



Vlaanderen

is ondernemen

Bedrijf ZKT plek... in tijden van bouwshift

16 mei 2024

AGENTSCHAP
INNOVEREN & ONDERNEMEN

De productiefactor “ruimte” = ?

- Vestigingsmilieus
 - die beantwoorden aan de vestigingsfactoren die voor bedrijven van belang zijn (bedrijfsperspectief)
 - die duurzaam zijn (overheidsperspectief)
- Meer dan ‘ruimte’ (ha, m²) alleen, ook
 - kenmerken van de locatie (bereikbaarheid, representativiteit/visibiliteit, site-specifieke mogelijkheden)
 - vastgoedprijzen
 - het eco-systeem waar het vestigingsmilieu toe bijdraagt of op geënt is, bijvoorbeeld incubator/wetenschapspark, “high street”/kernwinkelgebied, logistieke zone...
- Maar bij keuzes van ondernemingen (vestigings-gedrag) beïnvloedt ook de vastgoedlogica de push-, pull-en keepfactoren.
- Is ook een element van streekontwikkeling-strategie!

.... in tijden van bouwshift?

= conform Ruimtepact “groei zonder ruimtelijke netto-uitbreiding”

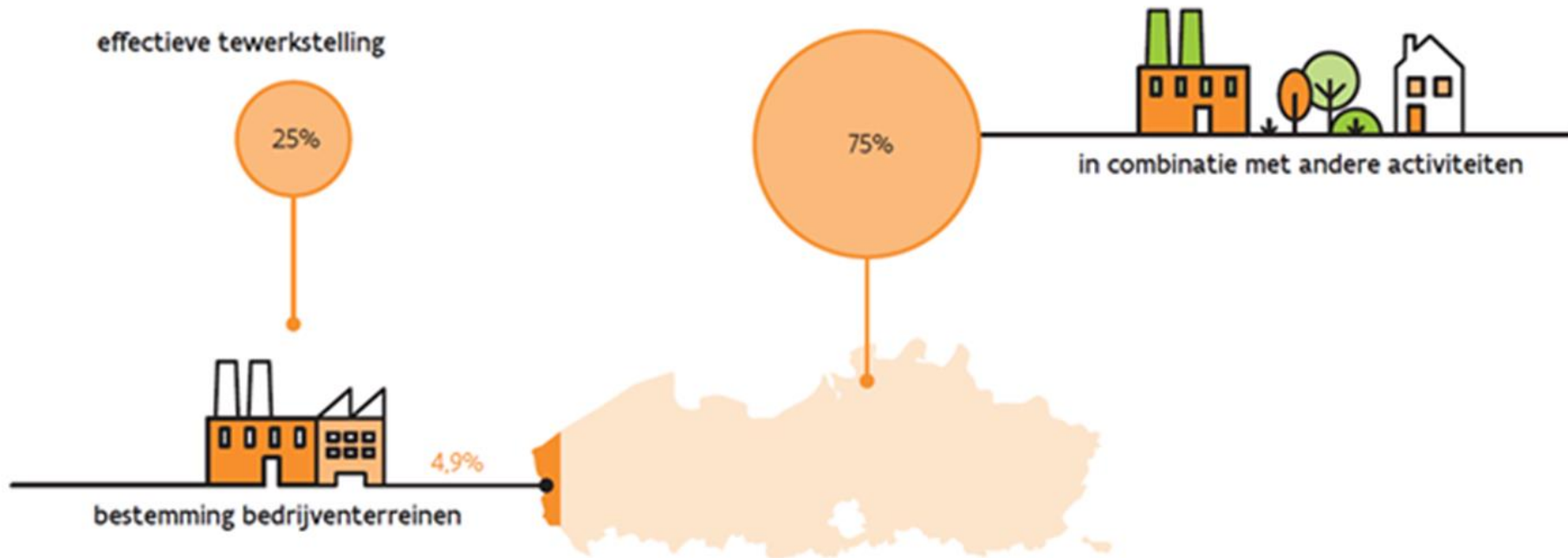
Hoe bedrijfshuisvestingsmogelijkheden/vestigingsmilieus blijven waarborgen?

