



FASE 1 - 'MAAKECONOMIE IN
HET STEDELIJK WEEFSEL'



FASE 2 -
'BEDRIJVENTERREINEN
MET TOEKOMST?!'



FASE 3 - 'SCHEIDEN
EN VERWEVEN'

CO-CREATIETRAJECT 2016-2017 'BEDRIJVENTERREIN VAN DE TOEKOMST'

PROCESNOTA FASE 1 - 'MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL'

Colofon

Het co-creatietraject 2016-2017 werd uitgevoerd door Flanders Ghent Development Group vzw in opdracht van de Dienst Economie van de Stad Gent

Verantwoordelijke uitgever

Flanders Ghent Development Group vzw
Botermarkt 1, B- 9000 Gent

Contactpersoon

Emma Vanderstraeten
info@arch-teco.com

FLANDERS DEVELOPMENT GROUP / DIENST ECONOMIE VAN DE STAD GENT / ARCH &TECO / BOPRO

Copyright voorpagina © Renderhouse © Bedrijventerrein Wiedauwkaai © Maat- Ontwerpers

OPZET VAN DIT RAPPORT PROCESNOTA FASE 1 - 'MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL'

Dit rapport vormt de procesnota van Fase 1, 'Maakeconomie in het stedelijke weefsel', waarin er een gedetailleerde weergave van het doorlopen traject kan worden nageslaan. Er is ook een procesnota van Fase 2 'Bedrijventerreinen met toekomst?!' en Fase 3, 'Scheiden en verweven'.

INHOUDSTAFEL

I. STARTNOTITIE	p. 4
II. VERLOOP CO-CREATIETRAJECT	p. 9
1. INTRODUCTIE FASE 1 - MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL	p. 11
2. EXPERTENBEVRAGING	p. 14
3. EERSTE WORKSHOP	p. 17
4. TWEEDE WORKSHOP	p. 23
5. AANBEVELINGEN	p. 52
6. OVERZICHT VAN BRONNEN	p. 58

I. STARTNOTITIE CO-CREATIE- TRAJECT 2016-2017

In 2015 begeleidde Flanders Ghent Development Group vzw op vraag van de Stad Gent een eerste co-creatietraject omtrent kantoren in de binnenstad met een planhorizon naar 2030. Daarin werd besloten dat een verweven buurt de perfecte uitbreiding van de werkplek vormt en dat het Gentse stadscentrum door haar levendig karakter en vele kwaliteiten het ideale kantoor van de toekomst is.

De vaststelling dat er steeds minder ruimte beschikbaar is op de Gentse bedrijventerreinen vormde het startschot om een tweede co-creatietraject vorm te geven, dit keer omtrent het 'Bedrijventerrein van de toekomst'. De begeleiding van dit traject werd opnieuw toevertrouwd aan Flanders Ghent Development Group vzw.

Een groep van diverse stakeholders verdiepte zich in manieren om ruimte op bedrijventerreinen efficiënter te gebruiken om zo voldoende plaats voor nieuwe of vernieuwde bedrijvigheid te kunnen voorzien. Dit verzekert een levendige en dynamische

economische voedingsbodem voor de stad. Parallel aan het inzetten op een efficiënter ruimtegebruik op de bedrijventerreinen werd gepraat over het verweven van bepaalde activiteiten binnen het stedelijk weefsel.

A. ACHTERGRONDEN

Een stad herbergt veel economische activiteiten. Elke economische activiteit (hinder genererende activiteiten, maakactiviteiten, kennis gedreven activiteiten, kantooractiviteiten, handel, horeca,...) heeft zijn eigen kenmerken en als gevolg ook nood aan specifieke ruimte waar verschillende randvoorwaarden gelden.

Ramingen geven aan dat ongeveer 70% van alle economische activiteit verweven is in het stedelijk weefsel. De overige 30% bevindt zich op bedrijventerreinen (IDEA, studie in opdracht van Ruimte Vlaanderen). De secundaire sector zorgt voor ca. 20% van de jobs in de Gentse economie. De tertiaire sector heeft ca. 40% en de quataire sector (hoofdzakelijk overheid en onderwijs) vertegenwoordigt ca. 40%.

Conform de globale economische trend zien we ook de Gentse economie steeds meer evolueren naar een diensteneconomie, de snelst groeiende sector voor werkgelegenheid. [Dienstenactiviteiten hebben echter nood aan een sterk weefsel van maakactiviteiten.](#) Het is dan ook cruciaal dat we voldoende ruimte ter beschikking hebben om dergelijke bedrijvigheid te huisvesten.

Het blijkt dat bedrijventerreinen in Gent steeds meer bezet raken, waardoor de [ruimte op bedrijventerreinen schaars](#) wordt. Creatie van extra ruimte voor bedrijventerreinen wordt steeds moeilijker, waardoor er efficiënter moet worden omgesprongen met de beschikbare ruimte.

Tegelijk kan worden vastgesteld dat technologische evoluties ervoor zorgen dat de hinder die productie- en maakbedrijven genereren, afneemt. Meer en meer activiteiten kunnen nu (al dan niet mits bepaalde randvoorwaarden) verweven worden in het stedelijk weefsel. Deze verweving van maakactiviteiten binnen het stedelijk weefsel kan de bedrijventerreinen ontlasten en tegelijk ook positieve invloed hebben op maatschappelijke problematieken zoals het mobiliteitsvraagstuk (woon-werkverkeer). Bovendien vormt een inbedding in het stedelijk weefsel een meerwaarde voor de bedrijven (directe contacten met burgers en toekomstige werknemers, inspelen op maatschappelijke trends, onderdeel zijn van netwerken om innovatie te versterken, ...), hun medewerkers (nabijheid van voorzieningen en beperking van woon-werkverkeer) en voor de Stad (levendig en dynamisch stadswefsel).

Zoals in het Voorwoord werd vermeld, vond in 2015 reeds een co-creatietraject plaats omtrent kantoren in de binnenstad met een planhorizon naar 2030. Kantoren en kantoorfuncties maken dus geen specifiek deel uit van dit onderzoekstraject rond 'Bedrijventerrein van de toekomst'. Het co-creatietraject kan bovendien niet los gezien worden van [andere projecten en studies](#) die lopen binnen de Stad Gent zoals 'Ruimte voor Gent', de Beleidsnota economie en ondernemen, het Mobiliteitsplan, de Beleidsnota stadsontwikkeling 2013-2018, het Speerpuntenbeleid van de Stad Gent en het Gentse klimaatplan. Een gedetailleerde uitleg over de impact van de beleidskaders op het co-creatietraject is raadpleegbaar in de procesnota's.

B. ONDERZOEKSVRAGEN

Binnen het co-creatietraject 'Bedrijventerrein van de toekomst' zijn er drie belangrijke onderzoeksvragen, die meteen ook de drie fases in het traject vormen:

B.1/ 'MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL'

Er dient nagedacht te worden over de inplanting van niet-hindergenererende maak- en productieactiviteiten indien deze nog meer in het stedelijk weefsel moeten worden verweven.

Verschillende types functies (productie, diensten, groothandel, detailhandel, kenniseconomie) vragen om verschillende types ruimtes (loodsen, magazijnen, ateliers, kantoren, horeca, winkels).

Volgende [vraagstukken](#) zijn hierbij van belang:

- Is er een afwegingskader om te bepalen welke types activiteiten verweven kunnen worden en welke niet?
- Hoe behouden we een evenwicht tussen verschillende functies, waaronder wonen en werken in het stedelijk weefsel?
- Welke randvoorwaarden spelen een rol bij de verweving van maakeconomie?
- Wat is de invloed van milieuwetgeving en de omgevingsvergunning?

B.2/ 'BEDRIJVENTERREIN MET TOEKOMST?!'

Zoals reeds eerder beschreven, blijkt dat ruimte op bedrijventerreinen in Gent schaarser wordt. Creëren van bijkomende bedrijventerreinen wordt steeds moeilijker. Er zijn echter nog steeds bepaalde activiteiten die beter niet verweven worden in het stedelijk weefsel. Het gaat om activiteiten die bijvoorbeeld nog te veel hinder met zich meebrengen (geurhinder, geluidshinder, gezondheidsrisico) of te grote mobiliteitsstromen genereren.

Binnen deze onderzoeksvraag worden volgende [vraagstukken](#) meegenomen:

- Welke rol is er voor gedeelde faciliteiten en andere methodes om efficiënter ruimtegebruik te

garanderen?

- Hoe kunnen we verduurzamen op diverse vlakken, zoals mobiliteit, energie, watergebruik, ...?
- Is er een rol voor kringlooeconomie?
- Hoe verloopt het beheer in de toekomst en wie neemt welke rol op zich?

B.3/ 'SCHEIDEN EN VERWEVEN'

In Fase 3 van het co-creatietraject werden de voorgaande fasen met elkaar verbonden en werden haalbare en realiseerbare aanbevelingen met duidelijkheid omtrent de taakverdeling geformuleerd.

B.4/ EINDRAPPORT

Tot slot werd gekomen tot dit eindrapport, waarin alle input werd gebundeld tot overkoepelende aanbevelingen over verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel en het bedrijventerrein van de toekomst. Dit eindrapport vormt aldus een advies voor het beleid van de Stad Gent vanuit de betrokken stakeholders.

C. BELEIDSKADER EN MISSIE VAN DE STAD

Het traject rond 'Bedrijventerrein van de toekomst' kan niet los gezien worden van andere projecten en studies die lopen binnen de Stad Gent zoals de Beleidsnota 'Economie en Ondernemen', 'Ruimte voor Gent'; het mobiliteitsplan; de beleidsnota stadsontwikkeling 2013-2018, het speerpuntenbeleid van de Stad Gent en het Gentse klimaatplan.

C.1/ BELEIDSNOTA 2014 -2019 "ECONOMIE EN ONDERNEMEN"

Volgende relevante aspecten werden meegenomen:

- Activeren onbenutte bedrijfskavels en leegstaande bedrijfsgebouwen,
- Creëren van ruimte voor creatieve economie: zoek naar betaalbare ruimte,
- Stimuleren van verwevenheid niet-hinderlijke bedrijven in woonweefsel,
- Uitwerken ruimtebehoefte op lange termijn.

C.2/ 'RUIMTE VOOR GENT'

Dit is het traject gekoppeld aan de herziening van het ruimtelijk structuurplan. Er worden enkele uitdagingen benoemd, met daaraan gekoppeld een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Onder andere volgende uitgangspunten staan centraal in de visie:

- een leefbare stad is de hoofddoelstelling,
- kiezen voor behoedzame stadsontwikkeling,
- duurzaam omgaan met ruimte door te delen en te vernieuwen,
- er wordt verweving en diversiteit nagestreefd en er wordt gekozen voor nabijheid,
- selectieve, maar hoogwaardige bereikbaarheid,
- multifunctioneel en veranderingsgericht bouwen wordt gestimuleerd,

Eén van de ruimtelijke concepten stelt expliciet: "we verweven werk, ondernemerschap en innovatie in de stedelijke ruimte". Verweven van functies is de regel, scheiden de uitzondering.

C.3/ MOBILITEITSPLAN

Zonder sterke ingrepen zal het verkeer in Gent onvermijdelijk

vastlopen. De Stad wil dat Gent een historische en zeer levendige stad blijft, die bruist en groeit. Daarom kiest de Stad Gent met het Mobiliteitsplan voor een lange termijn aanpak die leefkwaliteit en duurzame mobiliteit garandeert.

Het mobiliteitsplan, bestaande uit een circulatieplan (april 2017) en parkeerplan (mei 2016), wil inzetten op:

- Bereikbaarheid en toegankelijkheid voor verschillende vervoersmodi,
- De binnenstad ontlasten van doorgaand verkeer,
- Een kindvriendelijke en aangename stad,
- Een gezonde, leefbare en schone stad,
- Verkeersveiligheid.

C.4/ BELEIDSNOTA STADSONTWIKKELING 2013-2018

Dit document focust in verband met economie op volgende kernbegrippen: clustering, bundeling en verweving. De basishouding van de nota is om te mengen wat kan en enkel economische activiteiten te scheiden waar het moet of wenselijk is. Er is ook aandacht voor gedeeld gebruik en een bedrijvige kern.

C.5/ SPEERPUNTENBELEID

Naast een horizontaal economisch beleid dat zich richt naar alle bedrijven en ondernemingen, zet de Stad Gent ook in op de ontwikkeling van een speerpuntenbeleid. Hierbij wordt geïnvesteerd in de realisatie van innovatieve speerpuntclusters die in Gent veel groeipotentieel hebben, een hoge toegevoegde waarde genereren en de werkgelegenheid versterken.

Dit gaat in hoofdzaak om de biotechnologie, cleantech, nieuwe materialen, creatieve economie, ICT en health. De algemene doelstelling van het speerpuntenbeleid is het "behouden,

vernieuwen en verduurzamen van bedrijvigheid”.

Dit door het inzetten op en versterken van 8 vestigingsfactoren: ruimte, innovatie, valorisatie van innovatie, talent, netwerken, promotie, acquisitie, financiering.

C.5/ KLIMAATPLAN

Tot slot wordt dieper ingegaan op het Gents klimaatplan 2014-2019. De Stad Gent heeft de ambitie om de ecologische voetafdruk van Gent verder te verkleinen en een klimaatneutrale stad te worden tegen 2050. Met dit klimaatplan wordt bevestigd dat er grondige investeringen zullen gebeuren om de CO₂ uitstoot te verlagen.

Dit vraagt een verandering die alleen te bereiken is samen met alle Gentenaars, alle Gentse bedrijven, organisaties en bezoekers. De Stad Gent zet in op laag verbruik en hernieuwbare energie, maar ook op andere terreinen worden maatregelen genomen (energiezuinige renovaties, hemelwaterrecuperatie duurzame mobiliteit, intensiever ruimtegebruik, een lokale duurzame voedselstrategie, een sociaal klimaatbeleid door gezinnen, organisaties en bedrijven weerbaar te maken tegen stijgende energieprijzen etc).

In het overzicht van bronnen achteraan in dit rapport vindt u enkele links voor meer informatie over de beleidskaders.

D. DOELSTELLING CO-CREATIETRAJECT

Er werd aan Flanders Ghent Development Group vzw gevraagd om het co-creatietraject te coördineren in nauwe samenspraak met de stedelijke diensten, en in het bijzonder met de opdrachtgevende dienst: de Dienst Economie van de Stad Gent. Het co-creatietraject

heeft als doel om complexe uitdagingen bij alle betrokken partijen in kaart te brengen, om innovatieve ideeën te laten opborrelen en om daaruit tot oplossingsgerichte en gedragen actie over te gaan. Door met een uitgebreide groep stakeholders co-creatief op zoek te gaan naar oplossingen die het individuele belang overstijgen, kan worden geanticipeerd op eventuele weerstand, kan draagvlak worden gecreëerd en betrokkenen worden geënthousiasmeerd om samen de geformuleerde visie te realiseren en langdurige samenwerkingen op te zetten.

Meer duiding omtrent het verloop van het co-creatietraject (timing, opdeling in drie fases, producten, workshops) en de gehanteerde methodiek is raadpleebaar in de epiloog, te vinden achteraan in dit rapport.

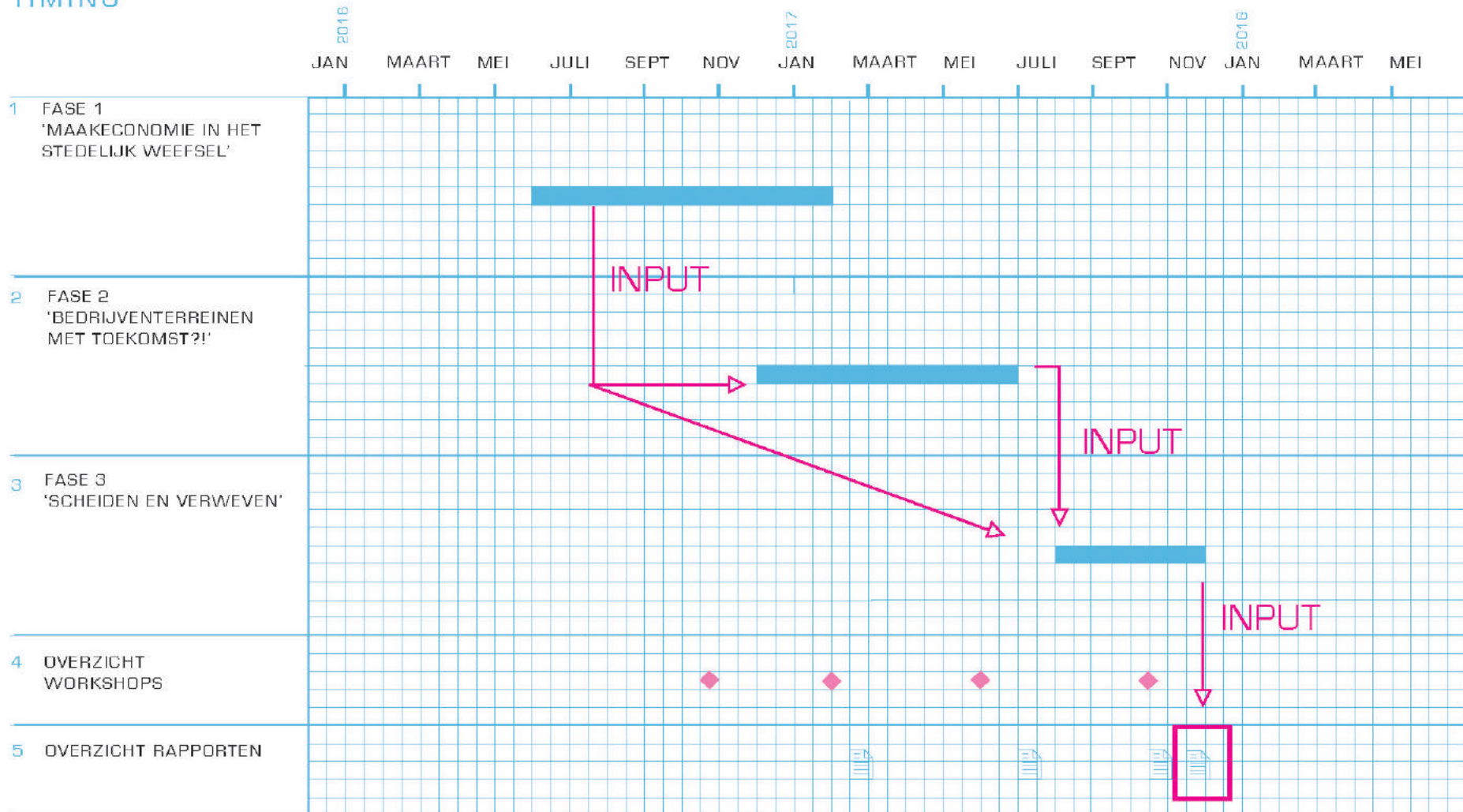
II. VERLOOP CO-CREATIE-TRAJECT 2016-2017

Het co-creatietraject werd opgedeeld in drie fases, gekoppeld aan de onderzoeksvragen van het traject.

