

Labo XX_Werk

Een bundeling van het onderzoek

Inhoud

1	Inleiding	5
	Productie en de stad	5
	Kiezen voor de twintigste-eeuwse gordel	5
2	Uitdagingen voor een productieve stad	9
3	Labo XX_Werk: ontwerpend onderzoek naar ruimte voor bedrijven	17
	BUUR, WES en Connect & Transform: Conditie creëren voor een nieuwe stedelijke economie	18
	Visie	19
	Cases and patronen	21
	Monofunctionele zones met een dominant pilootproject	21
	Verouderd industrieel weefsel heruitgevonden	24
	Zones met een duidelijk capabiliteitssysteem	26
	Hybride zones in sociaal achtergestelde buurten	28
	Maat ontwerpers, IDEA en LDR: Ruimte maken voor werk	32
	Visie	33
	Cases en strategieën	34
	Het werkoord: bedrijvigheid en wonen als burens	34
	Het contactvlak: van sleets naar steeds bedrijventerrein	38
	Het wijkbedrijf: co-creatieve netwerken	42
	Het doorschuifbedrijf: groeispongen van bedrijven opvangen	46
	Plusoffice en ARCK: Co-working 2.0	50
	Visie	51
	Cases	54
	The community workspace	54
	De Kleine Mobiele Ondernemers Zwerm	56
	Estate of the art	58
	De bedrijfswijk	60

4 Instrumenten en rollen 65

Ontwikkelingsinstrumenten 65

1 Community Work Trust 65

2 Clusterbeheer 65

3 Interimbeheer 66

4 Tijdelijk gebruik 66

5 Trust 66

6 Vespa XX 67

7 Werkpocket 67

Beleidsinstrumenten 67

8 Activeringszone 67

9 Bedrijfscompensatie 68

10 Clusterfonds 68

11 Collectiviteitsmeter 68

12 Etagebeheer 69

13 Parapluvergunning 69

14 Toegangsbeheer 69

15 Zwermbeheer 69

Rollen 70

16 Beleidsmaker 70

17 Buurtconciërge 70

18 Gangmaker 71

19 Verwevingscoach 71

20 Efficiëntiecoach 71

21 Ontwikkelaar 72

22 Syndicus - Rentmeester 72

23 Gids 72

5 Vaststellingen 75

Colofon 77



Situering van de
twintigste-eeuwse gordel

1 Introductie

De stad Antwerpen wil de komende jaren bijkomende inwoners, activiteiten en werkplekken aantrekken in de twintigste-eeuwse gordel, het gebied buiten de Ring. Deze groei en verdichting moet aangewend worden om dit stadsdeel te vernieuwen en aantrekkelijker te maken. Labo XX is het eerste onderzoek naar de potenties van de twintigste-eeuwse gordel. Uit de vernieuwing van de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel van de afgelopen decennia hebben we geleerd dat productiebedrijven en kleine industriële activiteiten vertrekken uit de stad bij een transformatie van een gebied. In de twintigste-eeuwse gordel zijn nog vele maakbedrijven gemengd in het woonweefsel aanwezig, naast de bedrijventerreinen. Labo XX_Werk onderzoekt hoe we deze bedrijven in het gebied kunnen behouden, kwalitatiever inpassen in de omgevingen in aantal laten groeien.

Productie en de stad

Steden zijn van nature sterk verweven met economische ontwikkelingen omdat steden hun bestaan danken aan handel en economische activiteiten. Productie in de stad is altijd de voornaamste stimulans voor stedelijke groei geweest, zeker tijdens de industriële revolutie en de vroege twintigste eeuw. In de naoorlogse periode is de economische activiteit geleidelijk verschoven van een productie-economie naar een diensteneconomie. Terzelfdertijd werd de West-Europese stad eerder een plaats waar geconsumeerd werd dan waar geproduceerd werd. De binnenstad werd gepromoot voor wonen, vrijetijdsactiviteiten, toerisme en shopping, grotendeels ten koste van (over)blijvende kleinschalige industriële productiebedrijven.

Het langzaam verdwijnen van industriële activiteiten in de stadskernen door de stijging van de grondwaarde, de verhoogde druk op de ruimte, de reducerende maatregelen met betrekking tot overlast en een fixatie op het ruimtelijk scheiden van functies heeft verschillende gevolgen voor de gemeenschap. Gescheiden functies genereren immers een grotere mobiliteitsstroom en zorgen voor meer bezetting van ruimte. Monofunctionele wijken kennen een onderbenutting van de uitwisselingen die mogelijk zijn op basis van gedeelde voorzieningen, energie en ruimte. Het verdwijnen van werkplekken in onze woonomgeving heeft ook sociale gevolgen. Voor kinderen in monofunctionele wijken wordt werken een abstract begrip.

Vandaag zijn ruimtelijke planners en stadssociologen het erover eens dat zelfs in een postindustriële economie materiële productie opnieuw zijn plaats moet vinden in een duurzame stad. De stad heeft nieuwe stedelijke productievormen nodig: kleinschalige industriële productie, stedelijk vakmanschap, duurzame bedrijventerreinen, Dit vormt een uitdaging voor de stadsplanner. Hoe kunnen we economische activiteiten opnieuw of beter integreren in een leefbare en duurzame stad van de eenentwintigste eeuw?

Kiezen voor de twintigste-eeuwse gordel

De afgelopen twintig jaar heeft Antwerpen, net als de andere Vlaamse centrumsteden, een opvallende renaissance gekend dankzij stadsvernieuwing. Die inspanningen hebben zich in eerste instantie gericht op de binnenstad en de negentiende-eeuwse wijken. Uit de groeiende stadsbevolking blijkt dat de centrumstad in Vlaanderen opnieuw een aantrekkelijke woonlocatie is. Vandaag komen verder gelegen stedelijke gebieden in het vizier.

In Antwerpen is dit de twintigste-eeuwse gordel. Dit is een gebied dat start vanaf de Ring en dat zich uitstrekt van Hoboken tot Merksem, inclusief Linkeroever. Deze gordel bevat de oudere districtskernen en de industriegebieden langs de Schelde in Hoboken, Wilrijk en langs het Albertkanaal. De grootste delen van de bebouwde omgeving zijn na de Tweede Wereldoorlog gebouwd en de woonwijken zijn vaak willekeurig naast elkaar geplaatst vanuit een seriële verkavelingslogica. De twintigste-eeuwse gordel is een gebied dat onderdeel is van een grootstedelijke omgeving dat op een duurzame manier verdicht en vernieuwd kan worden als alternatieve woon- en werkomgeving voor de uitdeinende suburbanisatie.

In Antwerpen telt de twintigste-eeuwse gordel meer inwoners dan de binnenstad. Grote delen van de voorstad zijn aan een update toe nu de eerste generatie bewoners van de naoorlogse woonwijken hun huizen verkopen. Zoals er tijdens de voorbije decennia zwaar geïnvesteerd is om knowhow te ontwikkelen voor de renovatie van de historische en negentiende-eeuwse binnenstad, is het nu tijd om opnieuw pionierswerk te verrichten en te starten met de vernieuwing van de twintigste-eeuwse voorstad. Om die reden heeft de stad Labo XX opgestart.

Labo XX is het ontwerpend onderzoek waarbij meerdere ontwerpteams parallel een visie op de twintigste-eeuwse gordel ontwikkelden, elk vanuit een andere onderzoeksbril. Het ontwerpend onderzoek dat binnen Labo XX is uitgevoerd is een mogelijkheidsonderzoek. Labo XX laat zien welke keuzes we zouden kunnen maken en tot welk soort ruimtelijke omgevingen die keuzes kunnen leiden. Labo XX resulteert dan ook niet in een definitief plan van hoe en waar we moeten verdichten. Het toont vooral wat haalbaar is en hoe verdichting gekoppeld kan worden aan kwaliteitsvolle stadsvernieuwing.

In Labo XX lag de focus op ruimte voor wonen en ruimte voor de nodige voorzieningen voor nieuwe inwoners. Ruimte voor werk kwam in de cases een eerste keer naar voren, maar dit bleef illustratief. Tijdens de discussie over de resultaten van Labo XX werd het duidelijk dat bij een toenemende verdichting van de twintigste-eeuwse gordel de werkplekken en voornamelijk de productiebedrijven en de maakindustrie als eerste uit het gebied zouden verdreven worden.

Vanuit deze bezorgdheden is een vervolgstudie opgestart: Labo XX_Werk. Labo XX_Werk is een ontwerpend onderzoek met een economische invalshoek rond de vraag: hoe kunnen we bijkomende werkgelegenheid, met aandacht voor laaggeschoolden, creëren in de twintigste-eeuwse gordel? Met dit onderzoek wordt getracht meer voeling te krijgen met enerzijds verweving van wonen en werken en anderzijds met het verdichten en vernieuwen van industrieterreinen. Daarnaast willen we bekijken hoe dit uitgevoerd kan worden. Op welke manier wordt het proces gevoerd? Hoe kan het project ge(co-)financierd worden? Wat is de rol van de overheid?

Deze tekst is gebaseerd op::

- Introduction, *How to re-work the productive city*, Isocarp Antwerp 2015.
- L. Pols, H. van Amsterdam, A. Harbers, P. Kronberger, E. Buitelaar, *Menging van wonen en werken*, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag/Bilthoven, 2009.



Van Labo XX is een publicatie
gemaakt met opgave, het onder-
zoek en de eerste reflecties



Brabomills n.v.

Paniflower

Brabomills

COLIBRI

J. de Bruyn

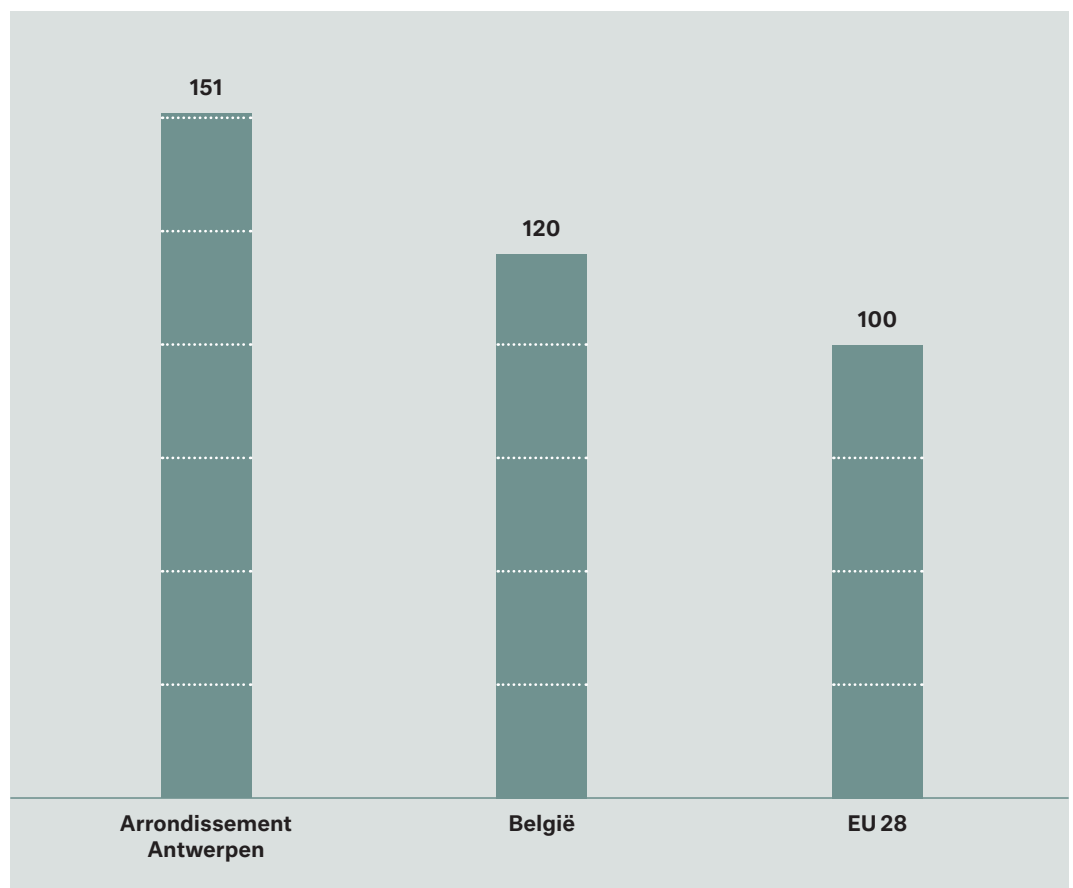
OLISLA
LECL

2 Uitdagingen voor een productieve stad

[Zie onderaan p. 9] Antwerpen is de motor van de Belgische economie. Het BBP per capita ligt in Antwerpen veel hoger dan het Belgische gemiddelde. Traditioneel speelt de haven, met de daarin gevestigde chemische industrie en de logistiek een doorslaggevende rol.

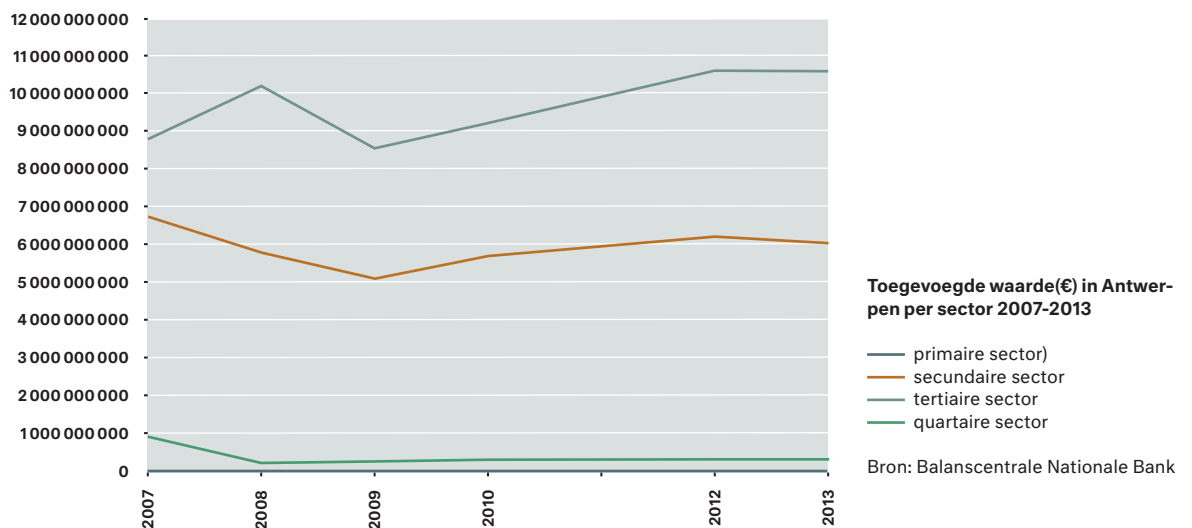
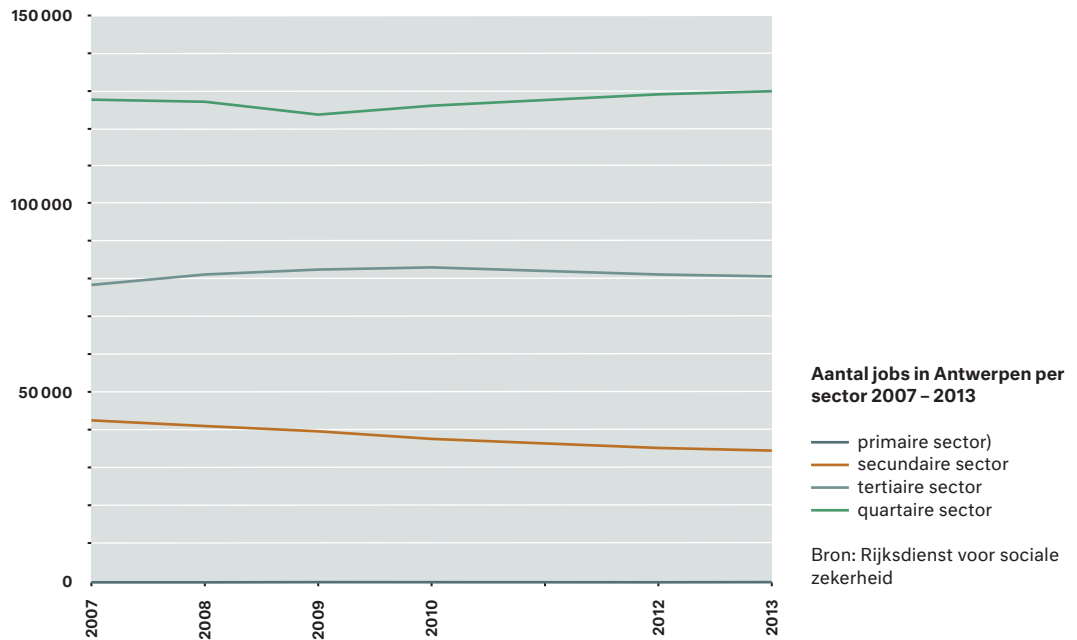
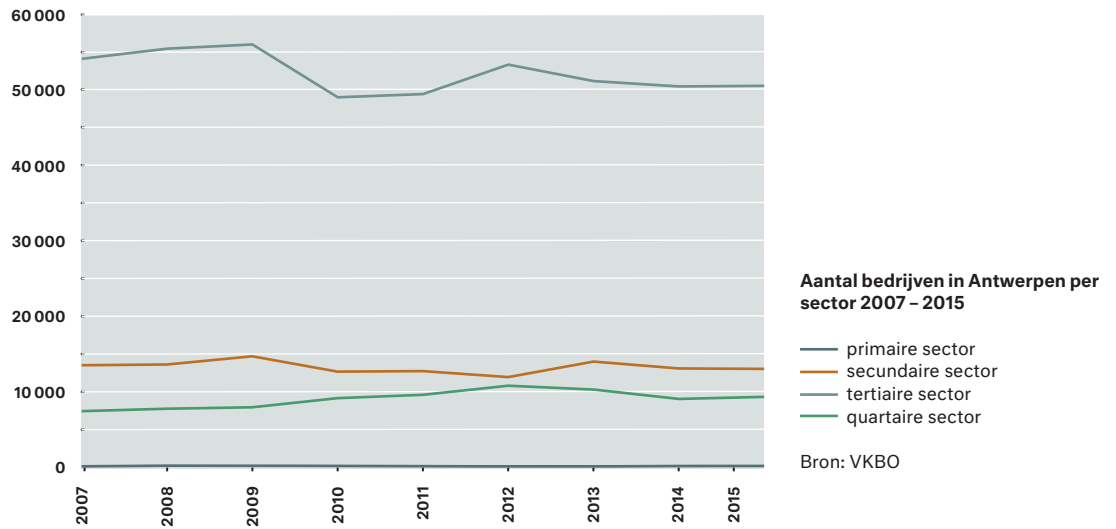
[Zie p. 10] Hoewel Antwerpen meer dan andere steden gediversifieerd is naar de secundaire sector, is de tertiaire sector net zoals in andere steden dominant. Binnen de steeds verder mondialiserende economie zet deze beweging zich vooralsnog door. Tegelijkertijd is er sprake van 'glocalisation', met een groeiend besef van het belang van lokale industrie als motor voor de dienstensector, waarbij vooral die steden en regio's het goed doen die beschikken over locatiefactoren die het verschil maken in de mondiale economie.

Hoewel de Antwerpse industrie nog steeds een belangrijk aandeel heeft in het totaal aantal arbeidsplaatsen in de stad, daalt het aantal jobs in de industrie. De toegevoegde waarde van de industrie vertoont echter een stijgende lijn, weliswaar met een terugval ten gevolge van de economische crisis in 2008. Dit illustreert het blijvend belang van de industrie als economisch fundament voor de stad.



Het volume van het BBP per capita in Purchasing Power Standards (PPS) wordt afgezet tegen het EU-gemiddelde (EU28) dat als 100 beschouwd wordt.

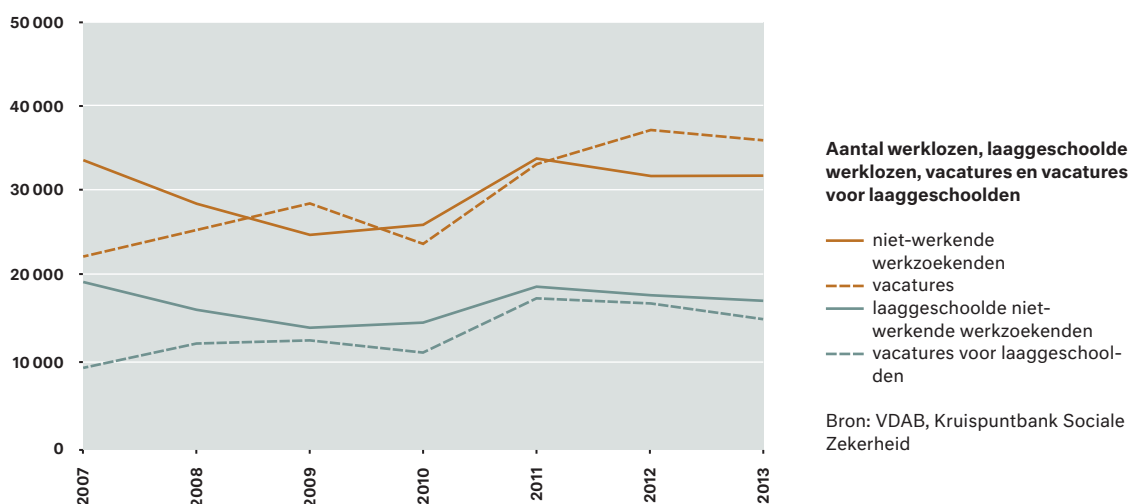
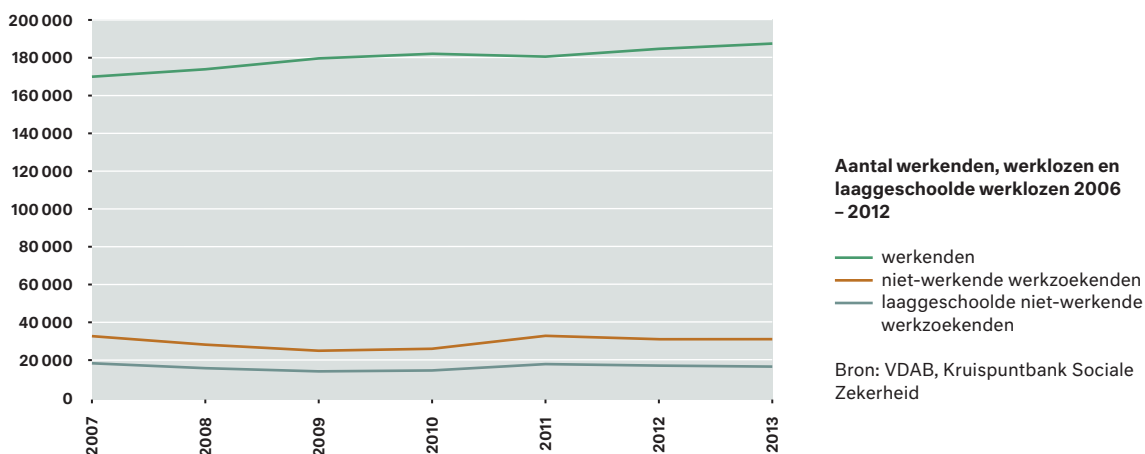
Bron: Eurostat

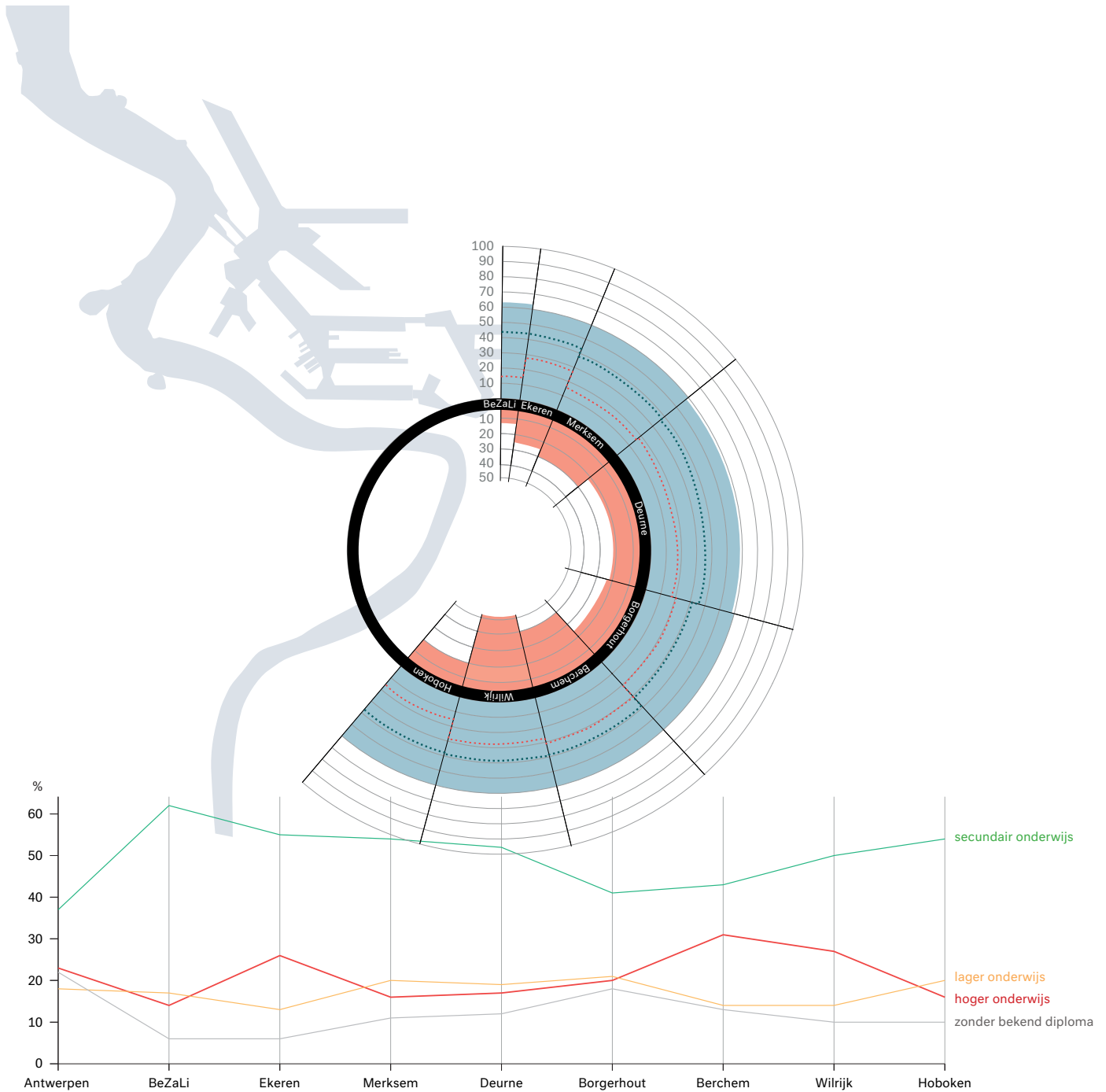


[Zie onderaan p. 11] Bovendien biedt de industrie, in tegenstelling tot wat de cijfers suggereren, nog steeds tal van vacatures aan, waarvoor echter niet steeds de juiste profielen beschikbaar zijn op de arbeidsmarkt.

