
**RUIMTE VOOR
BEDRIJVGHEID IN
DE TOEKOMST**

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

EINDRAPPORT BEDRIJVENTERREIN VAN DE TOEKOMST

Gebundelde lezing van:

Fase 1 - 'Maakeconomie in het stedelijk weefsel'

Fase 2 - 'Bedrijventerreinen met toekomst?!'

Fase 3 - 'Scheiden en verweven'



VOORWOORD

06

LEESWIJZER

07

01. CONTEXT EN ACHTERGRONDEN VAN HET CO-CREATIETRAJECT

08

02. BOUWSTENEN VAN HET TRAJECT

14

03. AANBEVELINGEN UIT HET CO-CREATIETRAJECT

32

04. BRONNEN

42

EPILOOG

44

VOORWOORD

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' gaandeweg evolueerde de titel van het traject naar '**Ruimte voor bedrijvigheid in 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.

Doorheen dit traject kon er beroep worden gedaan op een gemotiveerde groep van begeleiders, experts en stakeholders.

Pieter Leroy (Universiteit Nijmegen), **Ann Crabbé** (Universiteit Antwerpen), **Franky Tytgat** (Turner Dewaele), **Rik Houthaeye** (Sweco), **Jan Leyssens** (Plan C), **Albert de Meester** (Creas), **Maarten Bullens**, **Carine Eeckhout** en **Gunter Vanassche van Leiedal** en **Gunther Biddelo**, (Futurn) als deskundigen in de materie, **Peter Leyman** (Ryhove), **Jan Van de Gracht** (Tintelijn), **Tanguy Serraes**, (Confiserie Larmuseau en Talamini), **Roeland Dudal** (Architecture Workroom Brussels), **Hendrik Vermeersch** (UGent) en **Cindy Deglorie** (Leiedal) als plenaire sprekers op de workshops, **Klaas Meesters** (Labo XX, Antwerpen), **Ministry of makers**, **alle bedrijventerreinverenigingen**, **Matexi**, **Re-vive**, **Quares**, **Alinso**, **VOKA**, **Unizo**, **POM**, **VLAIO**, **OVAM**, **de Confederatie Bouw**, **Durabrik**, **Cube for Garden**, **Studio Basalt**, **Timelab**, **The Shift**, **Energyville**, **3E**, **Wattson**, **Sobradis**, **Alides** en vele anderen als betrokken stakeholders,

Samen met hun werd gekomen tot dit eindrapport, waarin alle input werd gebundeld tot overkoepelende aanbevelingen over verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel en het ideale bedrijventerrein, om op die manier ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst te verzekeren. Dit eindrapport vormt aldus een advies voor het beleid van de Stad Gent vanuit de betrokken stakeholders.

De nog meer geïnteresseerde lezer kan in de drie procesnota's een meer gedetailleerde weergave van het doorlopen traject naslaan.

Het volledige traject waaromtrent dit rapport verslag geeft, duurde anderhalf jaar, maar stopt uiteraard niet bij de oplevering van dit rapport. Dit 'eind'rapport is aldus geen eindpunt, maar hoopt net een nieuwe impuls te geven aan de Stad.

Ten slotte wil ik van deze gelegenheid gebruik maken om nog eens expliciet de verschillende deelnemers aan dit traject te bedanken, evenals onze opdrachtgever, de Dienst Economie van de Stad Gent, en ARCH&TECO en Bopro voor hun rol als procesregisseur.

Frank De Mulder,

Voorzitter van Flanders Ghent Development Group vzw

LEESWIJZER

Het blijkt dat de bedrijventerreinen in Gent steeds meer bezet raken. Creatie van extra ruimte voor bedrijventerreinen wordt steeds moeilijker, waardoor er efficiënter moet worden omgegaan met de beschikbare ruimte. Technologische innovatie zorgt er anderzijds voor dat maakbedrijven steeds minder hinder genereren en dus onder bepaalde randvoorwaarden verweefbaar zijn binnen het stedelijk weefsel.

Beide thema's 'Maakeconomie in het stedelijk weefsel' en 'Bedrijventerreinen met toekomst?!' werden uitgediept in dit co-creatietraject, respectievelijk in Fase 1 en Fase 2. Fase 3 verbond deze fasen met elkaar om haalbare en realiseerbare aanbevelingen te formuleren, met duidelijkheid omtrent de taakverdeling.

Via het co-creatietraject wil de Stad Gent samen met alle betrokken stakeholders een visie over deze thema's uitwerken, om hieraan gekoppeld aanbevelingen te formuleren voor het Gentse beleid.

Dit eindrapport start met het schetsen van de achterliggende **context en achtergronden** waarbinnen het co-creatietraject werd opgestart. Er worden ook enkele **definities** geduid.

Het traject deed een beroep op een uitgebreid netwerk van stakeholders om na te denken over maakeconomie in het stedelijk weefsel (Welke soort activiteiten zijn verweefbaar? Welke randvoorwaarden zijn er? Hoe een evenwicht tussen verschillende functies behouden?), over het ideale bedrijventerrein, om op die manier ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst te verzekeren (Hoe verloopt het beheer? Wie neemt welke taak op? Hoe een meer duurzaam bedrijventerrein realiseren?) en over de financiële aspecten die hierbij komen kijken (Welke marktmechanismen spelen een rol bij een project met ruimte voor economie? Is dit vergelijkbaar met een woonproject? Welk prijskaartje hangt aan een kwalitatief beheer?). Dit eindrapport formuleert gezamenlijke, breed gedragen en samenhangende aanbevelingen omtrent deze thema's.

Doorheen het gehele traject zijn heel wat debatten gevoerd, vragen gesteld, suggesties gedaan, inspirerende cases bekeken en instrumenten benoemd. Het rapport stelt in hoofdstuk twee, **bouwstenen van het traject**, enkele uitgelichte aspecten voor. Wie graag alle bouwstenen ontdekt, wordt doorverwezen naar de procesnota's.

Finaal komt dit traject tot vier aanbevelingen die vanuit een brede groep betrokken stakeholders naar het beleid van de Stad Gent toe worden geformuleerd. Er is ook aandacht voor de rol die betrokkenen die niet tot de Stad Gent behoren, zoals bijvoorbeeld maakbedrijven, vastgoedspelers, bedrijventerreinbeheerders, ... kunnen opnemen. De aanbevelingen luiden als volgt:

- Investeer in dataverzameling en kennisopbouw,
- Creëer nog meer een ondernemersvriendelijke dienstverlening,
- Bouw een coherente visie op en draag ze uit,
- Vorm een stevig netwerk.

Een overzicht van **bronnen** is terug te vinden in hoofdstuk vier.

Het **verloop** en de gehanteerde **methodiek** (interactie tussen experts, workshops, ronde tafelgesprekken, projectbureau, stuurgroep ed) van het hele traject wordt verduidelijkt in een epiloog.

CONTEXT EN ACHTER- GRONDEN VAN HET CO-CREATIE- TRAJECT

01.

A. ACHTERGRONDEN

Een stad herbergt veel economische activiteiten. Elke economische activiteit (hinder genererende activiteiten, maakactiviteiten, kennis gedreven activiteiten, kantoor-activiteiten, 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 een aandeel van ca. 40% en de quartaire sector (hoofdzakelijk overheid en onderwijs) vertegenwoordigt ca. 40%.

Conform de globale economische trend evolueert ook de Gentse economie steeds meer 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 er voldoende ruimte ter beschikking is 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 stadsweefsel).

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 omtrent 'Ruimte voor bedrijvigheid in 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 onderzoeksthema's, 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 worden verweven.

Verschillende types functies (productie, diensten, groothandel, detailhandel, kennis-economie) 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 wordt een evenwicht behouden 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. 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's) of te grote mobiliteitsstromen genereren.

Binnen dit onderzoeksthema worden volgende vraagstukken meegenomen:

- Welke rol is er voor gedeelde faciliteiten en andere methodes om efficiënter ruimtegebruik te realiseren?
- Hoe kan er worden verduurzaamd 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 ideale bedrijventerrein, om op die manier ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst te verzekeren. Dit eindrapport vormt aldus een advies voor het beleid van de Stad Gent vanuit de betrokken stakeholders.

**HOE ZIET DE GENTSE
KANTORENMARKT IN DE
BINNENSTAD ER UIT IN 2030?
CO-CREATIETRAJECT 2015
KANTOREN IN DE BINNENSTAD
MET EEN PLANHORIZON NAAR
2030**

© Flanders Ghent Development Group
VZW



C. 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.

D. DEFINITIES

D.1/ MAAKECONOMIE

Doorheen het traject rees meermaals de vraag wat er begrepen wordt onder 'maakeconomie'. Zowel voor de makers zelf, als voor 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 het traject zijn. Het 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 dieper wordt ingegaan. Eens maakeconomie in een fase van schaalvergroting terecht komt, wordt al te vaak de stap gezet naar herlocalisatie op een bedrijventerrein. Hoe deze maakindustrieën toch in het stedelijk weefsel kunnen blijven is één van de kernvragen van dit thema.



**VOORBEELDEN VAN
MAAKECONOMIE
DE VAN HUT MAAKT
HOUTPRODUCTEN ZOALS
KASTELEN EN BOOMHUTTEN IN
SINT-AMANDSBERG**

© De van Hut

**CONFISERIE LARMUSEAU
MAAKT GENTSE SNEEUWBALLEN
IN MARIAKERKE**

© Confiserie Larmuseau

D.2/ 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”.

'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' (= 19de eeuwse wijken), de 'groei stad' (= de 20ste eeuwse gordel) en het buitengebied (= het Kouter- en Leieland, de Moervaartvallei, de kanaal-dorpen 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 groei stad. Het zeehavengebied werd niet betrokken in dit traject.

D.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.

HET GENTSE STEDELIJKE WEEFSEL IS ZOWEL HET HISTORISCHE CENTRUM (LINKS) ALS DE KERNSTAD ZOALS DE NIEUWE DOKKEN (RECHTS)

© Tom Dhaenens © Re-Vive



D.4/ DE GENTSE BEDRIJVENTERREINEN

Bedrijventerreinen worden gedefinieerd als een gebied met **een economische functie als enige hoofdbestemming, waar een economische activiteit kan worden uitgebouwd.**

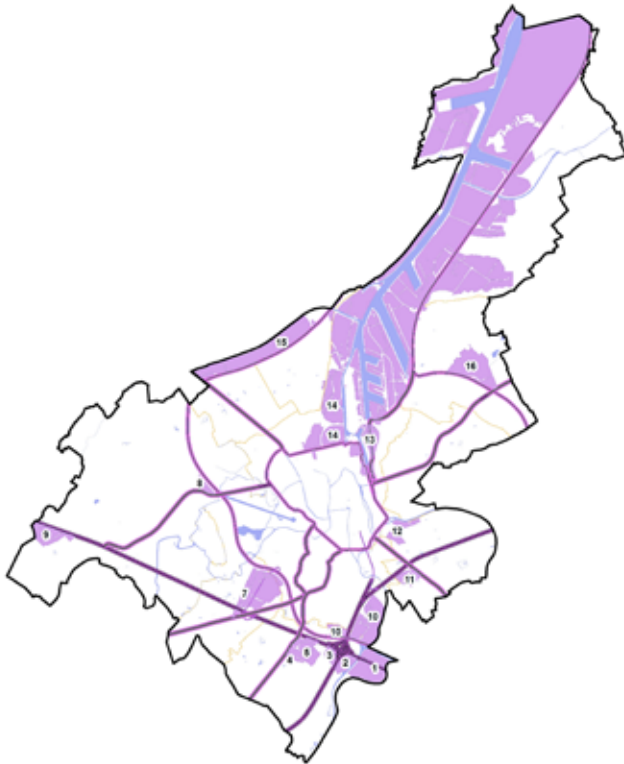
Ze kenmerken zich door een specifieke (paarse) bestemming en een gesegregeerde inplanting. De randen zijn afgebakend met (wettelijk verplichte) bufferzones.