- **Fase 1** focuste op maakeconomie in het stedelijk weefsel en vond plaats van juni 2016 tot februari 2017.
- **Fase 2** 'Bedrijventerreinen met toekomst?!' werd opgestart in december 2016 en afgerond in juli 2017.
- **Fase 3** 'Scheiden en verweven' werd uitgevoerd van juli 2017 tot december 2017.

Hieronder volgt een schematisch overzicht van het verloop van het traject.

TIMING



OVERZICHT

- ◆ WORKSHOPS FASE 1 27/10/2016 - RYHOVE 02/02/2017 - DE PUNT
- FASE 2 06/06/2017 - BIO ACCELERATOR
- FASE 3 24/10/2017 - NUSCIENCE

- 📄 RAPPORTEN. PROCESNOTA FASE 1 (febr 2017); PROCESNOTA FASE 2 (sept 2017); PROCESNOTA FASE 3 (dec 2017); EINDRAPPORT (dec 2017) SLOTEVENT 22/02/2018.

EINDRAPPORT

1. INTRODUCTIE “MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL”

In de startnota van het co-creatietraject werd uitgelegd dat Fase 1 analyseert hoe economische clusters kunnen worden verweven in het stedelijk weefsel.

Het Gentse beleid denkt momenteel in de richting dat verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel moet nagestreefd worden.

Het is voor bedrijven om verschillende redenen zinvol om zich te vestigen binnen het stedelijk weefsel:

- duurzame bereikbaarheid
- produceren dichtbij de afzetmarkt
- identificatie met de stad, stad als visitekaartje
- duurzaam vervoer.

Voor een goed begrip van de focus van deze eerste fase, worden de begrippen ‘maakeconomie’ en ‘stedelijk weefsel’ gedefinieerd.

A. MAAKECONOMIE

Doorheen het traject rees meermaals de vraag wat er begrepen wordt onder 'maakeconomie'. Zowel voor de makers zelf, als voor de vastgoedspelers en de stadsdiensten is een heldere en raadpleegbare definitie van groot belang. Tijdens het co-creatietraject werd volgende definitie gehanteerd: "maakeconomie omvat alle activiteiten waar iets tastbaars gemaakt, geleverd of gepresteerd wordt".

Hierbij is het belangrijk te duiden dat zeker niet enkel creatieve beroepen de focus van de studie zijn. Het thema gaat over de fysieke, ruimtelijke component van maakeconomie. Hierbij horen ook ateliers, loodsen, magazijnen en andere vormen van opslagruimte. Het zijn net deze vormen van maakeconomie - maakeconomie met een fysieke, ruimtelijke impact - die voor frictie kunnen zorgen in het stedelijk weefsel en waarop we dieper willen



DE VAN HUT MAAKT HOUTPRODUCTEN ZOALS KASTELEN EN BOOMHUTTEN IN SINT-AMANDSBERG © DE VAN HUT

ingaan. Eens maakeconomie in een fase van schaalvergroting terecht komt, wordt al te vaak de stap gezet naar herlocalisatie op een bedrijventerrein. Hoe we deze maakindustrieën toch in het stedelijk weefsel kunnen houden is één van de kernvragen van dit thema.

B. STEDELIJK WEEFSEL

Het traject spitte zich toe op maakeconomie in het 'stedelijk weefsel'. Er werd bewust geen afbakening op kaart gemaakt om het onderzoek niet te koppelen aan bestaande afbakening, zoals deze van grootstedelijk gebied Gent, of om de R4/Grote ring of de R40/Kleine ring rond Gent te zien als een grens van het stedelijk weefsel. De term stedelijk weefsel slaat op "gebieden met een zekere dichtheid, een verscheidenheid aan functies en toegang tot verschillende voorzieningen".



CONFISERIE LARMUSEAU MAAKT GENTSE SNEEUWBALLEN IN MARIAKERKE © CONFISERIE LARMUSEAU

'Ruimte voor Gent', het traject dat leidt tot een nieuw gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor de Stad Gent, onderscheidt naast de kanaalzone vier deelruimten: de 'binnenstad' (= het historische centrum en het Kunstenkwartier), de 'kernstad' (= 19^{de} eeuwse wijken), de 'groeistad' (= de 20^{ste} eeuwse gordel) en het buitengebied (= het Kouter- en Leieland, de Moervaartvallei, de kanaaldorpen en een stuk van de Scheldevallei). De term 'stedelijk weefsel' zoals in dit co-creatietraject werd gedefinieerd, slaat dus zowel op de binnenstad, de kernstad als op de groeistad. Het zeehavengebied werd niet betrokken in dit traject.

C.3/ VERWEVEN

'Verweven' was een centraal begrip doorheen het gehele co-creatietraject. Maar wat betekent dit precies? 'Ruimte voor Gent' definieert 'verweven' als volgt:

"functies en activiteiten op een dusdanige wijze in elkaars nabijheid brengen dat er ruimtelijke voordelen, vormen van synergie en complementariteit ontstaan. De haalbaarheid van verweven heeft te maken met het karakter (hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen) en het structurerend vermogen van de activiteiten. Ruimtelijke pluspunten zijn onder meer het concentreren van activiteiten en het creëren van ruimtelijke nabijheid met voordelen qua bereikbaarheid en mobiliteit. 'Verweven' staat tegenover 'scheiden'. Beide begrippen hebben een duidelijke ruimtelijke betekenis."

Doorheen het co-creatietraject werd het begrip 'verweven' op eenzelfde manier gehanteerd.

© TOM DHAENENS

© STUDIO BASALT (GERSTSTRAAT, NET BUITEN HET LINKER BEELD)



2. EXPERTENBEVRAGING

Om de probleemstelling scherp te stellen, werd een beroep gedaan op zes experts. Deze experts hadden elk een verschillende invalshoek om het thema maakeconomie in het stedelijk weefsel te benaderen.

De experts waren:

- Pieter Leroy (wetenschapper, universiteit Nijmegen, Nederland, milieubeleid),
- Ann Crabbé (wetenschapper, universiteit Antwerpen, duurzaamheid en governance),
- Franky Tytgat (bedrijfsvastgoed),
- Rik Houthaeve (ruimtelijk planner en mer-deskundige, hoofd van Urban Habitat, Sweco),
- Albert de Meester (vastgoed),
- Jan Leyssens (Plan C, circulaire economie).

De doelstelling van deze gesprekken was drievoudig. Ten eerste had de expertenbevraging als doel om de startnotitie op te laden via de input vanuit onderzoek en vanuit ervaring. Ten tweede



1



2



3



4



5



6

- [1] Pieter Leroy
- [2] Ann Crabbé
- [3] Franky Tytgat
- [4] Rik Houthaève
- [5] Albert De Meester
- [6] Jan Leyssens

wilden we via de experts relevante aandachtspunten en thema's verzamelen om mee te nemen naar de workshops. Een derde en laatste doelstelling van de expertenbevraging was om hun visie op maakeconomie in de toekomst te achterhalen.

Uit de zes gesprekken konden volgende conclusies getrokken worden:

- wees selectief in de soorten maakeconomie die je toelaat in het stedelijk weefsel,
- durf te benoemen wat je níet wil en laat je acties omtrent maakeconomie passen binnen een bredere visie van de stad,
- er is nood aan een aanbodbeleid én in het stedelijk weefsel én op bedrijventerreinen 'aan de rand' van de stad, het is met andere woorden een en-en verhaal, geen of-of, (in het traject 'Ruimte voor Gent' wordt gesproken over "terreinen met een exclusief economische bestemming").

De experts kennen de volgende kenmerken toe aan de maakeconomie die in de toekomst een plek heeft in het stedelijk weefsel: kleinschaligheid, proximateit (van de consument en van kennis), lokaal ingebed, heeft een connectie met de buurt, veroorzaakt weinig hinder, gedecentraliseerd, verbondenheid met de stad, toegevoegde waarde/ meerwaarde voor het stedelijk weefsel en voor de buurt.

De experts gaven tips hoe de beleidswens van de Stad Gent - verweven van maakeconomie in het stedelijk weefsel - kan gerealiseerd worden.

- Er is volgens hen nood aan experimenteeruimte, proefprojecten en tijdelijkheid.
- Verder moet men gegevens in verband met maakeconomie in kaart brengen, data verzamelen en evalueren (waar zit vandaag reeds

maakeconomie, hoeveel oppervlakte neemt dit in, waar is er nog voldoende ruimte om nieuwe maakeconomie in te planten, enzoverder)

- Voldoende grote binnengebieden bieden kansen voor maatwerk, bijvoorbeeld door de meest hinderlijke activiteit in het midden van het gebied in te planten, omgeven door kwalitatieve groenaanleg.
- Een andere tip die de experts meegaven was om te versterken wat reeds aanwezig is en wat een historische verankering heeft.

Op de vraag welke rol de Stad Gent moet opnemen, werden volgende antwoorden gegeven:

- ruimte voor economie verzekeren,
- connecties tussen stromen maken,
- bewustzijn vergroten,
- plekken paars bestemmen/behouden en hinder beperken, faciliteren is onvoldoende, men moet het voortouw nemen,
- maatwerk uitvoeren en mogelijk maken, geen "one size fits all",
- grondpositie innemen om haar beleidswens mee te realiseren,

Vanuit de vastgoedsector kwamen volgende reacties:

- uit financiële overwegingen is het realiseren van een woonproject het voorkeursscenario,
- er is sturing vanuit de Stad nodig indien men een mix van wonen en economie wil,
- niet alle economische activiteiten zullen realiseerbaar zijn in het stedelijk weefsel,

Hierbij wordt opgemerkt dat ook de maakbedrijven een sleutel in handen hebben om de mogelijkheden tot verweefbaarheid in het stedelijk weefsel te vergroten.

WORKSHOP CO-CREATIETRAJECT
MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL

UITNODIGING

27 | 10 | 2016

Ryhove,
Nekkersputstraat 15,
9000 Gent

Programma:

15.30u- 16.15u: Rondleiding in Ryhove
16.15u-16.30u: Ontvangst
16.30u- 17u: Introductie - 3 Gentse getuigen
17u- 18u: Ronde tafels
18u- 18.20u: Pauze met hapje en drankje
18.20u-19u: Conclusies workshop en vervolg



Een opdracht van de dienst economie van de stad Gent,
uitgevoerd door vzw FGDD.

3. EERSTE WORKSHOP

De eerste workshop vond plaats op 27 oktober 2016 in maatwerkbedrijf Ryhove (Koningsdal, Gent). De rondleiding doorheen het bedrijf, geleid door Peter Leyman, dompelde de deelnemers onder in het thema 'maakeconomie in het stedelijk weefsel'.

De workshop ging van start met een plenair gedeelte, waar drie Gentse getuigen hun verhaal vertelden:

- Peter Leyman van Ryhove,
- Jan Van de Gracht van biologische verfwinkel Tintelijn,
- Tanguy Serraes van Confiserie Larmuseau die de Gentse sneeuwballen produceert.

Na de verhalen van de Gentse getuigen werden de stakeholders verdeeld over drie discussietafels.

Er waren ca. 45 personen aanwezig, waarbij een evenwicht bereikt werd tussen de diverse achtergronden van de stakeholders: stadsdiensten, academici, studie bureaus, de

vastgoedsector, andere overheidsorganisaties (zoals Leiedal), middenveldorganisaties (zoals VOKA) en last but not least de makers zelf.

De voornaamste doelstelling van de eerste workshop was het benoemen van de prioritaire op te lossen problemen. Hoewel er bij elke discussietafel andere klemtonen en accenten werden gelegd, waren de conclusies bij alle tafels zeer gelijklopend. De stakeholders gaven een duidelijke prioriteitenorde aan de problemen die ze opgelost willen zien, met reeds suggesties tot oplossing, waarin zowel de Stad Gent als de makers zelf een rol opnemen.

Hieronder volgen de voornaamste conclusies van de ronde tafels met de stakeholders aanwezig op de eerste workshop: welke problemen moeten we prioritair oplossen?

A. BEREIKBAARHEID/ MOBILITEIT

Uit de verschillende discussietafels bleek de nood aan een duidelijke communicatie omtrent de visie van Stad Gent met betrekking tot maakeconomie in het stedelijk weefsel, en op welke manier dit niet paradoxaal is met het besliste mobiliteitsplan. Op het ogenblik van de workshop leefde bij velen het gevoel dat de Stad Gent geen verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel wil.

Vragen die naar boven kwamen: zijn er voldoende parkeerplaatsen voor werknemers? Blijven leveringen gegarandeerd? Is het openbaar vervoer betaalbaar? Kan er collectief vervoer voorzien worden voor werknemers? Wat is de rol van het stadsdistributieplatform?

We moeten op een andere manier kijken naar en omgaan met mobiliteit. Eén voorbeeld die werd voorgesteld op de workshop is een werknemerskaart (naar analogie met een bewonerskaart).

Andere voorbeelden zijn inzetten op duurzamere vervoersmiddelen in combinatie met een stadsdistributieplatform, collectief vervoer organiseren met enkele bedrijven, en het vervoer van 'the last mile' van een product met fietskoeriers. Hierbij moet worden opgemerkt dat het vervoer met fietskoeriers niet door alle makers ondersteund werd. Sommigen gaven aan dat dit voor het product dat zij maken, niet mogelijk is.

B. CONCURRENTIE MET WONEN

Woonprojecten hebben hogere winstmarges dan economische ontwikkelingen. Vooral de vastgoedsector wijst op de grote impact van het financiële aspect in de keuze voor woonontwikkelingen. Doordat grote delen van het Gentse stedelijk weefsel op het gewestplan rood (wonen) is ingekleurd, wordt maakeconomie weggeduwd. Een pijnpunt is dat veel ontwikkelaars onvoldoende kennis hebben van beide markten om een combinatie van wonen en werken in één project te realiseren.

Een oplossing hiervoor is een duidelijke sturing vanuit de Stad, bijvoorbeeld door in RUP-voorschriften vast te leggen dat bij een woonontwikkeling ook een percentage ruimte voor economie moet voorzien worden.

C. GEBREK AAN GESCHIKTE RUIMTE

Nieuwe bedrijven vinden moeilijk ruimte in het stedelijk weefsel die voldoende groot is en/of die voldoende goed bereikbaar is; vaak is er te weinig kans tot uitbreiding. Ook bestaande bedrijven hebben soms te weinig mogelijkheden om uit te breiden bij de groei van hun activiteiten. Het gevoel leeft dat er in het stedelijk weefsel onvoldoende flexibiliteit is om in te spelen op de groei / krimp van bedrijven. Bovendien moet er voldoende ruimte zijn om bedrijfsprocessen optimaal te organiseren. Is de beschikbare ruimte in het stedelijk weefsel minder aangepast aan nieuwe technologische eisen? Als mogelijke oplossing werd aangehaald dat er nood is aan een inventarisatie van beschikbare ruimte.

D. HINDER

De stakeholders gaven aan dat het ervaren van hinder moeilijk te objectiveren is. Of een activiteit als iets hinderlijks wordt beschouwd, is afhankelijk van de soort maakactiviteit (Lawaaï? Stof? Geur?), maar ook van het woonweefsel waarin die activiteit gevestigd is (Densiteit? Reeds hinderlijke activiteiten aanwezig?).

Het verhogen van wederzijdse verdraagzaamheid in de symbiose wonen en werken is een taak waarin de maakbedrijven zelf een grote rol te spelen hebben, Ze moeten zich bewust zijn van hun positie in de buurt, bijvoorbeeld via gedeeld ruimtegebruik, bedrijfsbezoeken en voldoende communicatie.

Er kan gebruik gemaakt worden van een verweefbaarheidsprofiel om aan te tonen welke types maakbedrijven verweefbaar zijn.

E. TE WEINIG KANSEN VOOR MAATWERK

Verouderde BPA's/RUP's die geen verweving toelaten, bieden weinig kansen voor maatwerk. Omgekeerd laat een rode bestemming op het gewestplan zeer veel toe, dus ook bedrijvigheid, maar toch kiezen de meeste ontwikkelaars voor de realisatie van wonen (meer winst, minder risico).

