

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

**Benaming document op website KCVS**

STRATEGISCH PLAN

**Oorspronkelijk benaming**

Centrumvisie Kortrijk 'Alles in Huis' - Overbekeplein

**Project**

Kortrijk - K

# CENTRUMVISIE KORTRIJK “ ALLES IN HUIS ”

## SPECIAL: “Overbekeplein”

JULI 2014

Opgesteld door  
Kernteam Centrum

WELKOM



BEN MERTENS

OVERBEKEPLEIN 11 | 8500 KORTRIJK  
056 20 64 96





# SOK BABEL OVERBEKEPLEIN

DINSDAG 15 JULI 2014 - VANAF 17.30 U  
OVERBEKEPLEIN 9-10-11

Het autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk nodigt u met genoegen uit op de

## SOK BABEL OVERBEKEPLEIN

OP DINSDAG 15 JULI 2014 VANAF 17.30 u TOT 19.30u  
IN KANTOOR SOK (OVERBEKEPLEIN 9-10-11) TE KORTRIJK

*De SOK BABEL is bedoeld als informeel samenzijn rondom een bepaald thema in de stad Kortrijk. Een korte presentatie biedt aanknopingspunten voor een geanimeerde babbel over het onderwerp. Wij stellen het zeer op prijs als u ook komt.*

Wout Maddens,  
voorzitter Raad van Bestuur SOK

Ben Mertens,  
general manager SOK

*Het Overbekeplein is een oase in de stad. Al enige tijd spelen discussies over de toekomst van dit plein. Enerzijds moet het plein vrijgemaakt worden voor heraanleg, anderzijds is de leegstand van winkels en de overlast in de passage een doorn in het oog. Het SOK is thans de coördinator om het geheel gestalte te geven en wil dit samen met de betrokken eigenaren, bewoners en handelaren doen.*

*De kernvraag is of de basis zoals gegeven in de Visie Centrum Kortrijk voldoende gedragen wordt om de volgende stap naar ontwerp en realisatie te kunnen zetten?*

*Gelieve uw aanwezigheid te bevestigen vóór 08 juli 2014 op sok@kortrijk.be of 056 20 64 96*

# CENTRUMVISIE KORTRIJK “ ALLES IN HUIS ”

## SPECIAL: “Overbekeplein”

Kernvraag:

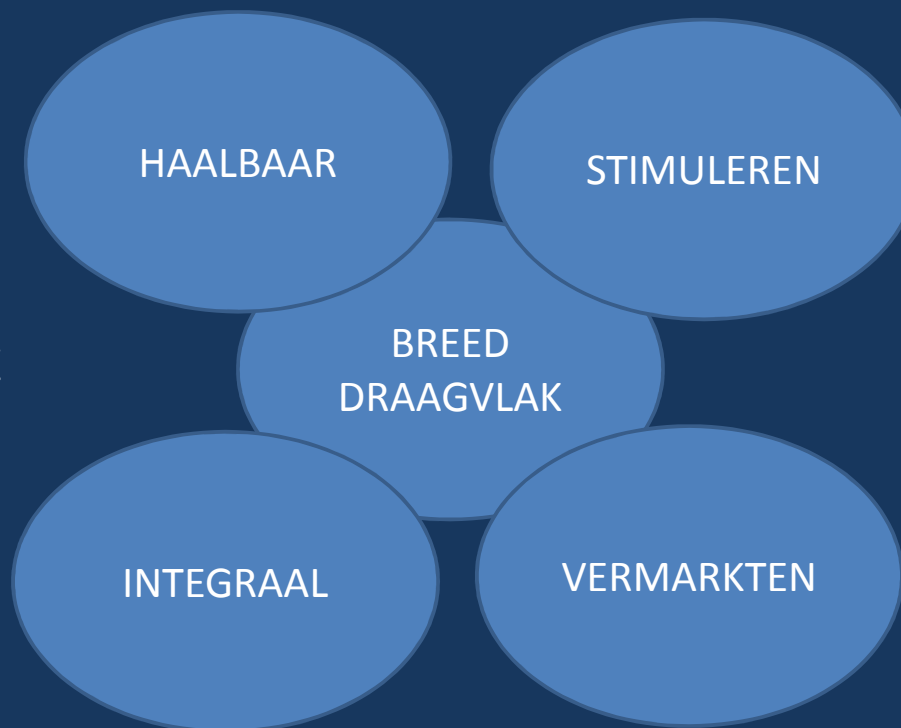
WORDT DE CENTRUMVISIE VOOR HET  
OVERBEKEPLEIN VOLDOENDE GEDRAGEN  
DOOR DE EIGENAREN EN GEBRUIKERS  
OM EEN VOLGENDE STAP NAAR  
UITVOERING TE ZETTEN



