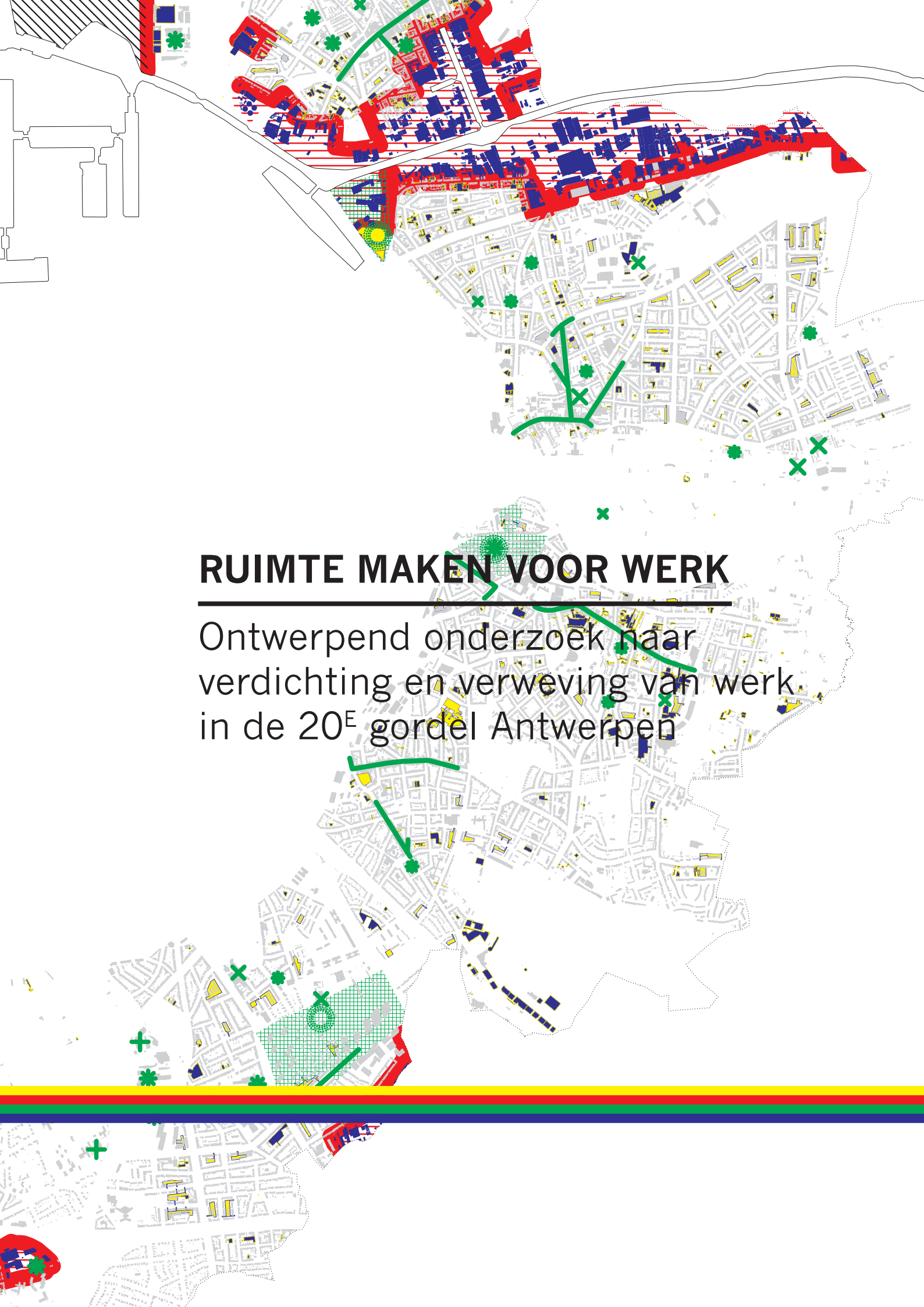




RUIMTE MAKEN VOOR WERK

Ontwerpend onderzoek naar
verdichting en verweving van werk
in de 20^E gordel Antwerpen



RUIMTE MAKEN VOOR WERK

Ontwerpend onderzoek naar
verdichting en verweving van werk
in de 20^E gordel Antwerpen

0. OPGAVE & LEESWIJZER

De projectdefinitie voor Labo XX beschrijft duidelijk de nood aan een integrale visie om de bevolkingsgroei als hefboom in te zetten voor een herwaardering van de stedelijke ruimtelijke kwaliteit in de 20^e gordel van Antwerpen. Labo XX-werk voegt daar een uitdrukkelijke focus aan toe, namelijk die op het verdichten van de stadsrand met tewerkstellingsplaatsen. Ruimte maken voor werk dus. Want de aangekondigde bevolkingstoename van Antwerpen vraagt naast bijkomende woningen en bijkomende stedelijke voorzieningen en groen ook om extra werkplaatsen. De verwachte groei van de stad, ongeacht of de prognose afklopt op 50.000 of 100.000 extra inwoners, wordt vergeleken met het bijbouwen van een kleinere regionale stad. En dat wil zeggen: niet enkel bijbouwen van woningen. Er moet dus ruimte komen voor alle aspecten van het “dagelijkse leven”, inclusief tewerkstelling. De verwachte groei dient opgevangen te worden in de 20ste eeuwse gordel. Een stuk voorstad dat wacht op doorverstedelijking. Waar ruimte is voor bijkomend woonaanbod en alle bijhorende functies, maar vooral waar de mogelijkheid er is om verdichting in te zetten voor verdere verstedelijking en stadsvernieuwing. Dat is de focus van LaboXX. Verdichten om te verstedelijken en te vernieuwen en zo een kwaliteits-slag in de 20^e gordel teweeg te brengen.

Werk hoort daar bij. Het is een essentieel onderdeel van het stedelijke leven. Wat voor de ene een onderdeel is van een woonomgeving, een bakker om de hoek, is voor de andere een werkplaats. Wat voor de ene een publieke voorziening is, de buurtschool, is voor de andere een werkplek. Wat voor de ene een stedelijke functie is, het sportcentrum, de fitness, het ziekenhuis, ... biedt heel simpel ook tewerkstelling voor anderen in de stad. Werk is een onlosmakelijk onderdeel van de stad, in al haar vormen.

Labo XX-werk wordt hierbij als middel ingezet om met ontwerpend onderzoek twee doelstellingen bijeen te brengen: een strategie uitwerken met het oog op het behoud en de versterking van de bedrijvigheid in de 20^e gordel van Antwerpen en tegelijkertijd deze mee inzetten als hefboom om tot een verdere kwaliteitsslag te komen in deze gordel. Meer werk in de stad en werk als middel voor meer stedelijke kwaliteit.

Opgave LaboXX-werk

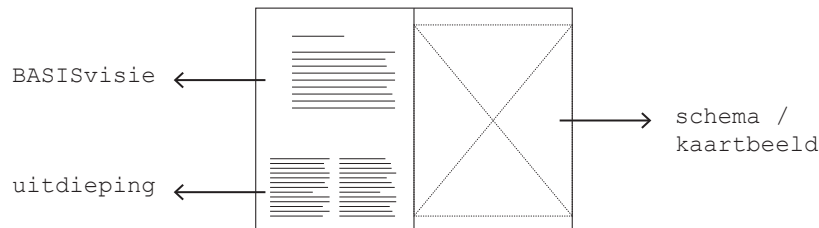
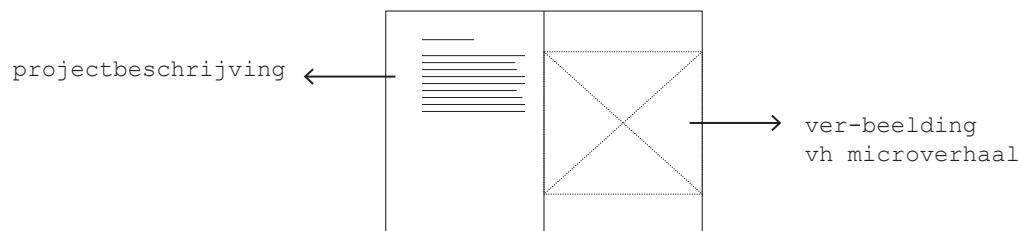
Labo XX is het project waarmee de stad Antwerpen haar 20^e gordel beter wil leren kennen en vernieuwen. Bij de stadsvernieuwing van de 20ste-eeuwse gordel wil de stad de werkplekken gezamenlijk met de bevolkingstoename laten stijgen. Als vervolg en aanvulling op Labo XX, richt Labo XX - werk zich daarom expliciet op de vernieuwing en verdichting van werkgelegenheid in de 20^e gordel. Tegelijkertijd wil de stad de aandacht vestigen op de grote jongerenwerkloosheid in Antwerpen en de mismatch tussen de lager geschoolde jongeren en de openstaande vacatures binnen de stad.

LaboXX - werk heeft als onderzoeksvraag waar en hoe bijkomende ruimte voor werk opgevangen kan worden, op een wijze die de structuur van de stad en haar regio op duurzame manier versterkt. Werk is van oudsher sterk verbonden geweest met de stad, maar geraakte sinds halverwege de 20ste eeuw voornamelijk weggedrongen uit de stad.

Voor al in de stad en de 19de eeuw is werk, onder vorm van maakbedrijvigheid, nagenoeg verdwenen. Vandaag is het tijd om de aandacht uit te breiden naar de 20^e gordel waar werk nog duidelijk verweven voor komt maar ook onder druk staat.

Voor werkgelegenheid zijn er twee basissituaties die in Labo XX-werk onderzocht dienen te worden: (1) verdichting en vernieuwing van industrieterreinen en (2) maximale en kwalitatieve verweving van werkplekken in het stedelijk weefsel. Labo XX-werk is een ontwerpend onderzoek dat twee doelstellingen bijeenbrengt: strategieën uitwerken voor behoud en versterking van werk in de stadsrand en tegelijkertijd ook onderzoeken hoe werk de structuur van de stad mee kan versterken.

Het onderzoek bestaat uit verschillende deelstudies, waarvan het ontwerpend onderzoek "Werk" een onderdeel is. Dit deelonderzoek werd voorafgegaan door het verdichtings- en vernieuwingsonderzoek Labo XX.

Fig. LEESWIJZER**1 tem 10 = strategie 'ruimte voor werk'****A tem D = ontwerpend onderzoek '4 microverhalen in 1 casegebied'**

LaboXX-werk werd net als Labo XX georganiseerd om tot een diversiteit aan ideeën te komen. De grotere vrijheidsgraad binnen het ontwerpend onderzoek stimuleert de creativiteit en komt de snelheid van visievorming ten goede. Het hier gepresenteerde eindresultaat van Labo XX-werk is niet één uitgewerkte visie voor het (her)vestigen van bedrijven in de 20^e gordel. Het zal het werk zijn van drie ontwerpteamen die vanuit een eigen invalshoek naar de 20^e gordel kijken en deze ontdekken en ontwerpen. LaboXX-werk voegt zo een kritische noot toe aan de lopende onderzoeken in Antwerpen. Het ontwerpend onderzoek uit LaboXX-werk zal op zijn beurt de input leveren voor een aantal haalbaarheidsstudies. Deze haalbaarheidsstudies onderzoeken de operationele en financiële modellen die nodig zijn om de ideeën en projecten van LaboXX-werk te realiseren binnen de context van de stad. Voorliggend ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd door een team van ontwerp bureau Maat-ontwerpers, aangevuld met specifieke expertise van IDEA CONSULT (economische aspecten) en LDR (juridische aspecten).

Inhoud

Deze nota biedt de weerslag van het uitgevoerde onderzoek. Het beschrijft twee aspecten, namelijk de basisvisie voor verdere verdichting en de uitwerking ervan in vier exemplarische cases gelinkt aan de 20ste eeuwse gordel

pg 08	1. VERDRINGING
pg 12	2. ROOD VS PAARS
pg 18	3. ROOD in PAARS in ROOD in PAARS in ...
pg 20	4. INZETTEN OP DE PRODUCTIEVE STAD
pg 24	5. RUIMTE MAKEN VOOR WERK
pg 26	6. 4 STRATEGIEËN
pg 56	7. 6 AANBEVELINGEN
pg 62	8. METHODIEK
pg 64	9. PILOOTPROJECTEN
pg 66	10. STADSBEELD
pg 78	A. WERKOORD - ANTVERPIASTRAAT
pg 84	B. CONTACTVLAK - POLDERSTAD
pg 90	C. WIJKBEDRIJF - VALAAR
pg 96	D. DOORSCHUIFMANAGER - TRAMLOODS



DEEL 1 VISIE

ruimte maken voor werk



1. VERDRINGING, it's happening

Antwerpen is de economische motor van Vlaanderen. In eerste plaats de haven, maar daarnaast ook de kernstad met haar hoogwaardige stedelijke dienstverlening en in specifieke economische niches zoals toerisme, mode, diamant, Werk lijkt geen probleem te zijn in en voor de stad. Maar werk is ongelijk gespreid, zowel ruimtelijk als naar de aard van de tewerkstelling. In tegenstelling tot het algemene economische succesverhaal staan sommige vormen van werk in de stad onder druk. De stad is immers in eerste plaats een plek van tewerkstelling in de tertiaire en quataire sectoren geworden. In stedelijke diensten zeg maar. De stad lijkt, nochtans in schril contrast met de 19de eeuw, geen plek meer van industriële productie. Al is dat ruimtelijk relatief. We zien de druk vooral in de ruimtelijke verdeling van werk in de stad. Sommige wijken en districten bieden aanzienlijk meer tewerkstelling en ook de aard van het werk verschilt. Het stadscentrum richt zich als tewerkstellingspool op tertiaire en quataire diensten. Op werk in functie van het stedelijke gebruikers, consumenten en bewoners. De stadsrand biedt dan weer wel plaats voor maakbedrijvigheid. maar waar en onder welke vorm? Waar ligt er nog een mooi plekje vrij om een stedelijk maakbedrijfje op te starten?

Het stedelijk gebied fungeert inherent als een platform voor een grote diversiteit aan processen, diensten en functies. Toch lijkt één van deze functies, namelijk de industriële functie, steeds meer grip te verliezen op het stedelijke weefsel. Vooral de activiteiten met de typische 'blue collar' tewerkstelling wordt om verschillende redenen steeds vaker verbanen naar de stadsrand of zelfs naar meer perifere locaties. Het aantal bedrijven dat de stad verlaat is voor deze groep bedrijven dan ook veel groter dan het aantal nieuwe vestigingen. Voor maakbedrijvigheid, industrie, productie, logistiek, recyclage, ... is er steeds minder ruimte, figuurlijk maar evenzeer letterlijk. Bedrijvigheid wordt weggedrongen uit de stad. Ter vergelijking: Uit een meting in Brussel in 2009 is gebleken dat op jaarbasis 172.026 m² aan ateliers en opslagplaatsen is verdwenen door ombouw naar andere functies. In Antwerpen is de tendens niet anders...

Sluimerende verdringing

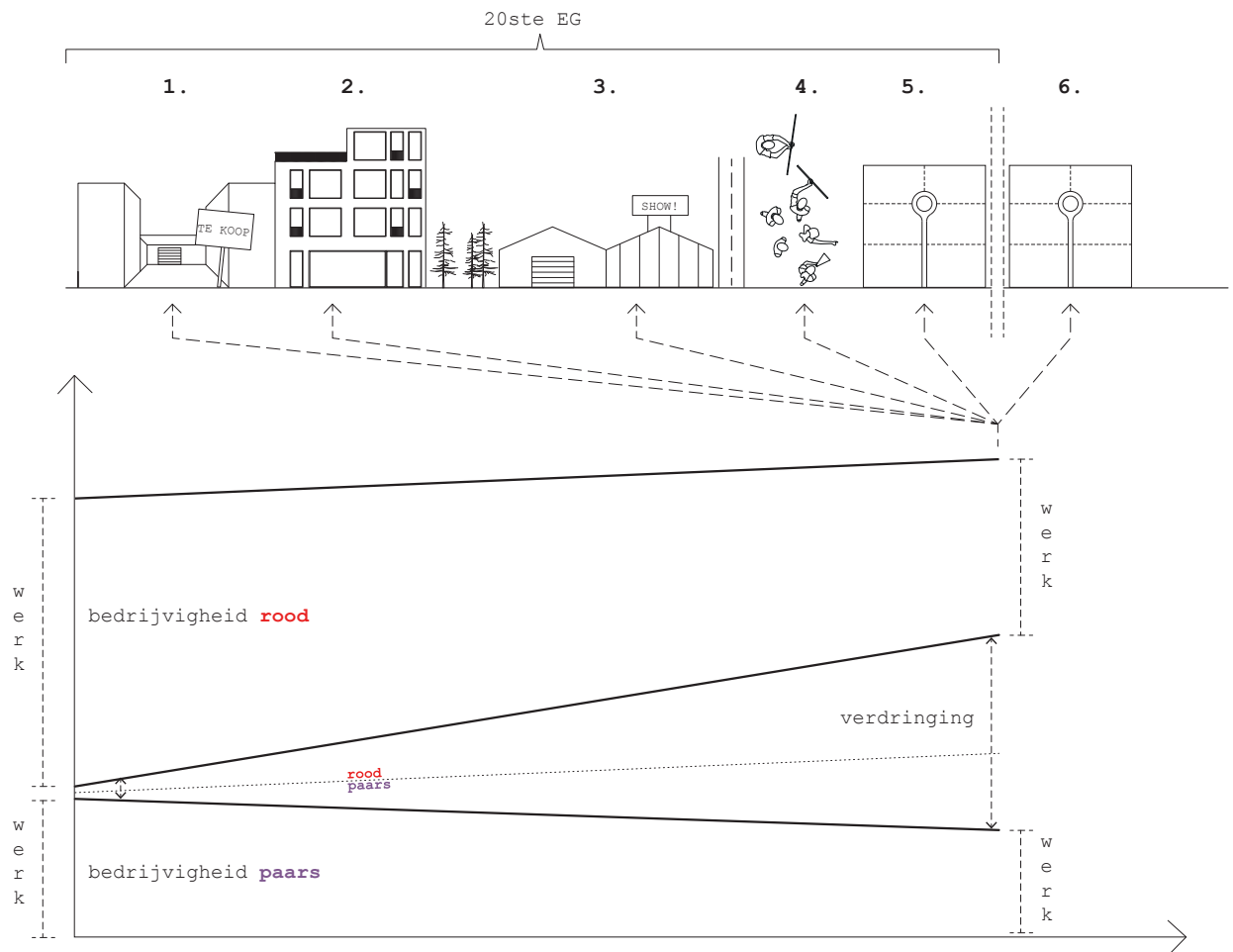
Bestaande kleinschalige maakbedrijfjes, werkplaatsen, loodsen, schrijnwerkerijen, aannemersbedrijfjes, industriële wasserijen, autocarrossiers verhuizen de stad uit omdat de huurprijzen te hoog worden, omdat buurtbewoners protesteren en procederen tegen vergunning of omdat eigenaars van dergelijke sites ze verkopen om woningen te kunnen bouwen.

Bedrijvigheid blijft achter op plekken waar wonen minder gewenst is, waar niet verder verdicht kan worden of waar de omgevingscondities (langs drukke verkeersassen) niet echt gunstig zijn. Tegelijkertijd worden er voor bedrijven specifieke terreinen gepland, ingericht en aangesneden. De planologisch en theoretisch beschikbare oppervlakte voor bedrijven, zowel in rood als paarse zones (bruto) neemt toe, maar de werkelijke beschikbare ruimte (netto) neemt door verdringing af. Bedrijvigheid dreigt een stedelijke restcategorie te worden. En dit niet alleen in de rode zone maar op sommige plaatsen zelfs in de paarse zone, waar de baanwinkels en groothandels bedrijvigheid verdringen. Maakbedrijven zijn de strijd om de stedelijke ruimte daar aan het verliezen. Welke verdringingsverschijnselen zien we? Waar treedt verdringing op? Hoe vertaalt het zich ruimtelijk?

Verdringing in de praktijk: een wandeling langsheen zes veelvoorkomende situaties in de stadsrand en erbuiten.

- 1. leegstaande bedrijfslocaties:** Weggetrokken bedrijven, speculatie op mogelijke herbestemming, tijdelijk restgebruik voor opslag en als parkeerruimte tonen langzame verdringing
- 2. bebouwen van bedrijfslocaties:** Bedrijfsloodsen die worden gesloopt en stelselmatig vervangen door woonbebouwing tonen directe vormen van verdringing
- 3. herbestemmen van bedrijfslocaties:** Loodsen worden showrooms waar verkoop primeert boven productie of waar elke band met bedrijvigheid vervalst. Groothandels gericht op naastgelegen bedrijven worden grootschalige detailhandelclusters gericht op stedelijke consumenten
- 4. tegenstand tegen bedrijfslocaties:** Protest van burens houdt bedrijven tegen in het bekomen van de nodige vergunningen door strenge wetgeving actief in te zetten tegen bedrijven. Stedelijke instanties reageren hierop en kopen bedrijfssites op om tegemoet te komen aan noden van wijkbewoners naar publiek groen, tuinen, parkeerplekken, ...
- 5. verhuis van bedrijfslocaties:** Nieuwe terreinen in de stad worden aangesneden en verkaveld om plek te bieden aan bedrijven. Een streng uitgiftebeleid en strikte regels houdt niet-bedrijven weg, maar zorgt er ook voor dat aan dit soort sites in de stad hoge kosten (voor bedrijven én stad) verbonden zijn
- 6. nog verdere verhuis van bedrijfslocaties:** Nieuwe terreinen buiten de stad worden aangesneden en verkaveld om goedkopere plekken voor bedrijven aan te bieden. Bedrijven verhuizen al makkelijk tot meer dan 30 km ver naar nieuwe bedrijventerreinen langs het hoofdwegennet.

Fig. VERDRINGING bedrijvigheid
Verdringing gebeurt nu op sluimerende wijze



Verdringsmechanismes

Waarom is het zo moeilijk om als bedrijf een plaats te vinden in de stadsrand, zeker als de woonverdichting meer voet aan de grond zal krijgen? Waarom staan bewoners zo vijandig tegenover bedrijvigheid? En vooral, hoe kunnen we hiervoor oplossingen aandragen en deze tendens omdraaien? Vier basisredenen (push-factoren) en vier opgaves. Daarnaast zullen er nog wel nog (al dan niet bedrijfsspecifieke) redenen zijn voor verhuisbewegingen en verdringing. Een correcte inschatting case per case is dus ook aangewezen.

Economisch zwakker : FINANCIËLE VERDRINGING

Een sterke kracht welke de verdringing van bedrijvigheid in de hand werkt, is de economische realiteit welke verbonden is aan de grondwaarde van het onderliggend vastgoed. Op kantelmomenten, zoals de stopzetting van de bedrijvigheid, gaat de toekomstige bestemming van het bedrijfspand samen met de waarde van de mogelijke nieuwe activiteit. De economische slagkracht van de diverse invullingsmogelijkheden is niet gelijk, wat zeker in het geval van sleetse bedrijvengedebouwen ertoe kan leiden dat de bedrijvigheid geheel verdwijnt. Zelfs in het geval waarbij de bedrijfsgebouwen nog in goede staat zijn, kunnen ook andere toepassingen louter op economische basis de bovenhand nemen. Bijgevoegde berekening illustreert dat vormen van bedrijvigheid, alsook horeca, de duimen moeten leggen voor bijvoorbeeld winkelontwikkelingen. Aangezien retail ontwikkelingen vaak kunnen fungeren in gelijkaardige ruimten als deze van een opslagruimte of werkplaats en deze vaak een dubbele huur kunnen opbrengen (zie tabel) is het zelfs op kantelmomenten van bedrijvigheid in recente panden niet uitgesloten dat een commerciële handelsactiviteit de (binnenstedelijke) bedrijfsruimte overneemt.

Vaak niet (meer) gewenst : INTOLERANTE VERDRINGING

Het concept NIMBY (Not In My BackYard) is op zich geen nieuw begrip maar is wel versterkt de voorbije jaren, onder meer door de snellere verspreiding van informatie langsheen verschillende kanalen. Nieuwe industriële ontwikkelingen maar evengoed de reeds bestaande activiteiten worden geconfronteerd met een bijzonder alerte en goed geïnformeerde omgeving, vaak georganiseerd in wijkcomités of bewonersgroepen. Ze reageren tegen de bedrijfsactiviteiten omdat ze deze, of hun afgeleide effecten zoals de verkeers- en parkeerdruk, als hinderlijk ervaren. Hinder is daarbij ook eerder een subjectief gegeven, niet direct meetbaar en vaak is hiervoor dan ook amper een goed normstelsel te bepalen. Mondige omwonenden groeperen zich echter vlot in actiecomités en bundelen hun grieven in petitities. Het antwoord van het bedrijfsleven bestaat erin om als gelijken met de omwonenden in dialoog te gaan, weliswaar geen evidente weg en minstens een investering in werkuren, doch de enige remedie indien de hinder niet kan worden voorkomen. Niet alle bedrijven zijn hiervoor klaar of kunnen hiermee goed overweg, te vaak kiezen ze, mede daarom, voor de vlucht uit de stedelijke omgeving als de relatie met de omwonenden een uitzichtloos gestalte krijgt.

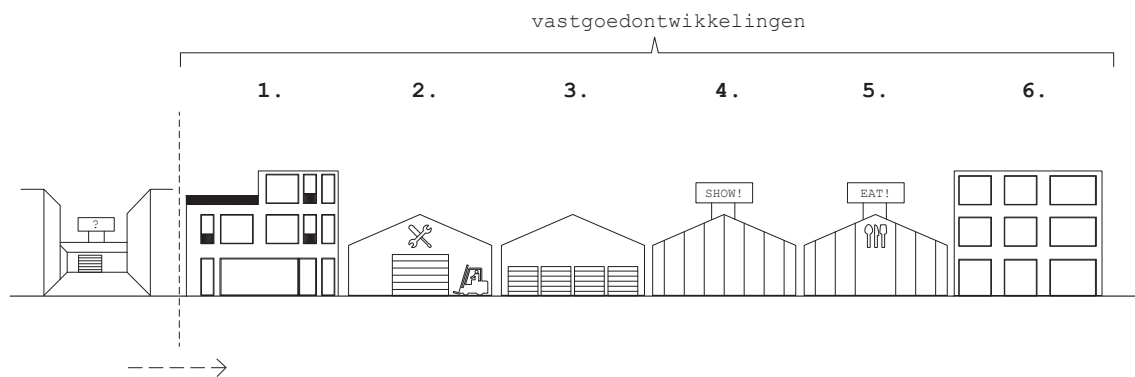
Procedurelast : JURIDISCHE VERDRINGING

Milieuwetgeving legt bedrijven steeds hogere eisen op. Wonen wordt gezien als kwetsbare en te beschermen functie. Bedrijven met hinderlijke activiteiten moeten maatregelen nemen om de hinder te beperken of uit te sluiten, naar omwonenden. Tegelijkertijd moeten ze ook diverse procedures doorlopen om de nodige vergunningen voor het uitoefenen van de aangevraagde activiteiten te bekomen. Centraal in de beoordeling staat de inschatting van mogelijke hinder. Sectorale wetgeving (VLAREM) is op dat vlak wel strikter vastgelegd, maar ook hier is er soms nog beoordelingsmarge. Daarbij wordt sterk uitgegaan van het "voorzorgsprincipe" waarbij de bescherming van de zwakkere functie (wonen) voor gaat op de uitoefening van de hinderlijke functie (bedrijvigheid). Het voorzorgsprincipe zorgt ervoor dat de vergunningsverlener als het ware geen risico's neemt. Omwonenden spelen hier bij procedures op in door te procederen tegen de komst of uitbreiding van bedrijven in hun omgeving. Aangezien bedrijven omwille van wijzigende activiteiten vrij regelmatig de milieuvergunning (en binnenkort de omgevingsvergunning) dienen aan te vragen, is de kans op een procedurele hindernis vrij groot geworden. Omwille van juridische druk, weigeringen en procedures verkiezen bedrijven locaties met grotere rechtszekerheid (bedrijventerreinen) of locaties met weinig omwonenden (buiten de stad).

Beperkte affiniteit : BELEIDSMATIGE VERDRINGING

Een onderneming heeft amper een gezicht en zelden politiek gewicht. Het aanwezige bedrijf delft daarom logischerwijs het onderspit in het getouwtrek om ruimte voor ondernemen in alle facetten, zoals mobiliteit, geluid, bouwvoorschriften, reukhinder, ... Het ligt voor de hand dat politici, politionele overheid, lokale ambtenaren eerder geneigd zullen zijn de inwoners van dienst te zijn dan een bedrijf dat voor een deel een anoniem gegeven is of een vreemde eend in de bijt welke in principe geen bijdrage levert aan de politieke draagkracht van het betrokken gemeentebestuur. Zelfs wanneer een ondernemer in zijn bedrijf woonachtig is, dan nog weegt zijn politiek gewicht minder zwaar dan dat van de omwonenden. Kortom, indien de afweging moet worden gemaakt tussen het behouden van de goodwill van een bedrijf versus de goodwill van de omwonenden dan verliest het bedrijf allicht het pleit.

Tabel. VERDRINGING bedrijvigheid
Financiële verdringing op basis van vastgoedprijzen



	grond	750				
	BOUW	huur/m ²	bouw/m ²	V/T	EUR/nut m ²	BAR
1.	woningbouw	100	1100	1,25	1700	5,88%
2.	atelier	50	715	1	1465	3,41%
3.	stockage	40	580	1	1330	3,01%
4.	retail	90	640	1	1390	6,47%
5.	horeca	75	1250	1	2000	3,75%
6.	kantoor (3verd)	110	1350	1,25	1950	5,64%

Een geheel verouderd bedrijfspand, rijp voor sloop, vormt de vertrekbasis voor de berekeningen in de bovenstaande tabel. De berekening meet het bruto aanvangsrendement voor een investeerder, welke tot doel heeft een vastgoedontwikkeling te verhuren. We vertrekken van een gelijke situatie, waarbij de aankoopprijs per m² bouwperceel gelijk is voor alle mogelijke ontwikkelingen.

Naargelang de functie van het gebouw varieert de bouwcost per m², de opbrengstmogelijkheid of huur per bebouwde m², de verhouding vloeroppervlakte per terreinoppervlakte. In de vierde kolom wordt de bouwcost per nuttige vierkante meter berekend, welke fungeert als noemer zodat met de huur als teller het bruto aanvangsrendement kan worden berekend.

Het BAR staat voor bruto aanvangsrendement en wordt simpelweg berekend door de jaarhuur te delen door de aankoopprijs van het vastgoed object. Uit de tabel blijkt duidelijk dat het rendement van woningbouw, kantoorbouw en retail een stuk hoger ligt (gemiddeld 6% BAR) ten opzichte van atelier en stockage (3% BAR).

2. ROOD vs. PAARS

ZONEREN. Om negatieve impact van bedrijvigheid op de woonomgeving tegen te gaan gingen het modernistische ideaal en de vele doorgedreven masterplannen in de geest van CIAM uit van een scheiding van functies. Wonen en werken werden gezien als gescheiden werelden die door middel van hoog performante infrastructures aan elkaar gelinkt werden. De woonomgeving werd vanuit die scheiding beschermd ten aanzien van de nadelige effecten van bedrijvigheid (milieuhinder, uitstoot, lawaai, verkeersdruk, ...). Tegelijkertijd zorgt de zonering er paradoxaal genoeg ook voor dat de bedrijvigheid beschermd wordt tegen de nadelige dynamieken die optreden in de woonomgeving ten aanzien van de daar aanwezige bedrijven (diverse vormen van verdringing van de bedrijfsactiviteiten door het wonen).

Funcitiescheiding ligt aan de basis van het planningssysteem zoals we het sinds de opmaak van de eerste gewestplannen kennen. Naast de rode zones (woongebieden) worden paarse zones (industriegebieden) afgebakend. Hoewel de rode zone als per definitie gemengd en dus stedelijk wordt beschouwd, reduceert de toegepaste wetgeving dit sterk tot een vrij eenzijdige bescherming van de woonfunctie. Recentere planningsinitiatieven sinds RSV (s-RSA) en de inzet op meer strategische instrumenten leken meer flexibel om te gaan met bestemmingen en rigoureuze funcitiescheiding zoals ze voorkomen op de gewestplannen. Toch bevestigt de dominante projectaanpak de zoneringsgedachte.

Zo mikken het merendeel van de planningsinitiatieven voor ingrepen in de stad op ofwel het versterken van het wonen (zoals de vele masterplannen, ontwikkelingstrajecten en het vertalen daarvan in RUP voor woonomgevingen in Antwerpen: Eilandje, Nieuw-Zuid, Eks-terlaer, Groen zuid Hoboken, ...), ofwel op het uitwerken van nieuwe bedrijvenzones waar expliciet overheidsmiddelen ingezet worden om ruimtes te ontwikkelen voor bedrijvigheid (zoals bijvoorbeeld Bluegate of het Kaderplan voor het Albertkanaal).

Woongebieden

Zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. (KB van 28 december 1972)

Belangrijke nuance wordt aangebracht bij de toelaatbaarheid van de opgesomde 'nevenfuncties' (omzendbrief van 8 juli 1997) Concluderend stelt de omzendbrief dat in een woongebied de mogelijkheden moeten worden voorzien opdat de gezinnen hun sociaal-culturele en economische activiteiten zouden kunnen ontplooiën in een gunstig woonmilieu. Dit impliceert een evenwicht tussen woonst, productie, diensten, recreatie en natuur.

Industriegebieden

Zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop. (KB van 28 december 1972)

Aanvullende aanduidingen:

- de gebieden voor vervuilende industrieën. Deze zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd;
- de gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd;
- de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

VERDRINGING, it's happening
Antwoord vandaag:
zonering



1.



3.



5.



2.

4.



6.



PAARS. Het havengebied, de Scheldeboorden in Hoboken, een ruime zone langsheen de A12 en de omgeving van het Albertkanaal. Antwerpen kent, door de oogharen gekeken, vier grote bedrijventerreinen. Paars ingekleurd op het gewestplan en daarmee exclusief planologisch voorbehouden voor maakbedrijvigheid. Alhoewel...