De activiteiten op een bedrijventerrein zijn voornamelijk maakactiviteiten van een zekere omvang of logistiek. Vaak brengen ze een vorm van hinder met zich mee.

In 2013 deed de Stad Gent onderzoek naar het ruimtegebruik van vijf bedrijventerreinen: Zwijsnaarde III, Drongen I, Gent-Zuid I, Gentbrugge II en Industrieweg Wondelgem. Per bedrijventerrein werd een overzicht gemaakt van het aantal bedrijven, het aantal werknemers en de oppervlakte.

Deze cijfers werden onderverdeeld per type bedrijvigheid: productie, groothandel, bouw, transport, garage/carrosserie en dan een restcategorie. Deze 'restcategorie' bevat bijvoorbeeld detailhandel en autonome kantoren. Deze gegevens, raadpleegbaar in de procesnota van Fase 2, tonen aan dat er heel wat activiteiten eigenlijk ook verweven kunnen worden in het stedelijk weefsel.

Uit de cijfers van de Stad Gent blijkt dat het gaat om minstens 16% van de oppervlakte op bedrijventerreinen, die instaat voor 21% van de tewerkstelling op het bedrijventerrein.



OVERZICHTSKAART VAN DE GENTSE BEDRIJVENTERREINEN

1. ZWIJNAARDE I (EILAND ZWIJNAARDE)
2. ZWIJNAARDE II (ALINSO SITE)
3. ZWIJNAARDE III (INDUSTRIEPARK ZWIJNAARDE, KLAARTESTRAAT, HEERWEG NOORD)
4. ZWIJNAARDE IV (TRAMSTRAAT)
5. ZWIJNAARDE V (TECHNOLOGIEPARK ARDOYEN)
7. SINT-DENIJS-WESTREM I (POORTAKKERSTRAAT, THE LOOP, BIJENSTRAAT)
8. DRONGEN II
9. DRONGEN I
10. GENT ZUID I
11. GENTBRUGGE I
12. GENTBRUGGE II
13. HAVEN 120 - 190 (AFRIKALAAN EN KOOPVAARDIJLAAN)
14. HAVEN 9500 - 9990 (WIEDAUWKAAI EN WONDELGEMSE MEERSEN)
15. HAVEN 9000 - 9200 (R4 INDUSTRIEWEG WONDELGEM - MARIAKERKE)
16. OOSTAKKER I

© Stad Gent

BOUWSTENEN VAN HET TRAJECT

02.

Hieronder worden enkele bouwstenen van het traject voorgesteld, die de fundamenteen vormen voor de geformuleerde aanbevelingen. Deze bouwstenen bestaan uit debatten, instrumenten, goede voorbeelden en vragen die werden meegenomen uit Fase 1 'Verweving van maakeconomie in het stedelijke weefsel', Fase 2 'Bedrijventerreinen met toekomst?!' en Fase 3 'Scheiden en verweven'.

In dit hoofdstuk worden slechts enkele bouwstenen van het traject uitgelicht. Er worden debatten en gevoeligheden benoemd. Het doel van een co-creatietraject is immers niet om over de hele lijn een consensus te bereiken. De sterkte van de methodiek is net om eventuele gevoeligheden en verder te bediscussiëren vraagstukken expliciet te benoemen. Naast de debatten wordt hieronder gefocust op de aangehaalde instrumenten ter realisatie van de visie.

De nog meer geïnteresseerde lezer die graag alle bouwstenen van nabij bekijkt, kan terecht in de drie procesnota's van de respectievelijke fases.

A. BASISVISIE

De beleidswens om maakeconomie opnieuw en nog meer te verweven in het stedelijk weefsel vormde het startpunt om het co-creatietraject aan te vatten. Deze beleidswens werd samengevat in de slagzin "Verweven waar het kan, scheiden waar het moet". Dit klinkt niet onbekend in de oren voor diegenen die 'Ruimte voor Gent', het traject om tot een nieuw ruimtelijk structuurplan voor de Stad te komen, hebben gevolgd. 'Ruimte voor Gent' formuleert dit als volgt: "Verweven van functies is de regel, scheiden de uitzondering".

Het basisuitgangspunt "**verweven waar het kan, scheiden waar het moet**" wordt grotendeels onderschreven door het traject. Veel activiteiten die vandaag op een bedrijventerrein plaatsvinden, kunnen eigenlijk ook worden verweven in het stedelijk weefsel. De stakeholders waren unaniem: enkel bedrijven die een gezondheidsrisico met zich meebrengen (zoals SEVESO bedrijven) moeten worden gescheiden en gebufferd ten opzichte van andere functies.



COMMUNICATIE OMTRENT 'RUIMTE VOOR GENT'

© Stad Gent

De wens van de Stad Gent om maakbedrijven zoveel mogelijk te verweven in het stedelijk weefsel werd positief onthaald, mits twee nuances: enerzijds benoemden de stakeholders meerdere drempels die deze verweving bemoeilijkten, anderzijds was er eensgezindheid over een nood aan selectiviteit in het soort maakeconomie dat thuishoort in het stedelijk weefsel. De vraag of de evolutie naar meer hybride bedrijventerreinen na te streven is, werd niet eenduidig beantwoord in dit traject. Bovendien is er nog geen eenduidigheid over wat onder de term 'hybride bedrijventerrein' moet worden begrepen.

Hieronder volgen enkele uitgelichte bouwstenen, opgedeeld per fase van het co-creatietraject.

B. BOUWSTENEN UIT FASE 1 'MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL'

B.1/ EXPERTEN - VISIE SCHERP STELLEN

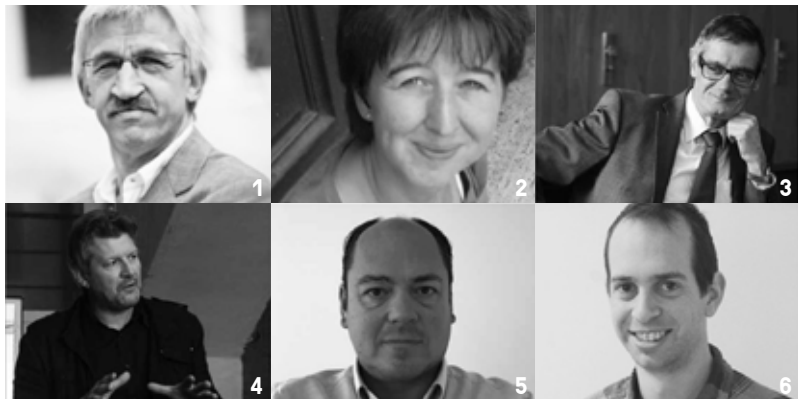
Om de probleemstelling van het traject scherp te stellen, werd een beroep gedaan op zes experts. Deze experts hadden elk een verschillende invalshoek om het thema maakeconomie in het stedelijk weefsel te benaderen.

De experts raadden de Stad Gent aan om selectief te zijn in de soorten maakeconomie die worden toegelaten in het stedelijk weefsel, om ook te durven benoemen wat de Stad niet wil, om acties over maakeconomie in te passen binnen een bredere visie op de stad. Er werd benadrukt dat er sprake is van een één-én verhaal. Er is immers nood aan een aanbodbeleid voor maakeconomie, zowel verweven in het stedelijk weefsel als op bedrijventerreinen.

De experts zijn van mening dat de Stad Gent een voortrekkersrol moet spelen om ruimte voor economie te verzekeren. Dit kan door plekken te herbestemmen via RUP's, maar vooral door de economische functie van het bestaande patrimonium te beschermen. Het is ook aan de Stad Gent om connecties te maken tussen stromen (circulaire economie), om het bewustzijn hierover te vergroten en om een grondpositie in te nemen om zo maatwerk te faciliteren en haar beleidswens actief te realiseren.

OVERZICHT VAN DE EXPERTEN

- 1. PIETER LEROY**
- 2. ANN CRABBÉ**
- 3. FRANKY TYTGAT**
- 4. RIK HOUTHAVE**
- 5. ALBERT DE MEESTER**
- 6. JAN LEYSSENS**



B.2/ PRIORITAIR OP TE LOSSEN PROBLEMEN

Op 27 oktober 2016 vond de eerste workshop plaats in maatwerkbedrijf Ryhove (Koningsdal, Gent). De doelstelling van deze 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 prioritaire op te lossen problemen luiden als volgt:

- **B.2.1/ CONCURRENTIE MET WONEN**

Het Gentse stedelijk weefsel behoort juridisch-stedenbouwkundig veelal tot 'woongebied'. In deze woongebieden is het toegelaten om projecten te realiseren die uitsluitend een woonfunctie bevatten. De realiteit toont aan dat in zulke gebieden erg weinig andere functies worden gerealiseerd, ook al is dit juridisch-stedenbouwkundig conform het gewestplan wel toegelaten. Een woonproject heeft immers een hogere financiële rentabiliteit dan gemengde projecten. Maakeconomie krijgt hierdoor te weinig ruimte in het stedelijk weefsel en wordt zelfs weggeduwd.

De verweving van wonen en maken wordt ook bemoeilijkt door de specialisatie van een ontwikkelaar in één marktsegment (residentieel/kantoren/bedrijven-terreinen/...). Ontwikkelaars die kennis hebben van zowel de residentiële vastgoedmarkt, als van de vastgoedmarkt van kantoren, bedrijfsgebouwen, loodsen of ateliers zijn zeldzaam (zie hierover ook p. 30 in dit rapport).

- **B.2.2/ GEBREK AAN GESCHIKTE RUIMTE**

Maakbedrijven vinden moeilijk ruimte in het stedelijk weefsel die voldoende groot is, voldoende goed bereikbaar, en die opties biedt naar uitbreiding toe. Bovendien moet de ruimte aan bepaalde factoren voldoen om de productieprocessen optimaal te organiseren.

- **B.2.3/ BEREIKBAARHEID EN MOBILITEIT**

Op het ogenblik van de workshop was er veel te doen rond het nieuwe mobiliteitsplan, dat in april 2017 in werking zou treden. Er leefde bij veel stakeholders het gevoel dat de Stad Gent geen verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel wil, omdat men het doorgaand verkeer doorheen het stadscentrum wil beperken.



**SFEERBEELDEN VANOP DE
EERSTE WORKSHOP**

- **B.2.4/ 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?).

- **B.2.5/ TE WEINIG KANSEN VOOR MAATWERK**

Verouderde BPA's/RUP's met zeer stringente voorschriften verhinderen verweving doordat er meestal slechts één functie wordt toegelaten of doordat de nevenfuncties aan tal van verouderde voorwaarden moeten voldoen. Dit biedt weinig kansen voor maatwerk, waarbij een mix van functies mogelijk is, die past op een specifieke plek.

B.3/ DE BLIK VERRUIMEN

Na de eerste workshop werd de blik verruimd. De resultaten hiervan zijn raadpleegbaar in de procesnota van Fase 1.

Er werden ook parallellen met andere steden onderzocht, met name Brussel en Antwerpen, waarvan hierna de voornaamste conclusies worden toegelicht.

- **B.3.1/ BRUSSEL**

Brussel doet al jaren actief onderzoek naar maakeconomie. Dit onderzoek werd samengebracht in de tentoonstelling 'A Good City Has Industry', waar men aan de slag ging met tien sleutels om te bouwen aan een verweven stad.

Er bestaan grote parallellen tussen het Brusselse traject en het Gentse, bijvoorbeeld wat betreft de definitie en probleemstelling. Maakeconomie wordt ook beschouwd als de productie van iets tastbaar (zie definitie in Hoofdstuk 1 – Context en achtergronden) en het traject gaat uit van de vaststelling dat steeds meer ruimte voor economie plaats moet maken voor woonprojecten. Er blijft op die manier maar weinig ruimte over voor productie. Ook de Stad Brussel wil echter selectief zijn en enkel duurzame, niet vervuilende industrie toelaten in het stedelijk weefsel.

