

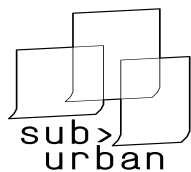


STADSDEBAT

Labo XX_Werk en pilootproject Lageweg

VERSLAG

stadsdebat in kader
van de vernieuwing
van het s-RSA





STADSDEBAT

Labo XX_Werk en pilotproject Lageweg

VERSLAG

stadsdebat in kader
van de vernieuwing van het s-RSA

DATUM

dinsdag 28 maart 2017

LOCATIE

Opleidingscentrum Syntra - Berchem

ORGANISATIE

Stadsontwikkeling stad Antwerpen
in samenwerking met Antwerpen aan 't Woord

INHOUDSTAFEL

1. Omkadering [pagina 3](#)
2. Genodigden: interne en externe experts [pagina 4](#)
3. Kennismaking met Labo XX_Werk en pilotproject Lageweg [pagina 5](#)
4. Vijf workshops [pagina 6](#)
5. Lezing en panelgesprek [pagina 9](#)
6. Volgende stappen [pagina 10](#)
Colofon [pagina 11](#)

1. OMKADERING

De stad Antwerpen werkt volop aan de vernieuwing van haar strategisch Ruimtelijk Structuurplan (s-RSA). Eén van de uitdagingen in de stad van morgen, is ruimte geven aan bedrijven, naast andere functies zoals wonen en recreatie. In een ideale situatie worden deze verschillende maatschappelijke functies mooi in de ruimte verweven, maar in de realiteit is dit niet altijd zo evident. Vandaar dat dit thema de kapstok werd van een stadsdebat in de reeks debatten voor het s-RSA.



Op 28 maart 2017 organiseerde de stad Antwerpen het stadsdebat 'LaboXX_Werk en pilotproject Lageweg' in het opleidingscentrum van Syntra in Berchem.

Het stadsdebat was geen startschot van een nieuwe studie, maar vertrekt vanuit het reeds lopende onderzoek Labo XX_Werk en vanuit het pilotproject Lageweg.

Na een toelichting over het onderzoek en het project werd aan de hand van vijf workshops het volgende besproken:

- de nood om bedrijven te verweven en verweven te houden. Hoe kan de stad bedrijven hierin begeleiden? Hoe kunnen we de verdringende factoren wegnemen en hoe zou een verweven locatie er uitzien?
- de nood om bestaande industrieterreinen optimaal te benutten. Hoe kan het beheer bijdragen tot efficiëntere, flexibelere en duurzamere bedrijfsterreinen in de industriezones?

Het stadsdebat is de uitgelezen kans om deze concepten verder uit te werken met een bredere groep van experts. Zo'n zeventig deelnemers namen deel aan het debat. Het doel van het debat is om de onderzoeken om te zetten naar beleid, dat wordt vertaald in de herziening van het ruimtelijk structuurplan én in concrete acties.

In dit verslag geven we u een kort overzicht van de voornaamste resultaten per workshop en de volgende stappen die hieruit voortkomen.

Na afloop van het stadsdebat werden de vakpublicaties van de studie Labo XX_Werk en pilotproject Lageweg voorgesteld en werd afsluitend een avondlezing georganiseerd. Professor Jessica Ferm bracht een boeiende toelichting, gevolgd door een panelgesprek met Antwerps stadsbouwmeester Christian Rapp, Thierry Baert van Lille Métropole en Annette Kuhk van de KULeuven als moderator.

2. GENODIGDEN: INTERNE EN EXTERNE EXPERTEN

Ook op dit stadsdebat kwamen uiteenlopende profielen mee debatteren: van ambtenaren uit de ruimtelijke en sociale sector

INTERNE EXPERTEN collega's van verschillende stadsdiensten

- afdeling ruimte - stadsontwikkeling;
- afdeling vergunningen- stadsontwikkeling;
- afdeling mobiliteit - stadsontwikkeling;
- afdeling openbaar domein - stadsontwikkeling;
- afdeling sociale planning - samenleven;
- afdeling business en innovatie - ondernemen en stadsmarketing;
- team stadsbouwmeester
- AG Vespa
- onderwijs
- ...

tot hogere overheden. Daarnaast waren er projectontwikkelaars, studie bureaus en externe experts uit het vakdomein.