De bedrijvenzone langsheen de A12 transformeerde (via oogluikende bouwvovertredingen...) ondertussen deels tot baanwinkel-koopcentrum. Drie industriezones dus. En eigenlijk telt het havengebied ook niet mee. Het valt, op basis van verschillende criteria (zoals afbakening, watergebonden karakter, uitgiftebeleid, aard van de bedrijvigheid en schaal ervan, ...) eigenlijk buiten de scope van stedelijke maakbedrijvigheid. Twee dus. En dan nog. De bedrijvenzone langsheen het Albertkanaal én de Schelde zijn nogal sleets, volgebouwd aan de ene en deels vervallen aan de andere kant. Bedrijventerreinen met bijzonder weinig opportuniteiten voor bijkomende stedelijke tewerkstelling. Althans zonder bijkomende ingrepen. Gelukkig bleken bij de eerste blik op de kaart nog wat kleinere plekken buiten beschouwing te vallen. In Hoboken, aan de Craeybeckxtunnel, op de rand met Mortsel, aan het Galgenweel, tussen de sporen en aan de Bredabaan blijken nog wat bedrijvenzones te liggen. Maar ook hier uitdagingen. Vaak gaat het om sites die opnieuw door andere dan maakbedrijven zijn ingenomen. Veel baanwinkels... Of het gaat om bedrijvensites die ingenomen zijn door een paar grote bedrijven. Op slot eigenlijk...

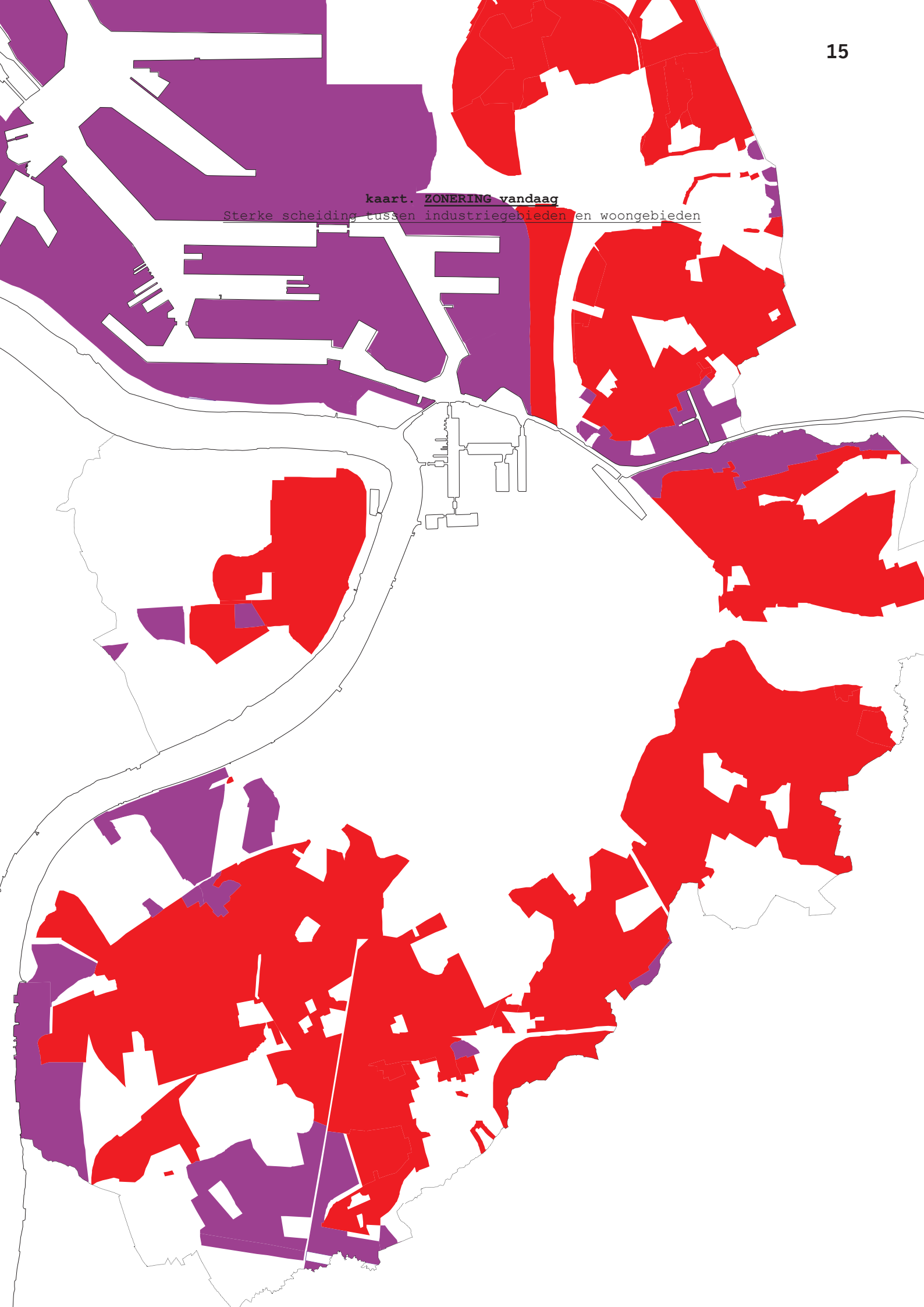
De paarse zones werden afgebakend om plaats te vrijwaren voor industriële bedrijvigheid, maar van naderbij bekeken is het aanbod in Antwerpen vrij beperkt. De vraag naar lokale bedrijvigheid wordt ondertussen ver voorbij de stadsgrens opgevangen. Tijd om terug plaats te maken voor bedrijvigheid. Deze hoeft zich niet enkel in het paarse gebied in te passen. Vele vormen van bedrijvigheid, zeker van nieuwe stedelijke maakbedrijvigheid, hebben een beperktere milieu impact, zijn minder verkeersgenererend en richten zich op de stedelijke arbeids- en consumptiemarkt. Dergelijke bedrijfjes horen thuis in de stad. Ruimtelijk zijn ze vrij goed verweefbaar met andere functies in de stad en kunnen ze zeker een meerwaarde voor vormen.

ROOD. De rode kleur op het gewestplan wordt te vaak aanzien als woonzone. De rode kleurt impliceert een zone bestemd voor een mix aan stedelijke functies met naast wonen ook ruimte voor horeca, winkels, voorzieningen, publieke ruimte, zorg én bedrijvigheid. Dit naar het beeld van de 19de eeuwse stad en Borgerhout intra-muros is exemplarisch. Een dens bebouwd bouwblokkenweefsel met in de schil woningen, winkels en buurtcafés en in de pit loodsen met bedrijfjes, zorgplekken en scholen. Een weefsel waarin functies verweven zitten. En toch...

Het rode impliceert vaak een verenging naar wonen. Dat is geen conceptfout van de zone-ring die met deze zone een expliciet verweven gebied beoogde maar een logisch gevolg van marktwerking. In de rode zone kunnen verschillende functies ingepast worden en priemeert al snel de economisch competitievere functie. Bondig gesteld: in de rode ingekleurde stad verdringt wonen de andere functies. Dit zien we vooral in de 19de eeuwse gordel (in het stadscentrum verdringen dan weer functies als kantoren en vooral winkels het wonen op hun beurt). Bij verdere verdichting van de 20E gordel zal ook hier de concurrentie om de ruimte verscherpt worden. Druk op de ruimte leidt tot strijd om dezelfde ruimte.

legende
ZONERING vandaag:

-  bestemming industrie/kmo
-  bestemming wonen



kaart. ZONERING vandaag

Sterke scheiding tussen industriegebieden en woongebieden

We stellen vast dat vandaag de dag amper 25% van alle economische activiteiten gehuisvest is op een bedrijventerrein. Dit wil zeggen dat het grootste deel van de economische activiteiten verweven zijn met andere functies. Er zijn echter grote verschillen naar gemiddelde grootte van een onderneming. Het percentage aan vestigingen op een bedrijventerrein ligt voor vestigingen met minder dan 5 werknemers op amper 11% en voor de groep met 5 tot 9 werknemers op 24%. Nochtans zijn deze groepen goed voor 56% van alle ondernemingen in Vlaanderen. Ook naar sector zijn er uiteraard duidelijke verschillen. Zo loopt dit percentage op tot 33% voor de lichte industrie en 88% voor de zware industrie. Toch is er nog steeds een duidelijk aandeel ondernemingen uit de secundaire sector dat niet op een bedrijventerrein gehuisvest is en dus in principe verweven.

Ook in de 20E gordel rond Antwerpen kunnen we zo verschillende bouwblokken identificeren met daarbinnen economische activiteiten of toch huisvestingsmogelijkheden voor economische activiteiten. Echter, zoals ook al eerder bleek, staan deze 'eilandjes' van economische activiteiten sterk onder druk van verdringing. Het al dan niet verweefbaar zijn van bedrijven in een woonomgeving hangt van een heel aantal factoren af. In de economie zijn een aantal tendensen vast te stellen, elk met hun impact op de mate van verweefbaarheid/hinderlijkheid van economische activiteiten.

Diverse aspecten maken bedrijven moeilijk verweefbaar in een woonomgeving, of toch bij de eerste oogopslag:

1. MILIEUASPECTEN. Bedrijvigheid zorgt voor milieuhinder ten gevolge van de industriële of hoogdynamische bedrijfsprocessen. Ze zorgen mogelijks voor uitstoot, lichthinder, geluidsoverlast. Dergelijke aspecten spelen echter door ver doorgedreven technologische innovaties steeds minder een rol. De technologische innovaties (o.a. op het vlak van luchtfilters, geluidsisolatie...) zorgen ervoor dat de hinder die bedrijven veroorzaken sterk beperkt kan worden. Ook bedrijven die vroeger zeer hinderlijk waren (bijv. koffiebranderijen) kunnen nu door technologische verbeteringen terugkeren naar de stad (eventueel op kleinere schaal) waar ze eveneens kunnen bijdragen tot de stadsbeleving. Als onderdeel van deze discussie speelt ook de regelgeving. Bij autogarages kan de showroom activiteit bijv. perfect verweefbaar zijn, maar als er in de garage een spuitactiviteit aanwezig is, mag dit omwille van regelgeving (milieuvergunning) niet in woongebied.

2. VERKEERS- en PARKEERDRUK. Daartegenover staat dat bedrijven steeds meer verkeer veroorzaken, voor zwaar verkeer en transport van het bedrijf zelf, maar ook van werknemers en bezoekers (klanten, leveranciers, detailhandel). Ze veroorzaken niet enkel een verhoging van de verkeersstromen, maar nemen ook veel van de beschikbare parkeer ruimte in de wijk in.

Dit bezoekerstransport is ook een reden waarom meer en meer hoogdynamische activiteiten die geen bedrijvigheid zijn (bijv. bowling, dancing,...) naar bedrijventerreinen komen. Dit transport hoeft echter niet noodzakelijk als een gegeven beschouwd te worden. In sommige regio's focust men op aanpassingen van de transportstromen zodat het bedrijf toch verweefbaar kan blijven op zijn huidige locatie. Door steeds meer bedrijven wordt ingezet op een modal shift of worden er aanpassingen gemaakt om de verkeersstromen aan te passen aan de (stedelijke) omgeving. Andere opties bestaan er in te werken met venstertijden waardoor leveringen gebeuren op tijdstippen die minder hinderlijk zijn voor buurtbewoners. Parkeerdruk kan door het bedrijf zelf ondervangen worden door actief mee te voorzien in beschikbare parkeeropties.

3. SCHAAL van het bedrijf of van het AANTAL bedrijven. Grotere gebouwen stoten op weerstand wanneer ze in woongebied gesitueerd zijn: ze nemen veel ruimte in, verharderen de buurt en belemmeren het uitzicht en bezonning. De tolerantie van omwonenden neemt af: de bestaande zonevreemde bedrijven hebben jarenlang op hun locatie kunnen functioneren. Maar op zo'n locatie een nieuw bedrijf inplanten wordt vandaag niet meer aanvaard. Het aantal bedrijven speelt een rol: één bedrijf kan perfect verweefbaar zijn, maar tien van deze bedrijven in één wijk is dat niet en zorgt voor protest van omwonenden.

Er zijn daarnaast ook redenen waarom bedrijven zelf kiezen voor een locatie op een bedrijventerrein:

4. PRIJS: Het prijsverschil tussen bedrijfs- en woonkavels ervoor dat bedrijven een locatie op bedrijventerrein verkiezen, zeker gezien de toegenomen NIMBY intolerantie van bewoners tegenover bedrijfsactiviteiten in hun omgeving (zie ook eerder).

5. ONAANGEPASTE RUIMTE: Ook de uitrusting en indeling van de concrete bedrijfskavels speelt een rol. Bedrijven kiezen voor zo recht mogelijke kavels. In woongebied zijn de kavels vaak te klein of te onregelmatig van vorm.

6. GEBREK AAN UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN: De bestaande locatie van een bedrijf in woongebied zit vaak volledig tegen de andere eigendommen en woonkavels aan. Dit biedt bedrijven geen mogelijkheden om lokaal uit te breiden tenzij tegen hoge kosten en louter op basis van opportuniteiten doordat burelen woningen of percelen verkopen. Dit valt zeer moeilijk in te plannen in de lange termijnsondernemingsstrategie van bedrijven. Dit drijft bedrijven naar professionele locaties waar het makkelijker is een ijzeren voorraad aan te leggen voor toekomstige uitbreidingen.

7. GEBREK AAN KENNIS: Bedrijven zijn bovendien te vaak onwetend over de mogelijke locaties binnen woongebied. Dergelijke sites worden minder actief gepromoot doordat er geen even sterke verkooporganisatie bestaat, zoals bij een (recent ontwikkeld) bedrijventerrein.

8. DRUK OP HET BEDRIJVENTERREIN: tenslotte neemt ook daar de druk sterk toe. Meer en meer stelt men vast dat er een gestegen vraag is naar ruimte voor KMO-units. Dit komt omdat de kavels in woongebied schaarser worden. Zelfstandigen of kleinere bedrijven kunnen niet meer in woongebied terecht voor hun opslag van materiaal (of het is er te duur) en verkiezen een loods op bedrijventerrein. Daar worden grotere kavels die niet onmiddellijk verkocht worden, opgedeeld in kleinere oppervlaktes voor KMO units. Dit beantwoordt aan een vraag vanuit de bedrijven, maar houdt ook het gevaar in dat grote bedrijven geen geschikte kavel meer vinden.



3. ROOD in PAARS in ROOD in PAARS in ...

Op schaalniveau van de stedelijke regio als geheel is de functiemix van wonen, werken en voorzieningen de voorbije tweehonderd jaar amper veranderd. Waar echter vroeger de 'korrelgrootte' van de functiemenging het pand was is dit nu opgeschaald naar blok of wijkniveau. De stedelijke omgeving als geheel is dus steeds meer opgebouwd uit eerder monofunctionele blokken. Vooral de industriegebieden en de bedrijventerreinen verhuizen steeds meer naar monofunctionele enclaves in de stadsrand. Deze functiescheiding zit diepgeworteld in ons planologisch denken en was waardevol in het kielzog van industrialisatie en economische modernisering maar heeft steeds minder te maken met het wonen, leven en werken van de 21ste eeuw.

Labo XX-werk wil verdichting als stadsvernieuwing van werkgelegenheid samen laten gaan. Het vertrekpunt van dit onderzoek is de veronderstelling in het ruimtelijk discours dat menging van functies nuttig is vanuit overwegingen van duurzame stedenbouw en ruimtelijke ordening. De voordelen van functiemenging zijn echter talrijk. Zo kan het levendigere en aantrekkelijkere gebieden creëren, de veiligheid verhogen door het verhoogde toezicht overdag en zorgen voor een efficiënter en duurzamer ruimtegebruik,... Kortom functiemenging kan een meerwaarde betekenen voor de stedelijke samenleving in al haar facetten. De haalbaarheid van functiemenging wordt bepaald door de 'verenigbaarheid' van de activiteiten. Deze verenigbaarheid is echter een veranderlijke maatstaf en dus sterk afhankelijk van plaats en tijd. Wat vroeger vanzelfsprekend geacht werd, kan nu geconfronteerd worden met een toenemende intolerantie en omgekeerd. De mate van verweefbaarheid heeft daarnaast ook te maken met de draagkracht van een gebied. Vaak wordt hierbij enkel rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht terwijl ook de economische dimensie, de milieudimensie, de sociale dimensie en de mobiliteitsdimensie een bepalende rol kunnen spelen. Voegen we daar de soms starre houding van het beleid inzake regelgeving en de onwilligheid/onkunde van gebiedsontwikkelaars aan toe dan definiëren we meteen enkele grote obstakels voor een geslaagde functiemenging.

Bovendien is functiemenging in de stad een historisch gegeven. Het is er gewoon altijd al geweest. Het kaartbeeld hiernaast toont de aanwezigheid van diverse economische functies -van industrie, KMO's en maakbedrijfjes tot kantoren en handel- in de 20ste eeuwse gordel. De ruime spreiding van deze functies is duidelijk. Ze komen voor in het binnengebied van bouwblokken, langsheen de steenwegen, in de oude districts-dorpskernen, in kleine clusters langsheen infrastructuren, ... De vraag is dus niet of de functiemenging er is maar vooral hoe we die functiemenging, tegen de tendensen van verdringing en functionele zonering in, kunnen behouden in de 20E gordel.

legende

BEDRIJFVIGHEID vandaag:

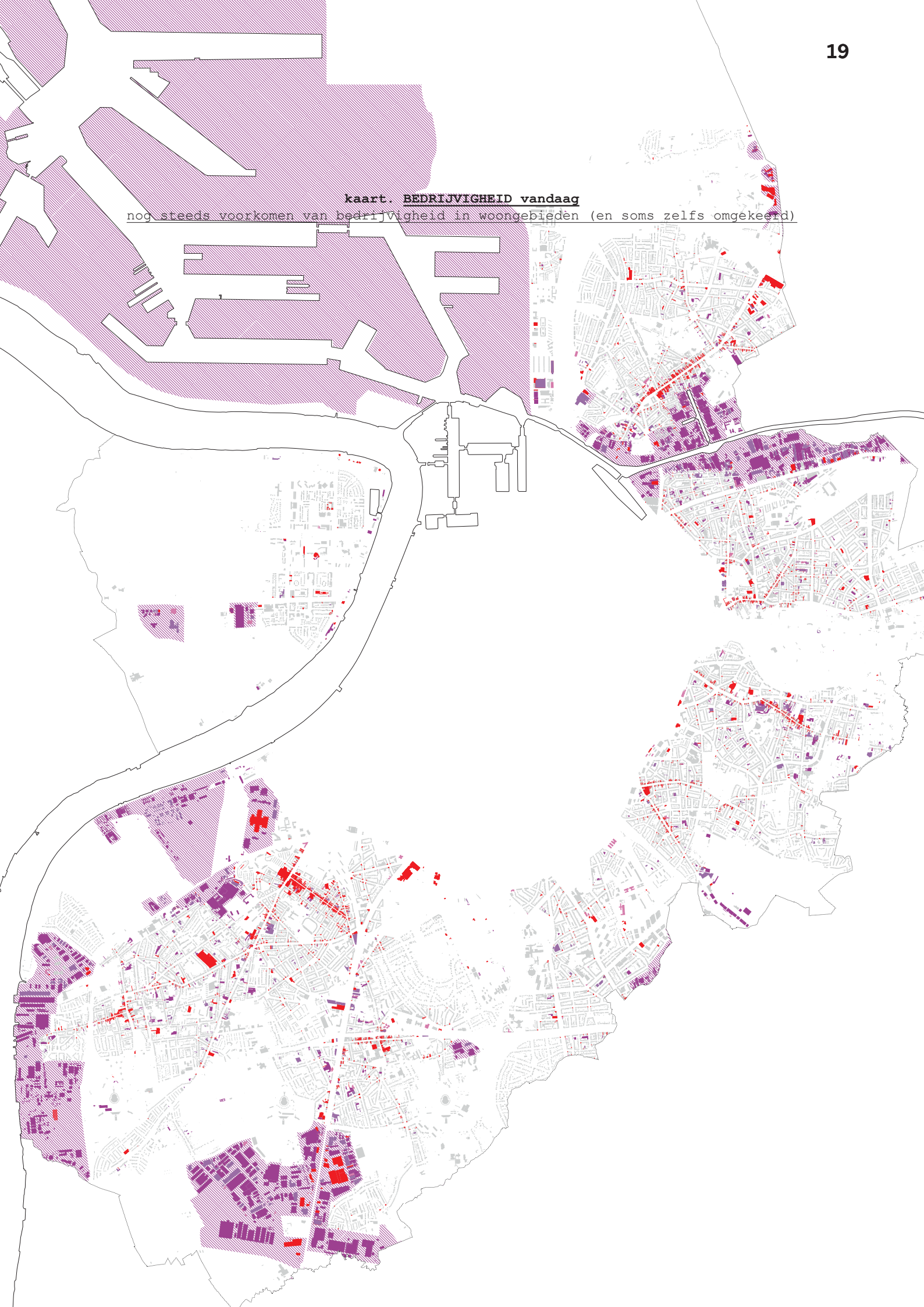
bedrijventerrein:

-  hoofdgebruik industrie
-  hoofdgebruik kmo
-  hoofdgebruik kantoor
-  hoofdgebruik handel-horeca

woongebied:

-  hoofdgebruik industrie
-  hoofdgebruik kmo
-  hoofdgebruik kantoor
-  hoofdgebruik handel-horeca
-  hoofdgebruik wonen+voorzieningen

kaart. **BEDRIJFVIGHEID vandaag**
nog steeds voorkomen van bedrijvigheid in woongebieden (en soms zelfs omgekeerd)



4. It's the economy!

INZETTEN OP DE PRODUCTIEVE STAD

Deze zoektocht naar ruimte voor werk richt zich bewust op ruimte voor blue collar tewerkstelling. Op plaats voor grotere industriële bedrijven tot kleinschalige aannemers, ambachtelijke ondernemingen, KMO's, maakbedrijfjes. Op zeer uiteenlopende vormen van ondernemingen die wel gemeen hebben, ongeacht schaal, kapitaalsinzet, technologische ontwikkeling of sector, dat ze gericht zijn op productie. Dergelijke vormen van ondernemen zijn per definitie steeds meer stedelijk aan het worden. Ze vinden hun eigen economische logica van klanten, grondstoffen, personeel, kapitaal en kennis in de stad maar ze bieden ook een antwoord aan een aantal uitdagingen waar de stad voor staat, zoals verkeerscongestie, sluiten van kringlopen, efficiënter ruimtegebruik en sociale inclusie. Een productieve stad is een kwalitatieve stad en vereist een aanpak die streeft naar een strategische verankering van de toekomst van de economie in het weefsel van de 21ste-eeuwse stad. Internationale uitdagingen en tendensen onderstrepen de noodzaak van de herintroductie van de maakindustrie in onze regio's: van productie die de koppeling maakt tussen kennis, innovatie en productie tot circulaire economie die inzet op kortere ketens en stromen van grondstoffen en energie.

De herwaardering van werk en productiviteit vertrekt vanuit de overtuiging dat in de stad en in de stadsrand of 20^e gordel in het bijzonder, het fundament gelegd kan worden voor de productieve stad van de toekomst, waarbij uiteenlopende winsten kunnen worden geboekt. Het onderzoek van Labo XX-werk onderzoekt een betere afstemming tussen de veranderende economie en de organisatie van de ruimte voor productieve activiteiten in die 20^e gordel. Hoe kunnen ruimtelijke kwaliteit en stedelijke economie elkaar versterken en wie maakt de productieve stad? De resulterende beelden van de productieve stad zullen fundamenteel anders zijn dan de gekende beelden van tewerkstellingsplakken in de binnenstad.

"A healthy city is a productive city. This requires an approach that strives for a strategic anchoring of the future of the economy in the fabric of 21st-century city. International challenges and trends underline the need to reintroduce the manufacturing industry to our regions: from manufacturing that makes the link between knowledge, innovation and production, to a circular economy committed to shorter chains and flows of materials and energy." Atelier BXL Productive Metropolis - Architecture Workroom Brussels)

Vestigingsfactoren en de productieve stad

Diverse aspecten bepalen of bedrijven zich al dan niet op een locatie willen vestigen. Op basis van diverse literatuurbronnen uit de discipline van de ruimtelijke economie definiëren we zelf negen clusters van vestigingsfactoren. Hoewel de vestigingsfactoren vrij theoretisch zijn, geven ze we een belangrijke indruk van de criteria die essentieel zijn voor het uitbouwen van bedrijvigheid. Voor een aantal van deze factoren is de locatie al dan niet in de 20^e gordel essentieel. Zo biedt de stadsrand een aantal troeven voor bedrijvigheid ten opzichte van het stadscentrum en de terreinen verder weg van de stad. De 20^e gordel biedt uitdrukkelijk een aantal kansen voor andere vormen van tewerkstelling in de stad. Tewerkstelling die zich niet richt op dienstverlening of consumptie, maar op productie. De 20^e gordel kan de rol over nemen van wat de 19de eeuwse wijken opnamen bij de uitbouw van de industriële activiteiten in de stad op het einde van de 19de eeuw tot halverwege de 20ste eeuw. De stadsrand of de 20^e gordel lijkt een zeer geschikte plek om bedrijf te houden. Een eerste screening van vestigingsfactoren biedt alvast inzicht in een aantal parameters die essentieel zijn om bedrijf te houden.

Maar zoals aangehaald zijn de vestigingsfactoren eerder theoretisch, zeker voor kleine en opstartende bedrijven. Hun vestiging hangt in grote mate af van "toevalligheden": waar woont de zaakvoerder? waar vind deze ruimte voor een eerste bedrijfsvoering? wat kan hij betalen? kan hij via een netwerk makkelijk aan ruimte geraken? Ook deze aspecten zijn van belang in de 20^e gordel. Als de stad verder doorgroeit dan zullen ook de stedelijke aspecten die net bepalend zijn voor de opstart van bedrijven cruciaal zijn en wordt het nog belangrijker om ruimte te bieden voor spontane opstart en doorgroei van bedrijven. Een van de troeven van de 20^e gordel is momenteel nog het aanbod aan nog niet geclaimde plekken, restruimtes, leegstaande loodsen, vacante showrooms of kantoorgebouwtjes. De druk op doorverstedelijking en verdichting zal net het aanbod aan dergelijke plekken onder druk zetten en beschikbare ruimte van en voor bedrijven verdringen. Om daar ruimte te houden is een actief overheidsbeleid essentieel daar waar vestiging van dergelijke kleine maakbedrijfjes momenteel vooral zich spontaan organiseert.

Fig. VESTIGINGSFACTOREN

Diverse actoren bepalen of een bedrijf zich in een regio wil vestigen of niet.



bronnen:

Vestigingsgedrag van bedrijven in Vlaanderen (2008 - P.Cabus)
Enquête herlokalisatie bedrijven in bedrijventerreinen (POM Antwerpen)

Troeven van de 20^e Gordel

1. **RUIMTELIJKE FACTOREN.** Het ruimtelijk aanbod staat centraal en dit zowel vanuit de opgave van het onderzoek als vanuit het huidige potentieel en de druk erop. De kaartbeelden tonen een breed en divers aanbod vandaag aan beschikbare ruimtes, terreinen en gebouwen voor het vestigen van bedrijvigheid. Dit is essentieel voor bedrijven. Maar de aard van de ruimtes en de beschikbaarheid naar de toekomst staat onder druk in de 20^e gordel. De centrale uitdaging bestaat er dus in het aanbod kwantitatief grotendeels te behouden en kwalitatief verder op te laden door veel gerichter ruimtes aan te bieden die op maat zijn (oppervlakte, ligging, connecties, faciliteiten, ...) de specifieke aard van productiebedrijven in de stadsrand.

2. **NETWERKFACTOREN.** De locatie in stedelijk gebied laat toe makkelijker te verknopen in de daar al aanwezige netwerken tussen bedrijven, belangengroepen en diverse andere stedelijke spelers. Dit is essentieel voor de nieuwe productieve activiteiten in de stad. Ze zijn niet louter gericht op leverancier-afnemer-relaties, maar vervlechten in diverse netwerken waarin onderwijsinstellingen, kennissectoren, verwerkingsbedrijven, freelancers, culturele instellingen, creatieve sectoren ook betrokken zijn. Dit biedt immers interessante kansen voor specifieke productniches en samenwerkingen. De stadsrand is afzetmarkt waarbij productieactiviteiten veranderen, verscalen en dichter en directer bij de klant/eindgebruiker komen te staan. De 20^e gordel kan daarvoor niet alleen gebruik maken van de nabijheid bij het stadscentrum, maar ook van eigen netwerken. Steeds meer van dergelijke stakeholders vestigen zich er. Bovendien biedt de verdere verdichting niet enkel het perspectief van meer potentiële professionele partners, maar ook van consumenten. Een stedelijke omgeving gaat immers hand in hand met een verhoogde concentratie aan mensen, bewoners en ook bezoekers. Ze vormen natuurlijk een concentratie aan potentiële eindgebruikers.

3. **ONTSLUITINGSFACTOREN.** De stadsrand biedt een zeer gevarieerd aanbod aan verplaatsingsmogelijkheden. Ze is niet eenzijdig georiënteerd en biedt kansen voor een meer stedelijke vorm van productiviteit (waar verbindingen tussen bedrijven, producenten, leveranciers, werknemers, klanten en consumenten meer essentieel zijn dan een snelle (snelweglocatie) of tri-modale ontsluiting (havens, knopen) voor internationaal georiënteerde bedrijven. Diverse nieuwe vormen van stedelijke vervoerssystemen, vooral in kleinschalige logistiek spelen hier nu al op in.

4. **MILIEUFACTOREN.** Een van de redenen voor verdringing van bedrijvigheid uit het stedelijke gebied is de (vermeende) impact van de activiteiten op de woonomgeving. We zien echter dat de industriële sector aan het veranderen is. In vele gevallen worden de directe relaties met de klanten/eindgebruikers belangrijker, wordt de schaalgrootte van de vestigingen kleiner en worden productietechnieken flexibeler en intelligenter. Productie kan dus steeds meer lokaal plaatsvinden en mogelijks zelfs in kleine productiegebouwen in de stad, dicht bij de gebruikers. Technologische innovaties zorgen ervoor dat bepaalde productieactiviteiten zeer zeker kunnen in stedelijke context, met weinig hinder en zeer beperkte of onbestaande gezondheidsrisico's. Bedrijven kunnen zich dus makkelijker in deze omgeving vestigen.

5. **FACTOREN GRONDSTOFFENCYCLUS.** De stad is een bron van grondstoffen (zowel voor producten als naar energie) en de uitwisseling ervan lijkt kansrijk in de 20^e gordel. Het gebied is ruim en daardoor potentieel interessant winningsgebied. Het kan ook, een aantal linken leggen tussen grotere spelers/stromen in de stadsregio, iets wat moeilijk te organiseren is in het stadscentrum of ver van de stad. Nabijheid is een essentiële voorwaarde voor het efficiënt uitwisselen van stromen.

6. OMGEVINGSFACTOREN

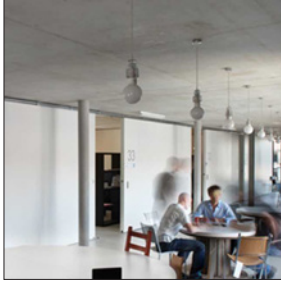
Bedrijven letten niet enkel op directe aspecten van de bedrijfsvoering maar ook op indirecte aspecten uit de omgeving. Voorzieningen voor ondernemers, werknemers of klanten bieden mogelijkheden voor het uitbouwen het netwerk of het verhogen van de werk- en leefkwaliteit. De verder verstedelijking van de 20^e gordel biedt daartoe verdere kansen (het principe van Micro-centraliteit zet hier sterk op in), maar kan ook een aantal bestaande kwaliteiten (groene omgeving, rust) onder druk zetten. Het uitwerken van nieuwe bedrijfslocaties of opwaarderen van bestaande locaties kan expliciet hieraan gekoppeld worden door niet louter te redeneren vanuit het aanbieden van ruimte voor bedrijven, maar door de kwaliteiten van en voor de omgeving mee te versterken (cfr micro-centraliteit). Eventuele weerstand van de omgeving ten aanzien van bedrijvigheid kan hier mee door ondervangen worden. Bedrijvigheid wordt een middel om stedelijkheid te versterken en kwaliteit toe te voegen voor de directe omgeving.

7. **ARBEIDSFACTOREN.** Een grote uitdaging voor de 20^e gordel kan ook als troef beschouwd worden: de gordel is een grote concentratie aan arbeidskrachten. In oktober 2015 telde de stad 35.934 niet-werkende werkzoekenden. Het grootste deel (iets meer dan 50%) van deze werkzoekenden is overigens laaggeschoold, een groep die in vele gevallen baat heeft bij een aanwezigheid van tewerkstellingsmogelijkheden in de secundaire sector. De 20^e gordel biedt, eventueel via scholingsinitiatieven, een ruim aanbod aan personen met een technisch profiel.

8. **BESTUURLIJKE FACTOREN.** Net zoals bij de financiële factoren voert het beleid momenteel ten aanzien van dergelijke omgevingen geen specifiek beleid. De stedelijke overheid en administratie zet wel in op het aantrekken, begeleiden en faciliteren van bedrijven binnen de stad, maar heeft voor productiebedrijvigheid geen specifieke instrumenten of aanpak. (zoals die wel bestaat voor watergebonden activiteiten, winkelstraatmanagement of kantoorfuncties)

9. **FINANCIËLE FACTOREN.** Een heel aantal fiscale instrumenten of stimulansen zijn weinig ruimtelijk specifiek op deze schaal. Momenteel wordt er door diverse overheden weinig ruimtelijk gedifferentieerd. De stadsrand biedt vanuit dit perspectief weinig extra troeven. Enkel de vastgoedprijzen zijn hierin een bepalende factor. Zoals aangehaald staat de stadsrand onder druk. Vastgoedprijzen verhogen door verdringing. Deze tendens zal enkel, zonder gewijzigd beleid of specifieke initiatieven, enkel vergroten. Dit vormt een belangrijk aandachtspunt om bedrijven te houden in de 20^e gordel.