Soms is er een moeilijk vergunningstraject (koppeling tussen ruimtelijke planning en milieu). Tot slot zorgt de hernieuwing van milieuvergunning telkens voor onzekerheid, vooral als bepaalde regels strenger worden.

De problemen op vlak van ruimtelijke planning (BPA's/RUP en gewestplan) kunnen opgelost worden door als Stad planningsinitiatieven te nemen. Verder zou de omgevingsvergunning een oplossing kunnen bieden voor de koppeling tussen ruimtelijke planning en milieu.

F. COMMUNICATIE

Diverse stakeholders wezen op de voordelen van een netwerk van Gentse maakbedrijven, waarin er aandacht is voor gezamenlijke marketing, de opbouw van een Gents imago, met steunmaatregelen vanuit de Stad Gent eraan gekoppeld. Dit voorstel is bij uitstek een traject waarin alle actoren, zowel de Stad als de bedrijven zelf, een rol opnemen.

CO-CREATIETRAJECT - MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL

DIT WAS DE EERSTE WORKSHOP
(27/10/2016 - Ryhove)

BEDANKT VOOR UW DEELNAME!

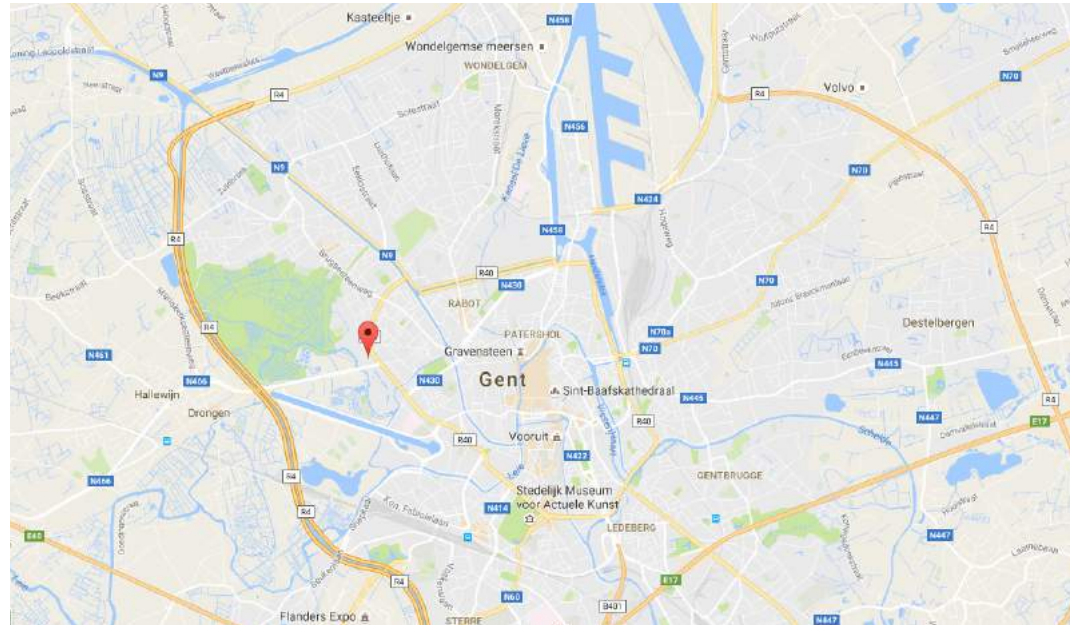


GENTSE GETUIGE: RYHOVE



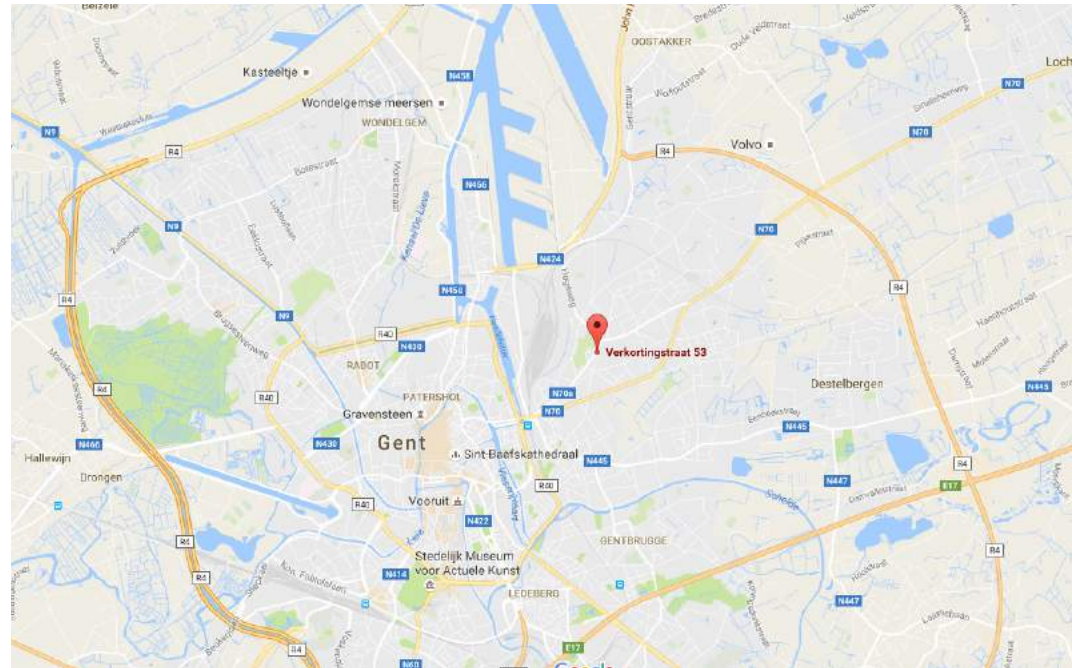
Beelden, van bovenaan in wijzerszin.

1. Inplanting van het bedrijf, Koningsdal, Gent.
2. Locatie ten opzichte van Gentse binnenring.
3. Impressie van de grootte van het bedrijf.
4. Impressie van de grootte van het bedrijf.
5. Impressie van de grootte van het bedrijf.



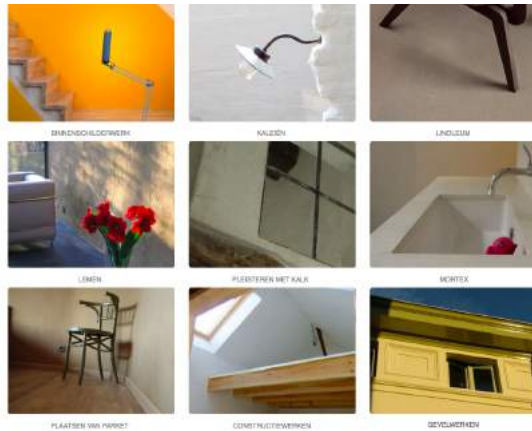
COCREATIEPROJECT "MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL" WORKSHOP 27.10.2016

GENTSE GETUIGE: TINTELIJN



Beelden, van bovenaan in wijzerszin.

1. Inplanting van het bedrijf, Verkortingstraat, Sint-Amandsberg.
2. Locatie ten opzichte van Gentse binnenring.
3. Ruimtelijke impact: zicht op de maaksite vanuit het straatbeeld.
4. Ruimtelijke impact: zicht op de maaksite vanuit het straatbeeld.
5. Activiteiten van Tintelijn.



BRANDSCHILDOEK

KALSEN

LINOLEUM

LEVEN

PLASTIEK MET KALK

MEUBEL

PLAATEN VAN PAPERZ

CONSTRUCTIEWERKEN

GEVORDEREN



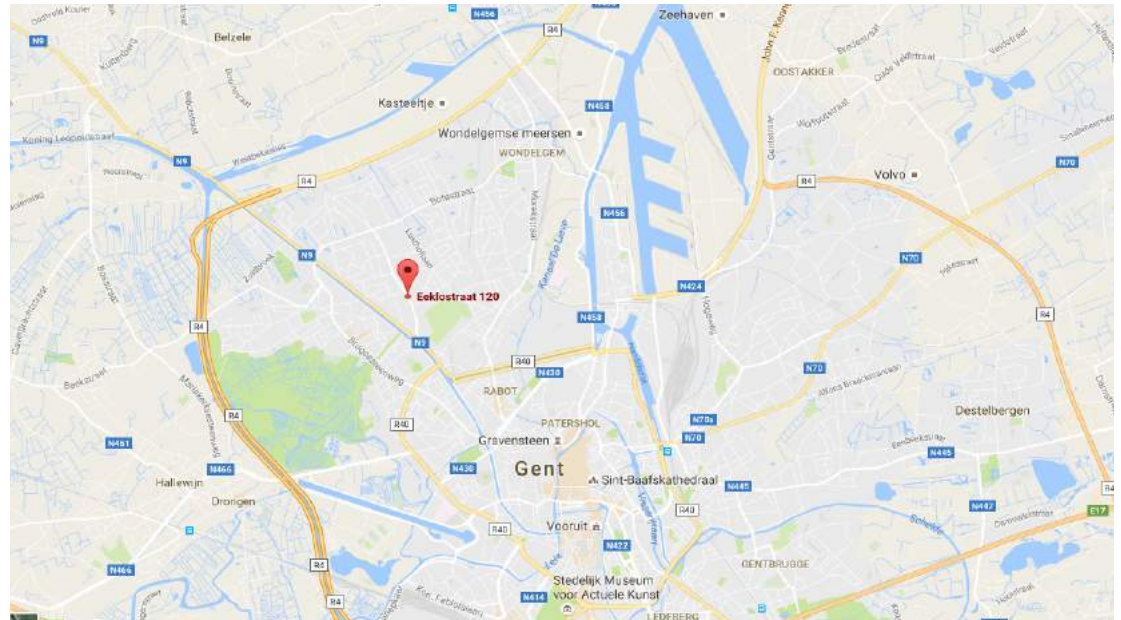
OCCREATIETRAJECT "MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL" WORKSHOP 27.10.2016

GENTSE GETUIGE: CONFISERIE LARMUSEAU (GENTSE SNEEUWBALLEN)



Beelden, van bovenaan in wijzerszin.

1. Inplanting van het bedrijf, Eeklostraat, Mariakerke.
2. Locatie ten opzichte van Gentse binnenring.
3. Product: de sneeuwballen.
4. Impressie van de grootte van het bedrijf.
5. Activiteit: sneeuwballen maken.



COCREATIE TRAJECT "MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL" WORKSHOP 27.10.2016

WORKSHOP CO-CREATIETRAJECT
MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL

UITNODIGING

02 | 02 | 2017

Bedrijvencentrum
De Punt,
Kerkstraat 108
9030 Gentbrugge

Programma

16u - 16.30u Ontvangst
16.30u - 17u Plenaire introductie
17u - 18.30u Werktafels
18.30u Conclusies met hapje en drankje



Een opdracht van de dienst economie van de stad Gent,
uitgevoerd door vzw FG DG.

4. TWEEDE WORKSHOP

De input en de conclusies van de eerste workshop waren zo helder, gelijklopend en duidelijk dat er werd besloten om de planning voor het verdere verloop van het traject aan te passen. Er werd gewerkt aan een verbreding door parallellen met andere steden te onderzoeken, aan een verdieping van de thema's die door de stakeholders aangeduid werden als cruciaal en we bestudeerden bestaande instrumenten.

A. VERBREDING. PARALLELEN MET ANDERE STEDEN.

Brussel doet al jaren actief onderzoek naar maakeconomie. Dit onderzoek werd samengebracht in de tentoonstelling 'A Good City Has Industry'. De conclusies van dit traject werden op de tweede workshop getransponeerd naar de Stad Gent: gelden dezelfde conclusies? Zijn er andere randvoorwaarden?

De Stad Antwerpen kende de afgelopen jaren een snelle bevolkingsgroei. Dit betekent een behoefte aan bijkomende woningen, maar ook voorzieningen en werkplekken. Met Labo XX onderzoekt de Stad Antwerpen waar en hoe deze nieuwe

ontwikkelingen opgevangen kunnen worden. Hiervoor kijkt de Stad in de eerste plaats naar haar 20^{ste}-eeuwse gordel: het gebied buiten de Singel. Tijdens dit onderzoek bleek dat voornamelijk maakindustrie, werkplekken en productiebedrijven uit de 20^{ste}-eeuwse gordel zouden worden verdreven. Vanuit deze bezorgdheid werd een vervolgstudie opgestart: Labo XX_Werk.

Veel steden worstelen met dezelfde vraagstukken, gaan uit van dezelfde probleemstelling als het Gentse traject.

B. THEMATISCHE VERDIEPING

- mobiliteit/bereikbaarheid,
- hinder(beleving),
- nood aan maatwerk/flexibiliteit,
- marktmechanismen.

De thema's werden verdiept op verschillende manieren: er werden gesprekken gevoerd met experts, er werd aan literatuurstudie gedaan en er werd een interne workshop met de betrokken stadsdiensten georganiseerd (de Dienst Economie, Dienst Milieu en Klimaat, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en het Mobiliteitsbedrijf). Doel van het gesprek met de stadsdiensten was te achterhalen welke pistes de stadsdiensten reeds hebben onderzocht, waarom een bepaald idee weerhouden werd, waarom het niet, waarmee de diensten momenteel bezig zijn dat een impact heeft op het traject, enzoverder. Enkele voorstellen tot oplossing die in de loop van het traject werden gesuggereerd, werden voorgelegd.

C. ANDERE INSTRUMENTEN.

In het kader van de oproep 'Ondernemingsvriendelijke gemeente' van het Agentschap Ondernemen, werd door Voka Oost-Vlaanderen samengewerkt met 8 lokale gemeentebesturen in het project Spazio, met de bedoeling bijkomende huisvestingsruimte

voor bedrijven, buiten de bedrijventerreinen, te creëren.

Onder dezelfde projectoproep onderzocht ook de intercommunale Leiedal binnen het project Kameleon de probleemstelling dat ondernemingen steeds vaker wegtrekken uit de kern van gemeenten om dezelfde redenen die werden aangehaald in de eerste workshop en kwam tot de conclusie dat een doordachte verweving van wonen en ondernemen net een pak kansen en oplossingen biedt.

In deze trajecten werden ook verschillende instrumenten uitgewerkt (afwegingskaders voor vestiging of uitbreiding in de kern, stappenplannen voor overheden, tips voor ondernemers,...).

Op de tweede workshop werd het resultaat van deze oefening voorgesteld, bediscussieerd en getoetst op hun mogelijke implementatie in Gent.

Hieronder volgen de voornaamste conclusies van de ronde tafels met de stakeholders aanwezig op de tweede workshop, gecombineerd met de conclusies van de expertengesprekken, de literatuurstudie en de interne workshop met de betrokken stadsdiensten.

26.10.16
↓
15.01.17

BO
ZAR

[NL]

A Good City Has Industry



De tentoonstelling was een samenwerking met verschillende partners zoals Stad Brussel, OVAM, Ruimte Vlaanderen, de Brusselse bouwmeester en Architecture Workroom Brussels.

A. PARALLELEN MET ANDERE STEDEN

A.1/ BRUSSEL

In Bozar liep de tentoonstelling "A Good City Has Industry". In deze tentoonstelling werd het lopende onderzoek naar maakeconomie in het stedelijk weefsel van Brussel gebundeld, bediscussieerd en voorgesteld.

(1) OVEREENKOMSTEN

- Definitie 'maakeconomie': er wordt nadruk op iets tastbaar gelegd. Diensten en activiteiten waarbij "immateriele" goederen gemaakt worden (door bijvoorbeeld studiebureaus, grafisch ontwerpers, ...) werden buiten beschouwing gelaten.
- Besef dat in alle steden dezelfde evolutie gaande is: brownfields worden herontwikkeld naar wonen, recreatie, toerisme (=> allen gericht op consumptie, waardoor de stad zichzelf leeg ontwikkeld). Hierdoor blijft weinig plaats over voor productie, maar "a good city has industry". Een goede stad heeft niet énkél industrie; het is een en- en verhaal.