# INHOUD

## BABEL OVERBEKEPLEIN

1. ANALYSE CENTRUMVISIE
2. VASTSTELLINGEN
3. KEUZES
4. AANPAK
5. WOUT MADDENS



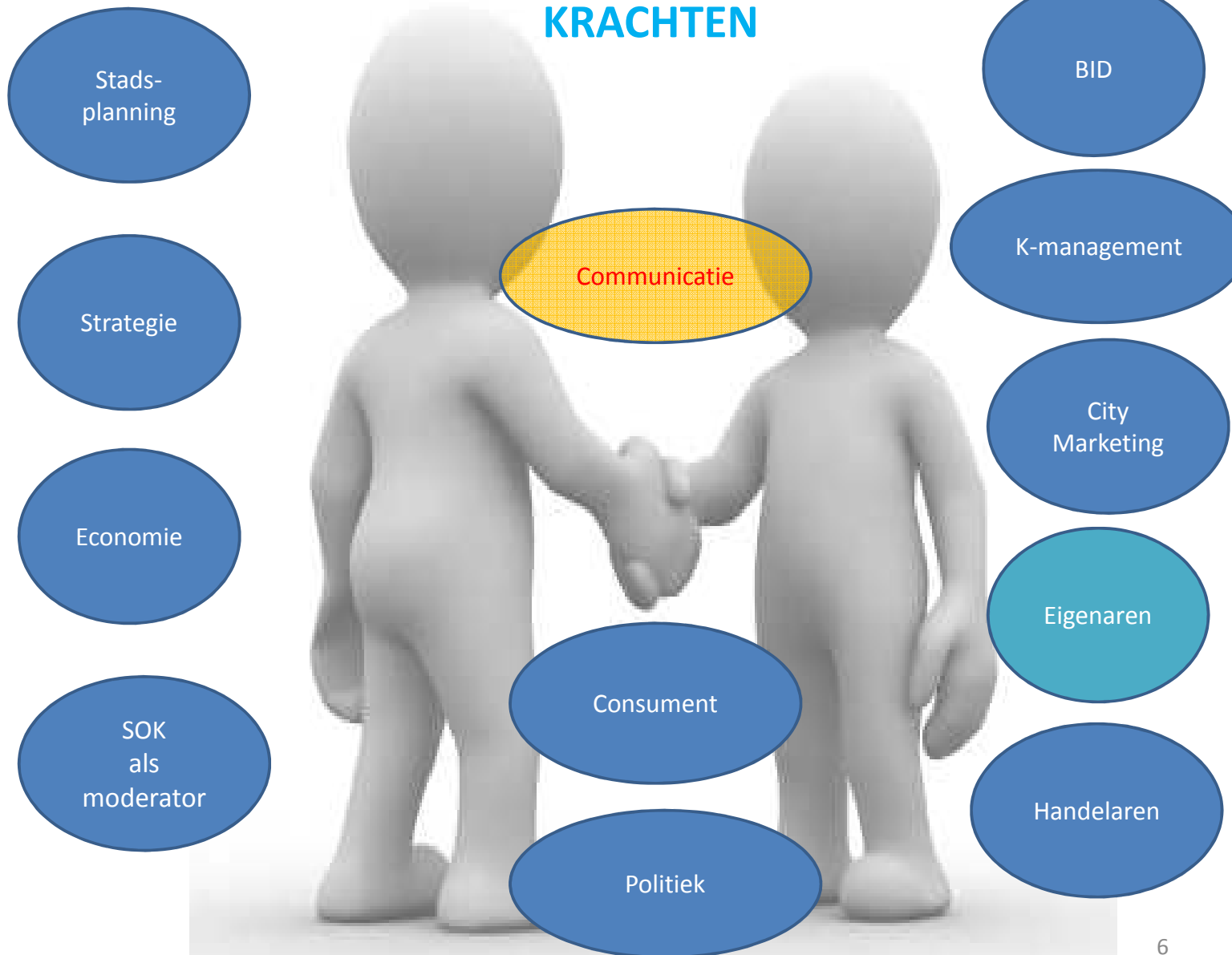
## DOEL

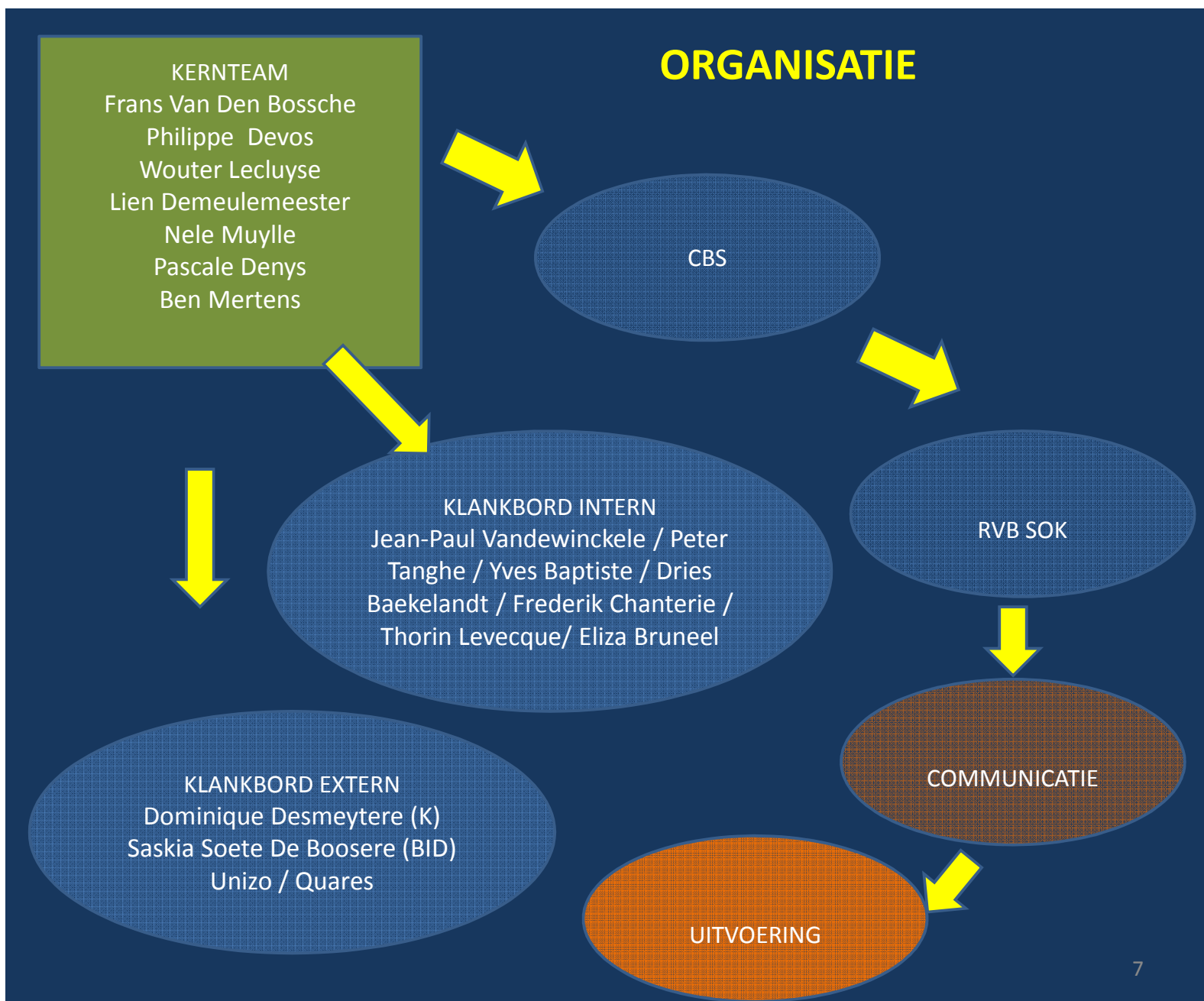
HET KOMEN TOT EEN **INTEGRALE VISIE**  
OM HET CENTRUM VAN KORTRIJK  
**NOG** AANTREKKELIJKER TE MAKEN



Meer mensen  
in Kortrijk

## SAMEN DOEN BUNDELING VAN KRACHTEN

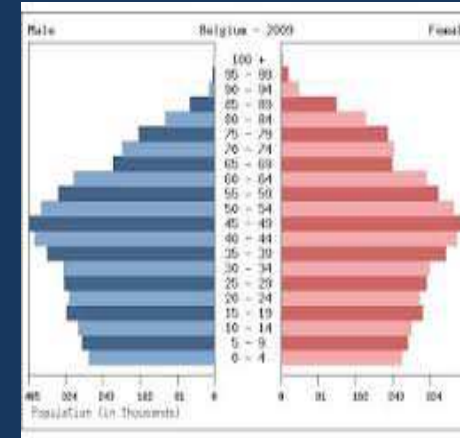








## MACRO TRENDS RETAIL BELGIË



- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1. WINKELSTRUCTUUR       | - teveel perifeer               |
| 2. DEMOGRAFIE            | - minder bestedingen ouderen    |
| 3. CONJUNCTUUR EN CRISIS | - relatief beperkt, vertraagd ? |
| 4. E – COMMERCE          | - nog in kinderschoenen         |



TRENDS IN RETAIL  
LEIDEN TOT  
LEEGSTAND



## SPEERPUNTEN

## KERNVERSTERKEND BELEID

Looplijnen

Winkelconcentratie

Leegstands-aanpak

Openbare ruimte

Functiebehoud

Comfortabel parkeren

Regelgeving

Centrummanagement

Beeldkwaliteit

City Marketing

**ACTIES!**

**ECONOMIE IN KORTRIJK (EIK):**  
**AMBITIEPLAN voor een integraal HANDELSBELEID in Groot-Kortrijk**

Get economie:  
Februari 2014

## WINKELCONCENTRATIE

Kerngebied verkleinen

1. Kern vaststellen en stimuleren
2. Aanloopstraten niet actief ondersteunen
3. Proactief handelaars aantrekken
4. Verhuispremie
5. Selectieve getrapte leegstandstaks
6. Aankoop pandenfonds, herstructureren, nieuw voor oud