Winkelhaak



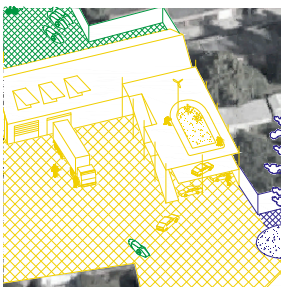
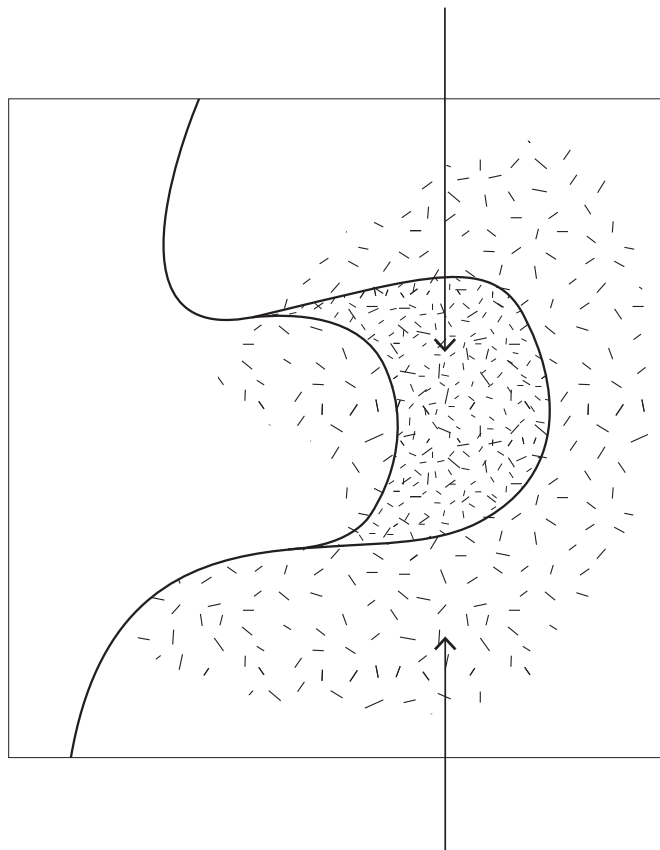
Ecohuis



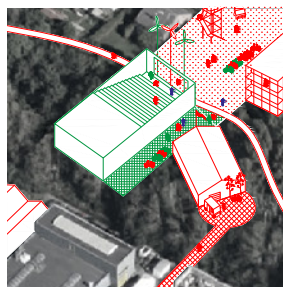
Idealabs



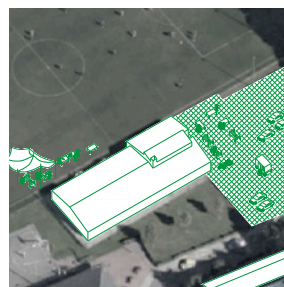
Indian Caps



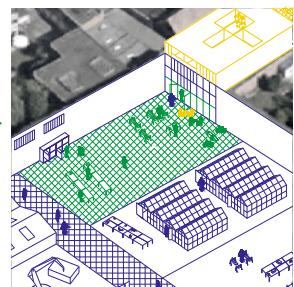
Het werkoord



Het contactvlak



Het wijkbedrijf



De doorschuifmanager

Fig. De 20^e gordel als Productive City
diverse kansen en troeven voor specifieke vormen van werk

5. RUIMTE MAKEN VOOR WERK

De verwachte bevolkingsgroei zal leiden tot een stijgende vraag naar woningen, voorzieningen (inclusief groen) en naar ruimte voor werk. Verdringsmechanismes dreigen er echter voor te zorgen dat de verdichting vooral ten goed zal komen van een eenzijdige stedelijk-consumptieve vraag (naar woningen en voorzieningen) en dat daarin de productieve ruimtes het onderspit zullen moeten delven. Het is essentieel ruimtes voor werk te herwaarderen en te koppelen aan de vraag naar de andere ontwikkelingen. Dit vraagt op zich ook expliciet om actief beleidsingrijpen. Het versterken van de stedelijke verankering van werk impliceert ook een stedelijk en verspreid patroon van voorkomen van werk in de 20^e gordel. Maar het impliceert vooral een aanpak die niet louter inzet op planologisch voorzien van werk, ruimte (her)bestemmen, maar overwegend op het faciliteren van bedrijven in het vinden van een plek voor werk.

Het verspreide en verweven voorzien van WERKPLEKKEN in de stad vraagt om het uitdrukkelijk koppelen binnen verschillende mechanismes van zowel ruimtelijke ingrepen om plaats te maken en houden voor werk maar ook om het verweven met bijkomende woningen en voorzieningen of het verbeteren van de leefkwaliteit in bestaande woonomgevingen. Tegelijkertijd vraagt het om scherper gedefinieerde ROLLEN voor de verschillende stakeholders die aan de slag gaan in de stad. Hiermee stellen we een mechanisme, eerder dan een patroon voor van herwaardering en verdichting van tewerkstelling in de 20^e gordel voor, onder de vorm van diverse complementaire opgaves en strategieën: RUIMTE MAKEN VOOR WERK.

Deze strategie koppelt aan het letterlijk voorzien van bedrijfsruimte ook een aantal andere aspecten die bedrijven ademruimte, gesprekruimte, regelvrije ruimte of onderhandelingsruimte kunnen bieden en die ondersteund worden vanuit een aantal rollen die diverse stakeholders kunnen opnemen. Zo kan ruimte geboden worden voor bedrijvigheid in de volledige 20^e gordel, op bedrijventerreinen en in woongebieden.

Verdichting

De stad Antwerpen kende de afgelopen jaren een snelle bevolkingsgroei en deze groei zal de komende jaren volgens de prognose aanhouden. Dit betekent een behoefte aan bijkomende woningen en voorzieningen maar eveneens aan bijkomende werkplekken. De stad wil de toekomstige bevolkingsgroei en de noodzakelijke werkplaatsen voornamelijk in de 20^e gordel opnemen en ziet dit meteen als een opportuniteit om de kwaliteiten van dit gebied te versterken. Vanuit het concept micro-centraliteit werd vanuit de studie LaboXX gesteld dat verdichting gekoppeld diende te worden aan bijkomende voorzieningen. Het resulterende patroon zou een fijnkorrelig patroon van verdichting en verstedelijking toevoegen aan de mono-centraliteit van het stadscentrum en de polycentraliteit van de oude districtcentra. De verdichtingsplekken kunnen zo nieuwe lokale of bovenlokale zwaartepunten toevoegen in de stadsregio. Verdichting kan dus als hefboom dienen voor versterking van het stedelijk weefsel.

Verdringing

In het verleden hebben we gezien dat stadsvernieuwingsprojecten zich al te vaak richten op de omzetting van voormalige industriële sites naar hoogwaardige stedelijke woonmilieus met zeer beperkte aandacht voor de introductie van nieuwe werkgelegenheid, laat staan nieuwe bedrijvigheidslocaties. Bijkomende verdichting zal hoofdzakelijk leiden tot een ruimte-inname door economisch en maatschappelijk sterkere functies. Kortom, de beschikbare sites binnen de 20^e gordel zullen vooral herontwikkelen naar monofunctionele woonomgevingen. Eventueel worden hier ondersteunende stedelijke voorzieningen aan gekoppeld. Bijgevolg verhuizen bedrijven verder uit de stad. Op diverse perifere locaties in de ruimere omgeving wordt al volop ingezet op het herhuisvesten van productiebedrijven uit de Antwerpse regio. Verdringing betekent dus concreet een geleidelijke verschraling en functieverarming van de bestaande gemengde stedelijke conditie van de 20^e gordel en verhoogt de vraag naar verplaatsingen voorbij de stadregio.

VERDICHTING

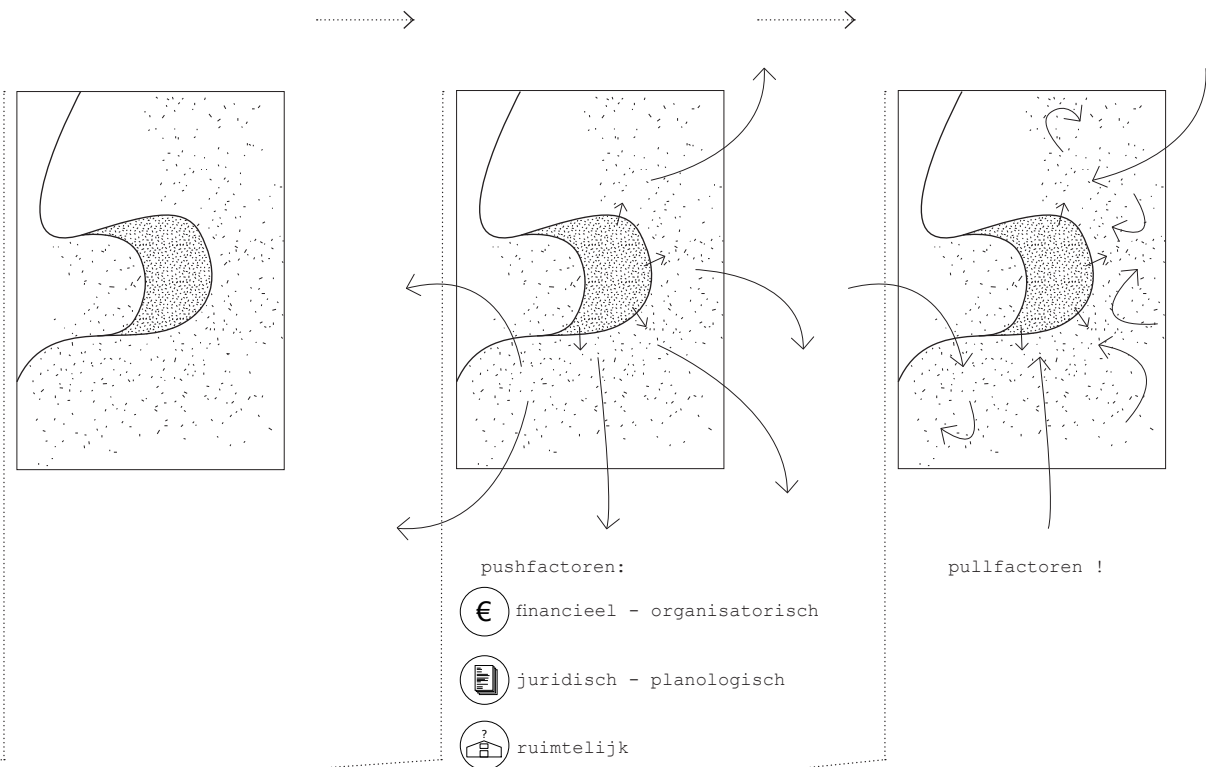
- + woonontwikkelingen
- + ondersteunende voorzieningen
- + bijkomende werkplekken

VERDRINGING it's happening!

- woonontwikkelingen
- > ondersteunende voorzieningen
- > bijkomende werkplekken

RUIMTE maken voor werk

- + woonontwikkelingen
- + ondersteunende voorzieningen
- + BIJKOMENDE WERKPLEKKEN

**Ruimte voor werk**

Via verschillende gekoppelde strategieën (voorzien van ruimte, faciliteiten, netwerkoverties en ondersteunende rollen) kan ingezet worden op het versterken van bedrijvigheid in een stedelijke context. De voorgestelde aanpak komt daarbij los van de twee basiskleuren rood-paars om eerder in te zetten op vier strategieën die inzetbaar zijn los van de specifieke planningscontext. Daarbij wordt uitgegaan van het bieden van ruimte aan bedrijven en van het verweven van bedrijvigheid met andere stedelijke functies om kansen tot ontwikkeling van bedrijvigheid te vergroten. de strategie is om ruimte te maken voor werk door alle mogelijke hindernissen aan te pakken.

In plaats van in te zetten op een louter planologisch-juridische oplossing waarbij ruimte gereserveerd en uitgegeven wordt louter voor werk (het bedrijventerrein in de paarse zone) wordt ingezet op een aanpak met vijf deelopgaves die in de volledige 20^e gordel in potentie ruimte maakt voor bedrijven.

1. Ruimte vrij maken, houden en actief ter beschikking te stellen van bedrijven door vooral te voorzien in voldoende en geschikte bedrijfssites, ruimtes en percelen die betaalbaar en beschikbaar zijn op diverse plaatsen in de 20^e gordel.

2. Ruimte bieden om aan de slag te gaan door bedrijven en bedrijfsprocessen voldoende vertrouwen te geven en niet eenzijdig in te zetten op het afdwingen van regels die bedrijvigheid tegenhouden

3. Ruimte voor verandering bieden door in te zetten op open processen waarin bedrijvigheid kan wijzigen, waarin bedrijven kunnen groeien evolueren en krimpen, zonder dat elke wijziging in de bedrijfsvoering leidt tot hindernissen.

4. Ruimte reserveren voor gesprek door zowel bedrijven, hun netwerken als omwonenden mee te betrekken en zo draagvlak te maken voor bedrijvigheid.

5. Rollen instellen die zorgen en tijdsdruk wegnemen bij bedrijven zodat deze zich kunnen focussen op hun bedrijfsvoering.

6. 4 STRATEGIEËN VOOR WERK

Vanuit de stelling "RUIJTE MAKEN VOOR WERK" gingen we op zoek naar concrete uitdagingen waar bedrijven in de 20^E gordel voor staan. Elk van de uitdagingen vertrekt vanuit duidelijke hindernissen die tot verdringing van bedrijvigheid in de 20^E gordel kunnen leiden en probeert deze om te buigen naar een strategie voor behoud, uitbreiding en versterking van werk.

1. HET WERKOORD: zet in op het de relatie tussen bedrijf en omgeving. Intolerantie en juridische procedures zorgen er te vaak voor dat bedrijven niet langer in woonweefsel gevestigd willen zijn, of dat er ze niet kunnen uitbreiden en gedwongen worden te verhuizen. De uitdaging bestaat er in in te zetten op goed nabuurschap tussen bedrijven en hun omwonenden.

2. HET CONTACTVLAK: zet in op het verdichten en opwaarderen van bestaande bedrijventerreinen die door hun bestemmingsvoorschriften louter kunnen inzetten op klassieke vormen van bedrijvigheid, die geen impuls kennen om te vernieuwen en te verdichten en bovendien met hun rug naar de stad staan. De uitdaging bestaat er in om van sleetse naar steedse (stedelijke) bedrijventerreinen te evolueren.

3. HET WIJKBEDRIJF: zet in op het opschalen van diverse activiteiten in een woonwijk tot economische activiteiten die de basis vormen voor nieuwe bedrijvigheid waarin veel actoren op schaal van de wijk samenwerken. De uitdaging bestaat er in om co-creatieve netwerken op te zetten waarin niet enkel het bedrijf an sich opgenomen wordt maar diverse stakeholders -van instellingen tot burgers- uit de stadswijk mee economische potenties van de benutten.

4. HET DOORSCHUIFBEDRIJF: zet in op het faciliteren van verhuisbewegingen van bedrijven in de 20^E gordel door enerzijds diverse vragen van de bedrijven kritisch te bekijken en te begeleiden en anderzijds door actief mee in een geschikt en beschikbaar aanbod te voorzien. De uitdaging bestaat er in groeischokken van bedrijven lokaal op te vangen en het verlies van bedrijven tegen te gaan.

Vanuit het gevoerde ontwerpend onderzoek formuleren we verschillende parameters die essentieel zijn om de vier strategieën op te zetten. Ze leiden bovendien tot zes duidelijke instrumenten die hierna (punt 7) aan bod komen en ze werden ook getest in de case Hoboken (hfdst 2).

STRATEGIE 1:
het WERKOORD

*Hoe kan bedrijvigheid voortbestaan in
residentieel weefsel?*

Anticiperen op appreciatiemarge!
'de verweefbaarheid'

= nabuurschap

STRATEGIE 2:
het CONTACTVLAK

*Hoe kunnen bedrijventerreinen meer
deel van de stad worden?*

*Wat kan een bedrijventerrein in
de 20^e gordel meer bieden dan een
bedrijventerrein in het buitengebied?*

Verdichten en verbreden zonder te
verdringen!

STRATEGIE 3
het WIJKBEDRIJF

*Hoe kunnen aspecten van de woonwijk
transformeren naar werk?*

Inzetten op samenwerken!

het bedrijf
=
de wijk
=
het bedrijf

STRATEGIE 4:
de DOORSCHUIFMANAGER

*Hoe houden/maken we plekken voor
bedrijvigheid in de 20^e gordel?
Hoe kan het potentieel aan werkplekken
verzilverd worden?*

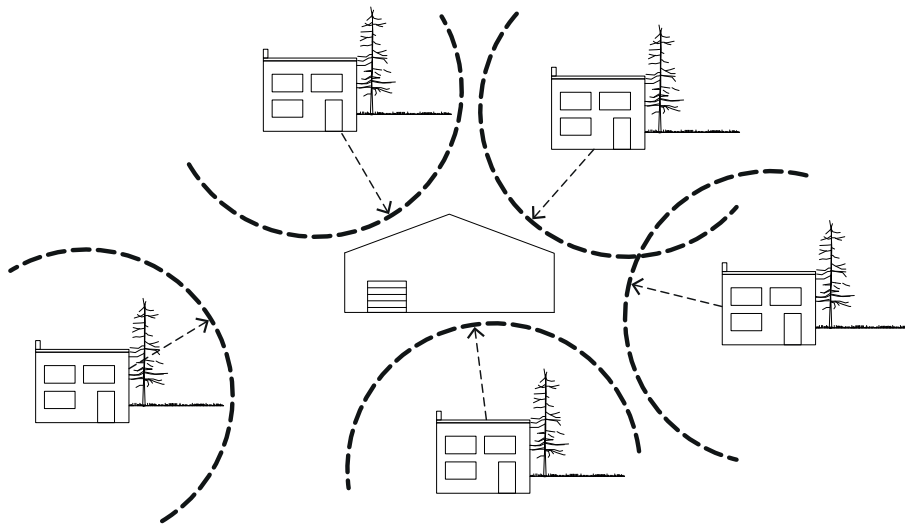
Vraag en aanbod stadsbreed koppelen!



WILDBOERK SA

PSYCHIC / NEW

uitdaging 1, bedrijvigheid en wonen als burens in de 20E gordel



Zoals de bespreking van de verdringingsverschijnselen al aangaf worden bedrijven in woongebied vaak gezien als hinderlijk. Het behouden van de bedrijfsactiviteiten op dergelijke plekken is niet evident, laat staan een uitbreiding van de activiteiten of het vestigen van een nieuw productiebedrijf in een woonomgeving.

In dergelijke omgeving wordt het wonen, zowel vanuit het beleid als vanuit eigenaars en in beperktere mate huurders gezien als een zwakke functie die beschermd dient te worden tegen de hinderlijke activiteiten van de bedrijvigheid. Rond het wonen wordt als het waar een schutskring (vergelijkbaar met regelgeving windturbines en landbouwbedrijven) getrokken om ze voor hinder te behouden. Dit principe laat nog weinig ruimte en marge om te ondernemen op dergelijke plaatsen.

Op dergelijke plekken zou het doel moeten zijn om bedrijvigheid en wonen niet te zien of te beschouwen als twee tegenstrijdige functies, maar als functies die in goed nabuurschap naast elkaar kunnen staan. Meer nog het goed nabuurschap zou erop gericht moeten zijn dat zowel het bedrijf als de omwonenden voordeel halen uit de verweving in de wijk. Vraag daarbij is welke aspecten van het bedrijf een troef kunnen zijn en hoe deze gedeeld kunnen worden met de buurt en welke aspecten hinderlijk of storend zijn en hoe deze gemilderd of gecompenseerd kunnen worden.

uitdaging 1, centrale vragen

Hoe kunnen we het hinderaspect van verweven economische activiteiten verminderen? Met andere woorden hoe kunnen de lasten van een verweven bedrijf omgeplooid worden naar lusten voor de omgeving?

De uitdaging bestaat er dus in om aan te tonen dat werken en wonen elkaar niet hoeven uit te sluiten in een stedelijke omgeving, meer nog om aan te tonen dat deze elkaar kunnen versterken.

Hoe kan vergunningenbeleid verweven economie stimuleren?

Bij bouwen of verbouwen is een stedenbouwkundige vergunning of melding nodig. Bij de beoordeling houdt men rekening met de goede ruimtelijke ordening. Aan het verlenen van een vergunning kunnen ook voorwaarden gekoppeld worden, zoals het bouwen van een groenscherm. Een voorbeeld van vergunningenbeleid vinden we terug in het project van de stad Barcelona op de voormalige industriële site van Poblenou, genaamd 22@Barcelona (www.22barcelona.com), met een oppervlakte van 200 Ha. Middels een systeem van incentives wordt er gewerkt aan een hoger ruimtelijk rendement en wordt de dusdanig vrij gekomen oppervlakte aangewend voor publieke doeleinden, zoals groenzones of sociaal wonen. De resultante is een compacter en diverser stadsmodel waarbij geopteerd wordt voor een mix van functies hetgeen sociale cohesie bevordert en zorgt voor duurzame stedelijke en economische ontwikkeling. Concreet wordt extra bouwhoogte omgezet in publieke ruimte, elders wordt een extra bouwlaag toegestaan indien men bedrijvigheid opneemt. Mits het opmaken van een RUP, kan dit ook bij ons worden geïmplementeerd.

en kan vergunningenbeleid verweven economie verhinderen?

Niet elke onderneming kan zomaar zijn activiteit in woongebied uitoefenen. Voor bepaalde activiteiten is een milieuvergunning of melding vereist. De milieuvergunning kan gekoppeld zijn aan voorwaarden. Dit hoeft echter geen belemmering te zijn om verweven bedrijvigheid te stimuleren.

Hoe kan hinder tot een minimum herleid worden of hoe kan de tolerantie van omwonenden toenemen?

Om te voldoen aan de opgelegde voorwaarden doen bedrijven doorgaans het nodige om de hinder van hun bedrijfsactiviteiten voor de omgeving tot een minimum te beperken. Maar dan nog is hinder niet steeds te voorkomen. Een goede relatie met de buurt kan dan veel problemen voorkomen. Communicatie en PR is hierbij essentieel. Een goed voorbeeld kunnen we vinden bij een drukkerij in Deurne waar, ondanks de mogelijks hinderlijke praktijken, toch geen klachten tegen komen. Een belangrijk achterliggend aspect is de houding die de onderneming inneemt ten opzichte van de buurt. Zo is er zelfs een hindermanager tewerkgesteld. Binnen- en buitenlandse voorbeelden tonen aan dat bedrijven die tonen waar ze mee bezig zijn, en uitdragen dat ze trots zijn op wat ze doen, op meer goodwill van hun omgeving kunnen rekenen. Open bedrijvendagen waarop omwonenden het bedrijf kunnen leren kennen, of het gebruik van labels "made in Antwerpen" kunnen bijdragen tot respect voor de economische activiteit in de eigen buurt. Het bedrijf is dan niet langer een black box, maar een activiteit "van bij ons". Hierbij kan ingezet worden op de meerwaarde die het bedrijf biedt, bijv. ook de lokale tewerkstelling. Het bedrijf een gezicht geven helpt ook. Opnieuw wordt hierdoor een anonieme doos vervangen door iemand die men persoonlijk kent. De Brompton fietsenfabriek in Londen bijv. communiceert heel duidelijk dat ze in Londen zelf produceren (<http://brompton.com/about-us/the-factory>). Die communicatie kan ook verder gaan, tot echt overleg, waarbij er tussen het bedrijf en de omwonenden afspraken worden gemaakt over hoe de hinder kan beperkt worden, maar waar omwonenden ook leren begrip opbrengen voor de bedrijfsactiviteit. Zo kan de afspraak dat de motor wordt afgezet tijdens laden en lossen al heel wat geluidsoverlast verminderen. Uit de voorbeelden blijkt dat veel wrovel van omwonenden kan weggenomen worden door draagvlakcreatie en communicatie. Streven naar een goed nabuurschap kan veel problemen vermijden, en hoeft niet veel te kosten. Initiatieven waar de buurtwerking gestimuleerd worden dragen hiertoe bij. Subsidies of financiële tegemoetkomingen voor dit soort projecten kunnen een instrument zijn.

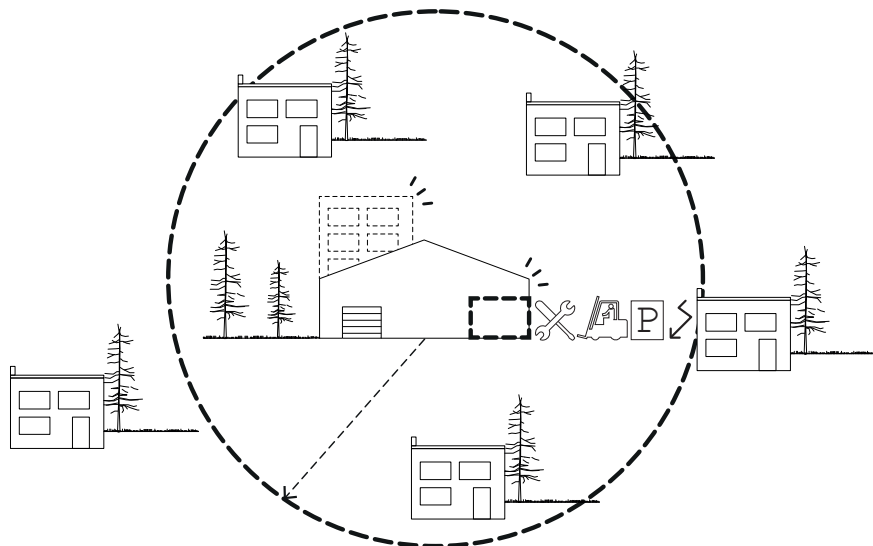
Wordt de keuze voor een bedrijventerrein te snel gemaakt?

Ruimte op bedrijventerrein is voor veel activiteiten een makkelijke en goedkope oplossing en wordt daarom snel verkozen boven een verweven locatie. Het is echter niet wenselijk dat alle bedrijven zich op bedrijventerrein vestigen. Deze terreinen zouden in principe vooral moeten focussen op bedrijvigheid die hinder veroorzaakt of door zijn schaal moeilijk verenigbaar is met woongebied. In periodes met beperkte economische groei echter wordt het selectieve karakter van het uitgiftebeleid rapper overboord gegooid en durven ontwikkelaars de terreinen open te stellen voor een zeer breed publiek. Maatschappelijk is dit echter niet de beste oplossing. Een strikter uitgiftebeleid zorgt ervoor dat bedrijventerreinen ingevuld worden door die bedrijven die de ruimte het meest nodig hebben, en verplicht andere bedrijven om op zoek te gaan naar mogelijkheden elders. Het opleggen van zo'n strikt uitgiftebeleid door een stad of gemeente is echter enkel haalbaar voor de terreinen in eigen beheer maar moeilijk afdwingbaar op terreinen die door andere ontwikkelaars worden gecommercialiseerd. Het is bovendien zaak om weliswaar een gericht uitgiftebeleid te implementeren, doch ook daarnaast een alternatief aanbod te kunnen doen aan de bedrijven die minder hinderlijk zijn. Men kan bedrijven weren op de bedrijventerreinen voor de meer hinderlijke activiteiten, waarbij ernaar dient gestreefd te worden om andere meer geschikte terreinen voor te stellen.

Kunnen financiële stimulansen helpen om economische activiteiten in de stad te houden?

Financiële stimulansen kunnen eigenaars helpen om de investeringen in hun loodsen te doen zodat deze makkelijker bedrijvigheid kunnen huisvesten zonder overlast voor de omwonenden. Ook kunnen financiële stimulansen helpen om bedrijvigheid die omwille van prijs de stad verlaat, toch in woongebied te behouden. Zeker vanuit de culturele en creatieve sector leeft een grote vraag naar goedkope ruimtes. Voor ander type bedrijfsruimte lopen al initiatieven. In Antwerpen is er bijv. StartUpVillage dat vanaf 2016 een plek moet worden waar jonge bedrijven, die de incubatiefase ontgroeien maar nog niet financieel volgroeid zijn, een goedkope locatie (huurprijs onder de marktprijs) kunnen vinden en in contact komen met ander groeibedrijven. Vandaag zijn er geen subsidiemogelijkheden voor het bouwen of verbouwen van loodsen. Wel bestaat er een Vlaamse subsidie van 90% voor wie een leegstaand of verwaarloosd bedrijfsgebouw sloopt. Op leegstaande of verwaarloosde bedrijfspanden betaalt de eigenaar een boete aan de Vlaamse regering. Met die inkomsten geeft de overheid financiële steun aan projecten die ongebruikte bedrijfsgronden een nieuwe toekomst geven. Hiervoor is wel vereist dat het pand op de (gewestelijke) lijst van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsgebouwen staat.

strategie 1, HET WERKOORD



Indien bedrijf en omwonenden tot goede afspraken voor dat nabuurschap komen dan kan er ruimte voor werk behouden blijven of aan de wijk toegevoegd worden. Het werkoord wil expliciet in de 20^e gordel plekken benoemen waar kleinschalige bedrijvigheid samen naast woningen ingepast zitten in het stedelijk weefsel en beiden zorgen voor een kwaliteitsslag in het stedelijk weefsel.

GOED NABUURSCHAP.

Goed nabuurschap vraagt in eerste instantie om het overtuigen van de burens dat de aanwezigheid van het bedrijf beter voor de buurt is dan mocht het bedrijf verdwijnen. Het concrete werk-aspect is daarbij te abstract (werknemers komen niet vaak uit de echt directe omgeving) dus andere 'lusten' voor de omwonenden dienen aangereikt te worden. Deze lusten kunnen een set van maatregelen zijn die zowel zachte maatregelen (bijv. oprichten van communicatiekanalen tussen bedrijf en omgeving) als harde maatregelen (bijv. bieden van meerwaarde en medegebruik voor de buurt) omvatten. Op deze manier kan de aanwezige economische activiteit functioneren als een 'kapstok' voor andere stedelijke functies en een maatschappelijke rol vervullen.

Het verlagen van de lasten voor omwonenden kan door een relatie op te bouwen tussen het bedrijf en de omgeving. Zoals eerder gezegd kan dit door middel van verschillende methoden die niet gepaard hoeven te gaan met een groot kostenplaatje. Deze relatie en mogelijke afspraken hierrond kunnen eventueel gebundeld worden in een engagementsverklaring die ondersteund wordt door een gangmaker. De verschillende vormen van goed nabuurschap worden onder de typologieën beschreven. Essentieel is wel dat ze gecombineerd worden met regelmatig overleg, goede communicatie en het vastleggen van afspraken rond dat nabuurschap tussen de verschillende partijen.

ONTWIKKELINGSKANSEN.

Tegelijkertijd dienen de lasten voor het bedrijf ook mee te verlagen, anders zal deze slechts beperkt geïnteresseerd zijn in het opzetten van goed nabuurschap (wat buiten de kernactiviteiten en -competenties van de ondernemer ligt. Men zou soepeler moeten trachten om te gaan met de invulling van woonzones door bedrijven.

De typevoorschriften van woongebied luiden immers: *"Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen."*

Er is dus decretaal heel wat bedrijvigheid mogelijk in deze gebieden. Diverse functies zijn immers toegelaten voor zover deze in overeenstemming zijn met de bestemming van het woongebied en verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Er moet dus rekening worden gehouden met de draagkracht van de omgeving. In principe past heel wat bedrijvigheid dus in het woongebied. In die zin hoeft dit geen beperking te zijn voor de ambitie om verweven bedrijvigheid te gaan stimuleren. Bij beoordeling van aanvragen kan de overheid flexibeler omspringen met de vestiging van bedrijven die via goed nabuurschap een charter met de buurt hebben afgesloten om ter compensatie van mogelijke hinder ook voordelen aan te bieden aan de buurt.

Dit kan gekoppeld worden aan regelluwe zones zoals Amsterdam heeft gedaan voor horeca en winkelstraten. Het bedrijfsleven ervaart regeldruk als een belemmering in het ondernemerschap. In de regelluwe zones wil men de ruimte om te ondernemen vergroten door het verminderen van regeldruk.

Voor het begrip regelluwe zone hanteert men de volgende definitie: *"Met een regelluwe zone wordt een aanpak beoogd om een ander innovatief ruimtegebruik te faciliteren door middel van versoepeling van regels en procedures met het beoogd effect economische groei van de (regionale) economie te bevorderen."*

In een regelluwe zone kan men dus experimenteren met het anders toepassen van bestaande wetten en regels of deze samenbrengen in een paraplu-vergunning. De rol van de stad of gemeente is daarbij cruciaal.

BEHOUD VAN BEDRIJVIGHEID.

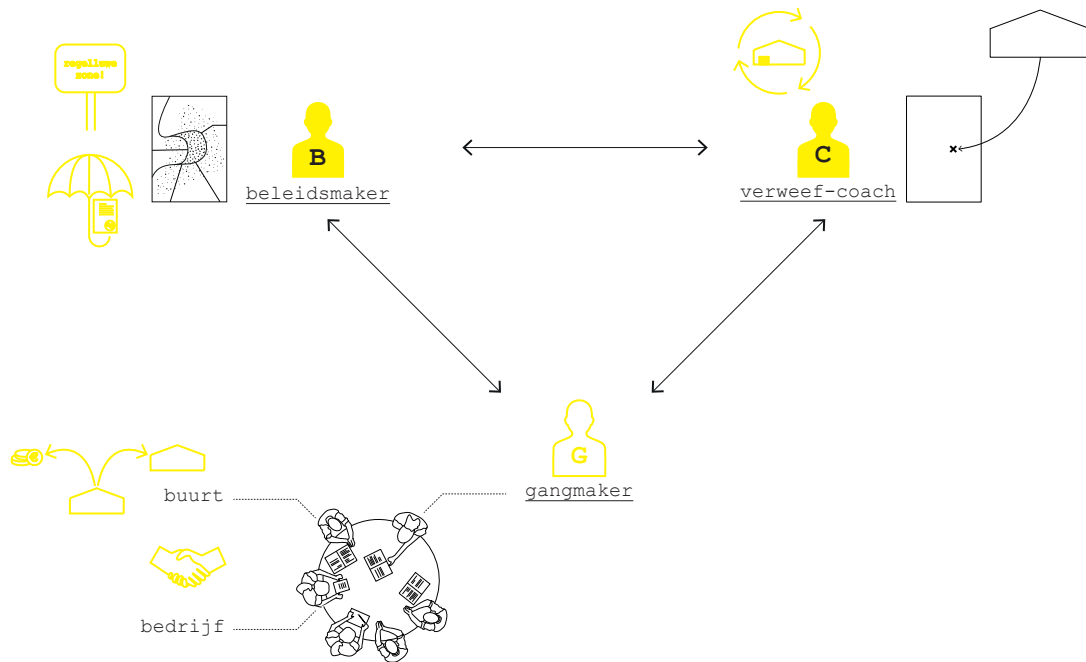
De vergunningverlenende overheid kan ook kritisch aanvragen inzake bestemmingswijzigingen behandelen om verlies aan bedrijfsruimtes tegen te gaan. Tenzij een hergebruik van de site zeer onwaarschijnlijk is, zou men een bestemmingswijziging van bedrijvigheid (waar van toepassing) naar wonen moeten beperken. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om, naar analogie met de problematiek van de landbouwgrond, grondruil of bedrijfscompensatie als instrument verder te verkennen en uit te testen.

WERKOORD.

Het werkoord is dus een strategie die niet louter op werk gericht is om bedrijven te houden maar op het verbinden van bedrijven en de buurt via het functioneren, de inrichting en het delen van de werkplaats tussen buurt en ondernemer. Het voegt dus een actieve plek in de wijk in die waardevol is voor veel gebruikers.

Fig. ROLLEN

Voor het opzetten van het werkoord als strategie voor werk



Drie rollen ondersteunen het opzetten van het werkoord als versterking van bedrijvigheid in een woonwijk en het daarvoor inzetten van de zes instrumenten.