Zoals in alle grote steden heeft Antwerpen een grote en gediversifieerde werkgelegenheid, met een reikwijdte die heel wat verder reikt dan de stadsgrens. Tegelijkertijd is er een grote werkloosheid, veelal van kansengroepen. Deze economische mismatch is een grote uitdaging voor de stad, ook omdat de stad vandaag met een sterke demografische groei te maken krijgt. De bevolking wordt jonger en diverser als gevolg van tegelijkertijd migratie, suburbanisatie en stijgende geboortecijfers.

Eind februari 2015 behoren 29 208 van de 36 534 niet-werkenden werkzoekenden in Antwerpen tot minstens één van de kansengroepen. Dit betekent dat tachtig percent van alle werkzoekenden in Antwerpen tot één van de kansengroepen behoort. Het beleid van de stad zet in op deze kansengroepen en tracht deze via opleiding en toeleiding aan een job te helpen.





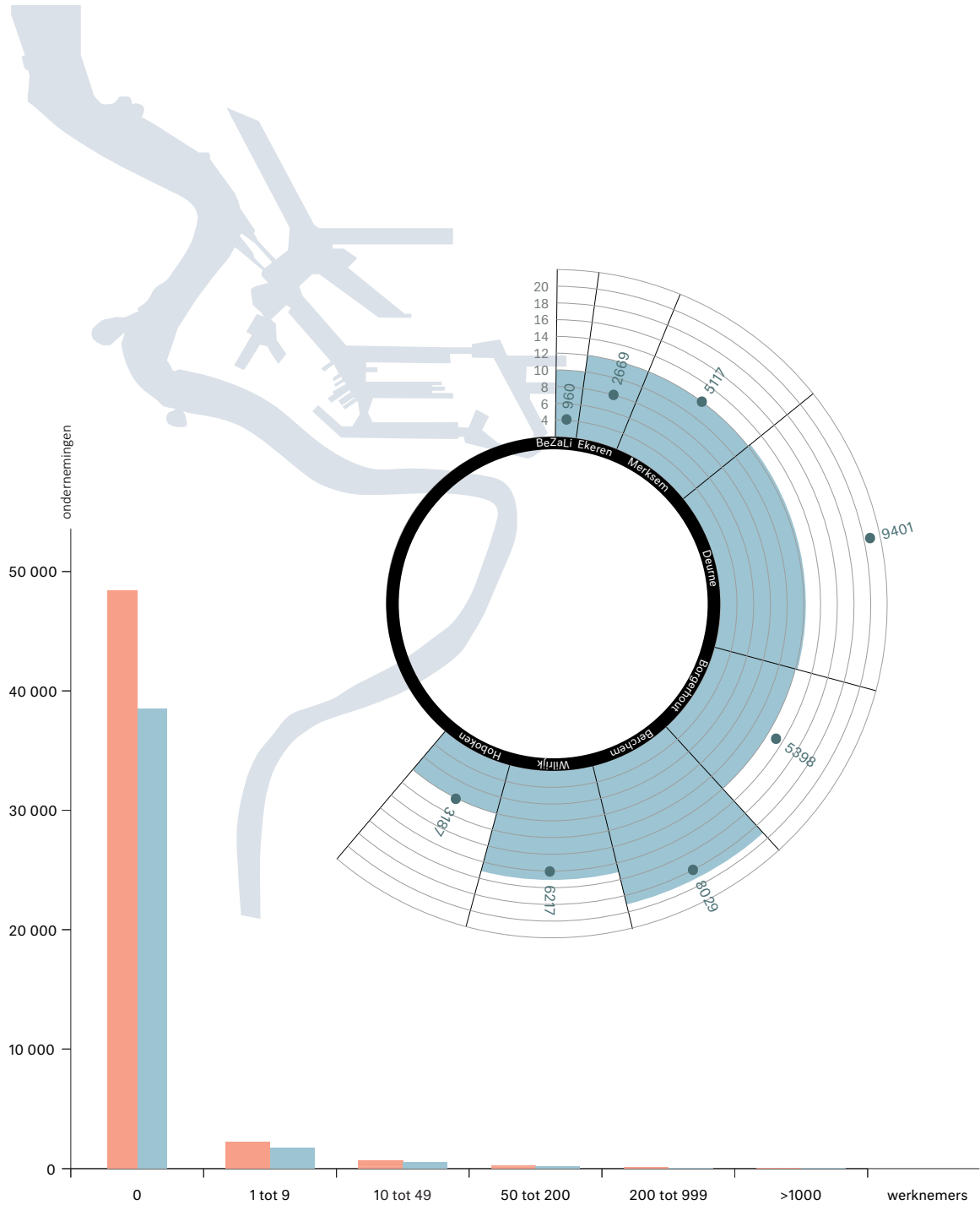
Percentage inwoners op actieve leeftijd, jobs, werkenden en hooggeschoolden per district
Percentage opleidingsniveau per district

- Actieven per 100 inwoners
- aantal jobs per 100 inwoners
- Werkenden (%)
- Hogeropgeleiden (%)

Bron: Kruispuntbank Sociale Zekerheid, Rijksdienst voor Sociale Zekerheid, VDAB
 Verwerking: Plusoffice

De grafiek van cijfers over tewerkstelling en opleidingsgraad toont aan dat de aandacht vooral naar laagopgeleiden moet gaan. In Hoboken, Deurne en Merksem heeft slechts 62 à 64% van de actieve bevolking werk. Een overgrote meerderheid hiervan (84%) is niet hogeropgeleid. In Borgerhout ligt het opleidingsniveau net iets hoger, maar ook hier is de werkloosheid groot. In Ekeren, Wilrijk en Berchem ligt het opleidingsniveau opvallend hoger.

Nagenoeg alle districten kennen meer werkactieven dan werkgelegenheid. Het pendelpatroon is er groot. Opvallend is dat het pendelen niet beperkt is tot hoogopgeleiden (die naar de kenniscentra trekken), maar dat ook laaggeschoolden geen aanbod in de nabije omgeving vinden.



Aantal ondernemers per district

- ondernemingen per 100 inwoners
- aantal ondernemingen per district
- district Antwerpen
- andere districten

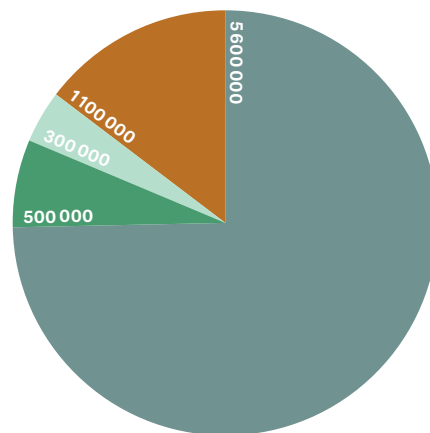
Bron: Vlaamse overheid, CORVE, VKBO
 Verwerking: Plusoffice

In Wilrijk en Berchem is het aantal ondernemers groot. In combinatie met de hogere opleidingsgraad in deze districten duidt dit op een groot aantal geregistreerde zelfstandigen in de vrije beroepen. In Hoboken daarentegen is het percentage ondernemende inwoners erg laag (8%). Het stimuleren van lokaal ondernemerschap is hier een belangrijke uitdaging. Met 9401 ondernemingen is Deurne het district met de meeste ondernemingen. De kaart toont ons vooral een concentratie in Deurne Noord. Het merendeel van deze ondernemingen is zeer klein.

Oppervlakte (m²) bedrijventerrein in Antwerpen (exclusief de haven)

- bedrijventerrein in gebruik
- gebieden met een zonevreemde hoofdfunctie
- leegstaande gebouwen
- Niet gebruikte oppervlakte

Bron: Arcadis and Buck-consulting in opdracht van stad Antwerpen



In een studie over de toekomst van de industrie en logistiek in Antwerpen hebben Arcadis en Buck-consulting een prognose voor de nood aan oppervlakte bedrijventerrein uitgewerkt. Daarvoor maakten zij een aanbodanalyse op basis van wat nu als industrie- of KMO-terrein is bestemd. Hieruit blijkt dat een kwart ofwel door andere functies gebruikt wordt ofwel niet benut wordt om allerlei redenen.

De vraaganalyse uit dat onderzoek kan opgedeeld worden in een interne vraag, de ruimtevraag van de al in Antwerpen aanwezige bedrijven die willen uitbreiden of verhuizen, en een externe vraag, bedrijven die zich in Antwerpen willen vestigen. We spreken over een 15 hectare interne vraag en 20 hectare externe vraag. In totaal wordt er vanuit deze studie 35 hectare aan bijkomend terrein bestemd voor een industriële functie gevraagd. Deze ruimte is er in Antwerpen niet.

Het onderzoek van Labo XX heeft aangetoond dat er voor de verwachte bevolking in 2030 140 hectare bijkomende ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen en 170 hectare voor bijkomende open ruimte nodig is. Dan is er nog geen oppervlakte berekend voor de bijkomende woonvoorzieningen. De oppervlakte van Antwerpen stijgt niet. Die nood aan bijkomende oppervlakte kan dus enkel worden ingewilligd door de bestaande ruimte intensiever te gebruiken

Ondanks dat Antwerpen de motor blijft van de Belgische economie, staat de secundaire sector onder druk. Zowel in arbeidsplaatsen als in toegevoegde waarde zien we een daling. Die secundaire sector verzekert bovendien ook heel wat jobs en waarde in de tertiaire sector. Daarnaast zien we dat Antwerpen kampt met een relatief hoog aandeel werklozen en niet ingevulde vacatures. We kunnen dus spreken van een duidelijke mismatch.

We kunnen besluiten dat Antwerpen voor twee grote uitdagingen staat: de bestaande oppervlakte van het woongebied en het industriegebied intensiever gebruiken en werken aan de mismatch tussen werkzoekenden en vacatures.

**GARAGE
ANTOINE**
&F 03 / 238.96.33

UITLIJNEN BANDEN **BALANCEREN**

Garage ANTOINE
238.96.33

Tiresone

BRIDGESTON

INGANG

GARAGE

GARAGE



3 Labo XX_Werk: ontwerpend onderzoek, ruimte voor bedrijven

De stad organiseerde een wedstrijd en selecteerde drie ontwerpteams om hun visie uit te werken en te toetsen aan de hand van vier cases. Het traject werd bewust kort gehouden: vijf maanden. De stand van zaken van het onderzoek werd maandelijks besproken in workshops. Daarbij werd de discussie opengetrokken naar academici en andere overheden (zoals bijvoorbeeld buurgemeenten). Tussen de workshops door gingen de teams gesprekken aan met een veelheid aan deskundigen en ondernemers.

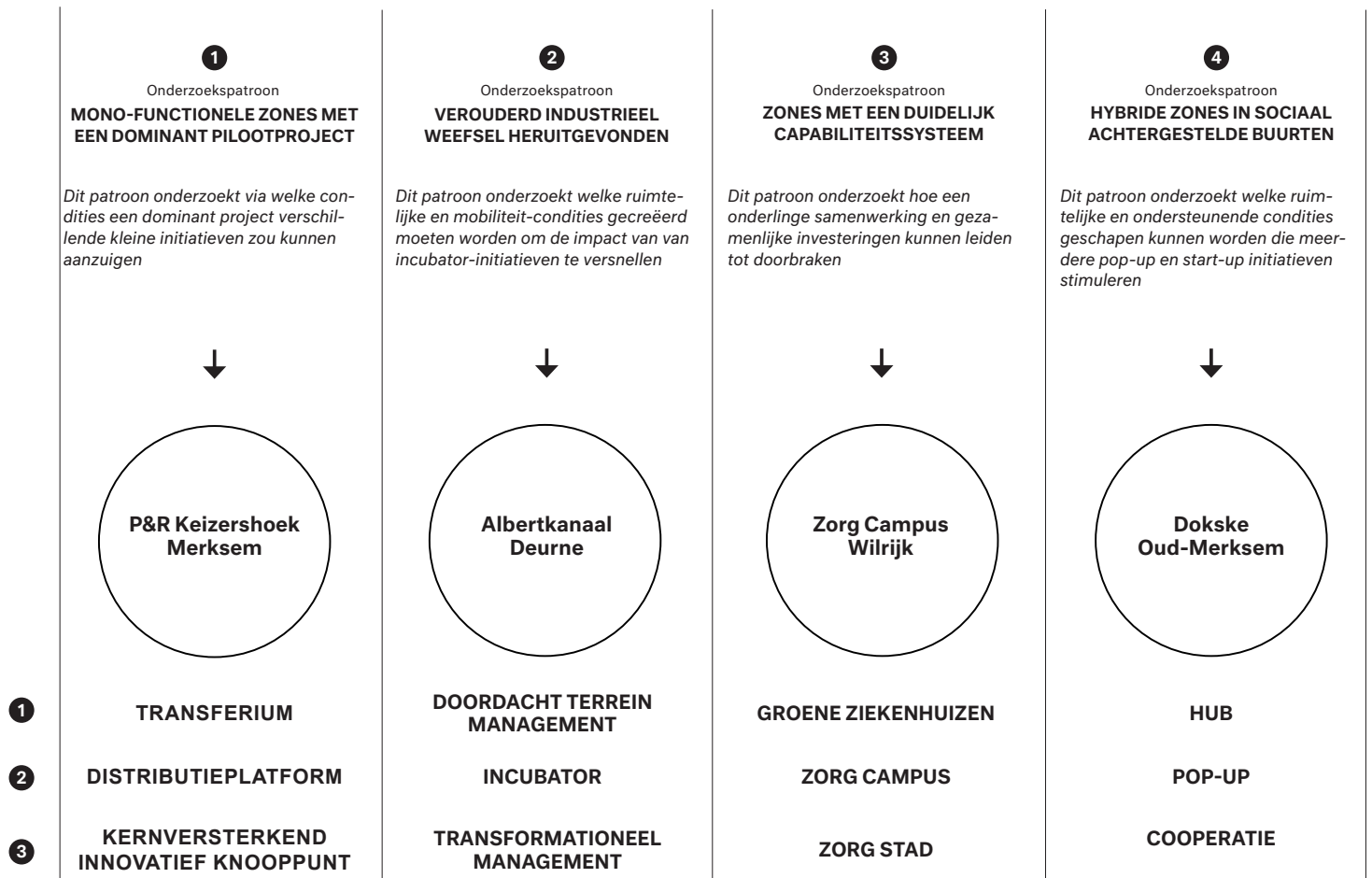
De verschillende invalshoeken en strategieën van de bureaus werden duidelijker naarmate het traject vorderde. Team BUUR/ WES/Connect & Transform formuleert strategieën vanuit de ruimere omgeving van het bedrijf als dynamisch samenspel van actoren, factoren en ambitieniveaus. Het team Maat/Idea/Ldr reikt instrumenten en specifieke rollen aan die bedrijven mogelijkheden geven om zich lokaal, in de eigen buurt of in de rand van het stedelijke bedrijventerrein te ontwikkelen. Plusoffice/ArcK ziet de clustering van grote groepen van kleine ondernemingen binnen het woonweefsel als strategie voor een opstap naar 'coworking 2.0.' voor de kleinste KMO.

BUUR, WES en Connect & Transform 18 – 31
Conditie creëren voor een nieuwe stedelijke economie

Maat ontwerpers, IDEA en LDR 32 – 49
Ruimte maken voor werk

Plusoffice en ARCK 50 – 63
Co-working 2.0

Vier onderzoekspatronen, vier case studies en drie ambitieniveaus



Elke case helpt één patroon uit te werken. Per case zijn drie ambitieniveaus bepaald.

Bron: BUUR

BUUR, WES en Connect & Transform: Conditie creëren voor een nieuwe stedelijke economie

Visie

Het vormgeven aan de productieve stad is niet enkel een zaak van oppervlaktes voor bedrijven vrijwaren, maar vraagt om het scheppen van optimale omstandigheden voor een duurzaam en veerkrachtig economisch systeem. De centrale vraag is hoe dit systeem in zijn omgeving werkt en omgebogen kan worden om economische transformatie, die leidt tot jobcreatie, aan te trekken en een plaats te bieden.

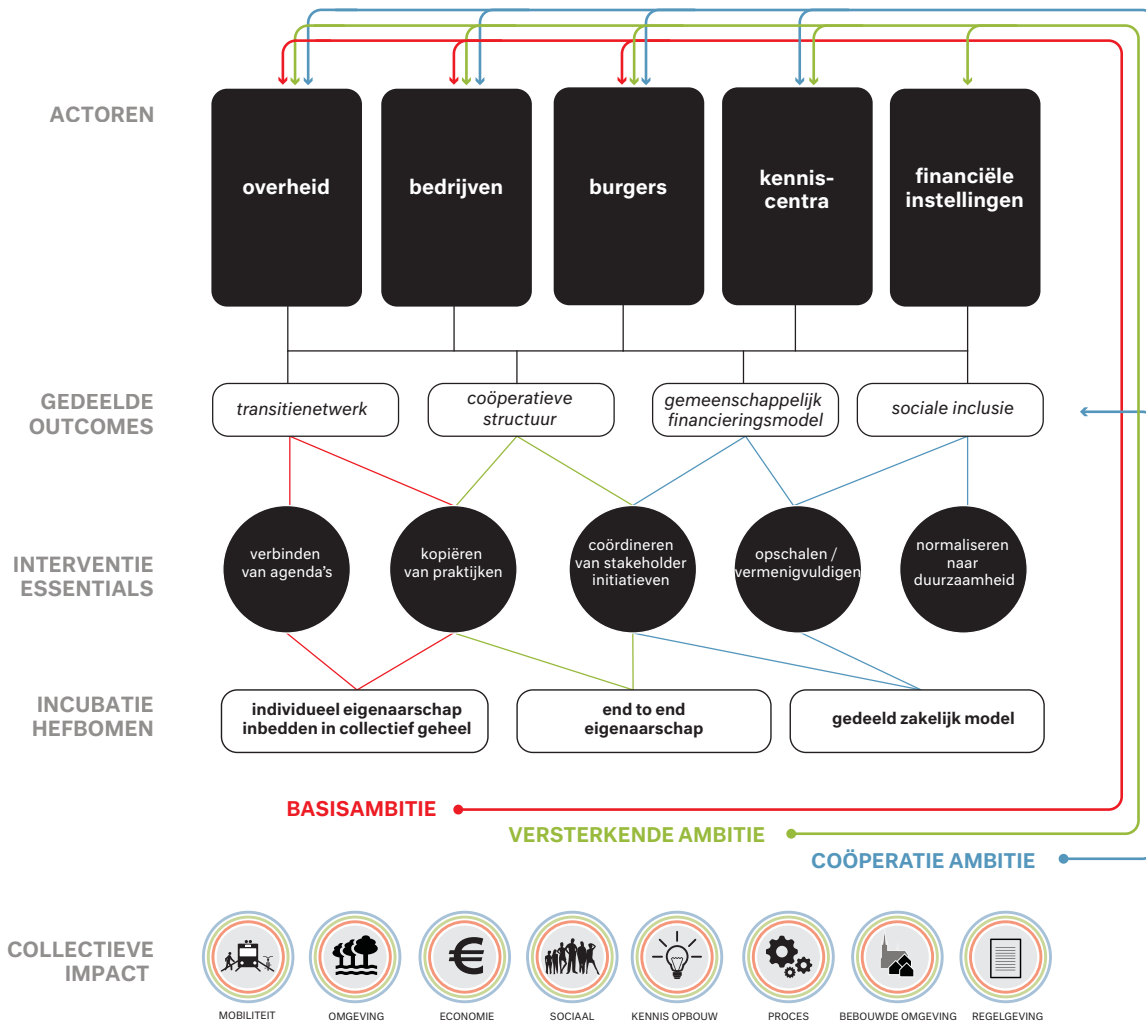
Jobcreatie zal in de toekomst via verschillende dynamieken verlopen, afhankelijk van de context, gelijktijdige aanwezigheid van een aantal karakteristieken en relaties. Aan de hand van een ruimtelijke en socio-economische analyse van de context wordt in een eerste fase verkennend de kansen voor relaties rond de toekomstige knooppunten van de Rode Rijksweg onderzocht. Op basis van dat verkennend onderzoek worden vier onderzoekspatronen gedefinieerd.

- Monofunctionele zones met een dominant pilootproject: onderzoekt via welke condities een dominant (monofunctioneel) project, type groot bedrijf, winkelcentrum... verschillende kleinschalige initiatieven zou kunnen aantrekken.
- Verouderd industrieel weefsel heruitgevonden: buigt zich over de vraag via welke interventies een verouderd industrieel weefsel zichzelf opnieuw kan uitvinden en welke condities gecreëerd moeten worden om de impact van incubatorinitiatieven te versnellen.
- Zones met een duidelijk capabiliteitssysteem: vertrekt van de vaststelling dat er capabiliteitssystemen bestaan waarbij verschillende bedrijven of instellingen gericht zijn op een bepaalde sector (modesector, autosector, zorgsector), zoals verschillende zorginstellingen, mobiliteitsbedrijven, academische spin-offs of technologische netwerken. Er wordt onderzocht hoe een versterkte onderlinge samenwerking kan leiden tot nieuwe vormen van tewerkstelling.
- Hybride zones in sociaal achtergestelde buurten: onderzoekt de manier waarop in hybride sociaal achtergestelde buurten ruimtelijke en ondersteunende condities kunnen geschapen worden die ondernemerschap en start-up initiatieven stimuleren.

Om de ruimtelijke context te creëren voor de versterking van de stedelijke economie en tewerkstelling moet het individueel eigenaarschap van de verschillende actoren doorbroken worden. De ervaring leert dat de dialoog tussen verschillende actoren het best op gang komt wanneer de verbeelding van de stakeholders gestimuleerd wordt. Daarom wordt er gewerkt met ambitieniveaus. De opeenvolgende ambitieniveaus in elke case variëren in de mate waarin elkaar versterkende ketenverbanden kunnen worden gerealiseerd:

- Basisambitie: enkelvoudige meerwaarde creërende relaties gebaseerd op onmiddellijke opportuniteiten en quick wins.
- Versterkende ambitie: meervoudige meerwaarde creërende relaties gebaseerd op gezamenlijke investeringen of formele samenwerkingsverbanden. Deze ambitie volgt de logica van in- en outsourcing tussen de betrokken stakeholders.
- Coalitieambitie: meervoudige meerwaarde creërende relaties met een breed spectrum aan stakeholders, gebaseerd op het ontwikkelen van nieuwe gedeelde business modellen.

INTERVENTIELADDER



Schematische voorstelling van de methodiek van de interventieladder

Bron: BUUR

Om een proces te voeren dat leidt tot het gewenste ambitieniveau en dus tot de gewenste samenwerking is de methodiek van de interventieladder ontwikkeld. Het is een leidraad die stap voor stap de mogelijke scenario's blootlegt. De volgende vragen worden gesteld:

- Welke actoren zijn nodig om tot een doorbraakproject te komen? Welke actor initieert?
- Hoe komt een transitienetwerk tot stand?
- Welke verschillende actoren kunnen welke relaties aangaan in functie van nieuwe onmiddellijke opportuniteiten? Wat zijn de nodige interventies om dit te bereiken (verbinden van agenda's, kopiëren van praktijken)?
- Hoe kunnen verschillende actoren zich organiseren in een samenwerkingsverband of rond een coöperatieve structuur om gezamenlijk investeringen te doen? Wat zijn de nodige interventies om dit te bereiken?
- Welke actoren zouden een gezamenlijk financieel model kunnen opstellen om relaties aan te gaan rond een gedeeld zakelijk model? Wat zijn de nodige interventies om dit te bereiken?
- Wat zijn telkens de individuele en gedeelde resultaten?
- Via welke actoren kan men tenslotte verder toewerken naar duurzaamheid om door multiplicatie en opschaling tot sociale inclusie te komen?

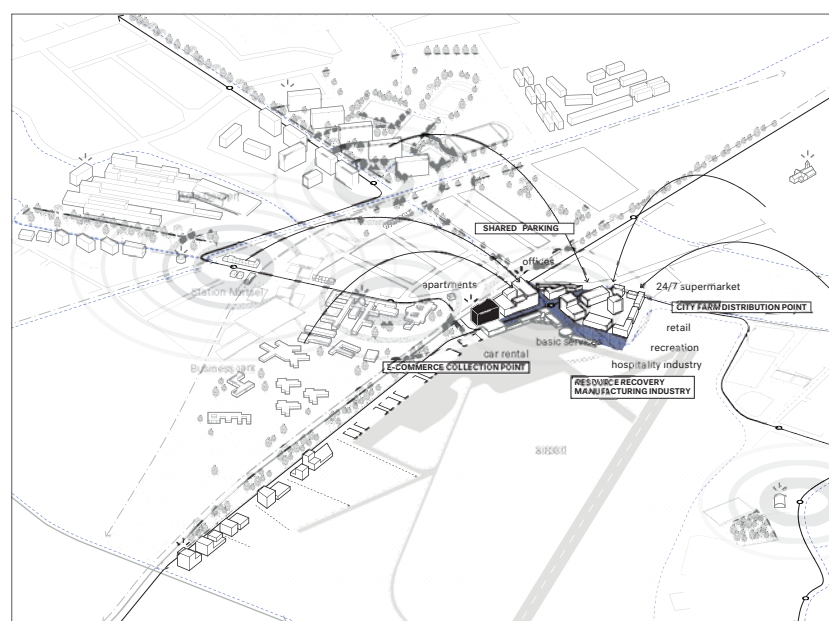
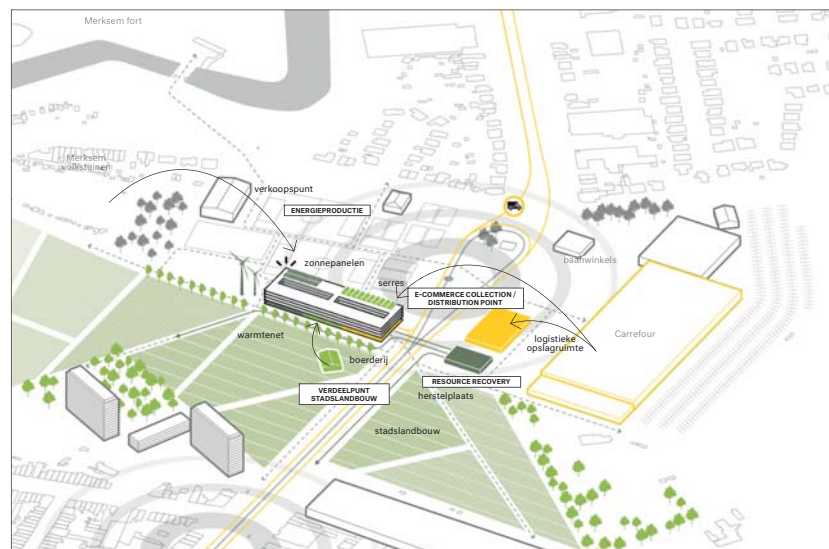
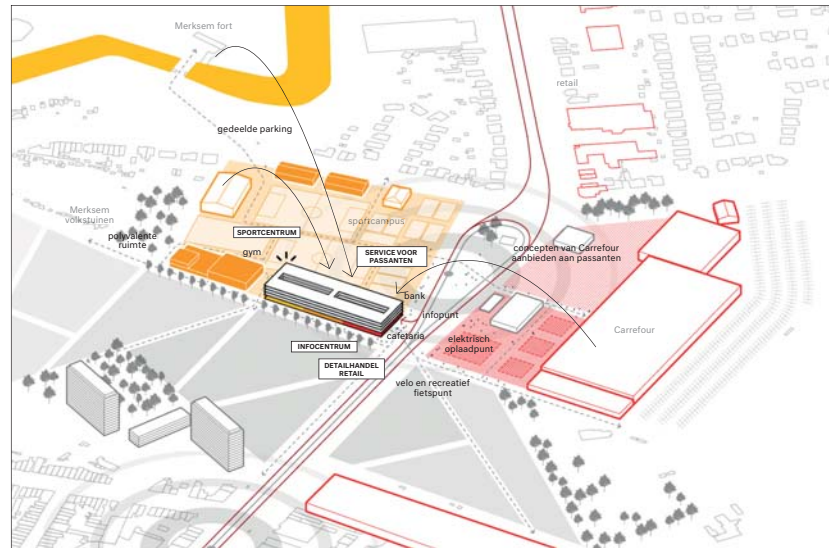
Cases en patronen

Monofunctionele zones met een dominant pilootproject

De stad Antwerpen heeft op korte termijn de bouw van vier Park & Ride-gebouwen gepland. Deze zullen gerealiseerd worden aan de rand van de stad waar belangrijke invalswegen verknopen met de uiteinden van de radiale tramlijnen.