TIEN SLEUTELS OM TE BOUWEN AAN EEN VERWEVEN STAD

© Architecture Workroom Brussels



De Stad Brussel trok verschillende lessen die erg waardevol waren om mee te nemen in het Gentse traject. Een eerste les is de vaststelling dat er nood is aan een meer verfijnd beeld van de stedelijke economie. Een door-gedreven mapping oefening waarin alle bestaande maakbedrijven en ruimte voor bedrijvigheid (loodsen, ateliers, opslagplaatsen, ...) in kaart wordt gebracht (letterlijk en figuurlijk), heeft een grote meerwaarde en vormt het startpunt om een visie te onderbouwen. Deze mapping werd omgezet in een GIS- bestand, dat zal worden ingezet als instrument.

Een tweede les is dat verweving een feit is. Maakeconomie zit reeds in de stad, ook al is ze visueel niet altijd zichtbaar. 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 de Stad Gent opgeworpen als mogelijke maatregel. De rol van ontwerpend onderzoek en dialoog werd ten stelligste benadrukt. Er zijn slimme en kwalitatieve combinaties van wonen en werken nodig, een louter stapelen van de functies geeft soms onvoldoende kwaliteiten voor beide activiteiten.

Het traject uit Brussel pleit voor een model waarin de overheid meer stuurt en nadenkt over wat we waar willen. De overheid zou een grotere rol moeten opnemen dan louter faciliteren wat de economie vraagt.

• **B.3.2/ ANTWERPEN**

Labo XX onderzoekt de potenties van de 20^{ste} eeuwse gordel in Antwerpen. De focus lag op ruimte voor wonen en ruimte voor voorzieningen. 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 kwalitatief kunnen worden ingepast in de omgeving en hoe ze kunnen groeien.

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.

Aanvullend op de prioritair op te lossen problemen die werden benoemd op de eerste workshop, ondervond Labo XX_Werk dat het regelgevend kader omtrent milieu de inplanting van maakbedrijven in het stedelijk weefsel bemoeilijkt, hoewel de bestemming 'wonen' volgens het gewestplan de mogelijkheid biedt om te verweven. Verder benoemde Labo XX de nood aan de vorming van een coalitie tussen buurt en bedrijf om negatieve aspecten die met verweving gepaard gaan tegen te gaan.

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...).

B.4/ INSTRUMENTEN EN OPLOSSINGEN

Op de tweede workshop werd het resultaat van de verdieping in thema's en parallellen met andere steden voorgesteld, bediscussieerd en getoetst op hun mogelijke implementatie in Gent. De gedetailleerde conclusies zijn raadpleegbaar in de procesnota van Fase 1 'Maakeconomie in het stedelijk weefsel'. In dit eindrapport worden enkel de instrumenten uitgelicht, als bouwstenen om de visie van de Stad Gent te realiseren.

- **B.4.1/ VERWEVINGSMATRIX**

De realisatie van het basisuitgangspunt “verweven waar het kan, scheiden waar het moet” impliceert in eerste instantie dat de Stad Gent zich bij de begeleiding van een bedrijf met een ruimtevraag vooreerst afvraagt of dit bedrijf thuishoort binnen het stedelijke weefsel. Hiervoor zijn er verschillende instrumenten, bijvoorbeeld een verwevingsmatrix, vergelijkbaar met Spazio (een project van het Agentschap Ondernemen, Voka Oost-Vlaanderen en diverse gemeentebesturen met als doel bijkomende huisvestingsruimte voor bedrijven te creëren, buiten de bedrijventerreinen) en Kameleon (een onderzoek van intercommunale Leiedal dat vertrok vanuit de probleemstelling dat ondernemingen steeds vaker wegtrekken uit de kern van gemeenten en concludeerde dat een doordachte verweving van wonen en ondernemen net een pak kansen en oplossingen biedt.)

De Stad Gent heeft reeds een woningtypetoets. Dit is een afwegingskader dat gehanteerd wordt tijdens de beoordeling van vergunningsaanvragen als er geen specifieke uitspraken zijn omtrent de ruimtelijk geschikte woontypologie via een BPA of RUP. Er zou complementair hieraan ook een verwevingsmatrix kunnen worden ontwikkeld. Een verwevingsmatrix heeft als doel om meer objectief een afweging te kunnen maken of een bedrijf al dan niet thuishoort in het stedelijk weefsel. Er werd tijdens het traject gevraagd om bedrijven steeds voldoende impact te geven bij de locatiekeuze voor de vestiging van hun activiteiten.

- **B.4.2/ RUP**

Een gekend instrument is een RUP (= ruimtelijk uitvoeringsplan), waarbij bijvoorbeeld een percentage ruimte voor economie in de voorschriften wordt opgenomen. Een al te generieke verplichting om in elk project ruimte voor maakeconomie te voorzien, botste tijdens het traject echter op weerstand en leidde tot de vraag om streefcijfers en streefplekken aan te duiden waar de Stad wil inzetten op verweving (zie aanbeveling 3. Bouw een coherente visie op en draag ze uit).

- **B.4.3/ REGELLUWE ZONES**

Hinder en hinderbeleving werden als prioritaire problemen benoemd op de eerste workshop. Expert Pieter Leroy schoof de aanduiding 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. Een onderzoek van de SERV definieert een regelluwe zone als een gebied waarbinnen wetten anders worden toegepast of waar er afgeweken wordt van de wetten. Het gaat om een tijdelijke uitzondering op het wettelijk regime. Het voordeel van een regelluwe zone is dat er ruimte komt voor innovatie en nieuwe ideeën. Er zijn echter ook nadelen: kunnen bepaalde rechten worden uitgehold? Zijn er ethische bezwaren?

De stakeholders zien het aanduiden van gebieden als regelluwe zone niet als een oplossing. ‘Regelluw’ heeft naar 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. Informeel bestaan er echter wel regelluwe zones. Als er geen klachten komen vanuit de buurt zal er minder snel ingegrepen worden.

- **B.4.4/ OGSO**

Een instrument dat door velen als een best practice werd aanschouwd is het Brusselse instrument OGSO/ZEMU. Langsheen de Kanaalzone zijn ‘OGSO/ ZEMU’s’ afgebakend (ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving).

Via een planinitiatief van de overheid, die de geldende juridisch-stedenbouwkundige context wijzigde, is het voortaan toegelaten om in voormalige industrie-gebieden ook woningen en andere ondersteunende diensten te realiseren. Er werd opgemerkt dat de Brusselse werkwijze eigenlijk het omgekeerde bewerkstelligt van wat de Stad Gent poogt te bereiken. De Stad Brussel maakt het mogelijk om een woonfunctie in industriegebied te realiseren. De Stad Gent poogt om meer maakeconomie in het stedelijk woonweefsel te realiseren.

- **B.4.5/ ANDERE INSTRUMENTEN**

Doorheen het hele traject werden diverse andere instrumenten aangehaald, zoals een compensatieregeling voor het verminderen van ruimte voor maakeconomie, vergelijkbaar met de boscompensatie, een motivatieplicht in de vergunningsaanvraag omtrent de voorziene functies, waarin de aanvrager met redenen moet omkleden waarom er geen ruimte voor maakeconomie wordt voorzien, een percentage verplichten via een RUP of verordening, planschade/planbaten, verhandelbare ontwikkelingsrechten, de oprichting van een marktpartij die zich specialiseert in de verhuur of verkoop van onderbenutte economische ruimtes, ...

Ter afronding van Fase 1 werden aanbevelingen geformuleerd, zowel voor de stadsdiensten, als voor maakbedrijven en vastgoedspelers. Deze kunnen worden nagelezen in de procesnota van Fase 1 'Maakeconomie in het stedelijk weefsel'. In dit eindrapport worden overkoepelende aanbevelingen over verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel en het ideale bedrijventerrein, om op die manier ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst te verzekeren geformuleerd (hoofdstuk 3).

C. BOUWSTENEN UIT FASE 2 'BEDRIJVENTERREINEN MET TOEKOMST?!'

C.1/ OP ZOEK NAAR HET IDEALE BEDRIJVENTERREIN

Aan de hand van zes stellingen werd het ideale, toekomstige bedrijventerrein voorgesteld. Deze stellingen werden geformuleerd op basis van een uitvoerige literatuurstudie en klonken als volgt: **"Het ideale bedrijventerrein...**

- **C.1.1/ ... STIMULEERT OPTIMAAL ECONOMISCHE SAMENWERKING TUSSEN DE BEDRIJVEN ONDERLING EN TUSSEN HET BEDRIJVENTERREIN EN DE BREDE ECONOMIE"**

Een bedrijventerrein wordt gedefinieerd als een gebied met een economische functie als enige hoofdbestemming. Het ideale bedrijventerrein is in de eerste plaats een bedrijventerrein dat maximale economische meerwaarde (toegevoegde waarde; tewerkstelling; ...) weet te creëren. De specifieke meerwaarde van een bedrijventerrein zit in de nabijheid van andere bedrijven, zodat ze kunnen samenwerken en elkaar versterken.

Daarnaast biedt een bedrijventerrein als cluster van economische activiteit ook de ideale context voor de manifestatie van positieve effecten op vlak van innovatie en schaafeffecten, wat verspreid in het stedelijk weefsel misschien minder tot uiting komt.

Het ideale bedrijventerrein is bijgevolg een cluster van bedrijvigheid dat activiteiten en ondernemingen bundelt op zo'n manier dat niet enkel de negatieve impact wordt geminimaliseerd, maar ook de positieve effecten van samenwerking maximaal worden gestimuleerd.

- **C.1.2/ ... HEEFT EEN PROFESSIONEEL BEDRIJVENTERREINMANAGEMENT”**

Het werk stopt niet na het ontwerp van het bedrijventerreinen en de oplevering van de bedrijfsgebouwen. Een ideaal bedrijventerrein heeft een doorgedreven bedrijventerreinmanagement om de gemeenschappelijke faciliteiten en diensten te beheren. Denk hierbij aan onderhoud, bewegwijzering, beveiliging, gemeenschappelijke inkoop, afvalophaling en - verwerking, verkeersveiligheid, parkeervoorzieningen, enzoverder. Dit zijn verschillende aspecten van beheer op korte termijn. Ook op de lange termijn moet de kwaliteit en duurzaamheid van een bedrijventerrein gegarandeerd blijven. Er zijn enkele subthema's sterk gekoppeld aan het bedrijventerreinmanagement, zoals beeldkwaliteit, efficiënter ruimtegebruik en een geclusterde dienstverlening.

- **C.1.3/ ... IS MULTIMODAAL BEREIKBAAR”**

De meeste bedrijventerreinen liggen buiten het stedelijk weefsel en zijn dikwijls moeilijker bereikbaar met openbaar vervoer. Ook het ploegensysteem van sommige bedrijven maken een goede dienstregeling met openbaar vervoer complex. Voor fietsers zijn er vaak onvoldoende (veilige) voorzieningen op en rond het bedrijventerrein. Ook de doorstroming van auto's naar een bedrijventerrein loopt vaak mank, doordat grote aantallen werknemers op hetzelfde tijdstip op het werk moeten zijn. In de toekomst moeten meer duurzame transportmiddelen worden gebruikt en het persoonlijk gemotoriseerd vervoer afgebouwd.