- door in te zetten op behoud of creatie van vestigingsmilieus in de bebouwde ruimte (verweven werklocaties)
- door de bestaande bedrijventerreinen beter te benutten
- door de toch niet te realiseren bedrijventerreinen, verlaten bedrijfssites/handelspanden die niet meer beantwoorden aan de noden te herbestemmen en te compenseren door beter geschikte vestigingsmilieus

Essentiële inzichten:

- verweven werklocaties en bedrijventerreinen zijn communicerende vaten!
- totaalbeleid nodig om het juiste bedrijf op de juiste plaats te krijgen
- ruimtelijke planning moet duurzame gebiedsontwikkeling (nieuwe concepten) faciliteren

BRV & RURA 2018



Effectieve tewerkstelling RuRa2018 ©2018 Departement Omgeving

Welke contextfactoren zitten mee/tegen?

TEGEN

- Verwevingsbeleid = roeien tegen de stroom op?
- Planbaten-planschade bij planologische ruil/compensatieloga

PRO

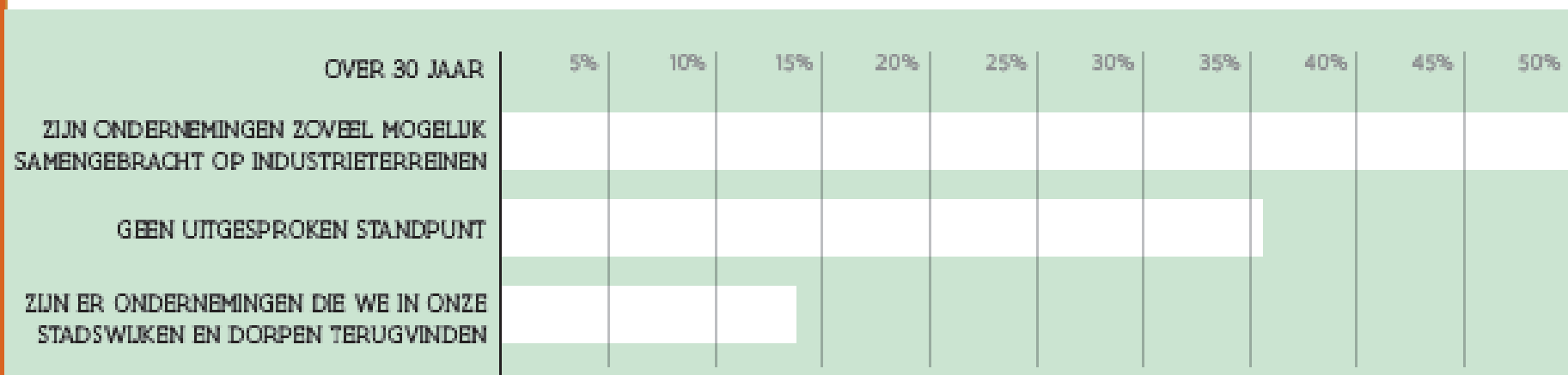
- Schaarste en hogere prijzen, aanleiding tot meer duurzaam/intensiever ruimtegebruik en nieuwe businessmodellen?
- Opportuniteit leegstaande handelspanden?

STRATEGISCHE KEUZE

- Uitwerken van een bovenlokaal uitgiftebeleid om het juiste bedrijf op de juiste plaats te krijgen!

Verweving versterken vraagt mindshift van bestuur, van burger & van onderneming

- ▶ Perceptie burger over onderneming ≠ levendige, gezonde wijk



FIGUUR 4.12: VERWACHTING OVER DE LOCATIE VAN ONDERNEMINGEN OVER 30 JAAR
GfK Belgium (2018)