BELEIDSMAKER:

Er is grote vraag naar bedrijfsruimte in de stad. Dit betekent dat je als stad ook in zekere zin selectief kan zijn in het soort activiteit dat je wel/niet in woongebied wenst (zonder daarom alle bedrijvigheid te weren). Het juiste bedrijf op de juiste plek krijgen vergt echter kennis van zowel vraag als aanbod. Het bijhouden van de vragen naar ruimte bij één dienst, en het behandelen van de vergunningsaanvragen door andere diensten maakt dat informatie over vraag (bedrijven op zoek naar ruimte, bvb aangemeld bij de dienst economie) en aanbod (de loodsen, gekend bij de dienst stedenbouw) niet samen zit, waardoor er ook geen doorverwijsfunctie is. Vraag en aanbod vinden elkaar hierdoor niet altijd even goed. Wij bevelen aan om deze informatie te centraliseren om tot een goede overeenstemming tussen vraag en aanbod te kunnen komen, en deze te koppelen aan de ruimtelijke visie die de stad heeft voor stadsontwikkeling. Dat is de centrale rol van de beleidsmaker. vanuit de visie aanbod te creëren in een wijk kan een activeringszone ingesteld worden gekoppeld parapluvergunningen.

VERWEEF-COACH:

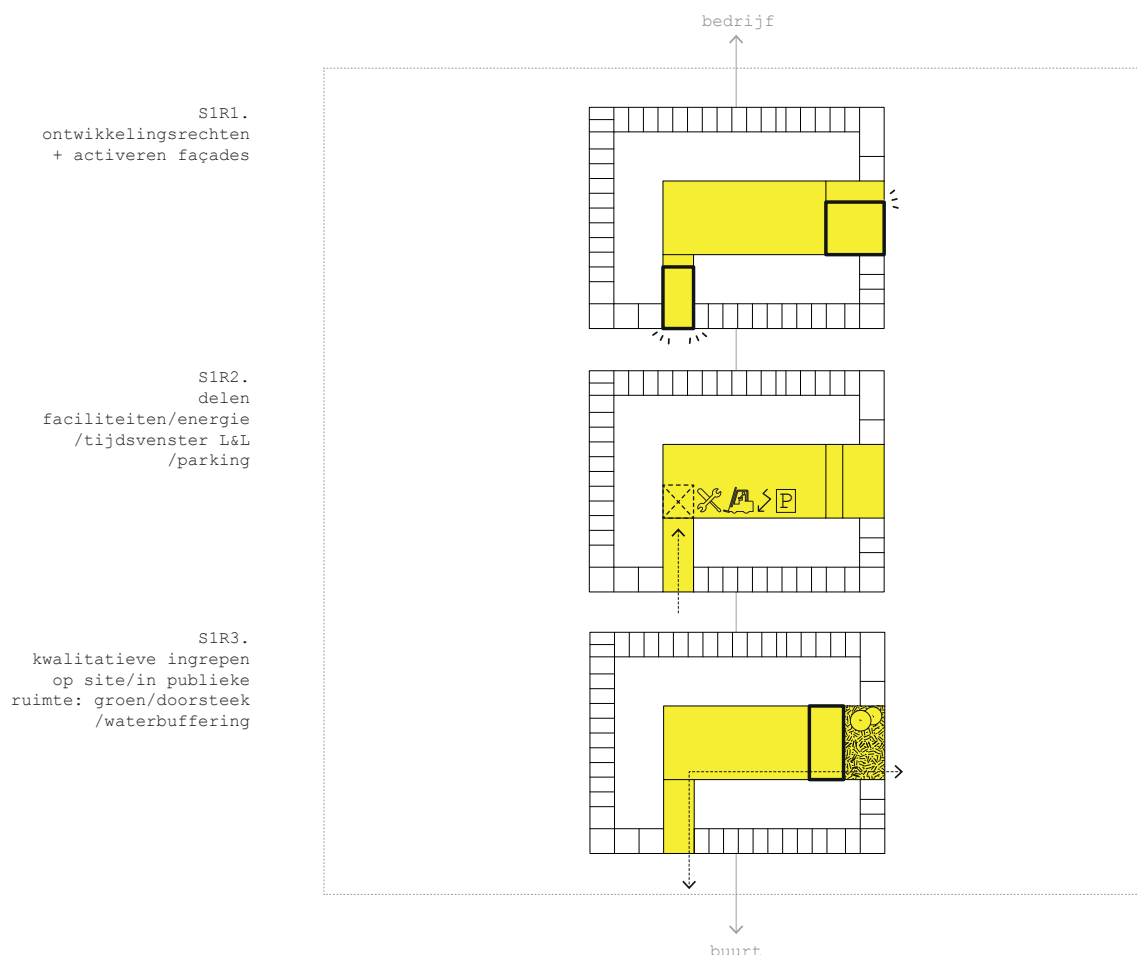
Vanuit de werking van elk bedrijf afzonderlijk kan bekeken worden welke linken of allianties zinvol en waardevol zijn met de buurt. De verweefcoach zoekt naar de mogelijke win-win situaties. Daarbij staat de zoektocht naar ruimte voor werk centraal maar wordt ze gekoppeld aan andere ruimtelijke en inhoudelijke voordelen. De koppeling met tijdelijke vormen van gebruik komen hierbij expliciet mee aan bod omdat dergelijke invulling steeds extra ondersteuning vragen.

GANGMAKER:

Bedrijfseigenaars hebben er in de eerste plaats alle belang bij om een relatie aan te gaan met de buurt. Door het betrekken van de omgeving via allerlei communicatie- en promotiekanalen kan men zo de tolerantiegrens van de omwonenden verhogen en de eigen toekomstperspectieven verbeteren. Daarnaast kunnen ze op deze manier een maatschappelijke rol vervullen en bijdragen tot een leefbare stedelijke omgeving. Dit gesprek tussen ondernemers en buurtbewoners opzetten vraagt echter wel om expertise en een doordachte co-creatieve aanpak. De gangmaker wordt ingezet om de dialoog aan te vuren en als onderhandelaar tot een gedragen voorstel voor de verschillende betrokken actoren te komen. De overeenkomsten (charter met de buurt kunnen verankerd worden in een trust of via bedrijfscompensatiemechanismen.

Fig. TYPOLOGIEËN

Diverse mogelijke ingrepen die de link versterken tussen buurt en bedrijf



Drie nieuwe typologieën bieden in het werkoord ruimte voor werk en koppelen deze aan ruimtelijke ingrepen die de leefkwaliteit in de buurt verbeteren.

ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN:

Om investeringen in de buurt in combinatie met bedrijfsuitbreiding haalbaar te maken worden ze gekoppeld aan ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven op eigen terrein. Toegangspercelen op de randen van de bouwblokken kunnen verdicht worden met woningen, kleinschalige kantoren en specifieke wijkvoorzieningen (winkel, horeca, ...) die mee de straat opladen. De ontwikkelingsmogelijkheden bieden niet enkel kansen aan het bedrijf, ze verlevendigen ook mee de buurt op plaatsen waar nu vaak anonieme en doodse toegangen tot bedrijfssites in binnengebieden zich bevinden.

DEELPLEKKEN:

Het bedrijf kan ook inzetten op het delen van voorzieningen met de buurt. Dit kan gaan om bijvoorbeeld het delen van ruimtes, bijvoorbeeld voor buurtactiviteiten, als werkatelier, voor lokale opslag van buurtbewoners of voor parkeren. Bij dergelijke vormen van gedeeld ruimtegebruik worden de ogenblikken waarop de ruimtes gebruikt kunnen worden goed afgesproken. Zo kan de parking ingezet worden buiten de werkuren van het bedrijf zodat werknemers en buurtbewoners deze ruimte op

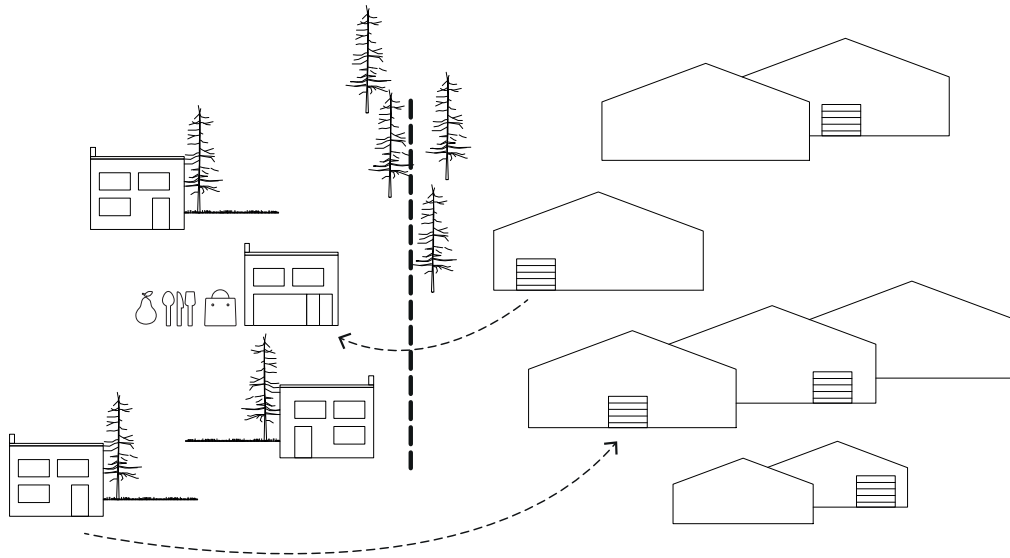
andere ogenblikken gebruiken. Het delen kan ook gaan over het organiseren van laden en lossen tijdens specifieke venstertijden wanneer deze voor de buurt het minst hinder veroorzaken. De laad- en losruimtes kunnen dan weer buiten de werkuren gebruikt worden als sport- of speloppervlaktes. Ook technische faciliteiten en reststromen van het bedrijf kunnen gedeeld worden met de buurt: gedeelde energie-opwekking, gebruik restwarmte, gedeelde waterbuffers, ter beschikking stellen van werkmateriaal, ... Hier moeten goede gebruiksafspraken rond gemaakt worden.

KWALITATIEVE PUBLIEKE RUIMTE:

Het bedrijf kan samen met stad en buurt investeren in de herinrichting van delen van het bedrijfsterrein en/of de publieke ruimte om er ruimte voor waterberging, voor buurtgroen, voor speelaanleidingen en ontmoetingsruimte te voorzien. Buurtbewoners worden best via een co-creatief proces betrokken bij de inrichtingsvoorstellen zodat lokale noden en specifieke invullingen en recreatief gebruik mee opgenomen worden. Naast het voorzien van buitenruimte die publiekelijk gebruikt kan worden is het inpassen van een zachte verbinding voor fietsers en voetgangers over het terrein van het bedrijf in sommige bouwblokken een meerwaarde voor de buurt. Het kan de doorwaardbaarheid van de buurt verhogen en lokale verplaatsingen vergemakkelijken.



uitdaging 2, van sleets naar steeds bedrijventerrein in de 20ste-eeuwse gordel



Gebieden die bestemd zijn als bedrijventerrein (de paarse zones) worden niet stevast ingevuld met industriële activiteiten. Steeds vaker vinden ook detailhandel en groothandel de weg naar deze gebieden, ondanks de regelgeving. Dit vermindert uiteraard de ruimte die beschikbaar is voor de traditionele industriële activiteiten. Dit type verdringing zien we vaak aan de rand van een bedrijventerrein (o.a. door zichtlocatie of makkelijkere bereikbaarheid, ...). De bestaande bedrijventerreinen in Antwerpen tellen vandaag veel bedrijven (Op de bedrijventerreinen langs de A12, namelijk 'Neerland' en 'Wilrijk Terbekehofdreef' is een aanzienlijk aandeel van de bedrijven geboekstaafd als handel en horeca namelijk 44,4% en 43,5% respectievelijk) die volgens NACE code ingedeeld kunnen worden als handel & horeca en dus "zonevreemd" zijn. Veel van deze detailhandelszaken kunnen echter in de regel ook op andere locaties een invulling krijgen maar kiezen toch voor de bedrijventerreinen omdat ze bijvoorbeeld vlot bereikbaar zijn voor de consumenten of omdat ze een goede zichtlocatie zijn. De aanwezige functies dragen daar echter niet bij tot het versterken of verbeteren van de bedrijfsomgeving. Integendeel, de aanwezige niet-bedrijfsfuncties zijn gericht op externen en creëren weinig wisselwerking of meerwaarde voor de aanwezige productiebedrijven.

Aan de andere kant zijn er op bedrijventerreinen ook vele onbenutte percelen. Dit kunnen kleine restpercelen zijn tenmidden van het bedrijventerrein maar even goed de bufferzones aan de randen van het bedrijventerrein of rond individuele bedrijven. Ook deze onbreukbare plekken zouden beschouwd kunnen worden als een 'verdringing' van mogelijke economische activiteit. Zowel stedenbouwkundige - als milieuvergunningen hebben hun zeg op de bufferzones. Vanuit het milieubeleid dient afstand tot bewoning te worden bewaard omwille van de 'hinderlijkheid' van de bedrijfsactiviteit. Dergelijke ruimtes worden onderbenut en kunnen wel ingezet worden voor andere functies dan bedrijvigheid.

Uit beide fenomenen blijkt dat de ruimte op bedrijventerreinen niet echt systematisch ingezet wordt voor het huisvesten van bedrijvigheid. Bovendien liggen er kansen om op een andere manier om te gaan met functies die niet tot bedrijvigheid horen.

uitdaging 2, centrale vragen

Hoe kunnen we verdringing en tegelijk onderbenutting op bedrijventerreinen ombuigen op van eerder sleetse bedrijventerrein weer meer kwalitatieve en stedelijke werklocaties te maken? Met andere woorden hoe kunnen bestaande bedrijventerreinen een extra impuls geven ten voordele van werk?

De uitdaging bestaat er dus in om aan te tonen dat andere functies op bedrijventerreinen werkplekken niet hoeven te verdringen maar net kunnen bijdragen aan haalbare en kwalitatieve verdichting.

Hoe kan vergunningenbeleid verweven economie stimuleren? Wat zijn de belangrijkste drivers achter de verdringing op bedrijventerreinen?

Op vele bedrijventerreinen vinden we steeds meer handel en horeca terug. Handel en horeca op bedrijventerreinen blijkt niet beperkt tot het invullen van restpercelen. Vlaanderen wil aan deze evolutie perk en paal stellen en begon hiermee in 2010 met de goedkeuring van de startnota 'Winkelen in Vlaanderen'. Naast enkele flankerende maatregelen richt de startnota zich vooral op de ruimtelijk-economische aspecten van een kernversterkend beleid. De Vlaamse regering besliste daarom tot de aanpassing van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Zoals toegelicht in de startnota wil ze hiermee dat handels- en horecaken niet langer de (schaarse) bedrijventerreinen inpalmen. Doordat er in het verleden al vele van dergelijke zaken op de bedrijventerreinen vergund zijn, stond de deur wagenwijd open voor nog meer detailhandelsvestigingen op bedrijventerreinen. Dit zou radicaal indruisen tegen de geest van het Vlaamse detailhandelsbeleid dat zich duidelijk richt op kernversterking. Op 21 december 2012 volgde de goedkeuring van de nota 'Winkelen in Vlaanderen 2.0' waarin het voorstel wordt gedaan tot het voeren van een 'Integraal Handelsvestigingsbeleid' (IHB). Het Integraal Handelsvestigingsbeleid bestaat uit een combinatie van maatregelen op planniveau en het behoud van een machtiging voor de vestiging van handelszaken evenwichtig geïntegreerd in het bestaande instrumentarium van de Ruimtelijke Ordening.

Dient, gezien de wijzigende marktsituatie, niet net flexibeler omgesprongen te worden met handel en horeca op bedrijventerreinen?

Handel en horeca worden net als de traditionelere industriële sectoren geconfronteerd met wijzigende marktsituaties. Vele handel- en horecaken hebben daardoor net baat bij een locatie op een bedrijventerrein. Een goed voorbeeld hiervan zouden de e-commerce bedrijven zijn. Voor dergelijke bedrijven is mobiliteit zeer cruciaal en percelen op een bedrijventerrein voldoen snel aan deze eis. Dergelijke ondernemingen kunnen ook terecht op een bedrijventerrein maar het verhaal wordt

helemaal anders wanneer ze naast hun distributie- of groothandelsfunctie ook een fysieke winkel op de locatie beginnen aan te bieden. Dan zijn de ondernemingen in strijd met wat in de Vlaamse winkelnota (zie eerder).

Hoe kunnen restpercelen op bedrijventerreinen ingevuld worden om zodoende ook een 'vrijplaats' te creëren voor andere functies?

Restpercelen zijn, zoals de naam het zegt, percelen die moeilijk een invulling vinden conform de eisen en voorwaarden op een bedrijventerrein. Wanneer deze langdurig niet in gebruik genomen worden, kan de mogelijkheid onderzocht worden om deze percelen open te stellen voor andere (ondersteunende) functies (bijv. diensten, horeca, parkeerplaats, ...). Op deze manier wordt efficiënter omgesprongen met de ruimte op bedrijventerreinen. Zeker in een stedelijke omgeving kan invulling met andere functies zorgen voor een verhoogde integratie van het bedrijventerrein in het stedelijke weefsel.

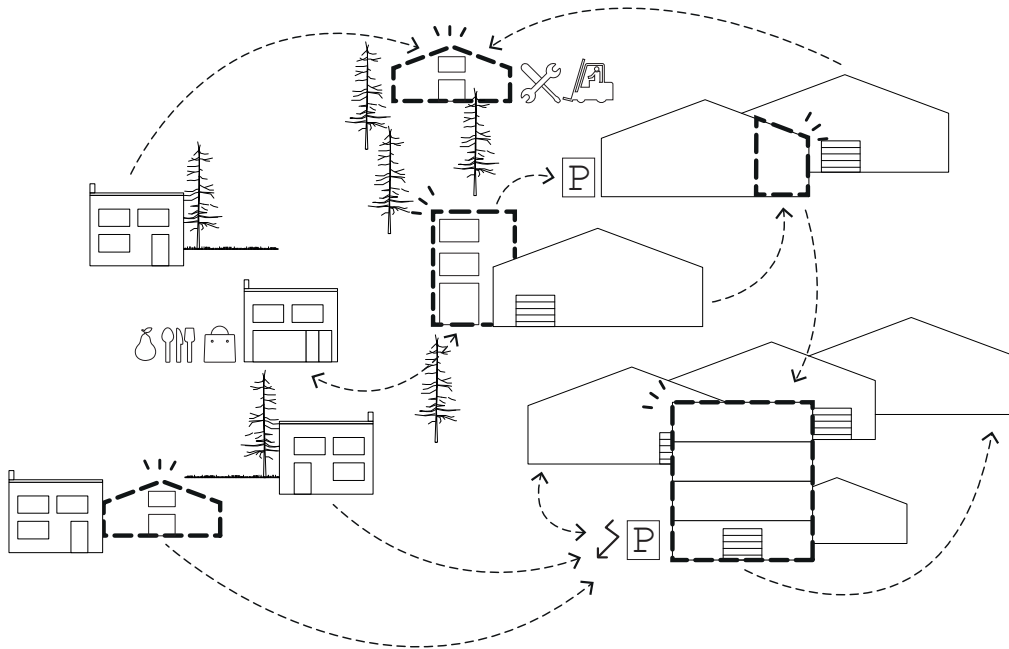
En wat is de haalbaarheid van deze vrijplaatsen?

Deze vrijplaatsen of restpercelen op een bedrijventerrein blijven meestal niet zonder reden vrij. In vele gevallen zijn de percelen klein, onregelmatig van vorm of onvoldoende ontsloten. Dit vormt een rem op de haalbaarheid van de invulling ervan. Deze haalbaarheid verhoogt wanneer flexibel wordt omgesprongen met de regelgeving voor deze percelen maar zelfs dan kan geen garantie geboden worden dat alle vrijplaatsen ook daadwerkelijk ingevuld zullen worden.

Hoe kan innovatief omgesprongen worden met de bufferzones langs de bedrijventerreinen?

Op de meeste bedrijventerreinen worden bij de invulling bufferzones gevrijwaard. Deze kunnen ontstaan met verschillende achterliggende redenen zoals brandveiligheid of het creëren van een zachte scheiding tussen woonzones en bedrijventerreinen. Vele van deze bufferzones worden vandaag ingevuld als (openbare) groenvoorziening. Dit heeft uiteraard een meerwaarde maar op sommige locaties, bijvoorbeeld in stedelijke omgevingen, zouden deze bufferzones ook op een andere manier ingevuld kunnen worden, beter aansluitend bij het stedelijk karakter van de omgeving.

strategie 2, HET CONTACTVLAK



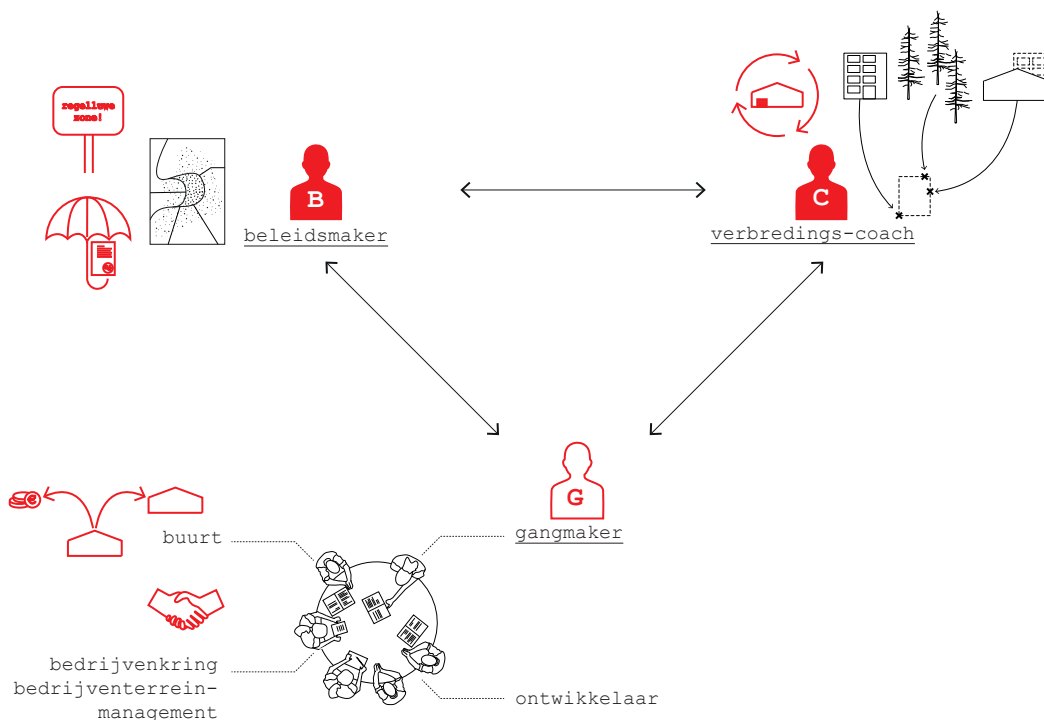
In plaats van een harde scheiding (buffers) zou op een bedrijventerrein gewerkt kunnen worden met een open interface tussen stad en bedrijventerrein naar analogie met de koppelingsgebieden (ROM-project Gentse Haven). De invulling van dit contactvlak tussen stad en bedrijvigheid heeft tot doel het bedrijven terrein verder op te laden (zonder daarbij excellente bedrijfskavels te verliezen aan niet-werk functies) en tegelijkertijd een kwaliteitsslag te maken door bedrijventerreinen meer te richten op de omliggende woonwijken. Het contactvlak, als strategie binnen in en op de rand (buffer) van bedrijventerreinen, is daarom niet louter meer beperkt tot landschappelijke ingrepen (met medegebruik in de buffers) maar wel op ‘stedelijke invullingen’.

Een voorbeeld: in plaats van een grote industriële site met een hoge graad van hinderlijkheid met daarrond een ruime (groen)buffer en dan pas woonontwikkeling te organiseren kan men kiezen voor een KMO-zone langs deze industriële site en de bedrijfswoningen gekoppeld aan deze KMO-units vormen dan de geleidelijke buffer naar de aanpalende woonzone. Deze geleidelijke overgang naar woonzone wordt ook gebruikt op het bedrijventerrein Losschaert te Zwevegem, ontwikkeld door de intercommunale Leiedal.

In plaats van de niet-bedrijfsfuncties te zien als zeer ongewenst want verdringend, kunnen ze gericht en onder voorwaarde ingezet worden om verdichting van het bedrijventerrein, zowel door niet-bedrijfsfuncties als door de beoogde productiebedrijven mogelijk te maken. De verdichting gebruikt in eerste instantie de restpercelen en biedt zo financiële return om andere aspecten op het bedrijventerrein aan te pakken. De meerwaarde is er functioneel (de andersoortige functies laden het bedrijventerrein mee op en bieden kansen voor de nabijgelegen woonwijken), ruimtelijk (door optimaler gebruik van schaarse ruimte op bedrijventerreinen, financieel (doordat verkoop van restgronden meerwaarde opleveren) en bovendien bedrijfsmatig (de andersoortige functies kunnen diensten aanbieden voor productiebedrijven op het terrein).

Fig. ROLLEN

Voor het opzetten van het contactvlak als strategie voor werk



Drie rollen ondersteunen het versterken en verdichten van het contactvlak tussen bedrijventerrein en woonwijk en begeleiden het inzetten van de zes instrumenten.

BELEIDSMAKER:

Er is grote vraag naar bedrijfsruimte ook op bedrijventerreinen. Dit betekent dat je als stad ook in zekere zin selectief kan zijn in het soort activiteit dat je wel/niet op bedrijventerreinen wenst (zonder daarom alle soorten activiteiten te weren). Het juiste bedrijf op de juiste plek krijgen vergt echter kennis van zowel vraag als aanbod. Het bijhouden van informatie over ruimtegebruik en ruimtevrage op bedrijventerreinen helpt beeld te krijgen van de dynamiek op bedrijventerreinen en de opportuniteiten voor verdichting op het spoor te komen. Een ruimtelijke scan van onderbenutting van terreinen helpt om het aanbod in beeld te krijgen. Mogelijkheden voor verdere verdichting en het daarbij toelaten van andere functies dan de loutere bedrijvigheid is een taak van de beleidsmaker. Die kan daarvoor het terrein aanduiden als activeringszone en specifieke juridische procedures mogelijk maken om flexibeler te werken.

VERWEEF-COACH:

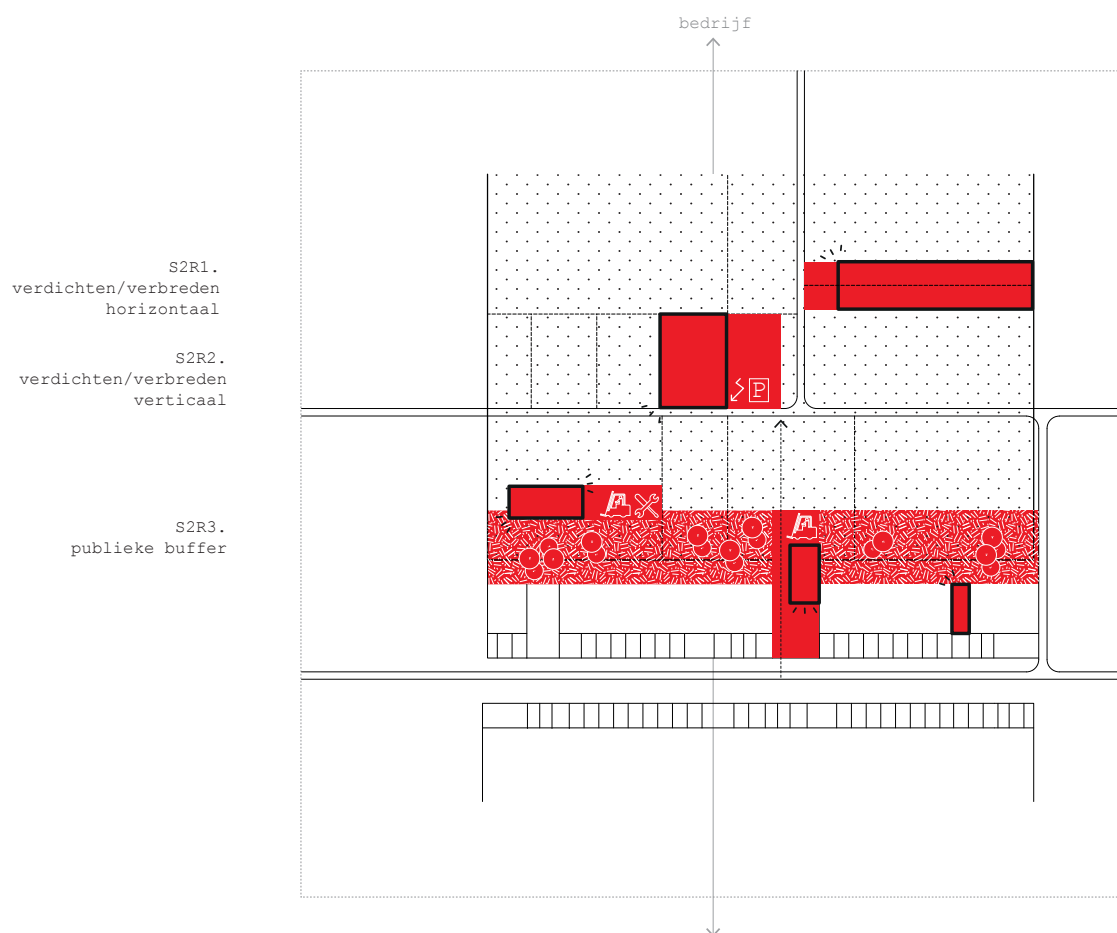
Vanuit de werking van elk bedrijf afzonderlijk kan bekeken worden welke ruimtes verder benut kunnen worden en welke linken of allianties zinvol tussen de bedrijven onderling om faciliteiten te delen en hoe deze verder nog met de buurt gedeeld kunnen worden. De verweefcoach zoekt naar de mogelijke win-win situaties op schaal van het bedrijf, het terrein en de buurt. Daarbij staat de zoektocht naar ruimte voor werk centraal maar wordt ze gekoppeld aan andere ruimtelijke en inhoudelijke voordelen. De koppeling met tijdelijke vormen van gebruik komen hierbij expliciet mee aan bod omdat dergelijke invulling steeds extra ondersteuning vragen zodat ze de aanwezige bedrijven niet hinderen.

GANGMAKER:

Bedrijfseigenaars hebben er in de eerste plaats alle belang bij om hun terreinen maximaal te gebruiken. Door het betrekken van andere bedrijven en de omgeving kunnen bijkomende verdichtingsmogelijkheden en samenwerking opzetten worden tussen partijen. Dit gesprek tussen ondernemers en buurtbewoners opzetten vraagt echter wel om expertise en een doordachte co-creatieve aanpak. De gangmaker wordt ingezet om de dialoog aan te vuren en als onderhandelaar tot een gedragen voorstel voor de verschillende betrokken actoren te komen.

Fig. TYPOLOGIEËN

Diverse vormen van ruimtegebruikers in restruimtes en buffers van bedrijventerreinen



Drie nieuwe typologieën bieden in het contactvlak ruimte voor werk door tussen bedrijventerreinen en woonwijken bijkomende werkplekken in te passen en zo de bestaande bedrijventerreinen mee op te laden.

HORizontALE VERDICHTING:

Veel bedrijfsperven worden inefficiënt gebruikt. De "verkevelingsvoorschriften" leggen bouwvrije stroken langs de bedrijfsgebouwen vast, de achterzijde van het terrein wordt vaak gebruikt voor extensieve opslag, laden- en lossen of als reserveruimte. En vooraan heeft elke bedrijf haar eigen groenperkje, oprit en parkeerplaatsen. Bovendien hebben percelen nog te vaak een onhandige vorm waardoor er extra restruimte overblijft. Verdere verdichting is mogelijk door in te zetten om gedeelde faciliteiten op terreinniveau (ipv perceelsniveau) door bijvoorbeeld parkeerplaatsen, opslag en overslag te delen. Maar verdichting is ook mogelijk door andere (en meer kapitaalkrachtigere functies (zie 1. verdringing) toch ook toe te laten. In de restruimtes kan plaats gemaakt worden voor showrooms, voor horeca, voor detailhandel of kantoren. Deze functies verdichten niet enkel het terrein en bieden meer kansen voor werk, ze voegen extra omgevingskwaliteit toe aan anders te monofunctionele terreinen. Het dienen wel functies te zijn met een lokale meerwaarde en met voldoende financiële capaciteit om deze plekken te valoriseren.

VERTICALE VERDICHTING:

Bedrijfsactiviteiten vinden vaak een plek in logistieke loodsen of productiehallen. Het stapelen van deregelijke ruimtes is niet alleen duur (bouwkost) maar ook minder efficiënt voor de bedrijfsprocessen. Andere functies, zoals showrooms of kantoren laten zich wel stapelen en kunnen op die manier, door deze gericht toe te laten op bedrijventerreinen, ook voor extra verdichting zorgen.

PUBLIEKE BUFFER:

Op schaal van het bedrijventerrein zelf vormen de verplichte buffers tussen de bedrijven en woonwijken vaak nog grotere restruimtes. Verschillende projecten (ROM-project Gentse Kanaalzone) tonen aan dat ze ingezet kunnen worden als koppelingsgebieden waar ruimte is voor gedeelde waterbuffering, voor kwalitatieve omgevingsaanleg, voor recreatief medegebruik, ... Dergelijke strategie kan verbreed worden door nog meer soorten functies in de buffer zelf of aan de rand er van toe te voegen. Functies die ondersteunend zijn voor het bedrijventerrein en de woonwijk. Functies die misschien hier een plek vinden die ze juridisch en financieel nergens anders vinden zoals lokale werkateliers voor buurtbewoners of socio-culturele verenigingen, buurtopslagplekken, experimenteerruimtes, ...