De stad is bezorgd over het gebrek aan sociale controle en attractiviteit van deze parkeergebouwen. Daarom wordt in de plannen op maaiveld gemiddeld 1000m² ruimte voorzien voor extra programma dat in de eerste plaats voor de gebruikers, maar ook voor de omgeving een meerwaarde kan betekenen.

Alle actoren in de omgeving van de P&R: winkels, sportverenigingen,... zijn nu voornamelijk gericht op de eigen business of activiteit en redeneren vanuit een individueel eigenaarschap. De rendabiliteit van de exploitatie kan hierdoor in het gedrang komen: wie zal willen betalend parkeren in een P&R gebouw indien in de omgeving een overvloed aan gratis parking toegankelijk is? De case onderzoekt hoe dit multifunctioneel project meer kan zijn dan een parkeerplaats voor auto's, maar ook nieuwe economische activiteit kan aanzuigen door in te spelen op nieuwe trends in de stedelijke mobiliteit, logistiek en energieproductie.



Case P&R Keizershoek

Basisambitie
P&R als transferium

Versterkende ambitie
P&R als bestemmingen

Case P&R luchthaven Deurne

Coalitieambitie
P&R als kernversterkend
innovatief knooppunt

Bron: BUUR

Basisambitie: P&R als transferium

Voor deze ambitie wordt op zoek gegaan naar quick wins met bestaande actoren in de omgeving en wordt bekeken op welke manier hun activiteiten baat kunnen hebben bij de komst van het parkeergebouw.

Gelegen op een strategische en zichtbare locatie kan de parkeerinfrastructuur naast parking ook extra diensten aanbieden aan honderden dagelijkse pendelaars tijdens hun overstap van individueel vervoer naar collectief vervoer zoals bv. 24/7 express supermarkt, autodelen, een bank, een carwash, een oplaadstation voor elektrische fietsen en auto's, een fietsverhuur en herstelpunt,.... Dit extra programma zorgt voor een grotere dynamiek en sociale veiligheid in de omgeving van het parkeergebouw.

Ook lijkt het gezamenlijk gebruik van de parkeerplaatsen voor functies met een complementair tijdschema (bv. recreatie) een evidente meerwaarde te bieden aan bv. de sportcluster. Op die manier kan extra ruimte vrijgemaakt worden voor nieuwe ontwikkelingen op hun huidige parkings. Daarnaast kan het parkeergebouw zelf ook ruimte bieden voor complementair programma, zoals indoorsportactiviteiten...

Versterkende ambitie: P&R als bestemming

De versterkende ambitie bekijkt het P&R-gebouw als een distributieplatform dat een rol speelt in het stedelijk metabolisme als systeem. Het parkeergebouw kan naast transferium ook een bestemming worden en plaats bieden aan verschillende activiteiten die inspelen op de dubbele bereikbaarheid vanuit de binnenstad via openbaar vervoer, en vanuit de periferie van de regio Antwerpen via een performant wegennet.

Gezien de strategische locatie van het P&R gebouw aan de rand van de stad kan een distributiecentrum geïntegreerd worden. Vrachtwagens leveren goederen die via duurzame mobiliteitsmodi (kleinere elektrische voertuigen, cargo-bike,...) verder verdeeld worden in Antwerpen. Deze logistieke functie kan gecombineerd worden met een e-commerce afhaalpunt, waar ook bv. een supermarkt gebruik van kan maken.

In het netwerk van stedelijke logistiek kan bovendien op de locatie van de P&R ook een programma geïntegreerd worden waar, door het samenbrengen van maakindustrie en logistieke industrie, nieuwe kansen kunnen ontstaan voor tewerkstelling. Zo kan het parkeergebouw een valorisatiepunt vormen in de keten van aanvoer van (afval)producten (stadslogistiek), het proces van resource recovery (maakindustrie), en de verkoop en distributie van opgewaardeerde producten (stadsdistributie).

Als een openbaar vervoersinfrastructuur niet enkel dient voor het verplaatsen van mensen, maar ook van goederen en energie, kan er naast de exploitatie van het parkeergebouw ook gedacht worden aan een gedeeld uitbatingsmodel.

Coalitieambitie: P&R als kernversterkend innovatief knooppunt

De coalitieambitie ziet het P&R-gebouw als kernversterkend innovatief knooppunt binnen ruimere netwerken in de stedelijke context. De vraag is echter of een verdere ontwikkeling tot stedelijke omgeving wel wenselijk is bij deze case, gezien de perifere ligging, en of dit scenario niet relevanter wordt in een context waar een stedelijk weefsel vandaag al aanwezig is.

Daarom is dit ambitieniveau toegepast op de omgeving van de luchthaven. Een P&R op deze locatie kan de bestaande parkeerplaatsen integreren en ruimte creëren voor nieuwe ontwikkelingen. De bestaande kantoren (airport businesscentre), de commerciële ruimte (supermarkt en gespecialiseerde winkels) en de logistieke ruimte (B-Post, Swissport Cargo Services Belgium,...), kunnen versterkt worden in een attractieve stedelijke omgeving. De omgeving van de luchthaven kan uitgroeien tot een duurzamere stedelijke cluster met een kruisbestuiving tussen verschillende sectoren (logistiek, retail, stadslandbouw, maakindustrie, recreatie).

Verouderd industrieel weefsel heruitgevonden

Na de haven van Antwerpen, omvat de omgeving van het Albertkanaal in Antwerpen, Schoten en Wijnegem het tweede grootste bedrijventerrein van de provincie Antwerpen. Het bedrijventerrein Albertkanaal Zuid wordt gekenmerkt door grote percelen, door een uiteenlopend aanbod van economische activiteiten, door veel grote bedrijven met lage tewerkstelling en lage energieproductie, veel onderbenutte ruimte en leegstand. De werkgelegenheid in de buurt is sterk afhankelijk van enkele grote bedrijven. Elk bedrijf organiseert haar eigen business op eigen perceel. Een aantal bedrijven profiteert van de voordelen van de stad, de andere helft is gericht op de link met de haven en de snelweg. Vandaag is ook de relatie van de bedrijven met de omliggende woonkernen Deurne Noord en Oud-Merksem zeer beperkt (qua tewerkstelling of ruimtelijke relaties).

Basisambitie: Doordacht terreinmanagement

Een eerste ambitieniveau vertrekt vanuit de bestaande frictiepunten in de zone. Van hieruit start de zoektocht naar gedeelde interesses. Zo kan in de eerste plaats ingezet worden op nieuwe activiteiten waar de bestaande bedrijven gebruik van kunnen maken:

- Een opleidingscentrum dat ook iets kan betekenen voor de jongeren uit de wijken rondom die minder kansen hebben op de arbeidsmarkt
- De oprichting van een energievennootschap
- Het aantrekken van watergebonden stadslogistiek
- 3D-printing

Dit kan georganiseerd worden vanuit een doordacht terreinmanagement dat een stedelijke cluster kan vormen met de servicehub van lokale faciliteiten, zoals wonen, crèche, supermarkt,...

Versterkende ambitie: Incubatormanagement

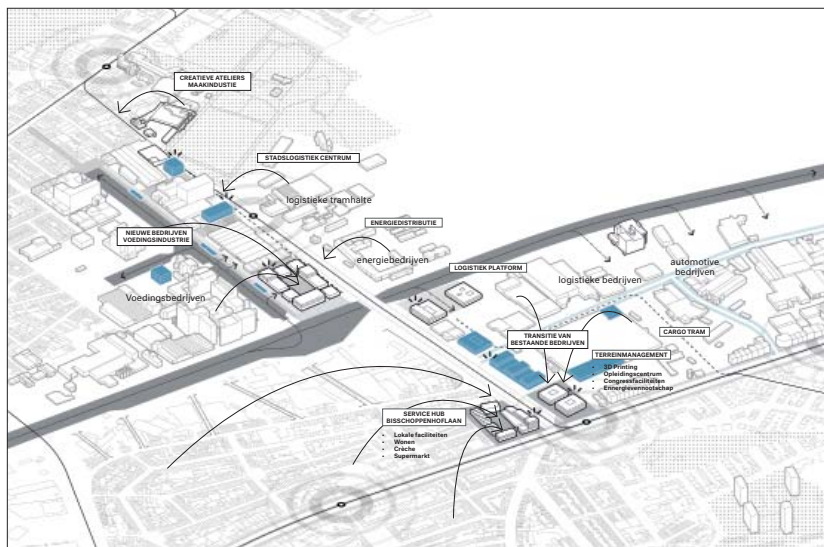
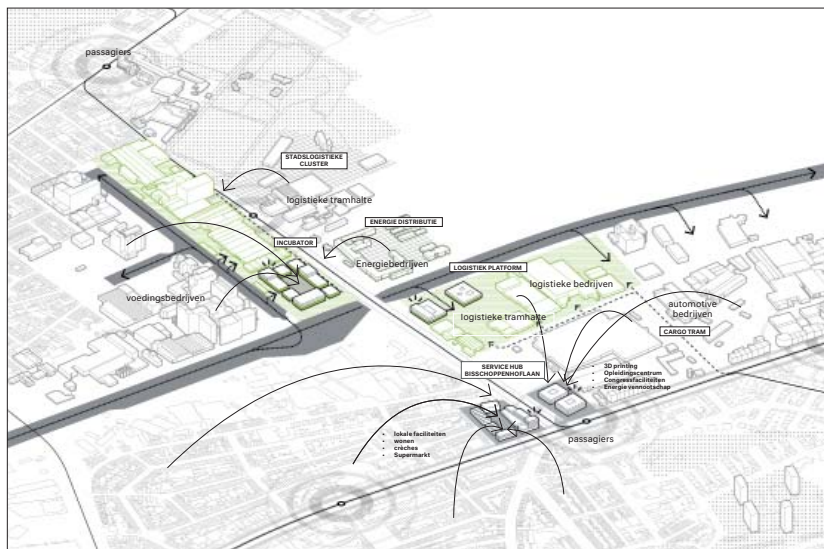
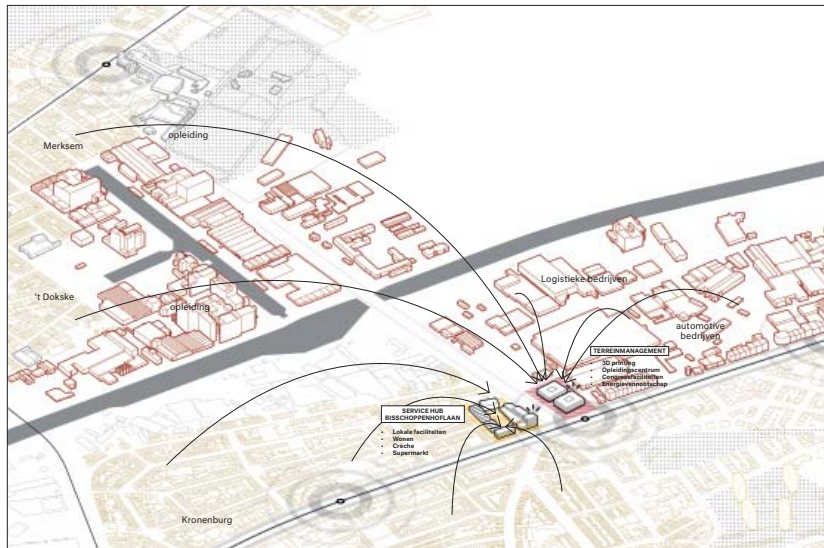
De versterkende ambitie gaat via een incubatormanagement op zoek naar pilootprojecten en laboratoria die gemeenschappelijke investeringen nodig hebben en die jonge ondernemingen aantrekken door de specifieke context en de omgeving te versterken. Dankzij de strategische ligging van de onderbenutte terreinen aan het Albertkanaal, die bovendien via een toekomstig performant tramnetwerk verbonden kunnen worden met een stedelijk distributienetwerk, kunnen nieuwe activiteiten aangetrokken worden.

Een incubatormanagement:

- buigt zich over de vraag wat noodzakelijk is om de zone attractief te maken voor nieuwe bedrijven en activiteiten die gebruik maken van de specifieke context
- gaat op zoek naar mogelijke samenwerkingen, gedeelde netwerken en technologieën tussen verschillende domeinen
- maakt de link vanuit de verschillende sectoren tussen overheden, bedrijven, research en onderwijs in functie van schaalvergroting.

Coalitieambitie Transformationeel management

De coalitieambitie zoekt naar een nieuwe strategische visie voor het terrein vanuit de kern van betrokken eigenaars, versterkt met relevante maatschappelijke actoren. Een incubatormanagement kan zo uitgroeien tot een transformationeel management. Verschillende bedrijven delen businessmodellen en worden afhankelijk van elkaar vanuit een nabijheidslogica. Ze investeren samen in sterke (fysieke) netwerken rond toeleveringen, bedrijf en klantenwerving. Een performant tramnetwerk vormt hierbij een belangrijke ondersteuning voor het vervoer van mensen, goederen en energie. Dit zet mogelijk een geleidelijke transformatie van de site op gang in de zin dat bestaande grote bedrijven hetzij meestappen in de innovatie, hetzij verhuizen naar een meer geïsoleerde context waardoor opnieuw ruimte ontstaat voor nieuwe innovatieve bedrijven die aangetrokken worden door de specifieke context.



Case Albertkanaal (Deurne)

Basisambitie
Doordacht terreinmanagement

Versterkende ambitie
Incubatormanagement

Coalitieambitie
Transformationeel management

Bron: BUUR

Zones met een duidelijk capabiliteitssysteem

De zorgsector is één van de belangrijkste economische sectoren in de provincie Antwerpen, waar een continue groei voorspeld wordt gezien de vergrijzing van de bevolking. Bovendien is het een sector waarin zowel hoog opgeleide dokters en onderzoekers, als lager opgeleide arbeidskrachten in de ondersteunende diensten tewerkgesteld worden. Nieuwe trends in de sector, gedreven door technologische innovatie en door een tendens van decentralisatie van de zorg en begeleiding van patiënten op maat, verplicht de actoren in de zorgsector om het huidige beleid en de lopende businessmodellen aan te passen.

Kenmerkend voor het gebied rond het Middelheim is de aanwezigheid van talrijke grootschalige stedelijke en regionale functies waaronder een concentratie van zorg gerelateerde instellingen, zoals een universitair ziekenhuis Antwerpen, een kinderziekenhuis, een ziekenhuis, een openlucht beeldenpark, de universiteit Antwerpen, een rusthuis, een rust- en verzorgingstehuis... Ondanks de nabijheid van deze verschillende entiteiten wordt de zone niet gelezen als één herkenbare identiteit. Een belangrijke reden hiervoor is de R11, die als belangrijke verkeersader een grote breuk vormt en de ecologische en fysieke verbinding tussen de open gebieden beperkt.

Deze case onderzoekt hoe in een zone met een duidelijk capabiliteitssysteem rond de zorgsector, onderlinge samenwerking en gezamenlijke investeringen kunnen leiden tot nieuwe activiteiten en een bredere tewerkstelling.

Basisambitie: Circulair beheer van zorgnetwerken

In de basisambitie vormen beperkingen en grenzen in het capabiliteitssysteem het uitgangspunt om te zoeken naar oplossingen, zoals overlappende activiteiten, het delen van voorraadbeheer,... Dit scenario suggereert ziekenhuizen te evolueren van een lineair naar een circulair management van verschillende resources zoals water, afval, energie, voedsel en materialen. Deze transitie zal ontstaan vanuit een economische drijfveer, bijvoorbeeld wanneer de inkomsten zullen stabiliseren terwijl de uitgaven blijven stijgen of wanneer subsidies voor ziekenhuizen zullen dalen. De fysieke nabijheid van de ziekenhuisinstellingen kan een kans vormen om te investeren in een gedeelde slimme logistiek.

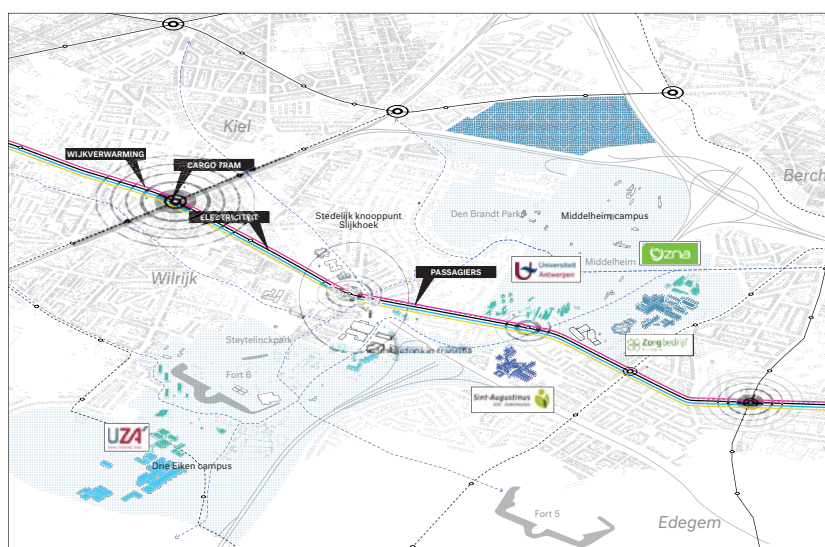
Versterkende ambitie: Uitbouw van een zorgas die ziekenhuizen en andere zorginstellingen met elkaar verbindt

De versterkende ambitie onderzoekt in hoeverre de verwachte trends aanleiding geven tot het nadenken over gemeenschappelijke investeringen die als één geheel worden aangeboden (bv. uitbreidingscapaciteit, wijzigende regulering,...) buiten de "grenzen van de eigen terreinen".

In het scenario van de versterkende ambitie investeren ziekenhuizen gemeenschappelijk in nieuwe en noodzakelijke zorg gerelateerde diensten zoals de bouw van een cleanroom, een kankerbehandelingscentrum, een cateringinfrastructuur, assistentiewoningen, een centrale ziekenhuisapotheek, een cluster van onafhankelijke zorg gerelateerde praktijken zoals kinesitherapie, diëtist,... Door deze diensten op de site te huisvesten, wordt de uitwisseling met de ziekenhuizen vergemakkelijkt én de profilering van de zone als zorgcampus versterkt. Hiervoor is een duidelijk ruimtelijk kader noodzakelijk. Een performant tramnetwerk garandeert een kwalitatieve duurzame mobiliteit voor patiënten en bezoekers en biedt ook kansen voor slimme logistiek en energietransport.

Coalitieambitie: Rode als versneller van een gezonde stad

De coalitieambitie suggereert om gezamenlijk te investeren in een nieuwe economie door een breed spectrum aan activiteiten te koppelen. Dit scenario trekt hetzelfde principe van de versterkende ambitie door tot op een grotere schaal. Bovendien wordt deze grootschalige stedelijke zorgpool in een netwerk verbonden met verschillende zorgverstrekkers geclusterd rondom multimodale knooppunten in de twintigste-eeuwse gordel. Deze ruimtelijke strategie voor een 'gezonde stad' faciliteert de interactie tussen ziekenhuizen, gerelateerde beroepen in de zorgsector, zorgwoningen, sportfaciliteiten en opleidings- en kenniscentra.



Case Zorgcampus (Wilrijk)

Basisambitie
 Circulair beheer van
 zorgnetwerken

Versterkende ambitie
 Uitbouw van een zorgas die
 ziekenhuizen en andere zorgin-
 stellingen met elkaar verbindt

**Coalitieambitie: Rocade als ver-
 sneller van een gezonde stad**

Bron: BUUR

Hybride zones in sociaal achtergestelde buurten

Historisch gezien bestond er een sterke relatie tussen de woonkern van Merksem en de industriezone. Daar blijft vandaag weinig van overeind. Het oudste deel van Merksem is een achtergestelde buurt met hoge kansarmoede-index, lage scholingsgraad en een lage werkzaamheidsgraad en dit ondanks de nabijgelegen bedrijfzone. Gezien de hoge graad van laaggeschooldheid en het toenemend aantal drempels om te ondernemen (nl. hooggeschooldheid, financiering, ...) is het eveneens een zone met een gering aantal nieuwe ondernemingen. De Bredabaan was ooit de langste winkelstraat van Antwerpen, maar kampt vandaag met grote leegstand (ongeveer 1/3 van de winkels staan leeg).

De bedrijfzone is momenteel een monofunctioneel economisch gebied georiënteerd naar het Albertkanaal, met veel zware infrastructuur en met weinig linken naar het centrum van Merksem. Het gebied bevat een grote variëteit aan economische activiteiten, bestaande uit opslagruimten van constructiemateriaal, fabrieken voor voedselproductie, herstelplaatsen voor industriële machines en andere groothandels- en logistieke activiteiten, waarvan slechts enkelen afhankelijk zijn van distributie via het kanaal.

Vandaag zijn er veel initiatieven op vlak van sociale integratie vanuit de verschillende aanwezige overheidsinstellingen. Daarnaast vinden we een aantal burgerinitiatieven terug, al dan niet ondersteund door de overheid, zoals het Buurtcentrum Stroboertje, de stadskruidenier, Samentuin Dokske.

Basisambitie: Kruisbestuiving tussen verschillende initiatieven

De basisambitie (ofwel Hub ambitie) gaat op zoek naar kruisbestuivingen tussen de verschillende initiatieven die tewerkstelling genereren. Het toevoegen van functies aan bestaande kernspelers kan sociale netwerken versterken en aanzetten tot particuliere initiatieven. Door bottom-up-initiatieven te coördineren kunnen sommige ervan evolueren naar professionele organisaties die een grotere tewerkstelling genereren.

Het opschalen van deze netwerken is denkbaar via opleidingen, marketing campagnes en een duidelijk plan van aanpak. Er wordt ingezet op het stimuleren van sociaal ondernemerschap van de lokale bewoners

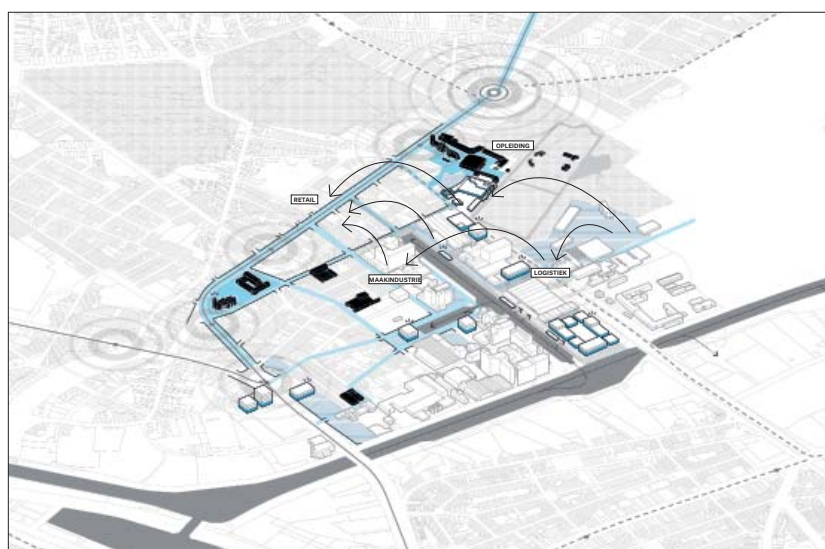
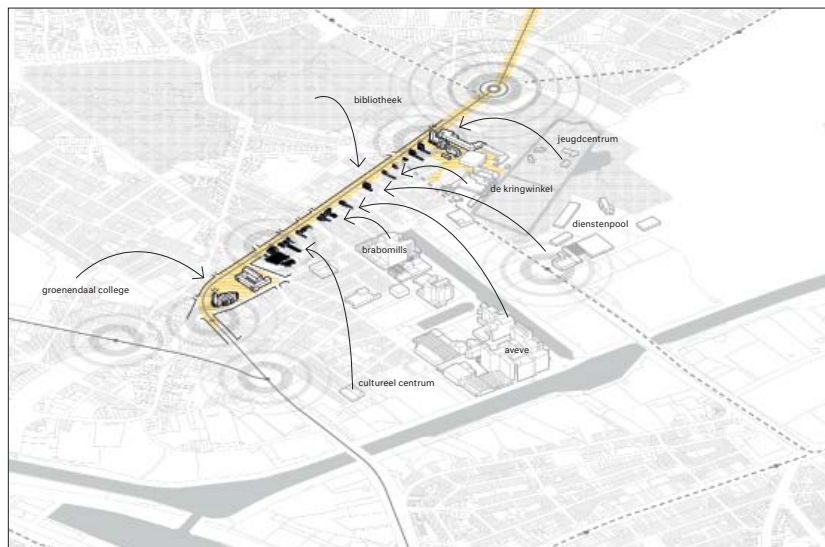
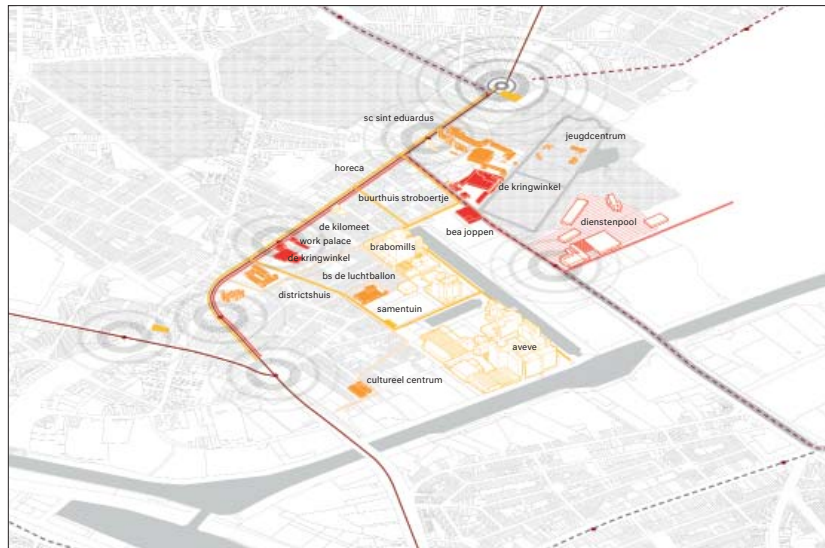
Versterkende ambitie: Kansen voor pop-up-initiatieven in de horeca en remake sector

De Pop-up-ambitie bundelt de actoren uit het gebied om kennis- en competentieopbouw te stimuleren via het scheppen van de randvoorwaarden waarbinnen ondernemen versneld wordt. De beschikbaarheid van de lege panden aan de Bredabaan biedt kansen voor gecoördineerde pop-up-initiatieven in de horeca en de remakesector en kan een aantrekkelijke context vormen voor nieuwe werkvormen (start-ups, WeWork). Gekoppeld aan een slimme marketingcampagne kan de Bredabaan Merksem op de kaart zetten als zone voor de remake-recycle-industrie en op die manier klanten, creatieve designers, sociale ondernemers en dus nieuwe tewerkstelling aantrekken.