EXTERNE EXPERTEN ervaringsdeskundigen uit de private sector of van andere overheden.

- projectontwikkelaars: Matexi, DC Belgium, Kairos, ...
- ambtenaren van andere overheden: Lille Métropole, Leiedal, IGEAN, POM Antwerpen, VLAIO, Hove, provincie, RWO, OVAM, Woonhaven, ...
- kenniscentrum Vlaamse Steden
- studenten van de KULeuven, Universiteit Antwerpen, VUB
- onderzoekers van VUB, KULeuven, Bartlett School of Planning, ...
- experts en studie bureaus: Connect and Transform, Arcadis, Sweco, Omgeving, Witteveen en Bos, Bopro, Peters, ...
- zaakvoerders, vertegenwoordigers Hobokense bedrijven, ...
- ...



3. KENNISMAKING MET LABO XX_WERK EN PILOOTPROJECT LAGEWEG

De deelnemers werden onthaald in het opleidingscentrum van Syntra. Dagmoderator Marijke Smeets van Antwerpen aan't Woord opende het debat. Projectleiders Klaas Meesters en Veva Roesems gaven toelichting bij de twee bouwstenen van dit stadsdebat: Labo XX_Werk en pilootproject Lageweg.

Studie Labo XX_Werk

De ruimte voor bedrijven in Antwerpen staat onder druk. Uit een studie van Arcadis en Buck Consulting blijkt een nood aan 26 hectaren bijkomende ruimte voor bedrijven in Antwerpen. Die ruimte is er echter niet. Daarom gaan we op zoek naar andere oplossingen: de bestaande bedrijventerreinen intensiever gebruiken en de ruimte voor bedrijven in het woonweefsel behouden. Op die twee onderzoeksvragen werkten drie onderzoeksteams: BUUR met WES, Connect&Transform en OO architecture, Maat ontwerpers met IDEA consult en LDR en Plusoffice met ArcK, in opdracht van stad Antwerpen en Ruimte Vlaanderen.

Op basis van het onderzoek door de drie teams en vele discussies met andere overheden, experts en ontwikkelaars, is dat onderzoek gesynthetiseerd in drie opdrachten voor de overheid:

1. In de eerste plaats moet 'verweven', of het mixen van bedrijven met andere functies zoals wonen of recreatie, een uitdrukkelijk uitgangspunt zijn. De bedrijven die kunnen verweven, moeten verweven blijven of worden. Daarbij moeten we zorgen dat de regelgeving geen struikelblok is, dat ook in planprocessen verweven een uitgangspunt is en dat bedrijven begeleid worden in het verweven.
2. Daarnaast moet de ruimte op bedrijventerreinen ook voor de toekomst gevrijwaard worden. Enkel bedrijven die omwille van de activiteit, de grootte of hun mobiliteitsprofiel niet verweefbaar zijn, moeten hun plaats op een bedrijventerrein vinden. De bestaande bedrijvengebouwen en -terreinen moeten intensiever gebruikt worden en ook de nood aan een duurzaam beheer van de bedrijventerreinen neemt toe.
3. Om bedrijven te houden en aan te trekken moet niet enkel de fysieke ruimte beschikbaar zijn. Ook de verhouding van een bedrijf met het gebouw moet herbekeken worden. Bovendien bleek uit de studie dat de relatie met de buurt en de verbindingen tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en instellingen zoals scholen moet verbeterd worden.