UITLIJNEN · BANDEN · BALANCEREN

Garage ANTOINE

238.96.33

BRIDGESTONE

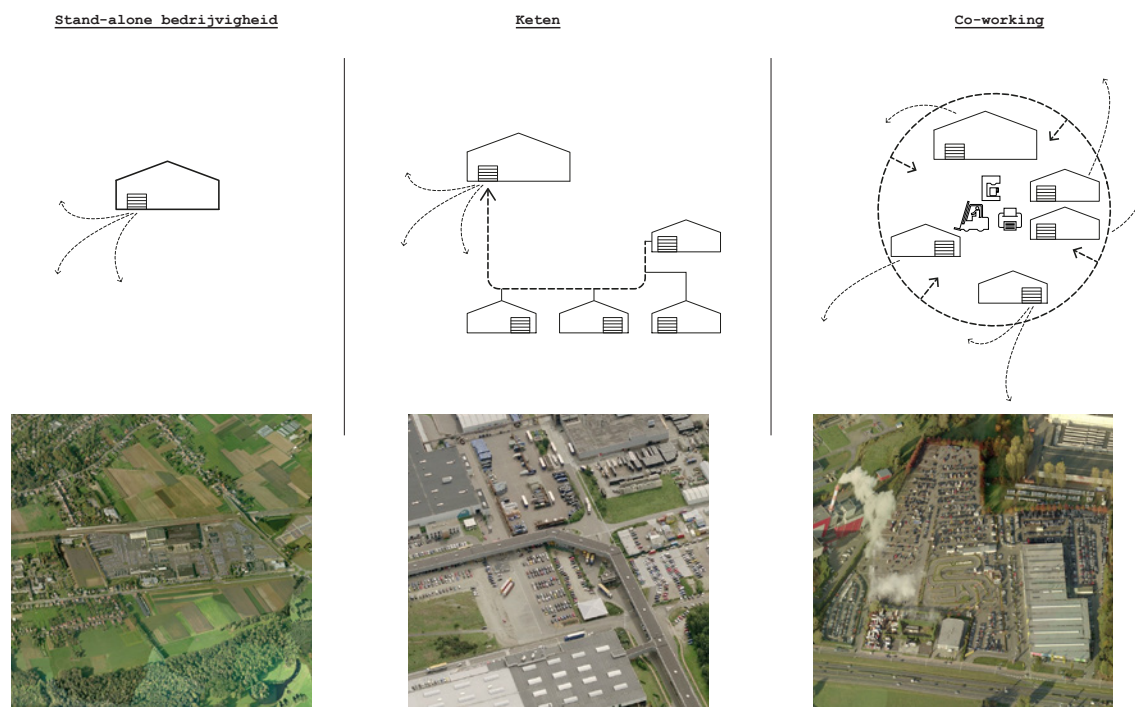
INGANG

GARAGE

GARAGE

5

uitdaging 3, co-creatieve netwerken in de 20ste-eeuwse gordel

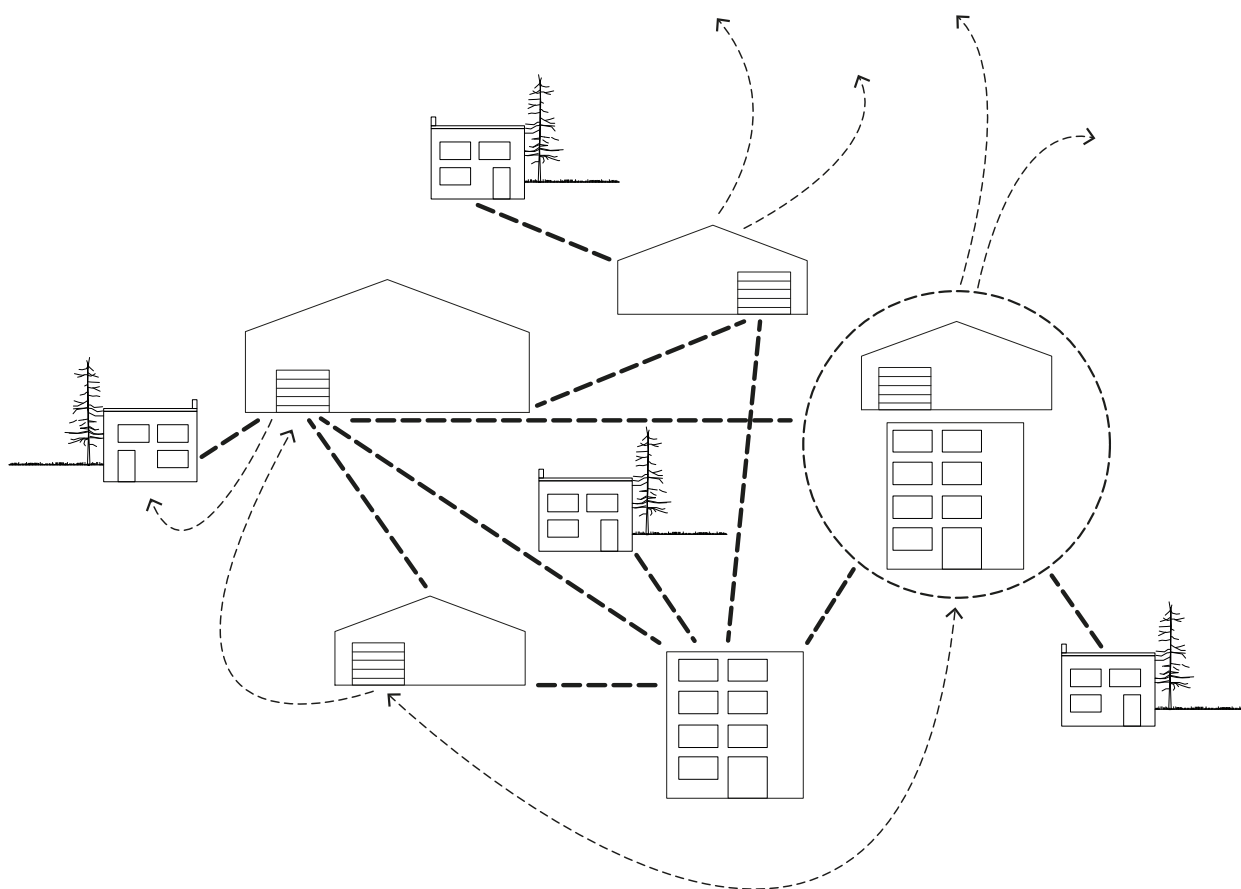


Het merendeel van de bedrijven kunnen we vandaag nog steeds categoriseren als stand alone bedrijv. Ze hoeven ruimtelijk niet per se los van elkaar voor te komen, maar ze gaan in ieder geval geen intensieve banden aan. Zelf leverancier-afnemerrelaties zijn inwisselbaar indien een andere partij dit beter kan openemen.

Toch zijn er verschillende vormen van samenwerkingen tussen bedrijven die expliciet merwaardes zoeken en waardoor bedrijven zich ook structureler aan elkaar verbinden. De meest letterlijke vorm daarvan is die van de "keten". Bedrijven organiseren hun eigen productieprocessen of -stromen zo dat ze aan die van een andere bedrijf gelinkt worden en dit op zeer intensieve manieren. De bedrijven vormen wel nog afzonderlijke ondernemingen, maar de productieketen lijkt een geheel. Dergelijke ketens organiseren zich rond het doorschuiven van producten maar evengoed rond het doorschuiven van stromen (die voor het ene bedrijf een restgebruik is, maar voor het volgende een essentiële productievoorwaarde). Ketenbedrijven zitten daarom vaak zeer dicht bij elkaar omdat effectieve overdracht van goederen, producten en stromen zo vlot als mogelijk verloopt. Een andere vorm van interbedrijfssamenwerking groeperen we rond "co-working" waarbij bedrijven eerder toevallig bij elkaar zitten (op een bedrijventerrein bijvoorbeeld) maar vanuit dergelijke locatie meerwaardes zoeken van elkaars nabijheid. Dit vooral om verschillende activiteiten samen te laten doen (logistiek, beveiliging, onderhoud, afvalophaling, ...) of om bepaalde faciliteiten samen te delen (parking, restaurant, kinderdagverblijf, zuiveringsinstallaties, ...)

De vraag is wat de volgende stap is in mogelijke samenwerkingen en hoe deze meer ruimte voor werk kan opleveren?

strategie 3, HET WIJKBEDRIJF



Het bedrijf van de toekomst is een bedrijf dat het midden houdt tussen productie en dienstverlening (reparatie, logistiek, kennisuitwisseling, creatieve input, service, ...). Dergelijke vormen van bedrijvigheid beperken zich niet tot structureel opgezette ondernemingen, met werknemers, continue productie of afname. Bedrijvigheid beperkt zich niet tot bedrijven, maar neemt ook onderwijsinstellingen, winkeliers, buurtbewoners, zelfstandige ondernemers, hobbyisten en burens mee. Diverse stakeholders in de 20^e gordel kunnen productieve diensten leveren. Ze zijn partners, afnemers, leveranciers, werknemers klanten, leerlingen en soms zelf concurrenten. De hele wijk kan onderdeel vormen van het opzetten van productieve netwerken waarin stakeholders elkaar ondersteunen met expertise, faciliteiten, kennis, gereedschap, financiële middelen en ruimte.

Het wijkbedrijf wil net inzetten op deze nieuwe netwerken en cross-overs gaan intensifiëren, binnen en buiten de krijtlijnen van het gangbare economisch systeem. Daarbij wordt gezocht naar kruisbestuiving tussen in de vraag en het aanbod van in de buurt gevestigde bedrijven en de vraag en het aanbod van de omwonenden. Dit kan vele kanten op. Het wijkbedrijf groepeerde vele losse en kleinschalige initiatieven en geeft ze een georganiseerd en dynamisch platform. Zaak is van de kleinschaligheid te overwinnen met de continuïteitsgedachte in het achterhoofd: het deelnemersveld moet voldoende groot zijn, de gecoverde initiatieven voldoende talrijk en de impact zichtbaar genoeg. De samenwerkingsvormen zijn daarom eenvoudig van aanpak en structuur.

strategie 3, VOORBEELDEN

enkele mogelijkheden en werkvoorbeelden voor het wijkbedrijf:

BUURTDIENSTENPLATFORM:

Buurtbewoners kunnen diverse faciliteiten voor bezoekers van de nabije bedrijven genereren (buurt geeft aan bedrijf), dit kan bestaan in de vorm van een communicatieplatform waarop vraag en aanbod wordt gesynchroniseerd, een soort lokale Airbnb of Uber. Ze bieden zo online diensten aan door bijvoorbeeld enkele omliggende woningen te laten fungeren als bedrijfsrestaurant in huiselijke sfeer (buurt geeft aan bedrijf), vele herenhuizen toveren zich om tot restaurant voor bedrijven.

GEDEELD MACHINEPARK:

De bestending of versteviging van verwevenheid tussen bedrijf en buurt is deze waarbij de lokale technische school nabije kleine bedrijven machines toevertrouwt en omgekeerd een groot bedrijf dat aan een technische school machines beschikbaar stelt.

SAMEN-AANKOOP:

De samen-aankoop tussen bedrijven wordt ook opengesteld voor bewoners (en omgekeerd). Ook hier is het bestaan van een goed vertakt communicatieplatform een vereiste. Het bedrijfsleven is de sterkhouder in de organisatie van de praktisch-administratieve kant en heeft vaak de nodige know-how en soortelijk gewicht in huis om het verschil te kunnen maken met een reguliere, separate aankoop.

WIJ-K-KLUSDIENT:

bedrijven bieden eerder interne diensten aan de buurt aan, (oudere) bewoners bieden punctueel services aan de buurt en de bedrijven. Zo kan de financieel directeur van een bedrijf helpen bij het invullen van een belastingaangifte of hieromtrent toelichting verschaffen aan buurtbewoners.

E-BUURTNETWERK:

Een ietwat verdergaande bedrijf-buurt verweving is deze van een E-buurt netwerk-platform : hierbij tilt het bedrijfsleven dat zich in e-commerce bevindt ook de burens mee op in haar aanbod. Het gaat dus om een internetplatform waar het gezamenlijk aanbod wordt gedeeld. Het bedrijfsleven promoot dus de kleinschaligere initiatieven die in de buurt ontspruiten, en faciliteert zodoende bijvoorbeeld de handel van een lokale hobbywinkel. In een verdergaande stap wordt een platform uitgerold waarbij het gehele buurtaanbod wordt in kaart gebracht en gepromoot.

BUURTWAGENPARK:

Een andere piste bestaat in het in het leven roepen van een gedeeld bedrijfswagenpark waarbij het bedrijf een autodeel-antenne wordt en de pool-car van het bedrijf ook dienstig wordt voor burens, al dan niet aan commerciële tarieven.

BURENUITWISSELING:

Een student scheikunde die worstelt met zijn leerstof zou bijvoorbeeld terecht kunnen bij een laborant van het naburige bedrijf. Of de carpooling voor woon-werkverkeer wordt opgelegd naar de burens toe die aan woon-vrijtijd verkeer toe zijn. Een onderhoudstechniker van een bedrijf die zich leent voor een kleine klus bij de burens. Of een gepensioneerd bedrijfsleider die in zijn buurt ondernemers strategisch bijstaat....

SPEEDDATING:

Verder kunnen "speeddating" sessies worden opgezet waarbij burens en bedrijven bijeen komen en nagaan wat ze voor mekaar kunnen betekenen. Hier is een rol voor de stadsdiensten weggelegd, welke dit mee kunnen nemen in het traject van hun stedelijk wijkoverleg.

LOKAAL OPLEIDINGSAANBOD:

Het aanbieden van stageplekken voor buurtbewoners is ook een element dat de banden tussen het bedrijfsleven en haar omgeving kan aanhalen: wonen waar je werkt en werken waar je woont wordt ook doorgetrokken in de stageplekken. Hierbij worden studenten uit de buurt prioritair toegeleid naar beschikbare stageplaatsen. Het bedrijfsleven promoot dergelijke stages actief in de buurt door het aanbod te bundelen en kenbaar te maken bij de studenten uit de omgeving.

UITLEENDIENT:

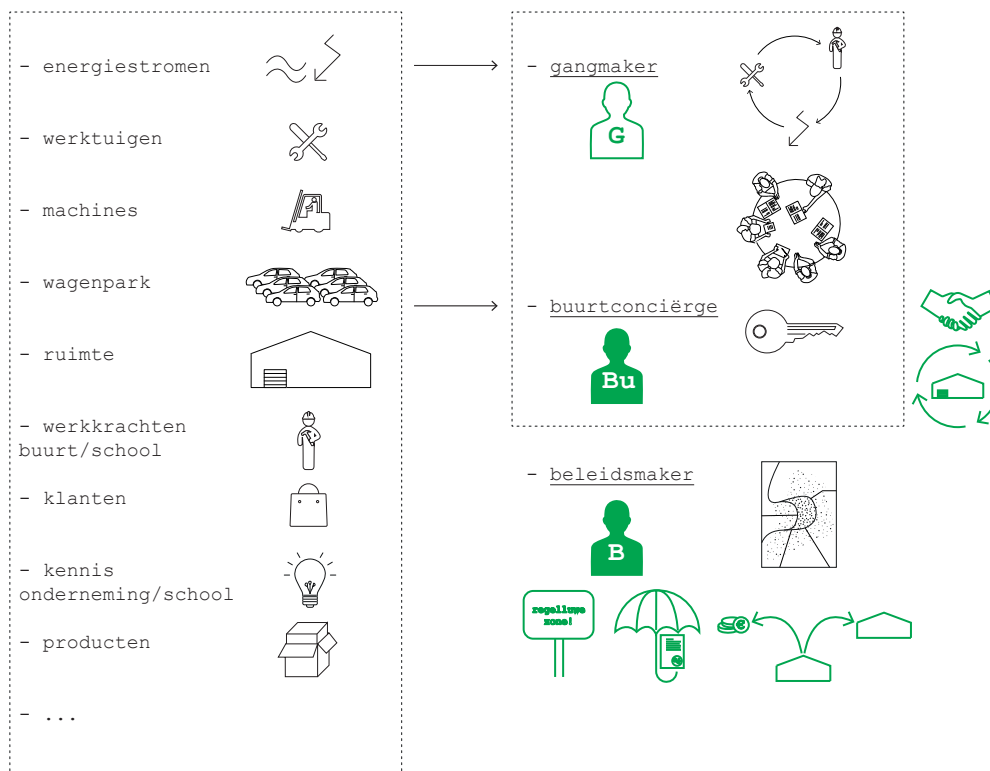
Bedrijven en burens kunnen ook een collectieve uitleendienst van klein gereedschap tot stand brengen (kan bij bedrijf of bij woonbuurt gevestigd zijn), waarbij in een soort uitleen box zowel burens als bedrijven weinig gebruikt gereedschap ter beschikking stellen. Uiteraard vergt dit toezicht, en dit kan de verantwoordelijkheid zijn van een gepensioneerde buur.

PREFERENT BUURTTARIEF:

Bedrijf biedt corebusiness goedkoper aan bij de burens. Dit is best in een ruimere straal te bekijken naargelang de geproduceerde goederen minder gemeenzaam zijn. Een bakker kan zijn buurtkortingpolitiek beperken tot de onmiddellijke burens, een in een woonwijk verweven garage bekijkt dit allicht beter op wijkniveau

Fig. ROLLEN

Voor het opzetten van het wijkbedrijf als strategie voor werk



Drie rollen ondersteunen het uitbouwen van een wijkbedrijf met allianties tussen stakeholders, instellingen, buurtbewoners en ondernemers en begeleiden het inzetten van de zes instrumenten.

BELEIDSMAKER:

de stad onderzoekt en bepaalt mee welke wijken succesvol kunnen zijn in het opzetten van wijkbedrijven. Vanuit een stedelijk perspectief kan gekeken worden welke wijken mee ondersteund worden, bijvoorbeeld door het direct financieren (in afwachting van een zelf bedruipend wijkbedrijf) van de gangmaker die het wijkbedrijf actief aanstuurt. Vanuit het beleid kan deze wijk ook afgebakend worden als activeringszone waardoor extra middelen en een regelluw karakter, bijvoorbeeld via een paraplu-vergunning, hier aan gekoppeld kan worden. Dit kan kleine opstartende bedrijven de nodige aansporing geven om te ontwikkelen. De bestaande bedrijfsruimte blijft best behouden in dergelijke wijken of gericht gecompenseerd ten voordele van de hiernaast besproken typologieën. Dit kan via het bedrijfscompensatiemechanisme

GANGMAKER:

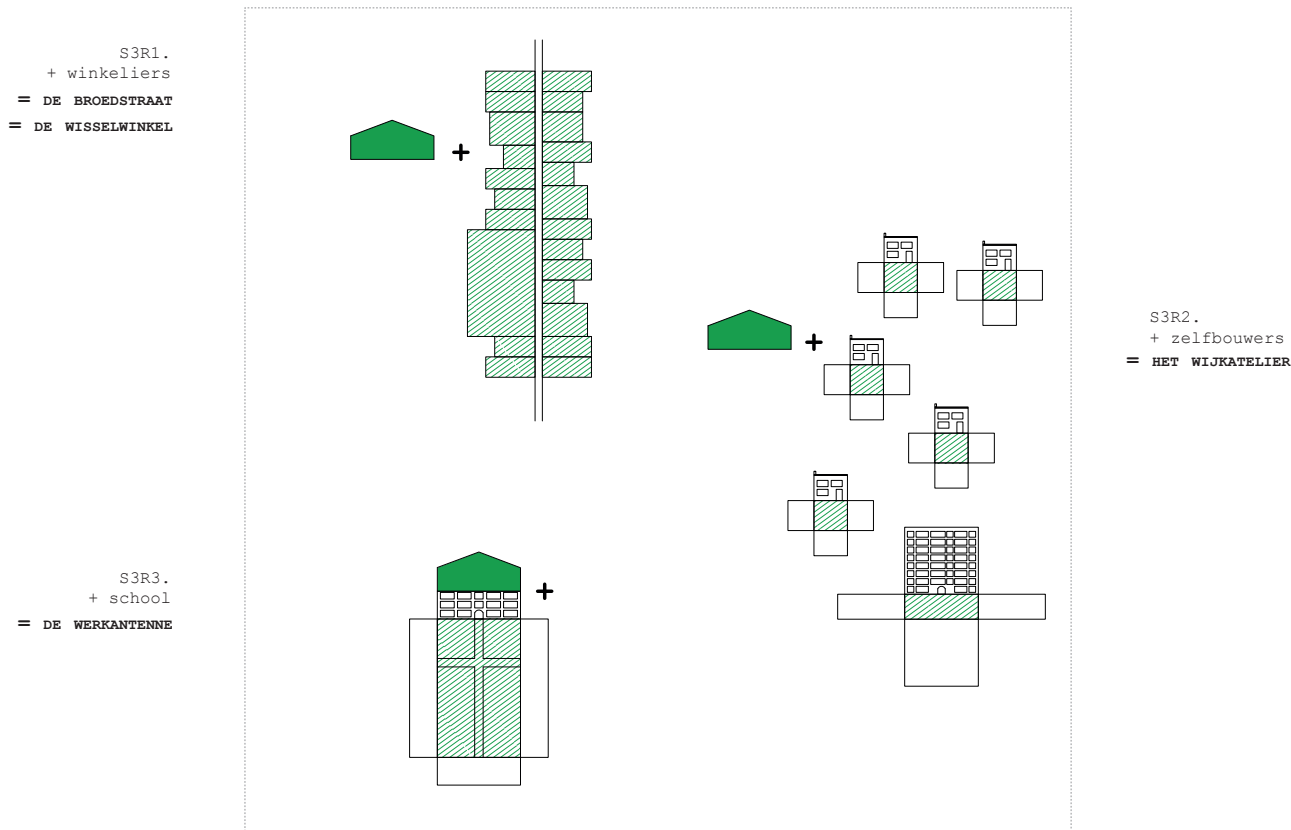
De gangmaker fungeert als regisseur in de wijk: hij of zij organiseert de zoektocht naar fysieke en organisatorische netwerken, dynamische stakeholders, opstartende ondernemingen en talenten, en specifieke plekken en faciliteiten die mee (al dan niet tijdelijk) ingeschakeld kunnen worden in het wijkbedrijf. De gangmaker organiseert regelmatig overleg tussen de verschillende stakeholders in de buurt die actief mee in de wijkonderneming stappen en faciliteert het e-buurtnetwerk, zorgt ook voor de opstart van de administratie, fondsenwerving, coördinatie naar de stad. Hij/zij fungeert als kleine ondernemer tussen de andere ondernemers in het wijkbedrijf. Zo fungeert hij/zij ook als beheerder van de trust die opgericht wordt om het wijkbedrijf juridisch mee vorm te geven.

BUURTCONCIERGE:

Het wijkbedrijf of de verschillende partners en stakeholders afzonderlijk stelt/stellen een liaison officer aan. Deze kan buiten de werkingsuren het bedrijf, de school, werkwinkel, zorginstelling, ... toegankelijk maken en houdt toezicht bij het verschaffen van die toegang. Dit kan nuttig zijn bij het terugbrengen van ontleend materiaal, het inzetten van de nodige middelen, het gebruik van de ruimtes, maar ook voor praktische aspecten zoals toegangscontrole, vzerzekeringen, vergoeding, De conciërge fungeert als sleuteldrager voor de wijk.

Fig. TYPOLOGIEËN

Diverse vormen lokale inbedding van werkplekken in de buurt bieden nieuwe kansen voor werk



Vier nieuwe typologieën bieden ruimte voor werk door kleinschalige bedrijvigheid in de wijk in te passen en te koppelen aan specifieke trekkers en dynamieken

DE BROEDSTRAAT:

Lokale winkelstraten staan onder druk. Buurtbewoners doen hun dagdagelijkse boodschappen steeds meer in de supermarkt en specifieke aankopen via het internet. De wijkonderneming kan specifieke kansen in de winkelstraten benutten door nieuwe productiebedrijfjes te koppelen aan de aanwezige winkels en niches te zoeken. Maar evengoed door specifieke diensten aan te bieden, zoals herstellingen, in elkaar steken van internetaankopen, delen van faciliteiten, kleine klusjes uitvoeren of micro-aanneming te doen in de directe omgeving. Deze plekken kunnen in winkelstraten ook mee ingeschakeld worden in de nieuwe stedelijke logistiek en als lokale afhaalpunten.

DE WISSELWINKEL:

Een specifieke plek van de wijkonderneming in de winkelstraat kan de wisselwinkel worden die jaarlijks/half jaarlijks een ruimte ter beschikking stelt of verhuurt aan een opstartende onderneming en deze ook extra ondersteuning biedt.

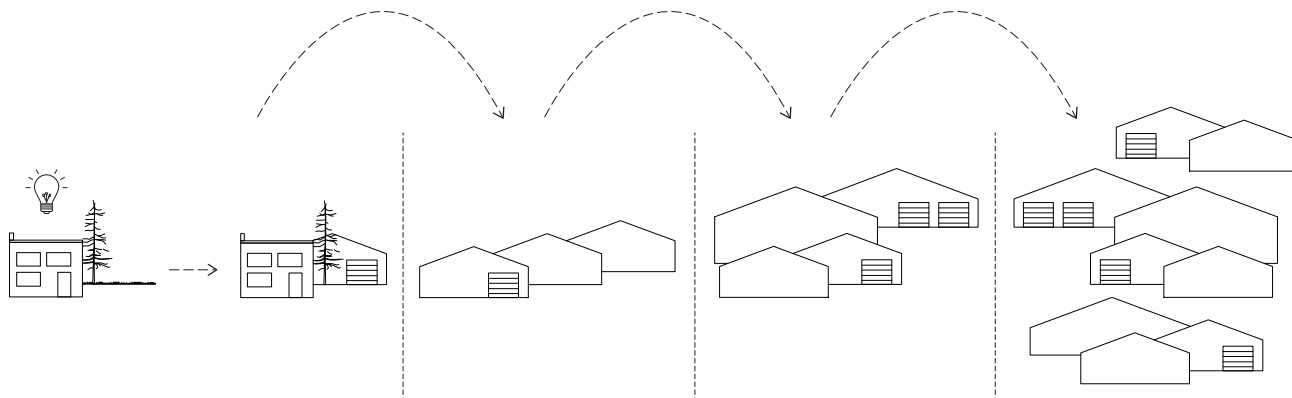
HET WIJKATELIER:

Het wijkatelier kan een verzamelplek of loods worden in de buurt waar diverse opstartende, niet-professionele, deeltijdse of tijdelijke werkactiviteiten samen gebracht kunnen worden rond bepaalde technieken (werkstätte in Zurich) of opgaves (verbouwloodsen bij wijkrenovatie). Ze kunnen werkervaring delen of samenwerken, machines, werkgereedschap en materialen delen of elkaar ook inschakelen als werkkracht bij specifieke opgaves.

DE WERKANTENNE:

Grotere specifieke instellingen zoals technische of beroepsscholen, kennis- en vormingscentra, grote specifieke bedrijfssites, zorginstellingen, ... kunnen als partners fungeren voor het wijkbedrijf en specifieke faciliteiten aanbieden zoals ruimtes, leslokalen, technische uitrusting en werkgereedschap, ondersteuning en expertise, en zelfs vaste afnemers. Het wijkbedrijf kan de ruimtes en faciliteiten gebruiken van de partnerinstellingen (via afspraken) of kan specifieke bedrijfsruimtes zelf inrichten op de sites van haar partners (de bedrijfsruimtes fungeren dan als een soort kangoeroebedrijfsruimte bij de hoofdbedrijfsruimte of ruimtegebruiker)

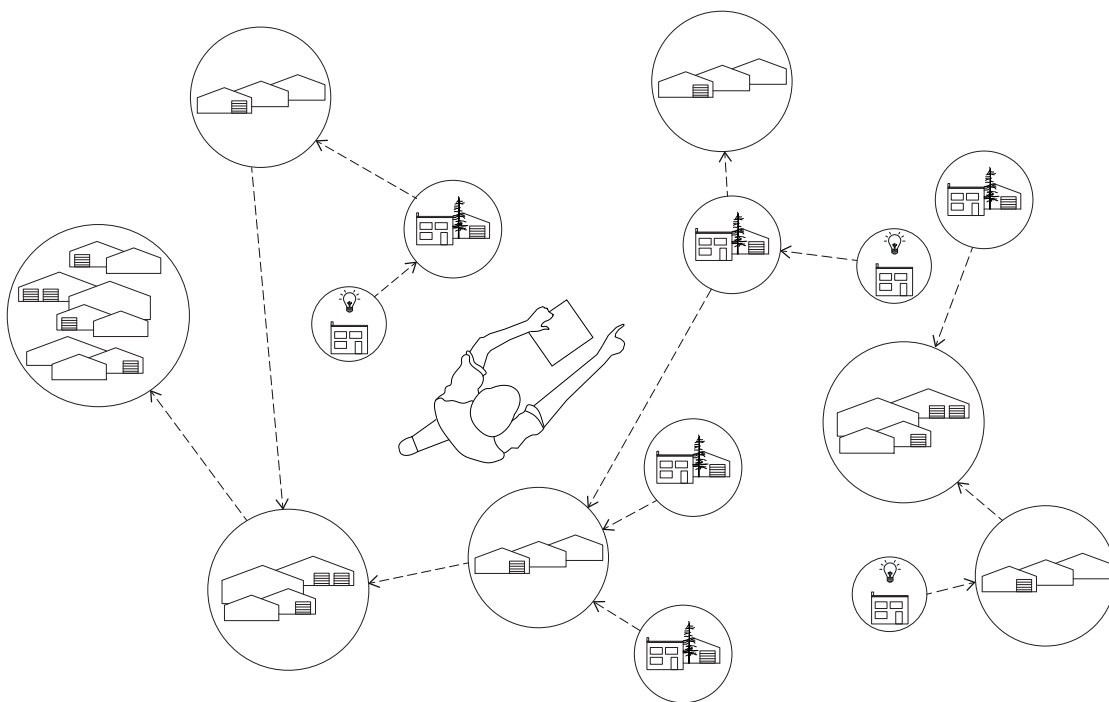
uitdaging 4, groeispelingen van bedrijven in de 20ste-eeuwse gordel



Bedrijven kiezen bij kantelmomenten in hun bedrijfsvoeringen, wanneer ze omwille van groeischokken genoodzaakt worden een andere locatie te zoeken al snel ervoor om een goedkopere en vooral makkelijkere plek op te zoeken buiten de stadsrand. De kans is immers klein om aan acceptabele voorwaarden een alternatief te vinden de stad. In dat geval worden de bedrijfsruimtes snel gevaloriseerd voor andere functies. Wat met bedrijfsruimte die vrij komt bij stopzetting, hoe kunnen we voorkomen dat dit tot woonfunctie, winkelfunctie of buurtparkeerplek wordt omgezet? Bij verkoop van het bedrijfspand, van zodra het niet meer geschikt is voor de aanwezige ondernemer, is het dus niet gegarandeerd dat de economisch relevante functie behouden blijft. Het “borgen” van de economische activiteit is immers een taak waar de private markt zich niet over ontfenmt, de keuze voor een beter of sneller gewin wordt logischerwijs gemaakt. In dit onderdeel gaan we op zoek naar oplossingen welke verweven bedrijfsruimtes in de stad kan houden.

De problematiek is het scherp als een bedrijf haar productielocatie verlaat. Maar onderbenutting en de facto verlies aan ruimte voor werk speelt ook als de bedrijfsruimte niet meer op maat is van het aanwezige bedrijf. Er staat in de 20^e gordel nog (te) veel ruimte leeg. Naast groei kennen bedrijven uiteraard ook krimpsenario's. Vaak blijft daarbij ruimte onbenut, welke een andere aanwending zou kunnen kennen. De mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn hier legio, doch worden niet gerealiseerd. Het bedrijf houdt klaarblijkelijk in dit geval een strategische reserveruimte aan. De ruimte valoriseren is nog de eenvoudigste oplossing als de overtollige bedrijfsruimte separaat verkoopbaar is. Soms hebben bedrijven echter in pandig overschot aan ruimte, zonder mogelijkheid deze af te zonderen en te verkopen, waarbij het wel voorkomt dat men betracht om op eigen initiatief die ruimte te verhuren, een soort cohousing voor bedrijven. Deze vorm van valorisatie van (in pandig) vrijgekomen ruimte is niet altijd even evident, vaak omdat toegangsproblematiek en beveiliging een thema is dat de struikelsteen betekent voor het openstellen van de ruimte naar derden toe. Er zijn dus situaties denkbaar waarbij bedrijven te ruim behuist zijn en er een oplossing zou kunnen worden uitgewerkt onder de vorm van het doorschuiven of dus verhuizen naar een kleinere, meer op maat gesneden, bedrijfsruimte.

strategie 4, DE DOORSCHUIFMANAGER



De strategie van de doorschuifmanager bestaat erin om er steeds voor te zorgen dat er voor bedrijven een geschikte stedelijke vestigingslocatie voorhanden is. Ruimte om te ondernemen moet gegarandeerd worden. De strategie start met het consolideren van de beschikbare bedrijfsruimten in de stad, door te beletten dat ze een andere aanwending krijgen. Om de bestaande en potentiële bedrijfslocaties niet alleen te behouden maar ook makkelijk in te kunnen zetten is er nood aan een alternatief voor het bestaande vastgoedsysteem van makelaars. De strategie van het doorschuifmanagement bestaat in een investeringsfonds welke de bedrijvenruimten verwerft middels koop of inbreng en ze vervolgens ter beschikking stelt, enkel aan bedrijven. Het voorzien in bedrijfsruimte is de dienst die het doorschuifmanagement aanbiedt, en is daardoor sterk vergelijkbaar met een autodeelsysteem (en dus niet met verhuur van ruimtes). De bedrijfsruimte wordt aan de leden van het systeem (aangesloten bedrijven) ter beschikking gesteld, zodat ze steeds zeker zijn van een geschikte bedrijfsruimte in de stad.

Het doorschuifmanagement wil dus de beschikbaarheid en verweving van bedrijfsruimtes in de 20^e gordel behouden door bestaande bedrijvenruimten onder te brengen in een coöperatieve welke afstapt van koop/huur situaties maar evolueert naar dienstenmodel. Dit dienstenmodel garandeert dat bedrijven steeds een plek hebben maar ook steeds een geschikte plek op maat van de noden van het bedrijf. Ondernemingen kunnen makkelijker verhuizen als hun noden veranderen, wat bij koop/huur moeilijker is. De bedrijfsruimte moet vlot inwisselbaar en transfereerbaar gemaakt worden. Dit betekent dat de bedrijven bij kantelmomenten over de mogelijkheid beschikken om vlot hun pand kunnen verlaten om dan te kunnen up/downscalen naar een ander pand. Een vergelijkbaar zakenmodel vinden we terug in de business centers, waar het niet ongebruikelijk is om op korte termijn snel door te schakelen van het ene naar het andere werkplek. Hier vertrekken we nog van een clustering op één fysieke plek, een concept dat op kleine schaal bestaat. Dit model biedt echter geen oplossing voor de wijd verspreide kleinere bedrijvseenheden. Het doorschuifmanagement wordt daarom opgeschaald naar de volledige 20^e gordel.