Coalitieambitie: Productieve stad: retail gekoppeld aan maakindustrie en logistieke industrie op stedelijke schaal

In de coalitieambitie verbinden lokale actoren zich in coöperatieve structuren om lokaal een aanbod aan klanten te ontwikkelen. Deze ambitie suggereert een integrale benadering voor de revitalisatie van de buurt met de nadruk op productieve, economische en commerciële ruimtes, socio-economische acties, heropleving van de publieke ruimte, buurtvoorzieningen en verdichting van wonen.

Een dergelijke benadering vereist een structurele organisatie die verschillende betrokken actoren samenbrengt om sleutelkwesaties te definiëren voor elk van de bovenstaande elementen. De vraag ernaar kan komen vanuit het doorgroeien van succesvolle pop-up initiatieven in de remake-recycle sector langs de Bredabaan. Een koppeling van logistieke industrie, maakindustrie en retail kunnen de ingrediënten vormen van een productieve stad. Bedrijfzone aan het Albertkanaal kan hiervoor de specifieke condities bieden met de mogelijke overslag van weg- en watertransport en met, mits de komst van een performant tramnetwerk, aansluiting op een stedelijk distributienetwerk.



Case Winkelstraat Bredabaan – Albertkanaal (Merksem)

Basisambitie
Kruisbestuiving tussen
verschillende initiatieven

Versterkende ambitie
Kansen voor pop-up-initiatieven
in de horeca en remake sector

Coalitieambitie
Productieve stad: retail gekoppeld
aan maakindustrie en logistieke
industrie op stedelijke schaal

Bron: BUUR



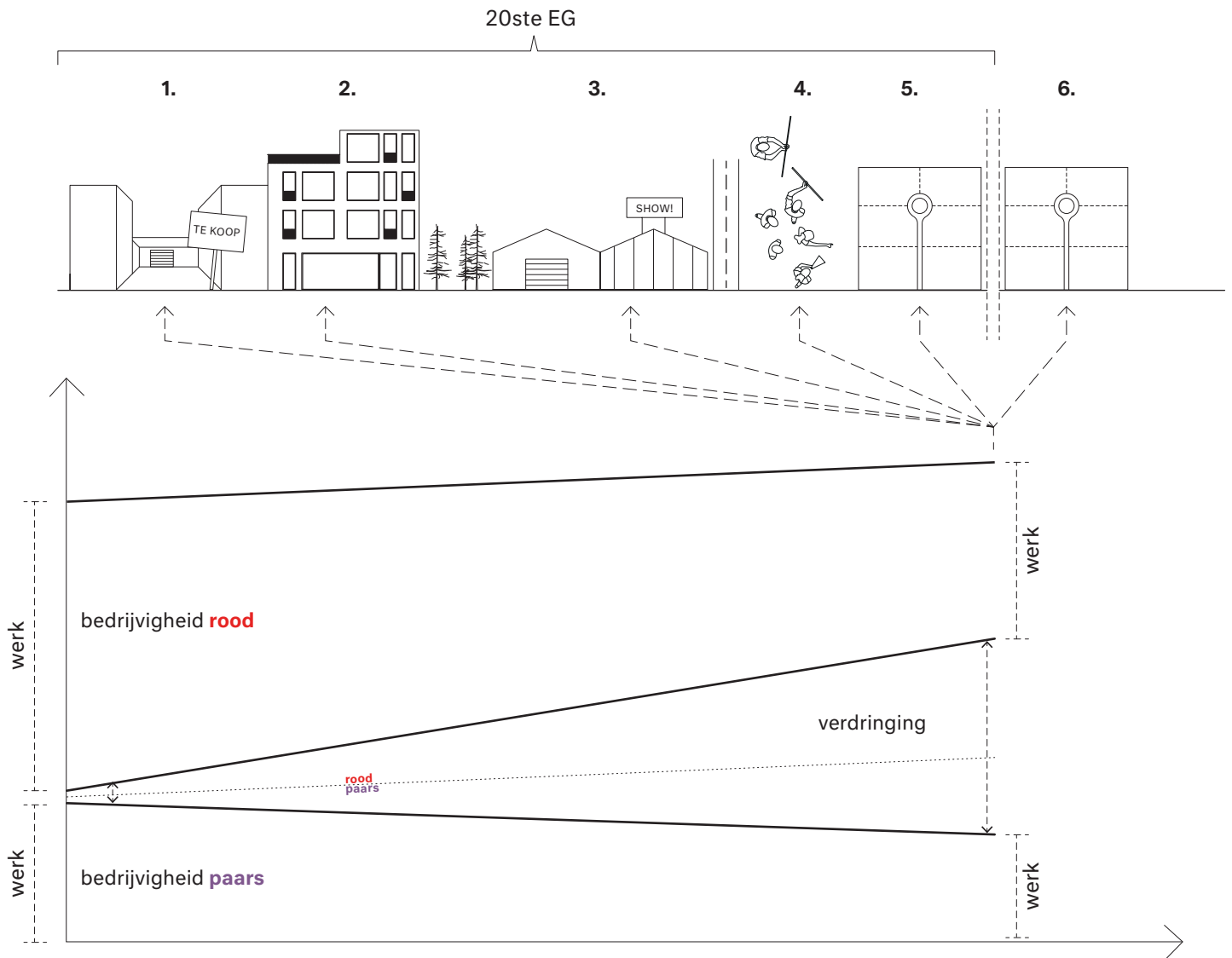
Bovenaan: Monofunctionele zones met een dominant pilotproject: P&R als een distributieplatform (zie p.21-23)

Onderaan: Verouderd industrieel weefsel heruitgevonden: Het bedrijventerrein versterkt zich via incubatormanagement en watergebonden logistiek (zie p.24-25)



Bovenaan: Zones met een duidelijk capabiliteitssysteem: Uitbouw van een zorgcampus die ziekenhuizen en andere zorginstellingen verbindt met elkaar en met een performant mobiliteitsnetwerk (zie p.26-27)

Onderaan: Hybride zones in sociaal achtergestelde buurten: Kansen voor pop-upinitiatieven in de horeca en remakesector ingebed in weefsel van Merksem (zie p.28-29)



Verdringing in de praktijk: (1) leegstand, (2) bebouwen met woningen, (3) herbestemmen tot showrooms, (4) tegenstand vanuit burens, (5) verhuis binnen de stad, (6) verhuis buiten de stad

Bron: Maat

Maat ontwerpers, IDEA en LDR Ruimte maken voor werk

Visie

De 'blue collar' tewerkstelling wordt om verschillende redenen steeds vaker verbannen uit de stad naar meer perifere locaties. Voor industrie, productie, maakbedrijvigheid, logistiek, recyclage, ... is er steeds minder ruimte, figuurlijk maar ook letterlijk. De woonomgeving wordt beschermd tegen de nadelige effecten van bedrijvigheid (milieuhinder, uitstoot, lawaai, verkeersdrukte, ...). Tegelijkertijd zorgt de zonering ervoor dat de bedrijvigheid beschermd wordt tegen de nadelige dynamieken in de woonomgeving. Industrie- en KMO-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, niet enkel in industriegebieden. Veel bedrijven, zeker de nieuwe stedelijke maakbedrijvigheid, hebben een beperktere milieu-impact, genereren minder verkeer en richten zich op de stedelijke arbeids- en consumptiemarkt. Dergelijke bedrijfjes horen thuis in de stad. Ze vinden hun eigen economische logica van klanten, grondstoffen, personeel, kapitaal en kennis in de stad en ze bieden tegelijkertijd ook een antwoord op een aantal uitdagingen waar de stad voor staat, zoals verkeerscongestie, het sluiten van kringlopen, efficiënter ruimtegebruik en sociale inclusie.

Verdringingsmechanismes dreigen er echter voor te zorgen dat verdichting vooral ten goede zal komen aan een eenzijdige stedelijk-consumptieve vraag (naar woningen en voorzieningen). Daarin zullen de productieve ruimtes het onderspit delven. Het is essentieel ruimte voor werk te herwaarderen en te koppelen aan de vraag naar bijkomende woningen en voorzieningen en het verbeteren van de leefkwaliteit in bestaande woonomgevingen. Tegelijkertijd vraagt het om scherper gedefinieerde rollen voor de verschillende stakeholders in de stad. Het gaat over ruimte maken voor werk.

Ruimte maken voor werk betekent opnieuw zin krijgen om te ondernemen in de stad. Dit kan door het combineren van verschillende mechanismes die de 'last' of de 'drempels' wegnemen.. Zes instrumenten zetten in op een breder werkveld van de ruimtelijke planner. Die moet niet enkel planologisch denken, maar ook vastgoedkundige, juridische, coöperatieve en financiële aspecten bestuderen. De instrumenten werken in veel gevallen samen. Ze kunnen logisch gekoppeld worden om elkaar te versterken, ruimtelijk te verankeren of om de juiste ondersteuning te bieden. Deze instrumenten worden ingezet om vier uitdagingen om te vormen tot vier offensieve strategieën.

Cases en strategieën

Het werkoord: bedrijvigheid en wonen als buren

Uitdaging

Bedrijven in woongebied worden vaak als hinderlijk gezien. Het behouden van de bedrijfsactiviteiten is niet evident, laat staan een uitbreiding van de activiteiten of het vestigen van een nieuw productiebedrijf in een woonomgeving.

Wonen wordt zowel vanuit het beleid als vanuit eigenaars en in beperktere mate huurders, gezien als een zwakke functie die tegen de hinderlijke activiteiten van de bedrijvigheid beschermd moet worden. Rond woningen wordt als het ware een schutskring getrokken om ze voor hinder te behoeden. Dit principe laat nog weinig ruimte en marge om te ondernemen.

Bedrijvigheid en wonen zijn geen twee tegenstrijdige functies, maar functies die in goed nabuurschap naast elkaar kunnen bestaan. 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.

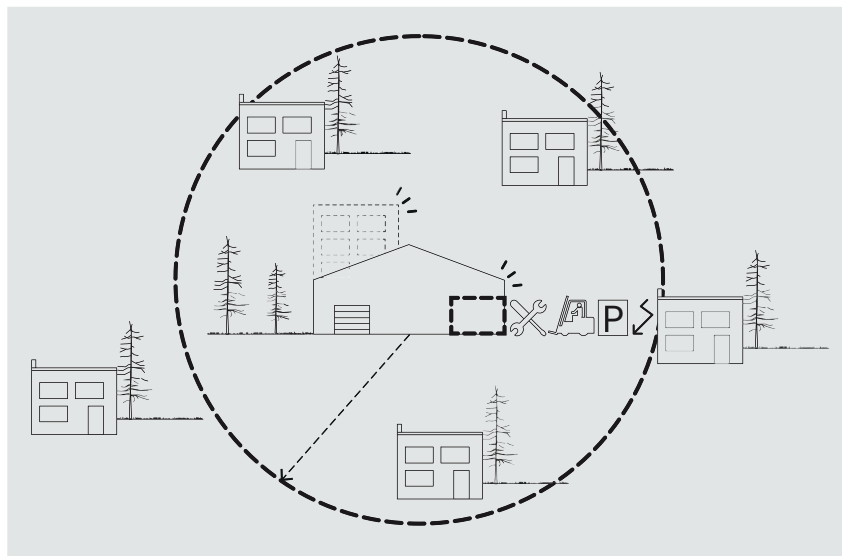
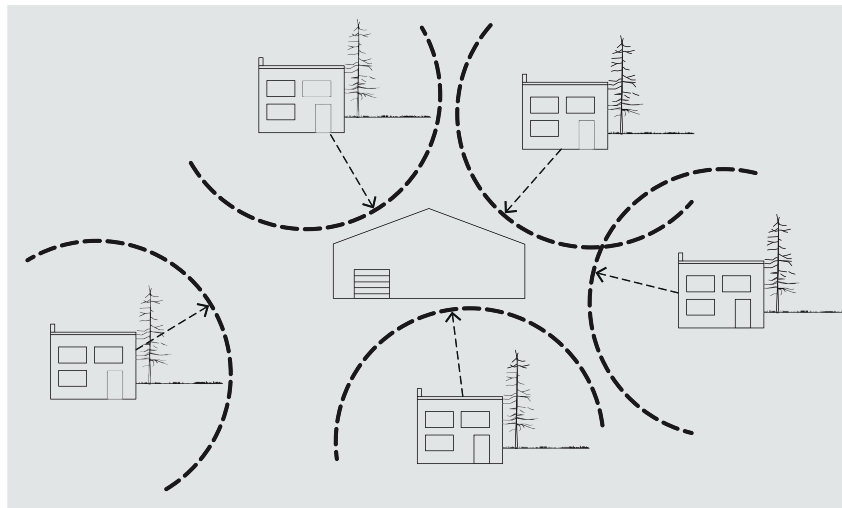
Strategie

Het werkoord wil plekken benoemen waar kleinschalige bedrijvigheid succesvol naast woningen in het stedelijk weefsel ingepast is en tezamen zorgen voor een kwaliteitsslag in het stedelijk weefsel. In eerste instantie moet dat de buren overtuigen van de voordelen van het nabijgelegen bedrijf. Door een relatie op te bouwen tussen het bedrijf en de omgeving kunnen de lasten voor omwonenden verlaagd worden. De afspraken hierrond kunnen eventueel gebundeld worden in een engagementsverklaring ondersteund door een gangmaker. Essentieel voor goed nabuurschap is regelmatig overleg, goede communicatie en het vastleggen van afspraken.

Tegelijkertijd moeten de lasten voor het bedrijf ook verlaagd worden, anders zal het bedrijf slechts beperkt geïnteresseerd zijn in het opzetten van goed nabuurschap. Er is vanuit de voorschriften heel wat bedrijvigheid mogelijk in woongebied. Bij de beoordeling van aanvragen kan de overheid flexibeler omspringen met 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. In de regelluwe zones wil men de ruimte om te ondernemen vergroten door het verminderen van de regeldruk. 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.

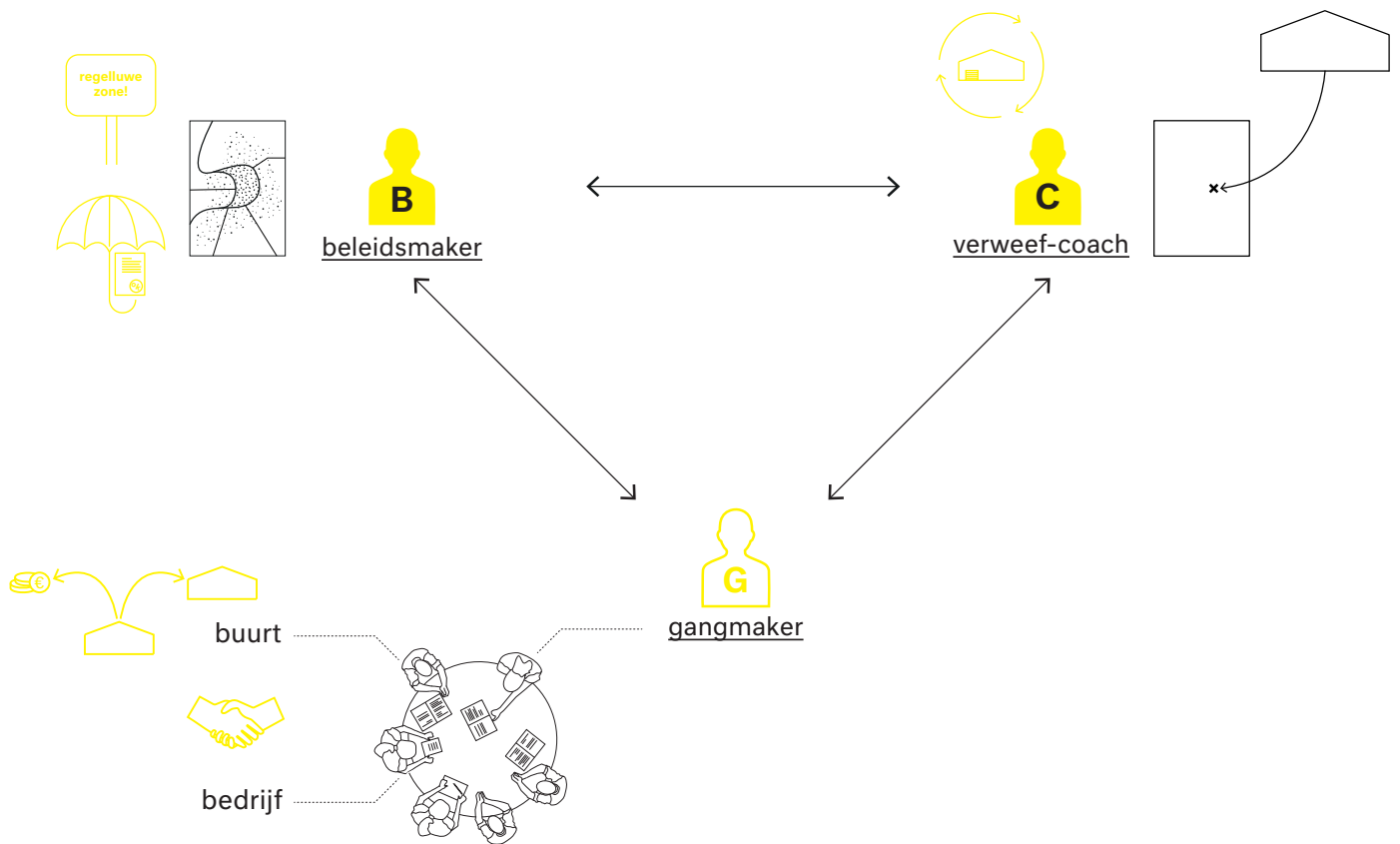
Tenzij een hergebruik van de site zeer onwaarschijnlijk is, zou men een bestemmingswijziging van bedrijvigheid naar wonen moeten beperken. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om, naar analogie met de problematiek van de landbouwgrond, grondruil of bedrijfscompensatie als instrument verder te verkennen en uit te testen.



**Uitdaging: bedrijvigheid en wonen
niet zien als twee tegenstrijdige
functies**

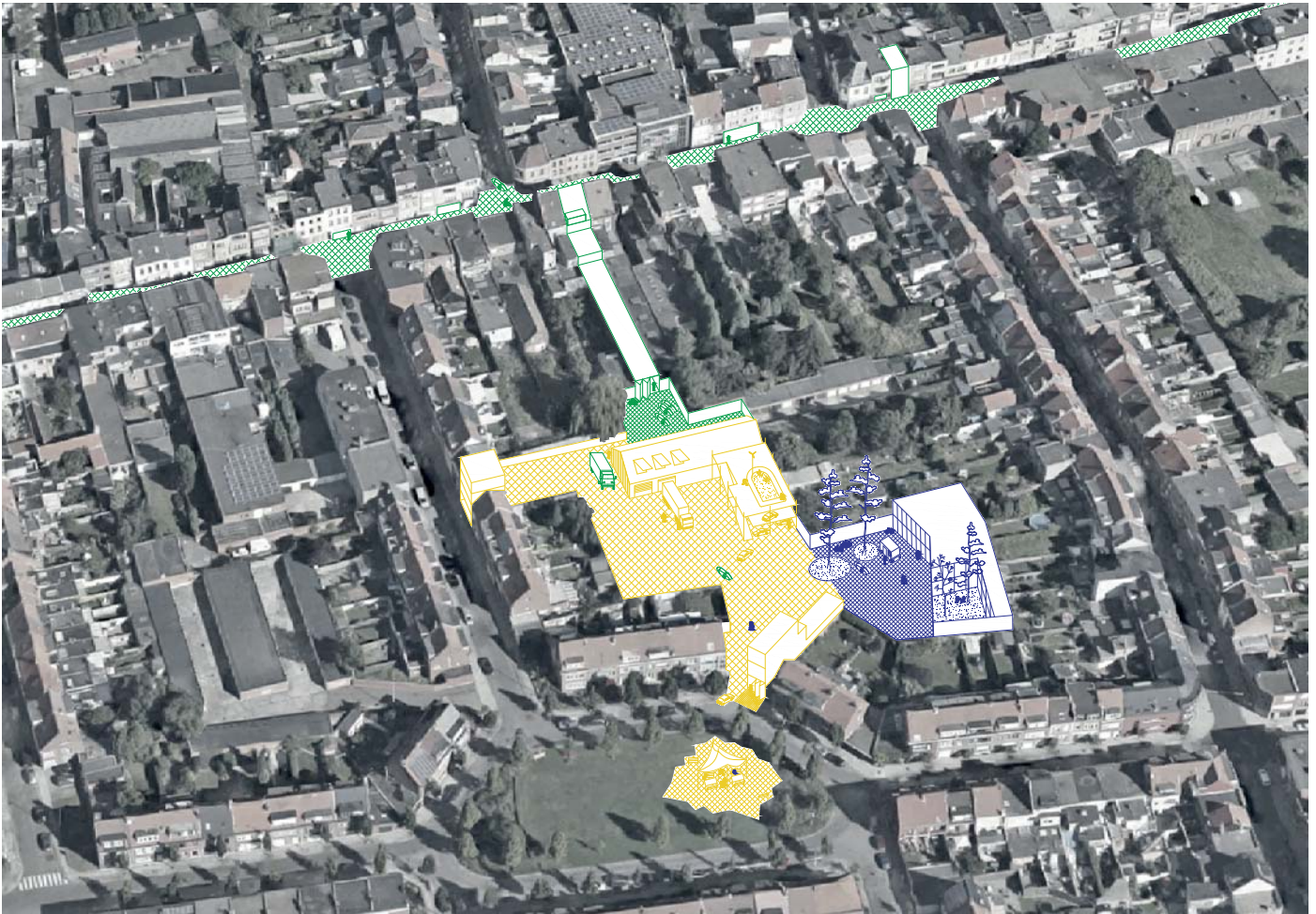
**Strategie: Bij het werkoord werken
bedrijven en de buurt samen via
het functioneren, de inrichting en
het delen van werkplaats.**

Bron: Maat



Drie rollen ondersteunen het opzetten van een werkoord: beleidsmaker, verweefcoach, gangmaker

Bron: Maat



Case: Antverpiastraat, Hoboken:
Een onderbenut bouwblok wordt omgevormd tot de locatie voor bedrijven die actief op zoek gaan naar een relatie met de buurt.

Bron: Maat

Het contactvlak: van sleets naar steeds bedrijventerrein

Uitdaging

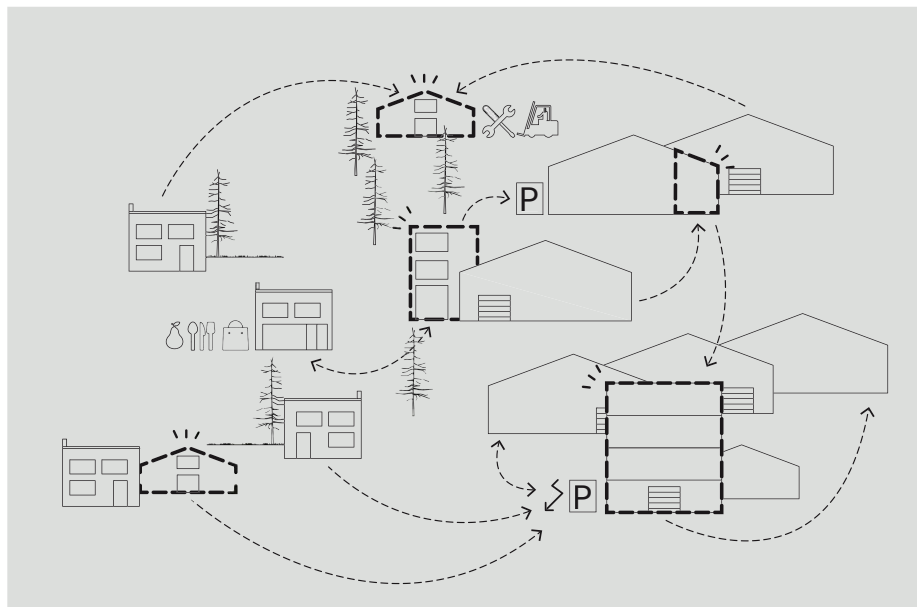
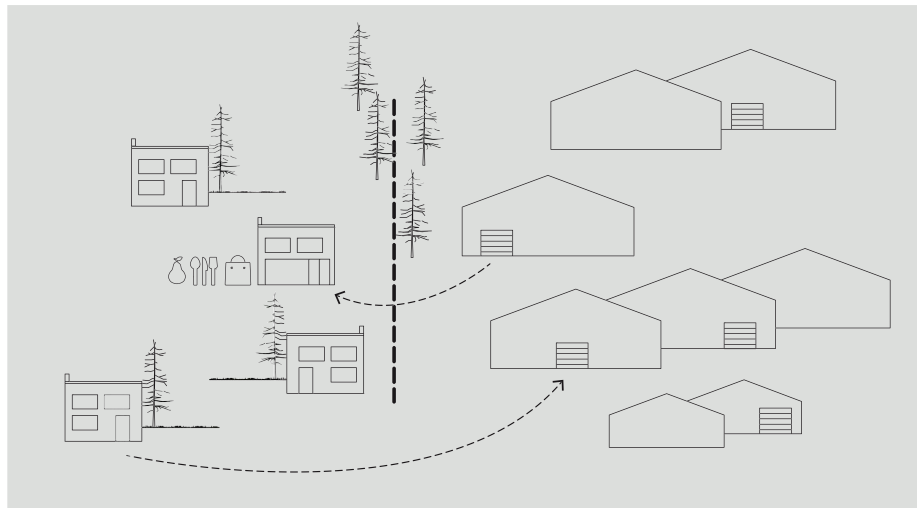
De aanwezige zonevreemde functies op bedrijventerreinen, zoals handelszaken, dragen vaak niet bij tot het versterken of verbeteren van de bedrijfsomgeving. Integendeel, de aanwezige niet-bedrijfsfuncties zijn gericht op externen en creëren weinig wisselwerking of meerwaarde voor de aanwezige productiebedrijven.

