aparte modules worden gehuisvest. De formule is vooral geschikt voor kleinschalige lokale bedrijven, die anders soms moeilijk een geschikte vestigingslocatie vinden. In een bedrijfsverzamelgebouw kunnen ze een of meer modules aankopen, met een oppervlakte die varieert van 100 tot 500 m². Dat is meteen ook het verschil met een doorganggebouw of een bedrijventerrein, waar starters bedrijfsruimte kunnen huren.

kwaliteit, maar marktconform

Wvi verkoopt de modules als casco. Doordat de kopers zelf instaan voor de afwerking, kunnen ze de indeling van de ruimte aanpassen aan hun activiteit. De bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw kunnen bovendien een beroep doen op gemeenschappelijke functies: parkeermogelijkheden, circulatiewegen, laad- en loszones. Ook nutsvoorzieningen en energie kunnen collectief worden georganiseerd.

Op lokale bedrijventerreinen moeten we soms vaststellen dat de ruimte niet efficiënt wordt gebruikt en dat

het niet evident is om een hoge architecturale uitstraling te realiseren. Met het bedrijfsverzamelgebouw wil wvi een antwoord op deze knelpunten bieden.

Bij een bedrijfsverzamelgebouw besparen we immers ruimte die anders verloren gaat aan bouwrijve stroken achter, voor en tussen de bedrijfsgebouwen. De beschikbare grond wordt optimaal benut, bijvoorbeeld ook door atelier- en kantoorruimte en eventueel ook woonruimte te integreren. De financiële middelen die we op die manier besparen, kunnen we besteden aan de kwaliteit van het gebouw. Daardoor kunnen we modules van hoge kwaliteit tegen marktconforme prijzen te koop aanbieden. De inplanting en afwerking van het bedrijfsverzamelgebouw kunnen we afstemmen op de behoefte: van een eenvoudig gebouw met atelier- en stockageruimte achterin het bedrijventerrein, tot een architecturale blikvanger met showroom op een zichtlocatie.

diverse realisaties

Eind maart is de eerste steen gelegd voor een nieuw bedrijfsverzamelgebouw op het lokale bedrijventerrein Tielt Noord. Het gebouw staat op een zichtlocatie aan de Ruiseleedsesteenweg en bestaat uit 9 modules van ongeveer 300 m². Mocht een koper meer ruimte willen, dan kan hij eventueel twee modules aan elkaar schakelen. Het onderste deel van het gebouw wordt opgetrokken in beton. Daarboven wordt een stalen structuur met glas aangebracht: de glasstraten zorgen ervoor dat er binnen in de modules voldoende daglicht is.

In juni vorig jaar werd in Wingene (bedrijventerrein Hille Zuid) een bedrijfsverzamelgebouw officieel geopend. Momenteel wordt een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd in Blankenberge. In Ledegem, Staden en Veurne zijn de plannen in een vergevorderd stadium.

Wvi had vroeger al bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd in de voormalige legerkazerne in Lissewege en op de Sofinal-site aan de Vijfseweg in Waregem. In beide gevallen werden daarvoor bestaande gebouwen gereconverteerd. Zo'n reconversie is echter duur en blijkt onhaal-



baar zonder substantiële subsidies. Bovendien beperken de structuur en de locatie van het bestaande gebouw de speelruimte. Reconversie van bestaande gebouwen blijft voor wvi een optie, maar dan vooral als het om gebouwen gaat die een grote architecturale waarde bezitten.



Bedrijfsverzamelgebouw Tielt Noord (ontwerp: arch. Coussee en Goris)

Bedrijfsverzamelgebouw Wingene (ontwerp: Buro Il)



flash

nieuwe intergemeentelijke milieu- en duurzaamheidsambtenaar

■ Wvi heeft een nieuwe intergemeentelijke milieu- en duurzaamheidsambtenaar aangeworven. Die zal de gemeenten Mesen, Ruiselede en Staden helpen om een duurzaam milieu- en natuurbeleid te realiseren.

Wvi heeft al een intergemeentelijke milieuambtenaar in dienst voor de

gemeenten Lo-Reninge en Vleteren en een intergemeentelijke duurzaamheidsambtenaar voor Houthulst en Langemark-Poelkapelle.

MEER INFO

Ann Tack, 050 36 71 71

E-mail: a.tack@wvi.be

milieuboottochten

■ Het waterbeleid stelt de gemeentebesturen voor grote uitdagingen: de financiering van het rioolstelsel en de IBA's, het afkoppelen van regenwater, wateroverlast,... Ook het energiebeleid is heel actueel geworden. Termen zoals CO₂-neutraliteit, gebruik van hernieuwbare energiebronnen, opmaak van energieprestatiecertificaten, enz. zijn in de gemeenten schering en inslag geworden.