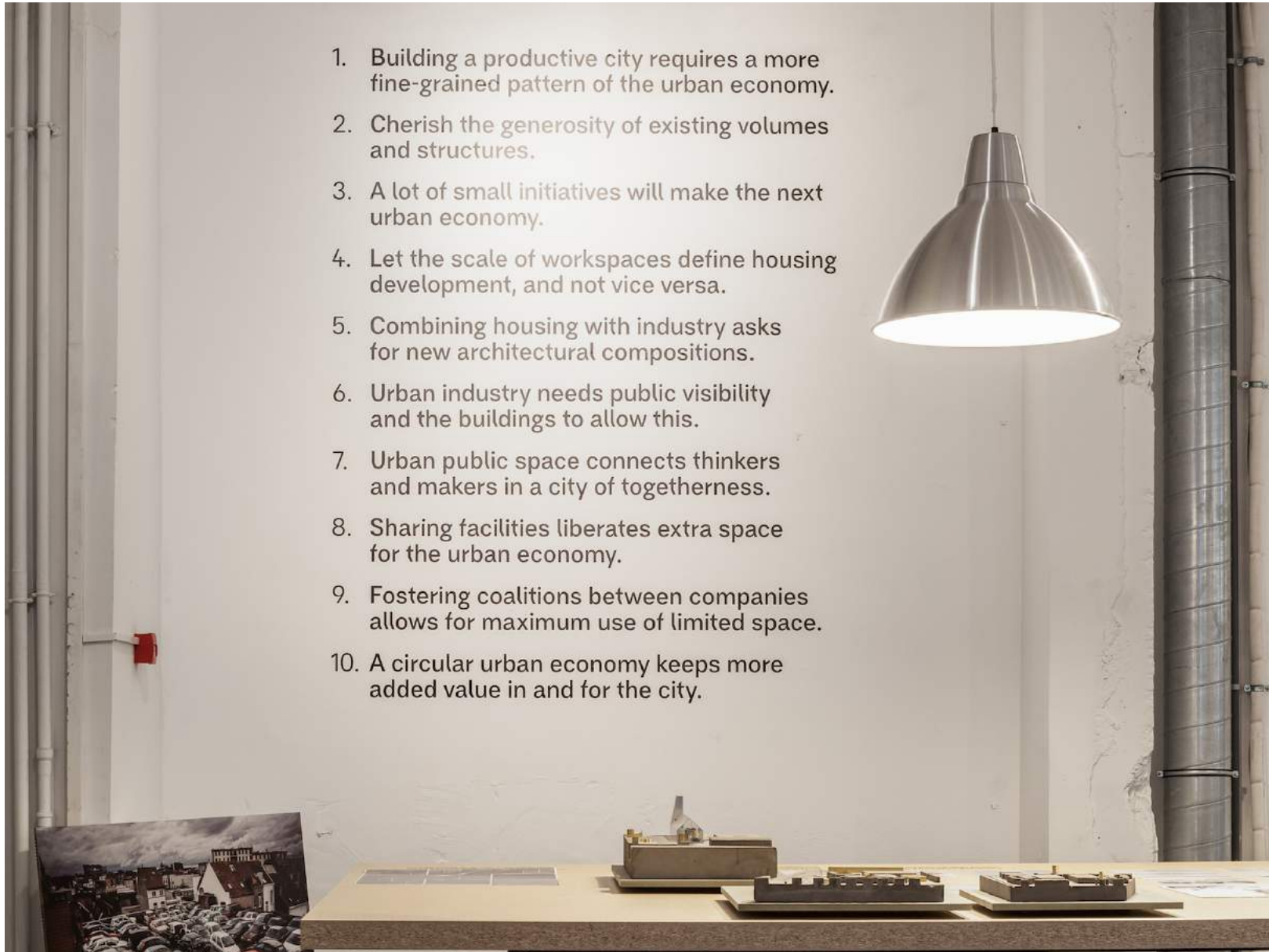
- Nadenken over welke industrie je in de stad wil en op welke manier => Brussel kiest voor duurzame, niet vervuilende activiteiten, waarbij de kwaliteit van de woonomgevingen niet verstoord wordt.
- Men ondervond dat er geen wil is vanuit de vastgoedmarkt om een mix van functies te realiseren. Het combineren van markten is iets waar ontwikkelaars afkerig tegenover staan. Een mix werd pas gerealiseerd, als die werd opgelegd.
- Nood aan een match tussen vraag en aanbod. Dit is er nu te weinig omdat de actoren elkaar niet kennen. Er is een aanspreekpunt nodig. In het Brussels traject wees men de overheid aan als trekker van het aanspreekpunt. In Gent bestaat deze rol voor matchmaking al, maar zou deze een nog actievere rol kunnen krijgen (enerzijds speelt er namelijk een gebrek aan aanbod, maar anderzijds speelt eveneens de perceptie dat dergelijk aanbod niet gewenst is).

(2) VRAAGSTUKKEN

- Eerste les van Brussels traject: er is nood aan een meer verfijnd beeld van de stedelijke economie. We moeten een mapping doen van alle bestaande activiteiten, door te kijken naar wie/wat er zit. Er gebeurde een allesomvattende mapping tot op perceelsniveau. De detaillering van de mapping lag erg hoog: er werd een onderscheid gemaakt tot op perceelsniveau in verschillende dynamieken (retail, assemblage, productie, leegstand, ...), waaruit bleek dat de stedelijke economie een divers palet aan activiteiten met verschillende schaalgroottes omvat. Deze mapping werd omgezet in een GIS-bestand, dat zal worden ingezet als instrument.
- Tweede les van Brussels traject: verweving is al een feit. Maakeconomie zit reeds in de stad, ook al zijn ze visueel niet altijd

zichtbaar. Bovendien blijkt uit cijfers dat ca. 70% van de economie zich buiten geplande economische zones (lees: bedrijventerreinen) bevindt. Het zichtbaar maken van maakeconomie is één van de 10 sleutels geformuleerd in de tentoonstelling en werd ook op de eerste workshop van het co-creatietraject van stad Gent opgeworpen als mogelijke maatregel.

- In het Brussels traject werd de rol van ontwerpend onderzoek ten zeerste benadrukt. Er zijn slimme en kwalitatieve combinaties van wonen en werken nodig, een louter stapelen van de functies geeft onvoldoende kwaliteiten voor beide activiteiten.
- Men ondervond dat stedenbouwkundige regelgeving meestal de bouwveloppe vastlegt, maar dat men niet altijd iets oplegt over het gebruik. Er is bovendien te weinig focus op een mogelijk veranderend gebruik in de toekomst. Is dit ook zo in Gent? Of kunnen we dit nuanceren?
- Het traject uit Brussel pleit voor een model waarin de overheid meer stuurt: wat willen we waar? De overheid zou een grotere rol moeten opnemen dan louter faciliteren wat de economie vraagt.
- Men wil binnen de bestaande regelgeving in gesprek geraken met de ontwikkelaar en de buurtbewoners. Hierdoor kan het zwaartepunt verlegd worden naar dialoog/proces in plaats van naar de regelgeving.
- Logistiek en mobiliteit moet je in rekening brengen, maar dit zijn normale stromen. Je moet deze stromen niet proberen wegwerken of vermijden.



© Achitecture Workroom Brussels - 10 sleutels om te bouwen aan een verweven stad.

A.2/ ANTWERPEN

Labo XX onderzoekt de potenties van de twintigste eeuwse gordel in Antwerpen.

(1) KIEZEN VOOR DE TWINTIGSTE EEUWSE GORDEL

De 20^{ste} eeuwse gordel heeft meer inwoners dan de binnenstad van Antwerpen. Labo XX werd opgestart om onderzoek te verrichten naar de vernieuwing van de 20^{ste} eeuwse gordel. Meerdere onderzoeksteams ontwikkelden een visie op de 20^{ste} eeuwse gordel. De focus lag op ruimte voor wonen en ruimte voor voorzieningen.

(2) LABO XX_WERK

Uit het initiële onderzoek van Labo XX bleek dat productiebedrijven en kleinschalige industriële activiteiten vertrekken uit de stad als een gebied veranderingen ondergaat. In de 20^{ste} eeuwse gordel zijn nog veel maakbedrijven gemengd in het woonweefsel aanwezig. Labo XX_Werk onderzoekt hoe deze bedrijven in het gebied kunnen worden behouden, hoe ze meer kwalitatief ingepast kunnen worden in de omgeving en hoe ze kunnen groeien.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de publicatie Labo XX_Werk. Een bundeling van het onderzoek, april 2016.

(3) VASTSTELLINGEN

De Stad Antwerpen wil geen bijkomende ruimte voor economie creëren door het aansnijden van greenfields. Een hoger ruimtelijk rendement van bestaande bebouwde oppervlakten is een alternatief. Om die reden moeten bedrijventerreinen voorbehouden worden voor bedrijven die te groot of te vervuilend zijn om in een woonomgeving geïntegreerd te worden. Andere bedrijven moeten een plaats vinden binnen het stedelijk weefsel.

Labo XX_Werk zette in op twee aspecten. Enerzijds concludeerde men dat het regelgevend kader omtrent milieu niet bevorderend

werkt om bedrijven in het stedelijk weefsel in te planten, hoewel de bestemming 'wonen' volgens het gewestplan de mogelijkheid biedt om te verweven. Anderzijds is er nood aan de vorming van een coalitie tussen buurt en bedrijf om negatieve aspecten die met verweving gepaard gaan tegen te gaan. Labo XX_Werk selecteerde enkele cases en liet ontwerpend onderzoek uitvoeren. Het resultaat van dit onderzoek is een waaier aan ideeën met strategieën en instrumenten om bedrijven actief te motiveren en te ondersteunen om een plaats in het stedelijk weefsel van Antwerpen te vinden.

Een volgende stap in het onderzoek van Labo XX is de analyse en evaluatie van verschillende instrumenten (bijvoorbeeld tijdelijk beheer, activeringszone, parapluvergunning, ...), strategieën en rollen (buurtconciërge, verweefcoach, syndicus-rentmeester, ...). (Zie hierover meer in de procesnota van Fase 2 'Bedrijventerreinen met toekomst?!')



© Labo XX

B. THEMATISCHE VERDIEPING

B.1 / BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid kwam uit de eerste workshop naar voor als een belangrijke zorg. Is een verweven locatie voldoende bereikbaar, voor de werknemers, voor de klanten en voor de logistiek die gepaard gaat met maakactiviteiten? Daarnaast kunnen de logistieke handelingen van maakactiviteiten extra hinder bezorgen naar de buurt en een effect hebben op de mobiliteit in de Stad.

Oplossingen van de Stad Gent voor het mobiliteits-vraagstuk worden momenteel voornamelijk toegespitst op personenvervoer en transport van/voor handelaren. Mobiliteitsstromen door maakactiviteiten is een minder urgent mobiliteitsprobleem in het stadsweefsel. Het nieuwe parkeerplan focust op bewoners en minder op werknemers. Een groot aantal werknemers in de Stad kan immers parkeren op privaat terrein.

Er wordt niet verwacht dat het aantrekken van maakactiviteiten de mobiliteitsknoop zal vergroten. Het verweven van verschillende functies in het stedelijk weefsel kan zelfs een deel van de oplossing zijn, doordat woon-werverkeer daalt. Werkgelegenheid in de buurt kan ook het gebruik van meer duurzame transportmiddelen bemoedigen. Er zal een veelzijdige benadering nodig zijn om voor elke maakactiviteit tot de meest aangepaste oplossing te komen op vlak van bereikbaarheid, enerzijds voor goederen en anderzijds werknemers en klanten. Dit gaat over het gebruik van technische innovaties, organisatorische aanpassingen en samenwerkingsverbanden. Veel Gentse bedrijven zetten hier

reeds sterk op in én ook de Stad Gent reeds ondersteunt een groot aandeel van de opgesomde maatregelen.

Tot slot wordt opgemerkt dat er nood is aan een mentaliteitsshift. Er zijn reeds veel duurzame mobiliteitsoplossingen, het is vooral een kwestie van deze meer te gebruiken.

(1) BEREIKBAARHEID VOOR GOEDEREN (LOGISTIEK)

Er spelen drie thema's een rol.

(a) de hinder naar de buurt als gevolg van logistieke handelingen; voornamelijk geluidsoverlast, congestie en hinder op de openbare weg en luchtvervuiling.

(b) de last van extra transportbewegingen, voor aanlevering van materialen en distributie van de producten.
(c) onbereikbaarheid van de locatie voor de toelevering van goederen.

Voor de aan- en toelevering van maakactiviteiten kan inspiratie gehaald worden uit oplossingen die momenteel veelal toegespitst zijn op handelaren.

Stedelijke distributieoplossingen en bundelingconcepten uitwerken/toegankelijk maken voor maakbedrijven:

- Van opslagruimtes/transitpunten aan de rand van de Stad naar een volledig georganiseerd stedelijk distributieplatform,



Over het Mobiliteitsplan

Een nieuw Mobiliteitsplan is nodig om Gent leefbaar en bereikbaar te houden. Wat verandert er precies?

[Lees meer](#)



Het Circulatieplan

Het Circulatieplan houdt doorgaand verkeer op de ring en ontlast de binnenstad. Het wordt van kracht op 3 april 2017.

[Lees meer](#)



Het Parkeerplan

Het Parkeerplan legt de basis voor nieuwe parkeermaatregelen in Gent. Dit wordt stapsgewijs ingevoerd sinds mei 2016.

[Lees meer](#)

- Faciliteren van duurzame/collectieve 'last mile': B2B en B2C,
- Als Stad: opvolgen van toeleveringsnoden van bedrijven in het stedelijk weefsel.

Logistiekebewegingen integreren: binnen een bedrijf of samen met andere bedrijven, sectoren, circulaire materiaalstromen.

Inzetten op duurzamere transportwijzen en - vervoersmiddelen (resultierend in minder geluid, minder vervuiling).

- Kleinere, stillere voertuigen,
- Elektrische voertuigen met lagere uitstoot,
- Fietskoeriers, cargo-bikes,
- Transport via water: in welke mate zinvol en organiseerbaar in Gent of voor toelevering naar Gent?
- Als Stad: bevoordelen van deze voertuigen tov. andere voertuigen (instellen van lage-emissiezones)

Gebruik van deelwagensystemen of delen van verschillende voertuigen met enkele bedrijven.

- Als Stad: communicatie/organisatie rond autodeelhubs ook uitbreiden naar bedrijven?

Gebruik maken van nieuwe technologieën

- Internet Of Things of verkeersborden-databank in connectie met GPS: hoe de locatie met minste hinder

voor iedereen kan bereikt worden (vermijden sluipverkeer, schoolzones,...),

- app's en communicatieplatformen om samenwerkingen op te zetten.

Afstemming/afspraken met Stad, makers en buurt:

- Venstertijden om lokale hinder te vermijden,
- Invoeren van dagranddistributie: vermijden van extra verkeersdruk tijdens de spits,
- Organisatie laden en lossen: mogelijkheid tot vrijhouden van ruimte op bepaalde tijden (voorbehouden parkeerplaatsen), aangepaste en veilige straatinfrastructuur afgestemd op de maakactiviteit,
- Overleg rond dergelijke maatregelen is nodig zodat deze zowel voor makers als voor de buurt haalbaar zijn qua hinder én organisatielast.

Als Stad en als bedrijf: duidelijk communiceren van logistieke spelregels naar transporteurs

Als Stad: faciliterend en ondersteunend werken om een shift naar duurzamere logistiek te bekomen

- Pilotprojecten ondersteunen voor het introduceren van nieuwe concepten,
- Platform (zoals green deal zero emission in Rotterdam) bieden voor het bundelen van logistieke noden zodat gezamenlijke oplossingen kunnen uitgewerkt worden,
- Platform bieden dat bedrijf helpt te integreren

- in het stedelijk weefsel: hulp bij bedrijfslogistiek door uitwisseling van ervaringen, Aftoetsten bij ondernemers dat maatregelen werkbaar zijn (zo wordt het beleid inzake parkeervergunningen voor aannemers als gunstig ervaren).

Als bedrijf: kritisch nadenken over:

- Producten, verpakkingen en vervoerswijze,
- Aanpassing/optimalisatie aan een stedelijke locatie.



© Cargo Vélo

(2.) BEREIKBAARHEID VOOR WERKNEMERS EN KLANTEN

Volgende aspecten spelen een rol

- Is de locatie multimodaal goed bereikbaar?
- Indien per wagen te bereiken, is er voldoende parkeerplaats voor medewerkers en klanten?
- Ook de overlast naar de buurt die kan gegenereerd worden door de bijkomende parkeerdruk van klanten is een bezorgdheid bij een verweven maakeconomie.

Voor de mobiliteitsaspecten van de werknemers en klanten van maakbedrijven zijn dezelfde maatregelen mogelijk als diegene die ook voor bewoners en kantoor-werknemers worden genomen:

(a) Maatregelen als Stad:

Duurzame multimodale mobiliteitsoplossingen uitbouwen,

Dubbel gebruik van parkeerplaatsen faciliteren/activeren,

- Parkeermakelaar / parkeerplaats-deel app's,
- Aangepaste parkeerregels voor maakbedrijven en hun klanten: een werknemerskaart of ondernemerskaart?
- Ook ruimtes opnemen specifiek voor bedrijfsvoertuigen (zie de Londense 'Parking for Vans').

Overleg met bedrijven om shift in mobiliteitsbeleid te bekomen,

- actievere bekendmaking van de ondersteuning

bij de opmaak van bedrijfsvervoersplannen, actieplannen en veranderingstrajecten,

- overleg en overdracht kennis tussen bedrijven faciliteren,
- groeperen van beschikbare informatie rond duurzame mobiliteit voor bedrijven (overzicht opties, aanbieders, mogelijke subsidies, collectieve initiatieven en carpool-matching, awards, ...),
- incentives/steun voor bedrijven die duurzame mobiliteitsoplossingen aanbieden aan klanten en werknemers (compenseren van een zeker risico dat klanten of werknemers de weg naar het bedrijf niet vinden)

(b) Maatregelen als bedrijf

Aanmoedigen van werknemers voor duurzame transport-alternatieven

- Sensibiliseringscampagnes en budgettaire incentives: terugbetaling van OV, mobiliteitsbudget, individueel reisadvies, monitoren van personeelstransport,
- Faciliteiten voor fietsers: fietsvergoeding, bedrijfsfiets, faciliteiten voor fietsers, zoals lockers, fietsenstallingen en douches,
- Gedeelde bedrijfswagen (of via deelwagensysteem),
- carpooling: carpool-matching platform of app voor werknemers, beperken van aantal parkeerplaatsen.

Aanmoedigen van klanten voor duurzame transport-alternatieven

- Communicatie naar klanten mbt. bereikbaarheid,
- Duurzame mobiliteit als deel van de identiteit

van het bedrijf,

- Oplossingen voor klant zodat deze wagen niet nodig heeft: leveringen collectief organiseren of vervoersmiddel ter beschikking stellen.

Flexibele werktijden toestaan of overleg met personeel om meest optimale werktijden en werkorganisatie te bekomen (rekening houdend met ploegwerking).