Aan de andere kant zijn er op bedrijventerreinen ook veel onbenutte percelen. Dit kunnen kleine restpercelen zijn te midden van het bedrijventerrein, maar evengoed de bufferzones aan de randen van het bedrijventerrein of rond individuele bedrijven. Vanuit het milieubeleid wordt, omwille van mogelijke hinder, een bepaalde afstand tot woningen opgelegd. Dergelijke ruimtes zijn onderbenut en kunnen ingezet worden voor andere functies dan bedrijvigheid.

Strategie

In plaats van een harde scheiding met buffers kan gekozen worden voor een zachte overgang tussen stad en bedrijventerrein. De invulling van dit contactvlak heeft als doel het bedrijventerrein verder op te laden en tegelijkertijd een kwalitatievere omgeving te maken door het terrein meer te richten op de omliggende woonwijken. Het contactvlak is daarom niet louter beperkt tot landschappelijke ingrepen, maar zoekt ook naar 'stedelijke invullingen'.

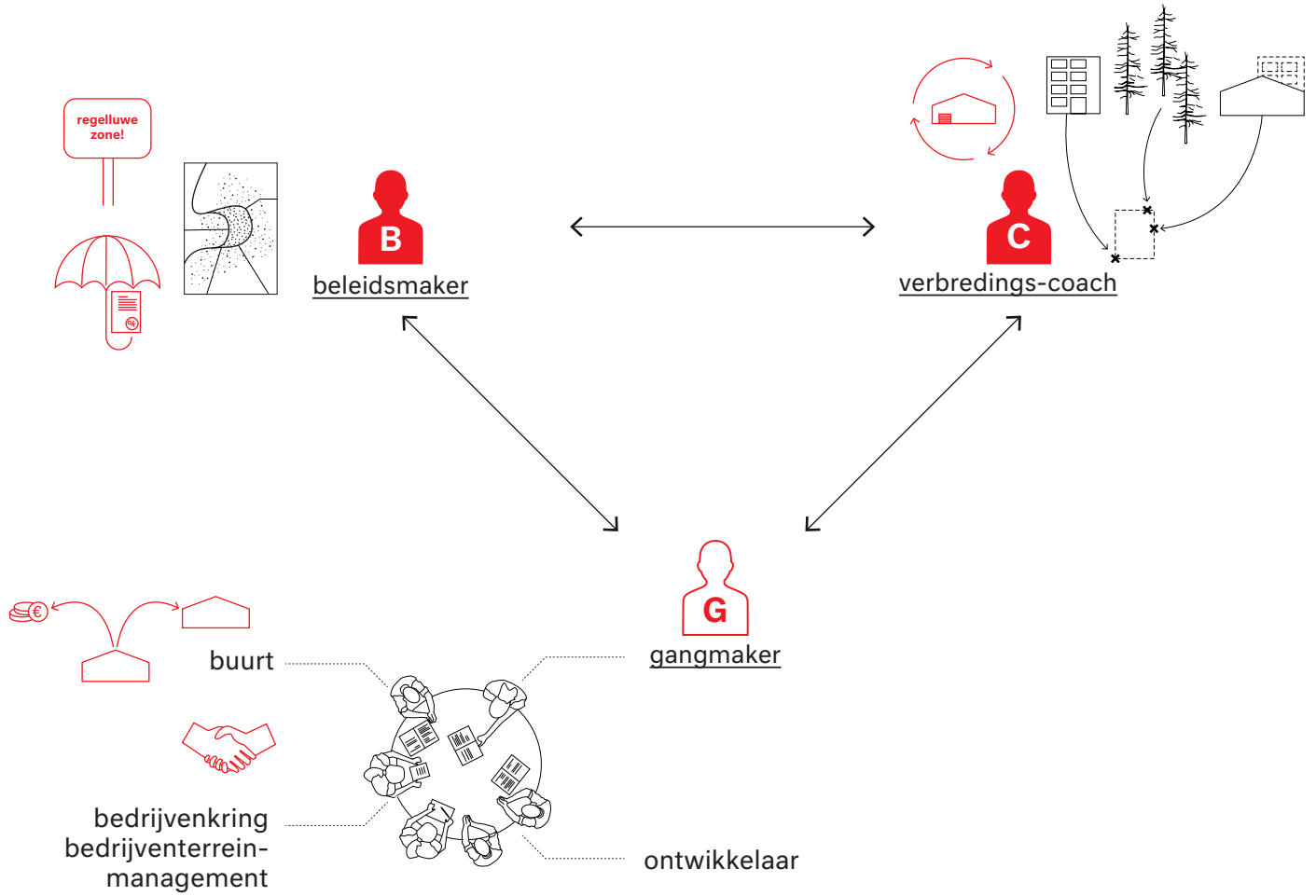
De niet-bedrijfsfuncties kunnen onder voorwaarde ingezet worden om verdichting van het bedrijventerrein mogelijk te maken. De verdichting vindt in eerste instantie plaats op de restpercelen en biedt zo financiële return om andere aspecten op het bedrijventerrein aan te pakken. De meerwaarde is functioneel (de andersoortige functies laden het bedrijventerrein op en bieden kansen voor de nabijgelegen woonwijken), ruimtelijk (door optimaler gebruik van de schaarse ruimte op bedrijventerreinen), financieel (doordat de verkoop van restgronden meerwaarde oplevert) en bedrijfsmatig (de andersoortige functies kunnen diensten aanbieden voor productiebedrijven op het terrein).



Uitdaging: Ruimte op bedrijventerrein wordt niet systematisch ingezet voor bedrijven

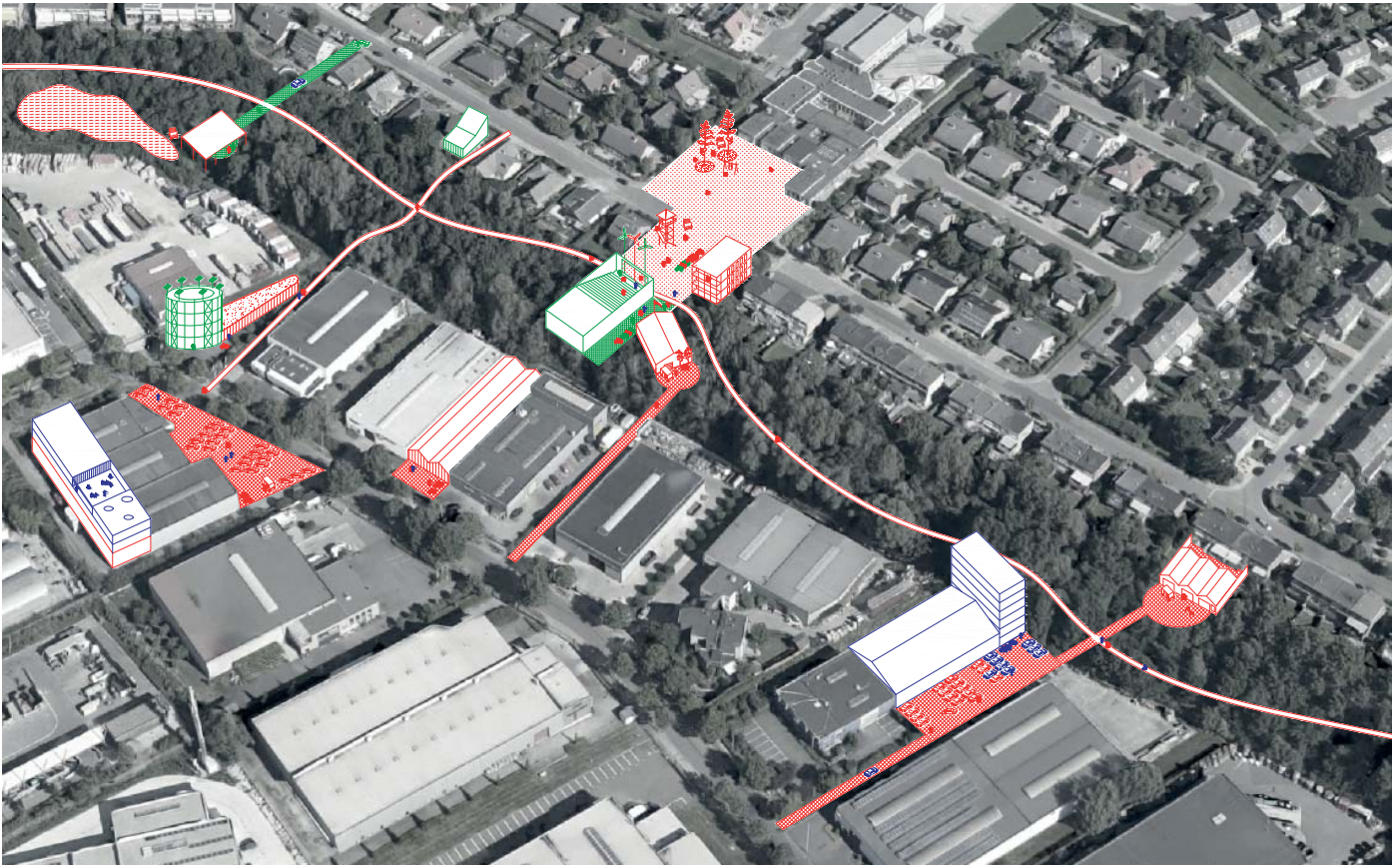
Strategie: het contactvlak maakt een zachte overgang tussen bedrijventerrein en stad

Bron: Maat



Drie rollen ondersteunen het uitwerken van het contactvlak: beleidsmaker, verbredingscoach, gangmaker

Bron: Maat



Case Polderstad, Hoboken: In de buffer van een bedrijventerrein worden een aantal functies opgezet die door de bedrijven en de naastgelegen woonwijk gebruikt kunnen worden.

Bron: Maat

Het wijkbedrijf: co-creatieve netwerken

Uitdaging

Het merendeel van de bedrijven gaat geen intensieve blijvende banden aan, noch met klanten, noch met andere bedrijven. Zelfs leverancier-afnemerrelaties zijn inwisselbaar indien een andere partij dit beter kan opnemen.

Toch zijn er verschillende vormen van samenwerkingen tussen bedrijven die expliciet meerwaarde zoeken en waardoor bedrijven zich ook structureler aan elkaar gaan 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 ander bedrijf gelinkt worden en dit op een zeer intensieve manier. De bedrijven vormen nog afzonderlijke ondernemingen, maar de productieketen lijkt een geheel.

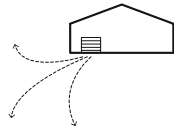
Een andere vorm van samenwerking groeperen we rond “co-working” waarbij bedrijven eerder toevallig bij elkaar zitten (op een bedrijventerrein bijvoorbeeld) maar vanuit die locatie meerwaarde zoeken in elkaars nabijheid. Dit doen ze vooral om verschillende activiteiten samen te doen (logistiek, beveiliging, onderhoud, afvalophaling, ...) of om bepaalde faciliteiten te delen (parking, restaurant, kinderdagverblijf, zuiveringsinstallaties, ...)

Strategie

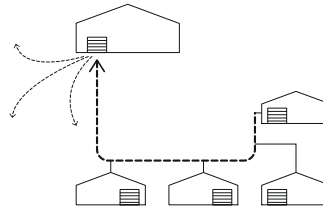
Het bedrijf van de toekomst is een bedrijf dat het midden houdt tussen productie en dienstverlening (reparatie, logistiek, kennisuitwisseling, creatieve input, service, ...). Deze bedrijven beperken zich niet tot samenwerking met andere bedrijven maar nemen ook onderwijsinstellingen, winkeliers, buurtbewoners, zelfstandige ondernemers, hobbyisten en burens mee in hun netwerk. Diverse stakeholders in de twintigste-eeuwse gordel kunnen productieve diensten leveren. Ze zijn partners, afnemers, leveranciers, werknemers, klanten, leerlingen en soms zelfs concurrenten. De hele wijk kan een onderdeel zijn van productieve netwerken waarin stakeholders elkaar ondersteunen met expertise, faciliteiten, kennis, gereedschap, financiële middelen en ruimte. Zo kan een gedeeld bedrijfspark in het leven geroepen worden. Hierbij wordt het bedrijf een autodeelantenne en de poolcar van het bedrijf wordt deelauto voor de burens, al dan niet aan commerciële tarieven.

Het wijkbedrijf wil inzetten op deze nieuwe netwerken en cross-overs intensifiëren, binnen en buiten de kringlijnen van het gangbare economisch systeem. Daarbij wordt gezocht naar kruisbestuiving tussen de vraag en het aanbod van de in de buurt gevestigde bedrijven en de vraag en het aanbod van de omwonenden. Het wijkbedrijf groepeert vele losse en kleinschalige initiatieven en geeft ze een georganiseerd en dynamisch platform.

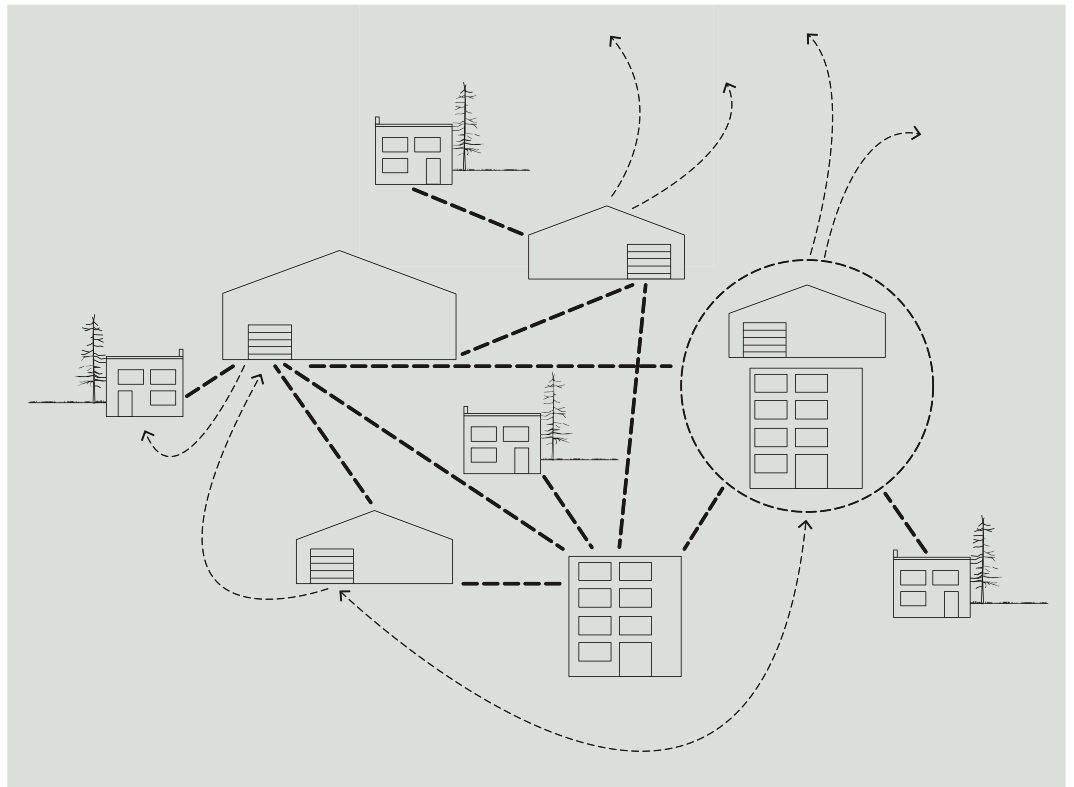
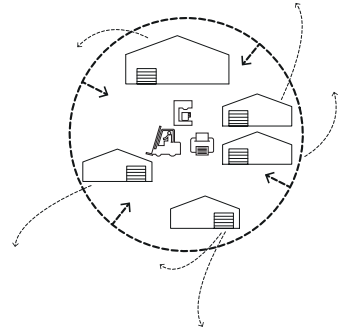
Standalone bedrijvigheid



Keten



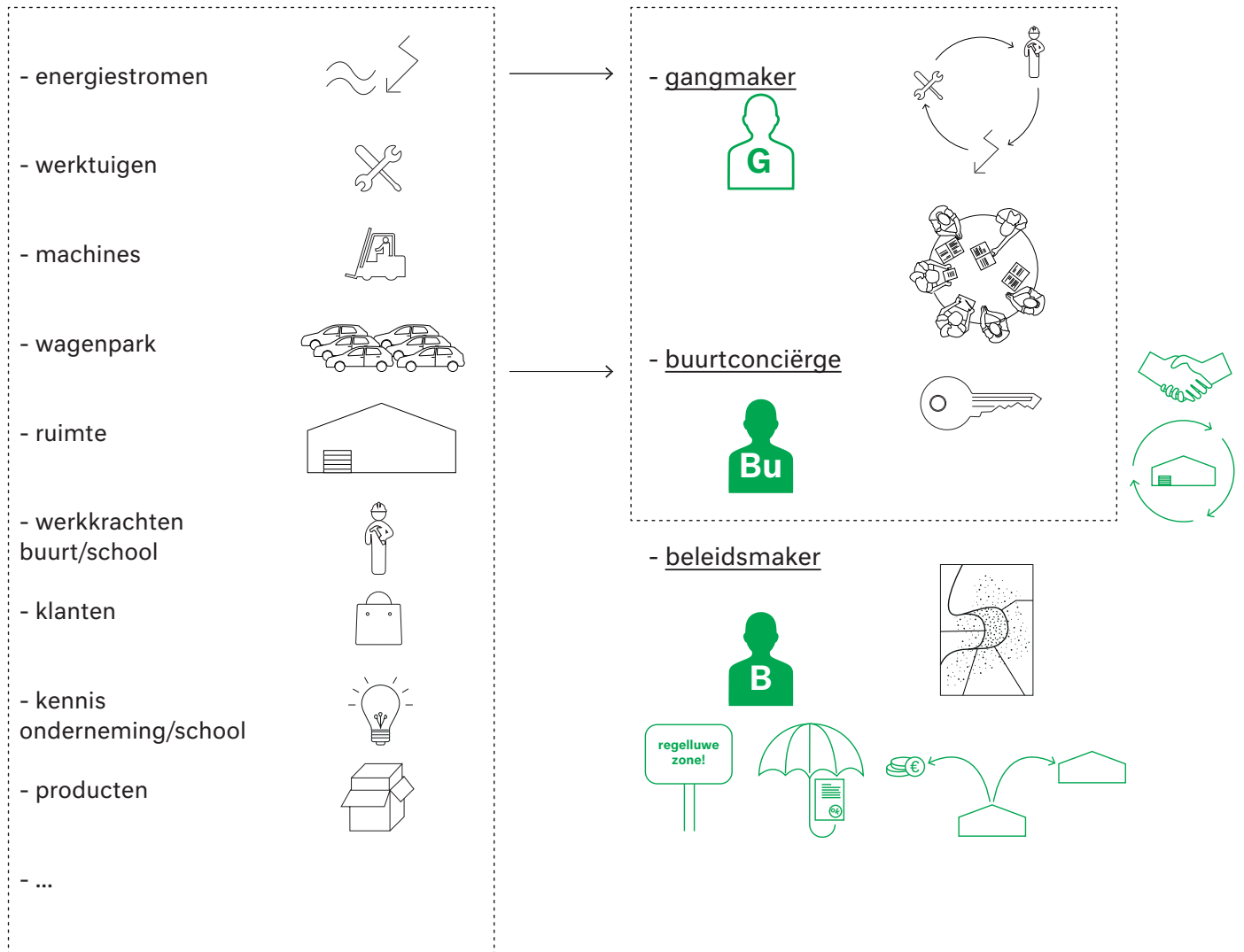
Co-working



Uitdaging: De meeste bedrijven gaan geen intensieve banden aan.

Strategie: 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.

Bron: Maat



Drie rollen ondersteunen het uitbouwen van een wijkbedrijf: beleidsmaker, buurtconciërge, gangmaker

Bron: Maat



Case Valaar, Wilrijk: In een wijk wordt een programma van wijkrenovatie opgezet op schaal van de volledige wijk waarbij de bewoners zelf de verbouwers zijn.

Bron: Maat

Het doorschuifbedrijf: groeispongen van bedrijven opvangen

Uitdaging

Bedrijven kiezen al snel voor een goedkopere en vooral gemakkelijker te ontwikkelen en bereiken plek buiten de stad wanneer ze door groeischokken genoodzaakt zijn een andere locatie te zoeken. De kans is immers klein om aan acceptabele voorwaarden een alternatief te vinden in de buurt. In dat geval worden de bedrijfsruimtes snel gevaloriseerd voor andere functies. Wat gebeurt er met bedrijfsruimte die vrijkomt bij stopzetting? Hoe kan voorkomen worden dat de bedrijfssite voor woningen, retail of als buurtparkeerplek wordt ingericht?

De problematiek is het scherpst 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 twintigste-eeuwse gordel nog (te) veel ruimte leeg. Naast groei kennen bedrijven uiteraard ook krimpscenario's. Vaak blijft daarbij ruimte onbenut die een andere functie zou kunnen hebben.

Soms hebben bedrijven in pandig overschot aan ruimte, zonder de mogelijkheid deze af te zonderen en te verkopen. Het komt soms wel voor dat men probeert 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 evident, omdat de problematiek op vlak van toegang en beveiliging vaak het struikelblok betekent voor het openstellen van de ruimte naar derden toe.

Strategie

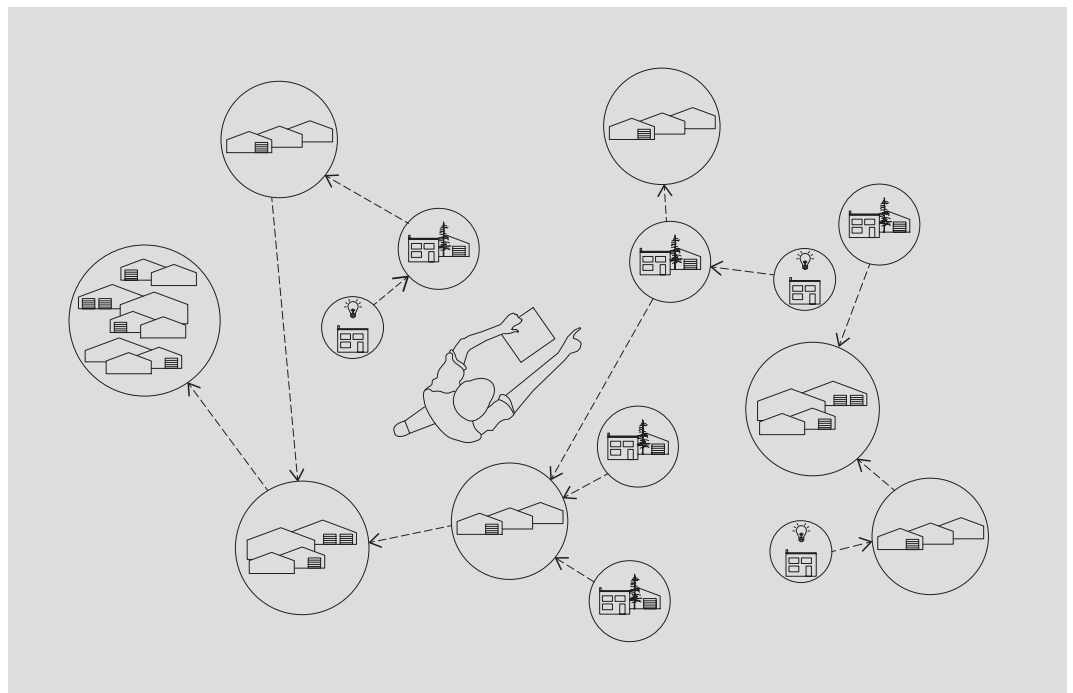
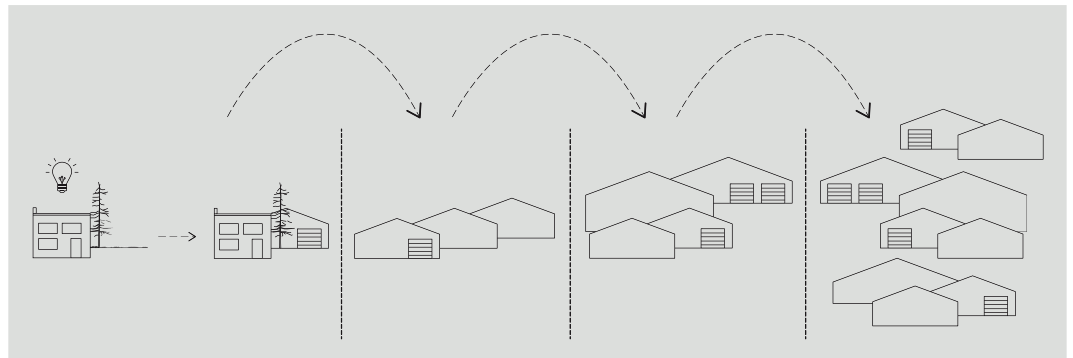
De doorschuifmanager zorgt er voor dat bedrijven over een geschikte stedelijke vestigingslocatie beschikken. De strategie start met het consolideren van de beschikbare bedrijfspanden in de stad door te beletten dat ze een andere invulling krijgen. Een investeringsfonds verwerft bedrijfsruimten door aankoop of inbreng en stelt ze vervolgens enkel aan bedrijven ter beschikking. Het doorschuifmanagement voorziet in bedrijfsruimte als een dienst en is daardoor 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.

De doorschuifmanager garandeert dat bedrijven steeds een plek hebben in de twintigste-eeuwse gordel, maar ook dat die plek geschikt is. De bedrijfsruimte moet vlot inwisselbaar zijn. Dit betekent dat bedrijven bij kantelmomenten over de mogelijkheid beschikken om vlot hun pand te verlaten en te verhuizen naar een ander (groter of kleiner) pand.

Bedrijfsruimte kan door inbreng in natura worden ondergebracht in het doorschuiffonds, waarvoor 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.

Een bijkomend middel om bedrijven op hun plek te houden is de creatie van de functie van verhuis-preventieadviseur: de efficiëntiecoach. Deze onderzoekt de mogelijkheden om mits de nodige herschikkingen op dezelfde plek te blijven ondernemen.