**Stimulering winkels naar de juiste plek  
(stedelijke ruilverkaveling):**

**Kleine Kern**

**KERNVERSTERKEND BELEID**







**OPBOUWEN VANUIT  
KERN  
STIMULEREN**

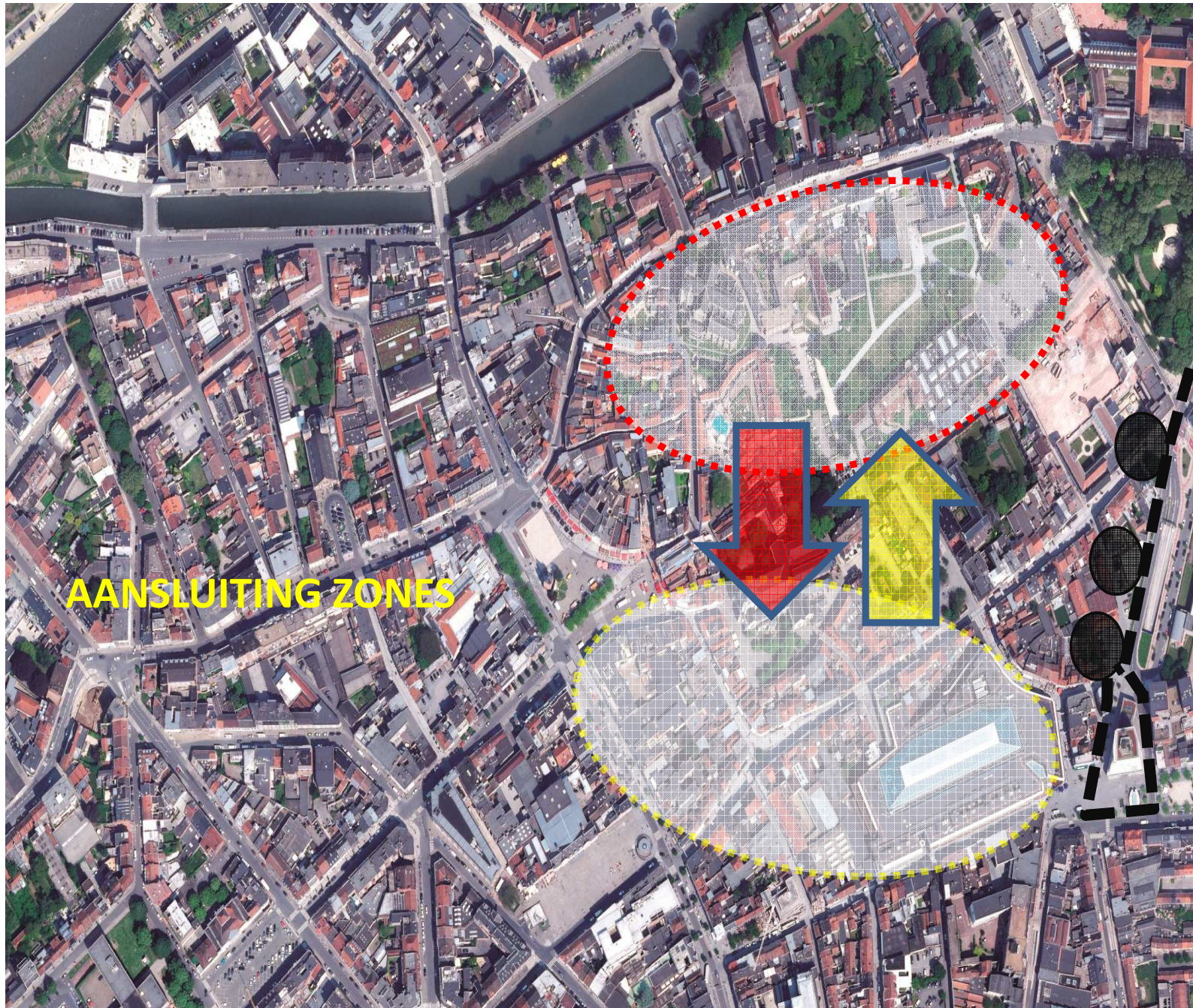
**KERNWINKELGEBIED**

**DEFINITE CENTRUM**

**KERN**

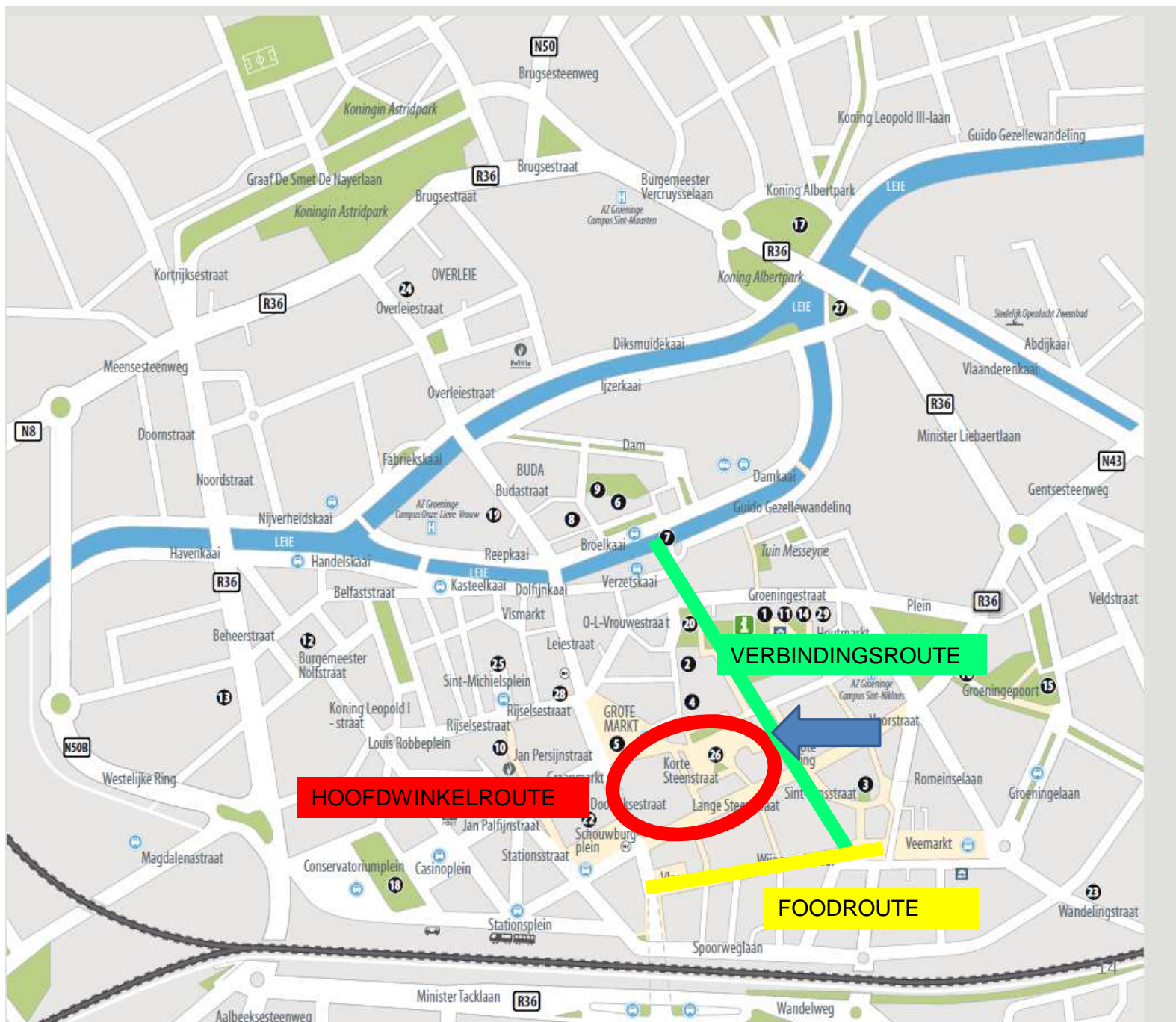