Focus op een afzetmarkt in de directe nabijheid (wat zorgt voor makkelijk bereikbaar cliënteel) in relatie tot verweven locatie.

(C) MAATREGELEN ALS MAKELAAR/ONTWIKKELAAR:

Mee zoeken naar oplossingen voor mobiliteitsvraagstukken bij vestigingsvragen – mobiliteitsvraag van klanten in vraag durven stellen (x parkeerplaatsen echt nodig - of zijn alternatieve oplossingen mogelijk?) – koppelen van meerdere bedrijven voor gezamenlijke oplossingen.

B/2 HINDER

(1) INLEIDING

Hinder en hinderbeleving werd als prioritair probleem benoemd op de eerste workshop. Er werd een interne workshop georganiseerd met de Dienst Economie, Dienst Milieu en Klimaat, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en het Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent en een gesprek met Pieter Leroy, professor milieubeleid aan de universiteit van Nijmegen in Nederland.

De focus van de werktafel lag op het omgaan met hinder. Er werd gewerkt rond een concrete, maar fictieve case van een bouwbedrijf in Gent (zie enkele pagina's verder).

(2) CASE - BOUWBEDRIJF IN GENT

De fictieve case geeft een situering van een bouwbedrijf. De activiteiten, mobiliteitsgeneratie en mogelijke hinder worden beschreven. Er werd uitgelegd hoe het bedrijf omgaat met hinder. De inspiratie voor de oplossingen kwamen uit het gesprek met expert Pieter Leroy, uit de workshop met de stadsdiensten en uit literatuurstudie.

Volgende oplossingen zouden de hinder voor de buurt moeten beperken: De buurtbewoners kunnen nakijken hoeveel geluid het maakbedrijf genereert via participatieve monitoring en het bedrijf communiceerde actief met de buurt. Er werden ook maatregelen genomen om eventuele mobiliteitshinder tegen te gaan: laden en lossen van de camionettes gebeurt binnen het atelier, voor de levering van de bouwmaterialen wordt er een parkeerplaats gereserveerd op bepaalde tijdstippen.

(3) REGELLUWE ZONES

Pieter Leroy schoof het aanduiden van gebieden als 'regelluwe zones' als oplossing naar voor. Dit werd echter niet enthousiast onthaald en er bleken heel wat verschillende interpretaties van deze term te bestaan.

Er werd door de SERV (Sociaal Economische Raad van Vlaanderen vzw) een onderzoek gevoerd naar regelluwe zones. Dat onderzoek definieert een regelluwe zone als een gebied waarbinnen wetten anders worden toegepast of waar er afgewerkt wordt van de wetten. Het gaat om een tijdelijke uitzondering op het wettelijk regime. Pieter Leroy formuleerde het als volgt: om te werken met regelluwe zones moet een buurt worden overtuigd om iets te aanvaarden dat eigenlijk de VLAREM-regelgeving overtreedt. Voordelen van een regelluwe zone is dat er ruimte komt voor innovatie en nieuwe ideeën, zoals ook Pieter Leroy aanhaalde. Er zijn echter ook nadelen: kunnen bepaalde rechten worden uitgehold? Zijn er ethische bezwaren?

De deelnemers aan de workshop vinden een regelluwe zone geen oplossing. 'Regelluw' heeft volgens hun aanvoelen een negatieve connotatie, waardoor het lijkt alsof de maakbedrijven zich niet aan bepaalde regels moeten houden. Ze zien in de creatie van draagvlak bij de buurtbewoners een grotere hefboom om verwevenheid te realiseren.

Tijdens het openbaar onderzoek voorafgaand aan het afleveren van een milieuvergunning krijgt de Stad Gent regelmatig klachten/ bezwaren toegestuurd. Deze klachten zijn een graadmeter voor het opleggen van bijzondere voorwaarden, zoals bijvoorbeeld het vastleggen van venstertijden waarbinnen mag geleverd worden (met laden en lossen). Er worden vooral bijzondere voorwaarden opgelegd indien er klachten zijn vanuit de buurt. Er wordt minder snel opgetreden tegen exploitanten die bepaalde VLAREM-normen overschrijden, maar waar geen klachten zijn vanuit de buurt, wat betekent dat regelluwe zones op een informele manier wel bestaan.

(4) PARTICIPATIEVE MONITORING

Pieter Leroy wees op de waarde van participatieve monitoring. Zo kan de vergunningverlener en het bedrijf begrip tonen aan de mensen, we mogen niet vergeten dat bedrijven een license to operate krijgen van de overheid, maar ook zo'n license nodig hebben van de buurtbewoners. Via participatieve monitoring worden de bewoners betrokken in het monitoren van bepaalde hinder. Geluidsmetingen of metingen van fijn stof kunnen door iedereen worden geraadpleegd. Op die manier kan de buurt objectief het effect van het maakbedrijf achterhalen.

De maakbedrijven staan positief tegenover dit voorstel, maar waarschuwen voor een al te grote tijdsinvestering voor het maakbedrijf. Bovendien kunnen bedrijven beter vertrekken vanuit hun sterktes, en niet vanuit een negatieve benadering 'ik breng hinder mee'.

Hieraan gekoppeld rijst de vraag richting de Stad om de maakbedrijven te ondersteunen in het communiceren naar de buurt. Dit kan via reeds bestaande rollen die door de Stad worden opgenomen, bijvoorbeeld de wijkregisseurs.

(5) AFHANKELIJKHEID CREËREN

Pieter Leroy schuift de stelling naar voor dat 'verdraagzaamheid' al te veel een ethische connotatie heeft. Het is belangrijker om (vanuit een zakelijke benadering) afhankelijkheid te creëren en mensen afhankelijk te maken van elkaar. Dit zal leiden tot een grotere verdraagzaamheid.

Op de workshop werd deze stelling omgevormd tot het inzetten op gedeelde winsten, met als voorbeeld gedeeld ruimtegebruik. Bij een eerste aftoetsing stonden de maakbedrijven positief tegenover het idee van gedeeld ruimtegebruik. In het weekend kunnen bijvoorbeeld buurtbewoners het materiaal uitlenen, of gebruik maken van een atelier of vergaderzaal, mits er goede

afspraken worden gemaakt. Hiervoor wordt aan de Stad gevraagd een platform te ontwikkelen om dit te faciliteren.

(6) VAN VLAREM NAAR EEN POSITIEVE BENADERING

VLAREM verdeelt de hinderlijke bedrijven in klassen en legt enkele afstands- en verbodsbepalingen op voor bepaalde activiteiten. Je kan uit deze wetgeving een lijst van activiteiten destilleren die omwille van afstandsredenen niet kunnen worden toegelaten in het stedelijk weefsel.

Er wordt geopperd om deze 'negatieve benadering' (= wat kan niét binnen het stedelijk weefsel) om te draaien naar een positieve benadering: wat willen we wél binnen het stedelijk weefsel, gekoppeld aan een overkoepelende visie vanuit de Stad, een duidelijke communicatie en promotie.

Het opmaken van een eigen ranking, waarbij factoren ingebracht worden die de Stad belangrijk vindt (bereikbaarheid, werkgelegenheid, ...) is een taak voor de vergunningverlenende overheid. Deze ranking houdt rekening met de "best available technologies", waardoor de impact van verschillende hinderfactoren daalt.

Het opmaken van een ranking kan worden uitgebreid naar de opmaak van een matrix (zoals opgemaakt werd in het traject Kameleon) en een GIS-bestand. Bij de matrix kunnen meerdere aspecten in rekening worden gebracht, zoals bijvoorbeeld in hoeverre er een link is tussen een product en de afzetmarkt.

Experten kunnen helpen in het opstellen van de ranking en in het maken van een afweging tussen de factoren (bijvoorbeeld: genereert 30 minuten lawaai meer hinder dan het verhogen van autoverkeer nodig om buiten het stedelijk weefsel te werken?) en, meer cruciaal, in het communiceren naar de burgers.

CONCLUSIES

Uit het gesprek met expert Pieter Leroy, de interne workshop met de stadsdiensten en de workshop met diverse stakeholders kunnen de volgende lessen getrokken worden:

- We moeten anticiperen op het omgevingsbeleid door alle vormen van overlast te integreren. Burgers maken vaak geen onderscheid in soorten hinder. De omgevingsvergunning zal toelaten om milieuvergunningen van onbepaalde duur af te leveren. Er kan in principe na 20 jaar een evaluatie gebeuren en het voorwerp van de vergunning kan zelfs gewijzigd worden. Het Vlaams beleid wil hiermee een versoepeling voor bedrijven realiseren
- Pieter Leroy stelde voor om als vergunningverlener anders om te gaan met bestuurlijke instrumenten ("durven buiten de lijntjes kleuren") Er is echter geen geloof in de regelluwe zones. Informeel bestaan er reeds regelluwe zones. Als er geen klachten komen vanuit de buurt zal er minder snel ingegrepen worden. Maakbedrijven geven aan in de creatie van draagvlak een grotere hefboom voor verweving te zien dan in het werken met regelluwe zones.
- Wat betreft de participatieve monitoring waarschuwen de bedrijven dat dit niet tot hun kerntaken behoort. Dit geldt evenzeer voor communicatie naar de buurt toe. De Stad krijgt de vraag om maakbedrijven te ondersteunen in het communiceren naar de buurt. Dit kan bijvoorbeeld via wijkregisseurs. Hieraan gekoppeld is iedereen het erover eens dat er moet gecommuniceerd worden met de buurt vanaf de opstart van maakactiviteiten en niet pas van zodra er problemen of klachten rijzen.
- De maakbedrijven staan positief tegenover het voorstel om hun ruimte te delen met en open te stellen naar de buurt,

mits hiervoor een duidelijke regelgeving ontwikkeld wordt.

- Er is nood aan een positieve benadering, zowel bij de opmaak van een verwevingsmatrix als in de communicatie van bedrijven. Er werd tijdens de workshop opgemerkt dat bedrijven ook vanuit een positieve benadering kunnen communiceren naar de buurt. In de plaats van 'ik breng hinder mee als bedrijf', kan je ook rederen dat een bedrijf 'gedeelde winsten' naar de buurt brengt. Op die manier vertrek je vanuit een sterkte, en niet vanuit hinder. Bovendien kan een woningproject heel wat meer hinder, zoals mobiliteitsstromen, met zich meebrengen.
- Bedrijven met een link naar Gent zouden via stimuli en/of beloningsmechanismen vanuit de Stad een plek in de stad moeten vinden. De link naar Gent gaat zowel over de afzetmarkt, het personeel en de eventuele historische verankering van het bedrijf.
- Tot slot werd opgemerkt dat de visie van de Stad omtrent maakeconomie niet duidelijk is. De meeste maakbedrijven gaan er vanuit dat ze niet gewenst zijn in het stedelijk weefsel. De visie van de Stad moet duidelijk worden gecommuniceerd. Er wordt ook nogmaals gewezen op de kracht van een gezamenlijk netwerk van maakbedrijven in Gent.

WERKTAFEL HINDER - VOORBEELDCASE - BOUWBEDRIJF

COCREATIETRAJECT "MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL" WORKSHOP 02.02.2017

Focus en doelstelling van de werktafel:

- hoe kunnen we omgaan met hinder?
- positieve/negatieve aspecten van de case? Specifieke Gentse randvoorwaarden? Andere voorbeeldcases?

Relevante thema's:

- participatieve monitoring en objectieve informatie,
- Regelluwe zones: test? voorwaarden? hoe organiseren?
- Gedragenheid creëren in/met de buurt
- rol voor gedeeld ruimtegebruik?

Aanbevelingen voor stad, bedrijf, bewoners?



Activiteiten

- bouwen van kleinschalige constructies in houtskeletbouw bij particulieren en bedrijven,
- voorbereiden van bouwactiviteiten (zagen, schuren, vernissen, laden en lossen camionettes, leveringen bouw materiaal...).

Mobiliteit

- levering bouw materiaal: 2 vrachtwagens/ week,
- camionetten laden en lossen voor bouwactiviteiten bij de klant,
- 3 medewerkers (Oost-Vlaanderen) komen 's morgen aan in de straat, parkeren er een hele dag en gaan 's avonds weg.

Mogelijke hinder

- geluidsoverlast (door voorbereiden bouwactiviteiten en laden en lossen camionetten),
- doorstromingsproblemen bij leveringen bouw materiaal op straat,
- parkeerplaatsen werknemers zorgen voor hogere parkeerdruk.

Hoe omgaan met hinder?

- Er werden afspraken gemaakt met de buurt:
 - ° geen voorbereidende werken met geluid voor 7u en na 21u,
 - ° tussen 7u en 21u worden de drempelwaarden voor geluid maximum 30dbm overschreven,
 - ° leveringen van het bouw materiaal gebeurt op de parkeerplaats vlakbij de loods, die 2x per week gereserveerd is voor de vrachtwagen via borden.

- Buurtbewoners kunnen zelf controleren: geluidsmeters worden rondom het bouwbedrijf geplaatst, de resultaten van de metingen zijn online raadpleegbaar.

- Win-wins creëren: de leveringen zorgen niet voor doorstromingsproblemen door de gereserveerde parkeerplaats. Op andere tijdstippen zijn deze plaatsen beschikbaar voor alle buurtbewoners.

1. Ruimtelijke impact: inplanting van de site, met circulatiestromen,
2. Ruimtelijke impact: de helft van de loods dient voor opslag van hout,
3. Voorbereiding van de bouwactiviteit: zagen/schuren hout,
4. Omgaan met hinder: buurtvergadering om afspraken te maken.
5. Ruimtelijke impact: zicht op de maaksite vanuit het straatbeeld: toegangspoort en parkeerdruk door werknemers.

B/3 MAATWERK EN FLEXIBILITEIT

(1) INLEIDING

Het gebrek aan maatwerk werd als prioritair probleem benoemd op de eerste workshop. Meer concreet gaat dit over bepaalde verouderde BPA's/RUP's die weinig of geen verweving toelaten. Anderzijds laat een rode kleur op het gewestplan heel veel opties open, maar zien we dat hier vooral woonontwikkelingen worden gerealiseerd.

De focus van de werktafel ligt op de rol van ontwerpend onderzoek in de creatie van een symbiose wonen-werken; hoe aan de vastgoedmarkt kennis kan worden bezorgd over beide markten (woningmarkt en markt voor economische ruimtes) zodat ze projecten die inzetten op verweving willen/durven/kunnen realiseren.

(2) CASES UIT BRUSSEL

Roeland Dudal (AWB, trekker van de tentoonstelling 'A Good City Has Industry' en het traject 'The Productive City') introduceert de werktafel rond maatwerk en flexibiliteit via twee cases uit Brussel (zie enkele pagina's verder). Eén van de cases gaat over The work palace, in Biestebroek, Anderlecht. Dit gebied werd gerevitaliseerd in het kader van een wijkcontract. In het ontwerpend onderzoek werden eerst de industriële ruimtes gecreëerd, om vervolgens de woningen errond schikken en schakelen. Maakindustrie krijgt een prominente plaats.

(3) ROL VAN ONTWERPEND ONDERZOEK

Zoals ook uit de werksessie 'The productive city' bleek, (zie parallellen met andere steden, Brussel) is er nood aan het opschalen van onderzoek op perceelsniveau naar principes/ontwikkelingsmodellen die voor meerdere sites bruikbaar zijn.

Uit de case bleek dat ontwerpend onderzoek diverse sterke punten heeft:

- het kan helpen om de maat te vinden,
- het kan een principe/sleutel/mechanisme testen,
- ontwerpend onderzoek koppelen aan rekenmodel om winst en risico in rekening te brengen. Hierbij wordt opgemerkt dat creativiteit en innovatie leidt tot een hoger risico,
- meer inzicht krijgen in de maat van economische ruimtes.

Bedrijven hebben nood aan begeleiding om een visie te ontwikkelen en deel te nemen aan ontwerpend onderzoek rond economie.

(4) MAPPING VAN MAAKECONOMIE

Uit het traject van de Stad Brussel bleek dat verwevenheid van maakeconomie in het stedelijk weefsel een feit is. Een mapping (= het opmaken van een kaart, waarbij alle gegevens omtrent economie worden gebundeld: welke soort economie zit waar, wat is de geschiedenis van een plek, waar is nog ruimte?) is een noodzakelijke eerste stap. We moeten weten waarover we spreken. Er wordt voorspeld dat er uit de mapping zal blijken dat er reeds heel wat verwevenheid is, maar dat er ook nog ruimte is voor meer verwevenheid. De makers beamen dat zij de indruk hebben dat er geen ruimte meer is binnen het stedelijk weefsel. De oefening kan die stelling gefundeerd ontkrachten.

Er wordt gewaarschuwd voor de verdringing van economie door woningprojecten. Dit is onomkeerbaar, er kan geen omvorming gebeuren van woningen naar ruimte voor maakeconomie. Een monofunctionele stad is geen leefbare stad, zo waarschuwt het onderzoek in Brussel.

(5) INSTRUMENTEN EN TOOLS

Hoe kunnen we de markt tools geven om ook ruimte voor economie te ontwikkelen, samen met wonen?