- **C.1.4/ ... IS DUURZAAM OP ALLE VLAKKEN EN ONDERSTEUNT DE TRANSITIE NAAR EEN CIRCULAIRE ECONOMIE”**

Dat een ideaal bedrijventerrein duurzaam is, ligt anno 2017 voor de hand. Het ligt echter minder voor de hand om duurzaam te zijn op meerdere vlakken. Deze stelling focust niet enkel op energieverbruik. Het gaat over ruimtegebruik (Hoe zijn de gebouwen ingeplant, is er voldoende kwalitatieve open ruimte, is er plaats voor waterinfiltratie op eigen bodem,... ?), milieubelasting (Wordt er ingezet op technologische innovatie, bijvoorbeeld om de uitstoot van vervuilende stoffen terug te dringen via aanpassingen in het productieproces of via sterkere luchtfilters?), en energiestromen (Indien een productieproces warmte genereert, wordt dit elders op het bedrijventerrein gebruikt?).

**EEN MULTIMODAAL BEREIKBAAR
BEDRIJVENTERREIN**

© Labo XX



Energiestromen brengt ons bij circulaire economie, een methode die herbruikbaarheid van producten en grondstoffen maximaliseert en de vernietiging van hun waarde minimaliseert. Circulaire economie kan een grote invloed hebben op de bedrijfsvoering en op de organisatie van bedrijventerreinen, omdat het nodig is de aan- en afvoer van materialenstromen anders te organiseren. Er zullen nieuwe types activiteiten en functies nodig zijn om een echt circulaire bedrijventerrein te realiseren. Ook ondersteuning vanuit diverse overheden, een goede samenwerking tussen bedrijven en een professioneel bedrijventerreinmanagement, is cruciaal.

- **C.1.5/ ... IS BETAALBAAR, FLEXIBEL EN KAN SNEL INSPELEN OP DE NODEN VAN DE MARKT”**

Betaalbaarheid is een aspect dat weinig werd uitgediept in bestaande publicaties over bedrijventerreinen. Het spreekt voor zich dat de prijs/m² de doorslag kan geven om zich al dan niet op een bepaald bedrijventerrein te vestigen. De betaalbaarheid hangt ook samen met het kunnen bieden van ruimte voor nieuwkomers en start-up's. Idealiter kunnen bedrijventerreinen ten allen tijde voldoende en geschikte ruimte bieden om de marktvraag op te vangen. Om als stad economisch competitief te kunnen blijven, moet er naast het bieden van geschikte en voldoende ruimte, ook snel kunnen worden ingespeeld op de marktvraag. Dit gaat zowel over oppervlaktes, uitrusting van terreinen en locatie.

- **C.1.6/ ... HEEFT EEN RAAKVLAK/CONTACTPUNT MET HAAR OMGEVING”**

Op de bedrijventerreinen zijn (in een ideale wereld) hoofdzakelijk activiteiten gevestigd die wegens onderbouwde redenen gescheiden zijn van het stedelijk weefsel. Toch heeft dit bedrijventerrein een contactpunt met haar omgeving, in tegenstelling tot een volledige afsluiting van het omliggende gebied. Dit contactpunt of raakvlak kan op verschillende manieren ingevuld zijn: het kan gaan om communicatie (wie zit er op het terrein, wat doen de bedrijven op het terrein,...?), over het doortrekken van een bestaande fietsroute doorheen het bedrijventerrein, om het delen van bepaalde diensten (materialen, groenzones, ruimtes, waterzuivering, supermarkt, crèches...). Op die manier heeft het bedrijventerrein een meerwaarde voor de omliggende buurt.



**EEN BEDRIJVENTERREIN DAT
EEN CONNECTIE LEGT MET HAAR
OMGEVING**

© Labo XX

C.2/ AANZET NAAR EEN NIEUW MANAGEMENT

De eerste workshops met de stadsdiensten en met stakeholders die betrokken zijn bij het beheer van bedrijventerreinen, duiden de prioritaire thema's aan. Voor de bedrijven en bedrijventerreinenverenigingen was een multimodale bereikbaarheid van het terrein een prioritaire issue. Vooral een betere bereikbaarheid met het openbaar vervoer, of het uitrollen van een gezamenlijke shuttledienst is belangrijk.

Daarnaast wordt ingezet op thema's zoals een clustering van faciliteiten en bijkomende ondersteunende functies, een rationele signalisatie over het hele terrein met hieraan gekoppeld een hoge beeldkwaliteit, multifunctioneel en gedeeld ruimtegebruik. Naast een winst op vlak van duurzaamheid, kan de clustering van faciliteiten en gedeeld ruimtegebruik een belangrijke plaats- en kostenbesparing voor de bedrijven betekenen.

Een goed management van het bedrijventerrein zal cruciaal zijn om deze doelen te realiseren en om een contactpunt naar de omliggende buurt uit te bouwen. De bedrijventerreinenverenigingen merkten op dat dit enkel met inspanningen vanuit de vzw's niet haalbaar is. Er is nood aan een professioneel management dat voldoende tijd en middelen heeft om lange termijndoelstellingen te realiseren.

Het thema 'beheer' is tevens de kapstok om verschillende andere thema's aan op te hangen, zoals duurzaamheid en efficiënter omgaan met ruimte. Daarnaast moet men op zoek gaan naar instrumenten en methodes om de initiële ambities en kwaliteit op een bedrijventerrein, die aan de start van het hele traject om het bedrijventerrein te ontwikkelen werden geformuleerd, te behouden doorheen de tijd. Deze instrumenten moeten toelaten om de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Er moet met andere woorden voldoende aandacht zijn voor flexibiliteit om groeivragen op te vangen, om nieuwe invullingen mogelijk te laten en om een evoluerende identiteit van een bedrijventerrein te ondersteunen.

C.3/ EVOLIS

Intercommunale Leiedal gaf ons inzicht in het plan van aanpak achter de ontwikkeling van bedrijventerrein Evolis. Hoe werden keuzes gemaakt omtrent welke soort activiteiten op welk bedrijventerrein thuishoren? Hoe worden de initiële kwaliteiten en ambities vastgehouden doorheen de tijd? Met welke instrumenten? Een verslag hiervan is raadpleegbaar in de procesnota van Fase 2 'Bedrijventerreinen met toekomst?!'.

C.4/ BUITENLANDSE VOORBEELDEN

Hendrik Vermeersch (doctoraatsstudent, UGent) analyseerde enkele goede voorbeelden uit binnen- en buitenland vanuit de insteek energie en duurzaamheid. Kalundborg is een bedrijventerrein in Denemarken dat bekendstaat als het eerste eco-industriële park ter wereld. Centraal in de visie van het bedrijventerrein staat de zogenoemde 'Kalundborg Symbiose': bedrijven vormen een gesloten cyclus van stromen. Het afval van bedrijf A is de grondstof van bedrijf B. Op die manier gaat men efficiënter om met afval. Een ander voorbeeld was Innovista Eco Industrial Park, dat zich in Hinton, Alberta, Canada bevindt. De strategie van het park is gebaseerd op drie principes: (1) sociale verantwoordelijkheid, (2) ecologisch bewustzijn, (3) economisch aantrekkelijk. Andere inspirerende voorbeelden waren ABC Westland en de Ecofactorij in Nederland, dat inzet op een coöperatief parkmanagement.

C.5/ DE HANDEN IN ELKAAR SLAAN

Op 6 juni 2017 werd een volgende workshop georganiseerd. De gedetailleerde conclusies kan u lezen in de procesnota. In dit eindrapport worden enkel de instrumenten uitgelicht, als bouwstenen om de visie van de Stad Gent te realiseren en enkele terugkerende thema's: duurzaamheid, beheer en mobiliteit.

- **C.5.1/ OMGEVINGSVERGUNNING**

De stakeholders hebben de hoop dat de omgevingsvergunning beterschap zal brengen in de tegenstrijdigheden die er soms zijn tussen milieu en ruimtelijke planning. Een voordeel van de omgevingsvergunning is dat de vergunning door één instantie wordt verleend, waardoor vergunningverleners tegenstrijdigheden tussen milieu en ruimtelijke ordening zullen zien en zélf tot een oplossing moeten komen. De overheid zal intern een afweging moeten maken. Anderzijds worden ook twee mogelijke knelpunten geformuleerd. Zowel steden, de provincies als het Vlaamse Gewest zijn vergunningverlenende overheid voor bepaalde projecten. Uniformiteit in de beoordeling, vooral voor nabijgelegen bedrijven, zal cruciaal zijn. Bovendien moeten verschillende details omtrent de geplande functie reeds gekend zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, door de integratie van het luik milieu bij de stedenbouwkundige vergunning. Dit kan leiden tot een verlaging van de flexibiliteit.

- **C.5.2/ KWALITEITSKADER**

Er zijn tal van instrumenten om duurzaam en efficiënter ruimtegebruik op bedrijventerreinen te stimuleren. De stakeholders beschouwen bestaande RUP's en BPA's als belemmerend op dat vlak. De voorschriften staan een meer intensief ruimtegebruik in de weg en laten niet toe om gedeelde faciliteiten te voorzien. Om meer mogelijkheden te creëren is er eerst een planningsinitiatief door de Stad Gent nodig. De verruiming van de voorschriften past idealiter binnen een coherente visie omtrent de Gentse en zelfs Vlaamse bedrijventerreinen. Er kan, voorafgaande aan de nodige planinitiatieven, een richtinggevend kwaliteitskader worden opgemaakt, waarin standpunten worden ingenomen over intensief ruimtegebruik, duurzaamheidsmaatregelen, bouwhoogtes, hoeveelheid en inrichting van groene/open ruimte, ...

- **C.5.3/ DNA**

Er werd tijdens het traject nagedacht over de opmaak van een DNA per bedrijventerrein. Binnen dit co-creatietraject werd geen consensus bereikt over hoe dit DNA moet worden opgevat en welke rol dit kan spelen. De stakeholders waren het er wel over eens dat het DNA niet op een rigide manier bepaalt welke activiteiten er al dan niet op een bedrijventerrein thuishoren en dat dit een oefening is op stadsregionaal niveau, waarbij ook het zeehavengebied wordt meegenomen. Het DNA kan wel de focus van een bedrijventerrein bepalen en via randvoorwaarden toetsen of een bedrijf een plaats kan krijgen op dat terrein.



BEDRIJVENTERREIN EVOLIS

© OYO architects

KALUNDBORG SYMBIOSE

HET INNOVISTA ECO INDUSTRIAL PARK

- **C.5.4/ BEHEER**

Vandaag wordt wat betreft het beheer vooral gefocust op korte en middellange termijn. Om te evolueren naar een meer ideaal bedrijventerrein is een door-gedreven parkmanagement nodig, die vandaag acties neemt om een visie op lange termijn te realiseren, dat een trekkersrol opneemt op vlak van de oprichting van gedeelde faciliteiten (vergaderzalen, eetgelegenheden, kinderopvang, ...), de integratie van het terrein in haar omgeving (langzame verkeersverbindingen doorheen terrein, dubbel gebruik van parkeerterrein, ...) en het bekomen van een modal shift. De vraag rijst of de huidige structuren en financiële middelen toelaten om dit soort parkmanagement uit te rollen.

- **C.5.5/ MOBILITEIT**

Mobiliteit is een sector waar samenwerking tussen de Stad, de bedrijven en het bedrijventerreinmanagement langdurige resultaten zal bereiken. De bedrijven (zowel op bedrijventerreinen als binnen het stedelijk weefsel) kunnen ervoor zorgen dat hun werknemers op een comfortabele manier met de fiets naar het werk kunnen komen (douches, omkleedruimtes, veilige en overdekte fietsen-stalling). Inzetten op duurzame transportmethoden, bijvoorbeeld door het laatste deel van een vervoerstraject af te leggen met fietskoeriers of elektrische (deel)voertuigen verlaagt de druk op het omliggende weefsel. Het bedrijventerreinmanagement stuurt de organisatie van maatregelen voor het hele terrein, bijvoorbeeld het inzetten van een shuttlebus. De Stad kan meehelpen om een modal shift op de bedrijventerreinen te realiseren door het bieden van financiële ondersteuning en door te zorgen voor veilige fietsinfrastructuur. Een bedrijfsvervoerplan kan de visie van het bedrijf richting geven.