Pilootproject Lageweg

Het 'hybride stadsdeel' van de Lageweg in Hoboken is een ideale testcase voor de onderzoeken Labo XX en Labo XX_Werk. Het pilootproject Lageweg stelt ons voor een belangrijke onderzoeksvraag. Bij een klassiek stadsvernieuwingsproject heeft de overheid vaak een groot aandeel van de gronden in handen en kan zij vervolgens wegen op het project, het programma, het ontwerp, de publieke ruimte, enzovoort. Bij Lageweg heeft de stad die hefboom niet. De grond is immers in handen van private actoren. Bovendien is de grondeigendom op de Lageweg sterk versnipperd. Sommige kavels zijn deels industriegebied, deels woongebied. Andere kavels zijn niet ontsloten. Grote delen van het projectgebied staan te koop of zijn in vereffening.

De stad beschouwt Lageweg dan ook als een zeer kansrijk gebied, net omwille van de diversiteit aan functies en eigenaars. Door de algemeen gekende veelvuldige uitverkoop van industriegronden aan woonprojecten of verdringing van bedrijven door stijgende vastgoedprijzen, is de stad zich ervan bewust dat ze de bedrijven die vandaag actief zijn op de Lageweg moet koesteren en op een gezonde manier vermengen met de leefomgeving.

Uit de verkennende fase van dit pilootproject weten we al dat Lageweg de economische activiteiten enkel kan behouden wanneer de grondeigenaars de handen in elkaar slaan. Daarom is blijvende aandacht voor coalitie en overleg essentieel. Bij de ontwikkeling moet verweving een vanzelfsprekendheid worden. De vraag is nu: wat is het beste scenario?



Enkele inspirerende quotes

“Start met het verbeelden van de return van bedrijvigheid. Zo wordt de lokale meerwaarde voor de bewoners duidelijk en de voordelen voor de investeerders en de ontwikkelaars tastbaar. – **Tom Leenders, stadsontwikkeling Antwerpen**

“Om naar een nieuw type van robuuste gebouwen en/of naar een vernieuwde gemengde woonomgeving te gaan, moet er veel overleg gepleegd worden. Een ‘deelmanager’ gaat na hoe iedereen wil mee werken.” – **Koen Van Hees, onderwijs stad antwerpen**

“Creating an investment environment is the first and most important challenge. Local government should know its companies.” – **Em Peeters, Vlaamse overheid**

4. VIJF WORKSHOPS

Voor de zoektocht naar antwoorden werden de aanwezigen opgedeeld in vijf groepen. Elke groep nam deel aan een workshop rond één specifiek thema, om verworven inzichten nadien met de volledige groep terug te koppelen.

Hoe kan een ‘gebiedsmanager’ helpen om een bedrijventerrein beter te beheren?

De bedrijventerreinen binnen Antwerpen dateren allen van het derde kwart van de vorige eeuw. Nu zijn de bedrijventerreinen afgeleefd en voldoen ze niet meer aan de hedendaagse vereisten voor bedrijventerreinen op het vlak van duurzaamheid, beeldkwaliteit, flexibiliteit en mobiliteit.

Voor bedrijventerrein Terbekehof in Wilrijk is bijvoorbeeld een waterstudie in opmaak die een nieuwe blauwe structuur in het bedrijventerrein inbrengt om de waterproblematiek op te lossen. De infrastructuur wordt er op orde gebracht. Om deze structuur te realiseren met ondersteuning van de bedrijven is een duidelijk beheer noodzakelijk. Dit zou kunnen opgevolgd worden door een ‘gebiedsmanager’.

In de workshop bogen de deelnemers zich als een adviesraad over wat moet gebeuren om dat beheer mogelijk te maken. In de eerste plaats zal de overheid zelf moeten ingrijpen op vastgoed, onder meer door strategische plekken te verwerven met voorkeurecht. Daarnaast moet de overheid haar grondpositie behouden door te werken met concessies.

De gebiedsmanager moet werken met een duidelijke visie. Hij of zij moet het bedrijventerrein als een interessant product in de markt zetten opdat bedrijven zich er willen vestigen. De gebiedsmanager is dan ook een witte raaf die bedrijven en overheid vertrouwen en die een centraal aanspreekpunt vormt voor de bedrijven. Om dit op te starten, moet de gebiedsmanager goed samenwerken met koplopers van bedrijven, bedrijven die netwerken.