Dit kan door het op trekken van het model tot een vorm van “stedelijk bedrijvenfonds”, enigszins naar analogie met co-housing en woningcoöperatieën. In dit concept zijn de bedrijvenunits niet noodzakelijk op één (of meerdere) gecentraliseerde plek gevestigd, de mogelijkheid wordt geopend om op meerdere plekken in de stad al dan niet individuele of geclusterde bedrijvenunits te voorzien. Reeds bestaande bedrijvenpanden kunnen op hun transitie-momentum worden opgenomen in het fonds. Een ondernemer die zijn zaak wenst stop te zetten kan de bedrijvenruimte aan het fonds overdragen. Het fonds zal dan het pand verhuren of verkopen aan een volgende ondernemer, welke niet noodzakelijk dezelfde activiteiten ontplooit. Mits de nodige middelen voorhanden zijn kan ook gedurende de bedrijfsuitoefening het pand worden getransfereerd naar het fonds, wat bijvoorbeeld kan gebeuren bij bedrijven in geldnood of bij bedrijven die in onderzoekswerkzaamheden of een machinepark willen investeren en hiertoe de nodige middelen wensen vrij te maken.

Een mogelijke optie bestaat in de werkwijze waarbij bedrijvenruimten door inbreng in natura worden ondergebracht in het doorschuifonds, waarbij de ondernemer aandelen van het fonds ontvangt. Een alternatief voor aandelen kan een vorm van dienstenrechten zijn, waarbij de ondernemer een tegoed aan vooruitbetaalde dienstenvergoeding voor het fonds ontvangt. Dit kan handig zijn bij inbreng van een kleinere bedrijvenruimte in ruil voor huur van een andere, meer geschikte, bedrijvenruimte. Ook vastgoed met schulden en brownfields kunnen worden ingebracht, wat enkel een kwestie van waardering is. Bij verkoop op korte termijn van de aandelen “doorschuifondsfonds”, bekomen in ruil voor de inbreng van de bedrijvenruimte, bestaat mogelijks wel het risico op herkwalificatie als verkoop onder registratierechten. Een niet-vervreemdingsclausule moet dit voorkomen.

Het spreekt voor zich dat het stedelijk bedrijvenfonds moet kunnen beschikken over een voorkooprecht, in geval van vrijwillige of gedwongen verkoop van bedrijfsruimte, waarbij het fonds de gebouwen kan kopen (of alsnog tot een inbreng overgaan). De inbreng gebeurt aan taxatiewaarde gebaseerd op de invulling als bedrijfsfunctie.

Het is van groot belang om de bestaande situatie te consolideren, waarbij stedenbouwkundig de bedrijfsinvulling wordt vastgelegd. Het fonds ontspringt deze dans evenmin, uiteraard, het is geenszins de bedoeling dat door het fonds opgenomen bedrijvenruimte vervolgens om welke reden dan ook wordt herontwikkeld tot een woonproject. Dan wordt het doel mislopen en ontstaat bovendien het risico op misnoegde ondernemers-inbrengers. Nu is dit wel enigszins rigide, we kunnen ons situaties indenken waarbij een bedrijvenruimte tegen alle verwachtingen in géén bedrijfsmatige opvolgende aanwending vindt. Die bedrijvenruimte moet dan wel op de markt kunnen worden gebracht, maar dan wel met een “bedrijfscompensatieplicht”, waarbij dus dezelfde oppervlakte nieuwe bedrijvenruimte op een meer geschikte plek wordt gecreëerd.

Een bijkomend middel om bedrijven op hun plek te houden is het in het leven roepen van de functie van verhuis-preventieadviseur. Deze evalueert de mogelijkheden om mits de nodige herschikkingen op dezelfde plek te blijven ondernemen en staat de bedrijven dus bij met de interne organisatie door het voorstellen van ruimtelijke optimalisaties.

Er ontstaat zo een nieuw rollenpatroon. Het bedrijf wordt gebruiker van een voor zich geschikte ruimte en is afnemer bij het bedrijvenfonds. Hierbij kan worden gewerkt met een dienstverleningscontract met korte tijdshorizon of met vlote verbreingsmodaliteiten, welke enkel gelden in situaties waarbij opnieuw wordt overgegaan tot het afnemen van voorhanden ruimte bij het bedrijvenfonds.

Het doorschuifmanagementsysteem koopt de gebouwen op via voornoemd bedrijfspandenfonds en consolideert de bedrijfsmatige aanwending ervan en zal dus de vrijgekomen bedrijfsruimte (enkel) aan bedrijven ter beschikking stellen. De stedelijke overheid is daarin medeaandeelhouder (al dan niet via inbreng van eigen gronden, van expertise en werkracht of van financiële ondersteuning. Ze heeft er vanuit het uitgangspunt om meer ruimte voor werk te maken alle belang bij om een harmonieuze integratie van bedrijvigheid te faciliteren. De organisatievorm kan bestaan uit een Autonomoos fonds of zelf een Autonomoos Gemeentebedrijf onder de vorm van een N.V. naar publiek recht en neemt de rol waar van een vorm van syndicus-rentmeester waarbij ze de gebouwen onderhoudt en de kosten ervan doorberekent, samen met het innen van de huur. Het fonds kan ook actief panden zoeken, verwerven of zelf ontwikkelen, door gericht in bepaalde wijken bedrijvigheid toe te voegen of (toch) te reduceren naar eigen inzichten en overwegingen, rekening houdend met, zoals bij boscompensatie, een vorm van bedrijvenruimtecompensatie.

De bedrijfseigenaars doen een inbreng in natura van hun pand bij een klikmoment, in ruil voor aandelen in het bedrijvenfonds. Een klikmoment ontstaat op het einde van de bedrijfsactiviteit of bij verhuisplannen door bijvoorbeeld ruimtetekort. De eigenaar van het bedrijf wordt aandeelhouder en betaalt voor de diensten, huur en onderhoud, van het fonds van zodra ze een (nieuwe) ruimte bezet. De inbreng in natura is niet de enige weg die kan worden bedacht, het zou uiteraard ook kunnen gaan om een gewone onderhandse verkoop van het bedrijfspand, niet noodzakelijk gekoppeld aan een verhuisbeweging of stopzetting. De hele organisatie zou zo bijvoorbeeld ook open kunnen staan voor sale & leaseback operaties, waarbij bedrijven zich kunnen herfinancieren door hun pand te vermarkten en middelen vrij te maken voor hun corebusiness.

Het businessmodel van het bedrijvenfonds, onder vorm van een NV, bestaat erin te streven naar een zelf-bedruipend én rendabel karakter. De organisatie kan worden opgezet in een Publiek-Privaat Samenwerkingsmodel, waarbij een sterke private partner via een openbare aanbesteding wordt aangezocht om het concept bedrijvenfonds uit te rollen en organisatorisch op de voet te houden.

Om echt werkbaar te zijn moet er voldoende kritische massa zijn, een fonds met voldoende aanbod, wil men tot een vlot werkend systeem komen. Allereerst is het zaak van een minimaal aantal bedrijfspanden in de portefeuille te verzamelen, wil een portfolio tot stand komen die relevant is voor de geschetste doelstellingen. Het aanbod dient ook voldoende gespreid over de stad en qua maatvoering variabel te zijn, zaak van diverse types verhuisbewegingen te kunnen capteren. Bij gebrek aan kritische massa wordt ook de doelstelling om bedrijvigheid in de stad te houden veel moeilijker te realiseren.

De waardering van de bedrijfspanden bij de inbreng kan verder een probleem stellen, immers de marktwaarde, rekening houdend met het ontwikkelpotentieel, is hoger dan de bedrijfsmatige exploitatiewaarde. Het meest plausibele is de prijs te bieden, rekening houdend met het ontwikkelpotentieel, en een conventie te maken met de inbrenger waarbij deze van een vooraf afgestemde meerwaarde kan genieten als zijn pand de eerstkomende twintig jaar toch zou herontwikkeld worden. Deze piste is bewandelbaar indien gewerkt wordt via een inbreng in natura tegen aandelen. Bij kale verkoop ligt dat moeilijker en dient ons inziens een marktconforme prijs, die rekening houdt met ontwikkelingsscenario's, te worden betaald.

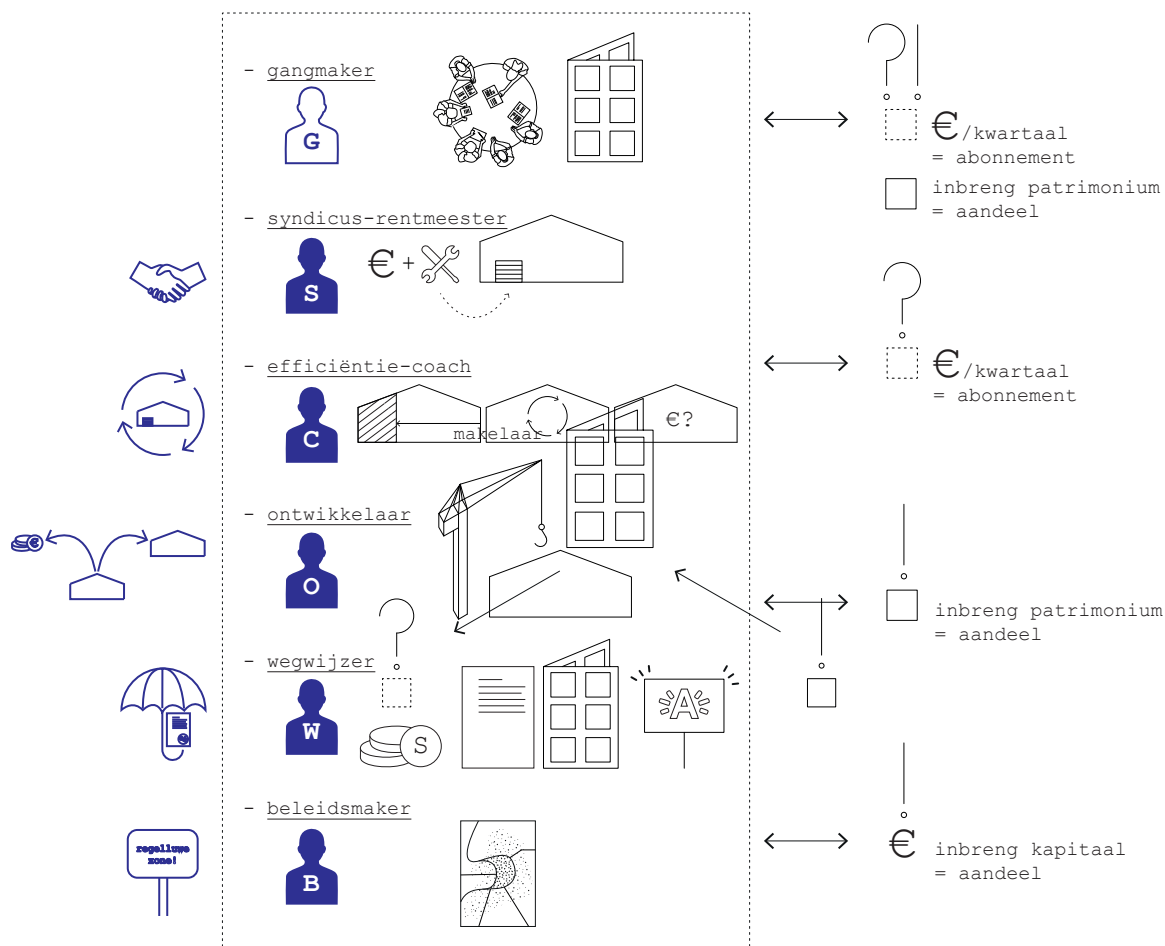
Er ontstaat een open fonds met diverse aandeelhouders, enerzijds met de overheden als

aandeelhouder, maar anderzijds ook privé aandelen. Uitkering van dividenden zal de private partners wel een poos kunnen aan boord houden, doch op het tijdstip dat deze de aandelen wenst te verkopen stelt zich het probleem van de verhandelbaarheid van de aandelen. Het gaat om een weinig liquide product waarvoor geen transparante beurskoers bestaat. De overheid kan zich een inkoopplicht aanmeten, doch dan nog is het aspect waardering van de aandelen niet geregeld. Een mogelijk voorstel is het aangaan van een inkoopplicht voor de overheid, voor die aandelen welke reeds tien jaar door ondernemers worden aangehouden, aan een vooraf ingestelde minimumprijs. Deze prijs is te bepalen op basis van de initiële inbrengwaarde, verhoogd met een overeen te komen rente. De termijn van tien jaar moet de overheid toelaten om voldoende bedrijvenruimte te absorberen en een beursnotering te bewerkstelligen, dan wel via een PPS met een beursgenoteerd vastgoedbedrijf voldoende liquide aandelen (samen met de ingetreden ondernemingen) aan te houden.

Voorgaande complexe operatie kan worden ontweken door via een RUP de bedrijvenruimten in de stad af te bakenen en te consolideren. Hierbij kan dan worden afgewogen welke bedrijvenruimte als dusdanig dient te worden bestendigd en welke bedrijvenruimte mogelijk in aanmerking komt voor herontwikkeling naar andere bestemmingen. Voor die laatste categorie dient dan een gelijkwaardige oppervlakte te worden gezocht ter compensatie. Vraag is dan wel of dit stedelijk zal kunnen worden gerealiseerd en de doelstelling – behoud van verweven bedrijvenruimte – niet wordt mislopen. Mogelijks dient op andere plekken niet bedrijfsmatig aangewende ruimte, zoals parkeerplaatsen of leegstaande grotere handelspanden, dan weer worden toegeleid tot het bestand van verweven bedrijvenruimte.

Fig. ROLLEN

Voor het opzetten van het wijkbedrijf als strategie voor werk



Zes rollen zetten samen het doorschuifmanagement voor bedrijven op en begeleiden het inzetten van de zes instrumenten.

GANGMAKER:

Het doorschuifmanagement heeft nood aan actieve aansturing en leiding die bedrijven overtuigt mee in te stappen in het systeem en die het aanbod in de stad samenbrengt.

SYNDICUS-RENTMEESTER:

Om de beschikbare loodsen, gebouwen en locaties te beheren en de praktische aspecten rond vergoeding in het fonds te regelen wordt de syndicus-rentmeester ingezet als brugfiguur tussen de bedrijven als gebruikers en als mede-aandeelhouders.

EFFICIENTIE-COACH:

Bedrijven hebben niet direct nood aan een verhuis naar een nieuwe bedrijfslocatie. Optimalisatie van hun huidige locatie kan onnodige en dure verhuisbewegingen verminderen en bedrijven veel beter later werken op hun huidige locaties. De efficiëntie-coach is dus een preventieadviseur tegen nodeloos verhuizen of inefficiënt werken. bepaalde locaties krijgen hierbij een tijdelijk gebruik als stap in ruimte-optimalisatie

ONTWIKKELAAR:

Het ingebrachte patrimonium vraagt soms om herontwikkeling of sanering. sommige typologieën ontbreken via verwerving op de markt. De ontwikkelaar herwaardeert sleetse bedrijventerriene of saneert bestaande sites om ze terug beschikbaar te maken en tegelijertijd tegemoet te komen aan concrete ruimtelijke noden binnen het doorschuifmanagement en kan hiervoor ook beroep doen op de bedrijfscompensatiemechanisme

WEGWIJZER:

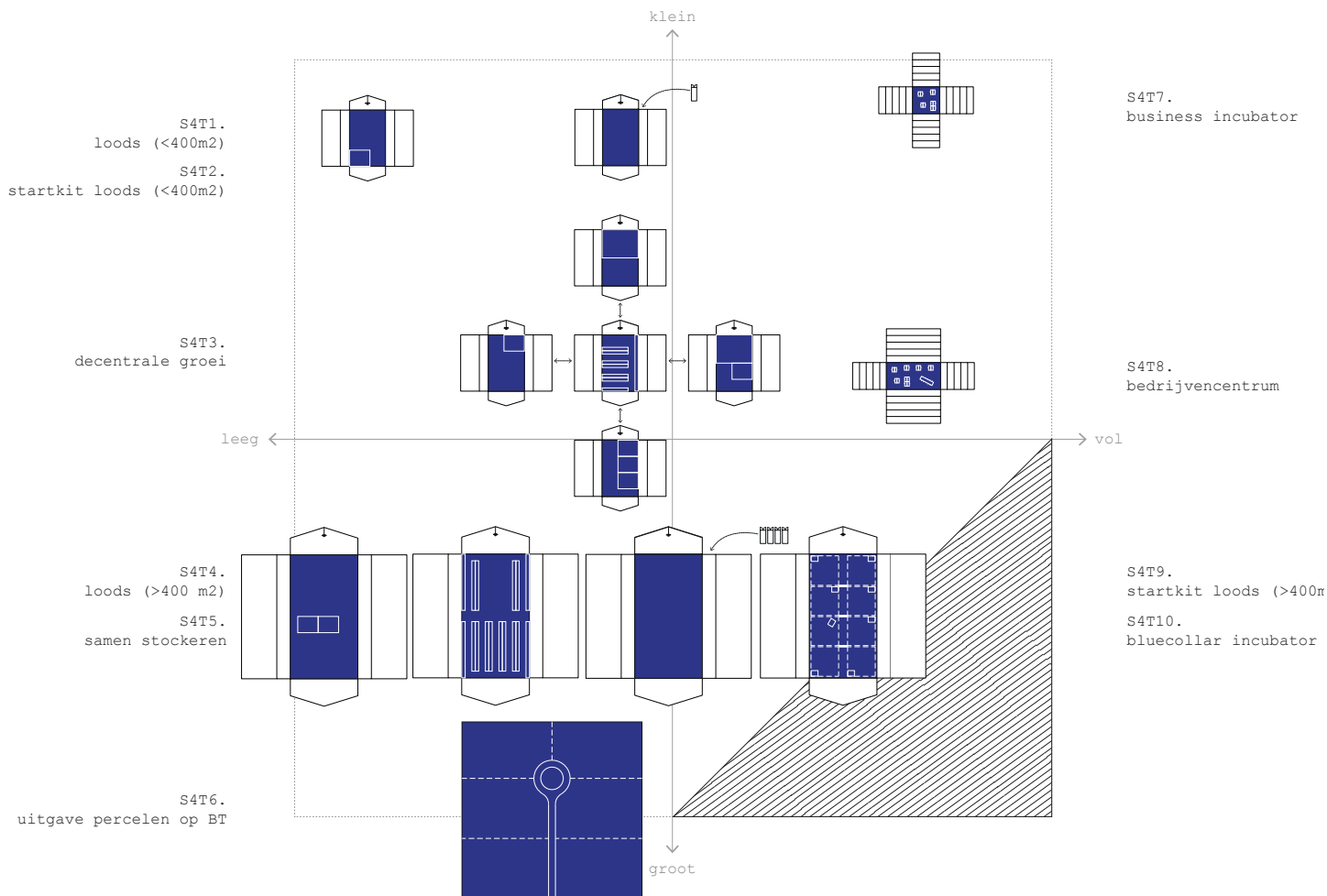
De wegwijzer biedt extra ondersteuning aan de bedrijven bij hun financiële en vooral juridische vragen die bij verhuizen komen kijken. Hij zet actief de paraplu-vergunning in voor complexe procedures om drempels weg te nemen.

BELEIDSMAKER:

De stad onderzoekt mee waar bepaald patrimonium versneld mee ingezet kan worden en zet hiervoor waar nodig of mogelijk specifieke instrumenten, zoals voorkepriecht/plicht, onteigening of de activeringszone voor in. Zo kan ze mee aansturen waar het aanbod binnen het doorschuifmanagement verworven wordt.

Fig. TYPOLOGIEËN

Diverse vormen lokale inbedding van werkplekken in de buurt bieden nieuwe kansen voor werk



Tien bestaande en nieuwe typologieën bieden verschillende soorten en maten van ruimtes voor werk die via het doorschuifmanagement ter beschikking gesteld kunnen worden van groeiende/krimpende bedrijven. ze worden geschikt van klein naar groot en van lege ruimtes tot voorgeprogrammeerde.

LOODS KLEIN/GROOT:

loodsachtige ruimtes bieden eenvoudige, hoge afgesloten ruimtes aan die flexibel door verschillende types van bedrijven gebruikt kunnen worden. De loodsden kunnen aangeboden worden in verschillende oppervlaktecategorieën. De bedrijven staan in voor de inrichting en organisatie van de loods ifv hun eigen bedrijfsprocessen.

STARTKIT LOODS:

De loodsden kunnen verder uitgerust met een aantal basisfaciliteiten (sanitair, kantoorbox, laad- en losvoorziening, ...

DECENTRALE GROEI:

In plaats van ruimte aan te bieden op één plaats kan aan een bedrijf ook verschillende bedrijfslocaties aangeboden worden in functie van spreiding van activiteiten of decentrale groei.

SAMEN STOCKEREN:

Specifiek kan ook aangeboden worden om louter in ruimte voor stockage te voorzien voor het bedrijf en dit kan gemeenschappelijk gedaan worden voor verschillende bedrijven waardoor ruimte goedkoper en efficiënter gebruikt kan worden.

PERCELEN BEDRIJVENTERREIN:

Behalve generieke loodsden kan aan de bedrijven ook percelen of terreinen aangeboden worden indien het bedrijf vooral gericht is op buitenactiviteiten of zelf specifieke loodsruimtes of installaties wil oprichten.

BUSINESSINCUBATOR en BEDRIJVENCENTRUM:

kleinschalige, kantoorachtige start-ups kunnen volgens het model van coworking samen ondergebracht worden in een incubator. Ze delen er ruimtes, tools en diverse faciliteiten. Het bedrijvencentrum schaaft de incubator op en biedt meer diensten gemeenschappelijk aan, zoals secretariaat, boekhouding, printservice, resto, ...

BLUECOLLAR INCUBATOR:

Voor productiebedrijven worden de ruimtes groter en flexibeler en ligt de nadruk minder op de kantoorachtige activiteiten.

7. ZES AANBEVELINGEN VOOR WERK

De voorgestelde vier strategieën om ruimte te maken voor werk zetten slechts in beperkte mate in op het effectief maken van ruimte, bijvoorbeeld door deze te plannen, te bouwen, te verkavelen of uit te geven. Integendeel, de focus ligt vooral in het figuurlijk maken van ruimte voor bedrijvigheid en dit vraagt een aantal andere instrumenten dan de louter planologische (bestemmen van terreinen) of vastgoedkundige (uitgifte van terreinen).

Ruimte maken voor werk vraagt om het combineren van verschillende instelken die vooral er op gericht zijn de 'last' of 'drempels' om te ondernemen in stedelijk gebied zo veel mogelijk weg te nemen. Vanuit de vier strategieën en de uitwerking ervan in de case Hoboken (zie hfdst 2) komen we tot zes anderssoortige instrumenten. Ze zetten in op een breder werkveld van de stedenbouwkundige dat zowel planologisch van insteek is maar tegelijk koppelt aan vastgoedkundige aspecten, juridische aspecten, andere vormen van overeenkomsten en samenwerkingen, financiële stimuli en een actievere rol in het opzetten van "ruimte" voor werk.

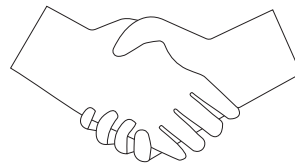
De zes aanbevelingen voor anderssoortige instrumenten die "ruimte voor werk" kunnen bieden in de 20^e gordel zijn:

1. **PARAPLU-VERGUNNING.** Het vereenvoudigen van de vergunningenlast die administratieve procedures teweegbrengen, en zo ook de procedurekansen verlagen.
2. **TRUST.** Het uitwerken van een gedeelde organisatievorm tussen diverse actoren om samenwerking te vergemakkelijken en financieel te kunnen ondersteunen.
3. **ACTIVERINGSZONE.** Het afbakenen van gebieden waar meer kan, mag en zelf moet, gekoppeld aan andere instrumenten
4. **TIJDELIJK GEBRUIK.** Het stimuleren -als lust of last- van het gebruik van leegstaande of onderbenutte percelen en panden voor diverse vormen van bedrijvigheid.
5. **BEDRIJFSCOMPENSATIE.** Het instellen van compensatiemaatregelen -financieel, ruimtelijk, organisatorisch- bij verlies van bedrijfsruimte in Antwerpen ten gevolge van verdringen en verdichting.
6. **GANGMAKER.** Het opzetten van andere dynamiek van projectbegeleiding niet van boven af, maar vanuit de dynamiek van de bedrijfsomgeving en de wijk zelf.

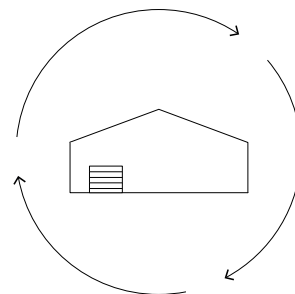
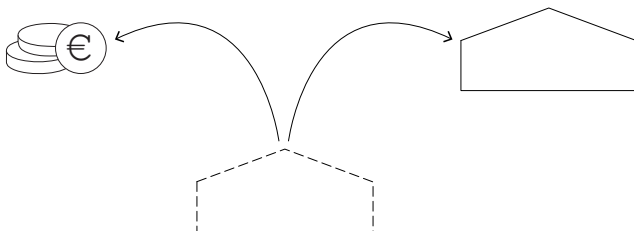
De instrumenten werken in vele gevallen samen, ze kunnen logisch gekoppeld worden om elkaar te versterken, ruimtelijk te verankeren, of om de juiste ondersteuning te bieden. Het opzet van elk van deze zes instrumenten wordt hierna -fichegewijs- beknopt toegelicht. Elk instrument vraagt verder onderzoek om concreet uitgewerkt te worden tot een inzetbaar instrument. Telkens worden voorbeelden meegegeven van waar vergelijkbare instrumenten ingezet worden. Dit illustreert dat de inzet van deze instrumenten reeds sterke aanzetten buiten Antwerpen kent en dat implementatie geen onhaalbare kaart hoeft te zijn.

Fig. INSTRUMENTEN

Zes andersoortige instrumenten die ruimte voor werk makkelijker mogelijk maken:
paraplu-vergunning, trust, activeringszone, tijdelijk gebruik, bedrijfscompensatie, gangmaker

1. PARAPLU-VERGUNNING**2. TRUST**

activerings
zone!

3. ACTIVERINGSZONE**4. TIJDELIJK GEBRUIK****5. BEDRIJFSCOMPENSATIE****6. GANGMAKER**

1. PARAPLU-VERGUNNING



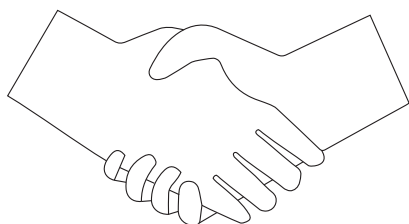
Behalve een stedenbouwkundige vergunning hebben veel bedrijven nood aan milieuvergunningen, uitbatings- of exploitatievergunningen, socio-economische vergunningen, vergunningen voor inname openbaar domein, voor tijdelijke activiteiten of events, en zelf specifieke werkvergunningen. Elke vergunningsaanvraag vraagt niet alleen veel inzet (tijd, middelen, aanschrijven externen ondersteuning, uitzoeken procedures, ...), het vertraagt de bedrijfsvoering en zorgt ervoor dat ondernemers niet bezig zijn met de essentie: ondernemen. Bovendien betekent elke aanvraag een procedure waar omwonenden zich tegen kunnen verzetten. Deze procedures creëren voor de ondernemen rechtsonzekerheid, of bedrijfsonzekerheid.

"Eén overkoepelende aanvraag vereenvoudigt regeldruk en garandeert flexibel werken."

Via de parapluvergunning vraagt de onderneming slechts één overkoepelende vergunning aan die de vorm aan neemt van een overeenkomst tussen aanvrager, vergunningverlener en eventueel omgeving. Hierin wordt de scope van activiteiten omschreven die de onderneming, los van verdere vergunning, mag ondernemen. Elke activiteit wordt verder wel gemeld, maar niet meer opgevolgd. Ondernemers kunnen dus makkelijker activiteiten ondernemen, wijzigen, inspelen op directe acties of events. De vergunning kan gekoppeld worden aan een aantal ruimtelijke afspraken en aan verplichte investeringen. Tegelijkertijd wordt wel ingezet op één duidelijke procedure voor overheid en buurt om inspraak mogelijk te houden.

ref: In 2017 komt in de Gentse haven wellicht een cluster van chemische en aanverwante bedrijven die moeten voldoen aan strenge Seveso III-richtlijnen. De bedrijven zullen, onder de naam Dockland, aan *co-siting* doen waarbij niet alleen voorzieningen gedeeld worden maar ook administratieve en juridische drempels verlaagd kunnen worden.

2. TRUST



Opstartende bedrijfjes hebben het vaak moeilijk zich te organiseren. De startende ondernemers zijn weinig vertrouwd met alle administratieve en fiscale aspecten van het uitbouwen van de onderneming. Diyt houdt veel kleinschalige initiatieven, ook in de maakbedrijvigheid tegen, of verschuift ze naar de informele markt waar ze moeilijker banden kunnen uitwerken met andere lokale spelers en ondernemers buiten het grijze circuit. Kleine initiatieven van onderuit blijven daom te vaak steken bij goede voornemens, burenhulp, of een tijdelijke interventie. Dergelijke initiatieven hebben vooral nood aan een vereenvoudigd organisatorisch kader (+ begeleiding van een gangmaker) om samenwerking te vereenvoudigen en om de nodige opstartmiddelen te vinden.

"Een samenwerkingsovereenkomst (charter) en een financieringsstructuur (fonds + subsidies + eigen middelen) bieden een werkingskader voor kleinschalige bedrijvigheid van onderuit."

De Trust of stichting biedt een duidelijk kader om diverse kleinschalige activiteiten en lokaal ondernemen in onder te brengen. De Stichting biedt een aantal praktische voordelen: ze kan subsidies aanvragen, vergoedingen vragen, personeel aantrekken, juridische afspraken maken, vergunningen aanvragen, ... Dergelijke koepelstructuur ontlast kleine ondernemers, biedt rechtszekerheid en vormt een formeel aanspreekpunt voor de overheid. De Trust biedt ook een kans om inspraak te organiseren en een bredere groep actoren, ondernemers en bewoners te betrekken.

ref: In De Noord-Amsterdamse wijk richten buurtbewoners en lokale organisaties de Noorderparktrust op die zich inzet voor zowel de programmering en beheer van het stadspark Noord, maar die tegelijkertijd ook inzet op economische stimulansen voor de wijk. De Trust verzamelt lokale middelen en zet personen aan het werk maar organiseert ook de vrijwilligerswerking. De Trust wordt het aanspreekpunt voor de overheid én de buurt.

3. ACTIVERINGSZONE



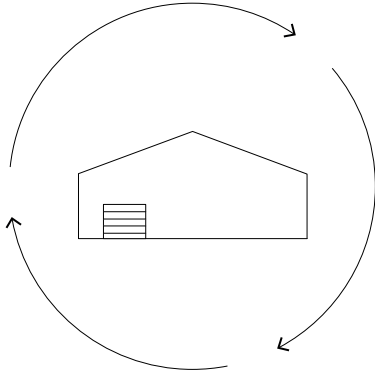
Het ruimtelijk beleid zet sterk in op het vastleggen van mogelijke bestemmingen. Dergelijke procedures zijn vrij omslachtig (doorlooptijd en openbaar onderzoek RUP) en worden slechts zeer beperkt ingezet om andere strategische doelstellingen te verwezenlijken dan louter het regelen van de bestemming en inrichting van de bedrijfssite via de vergunning. Nochtans is het vaak om verschillende redenen aangewezen gebieden expliciet aan te duiden om er een aangepast en ondersteunend beleid te voeren voor bedrijvigheid dat afwijkt van andere omliggende wijken.

"Het expliciet benoemen van wijken om er werk te activeren laat bijvoorbeeld toe daar minder regels in te stellen voor bedrijven (regelluwe gebieden) en kansen te bieden voor grondverwerving (voorkooprecht/plicht)."

De activeringszone benoemt een wijk waar meer meot kunnen en waar bedrijven bewust sterk ondersteund worden. Het aanduiden van de zone laat toe een ruimtelijk gerichter beleid te voeren in de aangeduide wijk en hieraan specifieke stimuli te koppelen. Voorbeelden zijn het instellen avn een regelkarme omgeving voor ondernemingen (waarbij niet alleen bedrijven, maar ook bewoners van de wijk weten dat er een beleid gericht op ondernemen ingesteld wordt, dat er adequate begeleiding voorzien wordt, dat er tussen de verschillende stakeholders afspraken en overeenkomsten afgesloten kunnen worden en dat hieraan financiële tegemoetkoming gekoppeld kan worden onder vorm van subsidies, specifieke premies, middelen voor wijkwerking, ... Tenslotte kan ook aan de activeringsozne expliciet maatregelen gekoppeld worden om het verwerven van vastgoed voor bedrijven te vereenvoudigen.

ref: Op verschillende plaatsen wereldwijd zijn vrijzones ingericht waar ondernemingen aan aangepaste regelgeving slechts dienen te voldoen. Deze zijn vooral gericht op het bieden van belastingvoordeel om zo de bedrijvigheid maximaal kansen te bieden. De vrijzones wordt op diverse plaatsen ook ingezet om beperktere regelgeving in te voeren of andere voordelen.

4. TIJDELIJK GEBRUIK



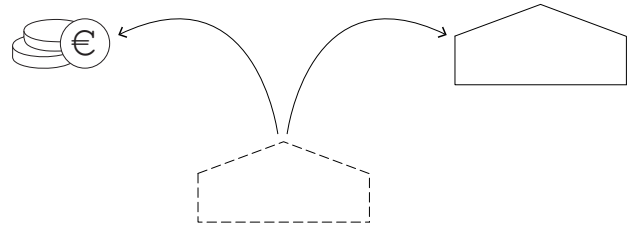
Hoewel de ruimte voor bedrijvigheid schaars is in de 20^e gordel en door verdringing er steeds minder ruimte dreigt te zijn, staan er nog vrij veel panden, loodsen en percelen leeg of worden ze onderbenut. Eigenaars verkiezen nog t veel onderbenutting boven verhuur aan bedrijven. Het verhuren legt een langdurige claim op de terreinen waardoor eigenaars ze minde makkelijk kunnen valoriseren en het gebruik door onderneming houdt schijnbaar te veel risico's in (vervuiling, hinder, impact op patrimonium, ...). Bij gevolg blijven veel geschikte plekken onbeschikbaar

"Het activeren van leegstaand patrimonium via stimulansen en leegstandsheffing laat toe extra ruimte voor werk te maken."

Tijdelijke gebruik van dergelijke plekken lijkt daarom zinvol, zeker omdat veel kleiner maakbedrijven niet echt op zoek zijn naar locaties waar ze zeer lang hun bedrijfsactiviteiten willen uitoefenen. Voor opstartende bedrijven is het onzeker of de onderneming zal blijven bestaan, voor doorgroeiende bedrijven veranderen de concrete ruimtelijke noden sterk waardoor ze andere plekken nodig hebben. Tijdelijk gebruik van site is vanuit ondernemingen zinvol en kan makkelijk aangemoedigd worden. Dit kan enerzijds door onderbenutting financieel te bestraffen, en anderzijds door tijdelijke verhuur te ondersteunen via subsidies, via winstdeling, of via andere voordelen naar de grondeigenaars toe (eventueel zelf vereenvoudiging van herbestemming)

ref: Op vlaams niveau biedt het Grond- en Pandendecreet mogelijkheden aan gemeentes om lokaal een leegstandsheffing te innen voor leegstaande woongebouwen (of onbebouwde percelen). Doel is om de woningen/percelen sneller op de woonmarkt te brengen en tegelijkertijd ook om eventuele verkrotting, verloedering (ifv speculatie) tegen te gaan. Anderzijds zijn er steeds meer organisaties (zoals Lancelot) die ingezet worden om leegstand te vermijden door panden tijdelijk gebruik te verhuren.