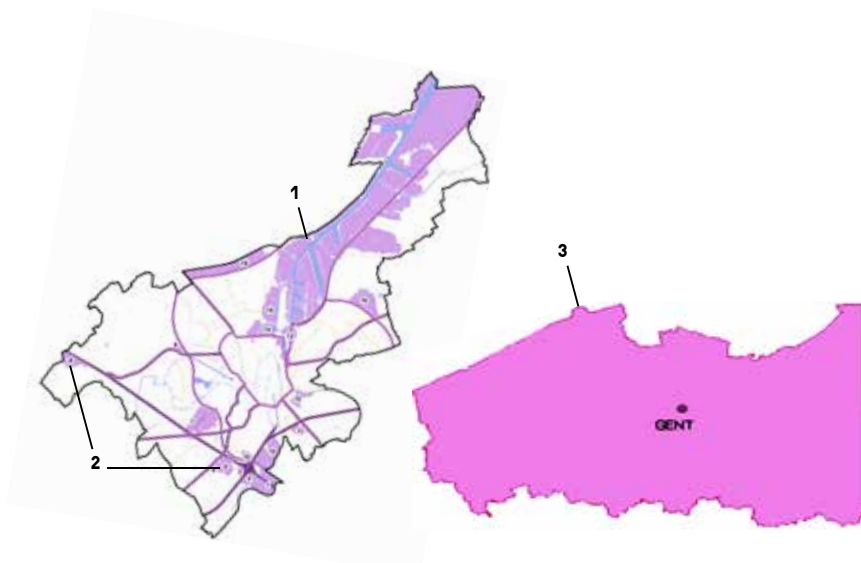
- **C.5.6/ DUURZAAMHEID**

Uit het traject bleek dat de Stad op vlak van duurzaamheid een duidelijke voortrekkersrol zal moeten opnemen en zelf het heft in handen nemen om haar visie te realiseren. Uit het traject bleek immers duidelijk dat niet iedereen op dezelfde golflengte zit wat betreft het implementeren van duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld omtrent het inzetten op hernieuwbare energie, circulaire economie, de reductie van afval, ... Voor bepaalde bedrijven

SCHEMATISCH OVERZICHT VAN DE VERHOUDING TUSSEN EEN KWALITEITSKADER EN EEN DNA

© Eigen bewerking

1. DNA per bedrijventerrein, de optelsom van alle DNA's zorgt dat elk type bedrijf een plek heeft
2. Herontwikkelingstraject per bedrijventerrein (indicatieve aanduiding)
3. Overkoepelend kwaliteitskader, een kader dat geldt voor alle bedrijventerreinen in Vlaanderen



(pioniers) is duurzaamheid geïncorporeerd in hun businessmodel en marketing. Bedrijven zijn veelal bezig met het optimaliseren van hun productieproces en hun rentabiliteit. Het traject leert dat bedrijven pas met duurzaamheid bezig zijn, indien dit een grote impact heeft op hun productieproces en/of rentabiliteit.

Ter afronding van Fase 2 werden aanbevelingen geformuleerd, zowel voor de stadsdiensten, als voor bedrijven, bedrijventerreinbeheerders en de Vlaamse overheid. Deze kunnen worden nagelezen in de procesnota van Fase 2 'Bedrijventerreinen met toekomst?!'. In dit eindrapport worden overkoepelende aanbevelingen over verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel en het ideale bedrijventerrein, om op die manier ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst te verzekeren geformuleerd (hoofdstuk 3).

D. BOUWSTENEN UIT FASE 3 – 'SCHEIDEN EN VERWEVEN'

D.1/ BEDRIJVENTERREINEN VAN DE TOEKOMST

Eind oktober werd een laatste workshop georganiseerd omtrent het ideale bedrijventerrein, om op die manier ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst te verzekeren. De gedetailleerde conclusies kunnen worden nagelezen in de procesnota van Fase 3 'Scheiden en verweven'. In dit eindrapport wordt enkel het instrument 'Business Improvement Zone' (voortaan BIZ) uitgelicht. Er wordt ook uitgeweid over de betaalbaarheid van een ambitieus beheer en de evolutie naar een hybride bedrijventerrein.

• D.1.1/ BUSINESS IMPROVEMENT ZONE

Een BIZ is een instrument dat als doel heeft om op korte termijn een impuls te geven aan de zone die in de BIZ wordt afgebakend. Het instrument is ontstaan in Canada en is sindsdien reeds veelvuldig toegepast in de VS. In New York zijn er ca. 60 BIZ's, die samen zo'n 70.000 bedrijven omvatten. Ook in Nederland wordt deze tool gebruikt.

Een BIZ is dus een zone waarbinnen ondernemers/bedrijven/vastgoedeigenaars het initiatief nemen om via een extra jaarlijkse bijdrage een vooraf goedgekeurd actieprogramma te realiseren. Het initiatief ligt bij private spelers en een BIZ heeft steeds een beperkte 'levensduur', vaak van vijf jaar. Gekoppeld aan de BIZ wordt er een BIZ-vereniging opgericht, die beslissingen neemt omtrent het ambitieniveau en de hieraan gekoppelde begroting.

Overheden kunnen een BIZ faciliteren en stimuleren, maar nemen nooit het initiatief hiervoor. De overheid speelt echter een cruciale rol door de fondsen voor de BIZ te innen bij de private spelers en, in de buitenlandse voorbeelden, de terugvloeiing ervan naar de BIZ-vereniging te verzekeren. Er ontstond in de loop van de workshop enige discussie over de tool. De gedachte leefde dat het niet om een nieuw instrument gaat, maar dat gekende methodieken in een nieuw kleedje werden gestoken (met name het heffen van belastingen via een Publiek Private Samenwerking).

De vraag rees wat het verschil is met bestaande bedrijventerrein-verenigingen. Enkele stakeholders beschouwen de tool als een nieuwe belasting voor bedrijven, waar ze geen voorstander van zijn. Bovendien werd er gewezen op belangrijke knelpunten in de vertaling van het instrument naar een Gentse context. Belgische wetgeving omtrent belastingen verhindert namelijk dat een geïnde belasting één op één terugvloei naar de BIZ-vereniging. Er zijn ook verschillende voorbeelden gekend van BIZ's die failliet gaat door een foutieve inschatting van de nodige financiële middelen om het overeengekomen actieplan uit te voeren.

- **D.1.2/ BETAALBAARHEID**

Het ideale bedrijventerrein, om op die manier ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst te verzekeren wordt geacht een doorgedreven bedrijventerreinmanagement te hebben, die het beheer op zich neemt. De vraag rijst op welke manier de betaalbaarheid van een ambitieus bedrijventerreinmanagement in de toekomst kan worden verzekerd. Intercommunale Leiedal is reeds vele jaren bezig met bedrijventerreinmanagement. Er wordt in haar beheersactiviteiten een onderscheid gemaakt tussen een basispakket en extra diensten. Het basispakket omvat groenonderhoud, bewegwijzering, het versterken van nabuurschap via de organisatie van contactmomenten, communicatie en de rol als eerste aanspreekpunt bij terrein-gebonden problemen.

De kostprijs voor dit basispakket ziet er als volgt uit:

- werkuren per jaar 160 u/ jaar/ BT
- eenmalige kost 2,5 €/m²
- jaarlijkse herzienbare forfait van ca. 0,30 €/m² + eindfactuur

De extra diensten, zoals adviesverlening op vlak van beeldkwaliteit of duurzaamheid, gebeuren op afkoop.

De inkomsten haalt de intercommunale uit verschillende bronnen: een dotatie vanuit de gemeenten van 2 €/ inwoner/ jaar, betalende dienstverlening voor gemeenten (zoals de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan), subsidies en eigen projectontwikkelingen waarbij het financieel rendement wordt gebruikt om de eigen werkingskosten te betalen.

In de Stad Gent zijn er verschillende bedrijventerreinverenigingen (vzw's) die al dan niet met een private partner op vlak van parkmanagement samenwerken. Het leek de stakeholders een erg lage inschatting om slechts 160 werkuren per jaar per bedrijventerrein te besteden aan basisbeheerstaken.

Er werd opgemerkt dat bij bestaande bedrijventerreinen veel tijd nodig is om alle stakeholders te leren kennen, om vertrouwen op te bouwen en om een dienstverlening op maat van de bedrijven uit te rollen. Er is nood aan een businessmodel waarin de vereniging break-even cijfers kan voorleggen. Vandaag vormt dit een groot knelpunt. De lidgelden liggen veelal te laag om een rendabel businessmodel te kunnen ontwikkelen, zonder bijkomende subsidie of sponsoring. Dit kan de verenigingen in hun werking en bijgevolg ook in hun ambitieniveau tegenhouden.

Private partners die bezig zijn met parkmanagement, worden voor hun dienstverlening betaald door de bedrijventerreinvereniging. Hun financiële rentabiliteit wordt echter niet zozeer verzekerd door vaste inkomsten uit hun basisdienstverlening, maar vooral via de schaalvoordelen die men heeft op vlak van groepsaankopen. Een private partner heeft veelal meerdere bedrijventerreinen in haar beheer. Hierdoor is er een grotere kritische massa, zoals ook door Intercommunale Leiedal werd benoemd als een opstap naar meer inkomsten, dus meer rentabiliteit dus ook een hogere ambitie.

- **D.1.3/ EVOLUTIE NAAR HYBRIDE BEDRIJVENTERREINEN**

Het huidige juridisch stedenbouwkundig kader leidt tot een verplichte segmentatie in soorten bedrijventerreinen. Het gewestplan voorziet in gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, gebieden voor gemengde regionale bedrijven, gebieden voor milieubelastende industrie, gebieden voor milieuvervuilende industrie, dienstverleningsgebied, gebieden hoofdzakelijk bestemd voor de vestiging van grootwinkelbedrijven. Elke bestemming heeft eigen stedenbouwkundige voorschriften omtrent welke soort bedrijven er

kunnen komen. De vraag rijst of er een evolutie nodig is naar meer hybride terreinen, die flexibel zijn op vlak van bestemming (= soort activiteit) en op vlak van ruimtegebruik (= geen vereisten op vlak van kavelgrootte, met de mogelijkheid om ondersteunende diensten te delen).

De meerderheid van de stakeholders zijn het erover eens dat het bedrijventerrein van de toekomst een hybride terrein is, te begrijpen als een terrein met gestapelde functies, met dubbel gebruik van ruimte, met shared services zoals parking en diensten (eetgelegenheden, kinderopvang, sportaccommodatie), die leiden tot verdichting, hetgeen nodig is om steeds voldoende ruimte te kunnen blijven bieden voor de economie.

Er is echter nog geen eenduidigheid omtrent de definitie van een hybride bedrijventerrein en welke soort activiteiten zo'n terrein omvat. De vraag rijst of een bedrijventerrein met een groot aantal autonome kantoren ook past binnen de definitie van een 'hybride terrein' en als iets positief moet worden beschouwd. De vraag of de evolutie naar meer hybride bedrijventerreinen na te streven is werd dan ook niet eenduidig beantwoord in dit traject.

Een hybride bedrijventerrein heeft het voordeel dat de ruimte efficiënter kan worden gebruikt, omdat de verweefbare en ondersteunende activiteiten veelal meer stapelbaar zijn dan productieactiviteiten, en dat er meer kansen zijn om reststromen circulair met elkaar te gaan koppelen. Maakactiviteiten hebben immers meestal dezelfde overschotten (zoals bijvoorbeeld restwarmte) en dezelfde tekorten (zoals bijvoorbeeld een specifieke grondstof). Bestaande bedrijventerreinen kunnen naar een meer hybride terrein evolueren door te stapelen, verweven en ontpitten. Bovendien is volgens bedrijventerreinontwikkelaar Futurn het hybride bedrijventerrein eigenlijk reeds een feit en concludeerde de Makersmarathon van Ministry of Makers (20 en 21 februari 2017) dat de hele stad het bedrijventerrein van de toekomst is.