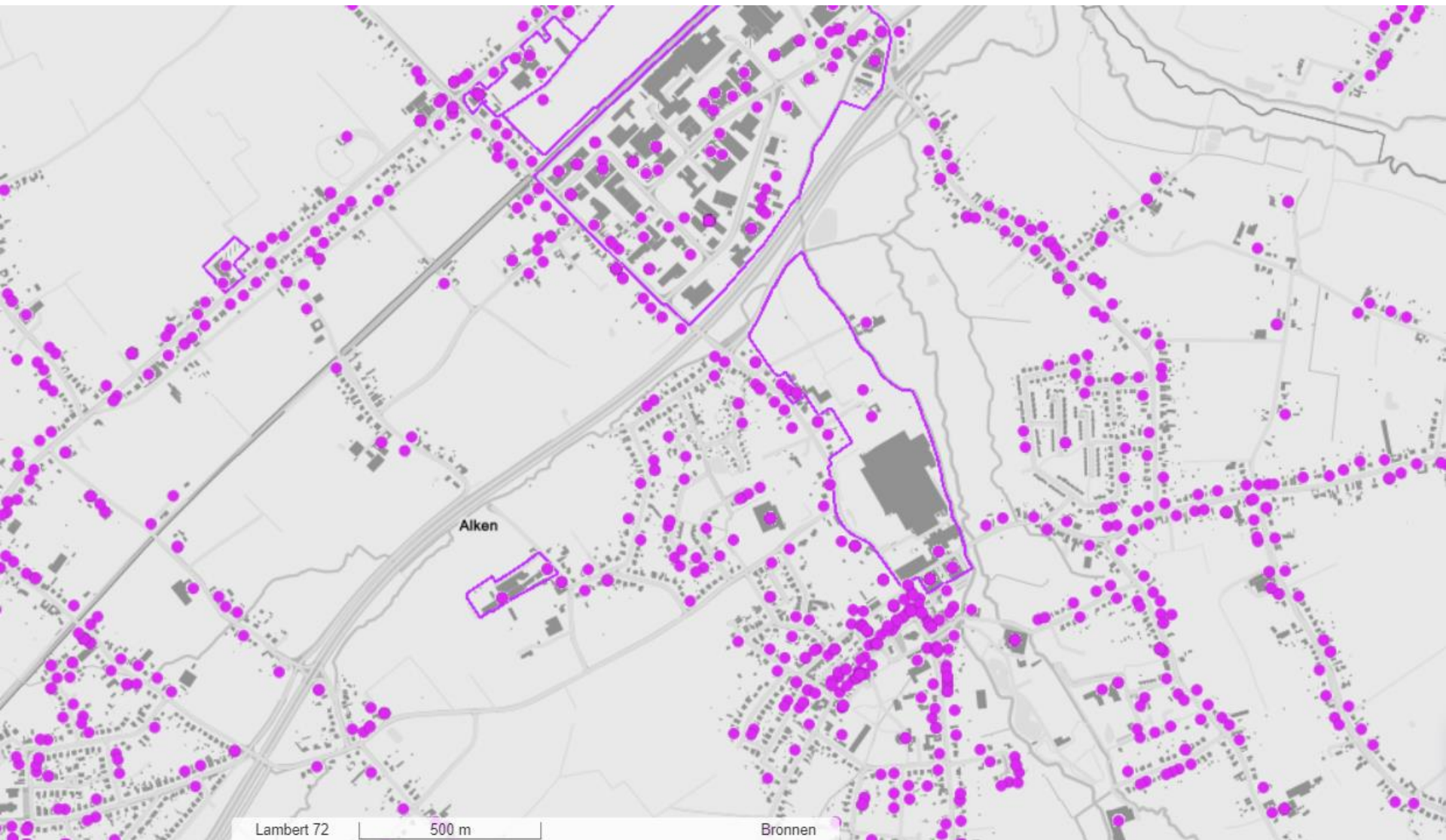
- ▶ Vergunningverleners verlaat functiescheiding monofunctioneel wonen zonder verweving is niet reeel: geen bakker, geen tandarts, geen loodgieter, geen notaris?

Gazet van Antwerpen

WEBSITE

08/05/2024 -

**“Bedrijven tussen woonwijk en school? Wie verzint zoiets?”:
Groen ziet meer heil in
uitbreiding industriepark Hoge
Mauw**