5. BEDRIJFSCOMPENSATIE



De verschillende mechanismes voor verdringen zorgen ervoor dat het aanbod aan geschikte ruimte voor ondernemingen in de 20^e gordel geleidelijk afneemt. Het verlies aan ruimte wordt momenteel enkel gecompenseerd door via overheidsingrepen ruimte te ontwikkelen op nieuw te plannen en in te richten bedrijventerreinen. Dergelijke ingreep kan enkel via een planologische herbestemming gekoppeld aan een gerichte uitgifte van bedrijfskavels. In hoofdzaak gaat het daarbij om gronden die eerst door de overheid verworven dienen te worden en bovendien vaak ook nog gesaneerd moeten worden, bouwrijp gemaakt, voorzien van de nodige infrastructuur, ... Er wordt met andere woorden veel overheidsgeld geïnvesteerd in het inrichten van bedrijventerreinen terwijl het beschikbare areaal in woongebied in de 20^e gordel, ten voordele van de grondeigenaars, gevaloriseerd wordt en verdwijnt.

"Een stand-still principe voor bedrijfsruimtes in de 20ste-eeuwse gordel laat toe lokale compensatie of overdraagbare ontwikkelingsrechten voor werk in te voeren."

Bedrijfscompensatie kan als mechanisme het herontwikkeld worden van bedrijfsruimte naar ruimte voor andere functies bijsturen. Verschillende vormen van compensatie zijn mogelijk: betalen van een afkoopsom per vierkante meter bedrijfsruimte die verdwijnt waarbij de gewonnen middelen ingezet worden voor aanleg van bedrijventerreinen, Het koppelen van herbestemming op één site (paars w rood) aan herbestemming op een andere site (rood wo paars). Of het verplicht opnemen van een minimale ruimte voor bedrijvigheid (% vastleggen) bij elke herontwikkeling

ref: zoals bij parkeren hanteren verschillende gemeentes en steden als een parkeercompensatie, voor elke parkeerplaats die niet gerealiseerd wordt op eigen terrein wordt een afkoopsom voorzien. Of bij boscompensatie, waarbij het gerooide bos gecompenseerd wordt door elders bijkomend bos aan te planten. Of bij groennormen, waar bijkomende ontwikkeling gekoppeld wordt aan verplicht te realiseren publiek groen.

6. GANGMAKER



Bestaande maalkbedrijven, kleinschalige starters en lokale buurtbewoners met veel goesting botsen te vaak aan tegen veel praktische hindernissen bij het uitbouwen van hun ondernemingsplannen. Ondernemen vraagt niet enkel kennis over de uit te bouwen bedrijfsactiviteit, maar ook over steeds complexer wordende regelgeving, procedures, en verplichtingen. eze regeldruk, of het gebrek aan kennis zorgt er nog te vaak voor dat mensen afhaken en geen ondernemers worden.

"Verbinden, linken leggen, netwerken uitbouwen, gebieden op de kaart zetten en dynamiek aansturen, een gangmaker maakt actief ruimte voor werk."

Op specifieke plekken, zoals in pionierende wijken (waar veel opstartende bedrijfjes zitten, of een ondernemend netwerk aanwezig is), of net in zeer sleetse omgevingen waar het moeilijk is voor bestaande bedrijven om zich te handhaven, is het aangewezen actief in te zetten op ondersteuning van bedrijven. Door specifiek een persoon aan te stellen -de gangmaker- kan een lokale ondersteunende werking uitgebouwd worden die loskomt van een ondernemingsloket bij de stedelijke administratie. De gangmaker is in ideale situatie mee ondernemer in de wijk. de activiteiten van de gangmaker kunnen vergoed worden vanuit de meerwaarde voor lokale ondernemingen of onderstund worden door de lokale overheid via een werkingssubsidie.

ref: In Amsterdam Noord wordt ingezet op een strategie van broedplaatsen voor lokale en creatieve economie. Elk van de vijf broedplaatsen heeft een eigen trekker of gangmaker die de lokale dynamiek in de ijk aanzwengelt en tegelijkertijd contactpersoon is naar de lokale overheid.

8. METHODIEK

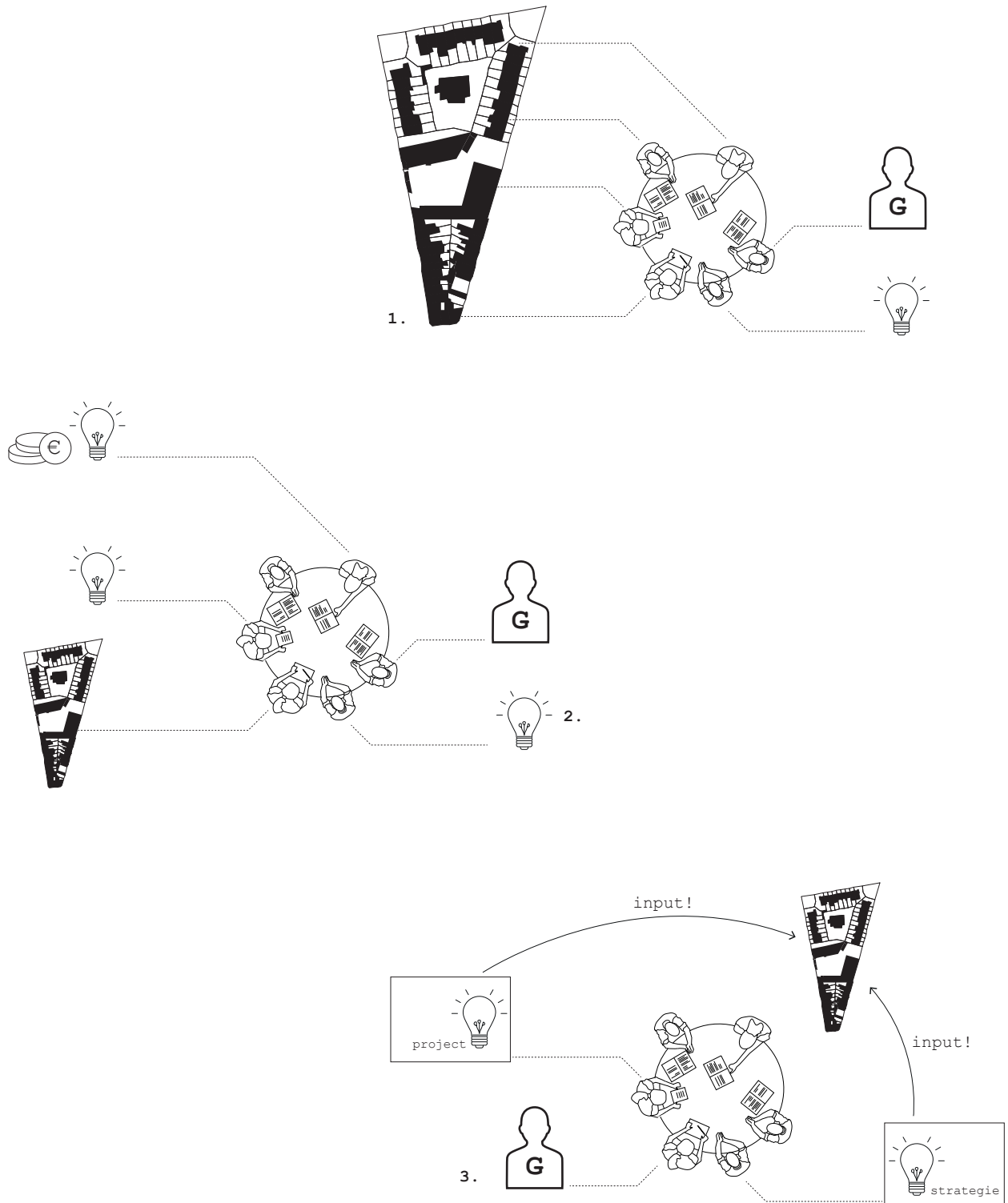
Nadenken over "ruimte voor werk" vraagt en dwingt ons buiten de gangbare pistes van stedenbouwkundige of planologische oplossingen te denken. In de concrete ruimte kan het beleid wel ruimte bestemmen, reserveren en zelf actief uitgeven om plaats te voorzien voor bedrijven maar dit levert niet noodzakelijk werk op. De stap van ruimte voor bedrijvigheid naar het effectief opzetten van bedrijven die ook extra werkplaatsen in de 20^e gordel opleveren, vraagt om een actieve houding die bedrijven meer biedt dan enkel een plaat om bedrijf te houden. We omschreven dit onder de noemer ruimte voor werk (punt 5) en dit vraagt van de lokale en bovenlokale overheid een andere aanpak.

Binnen het traject van ontwerpend onderzoek binnen LaboXX-Werk werd ook ingezet op dialoog en kennisverwerving. De verschillende teams werkten hiervoor bottom-up vanuit verschillende invalshoeken. Elk van deze insteken is in de methodiek om tot meer werk te komen essentieel.

1. Het bottom-up overleg kan georganiseerd worden met de effectieve betrokken ondernemers, stakeholders, omwonenden, wijkbewoners en pioniers om bij hen draagvlak te creëren voor bijkomende ontwikkelingen, voor extra werk in de buurt en om hen hierin bij te staan en te activeren. De rol van de gangmaker is hierin essentieel.
2. Tegelijkertijd kan het overleg opgeschaald worden door in te zetten op netwerkvorming in specifieke clusters en sectoren en op die manier externe betrokkenen mee in de verdichtingsprojecten voor werk te betrekken. Ruimere kennisnetwerken kunnen hierdoor lokaal uitgebouwd worden. Externe actoren kunnen kennis en extra kapitaal in lokale netwerken inbrengen.
3. Daarnaast is kennisverwerving essentieel. The Productive City en the Next Economy zijn thema's die actueel zijn in zeer veel steden die de laatste decennia vooral dienstengerichte economieën geworden zijn. Kennisoverdracht tussen verschillende soorten van actoren lijkt daarom een belangrijke manier om verder te werken aan werk. Dit kan gaan om uitwisseling tussen verschillende (lokale) overheden, maar nog meer tussen verschillende beleidssectoren, expertisevelden, en diverse "aanjagers" voor ontwikkeling zowel publiek als privaat. In dit traject vormden we bewust een team van ontwerpers, juristen en vastgoedexperts. Dergelijk cross-sectorale insteek is essentieel voor verdere uitdieping van verdichting van werk. We organiseerden ook gesprekken met stakeholders die zelf atypische projecten aan het opzetten zijn. De doorontwikkeling van werk is gebaat bij insteken van buiten het directe werkveld. Nieuwe modellen zoals de Stadsloods of Broedplekken van de Stad Amsterdam, het Cameleonproject van intercommunale Leidedal, het activeringsinstrument voor loodsen van de Stad Gent en het model voor de hybride woonmarkt van Igemo leveren inspiratie voor het opzetten van andersoortige instrumenten en aanpakken. Ze laten toe te komen tot wezenlijke vernieuwing in het aanbieden van ruimte voor werk, net als Airbnb of Uber hun respectievelijke sectoren verrijkten.

Fig. METHODIEK EN KENNISUITWISSELING

Verschillende vormen van overleg, bevraging en kennisoverdracht kunnen de voorgestelde strategieën voor werk mee opladen.



9. PILOOTPROJECTEN

Door in te zetten andersoortige instrumenten en het ondersteunen van een nieuwe dynamiek vanuit de bedrijven en wijken zelf kan de overheid de impact van elk project mee aansturen. De projecten kunnen ook bewust verspreid gerealiseerd worden om zo zeer geleidelijk aan de verweving van werk te verhogen in de 20^e gordel. De spreiding kan in de verschillende districten als signaal ingezet worden dat de geplande herwaardering van bedrijvigheid en de meerwaarde voor de stedelijke omgeving eraan komt, en tegelijkertijd kunnen ze het werkkarakter van elke wijk of district mee aanscherpen en specifiek of eigen maken. Bovendien kunnen de verschillende projecten her en der verspreid in de 20^e gordel gerealiseerd worden op basis van beschikbare opportuniteiten. Hierin ligt de kans om een aantal pilootprojecten op te zetten.

Via een paar potentievolle startplekken, ambitieuze bedrijven of buurtnetwerken met grote dynamiek kan het draagvlak voor werk in de 20^e gordel sneller geactiveerd worden. Ruimte voor werk krijgt zo stap voor stap, via voorbeeldprojecten, vorm. En het resulteert finaal wel in een nieuw, bewust aangestuurd, stadsbeeld (zie punt 10).

De aanpak door middel van pilootprojecten speelt expliciet in op één van de criteria in "ruimte voor werk". Ze biedt ruimte voor het experiment, ze laat toe te testen, te proberen en, hoewel jammer, ook om niet te slagen in het opzet. De stad heeft ook nood aan dergelijke experimenten. In Antwerpen werden al verschillende pilootprojecten voor werk opgezet, maar nog te vaak kleinschalig, vanuit de private initiatieven en zonder achterliggende strategie voor het inbedden van meer werk. Vanuit LaboXX-Werk kan nu ingezet worden op nieuwe wervende voorbeelden.

mogelijke pilootprojecten

Binnen de 20^e gordel dienen zich vandaag al een pak mogelijkheden aan voor het uitwerken van pilootprojecten:

a. Bedrijventerrein, Omgeving Sportpaleis: Verschillende stakeholders, onder begeleiding van de Provincie, werken aan een masterplan voor de strategische site aan het Sportpaleis. Het bestaande kaderplan Albertkanaal voorziet hier in een sterkere verweving van meer stedelijk georiënteerde bedrijvigheid (en recreatie) met de uitbouw van klassieke (watergebonden) bedrijvigheid binnen de bedrijfszone. Hier liggen kansen voor het opzetten van een grondenbank via het doorschuifmanagement en het uitwerken van een actief contactvlak tussen stad en bedrijvigheid door te focussen op zeer specifieke vormen van bedrijvigheid.

b. Bedrijventerrein, Kop van Merksem: gelegen binnen hetzelfde kaderplan biedt deze plek, omwille van de geplande grootschalige investeringen in infrastructuur, kansen voor het opzetten van een andere vorm van grondeigendom via doorschuifmanagement, het betrekken van kleinschalige ondernemingen in een wijkbedrijf als broedplek voor Merksem en het uitwerken van een actief contactvlak met de wijk.

c. Verloren kavel op bedrijventerrein, aan Albertkanaal: centraal in het bedrijventerrein bevindt zich een blackfield. OVAM voorziet hiervan ambtsweg een aankoop en sanering. Dit project is, zoals elke blackfield, per definitie verlieslatend. In samenwerking met OVAM kan hier een andere vorm van eigendomsstructuur en langdurige verhuur uitgewerkt worden (via doorschuifmanagement) en specifieke invulling die dienstig is voor het gehele bedrijventerrein (contactvlak)

d. Grootschalige loodsen of sites in de stad zoals loodsen Noorderlaan/Valaar/Slachthuisite/Lageweg/Groothandelsmarkt/AgfaGevaert/ tramstelplaats Hoboken (zie uitgewerkte case)... : Deze kunnen als bijzondere soort van bedrijfsloodsen aanleiding geven tot bedrijfsverzamelgebouwen of sites voor diverse kleinschalige productiebedrijfjes (via doorschuifmanagement). De invulling kan bovendien een eerste fase zijn (tijdelijk gebruik) in afwachting van het realiseren van het beoogde masterplan maar ook aanleiding geven voor opname van een aantal nieuwe bedrijfsruimtes binnen het plan (bedrijfscompensatieregeling ter plaatse). De bedrijfjes kunnen ontstaan vanuit lokale dynamiek in de wijk (wijkbedrijf).

e. Gemengde en dynamische wijken zoals Den Dam, Hoboken (zie uitgewerkte case), Luchtbal (zie conceptsubsidie) en Deurne-Noord bieden kansen voor het opzetten van specifieke wijkbedrijven en het uitbouwen van de aanwezige bedrijven door ze sterker aan de buurt te koppelen (werkkoord).

f. Stedelijk overleg bedrijfsvragen: Vooral voor de categorie van het alleenstaande bedrijf in woongebied is het zeer waardevol een pilootproject uit te werken. Dergelijke case kan uitgewerkt worden in een pilootproject door aspecten van deze studie te koppelen aan die van Plus Office. Het benoemen van het pilootproject kan best tot stand komen vanuit een concrete vraag van het bedrijf zelf doordat aangekaart wordt bij stedelijke diensten. Het opzetten van het pilootproject kan starten vanuit zeer regelmatig overleg tussen de verschillende diensten (milieuvergunningen/dienst business en innovatie/dienst sted. vergunningen/dienst planning+ontwerpend onderzoek) om complexe gekoppelde vragen van bedrijven op het spoor te komen (cfr wekelijks overleg vergunningen).

Fig. PILOOTPROJECTEN

Diverse klein- of grootschalige maar vaak gemengde projecten fungeren in hun wijk of stad als pilootproject voor de herwaardering van werk.

The Garment District - New York
wijk als fabriek:
ontwerpen, (in)kopen,
tonen, produceren in 1 wijk
in wisselende allianties

Blackhorse workshop - London
hout- en metaalatelier
met lidmaatschap

Lufa farm - Montreal
commerciële serrebouw
op daklandschap

Fablab - Parijs
doe-het-zelf-cultuur,
creatieve economie

Karting - Île de Nantes
plaats voor 40 start-ups
in voormalige kartinghal



HSSMI - London
sustainable urban
manufacturing
gedeeld machinepark voor
opleidingen, bedrijven,
onderzoeksinstituten

Autowerkstatt - Zurich
reparatie-atelier
auto-mechanica

The steel yard - Providence
buurtatelier + school
rond werken met staal

NDSM-werf - Amsterdam
creatief/duurzaam ondernemerschap,
events, breed verblijf, collectieve
voorzieningen op scheepswerf

10. STADSBEELD

Project per project. Zo omschrijven we de beoogde realisatie en verdichting van werk in de 20^e gordel. Zoals verdringing langzaam ruimte voor werk inneemt willen we met deze aangehaalde strategieën en instrumenten langzaam een kentering teweeg brengen en ruimte bij maken voor werk of ruimte terug actief gaan gebruiken. De aanpak vertrekt dus niet van grootschalige ingrepen, plannen, herbestemmingen of investeringen. De aanpak via enkele goedgekozen pilootprojecten vormt het startpunt van een proces waarin ruimte langzaam terug een prominentere plek in de stad in neemt. De verdichting van werk en maakbedrijvigheid groeit langzaam en versterkt de verweven structuur van de stad. Het eindbeeld "potentie voor werk" is een louter illustratief beeld dat niet aanduidt waar werk terecht moeten komen, maar wel dat er veel ruimte in potentie beschikbaar is en dat deze sterk verweven kan zijn in de 20^e gordel. Hierin ontstaan nieuwe pekken, in de 20^e gordel, als aanvullingen op de bestaande bedrijventerreinen.

Via het aaneenschakelen van de vier strategieën ontstaat ook een netwerk voor werk op schaal van de stad. Plekken kunnen, net als de bedrijven die er zich vestigen, doorgroeien. Zo kan een pionierend wijkbedrijf doorgroeien tot verschillende zelfstandige werkoorden die via goed nabuurschap integraal en gewenst onderdeel van hun wijk vormen. Evengoed kunnen bestaande bedrijven vanuit de bedrijventerreinen een alliantie aangaan met de wijk: het contactvlak wordt wijkbedrijf. En elk bedrijf kan op zich weer opgenomen worden in het fonds van de doorschuifmanager. De strategieën geven vorm aan een netwerk dat werkt op grote schaal en nieuwe logica's introduceert in de 20^e eeuwse gordel als geheel. Deze vorm van verdichting en herwaardering van werk gaat evenwel niet uit van het ontwerp en de realisatie van grootschalige terreinen, vanuit top-down planningsinitiatieven of nieuwe stedelijke figuren (De krijtlijnen daartoe worden uitgezet in het structuurplan of diverse stedelijke beleidsplannen). Ze ondersteunen deze figuren en voegen, project per project, bijkomende ruimte voor werk toe.

De transformatie van het stedelijk weefsel naar een verweven woon-werk landschap is daardoor eenvoudig faseerbaar, project per project. Het stimuleren van werk vraagt vanuit deze houdingen niet om zeer grote stedelijke (voor)investeringen in bijkomende infrastructuur of aaneengesloten beschikbare terreinen (zoals we wel gewoon zijn bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen). De verdichting van werk rekent niet op essentiële ingrepen vooraleer aan de slag te kunnen gaan. Integendeel, ze vertrekt vanuit concrete initiatieven op het terrein die vanuit het eigen project netwerken uitbouwen. De faseerbaarheid is niet volgordelijk. Het ene project moet niet door een bepaald ander project gevolgd worden. Bijgevolg is een sterke top-down aansturing of planning van welk project waar precies en op welk ogenblik gerealiseerd wordt minder van tel. Het gaat er vooral om dat elk initiatief bijdraagt aan de verdichting en verweving van werk in de 20^e gordel.

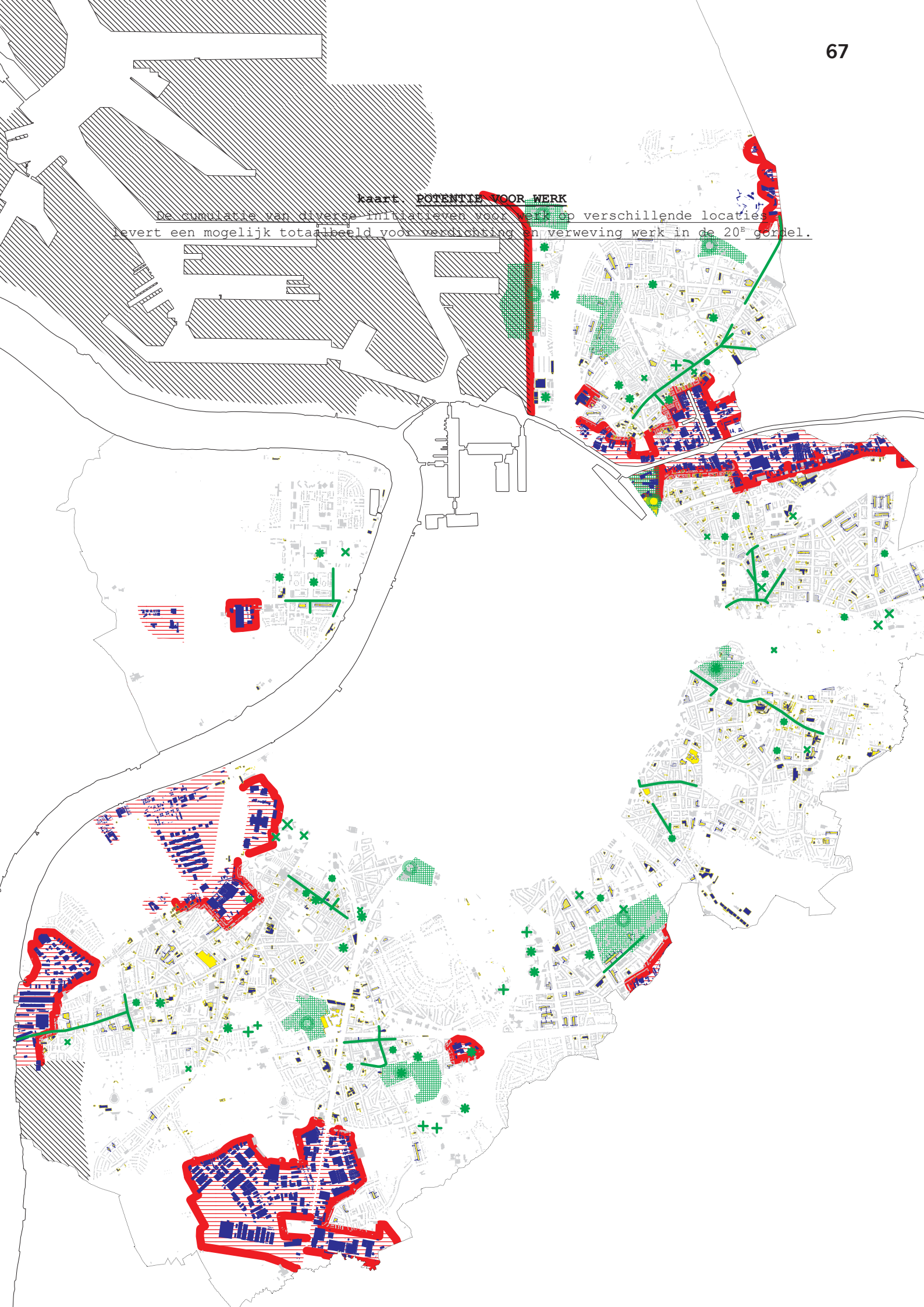
legende

POTENTIEKAART:

-  garageboxen
-  loodsachtige in overheidseigendom
-  hoofdgebruik industrie-kmo (woongebied)
-  onderwijs (sec.-hogeschool/univ.-volw.ond.)
-  microcentraliteit (labo XX)
-  winkelstraat
-  rand paars-rood + bedrijventerrein
-  hoofdgebruik industrie-kmo (bedrijventerrein)

kaart. ~~POTENTIE VOOR WERK~~

~~De cumulatie van diverse initiatieven voor werk op verschillende locaties~~
~~levert een mogelijk totaalbeeld voor verdichting en verweving werk in de 20^e gorzel.~~





DEEL 2 CASE HOBOKEN

ruimte voor werk
geïllustreerd in 1 casegebied
en 4 microverhalen
in de 20ste-eeuwse gordel



1 CASEGEBIED, 4 MICROVERHALEN

ontwerpend onderzoek

Hier komt het ontwerpend onderzoek meer in detail in beeld. In de opgave werd gevraagd vier cases uit te werken via ontwerpend onderzoek, twee cases in woongebieden, twee cases in verouderde bedrijventerreinen. En allen in de 20^E gordel. Bij uitwerking van de strategieën werd ervoor geopteerd geen vier cases op verschillende plekken in de 20^E gordel te selecteren, maar in te zetten op één case -Hoboken- en hierin vier delen of microverhalen uit te werken. Elk microverhaal zet in op één van de hiervoor benoemde uitdagingen en strategieën. De vier verhalen worden samengebracht binnen één ruimere case omdat zo onderlinge verbanden aangehaald kunnen worden wat niet mogelijk is wanneer de cases ruimtelijk gespreid zijn. De vier microverhalen zijn dus met elkaar verbonden (zie verder). Ze verbeelden de voorgestelde strategie en bieden een beeld mogelijke verdichting van ruimte voor werk. Ze bieden een doorkijk naar welke kwaliteiten vanuit werk in een stedelijke omgeving aangeboden kunnen worden, welke netwerken kunnen ontstaan, welke ruimte heringericht kan worden, en welke verbinding tussen ondernemers, werknemers, eigenaars, omwonenden, lokale organisaties en stakeholders tot stand kan komen. In elke microverhaal wordt ruimte voor werk opgenomen om te komen tot een versterking van de verweving in de wijk. De slag die gemaakt moet worden is dat ruimte voor werk kwaliteit inhoudt. Dat ze niet leidt tot een verlies aan woon- en leefkwaliteit (aan leefbaarheid). De aangehaalde cases zijn exemplarisch. Exemplarisch in hun type van stedelijke omgeving en exemplarisch in de manier waarop nu werk al dan niet verweven zit. Exemplarisch in hun bebouwingspatronen van bedrijfsruimtes, exemplarisch in hun aanwezig of afwezig voorzieningen, exemplarisch voor de inrichting van de publieke ruimte en het gebruik ervan. Exemplarisch voor vele plaatsen in de 20^E gordel. Van elk van deze microverhalen kunnen we leren voor mogelijke verweving van werk op zoveel andere plaatsen in de 20^E gordel. Ze willen daarom vooral ook verbeeldend zijn en aantonen dat extra ruimte voor werk effectief die kwaliteitsslag kan waarmaken.

Evengoed zijn ze uniek. Elke plek in de 20^E gordel heeft eigen kwaliteiten. Ze is bijzonder. En vanuit die optiek zijn de cases niet kopieerbaar. We tonen vier uiteenlopende verhalen uit de 20^{ste} eeuwse gordel die telkens op dezelfde manier aangepakt worden. We tonen de bestaande toestand en het verdichtingsvoorstel.

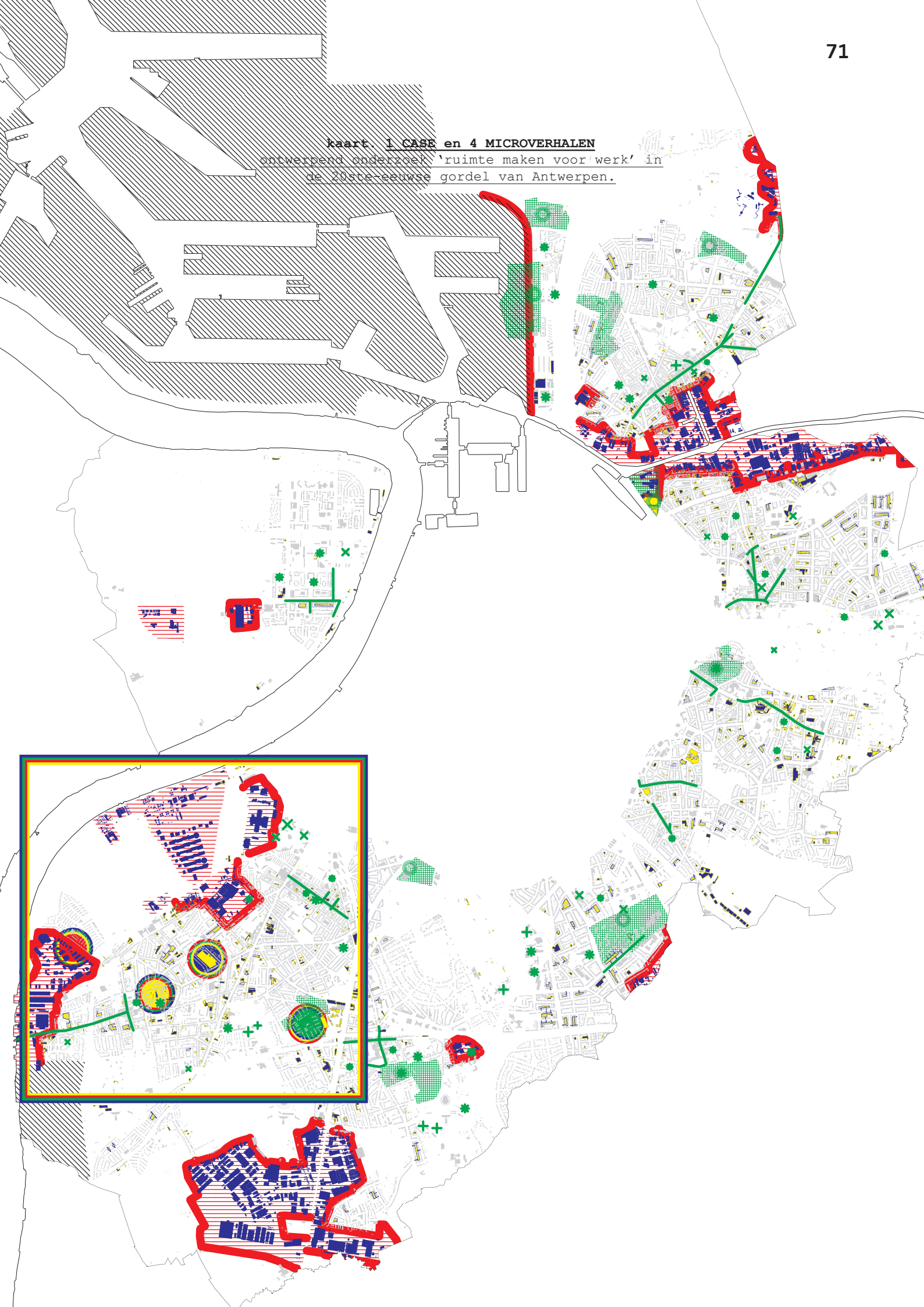
De vier microverhalen in Hoboken zijn: WERKOORD - ANTVERPIASTRAAT, CONTACTVLAK - POLDERSTAD, WIJKBEDRIJF - VALAAR, DOORSCHUIFMANAGER - TRAMLOODS.

legende

KAART ONTWERPEND ONDERZOEK:

-  casegebied Hoboken
-  microverhaal werkoord
-  microverhaal contactvlak
-  microverhaal wijkbedrijf
-  microverhaal doorschuifmanager

kaart. 1 CASE en 4 MICROOVERHALEN
ontwerpend onderzoek 'ruimte maken voor werk' in
de 20ste-eeuwse gordel van Antwerpen.



METHODIEK

ontwerpend onderzoek

Het ontwerpend onderzoek werd in deze opdracht niet ingezet om de case in detail te exploreren, maar om de uitdagingen en strategieën die op stadsschaal werden uitgewerkt te testen en te verbeelden. Het ontwerpend onderzoek werd dus in de tweede helft van het proces van LaboXX-Werk ingezet. De vier strategieën werden er op verschillende manieren uitgewerkt.

Het ontwerpend onderzoek verbeeldt de ruimtelijke modellen zoals ze aan bod komen in de strategieën zelf, ze passen ze in in concrete gebouwen en op specifieke sites. Tegelijk werden ze gekoppeld aan het onderzoek naar exemplarische referenties. Het ontwerpend onderzoek gaf ook input aan het uitwerken van beheersmodellen, een screening van mogelijke actoren en de rollen die deze zouden kunnen opnemen, en gaf input voor het opzetten van een kartering van mogelijkheden op schaal van de volledige 20^e gordel. Tenslotte werd aan het onderzoek ook een workshop gekoppeld om juridische problemen in kaart te brengen. De expertise van de drie bureaus binnen het team werden hierin aan elkaar gekoppeld.

Parallel met de uitwerking van de cases in Hoboken werden gesprekken opgezet met actoren die in Antwerpen, Vlaanderen of daarbuiten met vergelijkbare probelamtielen bezig zijn en hiervoor relevante alternatieven aan het uitwerken zijn. Het ontwerpen onderzoek richt zich dus niet op het nu reeds betrekken van lokale stakeholders maar houdt deze optie open voor mogelijke pilootprojecten en/of de parallel lopende onderzoeken van de twee andere teams die daar wel op inzetten.