Anderzijds wordt de vraag gesteld om zeker voldoende ruimte te vrijwaren voor bedrijven die geen plaats vinden in het stedelijk weefsel en net om die reden een plek dienen te krijgen op een bedrijventerrein. Een mogelijk negatief gevolg van een hybride bedrijventerrein is dat maakbedrijven die zeker een plaats nodig hebben op een bedrijventerrein, geen plaats meer hebben doordat er reeds vele andere activiteiten op het terrein plaatsvinden, activiteiten die eenvoudiger te verweven zijn in het stedelijk weefsel.



IMPRESSIE VAN EEN MEER HYBRIDE BEDRIJVENTERREIN

© Crepain Binst

D.2/ EXPERTENPANEL MAAKECONOMIE IN HET STEDELIJK WEEFSEL

De visie van de Stad Gent om te verweven waar het kan en enkel te scheiden waar het moet werd voorgelegd aan een kleinschalig expertenpanel van vastgoedspelers en personen met kennis van financieringsmodellen.

De gedetailleerde conclusies kunnen worden nagelezen in de procesnota van Fase 3 'Scheiden en verweven'. In dit eindrapport worden enkel de benoemde instrumenten uitgelicht en wordt dieper ingegaan op de drempels bij de verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel.

D.2.1/ DREMPELS

Er werden verschillende drempels benoemd die de verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel bemoeilijken.

Klachten van toekomstige en huidige bewoners

Maakactiviteiten worden door vastgoedspelers niet beschouwd als een functie die het wonen ondersteunt en de kwaliteit ervan verhoogt. Bakkers, buurtwinkels, kinderopvang en dergelijke zijn functies die vandaag reeds in vele residentiële projecten worden voorzien. Dit wordt door de omliggende en toekomstige bewoners niet ervaren als iets hinderlijks, maar in tegendeel als een troef. Van maakactiviteiten wordt echter verwacht dat ze sowieso een vorm van hinder met zich zullen meebrengen. De vermarkting van de residentiële functie in het project kan nadelen ondervinden door mogelijke hinder van deze maakactiviteiten, omdat toekomstige bewoners ofwel afhaken, ofwel een prijsdaling verwachten/vereisen. Vastgoedspelers willen bezwaarschriften, klachten en beroepsprocedures van bestaande en toekomstige bewoners zoveel mogelijk vermijden.

Specialisatie in een segment van de vastgoedmarkt

Vastgoedspelers die kennis hebben van zowel de residentiële vastgoedmarkt, als van de vastgoedmarkt van kantoren, bedrijfsgebouwen, loodsen of ateliers zijn zeldzaam. De redenen hiervoor zijn het feit dat men voldoende rendement kan halen zonder de integratie van meerdere functies in één project, de grote verschillen op vlak van programma van eisen (vrije hoogtes, parkeerruimte, ...), architectuur (materialen en ritmiek), stedenbouwkundige voorwaarden, milieuwetgeving (isolatie, ...), financiering, ... Ook op vlak van marketing en communicatie zijn er grote verschillen in de markten.

Verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid is voor velen die op zoek zijn naar een woonplek een prioritair gegeven. Indien wonen en maken wordt verweven, moet er een antwoord worden geboden op de verschillende verkeersstromen die ze met zich meebrengen. In bepaalde gevallen is het stedelijk weefsel onvoldoende aangepast om specifieke mobiliteitsstromen gekoppeld aan maakactiviteiten op te vangen.

D.2.2/ INSTRUMENTEN

Er werden enkele instrumenten benoemd die de verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel kan helpen realiseren.

Beschermen bestaand patrimonium

De Stad kan het bestaande patrimonium, bijvoorbeeld de vele loodsen in de binnengebieden, beschermen. De loodsen opnemen op een inventaris of de opmaak van een thematisch RUP 'Economie' zijn twee instrumenten om de bescherming te verankeren.

Er wordt opgemerkt dat een generieke bescherming niet wenselijk is, maar dat zo'n bescherming best gekoppeld wordt aan cijfers over de concrete behoeften van de wijk (groen? open ruimte? school? andere voorziening?), dat in kaart werd gebracht via het 'Geoloket Gentse Wijken'. Op die manier wordt ruimte voor maakeconomie betrokken in een ruimere afweging van wat een Gentse buurt nodig heeft.

Wedstrijden

Bij wedstrijden wordt een ingezonden ontwerp beoordeeld aan de hand van allerhande criteria. Het inbrengen van maakeconomie in het project kan zo'n criterium worden, waarmee het ontwerp dat maakeconomie incorporeert in het woonproject een hogere score krijgt dan een project dat dit niet doet.

Op zoek naar stimuli

Stimuli kunnen een vastgoedspeler meer bereidwillig maken om maakeconomie een plaats te geven in het project. De stimuli dragen bij tot de financiële rentabiliteit van het project, maar dit hoeft niet noodzakelijk te gebeuren in de vorm van subsidie. De stad Gent kan bijvoorbeeld bijdragen aan een participatie- en communicatietraject naar de buurtbewoners, om zo het draagvlak te verhogen.

Ter afronding van Fase 3 werden aanbevelingen geformuleerd. Deze kunnen worden nagelezen in de procesnota van Fase 3 'Scheiden en verweven'. In dit eindrapport worden overkoepelende aanbevelingen over verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel en het bedrijventerrein van de toekomst geformuleerd (hoofdstuk 3).

AANBEVELINGEN UIT HET CO-CREATIETRAJECT

03.

Samen met de deelnemers aan het traject werd dit eindrapport opgesteld, waarin alle input werd gebundeld tot vier overkoepelende aanbevelingen over verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel en het ideale bedrijventerrein, om op die manier ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst te verzekeren. Dit eindrapport vormt aldus een advies voor het beleid van de Stad Gent vanuit de betrokken stakeholders. Er is ook aandacht voor de rol die deze betrokken stakeholders – maakbedrijven, vastgoedspelers, bedrijventerreinbeheerders, bedrijventerreinverenigingen, andere overheden zoals de provincie en het Vlaamse Gewest, ... – kunnen opnemen.



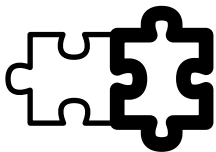
A. INVESTEER IN KENNISOPBOUW EN DATAVERZAMELING



B. CREËER NOG MEER EEN ONDERNEMERS-VRIENDELIJKE DIENSTVERLENING



C. BOUW EEN COHERENTE VISIE OP EN DRAAG ZE UIT



D. VORM EEN STEVIG NETWERK



A. INVESTEER IN KENNISOPBOUW EN DATAVERZAMELING

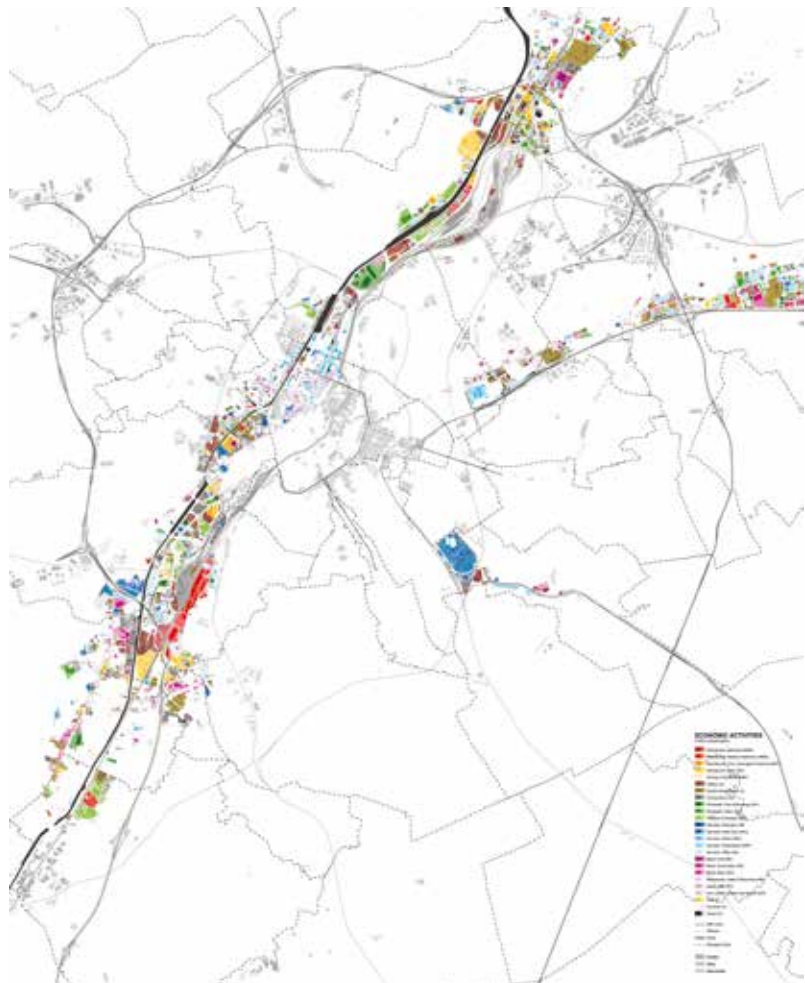
A.1/ MAPPING

Meten is weten. De realisatie van een visie start bij het verzamelen van data over de bestaande toestand. Op die manier is de visie ingebed in de realiteit. Een doorgedreven mapping oefening waarin alle bestaande maakbedrijven, ruimte voor bedrijvigheid zoals loodsen, ateliers, opslagplaatsen, en vrije ruimtes op bedrijventerreinen... (letterlijk en figuurlijk) in kaart worden gebracht, heeft een grote meerwaarde om de visie van de Stad te onderbouwen.

De Stad Gent heeft hiervoor reeds inspanningen geleverd. Er zijn gegevens van loodsen en leegstaande panden in het stedelijk weefsel en er gebeurde een mapping oefening op de vijf grootste bedrijventerreinen. Deze inspanningen koppelen aan lopende studies (zoals omtrent de uitrol van een stadsdistributienetwerk) en aan groeiende visies (zoals 'Ruimte voor Gent'), leidt tot een visie met slagkracht en realisatiepotentieel.

RESULTAAT VAN EEN MAPPING OEFENING IN BRUSSEL

© Architecture Workroom Brussels



Het in kaart brengen van vraag een aanbod is ook nodig om de rol van matchmaker (zie aanbeveling 2. Creëer een nog meer ondernemersvriendelijke dienstverlening) op een goede manier te kunnen vervullen.

A.2/ TESTEN EN ONTWERPEN

Eens allerlei data zijn verzameld, kan men de visie uittesten via tijdelijke invullingen en ontwerpend onderzoek. De nood aan testruimtes en tijdelijke invullingen werd regelmatig benadrukt doorheen het traject. Een visie wordt immers meer robuust als ze in de praktijk kan worden getest en bijgestuurd. De Leefstraat is een voorbeeld van zo'n testruimte. Dit is een experiment waarin in praktijk uitgetest wordt hoe een andere straatinrichting samen met het zoeken naar nieuwe parkeerplekken voor ontmoetingsruimte en een sterker buurtgevoel kan zorgen.

Ontwerpend onderzoek brengt meer inzicht in de maat van economische ruimtes. Deze maatvoering is immers veel moeilijker in standaard principes te vatten dan bij residentiële projecten. Er is voor de Stad Gent een rol weggelegd om strategische projectsites te selecteren en proefprojecten in co-creatie met ondernemers, ontwerpers, buurtbewoners, ... te faciliteren. Een grote opgave is dit ontwerpend onderzoek op perceelsniveau op te schalen naar meer abstracte ontwikkelingsprincipes en financieringsmodellen die toepasbaar zijn op meerdere projecten. De input van vastgoedspelers zal hierbij van cruciaal belang zijn.