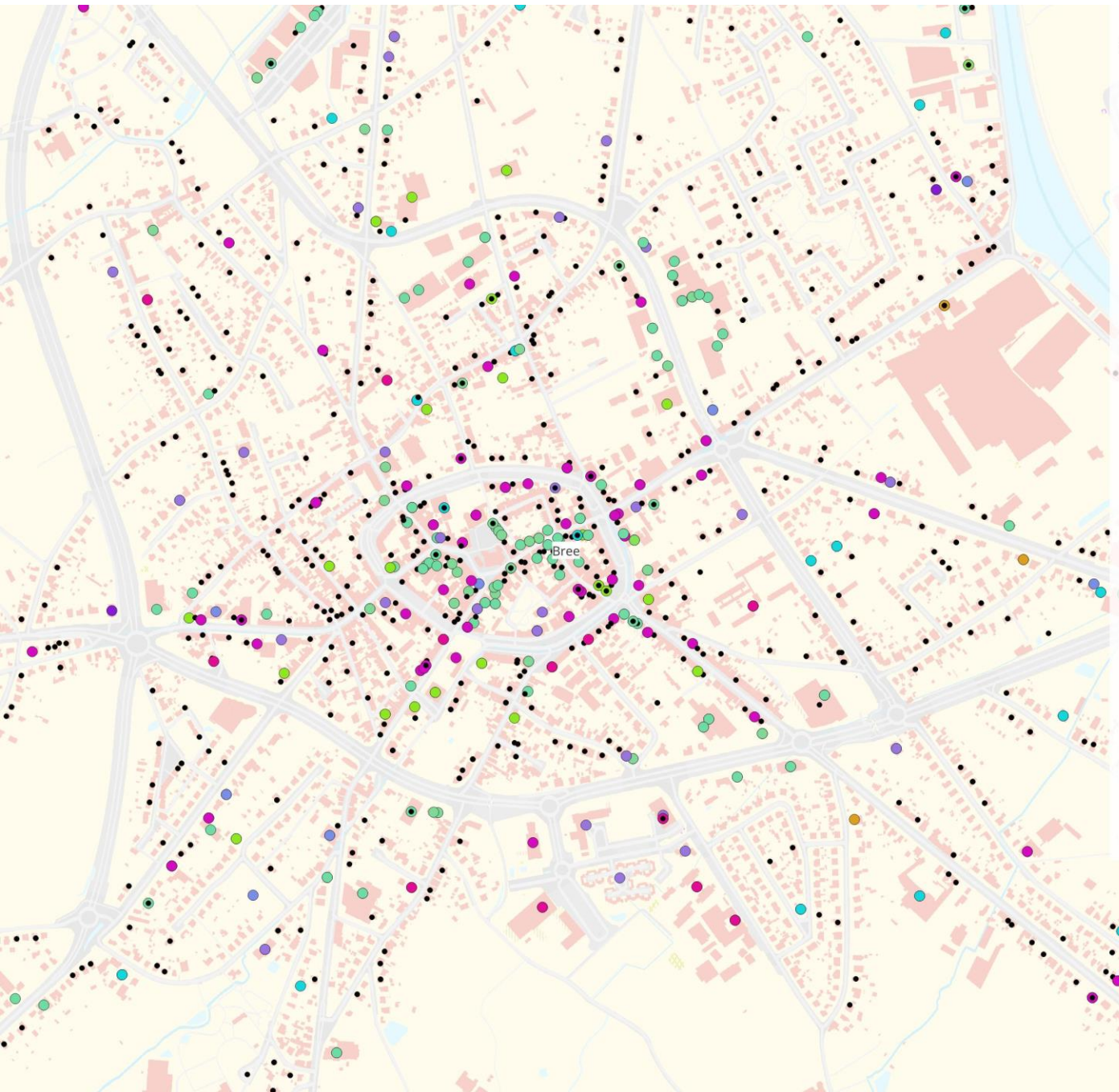
Lambert 72

500 m

Bronnen

Sectoren volgens NACE-RSZ-code

- Afval & afvalwater
- Chemie
- Detailhandel
- Elektriciteit, warmte & aardgas
- Gezondheidszorg
- Groothandel
- Horeca
- Houtindustrie, verv. meubelen & overige en bouwnijverheid
- Kantoren & administratie
- Metaalnijverheid
- Mijnbouw
- Onbepaald
- Onderwijs
- Overige diensten
- Overige energie
- Papier
- Petroleumraffinaderijen
- Textiel
- Transport & verkeer
- Verv. Producten van rubber of kunststof en verv. andere niet-metaalhoudende minerale producten
- Voeding
- Winning, behandeling en distributie van water
- • zonder RSZ-NACE code



"Door mijn borduurwerk te delen met anderen ben ik sterker geworden. Ik heb de taal leren spreken, heb mensen ontmoet die ook met ambachten en textiel bezig zijn, en heb contacten gelegd."

Nadia Mohmand

Lies Van Assche is social designer, kunstenaar en kostuumontwerper. Ze neemt textiel als uitgangspunt om artistieke concepten en projecten te ontwikkelen. In 2012 stichtte ze DOEK vzw, een textielplatform en expertisecentrum dat rond mondiale textielambachten, duurzaamheid, talentontwikkeling en cocreatie werkt. Het platform is uitgegroeid tot een diverse 'community' van ontwerpers, kunstenaars, ambachtslui, makers en onderzoekers.

Via DOEK leerde Lies Nadia Mohmand kennen. Nadia is specialist in Afghaanse borduurtechnieken. Met de platsteek maakt zij prachtige geometrische patronen, die heel secuur nageteld moeten worden. Nadia nam in het verleden al deel aan verschillende projecten rond textielambachten. Ze werkte samen met Vlaamse designers en gaf workshops aan jongeren en volwassenen.