Hoe kunnen we bedrijventerreinen efficiënter gebruiken?

Bedrijventerreinen zijn sterk verzegeld en toch is het aantal vierkante meters vloeroppervlakte vaak beperkt. Er zijn zeer weinig gestapelde bedrijfsruimtes in de hoogte opgebouwd. Het gebeurt bovendien te weinig dat op bestaande bedrijfsgebouwen een andere (bedrijfs)functie zit. Op onze bedrijventerreinen kan dus nog ruimte gevonden worden door meer de hoogte op te zoeken. De bedrijventerreinen van de toekomst moeten de principes van een meervoudig ruimtegebruik, gedeelde ruimte en zuinigere terreininname nastreven.

De deelnemers van het stadsdebat zochten naar argumenten waarom het tot op heden niet lukt om ruimtebesparend en efficiënt te werken. Zo zou het beheer van een bedrijventerrein zich niet meer alleen moeten afspelen op het pure parkmanagement (openbaar domein, gezamenlijk afval ophalen...), maar moeten evolueren naar een parkregie. Er moet actiever gekeken worden naar waar welke bedrijven thuishoren en wat hun rol kan zijn. Om het stapelen tussen bedrijven mogelijk te maken, moeten bedrijven van 'individueel denken' naar 'collectief denken' opschuiven. De focus zal moeten liggen op de collectieve winsten en op de positieve aspecten van samenwerking. Om dit mogelijk te maken, is een bemiddelaar noodzakelijk.

Welke taken moet een 'verweefcoach' opnemen?

Investeren in een verweven locatie waar zowel bedrijven als woningen zijn, is voor bedrijven veel complexer dan zich vestigen op een bedrijventerrein. Buren die klagen, complexere toepassing van de milieuwetgeving, minder ruimte,... Er is nood aan een oplossing voor de bijkomende complexiteit. Die zou kunnen worden opgevangen door een 'verweefcoach': iemand die de verweving voor de bedrijven en eigenaars van woningen mee in goede banen leidt.

In het onderzoek van Labo XX_Werk zijn daarvoor heel wat begeleidende rollen en instrumenten voorgesteld. De eerste vraag die we ons stellen is: welke taken zijn prioritair in het pakket van de verweefcoach? Hij zal moeten optreden als een intendant: hij brengt de actoren bij elkaar, zoekt samen naar oplossingen, inspireert en enthousiasmeert. Ontwerpen kan een hulpmiddel zijn in die zoektocht. Voor zo'n gedifferentieerd takenpakket zoeken we naar een generalist en geen specialist. In zijn rugzak moeten alle mogelijke oplossingen worden opgenomen.



Wat is een haalbaar scenario voor de toekomst van de Lageweg in Hoboken?

Hoe gaan bedrijven en wonen samen voor de specifieke case 'Lageweg in Hoboken', een gebied met op dit moment veel leegstaande panden en de huidige bedrijvigheid? Welke vormen van verweving zijn hier mogelijk? De stad gaat ervanuit dat zonder enige sturing ook Lageweg op termijn omgevormd zal worden tot volledig woongebied en bedrijvigheid verdrongen zal worden. Dit willen we vermijden door als stad een ontwikkelpad voorop te stellen.

In de workshop bespraken drie groepen drie mogelijke ontwikkelpaden:

- **Ontwikkelpad A:** het leegstaande gebied wordt woongebied. De uitdaging is hier: de meerwaarde die hierdoor gecreëerd wordt te investeren in de bedrijfszone.
- **Ontwikkelpad B:** zowel de leegstaande zone als de bedrijvenszone wordt een verweven zone. De centrale vraag is dan: hoe geraken we daar vanuit de huidige situatie en aan welke soort van topologie en bedrijven denken we dan?
- **Ontwikkelpad C:** om de verdringing van bedrijven tegen te gaan, waken we erover om de ruimte voor bedrijven te behouden en tegelijkertijd zoveel mogelijk ruimte voor wonen en bedrijven bij te creëren. De hamvraag is ook hier: hoe geraken we daar vanuit de huidige situatie?