A.3/ SHARING IS CARING

Tot slot adviseert het traject om te investeren in kennisdeling. Er wordt reeds heel wat kennis vergaard, enerzijds op niveau van een bedrijf en anderzijds door de Stad. Ook andere instanties (POM, Voka, Unizo, VLAIO, ...) nemen heel wat initiatieven om gerichte kennis te delen. Tot nu toe bestaat deze kennis veelal naast elkaar en wordt die te weinig uitgewisseld. Er is een duidelijke wens naar het delen en uitwisselen van kennis om te leren van elkaar. Op die manier weten bedrijven, de Stad en andere instanties van elkaar waarnaar er onderzoek gebeurt, welke thema's relevant zijn, of men op dezelfde knelpunten botst en hoe men ze overkomt. Het uitwisselen van kennis kan ook leiden tot meer samenwerkingen.



B. CREËER NOG MEER EEN ONDERNEMERS-VRIENDELIJKE DIENSTVERLENING

B.1/ AANSPREEKPUNT

De Stad Gent steekt vandaag reeds veel energie in het ondersteunen van ondernemers. Uit het traject bleek echter dat het voor makers en bedrijven onduidelijk is waarvoor ze bij de stadsdiensten terecht kunnen. Er is een grote behoefte aan meer communicatie, vooral naar de bedrijventerreinbeheerders omtrent aspecten die een impact hebben op hun werking, bijvoorbeeld geplande werken, studies over een stadsdistributieplatform, Een gericht communicatietraject kan ertoe leiden dat makers en bedrijven sneller contact opnemen met en advies vragen aan de Stad Gent, wat haar betrokkenheid en voeling met de Gentse economie vergroot.

Hieraan gekoppeld is er nood aan een Stad die haar rol en ambitie op vlak van bedrijventerreinmanagement scherpstelt. Vanuit de bedrijventerreinen is er een duidelijke vraag naar een concrete persoon bij de Stad als eerste aanspreekpunt voor allerhande vragen van ondernemers en bedrijven en een regelmatige en proactieve aanwezigheid van de stadsdiensten op bepaalde overlegmomenten van het bedrijventerrein. Door een nauwer contact weten de stadsdiensten wat er leeft, welke noden er zijn, met welke vragen de terreinen zitten en kunnen de bedrijventerreinen laagdrempelig enkele dingen aftoetsen en vragen stellen. Er wordt niet verwacht dat de Stad Gent alle vragen zelf beantwoordt. De stakeholders rekenen wel op de Stad voor een snelle doorverwijzing van hun vraag naar een instantie (zoals de parkmanager, een specifieke dienst van de Stad Gent, De Lijn, een andere overheid zoals de provincie, ...) die de ondernemer vervolgens verder helpt. Door de meest gestelde vragen (FAQ) te communiceren naar alle bedrijven, bijvoorbeeld via een website, leren bedrijven van elkaar en wordt vermeden dat de Stad telkens dezelfde vragen moet beantwoorden. Om een snelle doorverwijzing te verzekeren, zijn goede afspraken nodig over wie welke dienstverlening op zich neemt. Het is immers de bedoeling om tot een goede samenwerking te komen, waarbij alle stakeholders hun rol spelen.

B.2/ MATCHMAKER

Vastgoedspelers en makers op zoek naar ruimte vinden elkaar zeer moeilijk. Dit is één van de redenen waarom er weinig tot geen ruimte voor maakeconomie in residentiële projecten wordt voorzien. Er is voor de Stad Gent bijgevolg een belangrijke rol weggelegd als matchmaker tussen vraag en aanbod en om een overleg tussen beide spelers op te starten in een zo vroeg mogelijk stadium. De Dienst Economie zet hier reeds op in, onder andere via Bizlocator, een Vlaamse tool opgezet door de Stad Gent in samenwerking met CIB en VLAIO, die ondernemers wil helpen in de zoektocht naar een passende bedrijfslocatie.

De tool Bizlocator is echter nog te weinig bekend bij de doelgroep en komt eigenlijk in een te late fase van de vastgoedcyclus om een transitie op te starten naar een residentiële vastgoedmarkt die ruimte voor maakeconomie incorporeert. Als een ontwikkelaar voor de aankoop van de projectgronden weet welk aanbod hij moet creëren en zekerheid heeft over het feit dat er ook een markt is voor dit aanbod, wordt het risico van een gemengd project gevoelig naar omlaag gehaald. Er is immers een veel lagere kans op onverkocht of leegstaand vastgoed, omdat de doelgroep bekend en bereikbaar is. Door het risico te verlagen, valt een drempel weg voor vastgoedspelers om gemengde projecten te realiseren. De Stad Gent is op die manier een cruciale speler om de transitie op te starten naar een residentieel vastgoedmarkt die ruimte voor maakeconomie incorporeert door een match te zoeken tussen maker en ontwikkelaar.

B.3/ BRUGFIGUUR

Behalve de Stad Gent als aanspreekpunt en als matchmaker, werd ondersteuning gevraagd op tal van andere vlakken. Zo is er nood aan een brugfiguur met impact en een belangenbehartiger naar andere overheden en diensten, zoals bijvoorbeeld De Lijn, Bluebike, Eandis, ...

B.4/ ALLROUND SUPPORT

Makers vragen ook advies en ondersteuning omtrent communicatiekanalen en – methode naar buurtbewoners. Positief communiceren is erg belangrijk. Door een connectie te maken met de omgeving (bedrijfsbezoeken, materiaal uitlenen, ruimte delen, ...) en proactief te communiceren, dit is voordat er hinderklachten zijn, kan nodeloze wrevel worden voorkomen en wordt een draagvlak bij de buurtbewoners opgebouwd.

Ook bij de oprichting van een netwerk van Gentse maakbedrijven, de uitbouw van een kader/platform om ruimte te delen met buurtbewoners, bij het doorlopen van een vergunningstraject, ... kan de Stad Gent een rol vervullen.

Andere overheden en stakeholders zoals de provincie Oost-Vlaanderen, Vlaanderen, Voka, Unizo, bedrijventerreinverenigingen, parkmanagers, POM, ... kunnen ook taken opnemen op vlak van ondernemersvriendelijke dienstverlening, bijvoorbeeld door ervaring en kennis te delen en netwerkvorming op bovenlokale schaal te bevorderen. Een ondernemersvriendelijk klimaat in Vlaanderen helpt uiteraard ook de Stad Gent om aantrekkelijk te zijn voor bedrijven.



DE STAD GENT ALS MATCHMAKER TUSSEN VRAAG EN AANBOD

© ING, eigen bewerking



C. BOUW EEN COHERENTE VISIE OP EN DRAAG ZE UIT

C.1/ OP ÉÉN LIJN

Een coherente visie geeft blijk van duidelijke en samenhangende keuzes, wordt door alle stadsdiensten consequent toegepast, wordt op dezelfde manier geïnterpreteerd en botst niet met andere beleidsdomeinen.

'Ruimte voor Gent', het traject dat zal resulteren in een nieuw ruimtelijk structuurplan voor de Stad, vormt het richtkader voor de toekomstige ontwikkelingen van de Stad en is het visiedocument waarmee de Stad Gent de volgende jaren aan de slag zal gaan. Dit document kwam tot stand via een grootschalig participatie- en communicatietraject. 'Ruimte voor Gent' stelt dat de Stad Gent resoluut kiest voor verweving. Het scheiden van functies is de uitzondering op de regel.

Er is nood aan duidelijkheid omtrent de integratie van verschillende visies die de Stad Gent uitdraagt. Voor veel maakbedrijven was het bijvoorbeeld niet duidelijk dat de keuzes gemaakt in het Mobiliteitsplan kunnen samengaan met de visie om maakbedrijvigheid een plek te geven binnen het stedelijk weefsel. Meer duiding omtrent de rollen die de Stad vervult, welke doelstellingen tegen elkaar worden afgewogen, en welke verwachtingen worden geïntegreerd, zal voor meer begrip bij de stakeholders zorgen.

Uit dit co-creatietraject bleek ook nood te zijn aan communicatie over de achterliggende redenen die hebben geleid tot de visie om wonen en maakeconomie te verweven. Het verduidelijken en scherp stellen van de definitie van 'maakeconomie' is hier één aspect van. Wat beschouwt de Stad als maakeconomie? Welke maakeconomie wil de Stad (terug) in het stedelijk weefsel? Waarom is dit een wens van het beleid?

C.2/ WEES SELECTIEF

De stakeholders adviseren eenduidig dat de Stad selectief moet durven durven zijn in de soort maakeconomie die ze in het stedelijk weefsel toelaat. Er zijn immers ook vormen van maakeconomie die niet thuishoren in het stedelijk weefsel, wegens de functie, schaalgrootte, het aantal mobiliteitsbewegingen, hinder... Maakeconomie die een plek heeft binnen het stedelijk weefsel heeft volgens enkele experts volgende kenmerken: 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.

Communicatie omtrent deze keuze naar de doelgroep draagt bij tot de ondernemersvriendelijke dienstverlening waarover in de tweede aanbeveling werd uitgeweid.

C.3/ STREEFCIJFER EN STREEFPLEKKEN

Hieraan gekoppeld vraagt men aan de Stad om na te denken over een streefcijfer (een 'verwevingsgraaddoelstelling') en over meer specifieke locaties waar deze verweving mogelijk is. Hoeveel maakeconomie wil de Stad in dat weefsel (aandeel, percentage, m²)? Onder welke voorwaarden? Waar wil de Stad deze verweving? Misschien leent de 20^{ste} eeuwse gordel zich meer tot een verweving van wonen en maken dan het historische stadscentrum? Welke andere noden heeft een buurt, waarmee rekening moet worden gehouden?

De stakeholders zijn het er over eens dat de wens tot verweving van wonen en maakeconomie niet generiek over het hele stedelijke weefsel kan worden toegepast, maar dat er (ruimtelijk) onderzoek nodig is om de visie scherp te stellen.

De vraag rijst of het niet efficiënter is om een economische functie te behouden en beschermen in bestaand economisch patrimonium in tegenstelling tot de creatie van ruimte voor maakeconomie bij nieuwe projecten. Binnengebieden worden aangeduid als strategische plekken met kansen voor maatwerk en ontwerpend onderzoek.

De Stad Gent heeft de rol om ter realisatie van haar beleidswens een instrumentarium samen te stellen, verder te onderzoeken en prioritaire acties te bepalen.

C.4/ INSTRUMENTEN

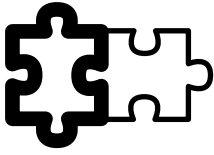
Doorheen het traject werden verschillende instrumenten benoemd. De volgende zijn potentieel ininteressant:

- Een verwevingsmatrix, naar analogie met de woningtypetoets, om meer objectief een afweging te kunnen maken of een bedrijf al dan niet verweefbaar is in het stedelijk weefsel.
- De bescherming van het bestaande patrimonium, bijvoorbeeld via een inventaris van leegstaande loodsen of via de opmaak van een RUP 'Economie', waarin het onderzoek omtrent streefplekken- en cijfers wordt verwerkt. Er werd opgemerkt dat de bescherming van een economische functie moet worden betrokken in een ruimere afweging van de concrete noden in de buurt.
- Stimuli die bijdragen tot de financiële rentabiliteit van een project waarbij maakeconomie in een woonproject wordt voorzien. Deze stimuli hoeven zeker niet noodzakelijk subsidies te zijn. De Stad Gent kan bijvoorbeeld ook een rol opnemen binnen een participatietraject om het draagvlak voor het project bij de buurtbewoners te vergroten.
- Een kwaliteitskader voor bedrijventerreinen, waaraan de opmaak van een DNA per bedrijventerrein wordt gekoppeld. Het kwaliteitskader dient om bestaande stedenbouwkundige voorschriften die de beleidswens tot verweving belemmeren, te verruimen op een coherente manier. De oefening om een DNA op te bouwen wordt stadsregionaal bekeken, inclusief het zeehavengebied.