Daarom nodigde wvi – in samenwerking met VVSG en De Milieuboot – lokale politici uit voor twee 'cruises'. Op 3 maart werd tijdens een boottocht op de IJzer tussen Diksmuide en Nieuwpoort ingegaan op het integraal waterbe-

leid. Op 25 maart voer de Milieuboot op de Boudewijnkanaal, van Brugge naar de haven van Zeebrugge. Naast het integraal waterbeleid kwam ook het thema energie aan bod.



suikerfabriek Veurne testcase voor Manage+

een nieuw stadsdeel in Veurne

Momenteel wordt een ambitieuze toekomstvisie opgemaakt voor een nieuw stadsdeel op de site van de voormalige suikerfabriek in Veurne. Om de reconversie te begeleiden, krijgt wvi Europese steun in het Interreg-project Manage+. Daarin wordt ook het latere duurzame beheer van de site voorbereid.

■ Toen de suikerfabriek eind 2005 werd gesloten, besefte het stadsbestuur van Veurne meteen de unieke mogelijkheden die de herontwikkeling van de site kon bieden. Het gaat immers om een erg strategisch gelegen gebied van bijna 50 hectare groot, vlakbij het historisch centrum, het station en de afrit van de E40. Meteen krijgt de stad Veurne een werkelijk unieke kans om aan het begin van de 21ste eeuw maar liefst een kwart van de stadskern een nieuwe invulling te geven.

Daarnaast zal ook aandacht gaan naar het creëren van een draagvlak bij de lokale bevolking en naar communicatie. Het project moet de Stad Veurne helpen om de stadsontwikkeling bekend te maken, zowel bij de eigen bevolking als in de bredere omgeving. Op basis van branding – het ontwikkelen van een herkenbaar merk – wordt voor de site een marketingstrategie uitgewerkt.

MEER INFO

Eveline Huyghe, Johan Proot, Patrick Zutterman
050 36 71 71
E-mail: e.huyghe@wvi.be, j.proot@wvi.be,
p.zutterman@wvi.be

langetermijnproject

Wvi kon de site in 2007 integraal verwerven. Momenteel wordt een masterplan opgemaakt, dat de contouren van de toekomstige ontwikkeling moet schetsen. Het masterplan brengt alle potenties voor wonen, werken en natuur en recreatie in kaart. Het is gebaseerd op technische onderzoeken, onder meer naar de grondkwaliteit, de waterhuishouding en de natuurwaarden. Een flink deel van de site bestaat immers uit oude decantatiebassins, die in de loop der jaren zijn uitgegroeid tot een aantrekkelijke habitat voor fauna en flora.

Het masterplan wordt gesubsidieerd door het Agentschap Ondernemen en begeleid door een stuurgroep. Daarin zitten vertegenwoordigers van de Stad Veurne, de Provincie West-Vlaanderen, wvi, het studie bureau en externe deskundigen. Het masterplan moet tegen eind 2012 resulteren in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Dat moet de site – die momenteel nog bestemd is als gebied voor milieubelastende industrieën – in deelgebieden herbestemmen voor wonen, bedrijvigheid en natuur en recreatie. De realisatie wordt een langetermijnproject: van 2012 tot vermoedelijk 2020-2025 wordt het gebied in diverse fasen ontwikkeld.

manage+

Intussen heeft wvi de Suikerfabriek als onderwerp gekozen voor het Europese project Manage+. Dat is erop gericht reconversiesites duurzaam te beheren en exploiteren, zowel tijdens als na de reconversie, om de site op die manier aantrekkelijk te houden. Dat duurzame beheer geldt voor de volledige site: wonen, bedrijvigheid, natuur en recreatie. Wvi zal in het kader van Manage+ een beheersstructuur oprichten voor de Suikerfabriek. Die zal de reconversie begeleiden en de site achteraf beheren. Daarvoor zal een bestaand gebouw worden heringericht als kantoor-, vergader- en mogelijk ook tentoonstellingsruimte.

manage+

Het project Manage+ is gericht op het duurzaam beheer en exploitatie van reconversieprojecten, zowel tijdens als na de reconversie. Het past in het transnationaal programma Noord-West-Europa (NWE), Interreg IVB.

Partners. De partners van wvi in het project Manage+ zijn: Regionalverband Ruhr als projectleider, Verband Region Rhein-Neckar en de stad Gernersheim in Duitsland, Mersey Basin Campaign en Cheshire West & Chester Council in het Verenigd Koninkrijk en het Nationaal projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie in Nederland.

Budget. Het totale projectbudget (van alle 7 deelnemende partners) bedraagt 6.194.983 euro. Het wvi-budget bedraagt 581.078 euro. Daarvan wordt de helft gesubsidieerd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

Looptijd. Het project Manage+ loopt nog tot half september 2013.