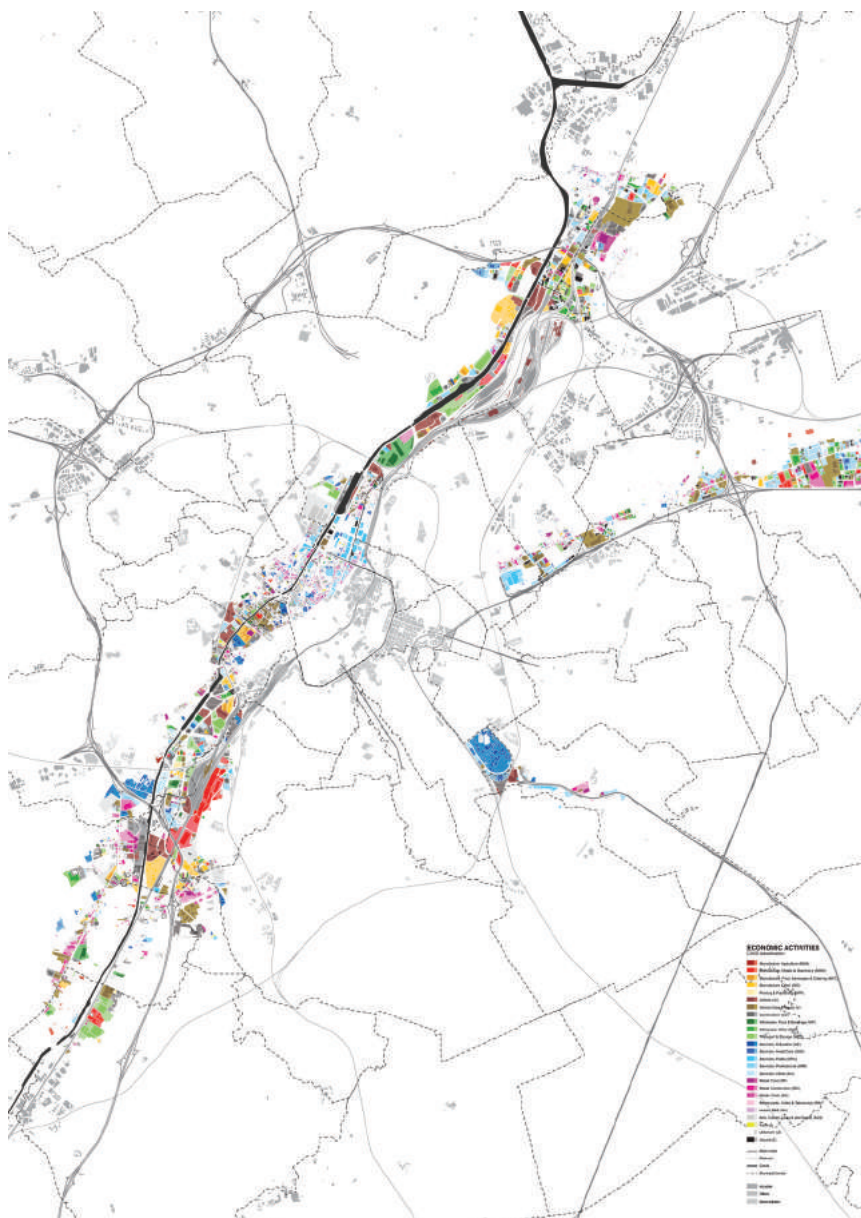
De Stad Gent heeft verschillende instrumenten die ze kan inzetten om haar ruimtelijk beleid te realiseren: een structuurplan ('Ruimte voor Gent'), de woningtypetoets, RUP's, ... Deze instrumenten kunnen helpen om de verweving tussen wonen en werken te realiseren.

Binnen het traject 'Ruimte voor Gent' worden intenties benoemd, met hieraan acties gekoppeld. Verweven van activiteiten is opgenomen als basisprincipe. Scheiden wordt de uitzondering. De hieraan gekoppelde actie is een gesprek met het Vlaamse Gewest omtrent een wijziging van de VLAREM regelgeving. Er zijn op dit ogenblik nog te weinig instrumenten om de intenties te realiseren.

De Stad Gent heeft een woningtypetoets. Dit is een afwegingskader dat gehanteerd wordt als er geen specifieke uitspraken zijn voor een bepaald perceel via een BPA of RUP. Ook de deputatie gebruikt de woningtypetoets in haar afweging. Er zou complementair hieraan ook een verwevingsmatrix kunnen worden ontwikkeld.

Het RUP 'stedelijk wonen' werd ca. 10 jaar geleden opgestart, met een focus op verdichten. Met dit RUP worden enkele paarse gebieden omgezet in rode gebieden, of worden voor bepaalde rode gebieden verkavelingsvoorschriften opgeheven. Dit RUP werkt voor bepaalde sites met percentages: x procent van het plangebied wordt herbestemd naar wonen, de overige ruimte moet ruimte voor economie bieden.

De vraag rijst of het zinvol is om percentages voor economische ruimte op te leggen via RUP's. Er is geen eenduidig antwoord. Percentages bieden de zekerheid dat er ruimte voor economie zal worden gerealiseerd, maar anderzijds neem je een stuk flexibiliteit weg. Er wordt gewaarschuwd dat teveel regels en normen ondernemers/ontwikkelaars kunnen afschrikken om binnen het stedelijk weefsel te investeren.



© Achitecture Workroom Brussels

In de Stad Brussel wordt gewerkt met het instrument OGSO (Ondernemingsgebied in de stedelijke ontwikkeling). Door op te leggen dat 90% van de footprint van de sokkel moet bestaan uit economische functies, wil men verweving op een dwingende manier realiseren.

Doorheen de workshop werden verschillende andere instrumenten/tools opgesomd:

- Een compensatieregeling om minstens een stand still in ruimte voor economie te realiseren, vergelijkbaar met de boscompensatie,
- Appartementenstop (vergelijkbaar met de stand still voor autoparkeerplaatsen),
- Heffingen op leegstand kritisch bekijken. Deze negatieve stimulans zorgt ervoor dat sommige beschikbare panden onzichtbaar blijven voor de stadsdiensten, doordat eigenaars ze verstoppen om de heffing op leegstand te ontlopen,
- Motivatieplicht in vergunningsaanvraag: waarom wordt er (g)een ruimte gecreëerd voor economie? Je kan dit koppelen aan het overtuigen van de ontwikkelaar/initiatiefnemer van het project om wél ruimte voor economie te voorzien door verschillende opties voor te leggen (dit zijn mogelijke huurders/kopers van de ruimtes voor maakeconomie, op zo'n manier kan je kwalitatief verweven, ...)
- De oprichting van een marktpartij die zich specialiseert in de verhuur of verkoop van onderbenutte economische ruimtes,
- Planschade/planbaten,
- Verhandelbare ontwikkelingsrechten,
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met een specifieke last voor het compenseren van een verlies aan ruimte voor economie.

(6) MATCHMAKING

De Stad Gent wil graag een grotere rol opnemen om privaat terrein te activeren voor maakeconomie. De eerste stap hiervoor is, zoals in punt 4 beschreven, een mapping maken. De tweede stap is om de mapping om te zetten in een dienstverlening naar de bedrijven, namelijk het kunnen aanbieden van ruimte. Een deel van de mapping en dienstverlening kan bestaan uit een communicatietraject. Als burgers/makers/ondernemers/ontwikkelaars weten dat de Stad Gent hierop wil inzetten, zullen ze sneller de stap zetten naar de stadsdiensten.

Om als de Stad Gent een stevigere positie in de matchmaking in te nemen moet er nog meer kennis worden verworven over de beschikbare/te ontwikkelen ruimte en personen die ruimte zoeken. De Stad kan een nog actievere rol opnemen in matchmaking en in het beschikbaar maken van onderbenutte ruimtes.

Er wordt opgeworpen dat de herbestemming van verschillende kerken een opportuniteit kan zijn. De kerken liggen centraal binnen het stedelijk weefsel en doordat de herbestemming wordt doorgevoerd op middellange termijn kan er proactief worden nagedacht over hun herbestemming, eventueel naar ruimte voor maakeconomie.

Ook ondergrondse parkings kunnen volgens de stakeholders potentiële plekken voor herbestemming zijn, doordat er dankzij het Mobiliteitsplan minder parkeerplaatsen in de binnenstad nodig zijn.

(7) COMMUNICATIE EN STADSPROJECTEN

Doorheen de workshop blijkt dat de visie van de Stad Gent op het behouden van maakeconomie in het stedelijk weefsel niet duidelijk is voor de stakeholders. Er wordt gecommuniceerd dat Gent haar positie op de kantorenmarkt wil uitbouwen, maar de

maakbedrijven krijgen de indruk dat zij uit te boot vallen.

Die indruk wordt gevoed doordat enkele recente stadsontwikkelingsprojecten, waarin de Stad Gent of sogent mee investeert, geen ruimte geven aan (maak)economie. Deze projecten zijn een goed voorbeeld van het feit dat visievorming bij de Stad en het voortschrijdend inzicht over stadsontwikkeling sneller evolueren dan de termijn waarop projecten kunnen gerealiseerd worden. Anders gezegd, de projecten die nu zichtbaar zijn, houden nog geen rekening met deze meer recente wens tot verweving.

Als voorbeeld van een helder communicatiebeleid wordt verwezen naar Kortrijk en Leiedal. Vanuit het principe 'paars blijft purper' wordt volop ingezet op de reconversie van oude verlaten bedrijfssites tot nieuwe ruimte voor ondernemingen. Ook het nastreven van intensief en zuinig ruimtegebruik, het revitaliseren van verouderde bedrijventerreinen en het stimuleren van het ondernemen verweven in kernen passen binnen dezelfde strategie. 'Paars blijft purper' was een heldere boodschap: ruimte voor economie wordt niet herbestemd tot woonfuncties, er kan wel een waaier aan economische functies worden gerealiseerd.

CONCLUSIES

- Ontwerpend onderzoek is zeer waardevol. Er kunnen principes getest en verbeeld worden. Ontwerpend onderzoek moet echter een schaa sprong maken. Onderzoek op perceelsniveau moet opgetild worden naar meer abstracte principes die toepasbaar zijn op meerdere projecten. Hierbij moet de koppeling gemaakt worden naar een ontwikkelingsmodel (lees: een rekenmodel), zodat ontwikkelaars de principes kunnen inzetten in hun projecten. Het is aan de Stad om projectsites te selecteren, ontwerp opgaves uit te werken en in cocreatie met ondernemers, bedrijven en buurtbewoners, het onderzoek vorm te geven.

- Voor kleinschalige maakeconomie is er plaats binnen het stedelijk weefsel. De ruimte is echter onvoldoende bekend bij de maakbedrijven zelf en bij de stadsdiensten. Om die reden is de eerste stap een mapping: maak een kaart met ruimtes voor economie. Merk hierbij op dat de belastingen op leegstand ertoe leiden dat sommige beschikbare, nu leegstaanden panden allicht verstopt worden voor de stadsdiensten.
- Maatwerk en flexibiliteit is een middel/methode/oplossing om een hogere doelstelling te bereiken, namelijk het verweven van maakeconomie in het stedelijk weefsel. De doelstelling moet helder, duidelijk en standvastig zijn. Flexibiliteit en maatwerk maken deel uit van de oplossing.
- Er is een heldere communicatie nodig over de visie van de Stad Gent omtrent maakeconomie. Het zichtbaar maken van maakeconomie kan een eerste stap zijn richting heldere communicatie.

WERKTAFEL MAATWERK/FLEXIBILITEIT - BIESTEBROEK

COCREATIETRAJECT "MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL" WORKSHOP 02.02.2017

Conclusies workshop 1:

- rood op gewestplan: alle opties open, maar vooral woonontwikkelingen,
- gebrek aan maatwerk: verouderde BPA's/RUP's laten geen verweving toe.

Focus en doelstelling van de werktafel:

- rol van ontwerp onderzoek in symbiose wonen-werken
- specifieke randvoorwaarden in Gent benoemen <=> Brussel

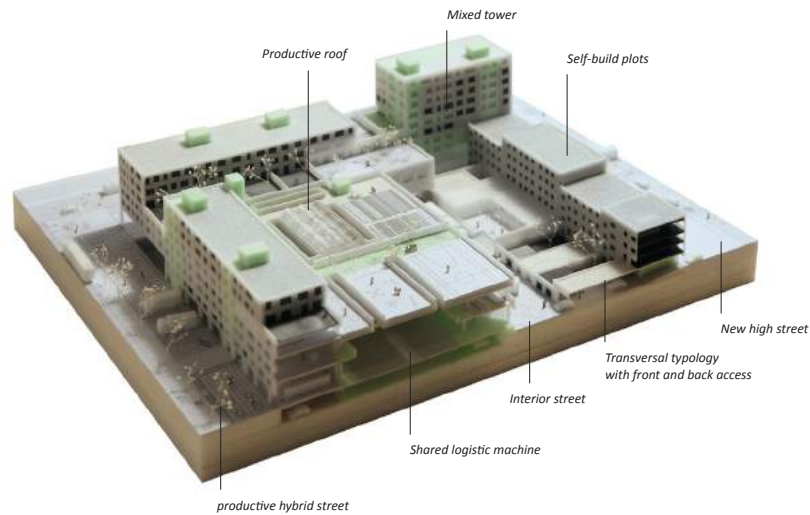
Relevante thema's:

- opschalen ontwerp onderzoek tot businessmodel/tool voor ontwikkelaars?
- hoe kwaliteiten voor wonen en maakeconomie behouden bij verweving?
- binnengebieden met potentieel.

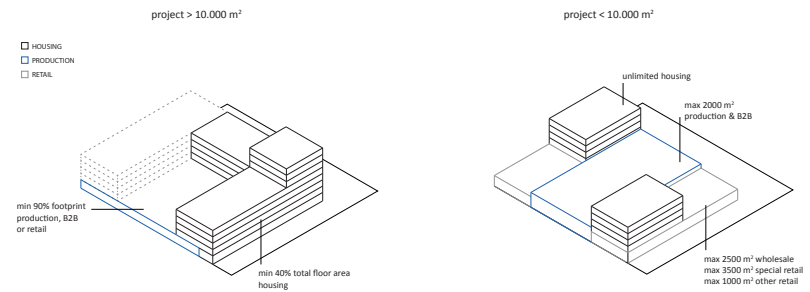
Aanbevelingen - ter discussie

- In RUP voorschriften een % vastleggen: zoveel wonen, zoveel economie,
- ontwikkelaar stimuleren om ruimte voor economie te voorzien, door dit toe te laten als extra, bovenop woonontwikkeling.

1.



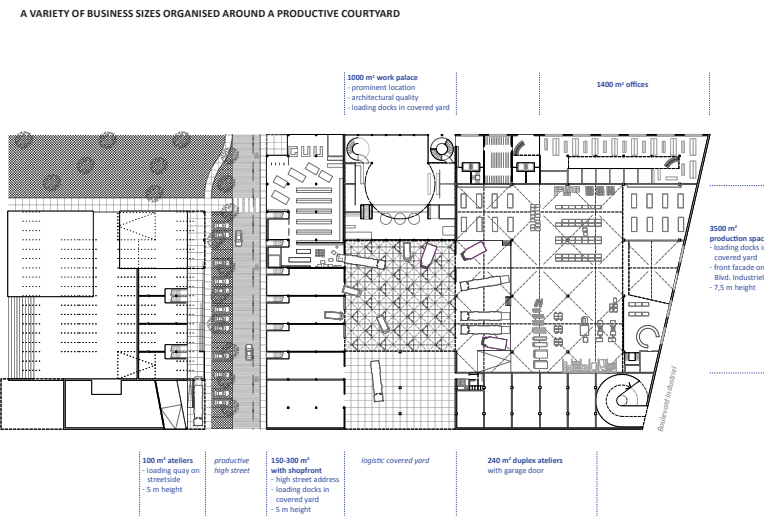
2.



loophole 1 - definition of economic activities:
production can be replaced by office and retail

loophole 2 - less rigid rules for smaller projects:
production can be avoided by parcelization

3.



WERKTAFEL MAATWERK/FLEXIBILITEIT - MASUI

COCREATIETRAJECT "MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL" WORKSHOP 02.02.2017

Conclusies workshop 1:

- rood op gewestplan: alle opties open, maar vooral woonontwikkelingen,
- gebrek aan maatwerk: verouderde BPA's/RUP's laten geen verweving toe.

Focus en doelstelling van de werktafel:

- rol van ontwerpend onderzoek in symbiose wonen-werken
- specifieke randvoorwaarden in Gent benoemen <=> Brussel

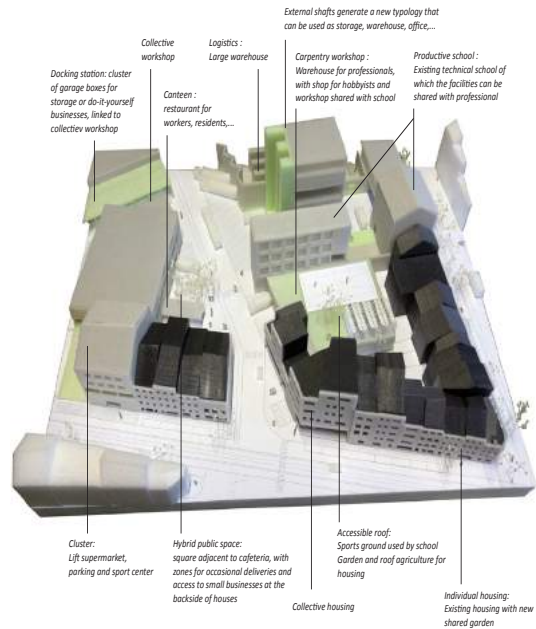
Relevante thema's:

- opschalen ontwerpend onderzoek tot businessmodel/tool voor ontwikkelaars?
- hoe kwaliteiten voor wonen en maakeconomie behouden bij verweving?
- binnengebieden met potentieel.