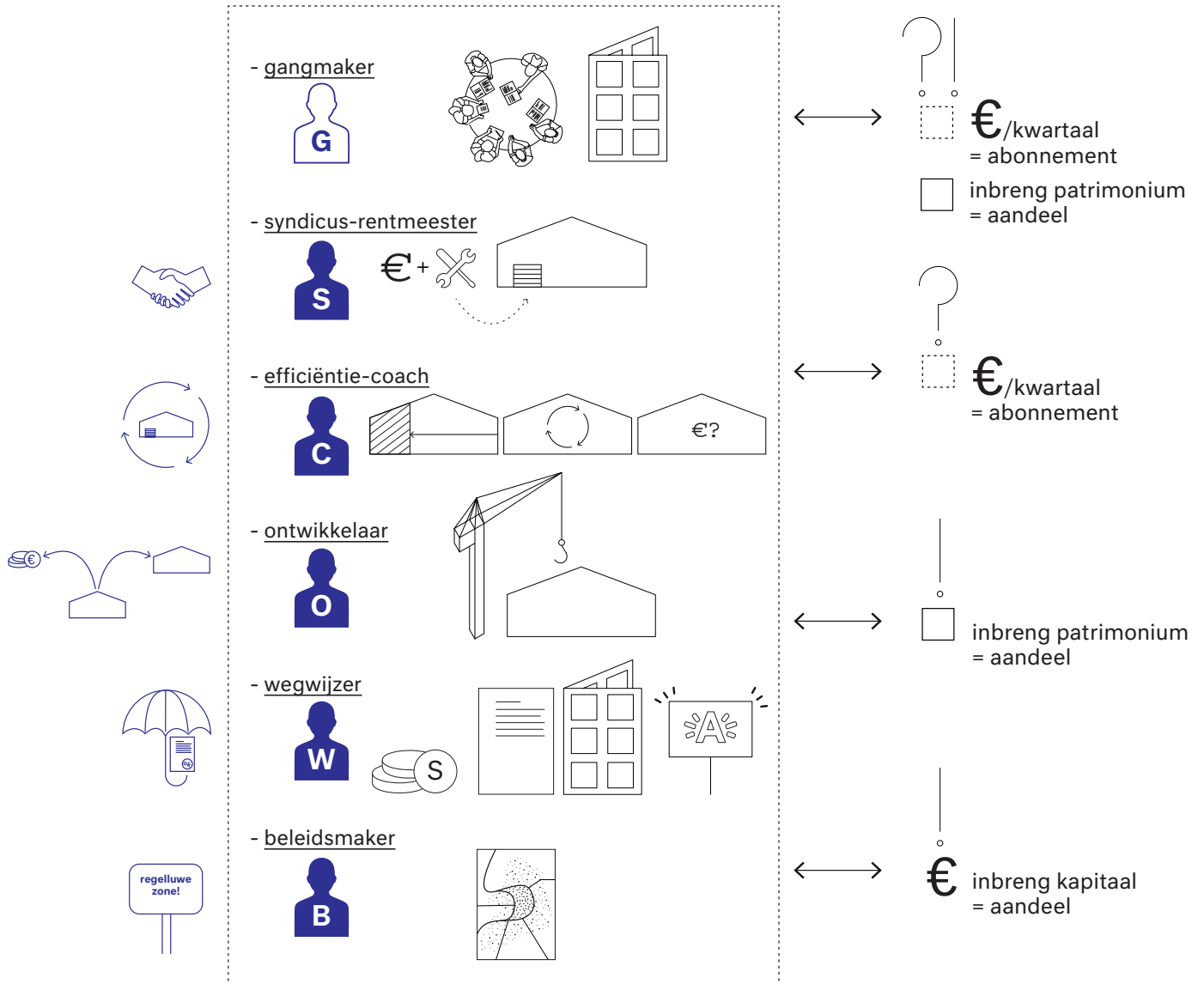
Er ontstaat zo een nieuw rollenpatroon. Het bedrijf wordt gebruiker van een geschikte ruimte en is afnemer bij het bedrijvenfonds. Hierbij kan worden gewerkt met een dienstverleningscontract met korte tijdschikkingen of met vlotte verbrekingsmodaliteiten, die enkel gelden wanneer opnieuw bedrijfsruimte wordt afgenomen bij het bedrijvenfonds.



Uitdaging: bedrijven kiezen bij kantelmomenten al snel voor goedkopere en gemakkelijker plekken buiten de stadsrand.

Strategie: de doorschuifmanager zorgt ervoor dat voor bedrijven een geschikte stedelijke vestigingslocatie voor handen is.

Bron: Maat



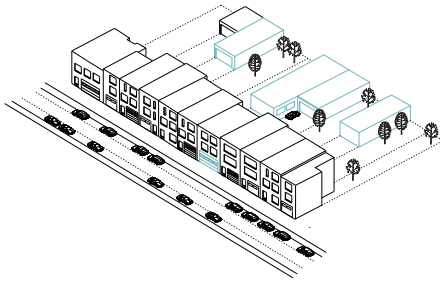
Zes rollen ondersteunen de werking van de doorschuifmanager: beleidsmaker, gangmaker, syndicus-rentmeester, efficiëntie-coach, ontwikkelaar, wegwijzer

Bron: Maat

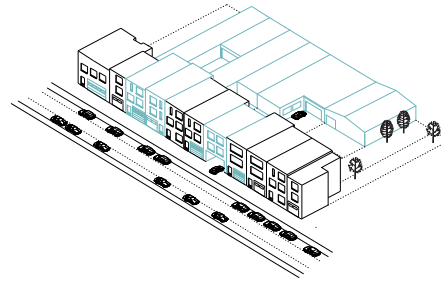


Case: Tramdepot, Hoboken: Een verlaten tramloods wordt omgebouwd tot een werkloods met units van verschillende grootte opdat bedrijven op één plaats kunnen groeien.

Bron: Maat

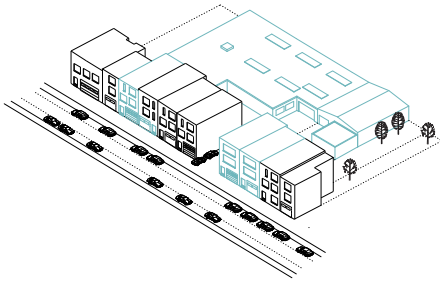


Historische vermenging wonen-werken

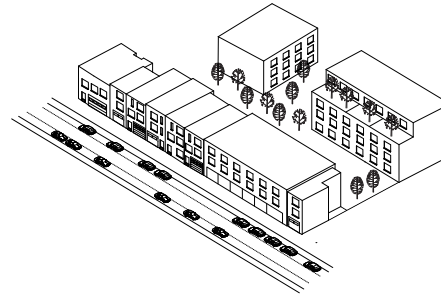


Verdringing van wonen bij groeispongen van bedrijven

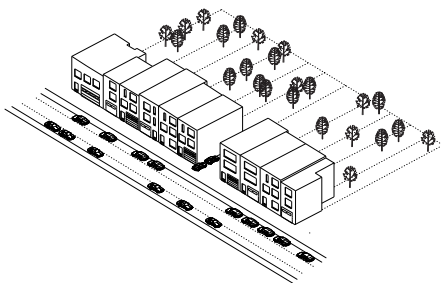
■ wonen
■ werken



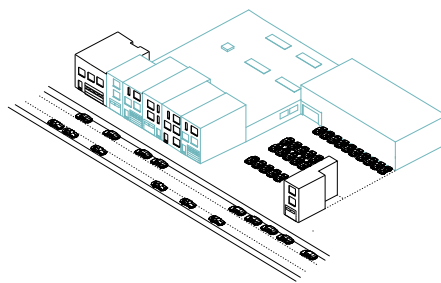
Het bedrijf botst op de limieten van het binnengebied



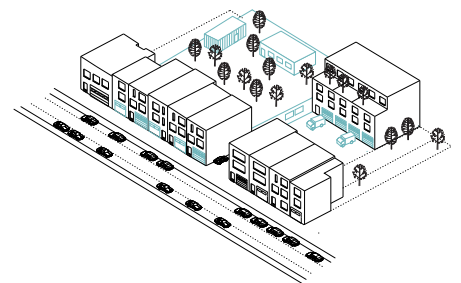
Door druk vanuit de vastgoedmarkt verdwijnt het werken in zijn geheel bij (ver)nieuwbouwprojecten



strategie 1
ontpitting



strategie 2
bestemmings als bedrijfsruimte



strategie 3?
woon-werk hybride

Dubbele verdringing tussen bedrijven en woningen

— wonen
— werken

Bron: Plusoffice

Plusoffice en ARCK Co-working 2.0

Visie

De discussie over werk in Antwerpen kan niet losgetrokken worden van het sociale aspect en de samenstelling van haar bewoners. De focus van dit team op micro-ondernemers (0-10 werknemers) is onder andere geïnspireerd door migrantenondernemerschap, waarbij sociale netwerken een belangrijke rol spelen. Vertrekkende vanuit de stelling “Een job is de beste uitweg voor armoede en sociale uitsluiting” doet het ontwerpteam een close-reading van lokale initiatieven, micro-ondernemingen en de manier waarop ze gebouwd zijn, hoe ze opereren en op welke manier ze groeien vanuit sociale netwerken.

Daarom is het nodig te leren van de vele initiatieven die zich vanzelf ontwikkelden, de innovatiekracht die de kleinste ondernemers bezitten maar vooral ook de specificiteit van hun onderlinge netwerken. Deze insteek is gebaseerd op bottom-upsystemen en zelforganisatie, co-creatie en participatie. Er wordt grondig gekeken naar micronetwerken en niet-courante ondernemingen die toch samen grote delen van de economie voor hun rekening nemen. Vanuit die kennis worden nieuwe strategieën en ruimtelijke organisatorische systemen uitgewerkt.

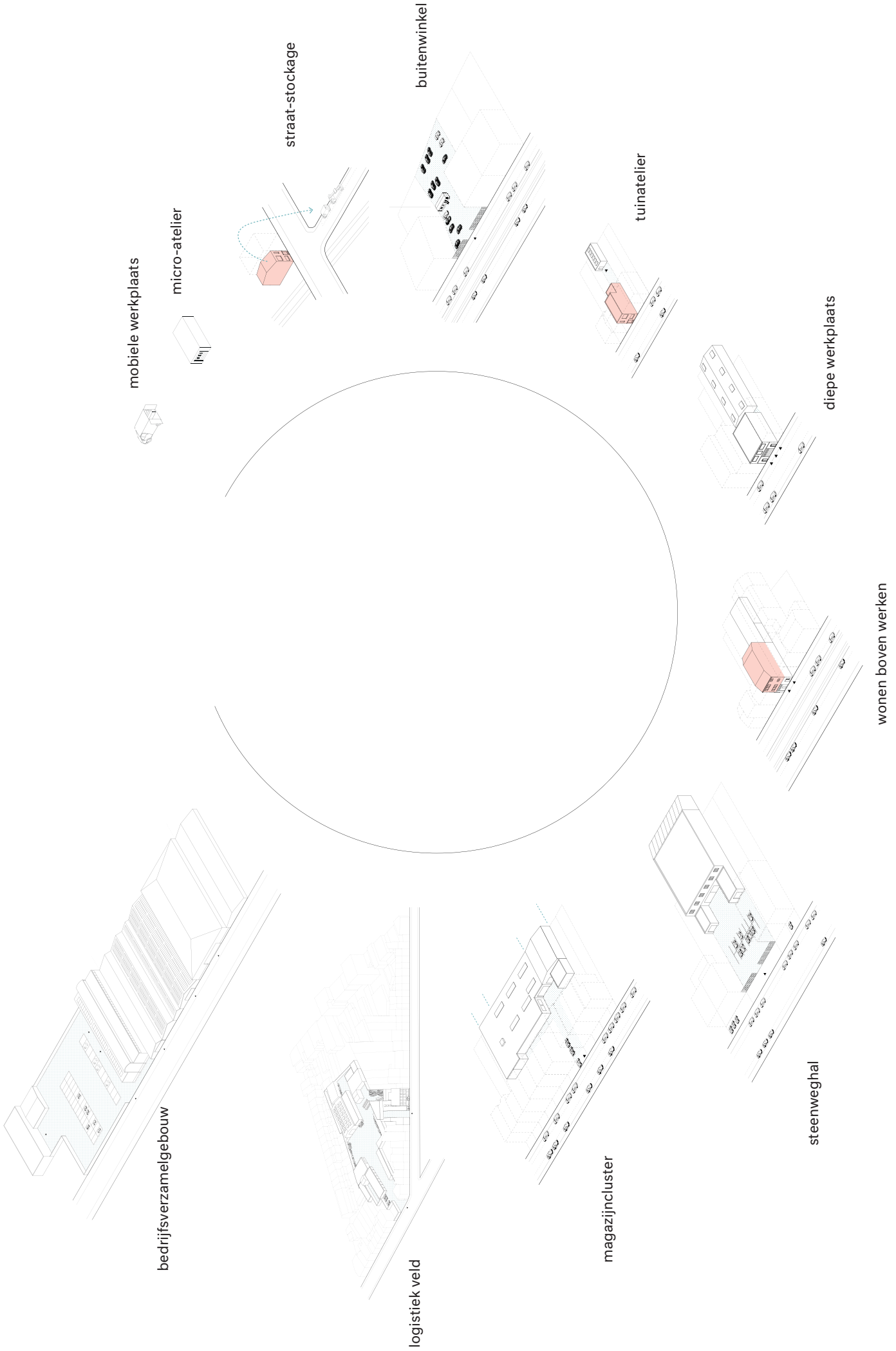
Bij kleine ondernemingen gebeurt de initiële vestiging in het woonweefsel schijnbaar willekeurig, maar de locatie wordt strategisch naarmate het lokale netwerk zich ontwikkelt. Via diepte-interviews met een concrete testgroep van ondernemingen binnen het onderzoeksterrein is het profiel en groeiproces van de ondernemers binnen een specifiek netwerk in kaart gebracht. De rol die deze netwerken spelen in de groei van de onderneming, de verankering in de buurt en de relaties met andere actoren doet vermoeden dat hier een potentie schuilt naar het kwalitatief integreren van werk in de stad.

Het ondernemen in de twintigste-eeuwse gordel vindt slechts voor een minderheid plaats in de zogenaamde formele zones die bestemd zijn als bedrijfsgebied. Het informele ondernemen in de woonzones neemt een veelheid aan fysieke infrastructuur in gebruik, gaande van de bestelwagen die ingezet wordt als mobiele werkplaats tot het bedrijf dat een volledig binnengebied van een bouwblok inneemt. Een groot deel van de kleine ondernemingen in het woonweefsel heeft zelfs geen werklocatie, maar opereert vanuit een bestelwagen, aan de keukentafel of door het innemen van het openbaar domein. Garageboxen doen dienst als opslagplaats of micro-atelier, denk aan tuiniers, startende loodgieters, schilders,...

Er treedt een tweevoudig verdringingsmechanisme op. Het wonen dat initieel vaak deel is van de bedrijfsomgeving verdwijnt bij groeispurten van het bedrijf. Maar ook de omgekeerde verdringing is aanwezig. Wanneer verouderde bedrijfslocaties vrijkomen in de stad, worden ze nagenoeg systematisch ingevuld met wonen.

Deze dubbele verdringing stelt ons voor de vraag of er ook ruimtelijke alternatieven bestaan. Kunnen we een strategie opstellen waarbij niet het wonen primeert, noch de bedrijvigheid, maar waar hybride vormen en flexibiliteit ingebouwd zitten? Die vermenging mag niet bekeken worden vanuit een naïef geloof in vermenging om de vermenging. Het gaat om de expliciete noodzaak van vermenging, het leggen van fundamentele relaties waarbij symbiose of afhankelijkheid deel uitmaakt van de ruimtelijke relaties, binnen een economische realiteit en aangepast aan hedendaagse uitdagingen in de ruimtelijke context.

Co-working 2.0 wil zich duidelijk onderscheiden van het co-working zoals zich dat in hippe koffiebars maar ook in creatieve sectoren manifesteert. Er is een potentieel in het stapelen, schakelen en verdichten, vergelijkbaar aan co-housing strategieën, maar dan voor productieve initiatieven, en zonder de eigenheid van dit soort spelers te ontkennen.



De kleine spelers ontlenen hun kracht aan het feit dat ze talrijk en in clusters voorkomen. Het zijn vooral de kleinste ondernemingen die nood hebben aan en meerwaarde vinden in de clustering en de bijhorende netwerken. Dat komt sterk naar voren uit de profielschetsen die van bedrijven zijn gemaakt en uit het veldwerk.

Deze clusteringen kunnen divers zijn, van het samenwerken binnen eenzelfde sector, het delen van infrastructuur, het volgen van een cyclus tot het specialiseren volgens één handeling. Clusteren betekent een meerwaarde voor efficiënter ruimtegebruik, het specialiseren zowel als verbreden van de activiteiten, het op elkaar afstemmen van opleidingen en ondernemingen, het overbruggen van grenzen tussen verschillende werelden, tussen domeinen, tussen de expert en de hobbyist. Het leidt tot trickle-down-effecten en onverwachte coalities en is de bestaansvoorwaarde voor het sluiten van kringen.

Er worden zes clusteringtypes onderscheiden:

1. Sectorspecifieke clustering neemt als uitgangspunt een gedeelde markt en klantenbestand. Eigenlijk gaat het om samenwerking tussen actoren binnen de eigen sector, vaak in een lokaal netwerk.
2. Levensloopspecifieke clustering gaat uit van de verschillende 'haltes' in de levenscyclus van een product: productie, vermarkting, inzameling, reparatie, hergebruik, recyclage, enz.
3. Infrastructuurspecifieke clustering sluit aan bij de groeiende KMO in het woonweefsel die wil uitbreiden zonder te moeten uitwijken naar een randstedelijke KMO-zone. De ruimtelijke reorganisatie is een zoektocht naar meerwaarde voor zowel het bedrijf als de omliggende bebouwing door het delen van infrastructuur of materialen.
4. Handelingspecifieke clustering vertrekt vanuit één gedeelde handeling, bijvoorbeeld stockeren, repareren of transporteren. Het gaat om een uiterst pragmatische manier van samenwerkingen die meer efficiëntie en professionaliteit beoogt. Het delen van specifieke vaardigheden en noden staat hierin centraal.
5. Ketenspecifieke clustering omvat een ruimtelijk-organisatorische strategie voor de KMO die opereert in een bepaalde niche en voornamelijk nood heeft aan de profilering van een bepaald object (product). Leidend principe hierbij is het versterken van linken tussen verschillende stappen in de productieketen om zo het maakproces van het object naar de voorgrond te plaatsen.
6. Domeinspecifieke clustering gaat uit van een gemeenschappelijk maatschappelijk domein (kunst, techniek, wetenschap...) waarbinnen verschillende kleine en grote spelers samen opereren. Deze strategie bouwt binnen één domein bruggen tussen opleidingen, onderzoek en het bedrijfsleven.

Het uitwerken van deze clusteringstypes op vier strategisch gekozen cases brengt heel wat typologische uitdagingen en ruimtelijke problematieken aan het licht. Deze zijn op drie ambitieniveaus onderzocht, van een probleemoplossend tot een coalitevormend of cultuurveranderend niveau. De niveaus dienen niet chronologisch worden opgevat maar hangen af van het engagement van de partners, de beoogde snelheid,.... De beleidsinstrumenten en ontwikkelingsmechanismen die daaruit voortkomen zijn het eindresultaat van het onderzoek. Vier van de zes clusteringtypes zijn toegepast op een case.

Cases

De community workspace

De Bisschoppenhoflaan in het noorden van Deurne bestaat in hoofdzaak uit grootschalige bedrijvigheid, aansluitend aan een industriezone. Langs die laan ligt een bouwblok met voornamelijk appartementsgebouwen en enkele bedrijven en handelszaken.

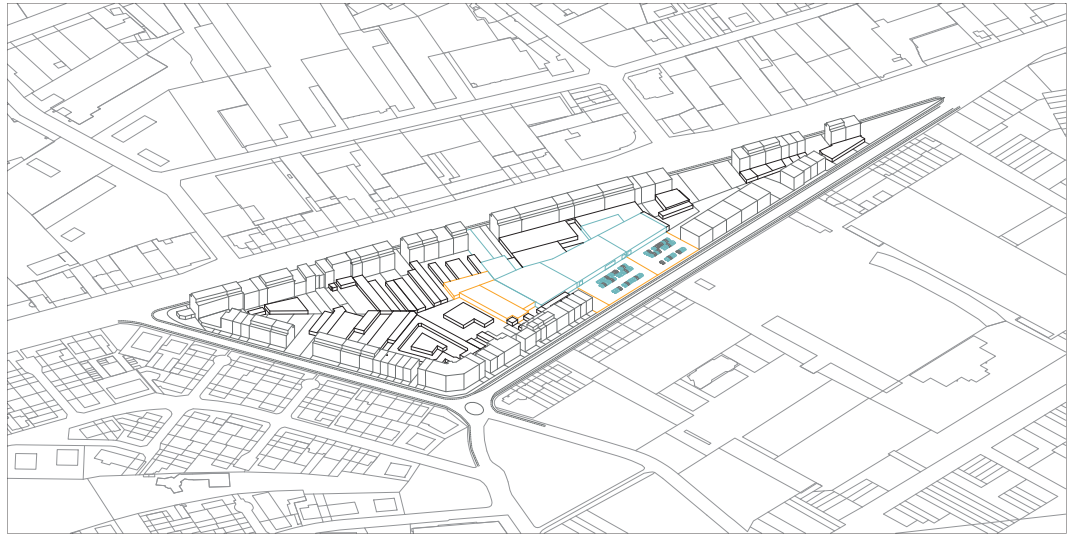
Plastiek Van Wauwe, een handelaar in plastic bouwmaterialen, is het grootste bedrijf in het bouwblok en is hier sinds 20 jaar gevestigd. Een groot deel van de medewerkers woont in de onmiddellijke nabijheid. Bij een recente hernieuwing van de milieuvergunning werd het bedrijf te groot bevonden voor het bouwblok en werd een verhuis naar een KMO-zone aanbevolen. Met deze case wordt onderzocht hoe een bedrijf aan haar omgeving een meerwaarde kan bieden en zo meer zekerheid kan krijgen om te blijven.

Infrastructuurspecifieke clustering wil zowel de communicatie tussen bedrijf en bewoners als tussen bedrijf en buurtmanagement verhogen en wakkert coalities tussen deze partijen aan. Om ruimte te scheppen voor een iets groter bedrijf is efficiënter ruimtegebruik door perceelsoverschrijdend denken een belangrijk element. Een groot deel van het bouwblok wordt momenteel bezet door garageboxen van woongebouwen, met een grotere footprint dan het betwiste bedrijfsgebouw.

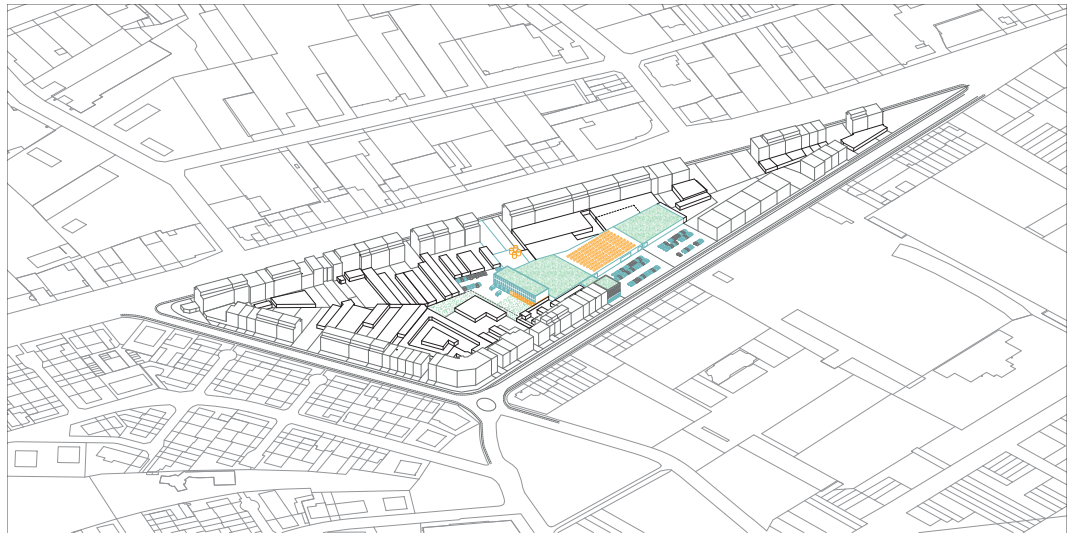
Het objectief is hier niet enkel het verhogen van ruimtelijke kwaliteit voor de buurt, maar ook voor het bedrijf. Overleg met bestaande bedrijven leerde dat bedrijven gerust willen investeren in hun infrastructuur indien er meer rechtszekerheid geboden wordt. Op basis van het overleg zijn drie ambitieniveaus afgebakend:

1. Een soepelere interpretatie van de regelgeving kan een grotere omvang van het bedrijf toelaten indien ze deels publieke functies opneemt of ruimte deelt. Op initiatief van de onderneming wordt een deel van de infrastructuur via de interimmanager deeltijds ter beschikking gesteld van externe gebruikers. Via de clusterzoeker kan de KMO doelbewust op zoek gaan naar een (sociale) partner om ruimte te delen.
2. Op het terrein van de onderneming wordt een project opgezet voor een gemeenschappelijke parking en een gezamenlijk energiebeheer voor de onderneming en de omliggende appartementsgebouwen. Via de collectiviteitsmeter wordt de meerwaarde voor de omgeving mee geëvalueerd in het toekennen van vergunningen.
3. Om langdurige winsten te realiseren voor zowel bedrijf als bewoners verenigen alle partijen zich in een Community Work Trust. Het doel van de CWT is toegang tot tewerkstelling in de buurt behouden. Beslissingen beogen een win-win voor bedrijf en bewoners. De grijze massa garageboxen wordt vervangen door gedeelde ruimte met kleine en grotere werkplekken voor nieuwe KMO's, vrijetijdsinfrastructuur, sportvoorzieningen en open ruimte voor omwonenden en als outdoor werkruimte voor de garage-ondernemer.