Bedrijfsverzamelgebouw Blankenberg
(Algemene Ondernemingen Himpe nv – Architecten en Ingenieursbureau D'hondt)

MEER INFO

Annelies Demyttenaere, Johan Proot, Patrick Zutterman,
050 36 71 71
E-mail: a.demyttenaere@wvi.be, j.proot@wvi.be,
p.zutterman@wvi.be



toevloed Vlarem-hernieuwingsaanvragen

■ Op 1 september 2011 vervallen heel wat lopende vergunningen of aktenames die nog zijn verleend in het kader van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB), dus voordat de Vlarem-regelgeving in 1991 in werking is getreden.

De exploitanten van wie de vergunning vervalt, moeten een milieuvergunningaanvraag indienen tussen 18 en 12 maanden voor het einde van de lopende vergunning. Uitzonderlijk kan dat al sinds 1 september 2007. Veel bedrijven hebben nog geen aanvraag ingediend, ofwel omdat ze niet op de hoogte

zijn, ofwel omdat ze zo lang mogelijk willen wachten. In elk geval zit er een golf van hernieuwingsaanvragen aan te komen, wat voor de gemeentebesturen een extra administratieve werklust betekent.

Wvi zal de gemeenten helpen om die toevloed te verwerken.

MEER INFO

Ann Van Ackere, 050 36 71 71
E-mail: a.vanackere@wvi.be



masterplan voor De Vloei is klaar

straks krijgt Ieper de eerste duurzame woonwijk in Vlaanderen

Over een paar jaar krijgt Ieper de eerste duurzame woonwijk van Vlaanderen. Voor de wijk – die de naam De Vloei kreeg – hebben de betrokken partners de ambities vastgelegd. Die zijn intussen vertaald in een masterplan. Blikvangers zijn onder meer parkeerhavens, autoluwe woonstraten, gedeelde semi-publieke tuinen en een blauwgroen lint van grachten, vijvers en tuinen.



woonvelden (links) en de binnentuin (rechts), bron: architectenbureau Jan Maenhout

■ Dat deze eerste duurzame wijk er in Ieper komt, is niet toevallig. Ieper voert al langer een duurzaamheidsbeleid: Zowel in het aankoopbeleid, de bouwprojecten als de dagelijkse werking, streeft het stadsbestuur een voorbeeldfunctie na. De Stad Ieper heeft overigens al langer een duurzaamheidsambtenaar in dienst.

diverse partners

De kiemen van het project zelf liggen in 2005. Toen verwierven de Stad Ieper, de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak, een privéfirma en wvi een bouwvrij terrein van 10 hectare groot, tussen de Zonnebeekseweg en de Meenseweg. Wvi stelde voor om er een duurzame stadsuitbreiding te realiseren. Een ambitieuze uitdaging, maar de partners namen de handschoen op en ondertekenden een samenwerkingsovereenkomst.

Ook de provincie West-Vlaanderen stapte mee in: ze wil uit dit pioniersproject leren hoe duurzame stedenbouw concreet kan worden gemaakt en de nuttige ervaringen bundelen in een richtlijn voor gelijksoortige projecten. Met De Vloei is wvi ook partner in het Europees Interreg IVB-project Future Cities, dat met een internationale groep van deskundigen focust op de aanpassing van steden aan klimaatverandering.

breed en ambitieus

In het project speelt wvi een cruciale rol. Wij moeten in elke stap van het 'gewone' ontwikkelingstraject duurzaamheid integreren: van de ontwerpen en plannen tot de bestekken en de sensibilisering van de kandidaatkopers. De eerste belangrijke stap was de opmaak van een ambitienota. Daarin werd 'duurzaamheid' erg breed en ambitieus opgevat: de duurzame wijk moest meer zijn dan een ecowijk waarin duurzaam wordt omgesprongen met ruimte, energie, water, groen en materialen. Ook aspecten zoals sociale mix, sociale samenhang, leefbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid, betaalbaarheid, maatschappelijk rendement, participatie en betrokkenheid zijn erg belangrijk.

Om die opdracht behoorlijk te kunnen uitvoeren, hebben we een begeleidingsgroep opgericht. Daarin zitten deskundigen met ervaringen rond duurzaam bouwen en wonen. Die deskundigen toetsen de diverse

plannen aan de duurzaamheidsprincipes en reiken suggesties aan.