Hierna worden de verbeeldingen van de vier strategieën getoond, telkens aan de hand van een representatief weefsel uit Hoboken waarin bedrijvigheid nu reeds voorkomt, maar tegelijkertijd ook onder druk staat. Voor de representatieve uitsnede wordt een toekomstige ontwikkeling voorgesteld waarin ook aangegeven wordt hoe de strategie gekoppeld is aan de drie andere strategieën. Samen bieden ze een versterkt perspectief voor werk in dit deel van de 20^e gordel. Dit perspectief is evolutief: de strategieën bieden kansen voor werk als tegenhanger voor verdringing. Ze zorgen ervoor dat er langzaam aan meer ruimte voor werk beschikbaar wordt in de stad. De verschillende kaartbeelden hierna tonen hoe ruimte voor werk kan evolueren in de 20^e gordel. De kaarten zijn speculatief en illustreren tendenzen in plaats van ze accuraat te beschrijven (wat onmogelijk in te schatten is op basis van de dynamiek van elk bedrijf).

LINKS: De eerste reeks beelden toont de aanwezige bedrijvigheid vandaag en het trendskenario met de effecten van verdringing, zowel in woonweefsel als op bedrijventerreinen. Er verdwijnt vrij veel ruimte voor werk door verdichting en er komt er bij op nieuwe bedrijventerreinen (Blue Gate Antwerp).

RECHTS: De tweede reeks beelden toont de mogelijke/hypothetische effecten, stap per stap, van de gecombineerde inzet van de vier strategieën die hierna uitgewerkt worden. Hierin wordt ook duidelijk gemaakt dat bedrijven dynamisch zijn en verhuizen binnen de 20^e gordel en daarbij verschillende van de vier ingezette strategieën kunnen gebruiken. Het eindbeeld illustreert een toekomstperspectief dat effectief nieuwe en anderssoortige ruimte voor werk biedt.

EVOLUTIEF MODEL

dynamiek ruimte voor werk

legende

dynamiek ruimte voor werk:



strategie 1: werkoord



strategie 2: contactvlak



strategie 3: wijkfabriek



strategie 4: doorschuifmanager



hoofdgebruik industrie/kmo



hoofdgebruik handel/horeca

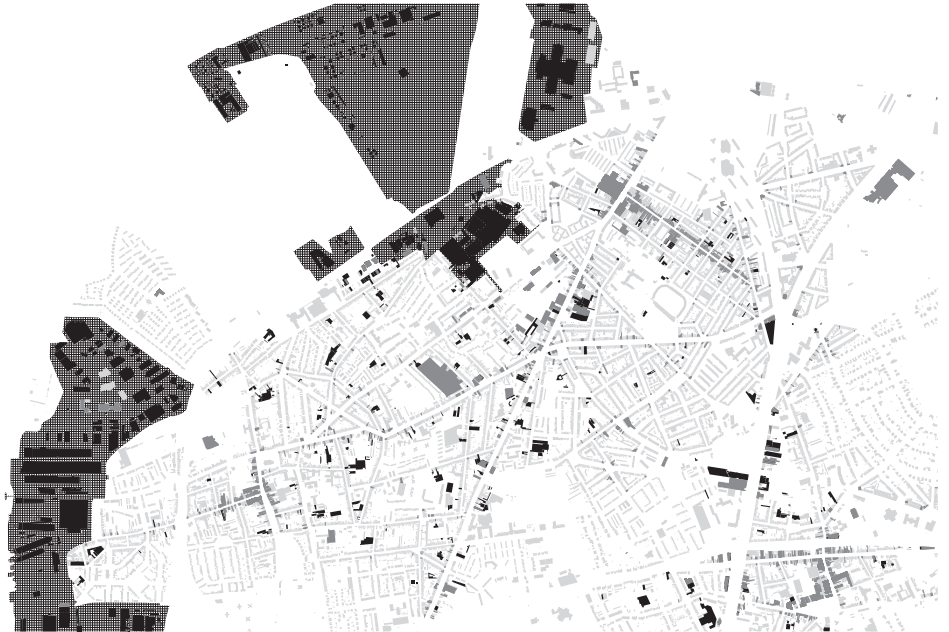


bestemming bedrijventerrein



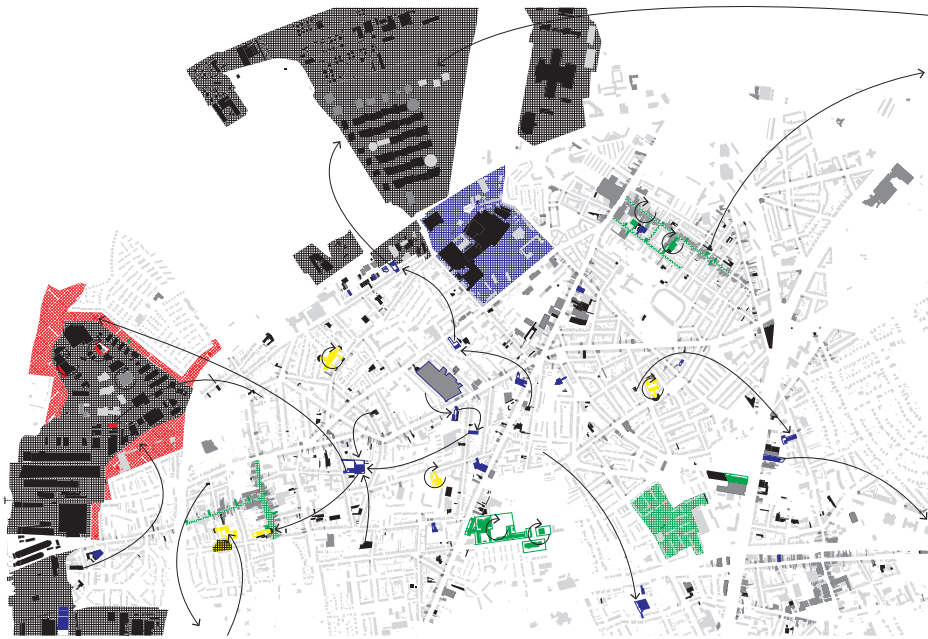
bestemming wonen-voorzieningen

1. vandaag

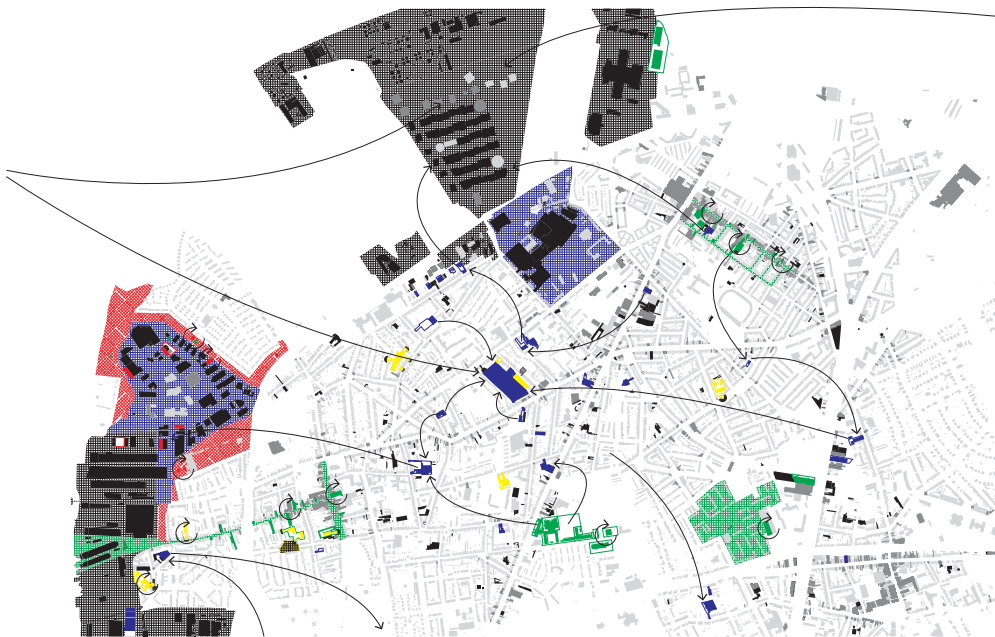


2. trend

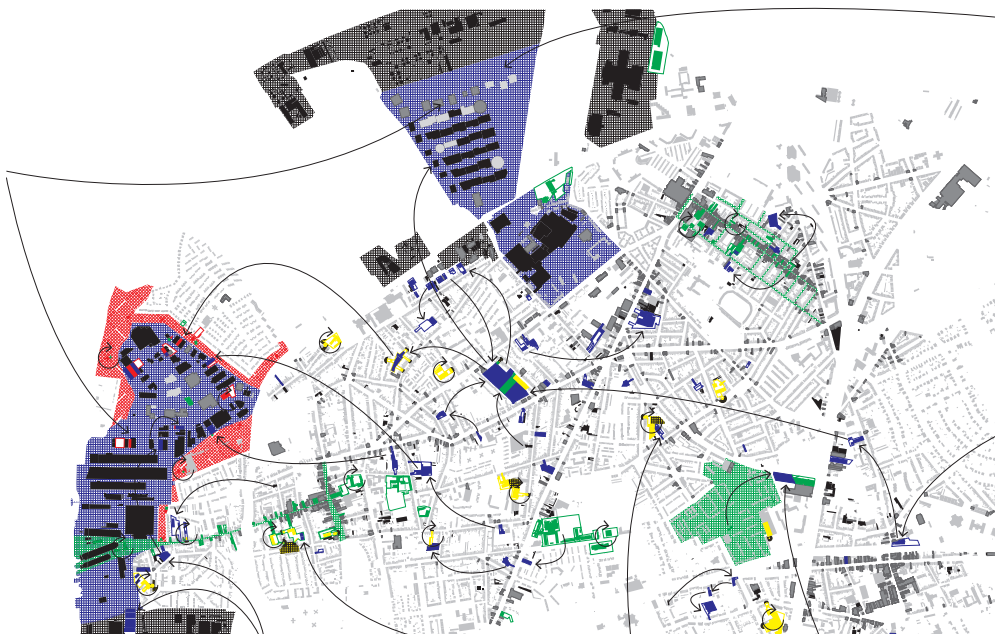




3. ruimte voor werk
stap 1



4. ruimte voor werk
stap 2



5. ruimte voor werk
stap 3

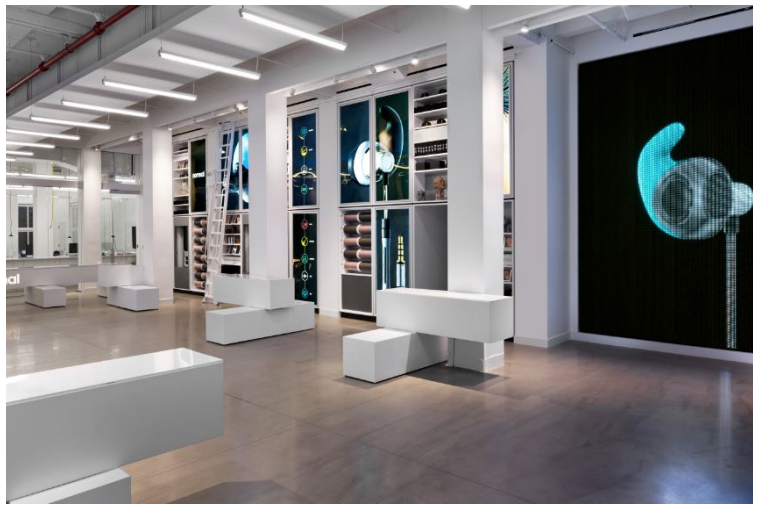
A. WERKOORD - ANTVERPIASTRAAT

Een bouwblok centraal in Hoboken wordt vandaag onderbenut. Garageboxen vullen het binnengebied net als een aantal loodsjes en leegstaande winkelruimtes die diep doorlopen vanaf de Antverpiastraat. De dynamiek vandaag in dit deel van de wijk, nochtans gelegen tussen het dorpsplein Hoboken en de oude scheepswerf, is wat tanende.

De stedelijke beleidsmakers selecteerden Hoboken als activeringszone om bijkomende bedrijvigheid aan te trekken en koppelen dit aan compensatiemechanismes in de wijk. Doordat bedrijvigheid op een andere locatie stopgezet werd (denk aan een site zoals Scanfill die naar woonontwikkeling omgezet werd) is zijn er fondsen die ingezet kunnen worden om bijkomende bedrijven te huisvesten in de wijk. Met ondersteuning van de stad kan een productiebedrijf de bestaande locatie van de garageboxen opkopen en er ruimte voor werk opzetten. De vergunningverlening verloopt vlot. Via de activeringszone werden de procedures vereenvoudigd en kan het bedrijf een paraplu-vergunning aanvragen die haar toekomstige activiteiten voor langere periode in één aanvraag samen brengt. Op vaste tijdstippen wordt terugkoppeling met de stedelijke diensten voorzien om de goede werking van het bedrijf in de buurt te garanderen. Voor de omwonenden is het bedrijf nieuw in de wijk en daarom zet de gangmaker in op een goed overleg tussen de twee partijen. Buurtbewoners worden gevraagd naar hun verwachtingen ten aanzien van het bedrijf. Ze vragen vooral om terug parkeerplaatsen die verloren gegaan zijn. Het bedrijf realiseert samen met de stad een gedeelde parking waar zowel de logistiek van het bedrijf, de werknemersparking, de buurtparking als een autodeelgebruik aan gekoppeld worden. Een deel van de kosten wordt gerecupereerd via bijkomende woonontwikkeling op terrein van het bedrijf. In de plint van de woonontwikkeling komt een buurtlokaaltje dat gebruikt wordt door een voedselteam en voor het afzetten van internetaankopen van de buurtbewoners. De impact van laden en lossen van het bedrijf wordt ondervangen door met de buurt venstertijden voor leveringen af te spreken. Het bedrijf stelt ook voor om regelmatig met de burensamen te zitten en organiseert mee het wijkfeest.

Het bedrijf geeft aanleiding aan een lokaal ondernemer om in één van de leegstaande winkels in de Antverpiastraat een kleine klusdienst te beginnen. Een deel van de gespecialiseerde toestellen kan hij mits vergoeding gebruiken van het nieuwe bedrijf. De activeringszone die de stad instelde ondersteunt ook deze opstartende ondernemer en de verweef-coach die in de buurt actief is heeft mee gezocht naar interessante lege panden die dankzij de aangescherpte leegstandsheffingen nu versneld en goedkoop tijdelijk opnieuw ingevuld kunnen worden.

Na enkele jaren blijkt het bedrijf een deel van haar vastgoed onder te benutten. Ze doet beroep op de efficiëntie-coach van het stedelijk doorschuifmanagement. Op basis van een grondige doorlichting blijkt een deel van de site niet noodzakelijk voor de werking van het bedrijf en wordt dit deel doorverkocht aan het stedelijk doorschuiffonds dat in de 20E gordel actief is. Het fonds biedt de kleine productieruimte aan lokale ondernemers aan.



> Normal shop+factory - New York



> Wohn-Werk - huisvesting en workshops - Basel - Christ & Gantenbein architecten

DEEL 2 CASE HOBOKEN

WERKOORD - ANTVERPIASTRAAT
bestaande situatie

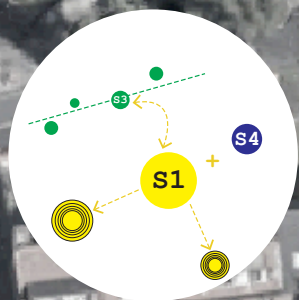




ruimte voor werk, **werkoord**:

Hoe kan een bedrijf zich vestigen of gevestigd blijven in het binnengebied van een bouwblok? Wat kan de meerwaarde zijn voor de buurt?

WERKOORD - ANTVERPIASTRAAT
nieuwe situatie





B. CONTACTVLAK - POLDERSTAD

Uit een grondige screening van de stad blijkt het bedrijventerrein langsheen de Schelde in Hoboken inefficiënt gebruikt te worden. Nu de uitgifte van de terreinen van Blue Gate sneller dan verwacht verlopen is er grotere nood om bijkomende ruimte te creëren voor lokale bedrijven (zodat zij geen locatie op de site Blue Gate zoeken die bestemd is voor hoogwaardige bedrijven in logistiek, duurzame ontwikkeling en R&D). De aanwezige bedrijven zijn in eerste instantie weinig geneigd zelf plannen op te maken.

De stad selecteert het gebied als activeringszone en laat, via een RUP bijkomende ontwikkelingen onder voorwaarden toe op het bedrijventerrein. Via de pool masterplannen werd een stedenbouwkundige visie voor het terrein in samenspraak met de aanwezige bedrijven opgemaakt. Door dit overlegplatform, aangestuurd door de gangmaker, bleken zowel de aanwezige bedrijven als de omwonenden vragende partij om een aantal gemeenschappelijke faciliteiten op te richten. Om de middelen te genereren voor de ingrepen stelt het masterplan voor op een aantal strategische locaties bijkomende functies toe te laten. Op een aantal percelen worden kantoren, horeca en showrooms bijgebouwd. De betrokken bedrijven maken mee de verdichting mogelijk en investeren een deel van de middelen in de verbetering van de kwaliteit van het bedrijventerrein. Net als op Blue Gate wordt er een gedeelde parkeerinfrastructuur aangelegd.

Het masterplan (en RUP) herdenken ook de rol van de buffer tussen woonwijk en bedrijventerrein. Op basis van een behoefteonderzoek en de vraag van een aantal buurtorganisaties wordt het mogelijk in de bouwvrije ruimte toch een aantal voorzieningen op te richten. De school en een lokale culturele vereniging investeren via een subsidie in een beperkte uitbreiding die meervoudig gebruikt kan worden. Een deel van de gebouwen is een werkatelier van de vereniging die mee onderdeel van het bedrijventerrein wordt: er wordt door de buurt gewerkt, kleine creatieve maakbedrijfjes vestigen er zich en zetten tegelijkertijd een educatieve werking op met buurt en school. Een deel van de buffer wordt ook heringericht als publieke groenruimte. Voor de bedrijven wordt een gedeelde waterbuffer in voorzien. In de rand van de woonwijk vestigen een paar kleine ondernemers zich in de aanpalende woningen. Vanuit hun garage zetten ze kleine bedrijfjes op die mee inspelen op de aanwezige dynamiek op het bedrijventerrein.

Een deel van de nieuwe functies en werkgebouwen, zoals een gemengd kantoor en productiebedrijfsverzamelgebouw wordt op de site opgericht door de ontwikkelaar van het stedelijk doorschuifmanagement. Via opbrengsten van het achterliggende fonds wordt hier mee geïnvesteerd in nieuwe bedrijfsruimtes. De activeringszone in combinatie met de leefstandsheffing op braakliggende bedrijfspercelen biedt voor het fonds mogelijkheden om op inactieve percelen versneld te ontwikkelen en er gemengde functies op te voorzien. Het is een perfecte locatie om een nieuwe typologie van creatie denk- en doe werkplek uit te bouwen waar kantoren en loodsen samen in ondergebracht zijn en waarin verschillende bedrijven die aangesloten zijn bij de doorschuifmanager nu een plek kunnen vinden.



> Frame 21 - verzamelgebouw opslag, kantoorruimte, showrooms - Herentals - B-architecten



> Nieuwe Vaart - bedrijventerrein met ateliers, kleine maakbedrijven, collectief restaurant - Gent

CONTACTVLAK - POLDERSTAD
bestaande situatie

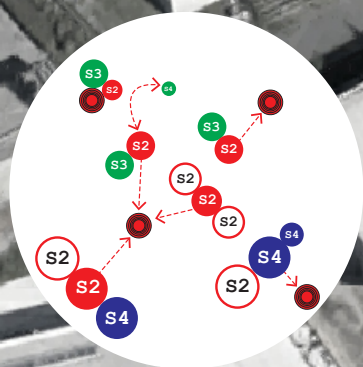


ruimte voor werk, **contactvlak**:

Hoe kunnen we een sleets
bedrijventerrein verdichten en
opwaarderen? Hoe kan het ook
een meerwaarde worden voor de
naastgelegen buurt?



CONTACTVLAK POLDERSTAD
nieuwe situatie





C. WIJKBEDRIJF - VALAAR

Wijkbedrijvigheid kan ook uitgewerkt worden van sterk lokale initiatieven van buurtbewoners zelf die in eerste instantie niet de intentie hebben om ondernemer te worden of werk te creëren. Het wijkbedrijf zet in om het uitwerken van nieuwe netwerken tussen, diverse actoren in een wijk met als doel werk te stimuleren op zachte manier. Het wijkbedrijf werkt van onder uit en gaat mee met de dynamiek van de aanwezige bewoners/ondernemers.

In de wijk Valaar, een grotendeels sociale woonwijk met gemengde duur en koopwoningen wordt een programma van wijkrenovatie opgezet op schaal van de volledige wijk. De sociale huisvestingsmaatschappij en de stad zijn hierin trekker, maar via overleg met het wijkbedrijf Hoboken wordt ervoor gekozen lokaal in te zetten op een co-creatief project. In plaats van individuele eigenaars subsidies voor de renovatie te geven of vanuit de huisvestingsmaatschappij een aannemer hiervoor aan te stellen wordt samen met de bewoners gekozen om hen in te schakelen als verbouwers en de subsidies en beschikbare renovatiemiddelen in te zetten voor aankoop van bouw materiaal en werk gereedschap die de buurtbewoners kunnen gebruiken voor de verbouwing. Centraal in de buurt wordt een oude loods beschikbaar gesteld aan de buurt om van daar uit de werken aan te pakken.

De werken worden uitgevoerd door bewoners in hun vrije tijd, maar er wordt ook ingezet op een leer- en opleidingstraject voor werkeloze buurtbewoners en/of tijdelijke bewoners (in kader van integratietraject). De naburige beroeps- en technische scholen worden hierbij betrokken en het wijkbedrijf zet een samenwerking op met VDAB, bouwmaterialenleveranciers en enkele erkende aannemingsbedrijven die stageplekken aanbieden door tegelijkertijd zelf de werken mee uit te voeren en als peterbedrijf te fungeren. Het wijkrenovatiebedrijf zet in eerste instantie in op het verduurzamen van de aanwezige en verouderde woningen, maar gaandeweg wordt door buurtbewoners er ook voor gekozen om ook projecten uit te werken in de publieke ruimte, speeltuin, buurtlokaal, ... en dit allemaal om de wijk in zijn totaliteit op te waarderen. Een samenwerking met een energieleverancier zorgt ervoor dat parallel met de renovatie ook ingezet wordt op nieuwe technieken en de energieproductie wordt opgenomen in een buurt-Esco.

Naarmate het expertiseniveau van (enkele leden van) het wijkbedrijf groeit doen zich ook kansen voor om opdrachten aan te nemen voor projecten buiten de wijk. Enkele van de wijkondernemers verzelfstandigt zich in een aannemingsbedrijf die een plek zoekt in de rand van de buurt. Ook andere ondernemingen merken het potentieel van de wijk. Ze willen er samenwerkingen opzetten met de aanwezige werkrachten en kleine ondernemers uit het wijkbedrijf. Via het doorschuifmanagement wordt een Oude showroom langsheen de Boomsesteenweg omgebouwd tot bedrijfsverzamelcentrum dat dienst doet als grote bouwexpertisemarkt. Verschillende aannemers presenteren zich hier samen met bedrijven van buiten de wijk om verschillende types van aannemingsopdrachten als concullega's op nemen.

Wat biedt het wijkbedrijf?
alle voordelen op een rij

- ✓ Energie (en dus geld) besparen
- ✓ Betaald vrijwilligerswerk
- ✓ Groot onderhoud
- ✓ Een mooiere woonomgeving



> Dynamo Werkstatt - Zürich - Phalt Architekten AG



HOME DEELNAMEVOORWAARDEN VEELGESTELDE VRAGEN BLOG CONTACT LOGIN GRATIS WOONSCAN

2de infovergadering - 28 september
om 18u en 20u - Buurtcentrum

54

Ik wil verbouwen Ik ben overheid Ik ben bouwpartner Ik ben onderzoeker

> Wijkrenovatie - Gent

WIJKBEDRIJF - VALAAR
bestaande situatie



An aerial photograph of a city neighborhood, overlaid with a semi-transparent green filter. The image shows a mix of residential and commercial buildings, streets, and green spaces. A large, multi-story industrial or commercial building with a grid-like facade is prominent in the lower right. The text is centered in the upper half of the image.

ruimte voor werk, **wijkbedrijf**:
Hoe kunnen kleinschalige niet-
professionele buurtactiviteiten
zoals renoveren samen opgeschaald
worden, een netwerk door de buurt
vormen en aanleiding geven voor
nieuwe ondernemingen?

WIJKBEDRIJF - VALAAR
nieuwe situatie





C. WIJKBEDRIJF - VALAAR

Na realisatie van de doortrekkingen van verschillende tramlijnen in het zuiden van Antwerpen in het kader van Livan2 werd ook een nieuwe tramstelplaats op Valaar afgewerkt waar de stalling en herstelling van tramstellen voor het zuiden van de stad samengebracht zal worden. De bestaande tramstelplaats centraal in Hoboken komt leeg te staan en wordt door De Lijn verkocht. De loods heeft echter vandaag een bedrijfsinvulling en via het bedrijfscompensatiemechanisme dat geldt voor heel de activeringszone Hoboken dient de bedrijfsruimte behouden te blijven. Het stedelijk doorschuifonds heeft in de activeringszone echter voorkeepsrecht en kan zo de volledige site aankopen.

Lokaal wordt met de stad afgesproken dat de bebouwing aan de rand van het bouwblok afgesplitst mag worden en herontwikkeld mag worden in functie van woonontwikkeling of kantoren. Een deel van de bebouwing wordt ingericht als woonontwikkeling met specifieke woontypologieën (verbreed en collectief wonen) die specifieke woonvragen uit de buurt mee opnemen. Er wordt ook een buurttuintje voorzien, een kleien speelruimte en een kantoorgebouwtje. Daarin worden creatieve beroepen samen gegroepeerd door een private initiatiefnemer. In de plint van het kantoorgebouw, aan de straatzijde, komt een kantine aan voor werknemers (van de hele site), wijkondernemers en buurtbewoners. De valorisatie van een deel van de site op de rand van het bouwblok levert middelen op voor het doorschuifonds om de aankoop van de site deels te compenseren.

De grote loodsruimtes dienen echter (opgelegd door de stad) behouden te blijven. Het fonds neemt ze op in het doorschuifmanagement en voorziet drie delen in de loodsen. Een deel wordt ingedeeld in kleine tot zeer kleine productieruimtes die wel samen gebruik kunnen maken van een aantal diensten en faciliteiten. Deze loods fungeert zo als productiebedrijf-verzamelcentrum.

Op basis van wijzigende noden kunnen bedrijven doorschuiven in het gebouw of verhuizen naar een andere locatie in Hoboken. De deelruimtes hebben allemaal basisvoorzieningen die via een basiskit aangeboden worden. Ze delen ook logistieke voorzieningen (in de tweede centrale hal), opslag en een collectieve werkplaats. Deze werkplaats fungeert als schakelruimte en sluit aan op het privaat kantoorgebouwtje. Deze werkplaats wordt ook via een deelsysteem opengesteld voor buurtbewoners en wijkondernemers.

De tweede loods behoudt het karakter van vandaag. de werkputten om aan de trams te werken kunnen gebruikt worden door lokale bedrijven, door de ondernemingen in de loods of door de buurt. Het wordt een open platform dat een samenwerking opzet met de autokeuring in Hoboken en met de lokale technische opleidingen in Hoboken. Ze fungeert als groot test en leercentrum waar in het idee van open atelier geoefend, getest, en vooral zelf ondernomen of gesleuteld kan worden. Buurtbewoners komen er ook werken aan hun auto en een lokale hobbyclub van autoliefhebbers organiseert de werking van deze plek. Zij fungeren als buurtconciërge. De wijkondernemers of buurtbewoners hoeven geen lid te zijn van het doorschuifmanagementsysteem. Ze betalen op basis van een beperkte bijdrage voor hun gebruik van de ruimte en de faciliteiten en dit levert het fonds middelen op die de rentmeester-syndicus inzet om lokaal de uitrusting van het bedrijvencentrum te verbeteren.

De derde loods wordt minimaal aangepakt. ze wordt in drie delen opgedeeld en ter beschikking gesteld van grotere productiebedrijven die lid zijn van het Doorschuifmanagement Antwerpen. Deze ruimtes worden volledig casco opgeleverd zonder gemeenschappelijke diensten of faciliteiten. Hier krijgen de bedrijven meer vrijheid om de ruimte verder in te richten naar eigen noden.



> RDM-site - Rotterdam



> RDM-site - Rotterdam



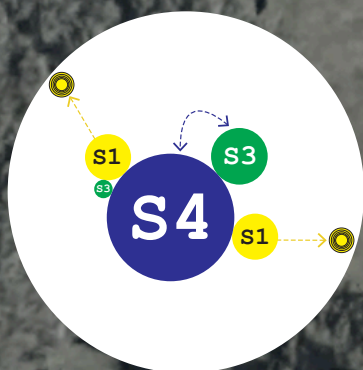
> Bush Terminal - Brooklyn

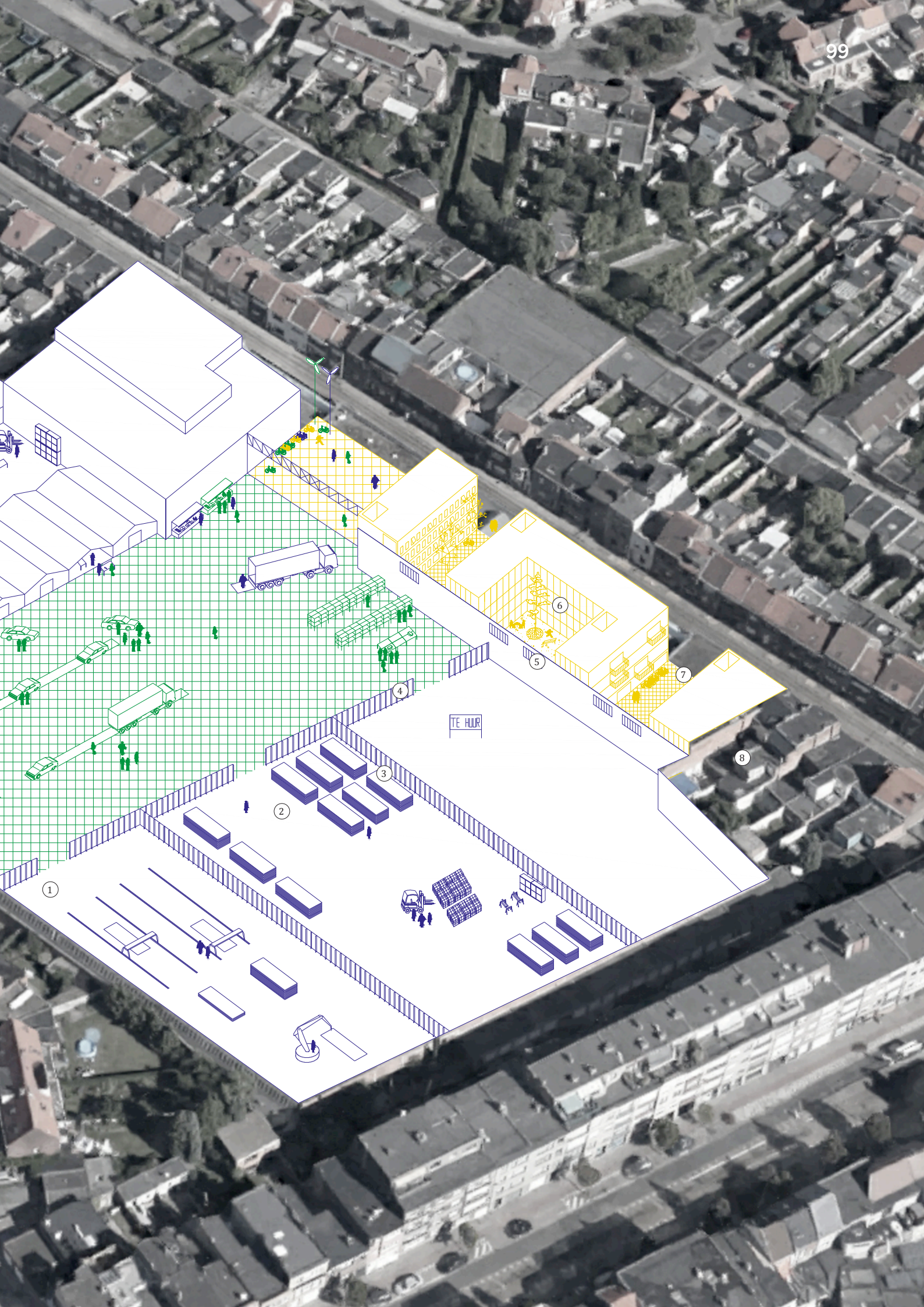
DOORSCHUIFMANAGEMENT - TRAMLOODS
bestaande situatie

ruimte voor werk, **doorschuiven**:

Hoe kan een grote in onbruik geraakte loods als werkruimte behouden blijven? Welke bedrijven kunnen we er een plek geven en wat is de meerwaarde voor de buurt?

DOORSCHUIFMANAGEMENT – TRAMLOODS
nieuwe situatie





COLOFON

Voorliggend ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd in het kader van de vervolgstudie **Labo XX - werk: Ontwerpend onderzoek verdichting en vernieuwing werkgelegenheid 20ste-eeuwse gordel van Antwerpen** van juni 2015 tot en met januari 2016 in opdracht van de stad Antwerpen, bedrijf Stadsontwikkeling, Ruimte. Contactpersoon voor de opdrachtgever is Klaas Meesters, (Klaas.Meesters@stad.Antwerpen.be)

Voor de kaarten werd gebruik gemaakt van data aangeleverd door de stad Antwerpen.
De grote foto's zijn eigendom van stad Antwerpen, fotograaf Dries Luyten.

Het ontwerpend onderzoek werd door een team van drie partners uitgevoerd: ontwerp bureau Maat-ontwerpers, aangevuld met specifieke expertise vanuit Idea Consult en LDR.

Werkten mee aan dit project:

Voor Maat-ontwerpers: Peter Vanden Abeele, Laura Nagels en Lieven Symons.

Voor Idea Consult: Bruno Vanvolsem en Pieter Dewitte.

Voor LDR: Wannes Thyssen.

uitgevoerd door:

maat-ontwerpers,
Forelstraat 55b,
9000 Gent
www.maat-ontwerpers.be

In samenwerking met:

Idea Consult
Avenue des Arts 1-2 B16 ,
1210 Brussel
www.ideaconsult.be

LDR Advocaten
Kasteellaan 141,
9000 Gent
www.ldr.be