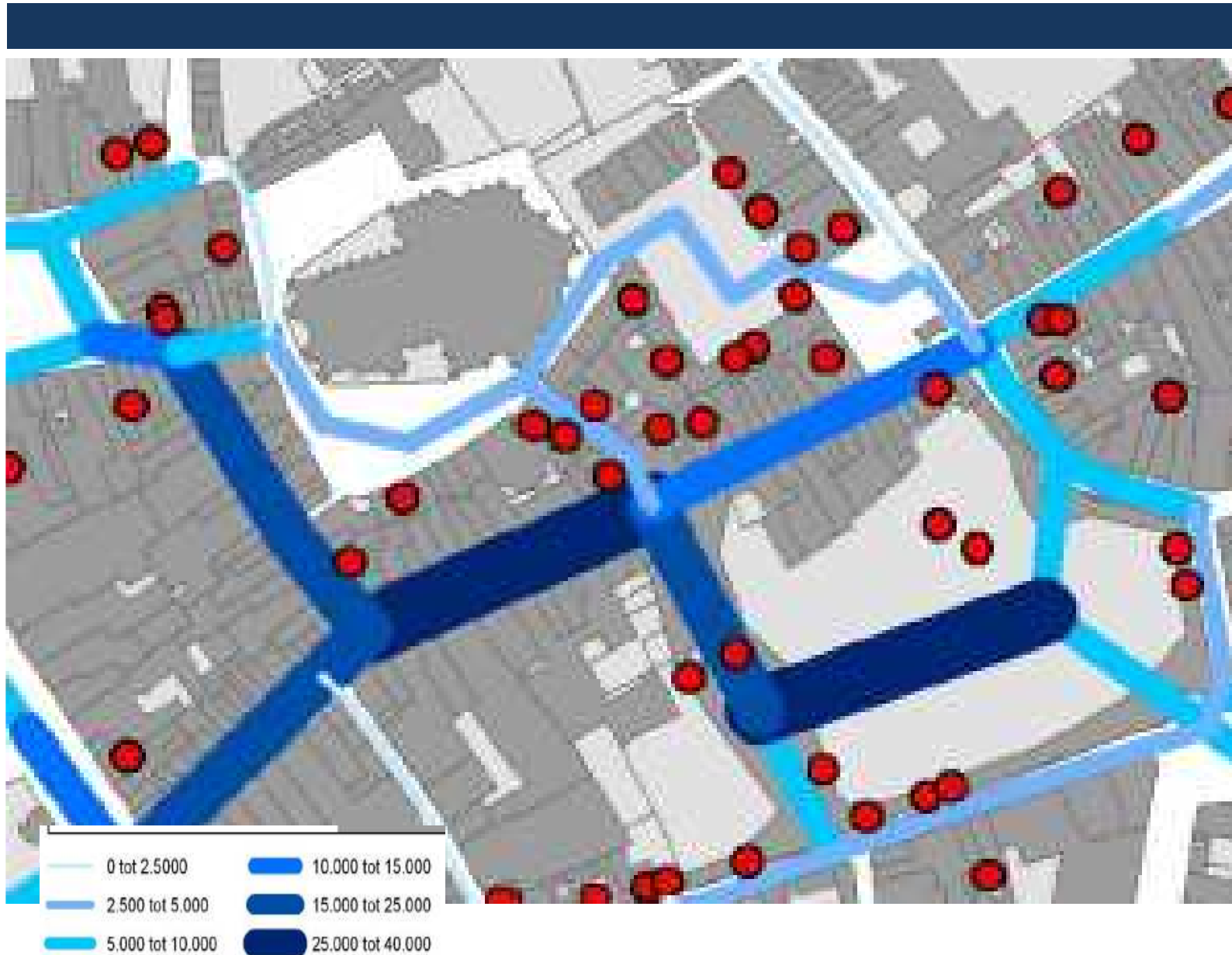


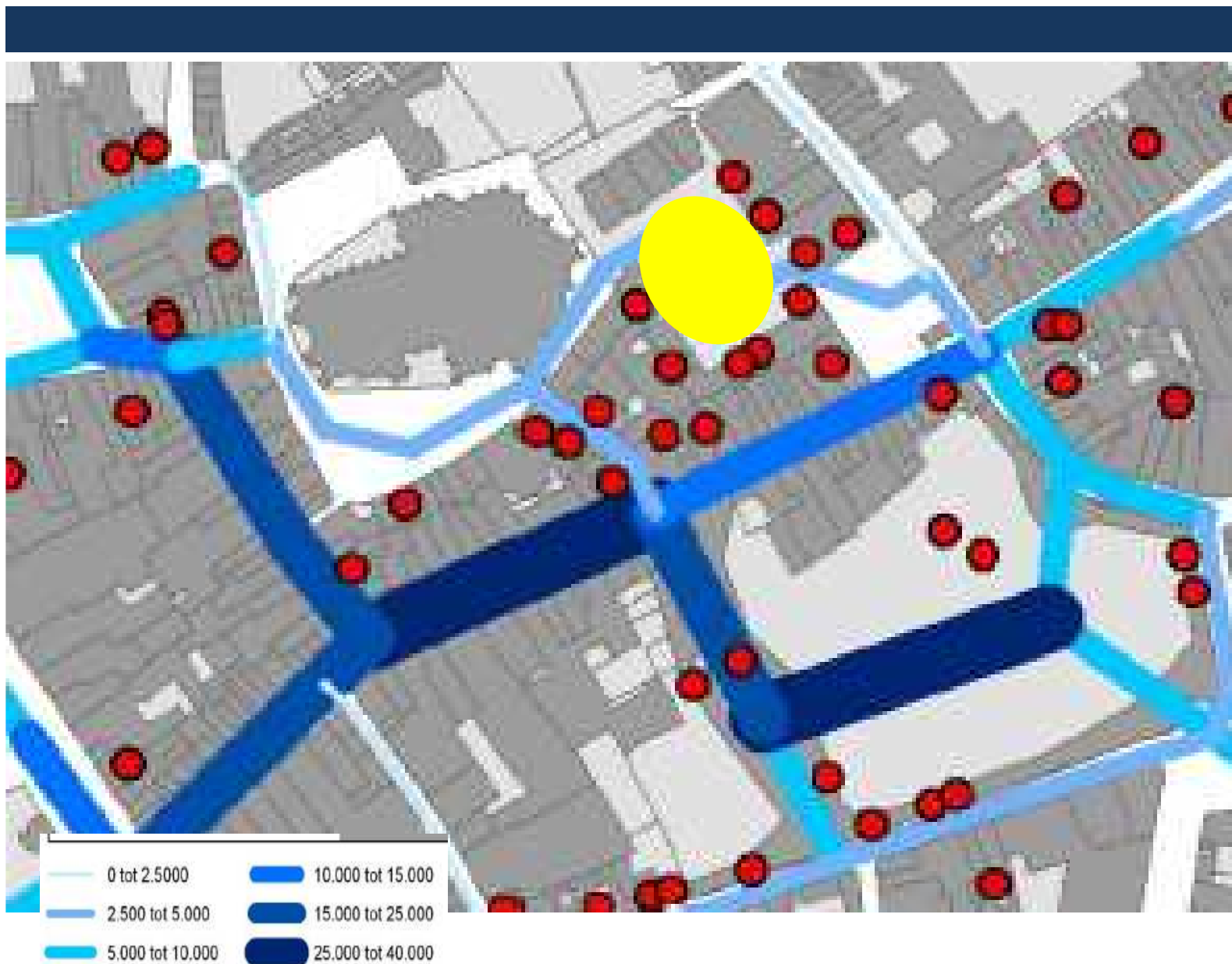


**AANSLUITING ZONES**

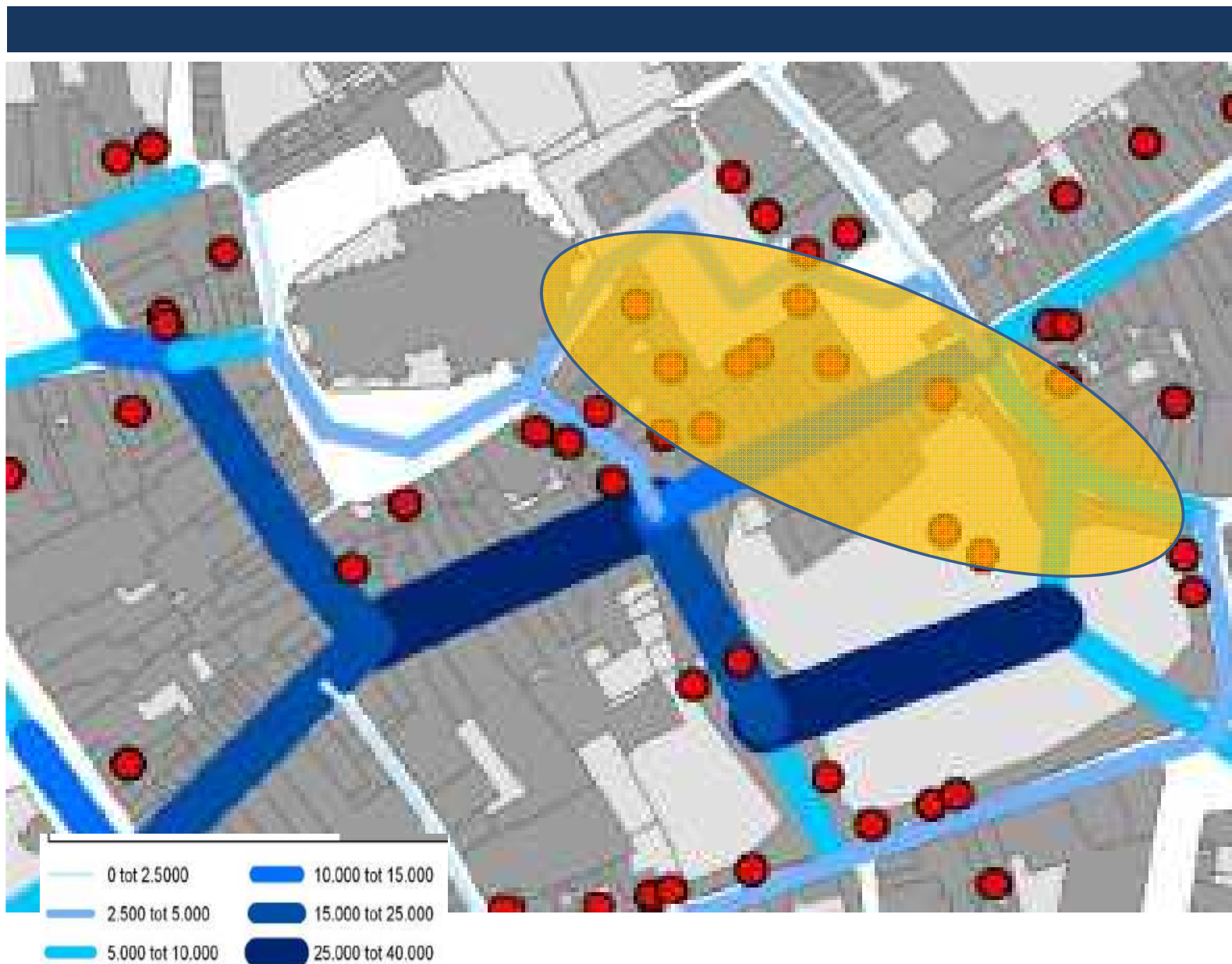


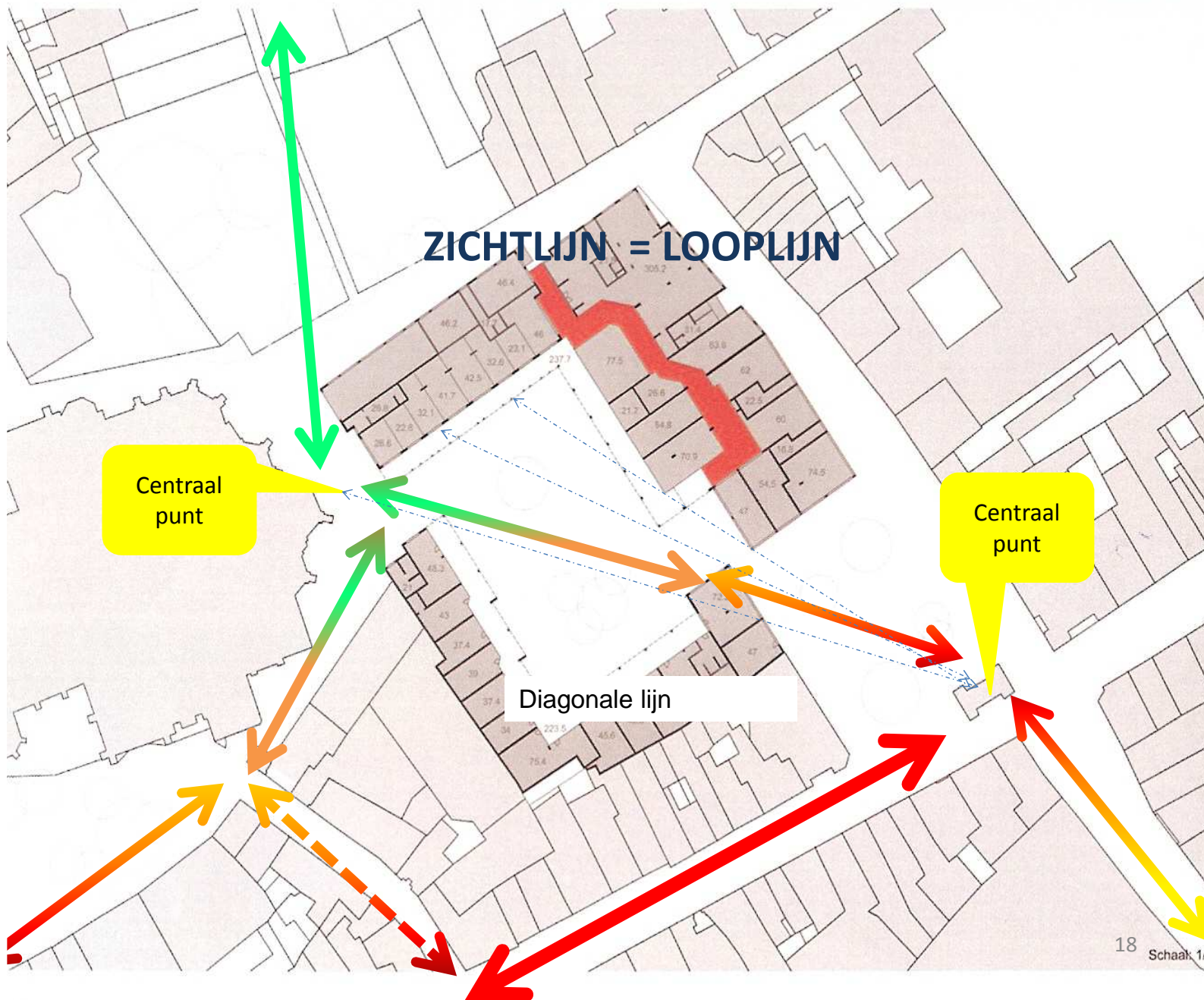












## OVERBEKEPLEIN

- Belangrijke schakel in verbinding .
- Geen top winkelstraat/plein
- Wel specifieke winkels mogelijk
- Geen privaat woonplein
- Mogelijke thema's
  - dienstverlening
  - kind (kinderopvang plus)
  - wellness

GEEN WOONINVULLING  
OP GELIJKVLOERS EN 1<sup>e</sup> VERD.

PARTICIPATIE MET EIGENAREN

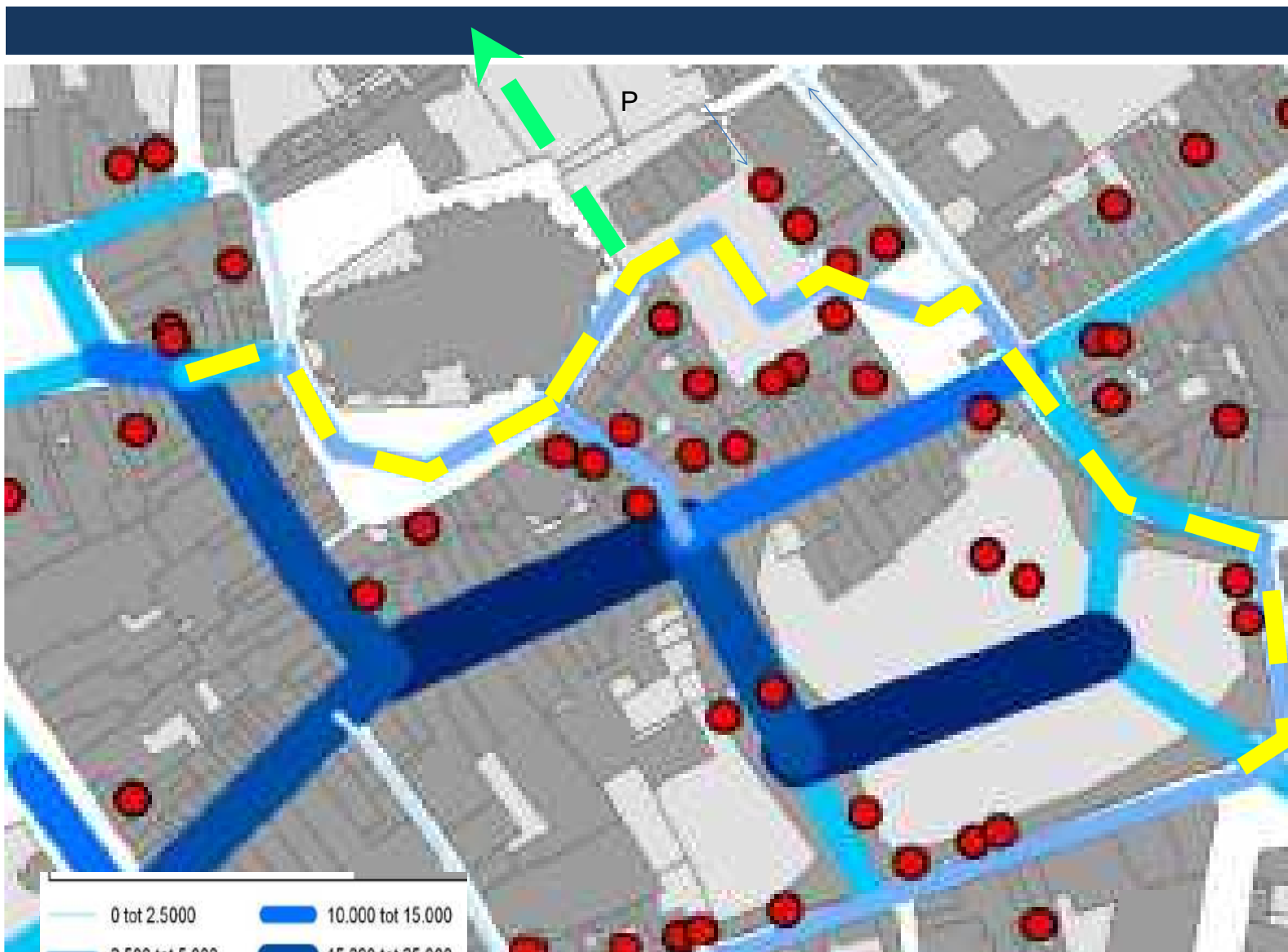




## OVERBEKEPLEIN

- Hoge KI
- Klein oppervlak per unit
- Probleem binnengalerij
- Waterdichting parkeergarage
- Leegstaande panden
- Smalle doorgangen
- Buitenarcade wel/niet





## DIAGONALE VERBINDING













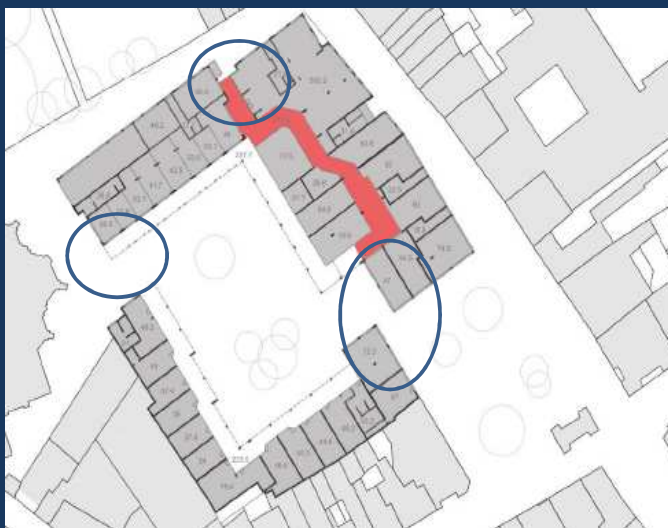




# GROTE KRING

Zichtlijn en route naar  
Overbekeplein verbeteren.