BESTAANDE INDUSTRIE

© Bas Bogaerts



D. VORM EEN STEVIG NETWERK

D.1/ MADE IN GHENT

Het verenigen van bedrijven onder een label zoals 'Made in Ghent', analoog aan het label 'Handmade in Belgium', heeft veel voordelen. Dit zorgt voor een positieve dynamiek, bevordert kennisopbouw- en uitwisseling, wordt gehanteerd als een kwaliteitslabel en leidt tot een meer eenvoudige en snellere communicatie tussen bedrijven en de Stad Gent. Aan het label kan ook een gezamenlijke marketing en gedeelde identiteit worden gekoppeld.

Specifiek voor Gentse maakbedrijven in het stedelijk weefsel kan een 'Made in Ghent'-label hun zichtbaarheid in dat weefsel vergroten, wat leidt tot een grotere bekendheid en meer verdraagzaamheid in de buurt.

D.2/ BEDRIJVENTERREINEN

De bedrijven op bedrijventerreinen zijn voorstander van een beperkt aantal formele vergaderingen in kader van het bedrijventerreinbeheer. Ze zijn immers hoofdzakelijk bezig met de zaakvoering van het bedrijf. Anderzijds is er ook vraag naar informele en vrijblijvende samenkomsten in het kader van kennisdeling en netwerking. Zoals bij de aanbeveling 'Creëer nog meer een ondernemersvriendelijke dienstverlening' werd verduidelijkt, is er een grote vraag naar een concrete persoon bij de Stad als eerste aanspreekpunt.

Tot slot rijst de vraag of een overkoepelende beheersinstantie voor alle Gentse bedrijventerreinen kan leiden tot een grotere kritische massa en schaa sprong die de ambities op vlak van een toekomstig bedrijventerreinbeheer kan waarmaken.

LABEL HANDMADE IN BELGIUM

© Unizo





© dRMM Architects - Charlton work stack



© E2A



© Kölling Architekten BDA

BRONNEN

04.

De procesnota's

- **Fase 1** 'Maakeconomie in het stedelijke weefsel'
- **Fase 2** 'Bedrijventerreinen met toekomst?!'
- **Fase 3** 'Scheiden en verweven'

Bronnen vermeld doorheen het eindrapport

- Bizlocator
- Handmade in Belgium
- Kameleon, ondernemen in de kern (Leiedal)
- Leefstraten
- OGSO/ ZEMU Brussel
- Ondernemingsruimte in Zuid-Oost Vlaanderen:
Deze website wil een antwoord bieden voor iedereen die een vraag heeft over welke bouwrijpe en toekomstige bedrijventerreinen en bedrijfspanden/ handelsruimten beschikbaar zijn om te ondernemen in de regio Zuid-Oost-Vlaanderen
- Spazio (VOKA)
- Woningtypetoets van de Stad Gent

EPILOOG

VERLOOP EN METHODIEK CO-CREATIEPROCES

De procesbegeleiding van het co-creatietraject werd gestuurd door het projectbureau, waarin volgende actoren zetelden:

- de Dienst Economie van de Stad Gent, opdrachtgever,
- Flanders Ghent Development Group vzw, opdrachthouder,
- ARCH & TECO en Bopro, opdrachtuitvoerders.

Inhoudelijk werd het projectbureau bijgestaan door een stuurgroep, waarop allerlei betrokken stedelijke diensten en hun kabinetten aanwezig waren (zoals de Dienst stedenbouw en ruimtelijke planning, Dienst milieu en klimaat, het mobiliteits-bedrijf, sogent). Er werden vijf stuurgroepen georganiseerd (oktober 2016, januari, april, september en november 2017).

De tussentijdse resultaten van dit traject werden in mei '17 voorgesteld aan de gemeenteraadscommissie Economie. Het eindrapport wordt in januari 2018 voorgesteld.

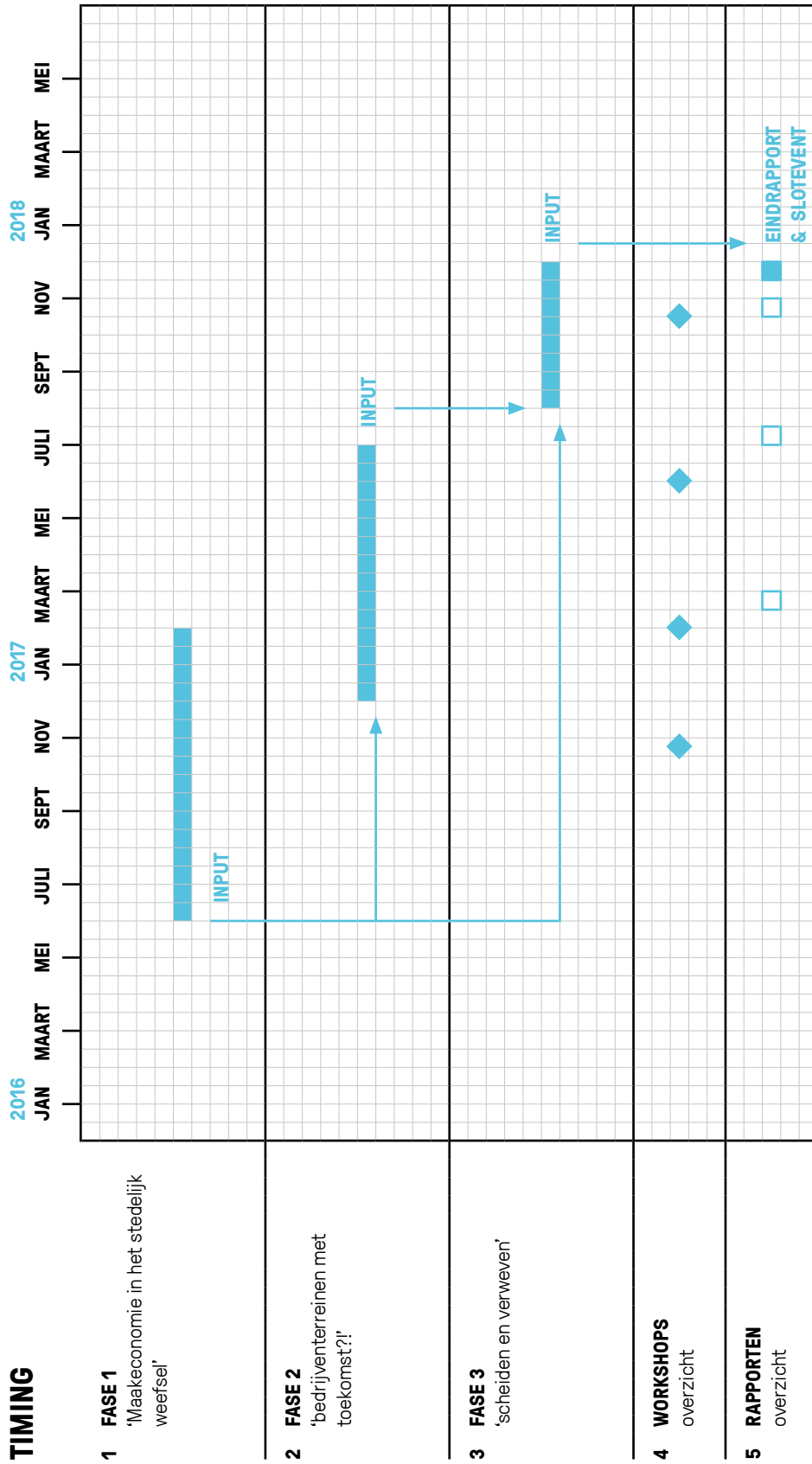
De diverse stakeholders betrokken bij het co-creatietraject werden via allerlei kanalen gevonden. In de eerste plaats werd het netwerk van Flanders Ghent Development Group vzw aangesproken, aangevuld met andere relevante stakeholders rond het thema, zoals experts, overheden, makers, onderzoekers bij kennisinstellingen, bedrijven op bedrijventerreinen, ...

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. Er werden twee grote workshops georganiseerd, waarop bevoorrechte getuigen aan het woord kwamen (maakbedrijf Ryhove, schildersbedrijf Tintelijn en Confiserie Larmuseau, de producent van de Gentse Sneeuwballen) en waar we inspiratie opdeden van andere steden. Daarnaast vonden ook één op één gesprekken plaats met verschillende experts. De oplevering van een procesnota sloot deze fase af.
- **Fase 2** 'Bedrijventerreinen met toekomst?!' werd opgestart in december 2016 en afgerond in juli 2017 met opnieuw de oplevering van een procesnota. Het ideale bedrijventerrein werd vormgegeven aan de hand van enkele stellingen, gebaseerd op een grondige literatuurstudie uitgevoerd door het projectteam. Ook in deze fase werden verschillende stakeholders bevroegd op meerdere manieren. Op interne workshops met de stadsdiensten en de bedrijventerreinverenigingen werden de geformuleerde stellingen bediscussieerd. De prioritaire thema's werden benoemd. Op een workshop begin juni '17 werden inspirerende voorbeelden uit binnen- en buitenland voorgesteld. Intercommunale Leiedal bracht meer inzicht in het beheer van hun bekendste bedrijventerrein, Evolis. Doctoraatsstudent Hendrik Vermeersch (Universiteit Gent) stelde enkele buitenlandse projecten voor, waaronder de Ecofactorij (Nederland).

-
- **Fase 3** 'Scheiden en verweven' werd uitgevoerd van juli 2017 tot december 2017. De doelstelling van Fase 3 van het co-creatietraject was om de voorgaande fasen met elkaar te verbinden en haalbare en realiseerbare aanbevelingen met duidelijkheid omtrent de taakverdeling te formuleren. Er werden gericht gesprekken georganiseerd met bedrijventerreinontwikkelaar Futurn, intercommunale Leiedal en vastgoedspeler Alides. Er werd een expertenpanel georganiseerd met enkele vastgoedspelers, experts op vlak van duurzaamheid en alternatieve financieringsmodellen om dieper in te gaan op de marktmechanismen die een rol spelen bij verweven van wonen en maken. Tot slot werd een laatste workshop georganiseerd met stakeholders betrokken bij het thema 'Bedrijventerreinen met toekomst?!'. De stakeholders konden hun feedback geven op de geformuleerde aanbevelingen.
 - Samen met de deelnemers aan het traject werd gekomen tot dit **eindrapport**, waarin alle input werd gebundeld tot overkoepelende aanbevelingen over verweving van maakeconomie in het stedelijk weefsel en het ideale bedrijventerrein, om op die manier ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst te verzekeren. Dit eindrapport vormt aldus een advies voor het beleid van de Stad Gent vanuit de betrokken stakeholders. Er is ook aandacht voor de rol die betrokkenen die niet tot de Stad Gent behoren, zoals bijvoorbeeld maakbedrijven, vastgoedspelers, bedrijventerreinbeheerders, ...
 - Op 22 februari 2018 werden de resultaten voorgesteld op een **slotevent** in het MIAT (Museum voor Industrie, Arbeid en Textiel). Hieronder volgt een schematisch overzicht van het verloop van het traject, met aanduiding van de georganiseerde workshops en opgeleverde rapporten. Dit document is het eindrapport 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

Procesnota fase 1 (febr 2017); Procesnota 2 fase 2 (sept 2017); Procesnota fase 3 (dec 2017); Eindrapport (dec 2017)
22/02/2018



RAPPORTEN

SLOTEVENT