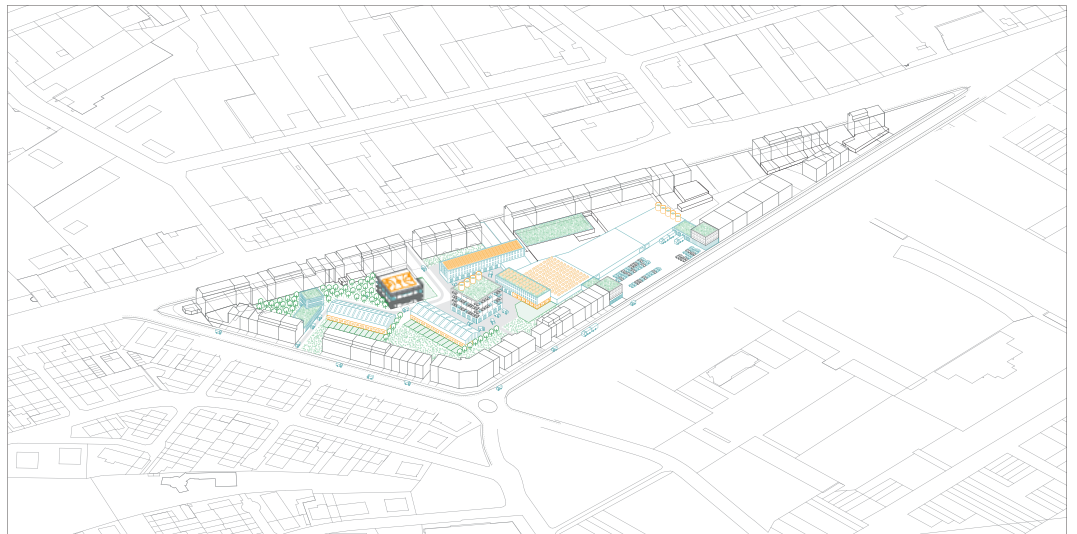
**Community work space
Eerste ambitieniveau**



**Community work space
Tweede ambitieniveau**



**Community work space
Derde ambitieniveau**

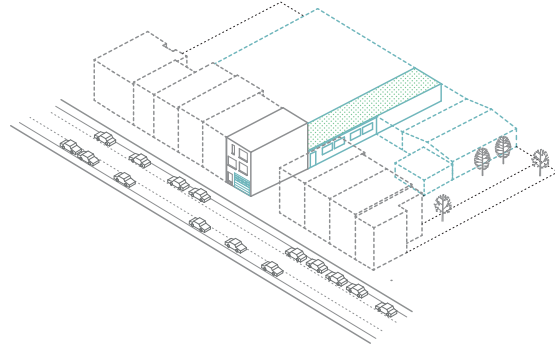


De Kleine Mobiele Ondernemers Zwerm

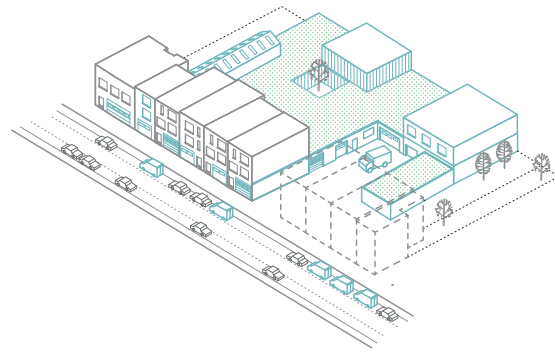
De Kreglingerbuurt in Deurne wordt gekenmerkt door beletagewoningen met smalle diepe tuinen en een garage of doorgang op de gelijkvloerse verdieping. Verschillende tuinen werden ingenomen door grotere magazijnen die delen van naastliggende tuinen opkochten om uit te breiden. Het zijn voornamelijk zelfstandigen in de bouwsector of autohandel en groothandelaars in nichemarkten die over grote magazijnen beschikken.

Het grote aantal ondernemer-bewoners geeft de ondernemers een politieke stem in het debat met buurtbewoners en stadsdiensten. Ondernemers in eenzelfde sector hoeven zich niet noodzakelijk fysiek in elkaars nabijheid te bevinden, maar hebben wel baat bij een relatieve nabijheid en een sterk netwerk binnen een sectorspecifieke cluster. Dit om klanten, leveranciers, expertise,... uit te wisselen. Het is daarom van belang dat we in dit soort woonweefsels, waar intrinsiek plaats is voor ondernemers, een netwerk (een zwerm) van ondernemers kunnen opzetten en infrastructuur aanbieden die het ondernemen vanuit de woonwijk faciliteert. De volgende drie ambitieniveaus worden gedefinieerd:

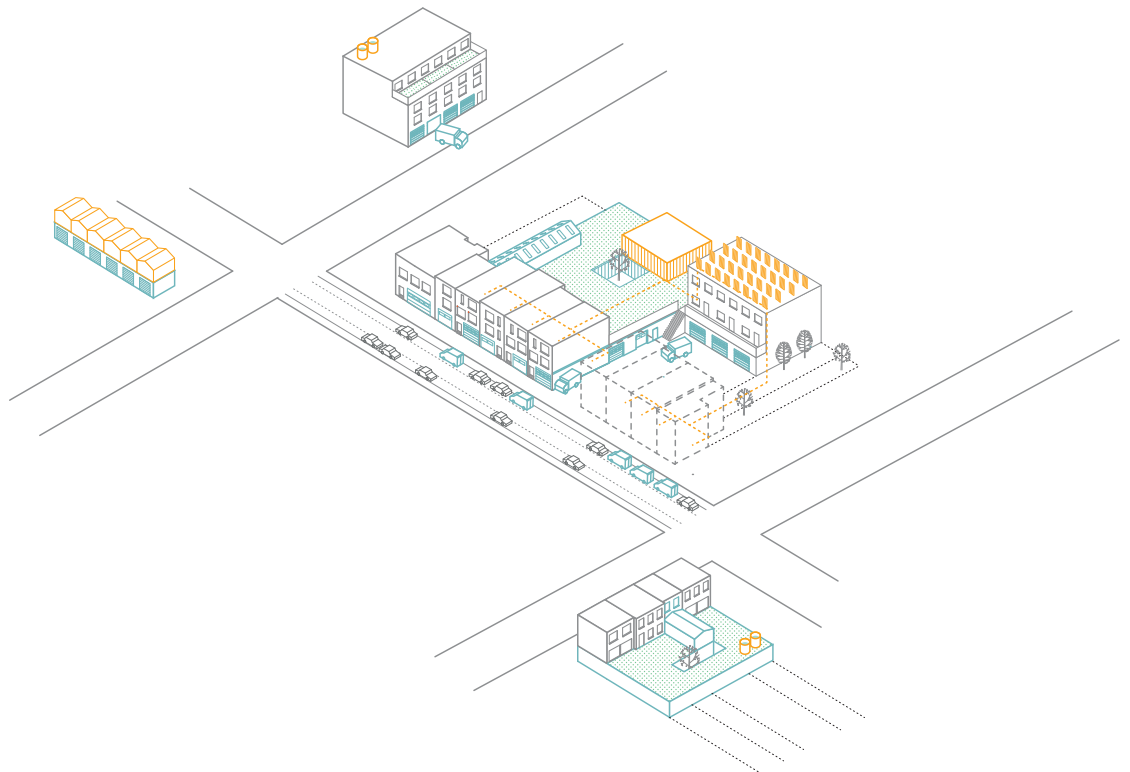
1. De vraag naar woonkwaliteit wordt, in tegenstelling tot de ontpitting van de negentiende-eeuwse bouwblokken, in de twintigste-eeuwse wijken beantwoord met een verticale strategie: het etagebeheer. Dit is een uitwisseling tussen het bedrijf en de woning bovenop, bijvoorbeeld door de inrichting van een daktuin ter vervanging van de voordien te kleine tuin. Zo kunnen ondernemers in het woonweefsel blijven of starten (dichtbij klanten, werven, concullega's,...).
2. De werk-pocket is de KMO-zone van de twintigste-eeuwse gordel. Binnenin de enclave bestaat de mogelijkheid abstractie te maken van perceelsgrenzen. Laden en lossen wordt collectief georganiseerd, krimp en groei wordt intern opgevangen door de juiste ruimte aan de juiste KMO toe te wijzen.
3. Bij de programma-opgaves bij stadsontwikkelingsprojecten kunnen op een systematische manier voorzieningen opgenomen worden die een zwerm van kleine mobiele ondernemingen faciliteren. Een voorbeeld van dit zwermbeheer is het integreren van dockingstations in (ver)bouwprojecten met als doel het garanderen van ruimte vooropslag, een bestelwagen of een klein atelier in het woonweefsel.



**De Kleine Mobiele
Ondernemers Zwerm
Eerste ambitieniveau**



**De Kleine Mobiele
Ondernemers Zwerm
Tweede ambitieniveau**



**De Kleine Mobiele
Ondernemers Zwerm
Derde ambitieniveau**

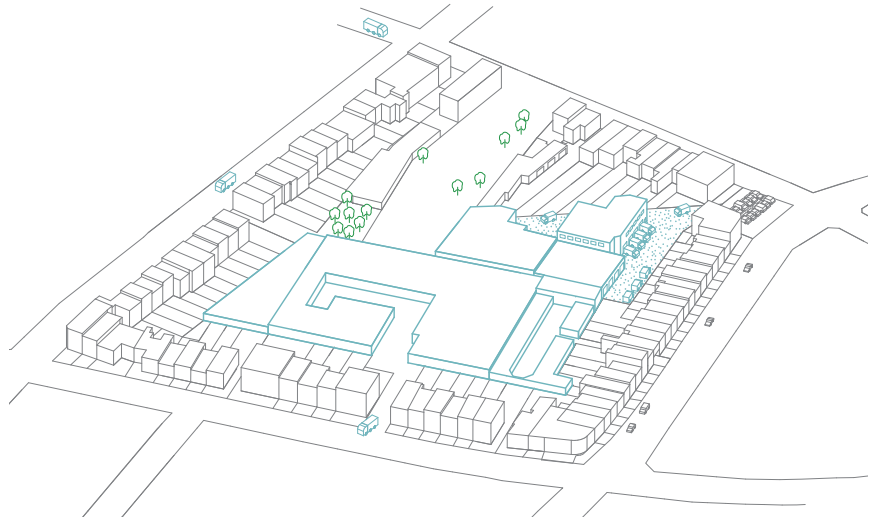
Bron: Plusoffice

Estate of the art

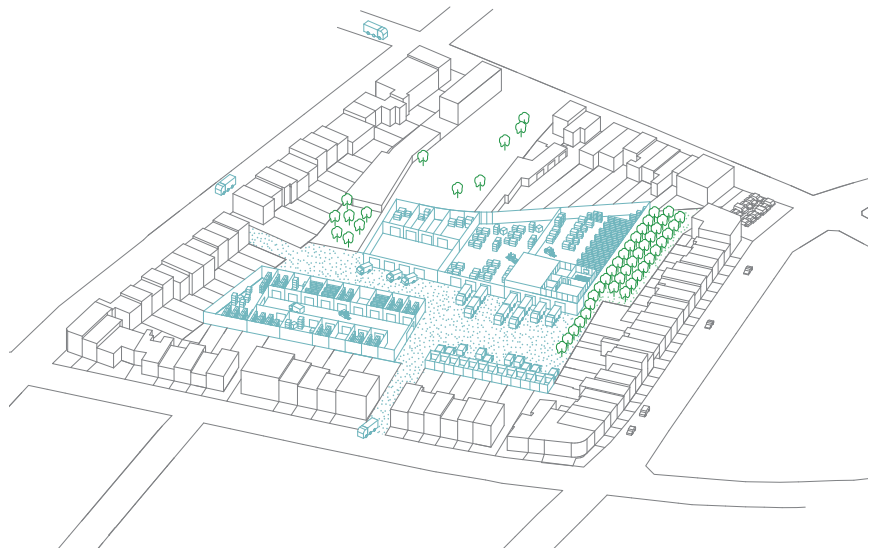
Tussen het centrum van Wilrijk en de Boomstesteenweg, een drukke invalsweg van Antwerpen, ligt een bouwblok omsloten door grondgebonden woningen met tuin. Langs elk van de vier straten is een toegang tot het binnengebied, dat volledig is opgegeten door ondernemingen die onderling geen (fysieke) relatie hebben. Naast een aantal bedrijven zoals een aannemer en een feestmaterialenverhuurder, is er langs de Boekstraat toegang tot een klein bedrijventerrein waarvan de magazijnen verhuurd worden aan een uitgeverij. De eigenaar van het terrein behoudt een passieve verhuurstrategie. De infrastructuur is licht verouderd, weinig gespecialiseerd en staat al een half jaar leeg.

Door handelingspecifiek te clusteren krijgt de bedrijfsruimte een eigen identiteit. Samen met KMO's uit verschillende sectoren kan ze zich specialiseren rond een gedeelde handeling of werkmethode, in dit geval het stockeren. Door het aanbieden van gespecialiseerde infrastructuur wordt een andersoortig netwerk ondernemers gevormd. Het samen organiseren van één handeling vergroot de efficiëntie en veerkracht van de infrastructuur. Deze case is uitgewerkt in drie ambitieniveaus:

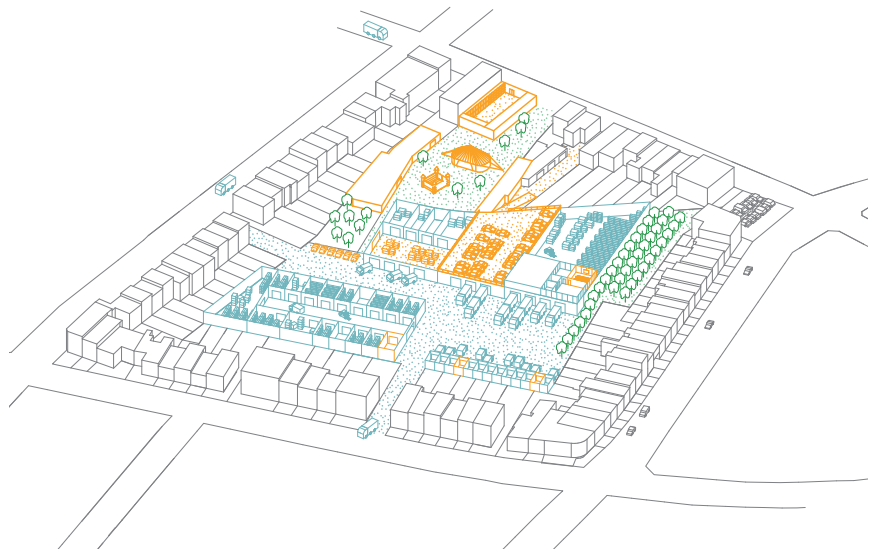
1. Via de clusterzoeker onderzoekt de eigenaar interessante pistes om zijn ruimtes te specialiseren. Gezien de goede locatie en de aanwezigheid van geschikte magazijnen, gaat de eigenaar actief op zoek naar ondernemingen die vooral opslagruimte nodig hebben en biedt als meerwaarde gedeelde voorzieningen aan.
2. Met subsidies van het clusterfonds wordt een vrijplaats voor ondernemers gecreëerd. De aanwezige ondernemers herorganiseren het binnengebied om een optimale efficiëntie van opslag te bereiken en, dankzij het uitgebreide aanbod, andere ondernemers aan te trekken.
3. Ondernemers en burens verenigen zich in een Community Work Trust. Wanneer één ondernemer vertrekt, blijft de infrastructuur eigendom van de trust. Het behoud van werk is gekoppeld aan sociale economie voor buurtbewoners. De CWT beheert verschillende types stockageruimte en gedeelde infrastructuur voor ondernemers en buurtbewoners.



Estate of the art
Eerste ambitieniveau



Estate of the art
Tweede ambitieniveau



Estate of the art
Derde ambitieniveau

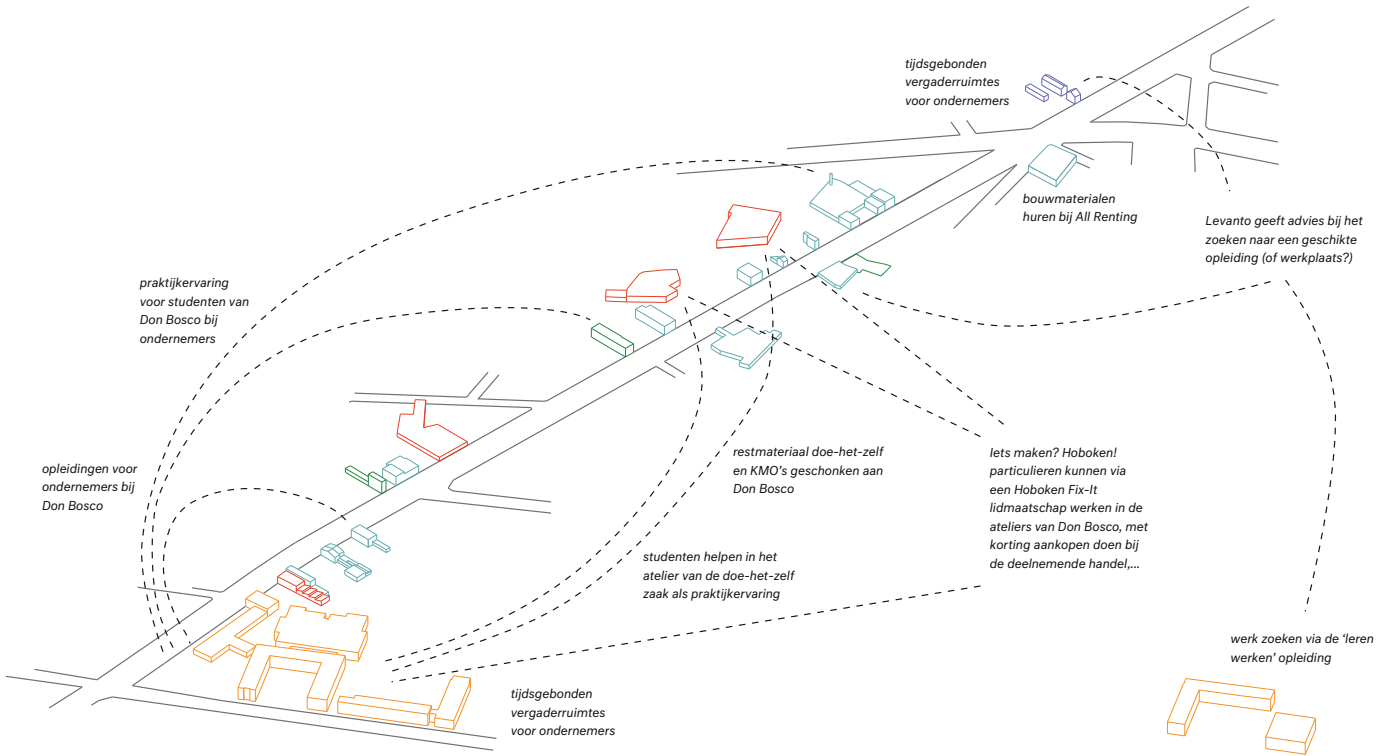
Bron: Plusoffice

De bedrijfswijk

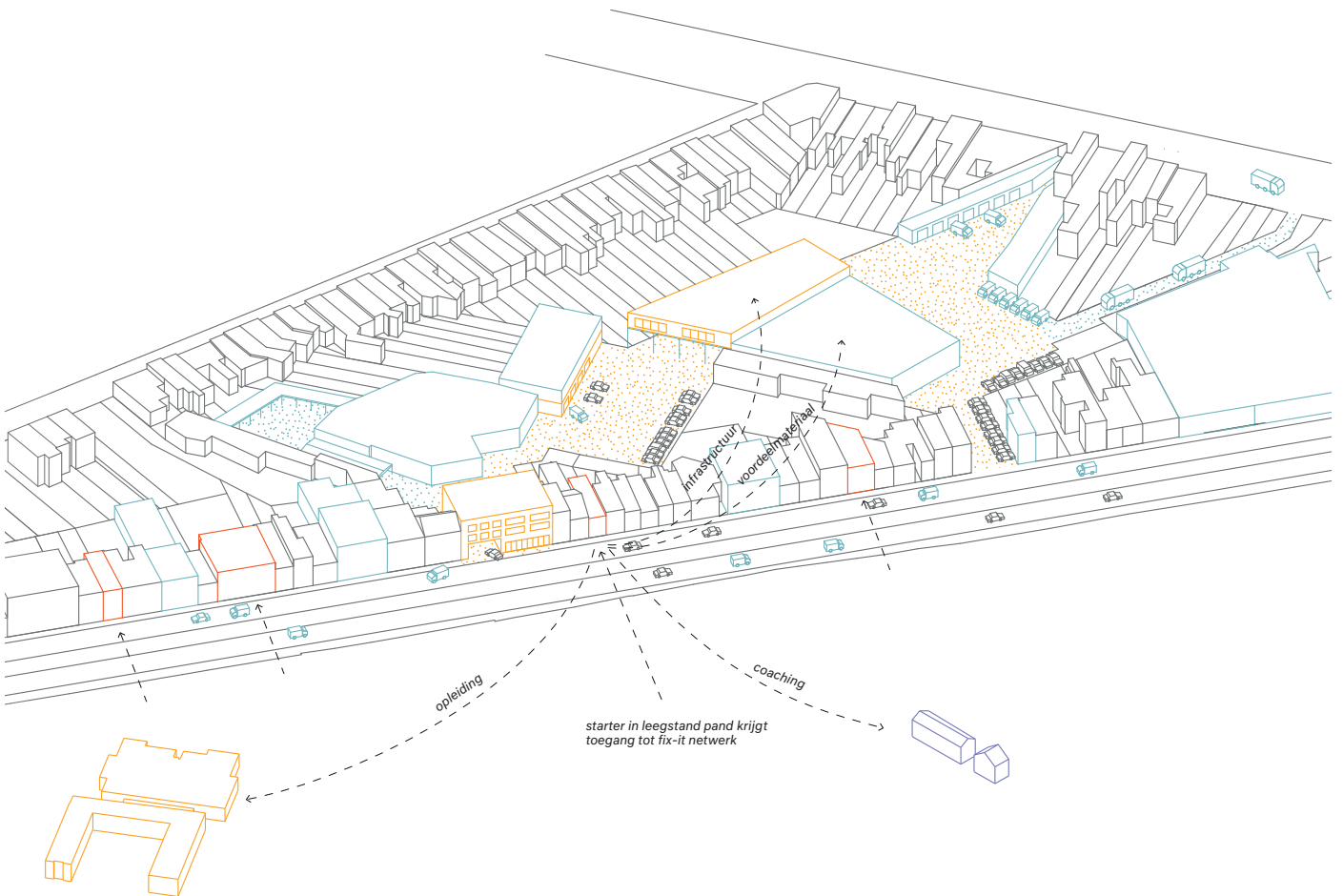
De buurt Zwaantjes in het noorden van Hoboken wordt gekenmerkt door een jonge bevolking en een sterke bevolkingsstijging in het afgelopen decennium. De Sint-Bernardsesteenweg, een belangrijke verkeersader, kent een mix van twee steenwegtypologieën: terugspringende groothandels met ruime parkeerterreinen en smallere percelen met woningen en achterliggende magazijnen. De veroudering en leegstand van handelspanden is er groot. Er zijn verschillende doe-het-zelf winkels, zowel de bekende ketens Brico en Gamma als zelfstandige zaken. Een groot deel van de ondernemers is van allochtone afkomst en voornamelijk actief in de maak- en hermaakindustrie, in de autosector en de bouwsector.

Om ondernemerschap los te weken in de buurt, en dit met participatie van alle bevolkingsgroepen, is het belangrijk een sterk netwerk te creëren waarin zowel particulieren als scholen en bedrijven betrokken zijn. Kennisuitwisseling rond een domein speelt hier een sleutelrol. De domeinspecifieke clustering laat toe een grote diversiteit aan actoren te verenigen rond een gemeenschappelijk interesse- en kennisveld. Het objectief van deze clustering is het overbruggen van grenzen tussen opleidingen en ondernemingen, tussen hobbyisten en experts,.... Een interessant lokaal initiatief is de Fietsfixer, een jeugdwerking uit Hoboken die jongeren opleidt en aan de slag zet als fietsherstellers in de buurt. Concreet is dit uitgewerkt in twee ambitieniveaus:

1. Analoog aan het gebruik van leegstaande ruimtes als tijdelijke publieke ruimte of handelsruimte gaat de interimbeheerder in de twintigste-eeuwse gordel op zoek naar extra werkruimtes. Bij wijze van subsidie krijgen ondernemers toegang tot het educatief en ondernemend netwerk: opleidingen via het Don Bosco instituut en Karel de Grote Hogeschool Hoboken, coaching via Levanto en de Werkwinkel, gebruik van atelier van de school,...
2. Binnen een nieuwe 'KMO'-zone wordt een incubator voor makers ontwikkeld waar ook particulieren en hobby-makers terecht kunnen. Men kan er toestellen, meubels of fietsen laten herstellen door een vakman die werkt vanuit een flexibele garagebox en het plein gebruikt als werkruimte. Of bewoners repareren er zelf, in het open atelier, met materiaal uit de doe-het-zelf-zaken en apparatuur van het Don Bosco instituut. Gebruikte voorwerpen en materialen worden afgegeven in de recyclage-ateliers, waar ze hersteld en verkocht worden en de restmaterialen beschikbaar zijn voor de studenten van het Don Bosco instituut in het atelier. Levanto en de Werkwinkel hebben hun kantoren aan de straatkant en helpen met het zoeken naar werk of een opleiding.



**De bedrijfwijk
Eerste ambitieniveau**



**De bedrijfwijk
Tweede ambitieniveau**

Bron: Plusoffice



Collage: productieve steenweg

Bron: Plusoffice



Collage: Het hybride bouwblok

Bron: Plusoffice

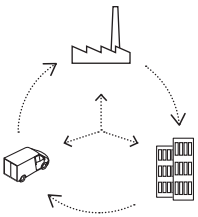


4 Instrumenten en rollen

Het voorgaande onderzoek van de drie teams heeft geleid tot heel wat ideeën om ruimte voor werk vorm te geven. Die ideeën zijn gestroomlijnd in een aantal instrumenten en rollen. Rollen zijn taken die één van de actoren kunnen opnemen. Die actoren kunnen zowel privé- als publieke personen zijn. De instrumenten kunnen opgedeeld worden in ontwikkelingsinstrumenten, die helpen de ruimte voor productie te ontwikkelen en beleidsinstrumenten, die de ontwikkelingen sturen vanuit het beleid bepaald door de overheid. Hieronder staat een opsomming van de instrumenten en rollen. In het verdere proces van Labo XX_Werk worden de kansrijkste instrumenten en rollen verder uitgewerkt.

Ontwikkelingsinstrumenten

1 Community Work Trust



Naar analogie met de Community Land Trust, die als doelstelling heeft de toegang tot betaalbaar wonen te behouden, werd de Community Work Trust uitgewerkt, die zich als doel stelt om de toegang tot ondernemen in de buurt te behouden en daarvoor een gelijkwaardige strategie toepast als de community land trust.

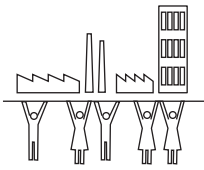
De Community Land Trust (CLT) is een organisatie zonder winstoogmerk die eigendommen bezit, ontwikkelt en beheert ten gunste van haar partners (bewoners, buurtorganisaties,...). De CLT blijft eigenaar van de grond, waardoor woningen goedkoop verkocht kunnen worden aan bewoners. De voorwaarde is dat bewoners een deel van de meerwaarde bij verkoop terug in de trust brengen.

De Community Work Trust gaat het engagement aan om zowel werkplaatsen als voorzieningen voor bewoners integraal deel te laten uitmaken van de buurt, waarbij de gerealiseerde meerwaarde enerzijds in de extra en hoogwaardige (buurt)infrastructuur vervat zit, en anderzijds in de goedkopere en rechtszekere bedrijfslocaties.