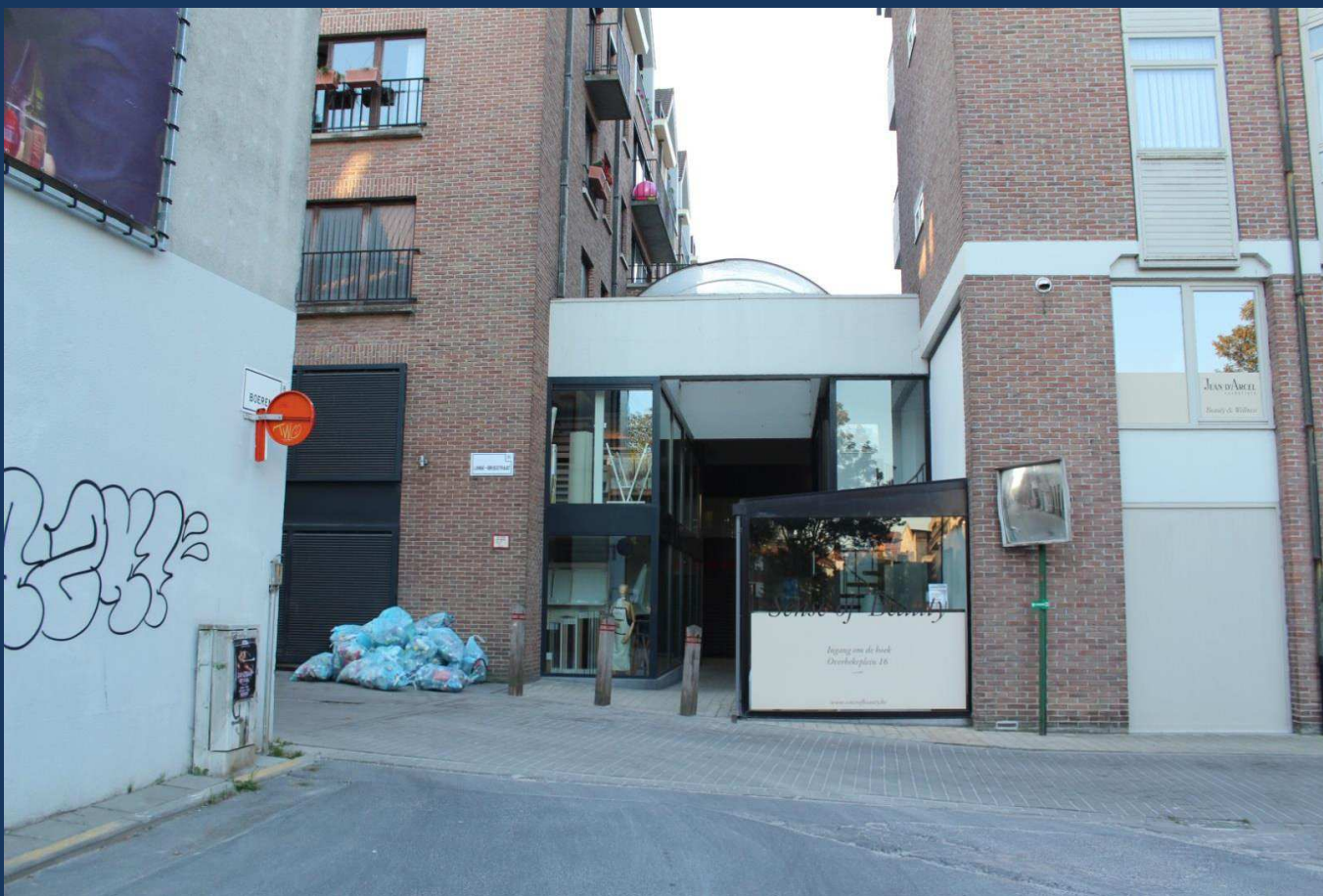




DOORGANG  
GROTE  
KRING

WORDT NIET  
AANGEPAST





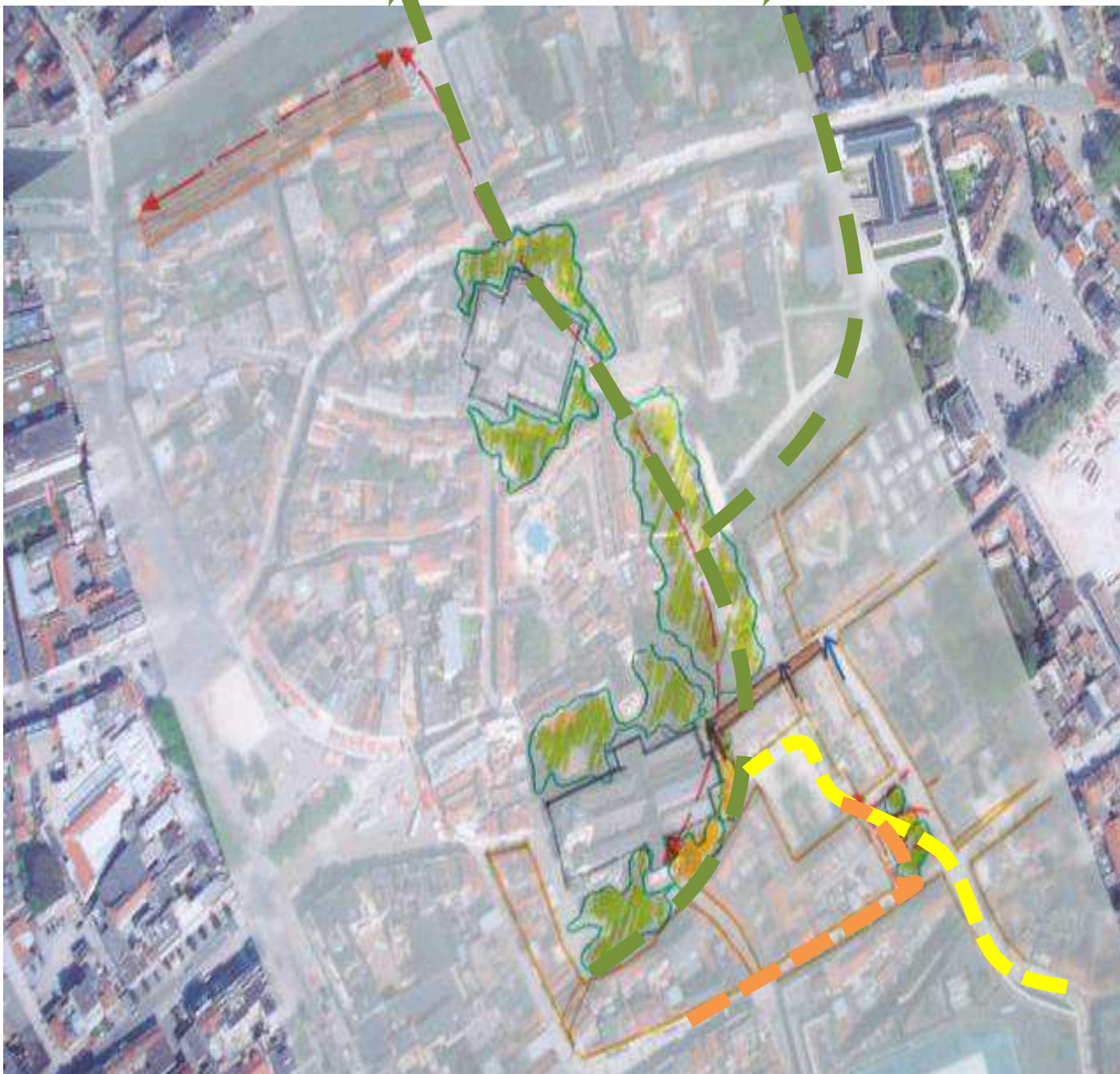
DOORGANG BOERENHOL

AFHANKELIJK EIGENAREN AANPASSEN



**DOORGANG KERK / NEDERVIJVER  
AANPASSEN BETERE AANSLUITINGEN**



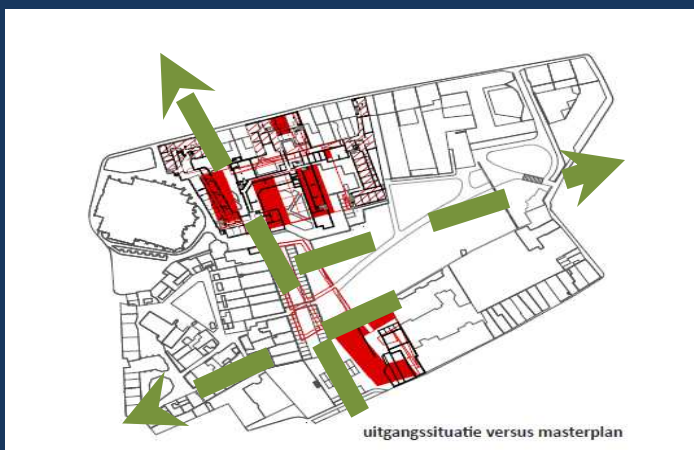




**1. BOERENHOL /  
BEGIINHOFPARK /  
GROENINGESTRAAT**

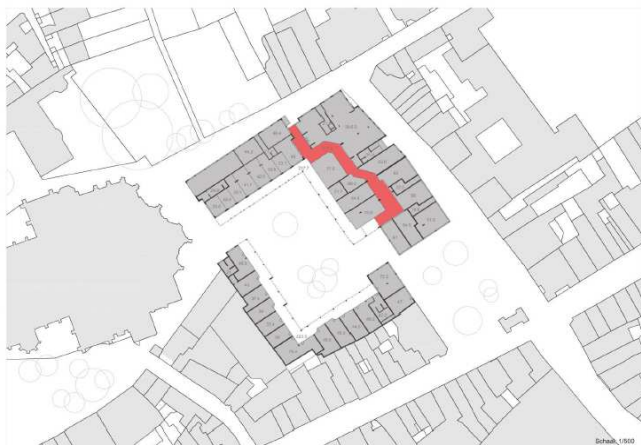
**2. NEDERVIJVER /  
VANDALEPLEIN**

**ONTWERP  
GROENE VERBINDING**



uitgangssituatie versus masterplan

**Bouwsteen \_ inwendige galerij opheffen**

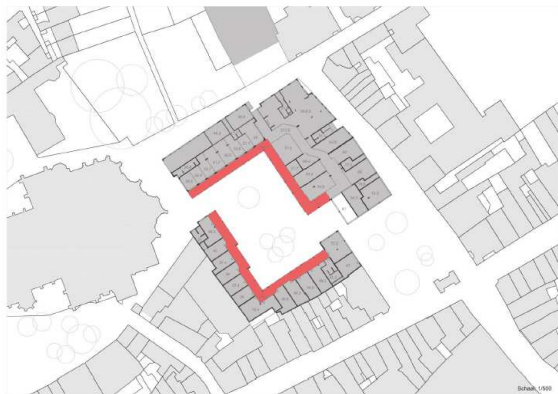


Bestaande opp. bruikbaar voor handel      voorstel aanpassing

1 880 m<sup>2</sup>      +      209,3 m<sup>2</sup> ( 209,3 m<sup>2</sup> op 1<sup>ste</sup> verdieping) = 2 089,3 m<sup>2</sup>



**Bouwsteen \_ Galerij Overbekeplein opheffen**



Bestaande opp. bruikbaar voor handel      voorstel aanpassing

2 089,3 m<sup>2</sup>      +      463,5 m<sup>2</sup>      = 2 552,8 m<sup>2</sup>