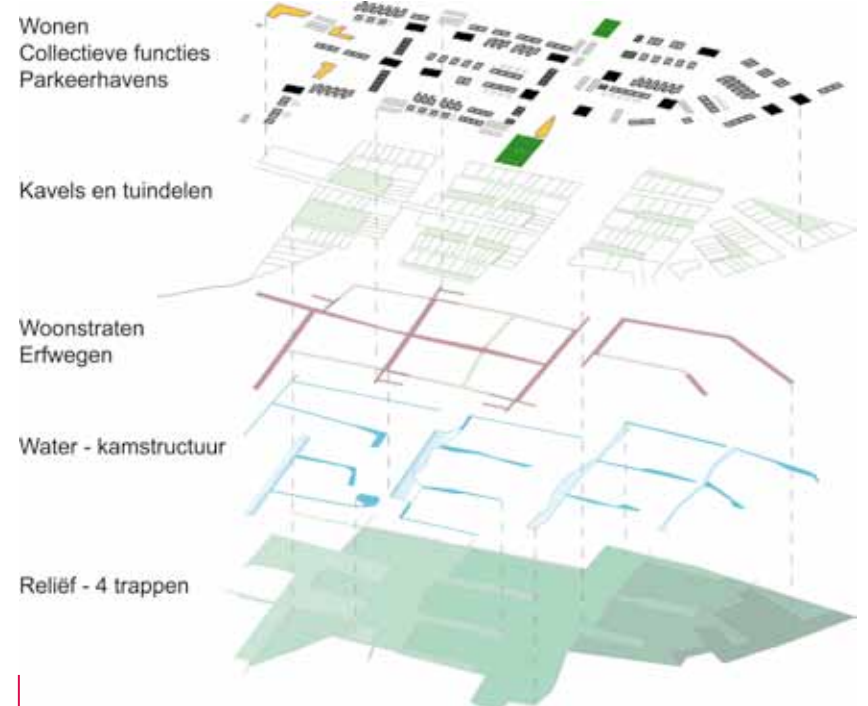
het masterplan

Die ambities zijn intussen vertaald in een masterplan. Daaraan vooraf ging een grondige inventaris van het terrein: bodemgesteldheid, reliëf, waterhuishouding. Dat was nodig om de concrete uitwerking van de ambities in het masterplan realistisch en uitvoerbaar te houden. Ook werd gepeild naar de kwaliteiten die Vlamingen vandaag van hun woning verwachten. Dat gebeurde op basis van een literatuurstudie en een informele enquête bij het wvipersoneel. Vervolgens gingen de projectpartners samen met deskundigen van de begeleidingsgroep in werkgroepen brainstormen over drie thema's: mobiliteit en parkeren, dichtheid en sociale mix en het netwerk van groene en blauwe landschapselementen. Hun keuzes werden verwerkt in het masterplan.

Trappen en waterbuffers. Omdat het terrein een vrij groot reliëfverschil kent, is de wijk opgedeeld in 4 trappen. Per trap wordt het water gebufferd. De achterperceelsgrens komt zo veel mogelijk aan zo'n trap, zodat de overloop van de regenwaterput er weer naar boven kan komen. Voor de rest verloopt het regenwatersysteem bovengronds. Het water wordt zoveel mogelijk opgevangen en hergebruikt en wordt vertraagd afgevoerd. Via wadi's kan het infiltreren en opnieuw in het grondwater terecht komen.

Parkeerhavens. Op klassieke verkavelingen wordt meestal gekozen voor individueel parkeren. Dat neemt op elke kavel veel ruimte in beslag voor een inpandige garage met voortuinstrook. Bovendien moeten alle straten dan breed genoeg zijn. Woonstraten met gemeenschappelijke parkeerhavens op wandelafstand verhogen de leefbaarheid van de buurt geven de publieke ruimte een aangenamer en kindvriendelijker uitzicht. Dat creëert ook extra mogelijkheden voor het ruimtegebruik. De voortuinstrook hoeft niet perse, zodat de strook achter de woningen veel ruimer kan.

Tuindelen. Een deel van die strook achterin wordt niet opnieuw verkaveld, maar wordt gebruikt als semi-publieke tuin. Daar kunnen burens elkaar ontmoeten en feestjes organiseren. De grotere kinderen uit de buurt kunnen er samen spelen, terwijl de kleine kinderen in de privétuin terechtkunnen.



Schetsen uit het masterplan



Future Cities
urban networks to face climate change



communiceren

Momenteel wordt het masterplan vertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een beeldkwaliteitsplan en een verkavelingsplan. Als alles vlot verloopt, begint daarna de uitvoeringsfase (2010-2012).

Intussen is ook het communicatietraject opgestart. Dat is een heel belangrijk onderdeel van het project. Alle betrokken actoren die werk willen maken van duurzaam gedrag worden in dat traject geïnformeerd, gesensibiliseerd en ondersteund: beleidsmakers en ambtenaren van

de Stad Ieper, architecten en aannemers, huisvestingsmaatschappijen en niet het minst de toekomstige bewoners. Veel aandacht gaat daarom naar brede informatie- en bewustmakingsacties voor de lokale bevolking.

MEER INFO

Eveline Huyghe, Trui Naeyaert, Stijn Saelens, Ann Tack
E-mail: e.huyghe@wvi.be, t.naeyaert@wvi.be, s.saelens@wvi.be, a.tack@wvi.be