Pad A is het meest realistisch omdat er al instrumenten bestaan om dit te realiseren, namelijk de nieuwe wetgeving rond een RUP waar de bestemming gelinkt kan worden aan afspraken met de vergunningsaanvrager. De ruimte voor bedrijvigheid is echter niet zeker. Verdringing van de bestaande bedrijvigheid is nog steeds mogelijk.

Pad B heeft het idee van het "Wilde Wonen" (cfr. Deventer) in zich. Dit betekent dat er ruimte is voor tijdelijk gebruik. Dit biedt kansen voor nieuwe vormen van industrie, zoveel mogelijk gemengd met woningen. Een intelligente gebouwtypologie en financieel businessplan houdt rekening met het nog ongekend of veranderend gebruik van bedrijvigheid. De uitwerking van dit pad zou een mooie aanvulling zijn op de huidige dienstverlening in Blue Gate Antwerp.

Pad C is het meest robuuste scenario. Het vertrekt vanuit de idee van vloeibare planning, waarbij wonen en bedrijven maximaal verweven wordt. Bij deze optie kijken we niet alleen naar ruimtelijke financiële voordelen, maar ook naar financiële logica van bedrijven. Zo zouden de ruimtelijke kwaliteiten van bedrijven zelfs kunnen versterken.



Hoe kunnen we de verdringing van bedrijven uit zones met veel woningen tegengaan?

Wanneer een bedrijf in een woongebied sluit of verhuist, wordt de achtergebleven ruimte meer en meer ingevuld door woonfuncties of andere functies. Die verdringing is een logisch gevolg van de markteconomische realiteit dat vastgoedprijzen voor wonen, kantoren en detailhandel veel hoger zijn dan prijzen voor bedrijvigheid.

Hoe kunnen we deze beweging terugdringen en opnieuw meer ruimte voor bedrijvigheid creëren in woongebieden? Welke andere elementen - naast de vastgoedprijzen - verhinderen die verweving? Welke maatregelen kunnen dit verhelpen? Hoe wordt de problematiek ervaren in andere steden en gemeenten en welke initiatieven zijn hier eventueel reeds genomen? Allemaal vragen die aan bod kwamen tijdens de workshop rond verdringing. Samen zochten de aanwezigen naar de nodige antwoorden.

De eerste stap om dit te kunnen opnemen, bleek: weten welke bedrijven waar zitten. Daaropvolgend moeten we nagaan welke bedrijven een stad nog wil houden, welke nog ontbreken en welke bedrijven we moeten aantrekken. Om de regelgeving flexibeler in te zetten, moet de link tussen de dienst ruimtelijke planning en economie sterker zijn. In de ruimtelijke planning moet immers meer rekening gehouden worden met de economische realiteit, zowel op vlak van vastgoed als van bedrijfsmodellen. Zo kunnen we de juiste invulling van de ruimte koppelen aan de economische realiteit van vandaag.

5. LEZING EN PANELGESPREK

Na de vijf workshops werd het 'stadsdebat'-gedeelte afgerond. De dag kreeg nog een inspirerend vervolg met een avondlezing door professor Jessica Ferm en de voorstelling van de twee vakpublicaties van Labo XX_Werk en Lageweg.

Na het stadsdebat deelde Jessica Ferm van de Bartlett School of Planning haar inzichten vanuit het beleid in Londen rond de productieve stad. Zij benadrukte het belang van productie in een 'postindustriële stad'.

Haar lezing valt samen te vatten in de vijf belangrijkste lessen die ze in Londen trokken rond dit thema:

- Geef bedrijven een stem.
- Lever het bewijs van het belang van bedrijven.
- Enthousiasmeer.
- Demonstreer met projecten.
- Zoek naar vormen van eigenaarschap.