Gevoed door instromen van kapitaal en gronden door bewoners, ondernemers, overheidssubsidies en filantropische organisaties beheert de CWT terreinen voor KMO's. De initiële investering voor het opstarten van een zaak wordt hierdoor sterk verminderd, waardoor de onderneming mee kan investeren in de werking van de CWT.

Het bedrijf wordt onlosmakelijk deel van de buurt en biedt ook voordelen aan de buurt. Sociale economie kan zo integraal deel worden van de trust, bijvoorbeeld door economische voordelen voor omwonenden.

2 Clusterbeheer

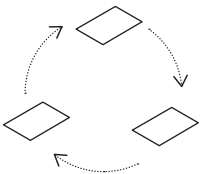


Clusterbeheer brengt de juiste actoren samen om projecten te starten die ruimtelijk, energetisch, economisch, sociaal,... kunnen zijn en dat binnen heel andersoortige clustertypes dan de klassieke opdeling in sectoren. Via een clusterzoeker kan de KMO bijvoorbeeld doelbewust op zoek gaan naar een partner om ruimte te delen, in plaats van het louter opnemen van de ruimte in een databank, zoals de bestaande zaalzoeker.

Een ruimtelijk voorbeeld bestaat in Maasmechelen, waar de schepen van economie bedrijven contacteert die beschikken over on(der)benutte percelen, om na te gaan in hoeverre er kansen zijn om deze beschikbaar te stellen voor nieuwe bedrijvigheid en welke bedrijven in dat geval ideale partners zouden zijn.

Een energetisch initiatief zien we in de Afrikaanderwijk Coöperatie in Rotterdam die lokale ondernemers en bewoners helpt de krachten te bundelen en zo te besparen op kosten door bijvoorbeeld groepsaankopen te organiseren.

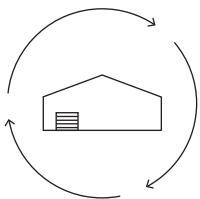
3 Interimbeheer



Gelijkaardig aan het gebruik van leegstaande ruimtes als tijdelijke publieke ruimte of handelsruimte (pop-up shops en pop-up parken) gaat een interimbeheer in de twintigste-eeuwse gordel actief op zoek naar extra werkruimtes die meteen beschikbaar zijn of die met een herschikking voor alle partijen meerwaarde kunnen bieden. Niet enkel in leegstaande panden, ook bij onderbenutte ruimtes en terreinen kan dit interimbeheer een sleutel zijn om onderbenutte infrastructuur terug economisch te activeren en elders groeioproblemen op te vangen, soms tijdelijk, dan weer permanent.

Dit interimbeheer vormt een uitbreiding op reeds bestaande instrumenten. Het huidige leegstandbeheer is voornamelijk gericht op handelspanden in kernwinkelgebieden. Overig tijdelijk gebruik van ruimtes en open terreinen betreft vooral culturele evenementen of tijdelijke publieke ruimte, zelden productieve ruimte. De parkeermakelaar die als bemiddelaar parkeerterreinen van winkels en bedrijven na de werkuren openstelt is in de eerste plaats een voorziening voor bewoners, met normale wagens. In Shoreditch, Londen, wordt op tijdelijk vrijgekomen terreinen werkruimte in containers gecreëerd voor startende bedrijven en 'makers' die opslagruimte nodig hebben.

4 Tijdelijk gebruik



Hoewel de ruimte voor bedrijvigheid schaars is in de twintigste-eeuwse gordel en er door verdringing steeds minder ruimte dreigt te zijn, staan er nog vrij veel panden, loodsen en percelen leeg of worden ze onderbenut. Eigenaars verkiezen nog teveel onderbenutting boven verhuring aan bedrijven. Het verhuren legt een langdurige claim op de terreinen waardoor eigenaars ze minder makkelijk kunnen valoriseren en het gebruik door ondernemingen houdt schijnbaar teveel risico's in (vervuiling, hinder, impact op patrimonium, ...). Bijgevolg blijven veel geschikte plekken onbeschikbaar.

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

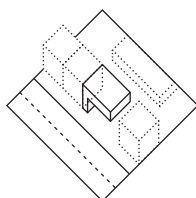
5 Trust



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. Dit 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 daarom te vaak steken bij goede voornemens, burenhulp of een tijdelijke interventie. Dergelijke initiatieven hebben vooral nood aan een vereenvoudigd organisatorisch kader en begeleiding om samenwerking te vereenvoudigen en om de nodige opstartmiddelen te vinden.

De Stichting of Trust 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.

6 Vespa XX

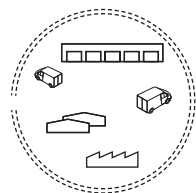


In de twintigste-eeuwse gordel zien we een rol weggelegd voor een autonoom gemeentebedrijf zoals AG Vespa om de ontwikkeling van werkplaatsen en hybride typologieën te stimuleren. Het gaat dan vooral om het verder ontwikkelen van bestaande bedrijfslocaties in het twintigste-eeuwse weefsel, gezien dit buiten de corebusiness van de KMO ligt.

Het gemeentebedrijf gaat actief op zoek naar KMO's met onderbenutte gronden of gebouwen en neemt het verdichtings-bouwproces op zich. Beide partners, gemeentebedrijf en KMO delen de winst en werken aan een gewenste kwalitatieve woon- en werkontwikkeling. Zo worden mogelijke toekomstige conflicten vermeden. De AG is een facilitator die ontwikkelingsexpertise en financiële stromen kan inzetten om tot een kwaliteitsverbetering te komen binnen het weefsel.

Het Vespa-project van de twintigste-eeuwse gordel is niet het (gelauwerde) woonproject zoals in de negentiende-eeuwse gordel. Vespa XX kan hybride vormen opnieuw introduceren. Vespa vormt zo een ideale partner in het verwezenlijken van de meest actor-overschrijdende clusterings, zoals de infrastructuurspecifieke en domeinspecifieke clustering, die zowel ondernemers als onderwijsinstellingen, bewoners, vrijetijdsverenigingen, ... betrekken. Het spreekt voor zich dat een koppeling met clusterbeheer het project voor AG Vespa verder kan verfijnen met de meest interessante hybride programma's.

7 Werkpocket



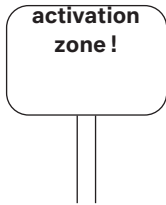
De werk-pocket is misschien wel de KMO-zone van de twintigste-eeuwse gordel: een kleinere zone in het woonweefsel, in binnengebieden, langs steenwegen, ... met een duidelijke bestemming als werkplek maar zonder de relatie met de omgeving uit de weg te gaan met bufferregelingen of afstandsregels. Een vrijplaats voor ondernemers dus, waar materialen veilig gestald kunnen worden en een versoepelde interpretatie van de regelgeving perceels- en actoroverschrijdende samenwerkingen vereenvoudigt.

Neem bijvoorbeeld een sectorspecifieke clustering die zich binnen de kleine werk-pocket sterk kunnen profileren naar klanten en leveranciers toe of de handelingsspecifieke clustering die binnen een afgesloten werk-pocket mogelijkheden schept tot het delen van materialen en werktuigen dankzij een striktere toegangscontrole.

Dit instrument kan een subsidie-instrument zijn waarbij specifiek middelen kunnen voorbehouden worden om de eigenaar-ondernemer of makelaar aan te zetten een vrijplaats voor ondernemers te ontwikkelen.

Beleidsinstrumenten

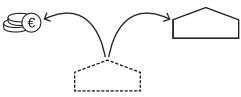
8 Activeringszone



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.

De activeringszone benoemt een wijk waar meer moet kunnen en waar bedrijven bewust ondersteund worden. Het aanduiden van de zone laat toe een ruimtelijk gericht beleid te voeren en hieraan specifieke stimuli te koppelen. Voorbeelden zijn het instellen van een regelarme 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 tegemoetkomingen gekoppeld kunnen worden onder de vorm van subsidies, specifieke premies, middelen voor wijkwerking, ... Tenslotte kunnen aan de activeringszone ook expliciete maatregelen gekoppeld worden om het verwerven van vastgoed voor bedrijven te vereenvoudigen.

9 Bedrijfscompensatie



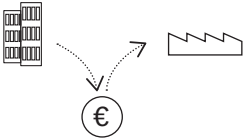
De verschillende mechanismes voor verdichten zorgen ervoor dat het aanbod aan geschikte ruimte voor ondernemingen in de twintigste-eeuwse gordel geleidelijk aan afneemt. Het verlies aan ruimte wordt momenteel enkel gecompenseerd door via overheidsingrepen ruimte te ontwikkelen op nieuw te plannen en 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 twintigste-eeuwse gordel, ten voordele van de grondeigenaars, verdwijnt.

Bedrijfscompensatie kan als mechanisme het herontwikkelen van bedrijfsruimte naar ruimte voor andere functies bijsturen. Verschillende vormen van compensatie zijn mogelijk:

- Het 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 (zone voor bedrijvigheid wordt zone voor wonen) aan herbestemming op een andere site (zone voor wonen wordt zone voor bedrijvigheid).
- Het verplichten van een minimale ruimte voor bedrijvigheid bij elke herontwikkeling.

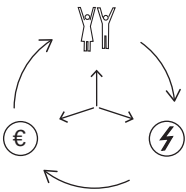
10 Clusterfonds



De zone bestemd als woongebied houdt in principe reeds een sterke vermenging in zich. Ze is immers bestemd voor “wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf,...” De vermenging wordt in realiteit echter tegengehouden door het financiële raamwerk. De vastgoedwaarde van wonen ligt een veelvoud hoger dan dat van werkkruimte.

Het stimuleren van vermenging en het voorkomen van verdringing van werkplaatsen onder de toenemende bevolkingsdruk vereist dan ook een minimale financiële steun. Een clusterfonds wordt gecreëerd op stedelijk niveau om collectieve initiatieven van clustering financieel te ondersteunen. Het fonds wordt gevoed met de meerwaarde die voortvloeit uit de woonverdichtingsprojecten die de stad te wachten staan. Het is een meerwaardetaks op woonontwikkeling die opnieuw geïnvesteerd wordt in het creëren van een duurzame woon-werkomgeving.

11 Collectiviteitsmeter

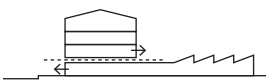


Gesprekken met ondernemers maakten voelbaar hoe de milieuwetgeving als een sterk beperkende regulering aanzien wordt. Veel hangt ook af van de interpretatie door de bevoegde stedelijke diensten en kan moeilijk ingeschat worden door de ondernemer. De categorieën die binnen de milieuwetgeving gehanteerd worden zijn gebaseerd op wat het bedrijf maakt of verwerkt, niet de wijze waarop gewerkt wordt en hoe vervuilend of storend dat is gelet op de aard van de omgeving.

Wat niet in rekening gebracht wordt, is de meerwaarde die het bedrijf biedt aan de onmiddellijke omgeving, zoals werkgelegenheid, sociaal engagement, ruimtelijke kwaliteiten, mobiliteit, duurzaamheid, omgeving,...

De collectiviteitsmeter is een tool die een afweging maakt van uitwisseling tussen KMO's en omgeving op vlak van energie, afval, warmte, ruimte,... en deze in rekening brengt bij het evalueren van een vergunning. Het is hierbij niet de bedoeling punten te sprokkelen en een milieubelastend, vervuilend bedrijf alsnog vergund te krijgen. De collectiviteitsmeter telt als een nuanceringsstool, maar heft andere voorwaarden niet op.

12 Etagebeheer



De de facto aanwezigheid van hybride vormen in de twintigste-eeuwse gordel en vooral de historische districts-kernen vraagt om een beleid dat kwalitatieve hybriden erkent en faciliteert, bijvoorbeeld door het verticaal opsplitsen van beheer en bestemming. De relatie tussen onderneming in het binnengebied en wonen in het voorhuis leidt immers tot heel wat ruimtelijke conflicten en bedreigt de woonkwaliteiten. De verticale opsplitsing tussen bestemming en beheer is in de eerste plaats bedoeld als een mechanisme om tegenstand te bieden aan de verdringing door woonontwikkeling.

Als alternatief op de ontpittingstrategie van de binnenstad kan de vraag naar woonkwaliteit hier beantwoord worden met een uitwisseling tussen het bedrijf en de woning bovenop. De ene wint door een betere ontsluiting, een garantie op ruimte op de begane grond... terwijl de ander bovenop extra mogelijkheden krijgt.

13 Parapluvergunning

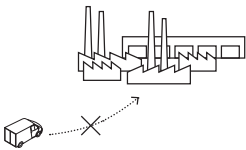


Behalve een stedenbouwkundige vergunning hebben veel bedrijven nood aan milieuvergunningen, uitbatings- of exploitatievergunningen, socio-economische vergunningen, vergunningen voor inname openbaar domein, voor tijdelijke activiteiten of events en zelf specifieke werkvergunningen.

Elke vergunningsaanvraag vraagt niet alleen veel inzet (tijd, middelen, aanschrijven externe ondersteuning, uitzoeken procedures, ...), het vertraagt ook 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 ondernemer rechtsonzekerheid of bedrijfsonzekerheid. Eén overkoepelende aanvraag verlicht de regeldruk en garandeert flexibel werken.

Via de parapluvergunning vraagt de onderneming slechts één overkoepelende vergunning aan die de vorm aanneemt 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 opzetten, 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 een duidelijke procedure voor overheid en buurt om inspraak mogelijk te houden.

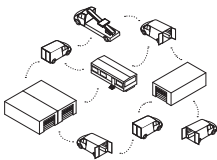
14 Toegangsbeheer



Inzetten op KMO's in het woonweefsel vereist een beleid op de industriezones. Die zones zijn kostbare ruimtes waar hoogwaardige infrastructuur, bereikbaarheid, soepelere interpretatie van regelgeving, rechtszekerheid enz. aanwezig zijn. Zij worden vaak minder efficiënt opgevuld met bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen voor kleine spelers.

Soms is het beter om hoogwaardige locaties te vrijwaren als een soort reserve, in plaats van permanente invulling en kortetermijnoplossingen na te streven. De kleinere spelers in die bedrijfsverzamelgebouwen zijn vaak net deze die relatief gemakkelijk geïntegreerd kunnen worden in het woonweefsel, met allerlei kwaliteitswinsten. Uiteraard vraagt dat goed ontworpen oplossingen. Dit impliceert dat het toegangsbeheer op de paarse zones bewust gebeurt, wat een rechtstreeks effect kan hebben op de noodzakelijkheid van het oplossend denken binnen het woonweefsel.

15 Zwermbeheer



Het beheren en faciliteren van de aanwezige zwerm kleine en vaak mobiele ondernemers vraagt om een aanbod aan verspreide voorzieningen en een beleid dat het mobiele ondernemen ondersteunt. Dit beleid kan op verschillende niveaus ingrijpen.

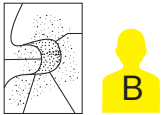
Ten eerste worden ondernemers vandaag geconfronteerd met een parkeerbeleid dat niet ondersteunend werkt: binnen de zones met bewonerskaart zijn er slechts een beperkt aantal straten waar bestelwagens met bewonerskaart mogen parkeren. Er is een potentieel in het introduceren van een ondernemerskaart, naar analogie met de bewonerskaart. Naast toegang tot stalplaatsen voor de bestelwagen en andere grotere bedrijfsvoertuigen, bijvoorbeeld 's avonds op de parking van andere bedrijven, biedt deze kaart toegang tot een netwerk van voorzieningen voor afvalverzameling, hygiëne (vb bij foodtrucks), water, opslag,... In Londen biedt de web-app Parking for Vans een kaart voor mobiele ondernemers, met daarop laad- en loszones, publieke toiletten, EHBO,... Het is een infrastructuurbeleid dat niet alleen fysiek ingrijpt maar ook het recht om te opereren in een bepaald gebied reguleert, misschien zelfs stimuleert.

Op een tweede niveau kan de zwerm van dit soort ondernemingen ook expliciet ondersteund worden met fysieke ingrepen. Die kan de overheid retroactief gaan ontwikkelen waar nog ruimte beschikbaar is, maar kan ook een infrastructuur zijn die gerealiseerd wordt via richtlijnen voor private of para-publieke ontwikkelingen, net zoals dit met bewonersparkeren gebeurt.

Nieuwe residentiële ontwikkelingen voorzien wel een ondergrondse garage en fietstalling (soms met overcapaciteit om een buurtprobleem op te lossen), maar geen garageboxen of parkeerplaatsen voor grotere voertuigen met goede logistieke pleinen die net heel dankbaar kunnen ingezet worden voor bedrijvigheid en kleine mobiele ondernemers.

Rollen

16 Beleidsmaker



Er is grote vraag naar bedrijfsruimte in de stad. Dit betekent dat je als stad ook 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 de vraag van bedrijven op zoek naar ruimte, (bv. 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. 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, moet de bestaande informatie gecentraliseerd worden. Dat is de centrale rol van de beleidsmaker.

Het bijhouden van informatie over ruimtegebruik en ruimtevrage op bedrijventerreinen helpt een 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 andere taak van de beleidsmaker.

De stad onderzoekt mee welk patrimonium versneld mee ingezet kan worden en zet hiervoor specifieke instrumenten in, zoals voorkeurecht/plicht, onteigening of de activeringszone.

17 Buurtconciërge



Het wijkbedrijf of de verschillende partners en stakeholders afzonderlijk stellen een verbindingsofficier aan. Deze kan buiten de werkingsuren het bedrijf, de school, winkel, 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, verzekeringen, vergoeding, De conciërge fungeert als sleuteldrager voor de wijk.

18 Gangmaker



Bestaande maakbedrijven, 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. Deze 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, zo maakt een gangmaker actief ruimte voor werk.

Enkele voorbeelden hoe een gangmaker kan werken:

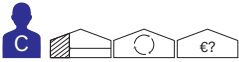
- Op specifieke plekken, zoals in pionierende wijken (waar veel opstartende bedrijven zitten, of een ondernemend netwerk aanwezig is), of net in een sterk versleten omgeving waar het moeilijk is voor bestaande bedrijven om stand te houden, is het aangewezen actief in te zetten op ondersteuning van bedrijven. Door specifiek een persoon aan te stellen kan een lokale ondersteunende werking uitgebouwd worden die loskomt van een ondernemingsloket bij de stedelijke administratie. De gangmaker is in een ideale situatie mee ondernemer in de wijk. De activiteiten van de gangmaker kunnen vergoed worden vanuit de meerwaarde voor lokale ondernemingen of ondersteund worden door de lokale overheid via een werkingssubsidie.
- 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. Dit gesprek tussen ondernemers en buurtbewoners opzetten, vraagt echter wel om expertise en een doordachte creatieve aanpak.
- 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 samenwerkingen tussen partijen opgezet worden. 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 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 (al dan niet tijdelijk). De gangmaker organiseert regelmatig overleg tussen de verschillende stakeholders in de buurt die actief mee in een wijkonderneming stappen en faciliteert het e-buurt-netwerk, zorgt voor de opstart van de administratie, fondsenwerving, coördinatie naar de stad. Hij/zij fungeert als kleine ondernemer tussen de andere ondernemers in het wijkbedrijf.

19 Verweefcoach



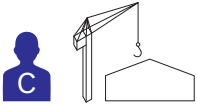
Vanuit de werking van elk bedrijf afzonderlijk kan bekeken worden welke linken of allianties zinvol en waardevol zijn met de buurt. De verweefcoach zoekt naar de mogelijke win-win situaties. Daarbij staat de zoektocht naar ruimte voor werk centraal maar wordt ze gekoppeld aan andere ruimtelijke en inhoudelijke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

20 Efficiëntiecoach



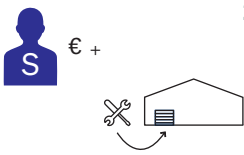
Bedrijven hebben niet direct nood aan een verhuis naar een nieuwe bedrijfslocatie. Optimalisatie van hun huidige locatie kan onnodige en dure verhuisbewegingen verminderen en bedrijven veel beter later werken op hun huidige locaties. De efficiëntiecoach is dus een preventieadviseur tegen nodeloos verhuizen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

21 Ontwikkelaar



Het ingebrachte patrimonium vraagt soms om herontwikkeling of sanering. De ontwikkelaar herwaardeert versleten bedrijventerreinen of saneert bestaande sites om ze terug beschikbaar te maken en tegelijkertijd tegemoet te komen aan concrete ruimtelijke noden binnen het doorschuifmanagement. Hij kan hiervoor ook beroep doen op de bedrijfscompensatiemechanisme.

22 Syndicus-Rentmeester



Om de beschikbare loods, 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 de medeaandeelhouders.

23 Wegwijzer



De wegwijzer biedt extra ondersteuning aan de bedrijven bij hun financiële en juridische vragen die bij een verhuis komen kijken. Hij zet actief de parapluvergunning in voor complexe procedures om drempels weg te nemen.



tuin · dier
bakplezier



5 Vaststellingen

Antwerpen kan zichzelf geen stad meer noemen als er geen bijkomende ruimte voor ondernemen gecreëerd wordt. Die bijkomende ruimte is niet meer te vinden in het aansnijden van greenfields. De ruimte moet gevonden worden door een hoger ruimtelijk rendement van de bestaande bebouwde oppervlakte. Daarom moeten de bedrijventerreinen in Antwerpen voorbehouden worden voor zij die te groot of te vervuilend zijn om in een woonomgeving geïntegreerd te worden. De andere bedrijven moeten hun plaats verweven in het weefsel kunnen innemen. Om dit te bereiken moeten we op twee aspecten werken: de hardware, het kader, en de software, de denkpatronen.

Ten eerste is het regelgevend kader niet bevorderend om bedrijven te laten kiezen voor een locatie midden in de stad. Het ruimtelijk kader biedt vaak wel de mogelijkheid om te verweven. Dit is in essentie ingeschreven in de bestemming woongebied uit het gewestplan. Het milieutechnische kader zorgt echter voor een rigidere omgeving die verweven vaak sterk bemoeilijkt. Als we verweving willen bevorderen en zo een hoger ruimtelijk rendement willen halen, zal de milieuwetgeving aangepast moeten worden aan de technologische mogelijkheden van vandaag. In de collectiviteitsmeter wordt zo bijvoorbeeld voor de milieuvergunning een appreciatiemarge toegelaten als er een duidelijke interactie met de omgeving is. De parapluvergunning tracht de administratieve last voor bedrijven te verlichten.

Ten tweede vertrekken buurtbewoners, bedrijfsleiders, politici, eigenaars, makelaars en ambtenaren veelal vanuit de negatieve aspecten die met verweving gepaard gaan. Er moeten oplossingen gevonden worden voor die negatieve aspecten. Het merendeel van de opgeleverde instrumenten en rollen uit Labo XX_Werk spelen in op hoe een coalitie tussen buurt en bedrijf kan gevormd worden.

Als we een verweven stad waar willen maken, zit de grootste winst zeker niet in gewonnen fysieke ruimte. De grootste omslag die nodig is, is het creëren van mentale ruimte. In de plaats van te vertrekken vanuit de negatieve aspecten, moet de mindset van buurt, bedrijven en betrokken ambtenaren gericht zijn op “een bedrijf kan en moet verweven”. Alleen zo kan, door middel van bepaalde instrumenten en rollen, zoals de coachingrollen, gangmaker, wegwijzer... de stap gezet worden naar een gedeelde meerwaarde.

Net om die mindset te veranderen, is ontwerpend onderzoek en daaraan gekoppeld het werken met cases in een traject als Labo XX_Werk belangrijk. Door te verbeelden hoe een bedrijf kwaliteitsvol zijn plaats kan vinden in woonweefsel, worden eigenaars, ontwikkelaars en ambtenaren geïnspireerd om verder te denken dan de gekende standaardoplossing.

Het resultaat van de cases zijn geen typevoorbeelden, geen ruimtelijke keuzes. De cases hebben geholpen om de juiste strategieën en daaraan gekoppeld de juiste instrumenten en rollen te definiëren. Het resultaat van dit onderzoek is een waaier aan ideeën om bedrijven actief te motiveren en te ondersteunen om een plaats in het stedelijk weefsel van Antwerpen te vinden. Die waaier aan ideeën breidt de instrumentenkoffer van de overheid uit en biedt de mogelijkheid om op opportuniteiten in te spelen.

Labo XX_Werk is een onderzoek en geen beleid. Deze bundel geeft slechts het resultaat van het onderzoek weer en geeft nog geen uitgebreide interpretatie. In een volgend traject zullen we samen met alle betrokken actoren de waaier aan instrumenten, strategieën en rollen analyseren en evalueren. De kansrijkste resultaten zullen verder onderzocht worden. Als stedelijke overheid, willen we in eerste instantie inspelen op het scheppen van de mentale ruimte. Er moet gestart worden met een sensibiliseringstraject naar de benoemde actoren. Een eerste stap daarin is het bekend maken van de resultaten van het onderzoek. Uiteindelijk zal dit onderzoek de actualisering van het structuurplan van de stad Antwerpen voeden.

Labo XX_Werk is een poging om de vaste denk- en handelingspatronen te doorbreken en te evolueren naar een meer positieve en ontspannen houding tegenover bedrijven in het stedelijk weefsel.

Colofon

Projectteam Labo XX_Werk

Klaas Meesters, Isabelle Verhaert, Veva Roesems, Kathleen Maes, Bart de Greef, Toon Vanobbergen en Virge Smets

Ontwerpteams Labo XX_Werk**BUUR, WES en Connect&Transform**

Kathleen Van de Werf, Kevin Penalva-Halpin, Ana Rafful, Donatas Baltrusaitis, Diego Luna, Stephanie Devisscher, Lien Vanden Broucke, Jan De Visch en Joost Beunderman

Maat ontwerpers, Idea consult en LDR

Peter Vanden Abeele, Laura Nagels en Lieven Symons, Bruno Vanvolsem, Pieter Dewitte en Wannes Thyssen

Plusoffice en Arck

Ward Verbakel, Nathan Ooms, Eva De Bruyn, Pieter Vandenhoude, Alvaro Monfort, Liesbeth Huybrechts, Barbara Roosen en Oswald Devisch

Redactieraad

Klaas Meesters, Isabelle Verhaert, Veva Roesems, Katlijn Van der Veken, Dirk Diels, Hardwin De Wever, Christian Rapp, Linda Boudry, Kathleen Maes en Valerie Van de Velde

Eindredactie

Klaas Meesters en Valerie Van de Velde

Translation

Linguapolis

Grafisch ontwerp

Ellen Van Huffel

Fotografie

Dries Luyten

De tekst in deze publicatie (pp. 17-76) is een samenvatting van de eindrapporten van de drie ontwerpteams. De volledige bestanden zijn online beschikbaar: www.ruimtelijk-structuurplanantwerpen.be

Disclaimer: Deze publicatie is een uitgave van stad Antwerpen en werd redactioneel afgesloten op 13 april 2016. Deze publicatie werd met zorg samengesteld. Stad Antwerpen kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor informatie die niet meer correct is als gevolg van wijzigingen na deze datum. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaand, schriftelijke toestemming van de verantwoordelijke uitgever. Wie meent aanspraak te kunnen maken op beeldrechten kan zich wenden tot de verantwoordelijke uitgever.

www.antwerpen.be



Met steun van:



