



PROJECT

walle

kortrijk





PROJECT

walle
kortrijk

Verweven in traditie



Inhoud

	pag.
1. Intro	6
2. Ligging	8
3. Geschiedenis	10
4. Masterplan	12
5. Troeven	22
6. Duurzame ontwikkeling	26
7. Projectinfo	30
8. Futurn	32

Vernieuwde dynamiek

Ten zuiden van de historische binnenstad van Kortrijk, tussen het ei en de Doorniksewijk, bevindt zich in de wijk Walle een oude industriële site. Tapijtenweverij Belgian Industrial Carpets (BIC) ontloopte er decennialang haar activiteiten.

De karaktervolle site is gelegen in een zone voor milieubelastende industrie, een bestemming die niet meer wenselijk was. Samen met de Stad Kortrijk werden stappen gezet om het gebied te herbestemmen via de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).

Futurn is eigenaar geworden van de site en gaat van start met de herontwikkeling. We beogen een gemengde herontwikkeling met hoofdzakelijk bedrijvigheid (magazijnen, ateliers, showrooms), aangevuld met kantoren. Dit alles met sterke aandacht voor een naadloze integratie in de omgeving. Zo wordt de site doorwaadbaar voor fietsers en voetgangers via een doorsteek langs de Doorniksesteenweg ter hoogte van park De Blauwe Poort. Op die manier trekken we de levendigheid van het bruisende Kortrijk door tot op de bedrijvencampus, en vice versa.





PROJECT

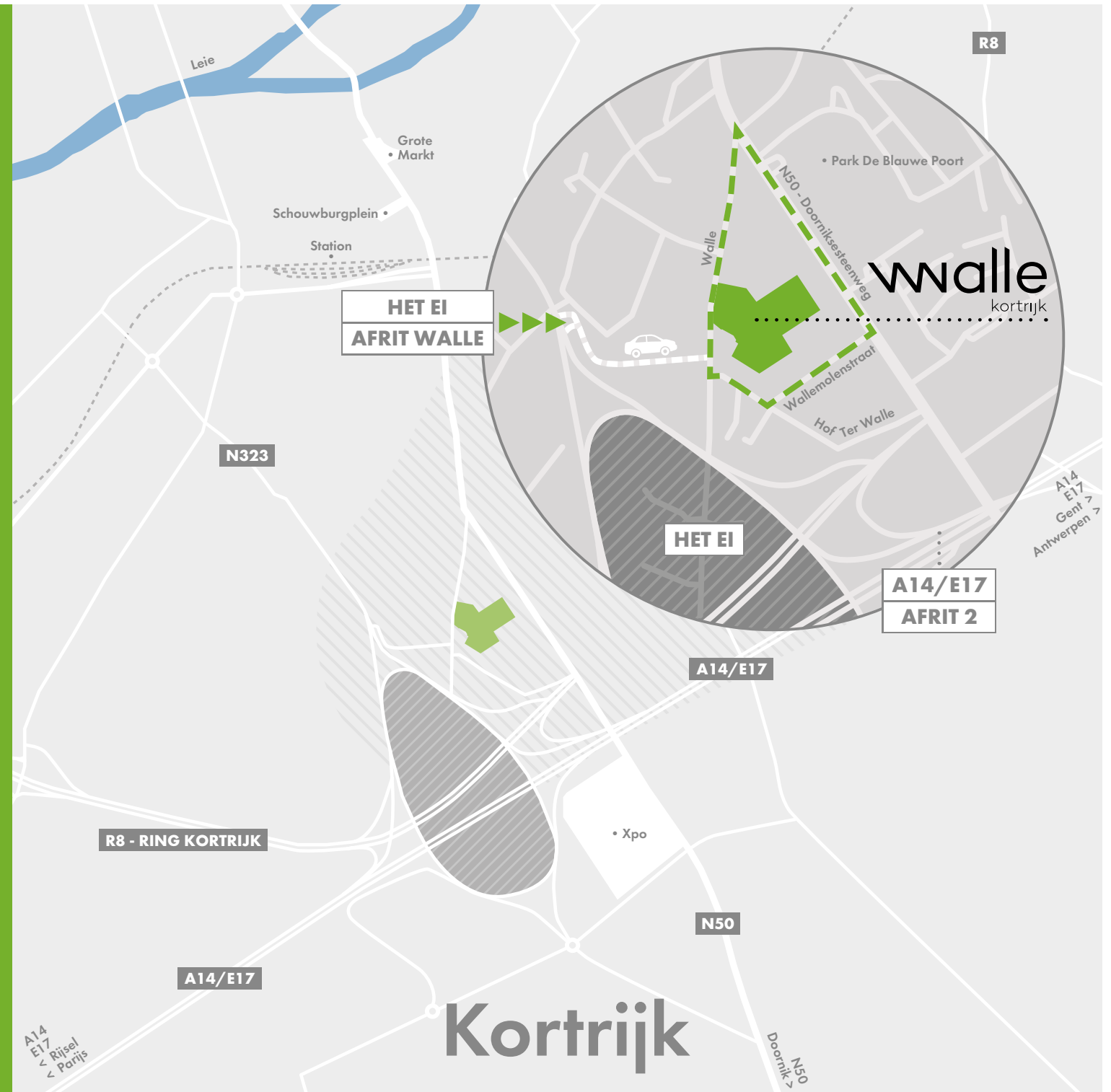
walle

kortrijk

Walle Kortrijk bevindt zich in de Doorniksewijk langs de Noord-Zuidas die het centrum van Kortrijk verbindt met 'Hoog Kortrijk'. Deze as is vandaag een belangrijke mobiliteitsader die de stadskern bedient. De site is centraal gelegen nabij het Ei van Kortrijk en de op- en afrit van de R8 (ring Kortrijk) en staat in zeer goede verbinding met het bovenlokaal wegennet van de E17, de A19 en de E403.

De groene long van de Doorniksewijk is het park de Blauwe Poort. Dit park is de enige publiek toegankelijke groene ruimte in de omgeving en wordt op vandaag van het bouwblok Walle afgesneden door de druk bereden Doorniksesteenweg.

Een rechtstreekse fiets- en voetgangers-verbinding moet de connectie tussen Walle en het park versterken.



Walle Kortrijk ... verweven in traditie

Kortrijk werd lange tijd beschouwd als de belangrijkste vlasvezelmarkt van de wereld. Textielindustriëlen produceerden er hoogwaardig katoen en linnen. Dankzij een ruim en zeer divers aanbod aan producten vormde de stad eeuwenlang hét centrum van de textielindustrie.



1909

Kort voor de Eerste Wereldoorlog (1909) werd weverij Devos opgetrokken op Walle (113).



1956

△ In 1956 vestigde Belgian Industrial Carpets (BIC) zich op de site. De succesvolle tapijtenwever ontplooidde er haar activiteiten tot de verhuis naar Wevelgem in 2006.

2007

Vanaf 2007, na de uittocht van B.I.C., vestigde Quinze & Milan zich op de site. Het interieurlabel van kunstenaar Arne Quinze en Yves Milan, dat vooral bekend staat om zijn meubels in schuimrubber, vond er tot 2014 de perfecte uitvalsbasis voor hun activiteiten, middenin designstad Kortrijk.



2007

na 2014

Ook na de uittocht van Quinze & Milan bleef de site leven. Verschillende creatieve bedrijven (CREAX, DTO ...) vonden er een stek in de deels gerenoveerde hallen.



Industrieel karakter

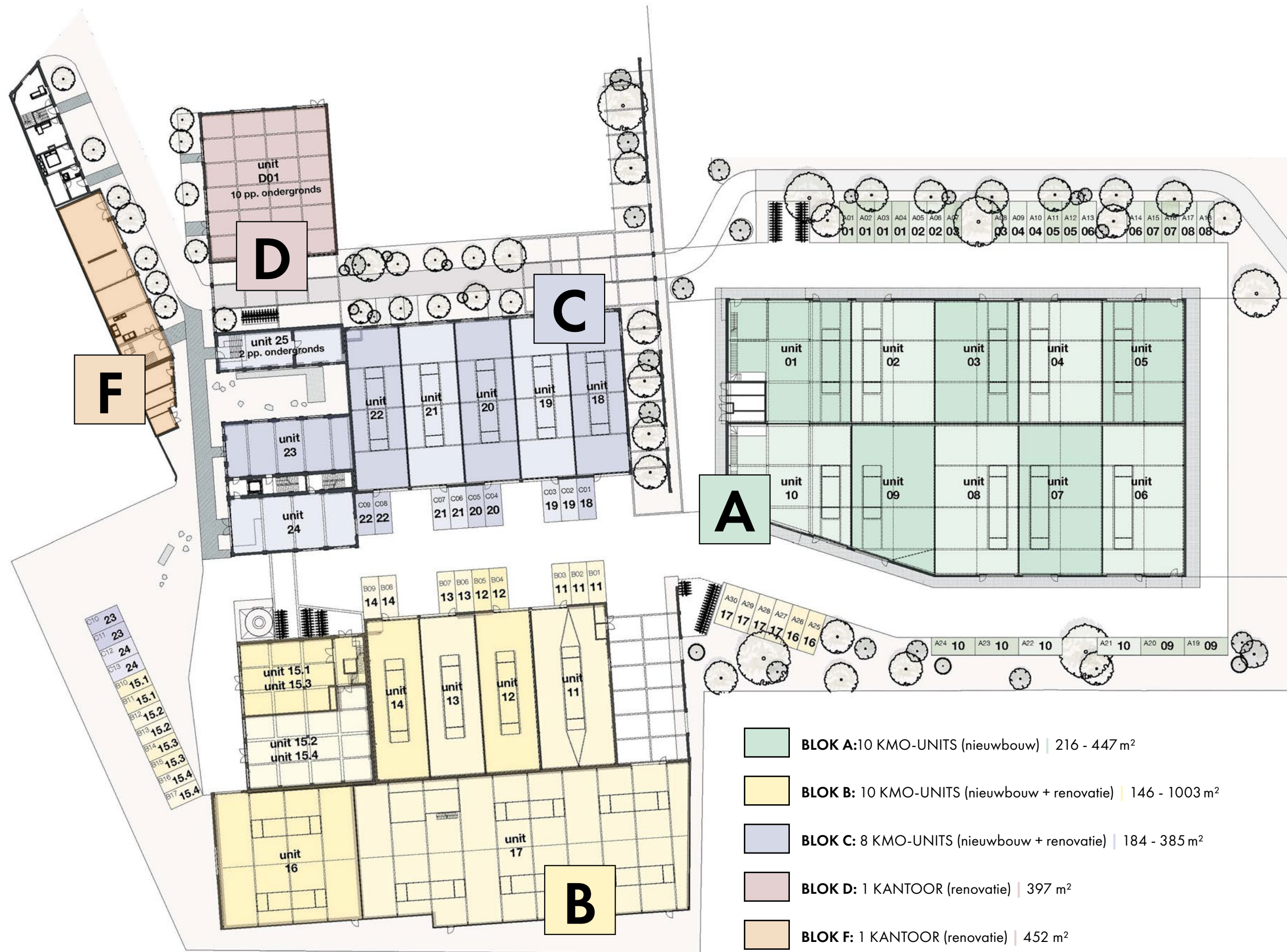
De fabriek met bijhorende conciërgewoning is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en verleent de wijk Walle een karakteristieke identiteit. Het fabrieksvolume bestaat uit een aaneenschakeling van verschillende bakstenen gebouwen met karakteristieke sheddaken en een imposante bakstenen schoorsteen. De visuele ritmiek wordt sterk bepaald door deze sheddaken, met de schoorsteen als eindpunt. Ten oosten van de voormalige tapijtweverij liggen twee ongebruikte percelen die goed zijn voor een kwart van de totale grondoppervlakte van Walle 113. Deze centraal in het bouwblok gelegen percelen worden vandaag slechts bezet door twee waterreservoirs.



4 Masterplan

Het ontwerp vertrekt vanuit een maximaal bewaren van de waardevolle frontgebouwen die samen de toegangspoort en ruggengraat van de herontwikkeling vormen.

Met respect voor het karaktervolle fabriekspand en met aandacht voor duurzaam ruimtegebruik is de herinrichting van site Walle 113 gebaseerd op een maximaal behoud van het industriële verleden, zonder in te moeten boeten aan functionaliteit.