Enkele inspirerende quotes

"A constant link with the companies is needed. A government should not only contact a company when there is a problem." -

Thierry Baert, Lille Métropole

"Toon de nood van ruimte voor bedrijvigheid aan." - **Jessica Ferm, Bartlett School of Planning London**



In Londen blijkt de ontwikkelingsdruk ervoor te zorgen dat de ruimte voor experimenten en vernieuwing beperkt is. Hoewel de druk om woningen te voorzien groot is, moet vermenging van wonen en bedrijvigheid toch verkend worden. Daarbij is het belangrijk om de betaalbaarheid van ruimte voor bedrijven ook op lange termijn te verzekeren. Een sterk leiderschap vanuit de publieke sector lijkt hierbij noodzakelijk. De ruimtelijke oplossingen moeten vanuit bedrijven als grootste ruimtevrager worden opgebouwd. Woningen laten zich gemakkelijker naar de bedrijven richten dan andersom.

Na de lezing van professor Ferm volgde er nog een afsluitend panelgesprek, geleid door Annette Kuhk en opgebouwd rond drie thema's:

- toekomstige opties voor stedelijke productie;
- de rol van verschillende actoren in een productieve stad als collectieve onderneming;
- de rol van de overheid na de postindustrialisatie.

Annette Kuhk dropte enkele stellingen. De panelleden die hierop reageerden, waren professor Jessica Ferm, Antwerps stadsbouwmeester Christian Rapp en Thierry Baert van Lille Métropole.

De volgende onderwerpen kwamen aan bod:

- de rol van de overheid en andere agentschappen (bv. Lille Métropole, publiek-private samenwerking);
- de mismatch tussen het soort bedrijvigheid dat het meest wordt aangetrokken (hoogopgeleid) en het aantal laaggeschoolde arbeiders in de steden;
- de link van bedrijven met de geschiedenis van de gebouwen en de wijk waarin ze gevestigd zijn.
- het 'branden' van bepaalde wijken in een stad om bedrijven aan te trekken.

Na afloop van het debat kregen alle aanwezigen de vakpublicaties Labo XX_Werk en pilootproject Lageweg mee naar huis. Wie nog geen exemplaar heeft, kan het [hier](#) gratis online lezen.

7. VOLGENDE STAPPEN

Met alle input uit het stadsdebat gaan de projectleiders aan de slag om het onderzoek om te zetten in beleid en concrete acties.

Aan het einde van de dag werden de voornaamste conclusies per workshop nog eens opgelijst door de organisatoren en inspiratoren van dit stadsdebat.

Met de input uit workshops rond verweving, de verweefcoach en verdringing, wordt verder in detail bekeken hoe deze zaken binnen de stad uitgewerkt kunnen worden.

Voor het Albertkanaal werken POM Antwerpen en Provincie Antwerpen al een mogelijke organisatievorm uit. Voor industriezone Terbeke wordt dit meegenomen in de discussie rond de waterinfrastructuur. Optoppen is in beide gebieden een permanent vraagstuk dat met de input van dit stadsdebat verder aangepakt kan worden.

Voor pilootproject Lageweg was dit stadsdebat de start van het Vlaams traject 'Pilotprojecten Terug in Omloop'.



Ook het hoofd van de stadsdienst ruimtelijke planning Katlijn Van der Veken en schepen voor stadsontwikkeling Rob Van de Velde waren aanwezig voor de boekenvoorstelling en de avondlezing.

COLOFON

REDACTIE

Stadsontwikkeling - Klaas Meesters en Veva
Roesems

EINDREDACTIE

Stadsontwikkeling – Caroline Wijckmans en Valerie
Van De Velde

FOTOGRAFIE

Frederik Beyens

LAY-OUT

Duall - Benjamin Martijn
Stadsontwikkeling - Caroline Wijckmans