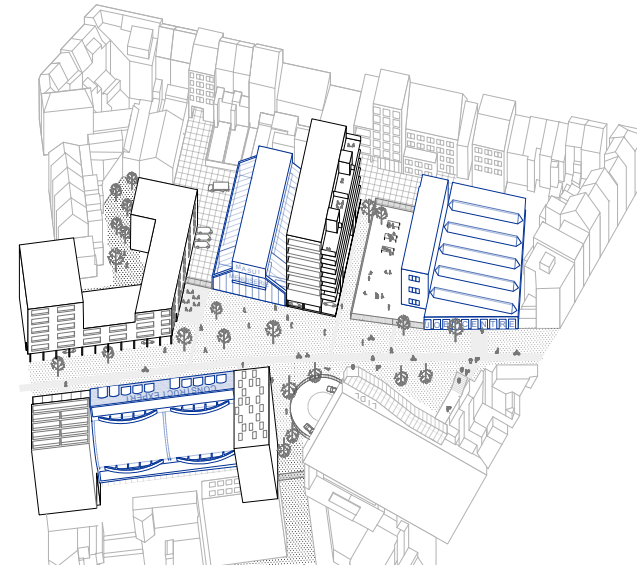
Aanbevelingen - ter discussie

- In RUP voorschriften een % vastleggen: zoveel wonen, zoveel economie,
- ontwikkelaar stimuleren om ruimte voor economie te voorzien, door dit toe te laten als extra, bovenop woonontwikkeling.

1.



2.



3.



B/4 MARKTMECHANISMEN

Net zoals en zelfs nog méér dan bij de kantoorontwikkelingen, zijn er momenteel weinig motivaties voor de stakeholders uit de vastgoedwereld om te investeren in verweven bedrijfslocaties voor maakactiviteiten. De grondwaarde voor woonontwikkelingen ligt immers veel hoger dan voor andere functies, waarbij bedrijfstvastgoed voor maakactiviteiten op deze locaties de minste opbrengst kan genereren. Vrijgekomen (industriële) sites worden dus makkelijk geconverteerd naar woonontwikkelingen, welke de hoogste return garanderen.

Dergelijke reconversies worden over het algemeen ook makkelijk door de overheden toegestaan. Een ander aspect is het probleem van de 'weg van de minste weerstand' – op verweven locaties zal het eenvoudiger zijn om vergunningen te krijgen voor (niet hinderlijke) woonontwikkelingen. Ontwikkelingen voor een andere functie of gemengde ontwikkelingen zullen allicht een moeilijker vergunningstraject doorlopen en vragen dus meer moeite van de ontwikkelaar. Ontwikkelaars zijn meestal gespecialiseerd in één specifiek marktsegment (enkel residentiële ontwikkelingen; enkel bedrijventerreinen, ...), wat het realiseren van gemengde projecten niet evident maakt.

Daarnaast heerst het idee dat verweven ontwikkelingen voor maakactiviteiten niet gewenst zijn. Dergelijke ontwikkelingen lijken dus een groter risico in te houden dan ontwikkeling van woonontwikkelingen, waar de marktvraag nog steeds groot en zichtbaar is. Het samenbrengen van de stakeholders tijdens de workshops liet alvast zien dat er wel degelijk vraag is naar deze verweven ruimtes voor maakactiviteiten. Ook zitten er nog veel maakactiviteiten verweven in het stedelijk weefsel, al zijn deze niet zeer zichtbaar aanwezig en ontbreekt het aanbod van aangepast vastgoed voor deze activiteiten.

Een ander probleem dat in de Gentse context vaak opduikt is dat

er al bij al vrij weinig voldoende grote/flexibele panden leeg staan – panden waar net nieuwe initiatieven, innovatieve bedrijfjes en startende ondernemingen etc. (goedkoper) kunnen ontstaan. In veel andere steden in binnen en buitenland wordt het creëren van ruimte voor nieuwe makers vaak gekoppeld aan een oplossing voor leegstand en verloedering (van oude industriële panden, van leegstaande retail-ruimtes) – in Gent lijkt er volgens de stakeholders geen groot probleem van leegstand te zijn.

Tijdelijke invulling van (verweven) onderbenutte panden is zinvol voor opstartende bedrijven, welke nog niet op zoek zijn naar langdurige engagementen. Voor doorgroeende bedrijven die gevestigd zijn of zich zouden vestigen in het stedelijk weefsel speelt ook de vraag naar uitbreidingsmogelijkheden, die uiteraard beperkter is op een verweven locatie (ten opzichte van eenvoudiger uitbreidingsmogelijkheden op bijvoorbeeld bedrijventerreinen).

Als algemene conclusie komt steeds naar voor dat de Stad eerst en vooral zelf zal moeten ingrijpen indien ze wil verhinderen dat alle nog bestaande ruimte voor economische activiteit in het stedelijk weefsel wordt omgezet naar woonontwikkelingen. Daarbij kan de Stad zich beroepen op een hele reeks (al dan niet dwingende) instrumenten en maatregelen. Uit de workshops kwam duidelijk naar voren dat de omkering naar meer verweven ontwikkelingen niet vanuit de vastgoedsector zal worden geïnitieerd.

In tweede instantie kan ook gezocht worden naar mogelijkheden om nieuwe economische ruimte te voorzien.

(1) STURINGSMOGELIJKHEDEN VOOR DE STAD

- A. Beschermzones voor economische activiteit inrichten
- B. Normen stellen voor tewerkstelling en/ of voorzieningen in een nieuwe ontwikkeling bij de vergunningsverlening voor grotere projecten. Sturing via de bouwvergunning (een percentage economische activiteit moet behouden blijven).
- C. Incentives (financieel of via extra mogelijkheden bij vergunning) om multifunctionele invulling aan te moedigen. Een bijkomende bouwlaag, meer mogelijkheden in het binnengebied, financiële stimuli zoals in het brownfieldconvenant.
- D. Stad als rollend fonds – eerst grondposities innemen en vervolgens verkopen onder voorwaarden, om van hieruit gewenste ontwikkelingen te sturen. Uitgifte in erfpacht: de erfpachter behoudt controle over wie het vastgoed gebruikt en heeft ook invloed op mogelijke wijzigingen die aan de opstallen worden aangebracht.
- E. Een fonds oprichten voor financiële steun aan verweven economische ruimte. Het fonds wordt gevoed met taxatie van gerealiseerde meerwaarde op woonontwikkelingen.
- F. Inventariseren, zoeken en beschikbaar stellen van bruikbare leegstaande panden en gronden
- G. Benadering op wijkniveau in plaats van op kavelniveau
 - Betalen van afkoopsom indien economische ruimte verdwijnt bij ontwikkeling,
 - “koppelen en inruilen” van functies op kavelniveau – systeem voor het ruilen van percelen, zodat juiste functies op juiste plaats terechtkomen,

een herbestemming van een bepaald perceel wordt gecompenseerd met een herbestemming op een andere plaats,

- In wijk clusteren/optimaliseren van mogelijke ruimtes voor maakactiviteiten,
- Ruimtes worden nu suboptimaal gebruikt (vb. garages wegens hoge opbrengst)

H. Incentives creëren voor het collectiveren van eigendommen (inclusief parking of andere faciliteiten) om samen tot een betere invulling te komen dan bij een afzonderlijke ontwikkeling perceel per perceel. Bijvoorbeeld de realisatie van één grote parking voor een aantal bedrijven. Dit kan tussen bedrijven onderling én bedrijven en buurt.

I. Samenwerkingsverbanden tussen Stad - buurt - privé voor optimaal gebruik en invulling van infrastructuur. Co-creatie en participatie met de buurt.

J. Promotie door de Stad (en initiatie door de Stad) van dergelijke projecten zal meer vraag creëren, waarna ontwikkelingen misschien vaker gerealiseerd worden.

K. Een dynamiek creëren voor (een bepaald type) maakactiviteiten in de Stad, maakactiviteiten promoten die ondersteunend zijn aan de grotere visie van de Stad. Makers en hun verweven locatie in beeld brengen.

L. Dienstverlening van match making tussen aanbod en vraag naar maakruimte actiever in de markt zetten. Vraag naar maakruimte duidelijk in beeld brengen en hiermee ontwikkeling van geschikte ruimtes dus aantrekken.

M. Bedrijven begeleiden bij hun integratie in het

stedelijk weefsel - het juiste bedrijf op de juiste plaats (in combinatie met Fase 2 – 'Bedrijventerreinen van de toekomst?!'). Maar ook bedrijven begeleiden bij het optimaliseren van hun bedrijfsprocessen, financiële en juridische aspecten, logistieke aspecten,...

N. Faciliteren en initiëren van innovatieve pilotprojecten en nieuwe vormen van samenwerking/financiering.

- Samenbrengen van de juiste actoren,
- Op deze manier worden nieuwe concepten gestimuleerd en wordt de rendabiliteit van deze concepten aangetoond,
- Openbaar maken van standaard documenten, procedures, samenwerkingsmechanismen,
- Beperken transactiekosten, ondersteunen en versnellen procedures,
- Ook een rol voor de Stadsbouwmeester?

(2) ALTERNATIEVE VORMEN VAN INVESTERING/ BELEGGING EN ALTERNATIEVE EIGENDOMSVORMEN

Er zijn nieuwe spelers en alternatieve businessmodellen nodig voor het investeren in ontwikkelingen die kunnen loskomen van het klassieke model van de snelle meerwaarde (bouwen-verkopen) die door woonontwikkelingen worden gerealiseerd. Concepten van deeleconomie hebben een ruimtelijke/vastgoed vertaling nodig.

A. Benaderen vanuit het idee van een belegger of aandeelhouder (institutionele belegger of finale eigenaar/gebruiker) die een rendement op langere termijn nastreeft

- Ook de exploitatiefase in rekening gebracht. Dit resulteert in grotere aandacht voor waardecreatie op langere termijn, levensduurdenken, duurzamere constructies, flexibiliteit in gebruik,

- Het perspectief van belegger/investeerder wordt nauwer betrokken bij de ontwikkeling,
- De capaciteiten van ontwikkelaar eerder inzetten voor het verbeteren van het project, de bouw, het verhaal.

B. (Gebieds)fondsen: In een fonds kunnen grond- en opstalontwikkeling, vastgoedexploitatie en een uitgebreid beheer van het gebied worden ondergebracht,

- Langere termijnvisie / focus op maatschappelijke doelen / focus op exploitatiefase / kwalitatief goede producten,
- Fonds over 1 grotere of verschillende kleinere percelen/gebouwen,
- Gebruikers en buurtbewoners kunnen deelnemen in het fonds,
- De investering kan dienen als pensioenfonds voor werkgever en zijn personeel.

C. Coöperatie als financieringsmodel

- Vergroten van economische macht van de participanten, het behalen van schaalvoordelen of het verkrijgen van het benodigde kapitaal, zodat geen beroep hoeft te worden gedaan op externe financiers,
- Collectieve voordelen, gemeenschappelijke investeringen,... maken eigen investering betaalbaarder,
- Aandeel kopen in de ontwikkeling (of groep ontwikkelingen) = geen eigendom kopen van specifiek pand, inwisselbaarheid bij andere noden/groei,
- Flexibiliteit en samenwerking tussen bedrijven: (tijdelijk) delen van ruimtes, installaties, logistieke

organisatie, aanvragen vergunningen en subsidies,..

- D. Een 'Community Work Trust' (zie LaboXX_Werk, p. 65)
- Naar analogie met een CLT of Community Land Trust, is de CWT een organisatie zonder winstoogmerk die eigendommen bezit, ontwikkelt en beheert ten gunste van haar partners (bewoners, buurtorganisaties, KMO's, ..). De CWT blijft eigenaar van de grond, waardoor de kosten voor bedrijfslocaties dalen. De CWT wordt deel van de buurt en biedt ook voordelen aan de buurt.

(3) HET RISICO OP DERGELIJKE ONTWIKKELINGEN OMLAAG HALEN

A. Stakeholder Participatie: Er wordt gebouwd waar de buurt nood aan heeft/wat de eindgebruikers willen

- Het risico (op falen) daalt: luisteren, tijd, waardecreatie op langere termijn, minder vertragende procedures, vlottere vergunningen, geld als middel – niet als doel, gezamenlijke visie realiseren,
- Participatie kan zelfs ook in investering zelf zitten,
- Wijziging in aanpak van ontwikkeling: inclusieve planning, participatie en co-creatie vertraagt de opstarttermijn van een ontwikkelingsproject en vraagt een andere procesaanpak.

B. Ontwikkelaars, makers en financiële instellingen moeten vertrouwen kunnen hebben voor een project in het stadsweefsel. Een duidelijke visie van de Stad nodig op economische ontwikkeling,

dit geeft rechtszekerheid op lange termijn.

- Economische sectoren betrekken bij opmaak van visie/planning,
- Integrale aanpak over alle beleidsdomeinen
- Een consequente benadering bij vergunningstrajecten en functiemenging toestaan, de integratie van de bouwvergunning en milieuvergunning in de omgevingsvergunning kan ervoor zorgen dat het vergunningstraject eenvoudiger en sneller verloopt,
- De meerwaarde (voor werkgelegenheid, ...) van een ontwikkeling voor de buurt meenemen in de evaluatie van een project,
- Sturing op basis van data/kennis bij overheid,
- Heldere communicatie van wat kan en wat moet, een duidelijk (investerings)-kader, de randvoorwaarden van de Stad moeten duidelijk zijn en mogen niet voortdurend wijzigen,
- Op deze manier zijn er garanties (ontwikkelaars en financiële) voor het slagen van een project. Door eenvoudigere en kortere vergunningstrajecten dalen de kosten en verlaagt het risico,
- Een regelmatig overleg tussen de Stad en private partijen houdt de vinger aan de pols.

C. De nieuwe vormen van (deel)economie en de nieuwe vormen van maken (vb. 3D-printing) geven meer kansen op verweving. De hinder voor de buurt zal hierdoor immers dalen, en nieuwe manieren van logistiek worden mogelijk.

D. Stapsgewijs investeren, voorinvesteringen beperken en spreiden

- Op de korte termijn kan dit door in te zetten

op een meer organische ontwikkeling waarbij tijdelijke invullingen een plaats krijgen, huidig en tijdelijk gebruik voor positieve kasstromen zorgt en voorinvesteringen zich beperken tot de promotie en marketing van het gebied,

- Invulling met "tijdelijk gebruik" geeft ruimte en inspiratie om nieuwe initiatieven te ontplooiën en waarde voor de buurt creëren, waardoor nieuwe verdienmodellen, activiteiten en investeringen ruimte krijgen.

CO-CREATIETRAJECT - MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL

DIT WAS DE TWEEDE WORKSHOP
(02/02/2017 - De Punt)

BEDANKT VOOR UW DEELNAME!



5. AANBEVELINGEN

Doorheen het traject werden meerdere aanbevelingen gegeven, door de experten, door de stakeholders op de workshops en door de betrokken stadsdiensten. De aanbevelingen worden hieronder opgesomd, opgedeeld volgens de actor die de aanbeveling kan uitvoeren: de Stad Gent, de maakbedrijven, de ontwikkelaars.

De finale aanbevelingen van het gehele co-creatietraject zijn te raadplegen in het Eindrapport.

A. STAD GENT, STADSDIENSTEN, SOGENT

- [Wees selectief.](#)
De Stad Gent zal selectief moeten zijn in het soort maakeconomie die ze binnen het stedelijk weefsel wil houden of wil terughalen. Durf ook uitspreken welke soorten maakeconomie niet in het stedelijk weefsel thuishoren, maar communiceer vanuit een positieve benadering.

'Soort' maakeconomie slaat zowel op de functie, de schaalgrootte, het aantal mobiliteitsbewegingen, welke hinder het bedrijf met zich meebrengt, ...

Maak een onderbouwde keuze, eventueel via een afwegingsinstrument zoals een verwevingsmatrix (zie volgend punt, 'Instrumenten') over welke soort maakeconomie de stad binnen het stedelijk weefsel wil en communiceer deze naar burgers, beleid en makers.

Uit het traject bleek dat vooral maakeconomie die een link heeft met de Stad Gent (door de afzetmarkt, de nood aan kennis, een historische inbedding, een activiteit en businessmodel die leidt tot gedeelde winsten met de buurt, ...) thuis hoort binnen het stedelijk weefsel.

- **Zet geschikte instrumenten in.**

Er bestaat een waaier aan instrumenten om verweving te realiseren. De meest gekende instrumenten zijn deze die op een dwingende manier verweving willen realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door in voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vast te leggen dat bij een woonontwikkeling ook een percentage ruimte voor bedrijvigheid moet worden voorzien of, zoals opgeworpen door enkele vastgoedspelers, door ruimte voor maakeconomie toe te laten als extra ruimte, bovenop de mogelijkheden die worden geboden in het RUP.

De meerderheid van de stakeholders was overtuigd van de sturende rol die de Stad Gent moet opnemen. Ook de experts stellen dat faciliteren van ruimte voor economie onvoldoende is en dat de Stad het voortouw moet durven nemen.

Bestaande verwevingstools, opgemaakt in de trajecten Spazio en Kameleon, werden onder de loep genomen. De Stad Gent kan een

eigen verwevingsmatrix opmaken, als hulpmiddel bij de afweging om een bepaalde maakactiviteit al dan niet toe te laten in het stedelijk weefsel. De Gentse matrix is afgestemd op de specifieke noden en beleidswensen van de stad. In de Gentse matrix kunnen andere vragen gesteld worden dan in de bestaande tools, of de bestaande vragen kunnen een andere wegingscoëfficiënt krijgen.