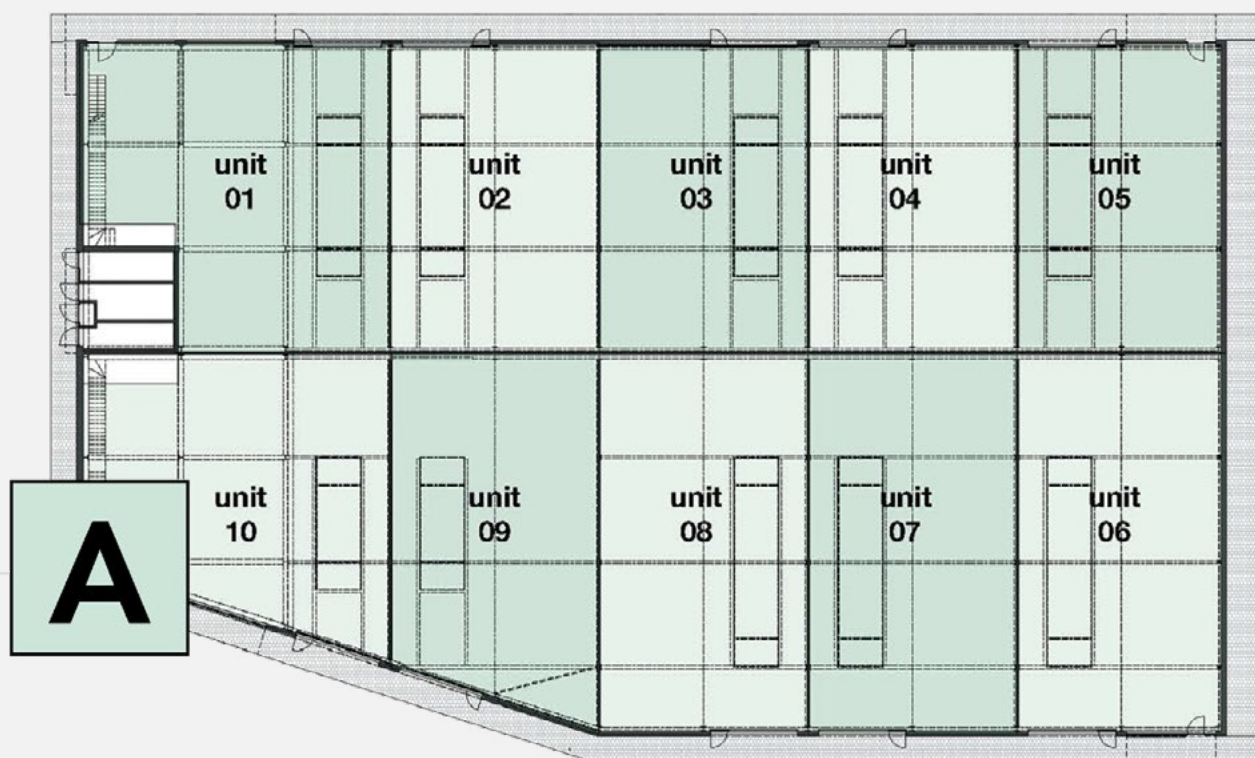


BLOK A

Loodsen *

unit 01	loods niveau 0	nieuwbouw	284,00 m ²
	kantoor niveau +1	nieuwbouw	118,00 m ²
	terras niveau +1	nieuwbouw	35,00 m ²
	totaal		437,00 m²
unit 02	loods niveau 0	nieuwbouw	216,00 m²
unit 03	loods niveau 0	nieuwbouw	216,00 m²
unit 04	loods niveau 0	nieuwbouw	216,00 m²
unit 05	loods niveau 0	nieuwbouw	216,00 m²
unit 06	loods niveau 0	nieuwbouw	264,00 m²
unit 07	loods niveau 0	nieuwbouw	264,00 m²
unit 08	loods niveau 0	nieuwbouw	264,00 m²
unit 09	loods niveau 0	nieuwbouw	264,00 m²
unit 10	loods niveau 0	nieuwbouw	267,00 m ²
	kantoor niveau +1	nieuwbouw	146,00 m ²
	terras niveau +1	nieuwbouw	34,00 m ²
	totaal		447,00 m²

* bruto vloeroppervlaktes

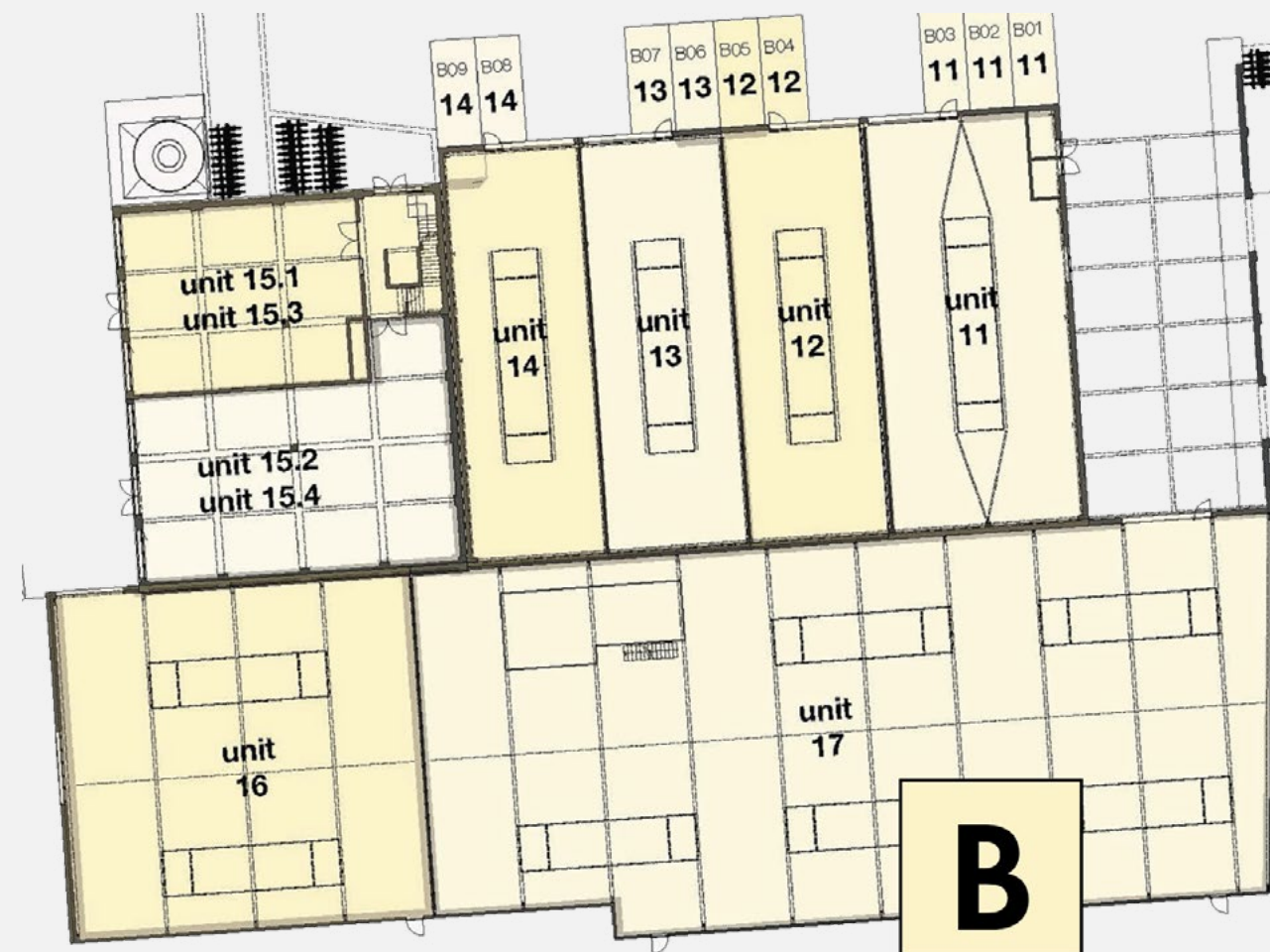


BLOK B

Loodsen *

unit 11	loods niveau 0	nieuwbouw	250,00 m²
unit 12	loods niveau 0	nieuwbouw	189,00 m²
unit 13	loods niveau 0	nieuwbouw	189,00 m²
unit 14	loods niveau 0	nieuwbouw	186,00 m²
unit 15.1	kantoor(achtig) niveau 0	renovatie	146,00 m²
unit 15.2	kantoor(achtig) niveau 0	renovatie	214,00 m²
unit 15.3	kantoor(achtig) niveau +1	renovatie	146,00 m²
unit 15.4	kantoor(achtig) niveau +1	renovatie	214,00 m²
units 15.1 t.e.m. 15.4	gemene delen	renovatie	66,00 m²
unit 16	loods niveau 0 - bestaand	nieuwbouw	398,00 m²
unit 17	loods niveau 0 - bestaand	nieuwbouw	1003,00 m²

* bruto vloeroppervlaktes

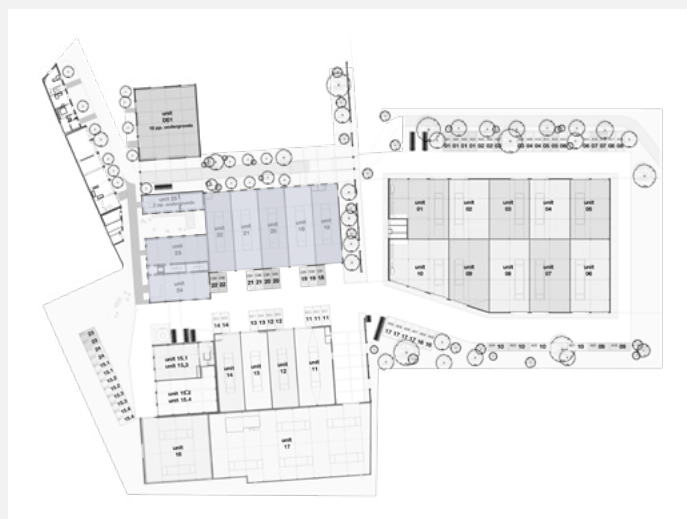


BLOK C

Loodsen *

unit 18	loods niveau 0	nieuwbouw	184,00 m ²
unit 19	loods niveau 0	nieuwbouw	192,00 m ²
unit 20	loods niveau 0	nieuwbouw	192,00 m ²
unit 21	loods niveau 0	nieuwbouw	192,00 m ²
unit 22	loods niveau 0	nieuwbouw	184,00 m ²
unit 23	kantoor(achtig) niveau 0	renovatie	168,00 m ²
	kantoor(achtig) niveau +1	renovatie	168,00 m ²
	totaal		336,00 m ²
unit 24	kantoor(achtig) niveau 0	renovatie	170,00 m ²
	kantoor(achtig) niveau +1	renovatie	170,00 m ²
	passerelle niveau +1	renovatie	45,00 m ²
	totaal		385,00 m ²
units 23 & 24	gemene delen	renovatie	28,00 m ²
unit 25	kantoor(achtig) niveau 0	renovatie	105,00 m ²
	kantoor(achtig) niveau +1	renovatie	105,00 m ²
	totaal		210,00 m ²