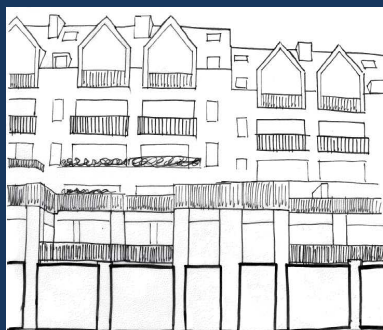




**AFSLUITEN BINNENGANG**

**OPLOSSING AFHANKELIJK EIGENAREN**





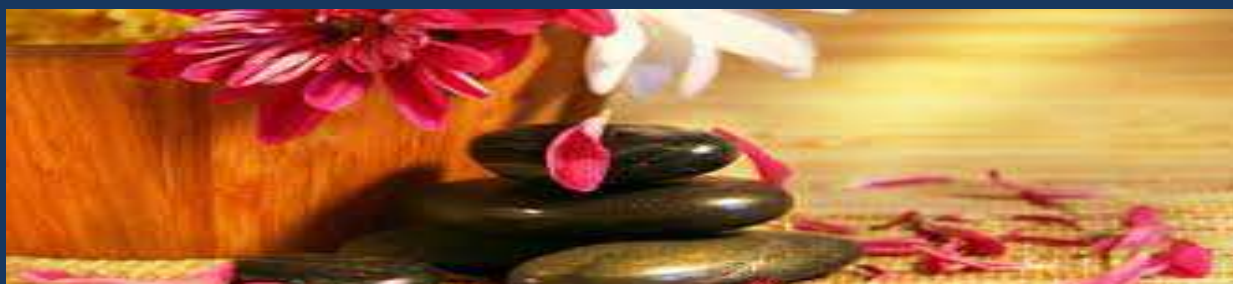
**DICHTZETTEN BUITENARCADE  
OPLOSSING AFHANKELIJK EIGENAREN**

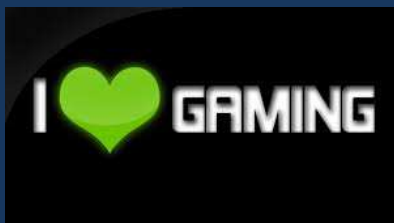






## THEMA WELLNESS





**THEMA GAMING**







*Kinderopvang*

**THEMA KIND**



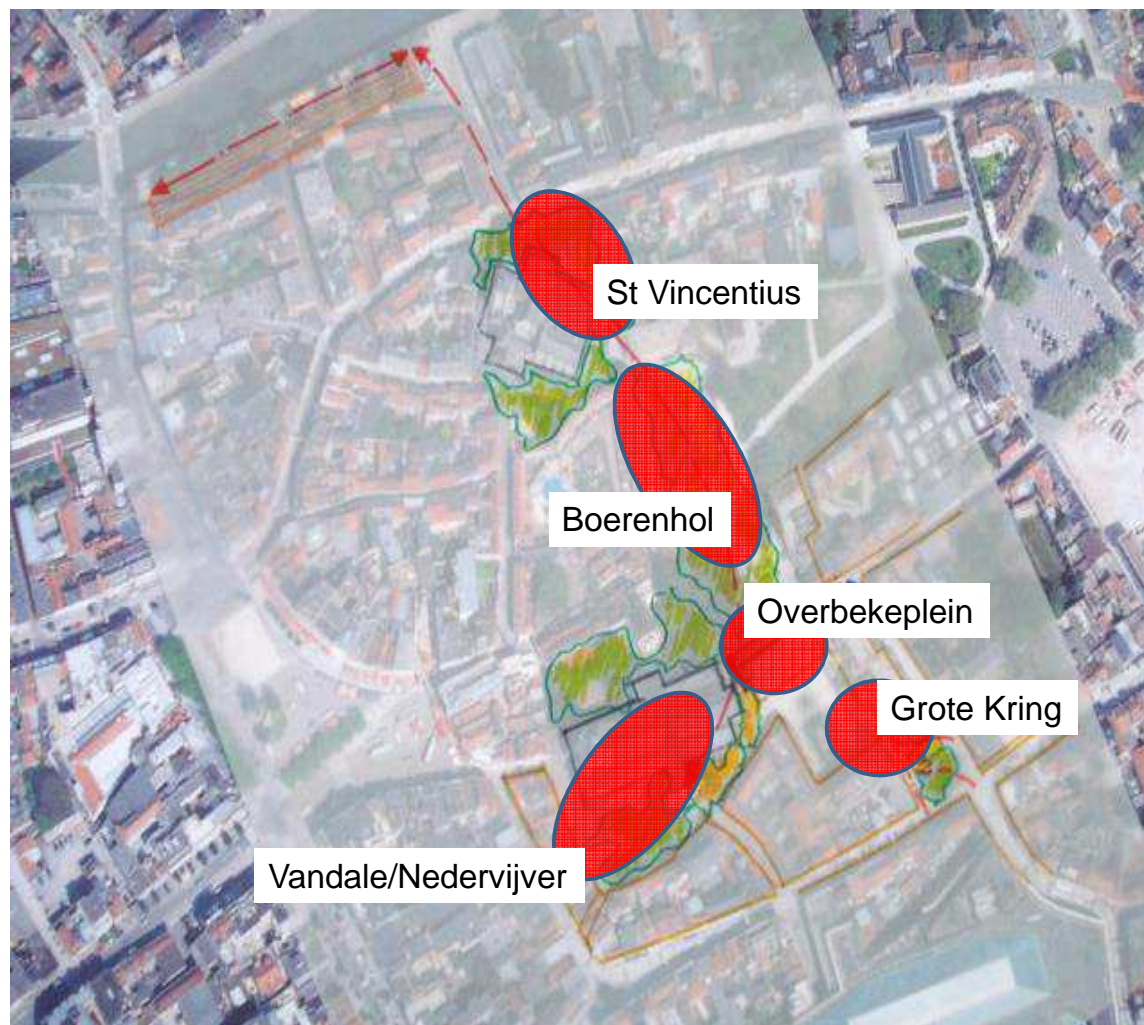
**INSCHAKELEN  
LANDELIJKE MAKELAAR VOOR INVULLING  
IN OVERLEG MET EIGENAREN**











OPDRACHT AAN LANDSCHAPSBUREAU





# K.I. Verlagen

**INSCHAKELEN JURIDISCH ADVISEUR  
PROCEDURE VOLGEN SAMEN MET  
EIGENAREN**



Platform  
Centrummanagement



**INSCHAKELEN BUREAU VOOR  
ORGANISEREN ACTIVITEITEN  
HANDELAREN**





**Organisatie en investering bij  
Vereniging van mede-eigenaren, timing  
afstemmen met herinrichting.**

- **1. AANPAK VERLAGING KI**
  - Jurist samen met eigenaren
- **2. GAANDERIJEN (EIGENAREN)**
  - Bureau begeleidt
- **3. DOORGANGEN**
  - Aanpak doorgang kerk
- **4. ACTIEVE ACQUISITIE VERHUUR**
  - Opdracht makelaar
- **5. AANPAK CENTRUMMANAGEMENT / ACTIVITEITEN**
  - Opdracht bureau in groter kader
- **6. HERSTEL AFDICHTING PARKEERGARAGE**
  - Actie eigenaren
- **7 HERINRICHTING PLEIN + VERBINDINGSROUTE**
  - Opdracht aan landschapsbureau





## **ROLLEN**

- **SOK (coördinatie)**
  - betaalt ondersteunende bureau's
  - regelt aanbesteding landschapsbureau's
  - kosten St Vincentiusroute
  
- **EIGENAREN (participatie)**
  - investeringen in vastgoed (gaanderijen)
  - afspraken verhurende makelaars
  - afdichten parkeergarage
  
- **STAD (faciliterend)**
  - Bijdrage openbare ruimte ,pleinen
  - Bestemmingen/vergunningen



## TIMING

- JULI : INSCHAKELEN BUREAUS
- SEPTEMBER: TERUGKOPPELING  
SELECTIE ONTWERPBUREAU
- OKTOBER/NOVEMBER
  - EVALUATIE
- DECEMBER 2014
  - ONTWERP  
BESLUITVORMING
- UITVOERING
  - EIND 2015 / BEGIN 2016





## **RISICO - ANALYSE**

- **Risico's**
  - **Onvoldoende medewerking eigenaren, huurders**
  - **Te hoge kosten**
  - **Geen overeenstemming over opties**
- **Gevolgen**
  - **Niets doen : zo laten**
  - **Afsluiten met hek**
  - **Onzekerheid verdere stappen  
( inrichting plein ed)**



JULI 2014

# OP NAAR EEN AANTREKKELIJK KLOPPEND HART..... SAMEN MET U



JULI 2014

**KORTRIJK**

**ALLES**

**IN**

**HUIS**

**STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF KORTRIJK**

CORRESPONDENTIE : GROTE MARKT 54 | 8500 KORTRIJK  
KANTOOR : OVERBEKEPLEIN 11 | 8500 KORTRIJK  
056 20 64 96 | [www.sokkortrijk.be](http://www.sokkortrijk.be)

Ir. BEN MERTENS | Manager SOK  
[ben.mertens@kortrijk.be](mailto:ben.mertens@kortrijk.be)