Andere, minder bekende, instrumenten zijn het uitoefenen van een voorkooprecht, zodat de stad een grondpositie kan innemen op plekken met potentieel, stedenbouwkundige lasten opleggen tijdens de vergunningverlening of beloningsmechanismen inbouwen, zoals een subsidie voor bedrijven die zich aansluiten bij het netwerk van Gentse maakbedrijven (zie bij de aanbevelingen voor maakbedrijven).

Doorheen het hele traject werd gewezen op de nood aan maatwerk. 'One size fits all' werkt niet binnen het stedelijk weefsel. De ingezette instrumenten zullen nog steeds maatwerk moeten mogelijk laten.

- **Maak een mapping/inventarisatie.**

Bij de opstart van een onderzoek naar maakeconomie/industrie in de Stad Brussel had men nood aan een meer verfijnd beeld van de stedelijke economie. Doordat stedelijke economie niet altijd zichtbaar is, riskeren we te vertrekken van een onvolledig beeld over de bestaande toestand en hieruit onvolledige of zelfs verkeerde conclusies te trekken.

De eerste stap in het Brusselse onderzoek, een stap die ook de Stad Gent kan zetten, was het maken van een inventarisatie van bestaande maakbedrijven en ruimte voor bedrijvigheid (loodsen, ateliers, opslagplaatsen, ...): waar zit vandaag maakeconomie? Wat is de geschiedenis van een plek? Hoeveel ruimte neemt dit in? Waar is er ruimte om nieuwe maakeconomie in te planten?

De Stad Gent heeft vandaag al een vrij goed beeld van de dynamieken in het stedelijk weefsel (zie ook bij 'Matchmaking'). In kader van het leegstandsbeleid van de Stad worden de eigenaars van structureel leegstaande panden gecontacteerd.

De mapping moet ook focussen op 'verstopte' leegstaande panden, die nog niet gekend zijn bij de stadsdiensten en op onderbenutte ruimtes die potentieel hebben om nieuwe maakeconomie te huisvesten. Via de mapping kan de stad op een onderbouwde wijze het gevoel dat er te weinig ruimte is binnen het stedelijk weefsel ontkrachten.

- **Stuur ontwerpend onderzoek aan.**

Selecteer projectsites, werk ontwerpogaves uit, faciliteer proefprojecten en geef het onderzoek vorm, in cocreatie met ondernemers, bedrijven, ontwerpers en buurtbewoners. Via ontwerpend onderzoek krijgen we meer inzicht in de maat van economische ruimtes. Het is zeer moeilijk om economische ruimte in standaard principes vast te leggen, zoals bij woningen. Elke soort maakactiviteit heeft immers specifieke behoeftes en een specifieke ruimtevraag. Het is echter wel mogelijk om via ontwerpend onderzoek de maatvoering van economische ruimte (deels) te generaliseren en zo een opstap naar een rekenmodel voor te bereiden.

Doorheen het traject werd de nood aan 'testruimte', aan tijdelijke invullingen en aan proefprojecten benadrukt. Een visie kan immers maar vorm krijgen en robuuster worden als ze kan worden uitgetoet. Ook hier kan de stad een rol opnemen door plekken te selecteren waar ze haar visie wil (laten) testen.

- **Krijg alle stadsdiensten op één lijn.**

Maak een actieplan 'Gentse economie' op, in plaats van afzonderlijke actieplannen voor 'kantoren' en 'maakeconomie'. Het uitdragen van een duidelijke, coherente visie rond economie kan zich op die manier integreren in alle beleidsdomeinen van de stad. Pas acties

omtrent maakeconomie in binnen een bredere visie van de stad omtrent haar toekomstige ontwikkeling.

Tijdens de workshops werd herhaaldelijk opgeworpen dat makers het gevoel hebben niet welkom te zijn binnen het historische stadscentrum door de beleidskeuze om doorgaand verkeer in het stadscentrum te weren. Dit gevoel wordt nog gevoed doordat enkele recente stadsontwikkelingsprojecten, waarin de Stad Gent of sogent mee investeert, geen ruimte geven aan (maak) economie (bijvoorbeeld Oude Dokken en Tondeliersite). Deze projecten houden nog geen rekening met de meer recente wens tot verweving.

Door een actieplan 'economie' te integreren in andere beleidsvelden kunnen schijnbare tegenstrijdigheden tussen bepaalde beleidsvisies worden weggewerkt. Bovendien haal je door een heldere communicatie die stelt dat (maak)economie een plaats heeft in de Gentse binnenstad het risico voor ontwikkelaars bij gemengde projecten omlaag.

Deze beleidsaanbeveling krijgt vandaag reeds vorm via het traject 'Ruimte voor Gent', dat zal leiden tot een nieuw ruimtelijk structuurplan voor de Stad Gent. In dit document wordt expliciet gesteld dat verweven van functies de regel is, en scheiden ervan de uitzondering.

- **Wees helder over de rol van de stadsdiensten en sogent.**

Uit een oefening omtrent binnengebieden bleek dat de stad vandaag vooral inzet, ofwel op eigen projecten (stadsontwikkelingsprojecten, veelal getrokken door het stadsontwikkelingsbedrijf sogent), ofwel op vergunningverlenend niveau. Tussen beiden zit echter een grijze zone van minder gekende instrumenten om een beleid te realiseren (bijvoorbeeld onderhandelen, voorkooprecht uitoefenen, grondpositie innemen via een actief grondbeleid, wijkcontracten,

koopsubsidies).

Er werd oa. geopperd dat sogent een meer actieve rol kan opnemen in het inzetten van deze minder gebruikte instrumenten, ter realisatie van de wens tot verweving, voornamelijk indien er nood is aan het innemen van een grondpositie.

- **Communiceer en bouw een netwerk op.**

De meeste maakbedrijven gaan er vanuit dat ze niet gewenst zijn in het stedelijk weefsel. Vanuit de vastgoedwereld zal er zonder duidelijke incentives weinig of niet worden ingezet op ontwerpend onderzoek naar gemengde ontwikkelingen. Er is een grote nood aan communicatie:

- Naar burgers/makers: de visie en doelstelling van de stad, vanuit een positieve benadering (zie punt 'wees selectief'),
- Naar makers/ontwikkelaars: de voordelen en het potentieel van een locatie binnen het stedelijk weefsel en van een verweven maakeconomie,
- Naar makers: de dienstverlening, begeleidingsinstrumenten en trajecten die de Stad Gent vandaag reeds aanbiedt,
- Naar de hele Stad: start een communicatietraject rond 'makers in het stedelijk weefsel' (vergelijk met 'Handmade in Brugge').

- **Zet nog meer in op matchmaking.**

Stad Gent is één van de weinige steden die heel actief inzet op matchmaking. De Stad heeft een eigen database met een volledig overzicht van al het commerciële vastgoed dat op de markt wordt aangeboden. De tool 'Bizlocator', opgezet samen met CIB en VLAIO, wordt intensief gebruikt om het bestaande aanbod te matchen aan de vraag. De Stad heeft ook een overzicht van alle coworkings en bedrijvent centra voor ondernemers die op zoek zijn naar een flexibele werkplek.

De Stad kan echter een nog actieve rol opnemen als 'matchmaker' door vraag naar ruimte te koppelen aan het aanbod en vooral door haar dienstverlening meer bekend te maken.

De Stad kan ook nog meer inzetten op de activatie van leegstaande en onderbenutte panden en ze beschikbaar maken voor de markt. Hiervoor is een goed beeld op deze onderbenutting nodig (zie punt 'mapping en inventarisatie').

- **Ondersteun makers nog meer dan vandaag.**

Makers die zich vandaag reeds in het stedelijk weefsel bevinden vragen ondersteuning op volgende vlakken:

- in de communicatie naar de buurt,
- bij de oprichting van een netwerk van Gentse maakbedrijven,
- in het zoeken naar geschikte ruimte bij een eventuele uitbreiding of herlocalisering,
- bij de oprichting van een stedelijk distributieplatform,
- bij de oprichting van een platform om gedeeld ruimtegebruik met de buurt te faciliteren.

Makers die nog niet opgestart zijn, vragen in hoofdzaak ondersteuning in de zoektocht naar geschikte ruimte (zie punt 'matchmaking') en bij het doorlopen van het vergunningetraject.

B. MAAKBEDRIJVEN

- **Vraag ondersteuning bij de zoektocht naar een geschikte locatie.**

De Stad Gent kan heel wat ondersteuning bieden. Via de Bizlocator hebben ze een goed overzicht van alle beschikbare ruimte (zie punt 'matchmaking') en kunnen ze helpen bij het zoeken naar een geschikte ruimte voor je maakactiviteit.

- **Communiceer positief en proactief.**

Er wordt soms te veel nadruk gelegd op mogelijke hinder die een bedrijf met zich kan meebrengen. Communiceer vanuit een positief verhaal en vanuit je sterktes: 'mijn maakactiviteit zorgt voor werkgelegenheid, voor een nieuwe dynamiek, dankzij het maakbedrijf kunnen jullie ruimte X en machine Y gebruiken, ...'.

Tijdens de workshops werd ook gewezen op het belang van een proactieve communicatie, nog voor er klachten zijn. Door vanaf de start van de maakactiviteit te communiceren kan heel wat nodeloze wrevel worden weggewerkt. Als je pas communiceert op het ogenblik dat er klachten zijn, is er vaak reeds heel wat goodwill bij de buurtbewoners verloren gegaan.

- **Zorg voor wederzijdse verdraagzaamheid.**

Als maakbedrijf kan je zelf de symbiose tussen wonen en werken ondersteunen door een wederzijdse verdraagzaamheid op te bouwen, waardoor er een draagvlak wordt gecreëerd. Dit kan door een proactieve communicatie (zie punt hierboven), door begrip op te brengen voor vragen van de omwonenden, door aanspreekbaar te zijn en mee te zoeken naar oplossingen. Ook door als maakbedrijf een connectie te leggen met de omgeving (zie volgend punt), kan verdraagzaamheid worden opgebouwd.

- **Leg een connectie met je omgeving.**

Als maakbedrijf kan je op verschillende manieren een connectie leggen met de buurt: gedeeld ruimtegebruik (opslag, parking, buitenruimte, vergader ruimte...), bedrijfsbezoeken organiseren, bepaald materiaal laten gebruiken, ... (zie ook 'Bouw een netwerk van Gentse maakbedrijven uit')

- **Zet in op duurzaam transport.**

Inzetten op duurzame transportmethodes, zowel voor leveringen, medewerkers als klanten, kan de druk om het omliggend stedelijk

weefsel verkleinen. Er zijn vandaag reeds verschillende bedrijven die 'the last mile' van een product laten leveren met fietskoeriers. Ook leveringen via kleinere, elektrische voertuigen of via deellovoertuigen is een manier om transport meer duurzaam te laten verlopen. Hierbij is een rol weggelegd voor het stedelijk distributieplatform.

- **Bouw een netwerk van Gentse maakbedrijven uit**

Een netwerk van Gentse maakbedrijven kan voor een positieve dynamiek zorgen en de zichtbaarheid vergroten. Binnen het netwerk kunnen maakbedrijven samenwerken en ervaringen uitwisselen. Er kan een gedeelde identiteit, gekoppeld aan de Stad Gent, en een gezamenlijke marketing worden opgebouwd. Bovendien leg je via dit netwerk een duidelijke connectie met je omgeving en zien de buurtbewoners waar je als maakbedrijf mee bezig bent

C. ONTWIKKELAARS

- **Vergaar kennis van beide markten.**

Ontwikkelaars zijn vandaag over het algemeen gespecialiseerd in één specifiek marktsegment, met name ofwel stedelijke residentiële ontwikkeling, ofwel verkavelingsprojecten in buitengebied, bedrijventerreinen, ... Dit maakt de realisatie van gemengde projecten niet evident. Bovendien is het erg moeilijk om de maat van economische ruimte in te schatten (zie hierover het punt 'Stuur ontwerpend onderzoek aan') en te generaliseren. Door het ontwerpend onderzoek te ondersteunen (zie volgend punt) kan een ontwikkelaar kennis vergaren van beide markten: én van de woningmarkt, én van de markt voor economische ruimtes. Op die manier kunnen er gemengde projecten door één ontwikkelaar worden gerealiseerd.

- **Ondersteun ontwerpend onderzoek en exploreer nieuwe ontwikkelingsmodellen.**

Hierboven werd reeds aangegeven dat de Stad het ontwerpend

onderzoek zal moeten aansturen. Er is echter nood aan een opschaling van het ontwerp onderzoek op perceelsniveau naar meer abstracte principes, die toepasbaar zijn op meerdere projecten.

Ontwikkelaars kunnen de schaalsprong in ontwerp onderzoek mee helpen realiseren door samen met ontwerpers de koppeling te maken naar ontwikkelingsmodellen en financieringsmodellen. Welke winsten en risico's gaan gepaard met een gemengd project? Op welke manier realiseer je een rendabel project? Welke randvoorwaarden vloeien voort uit bepaalde marktmechanismen waarmee het ontwerp onderzoek geen of te weinig rekening mee hield?

- [Haal het risico voor gemengde projecten omlaag.](#)
Hierboven werd reeds aangehaald dat ook de Stad Gent een rol heeft te spelen in het omlaag halen van het risico. Door een heldere communicatie over de beleidswens om maakeconomie een plaats te (blijven) geven binnen het stedelijk weefsel, wordt er rechtszekerheid geboden aan de ontwikkelaars. Die rechtszekerheid verlaagt het investeringsrisico voor gemengde projecten, wat ervoor kan zorgen dat ontwikkelaars sneller de stap zetten om een mix van wonen en werken te ontwikkelen.

Een tweede manier om het risico omlaag te halen, is door een participatie-traject met relevante stakeholders te doorlopen. Op die manier kent de ontwikkelaar de noden vòòr de realisatie van het project en is er vrijwel meteen een afzetmarkt voor de nieuwe (economische) ruimtes.

6. OVERZICHT VAN BRONNEN

Door op de bronnen te klikken, wordt u doorgestuurd naar een webpagina met meer informatie.

[Beleidskader en missie van de stad](#)

- [Beleidsnota Economie en ondernemen \(2014-2019\)](#),
- [Ruimte voor Gent](#),
- [Het mobiliteitsplan en het circulatieplan](#),
- [De beleidsnota stadsontwikkeling](#),
- [Het speerpuntenbeleid](#),
- [Het Gentse klimaatplan 2014 - 2019](#).

[De experts](#)

- [Pieter Leroy](#),
- [Ann Crabbé](#),
- [Franky Tytgat van Turner & De Waele](#),

- Rik Houthaeye,
- Albert De Meester van Creas bedrijfstvastgoed,
- Jan Leysens van plan C.

De Gentse Getuigen (eerste workshop)

- Ryhove,
- Tintelijn,
- Sneeuwballen Larmuseau.

Verbreding - andere steden

- Brussel - A Good City Has Industry,
Link naar de bezoekersgids (onderaan doorklikken).
Link naar de website van Architecture Workroom Brussels, één van de drijvende krachten achter dit traject.
- Antwerpen - Labo XX,
- Kortrijk - 'Paars blijft purper'.
- Klik hier voor de ruimtelijke visie op ondernemen, waarbinnen 'paars blijft purper' één van de uitgangspunten is.
- Klik hier voor de Regienota 3.0 van de provincie West-Vlaanderen voor de uitleg omtrent de 'Paarse sproeten'

Verdieping - andere instrumenten

- Kameleon,
- Spazio.

- Informatie over het traject vind je hier.
- Het draaiboek met beleidsaanbevelingen en tips voor gemeenten vind je hier.

Links bij thematische verdieping - Bereikbaarheid

- Het inzetten op C2C van Desso,
- P2P distributie door Timelab,
- De autodeelhub's,
- Green deal zero emission Rotterdam,
- Parking for vans app in Londen,
- Leveringen collectief organiseren.

Links bij thematische verdieping - Hinder(beleving)

- Onderzoek van SERV naar regelluwe zones,
- De integratie van de bouw- en milieuvergunning tot een omgevingsvergunning.

Links bij thematische verdieping - Maatwerk en flexibiliteit

- De woningtypetoets,
- RUP Stedelijk wonen,
- Het instrument 'OGSO' in Brussel,
- Verhandelbare ontwikkelingsrechten,
- Dienstverlening van de Stad Gent in de zoektocht naar ruimte,
- stadsprojecten van sogent.

Links bij thematische verdieping - Marktmechanismen

- Ter inspiratie voor een netwerk van Gentse makers: Handmade in Brugge,
- Dienstverlening van de Stad Gent in de zoektocht naar ruimte,
- Gent heeft een stadsbouwmeester,
- Een voorbeeld van coöperatieve financiering in een co-housingproject.

Beleidsaanbevelingen

- Spazio.
 - Informatie over het traject,
 - Het draaiboek met beleidsaanbevelingen en tips voor gemeenten,
- Kameleon,
- Brussel, A Good City Has Industry
 - Link naar de bezoekersgids (onderaan doorklikken),
 - Link naar de website van Architecture Workroom Brussels, één van de drijvende krachten achter dit traject,
- De studie omtrent kantoren in de Gentse binnenstad, ook uitgevoerd door Flanders Ghent Development Group vzw,
- Het mobiliteitsplan en het circulatieplan,
- sogent

- Ruimte voor Gent,
- De oefening omtrent Gentse binnengebieden,
- Handmade in Brugge,
- Bizlocator
- De Bizlocator werd opgezet, samen met CIB (Confederatie van Immobiliënberoepen) en VLAIO (Agentschap Innoveren en Ondernemen).