* bruto vloeroppervlaktes

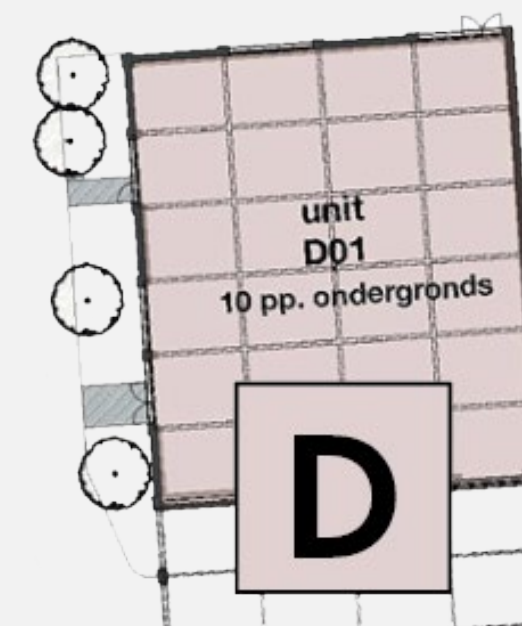
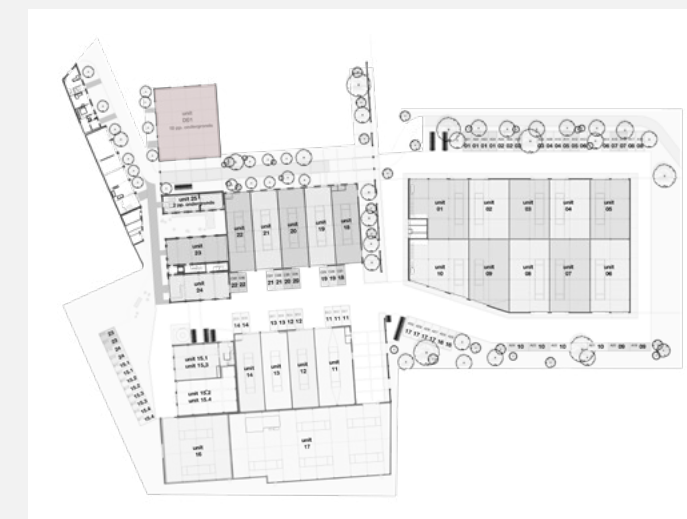


BLOK D

Kantoor *

Kantoor 1	renovatie	397,00 m ²
-----------	-----------	------------------------------

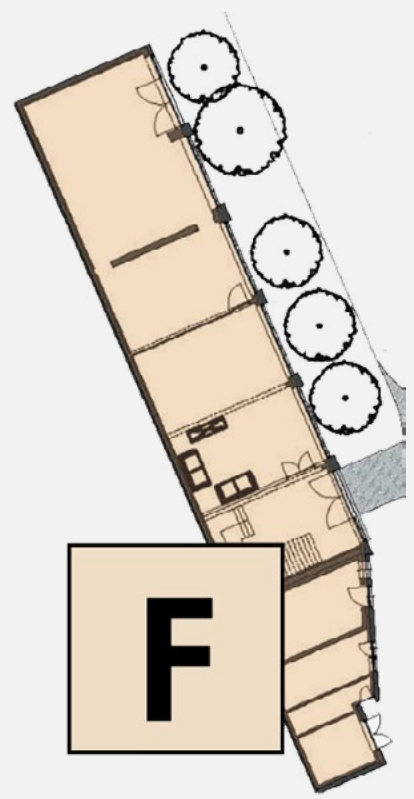
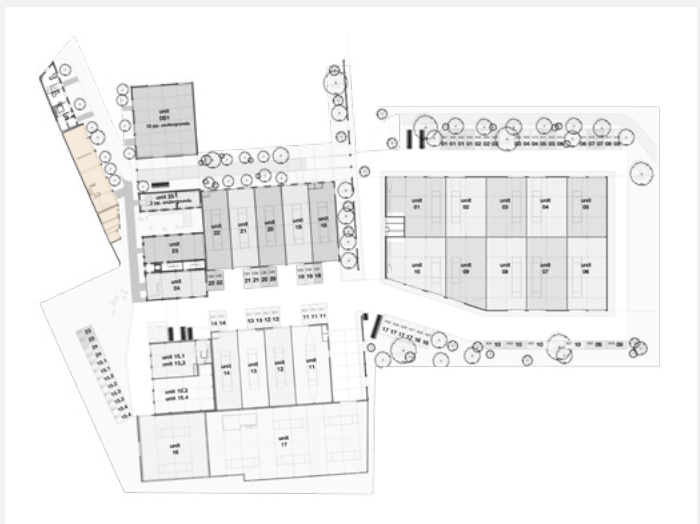
* bruto vloeroppervlaktes



BLOK F

Kantoor *

Kantoor 1 renovatie **452,00 m²**
* bruto vloeroppervlaktes



Financieel

- ▲ U koopt **niet meer grond dan strikt noodzakelijk** is voor uw activiteiten.
- ▲ U betaalt de **juiste en eerlijke prijs** voor een topproduct.
- ▲ U heeft geen risico op onvoorziene kosten.
- ▲ Hypotheekaflossing creëert solide kapitaalaccumulatie voor uw bedrijf.

Organisatorisch

- ▲ Wij organiseren het businesspark door middel van een **mede-eigendomsstructuur** met basisakte en reglement van interne orde.
- ▲ De **syndicus** regelt tal van zaken voor u zodat u geen opvolging hebt qua tuinonderhoud, periodieke controles, brandverzekering ...
- ▲ U deelt de kosten met andere mede-eigenaars.
- ▲ Verhoogde veiligheid op de site door sociale controle en onderlinge samenwerking.
- ▲ Wij voorzien **éénduidige signalisatie**.





Technisch

- ▲ De gebouwen voldoen aan de strengste normering qua **brandklasse (klasse C)**.
- ▲ De gebouwen voldoen aan de strengste normering qua **EPB-regelgeving (K-40)**.
- ▲ Dit resulteert in **zeer goed geïsoleerde hallen** waardoor de verwarmingskosten minimaal zijn.
- ▲ Wij schenken veel aandacht aan **kwalitatieve architectuur** en beeldkwaliteit van de omgevingsaanleg.
- ▲ Wij werken met **onderhoudsvriendelijke materialen**.
- ▲ Door te werken met veel daglicht en klare materialen is er minder kunstlicht noodzakelijk. Dit resulteert in een lager elektriciteitsverbruik (verlichting).
- ▲ Alle units zijn **goed bereikbaar** en toegankelijk.
- ▲ De dakstructuur is voorzien op het plaatsen van zonnepanelen en warmtepompen.
- ▲ **Gepersonaliseerde parkeerplaatsen** voorzien op het bedrijventerrein.
- ▲ Voorzieningen voor elektrische voertuigen: mogelijkheid om laadpalen te installeren.



GoGreen

De wereld verandert enorm snel om ons heen. **Onze grond wordt schaarser, het besef van duurzaam ontwikkelen wordt steeds belangrijker.** Dat vereist een ander aanpak op vlak van ontwerpen, ontwikkelen en bouwen.

Als ontwikkelaar, als bedrijf, als mens willen we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid opnemen inzake onze impact op mens, maatschappij en planeet. Het **evenwicht tussen economische, ecologische en sociale belangen** is voor ons van grote waarde en kan hierbij echt een verschil maken. Door in te zetten op het hergebruik van bestaande gebouwen of materialen in combinatie met een efficiënte verdichting, duurzame energietoepassingen en slimme mobiliteitsoplossingen creëren we aangename groene én flexibele werkplekken.

Investeren in duurzaamheid is investeren in de toekomst. En laat dit nu net zijn wat Futurn realiseert: duurzame bedrijvenparken die klaar zijn voor de toekomst!

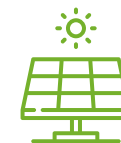
GoGreen, samen met Futurn!



Futurn pioniert binnen project Walle met een warmtenet (BEO-veld). Het BEO-veld functioneert in combinatie met geothermische warmtepompen als een grootschalige centrale verwarming en transporteert warme en koude lucht naar de verschillende gebruikers op de site. Dit geothermisch systeem maakt geen gebruik van fossiele brandstoffen en heeft hierdoor een minimale ecologische voetafdruk. Gezien het zeer laag primair energiegebruik is de CO₂-uitstoot zo goed als onbestaande.



Meer daglicht dankzij lichtstraten, conform strengste EPB-regelgeving en brandvoorschriften (brandklasse C).



Mogelijkheid tot plaatsen zonnepanelen (op de meeste gebouwen).

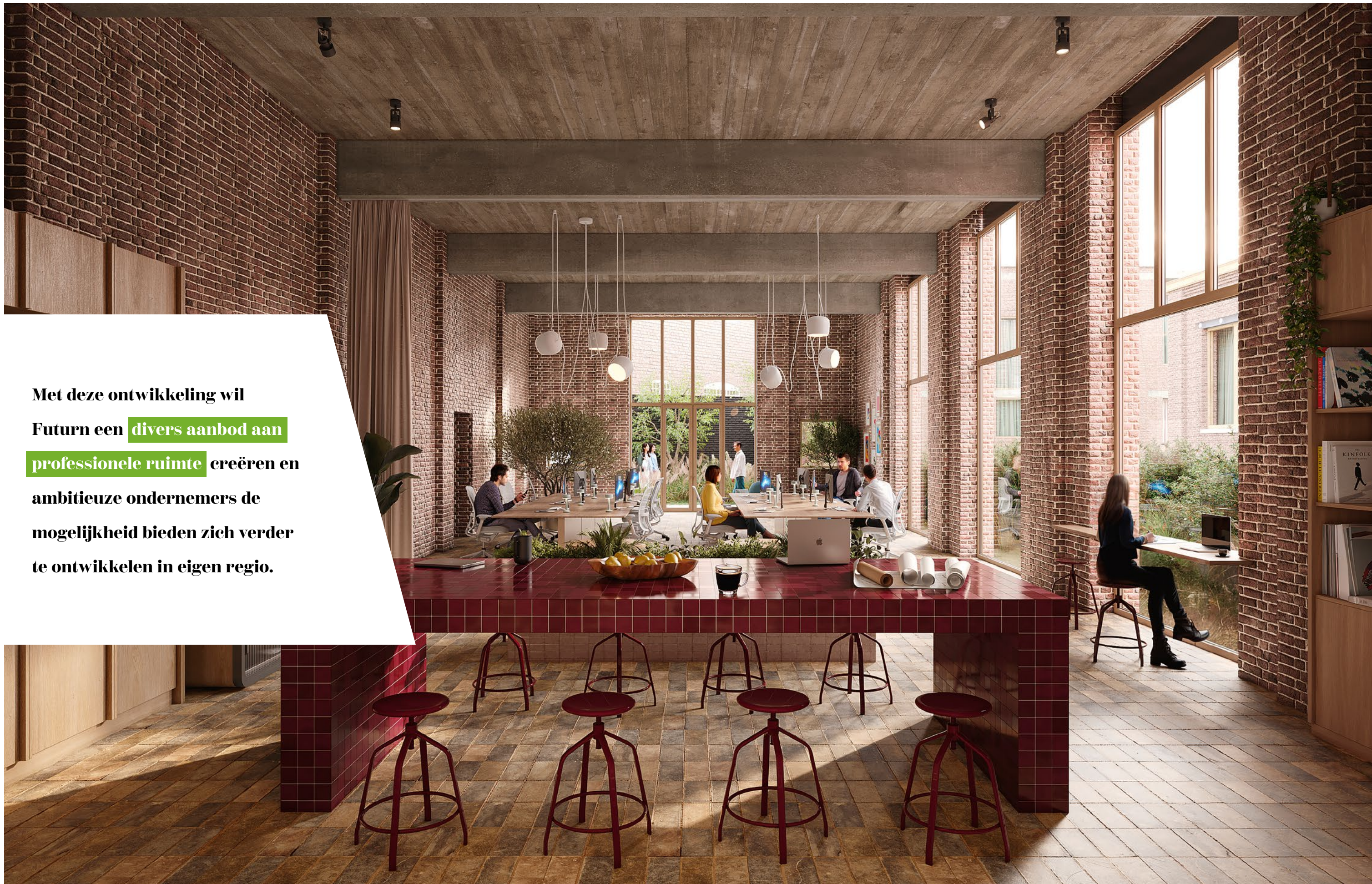


Mogelijkheid tot plaatsen laadvoorzieningen voor EV.



Infiltratie regenwater (Wadi's) (regen)waterrecuperatie.





Met deze ontwikkeling wil Futurn een **divers aanbod aan professionele ruimte** creëren en ambitieuze ondernemers de mogelijkheid bieden zich verder te ontwikkelen in eigen regio.

7 Projectinfo

Projectnaam Walle Kortrijk

Ligging Walle 111/113 - Kortrijk

Aanbod Fase 1 - KMO - Herontwikkeling tot 29 KMO-units

Architect **Goedefroo + Goedefroo architecten**
Ooigemstraat 2A - Wielsbeke
9000 Gent

Contact **Futurn**
projectontwikkelaar
Dumolinlaan 1 bus 0031 - Kortrijk
www.futurn.com

François Tack
sales developer
M 0474 72 79 77
francois@futurn.com

Ofelia Roels
project manager
M 0474 78 12 89
ofelia@futurn.com

FUTURN
REAL ESTATE THAT FITS



In een wereld waar de bruikbare oppervlakte schaars wordt, moet je beter nadenken over hoe de onderneming van de toekomst er moet uitzien.

Futurn revitaliseert daarom oude bedrijfspanden en terreinen in plaats van nieuwe ruimte in te nemen. Via sanering, afbraak, renovatie en/of nieuwbouw blazen we verloren gewaande projecten nieuw leven in. We vormen ze om tot moderne, polyvalente, duurzame én maatschappelijk verantwoorde bedrijvenparken met een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk.

Door haar expertise in de reconversie van bedrijfsvastgoed met doorgedreven passie en door het ontwikkelen van kwalitatieve bedrijvenparken met tevreden klanten is Futurn uitgegroeid tot een team van een 21-tal enthousiaste mensen en kan het op vandaag een mooi portfolio voorleggen van reeds gerealiseerde topprojecten.



since 2011



> 40

aantal projecten



43%

KMO-units

50%

projecten op maat



> 900

aantal klanten



21

medewerkers

Referenties



Steen III
Haachtsesteenweg
1820 Melsbroek



Laar 26
Bosstraat
3560 Lummen



Heros Business Park
Herkenrodesingel 10
3500 Hasselt



Bollaarpark
Vakenderveld
2500 Lier



Westgate Business Campus
Alfons Gossetlaan
1702 Groot-Bijgaarden

FUTURN
REAL ESTATE THAT FITS

www.futurn.com