

Kameleons en paarse sproeten

Luchtfoto Deerlijk,
Deknudt site.

Het hergebruik van economische vlekken in het stedelijk weefsel

BRAM TACK EN MAARTEN GHEYSEN [INTERCOMMUNALE LEIEDAL]

In Zuid-West-Vlaanderen merken we sinds kort een toename in de omzetting van kleinschalige economische sites naar woonprojectgebieden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is die omzetting vaak niet nodig en zelfs niet wenselijk. De intercommunale Leiedal en het Agentschap Ondernemen onderzoeken dit fenomeen en ontwikkelen een reeks instrumenten om het transformatieproces tegen te gaan.

De ruimtelijke context van Zuid-West-Vlaanderen

De ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-West-Vlaanderen kenmerkt zich door een sterke vermenging van wonen en werken. De economische groei ging er hand in hand met de landbouwontwikkelingen. Zuid-West-Vlaanderen kende geen mijnbouw of staalindustrie, maar wel een kleinschalige maakindustrie gegroeid vanuit de vlasteelt. Dit resulteerde in een sterk gemengde woon-werkomgeving, met veel economische 'sproeten' in het stedelijke weefsel – die omwille van hun gemengde functie/inkleuring tot 'paarse' sproeten werden gedoopt. Tot op heden blijft dit gemengde karakter sterk aanwezig. In 2002 was 80 procent van alle economische activiteiten te vinden *buiten* een bedrijventerrein of kantorenzone (Strategisch Plan Ruimtelijke Economie, 2002).

Van werken naar wonen: een paradigmaverschuiving

Dit model is sinds kort aan veranderingen onderhevig. Leegstaande bedrijven in het stedelijk weefsel worden niet langer hergebruikt voor economische programma's maar worden vervangen door woonontwikkelingen. (Nieuwe) economische ont-

wikkelingen vinden bijna uitsluitend plaats in industriële zones en op bedrijventerreinen (IDEA, 2014). Deze trendwijziging heeft een aantal oorzaken:

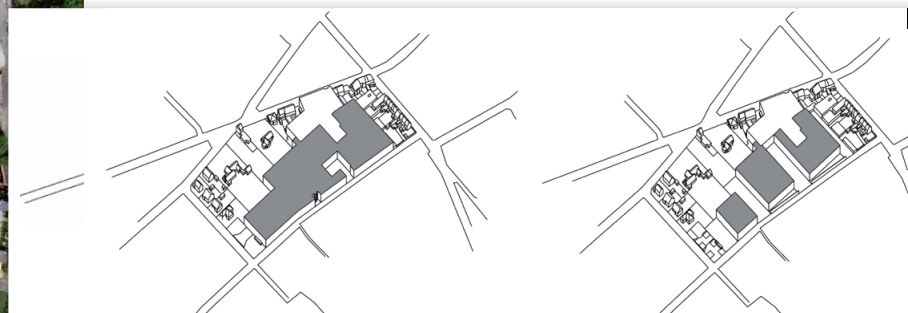
Ideologie Industrie was vroeger vaak vervuilend en schadelijk. Vanuit een in oorsprong modernistisch streven naar gezonde steden, werd de industrie vanuit de stadscentra verplaatst naar gespecialiseerde industriële zones.

Deze manier van denken gaf aanleiding tot een discours van ruimtelijke scheiding, specialisatie van ruimte, bestemmingsplannen, en finaal het verdwijnen van industriële activiteiten uit steden en dorpen. In Vlaanderen werd dit denkkader vastgelegd in gewestplannen, de bouw van grote homogene industriële zones en het delocaliseren van economische activiteiten. Het blijft tot op vandaag het dominante discours bij nieuwe economische ontwikkelingen.

Winst De omzetting van verlaten bedrijfssites naar woonprojecten is een winstgevende bezigheid zowel voor de eigenaar van de oude site als voor de projectontwikkelaar. Omzettingen, die vaak mogelijk zijn zonder bestemmingswijziging, doen de grondwaarde sterk stijgen.

Weg van de minste weerstand Het starten of uitbreiden van een economische ontwikkeling in een stedelijke omgeving is een complex gegeven. Een strikte set van regels en wetgeving (brandveiligheid, bodemsanering, isolatie ...) staat haaks op het 'gemak' van bouwen op een greenfield.

Een bevraging bij 50 ondernemers gaf aan dat er een aanzienlijk prijsverschil bestaat tussen een project in een stedelijke context en in een industriële zone. Oorzaken zijn te vinden in de hogere grondwaarde van de stedelijke locatie, hogere normen en eisen op gebied van (architecturale) kwaliteit van de gebouwen en omgeving, bijkomende maatregelen in termen van goed nabuurschap, renovatiekosten van bestaand patrimonium, efficiëntieverliezen door onregelmatige percelen ... (Leiedal, 2014).



1 Deknudt-site: de oorspronkelijke monoliet (l) wordt verdeeld in kleinere eenheden (r)