Het meester-leerlingtraject liet Lies toe tijd vrij te maken om het ambacht dat haar fascineert, diepgaand te verkennen. Naast borduurtechnieken leerde ze de achterliggende geschiedenis, rituelen en verhalen kennen. De samenwerking tussen Lies en Nadia leidde tot kruisbestuiving en cocreatie. Het Museum aan de Stroom (MAS) legde hun traject audiovisueel vast.



TEGEN

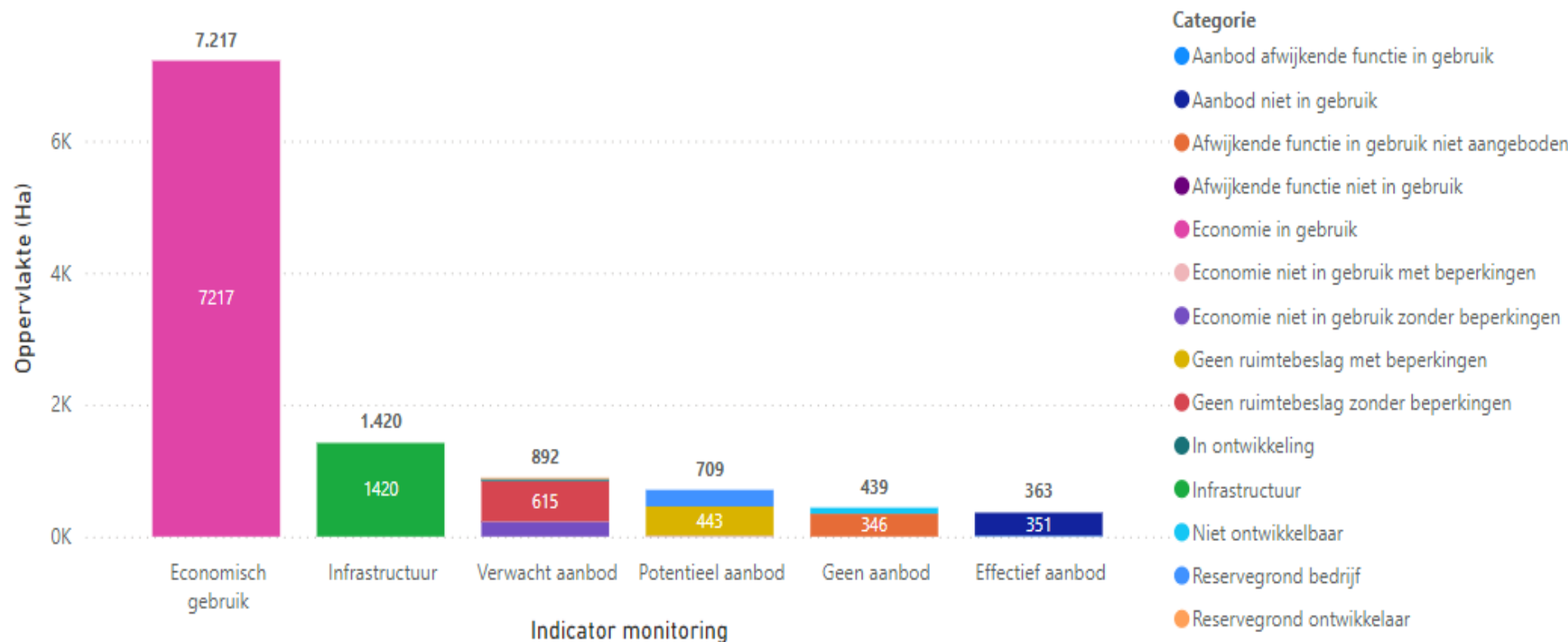
- ▶ Verwevingsbeleid = roeien tegen de stroom op?
- ▶ **Planbaten-planschade bij planologische ruil/compensatieloga**

PRO

- ▶ Schaarste en hogere prijzen, aanleiding tot meer duurzaam/intensiever ruimtegebruik en nieuwe businessmodellen?
- ▶ Opportuniteit leegstaande handelspanden?

Potentieel planologische ruil?

Oppervlakte (ha) per indicator verdeeld per categorie



Complicaties bij bestemming nieuwe terreinen

▶ Juridisch kader?

- RSV voor wat betreft bevoegdheidsverdeling planinitiatiefnemer
- Verzameldecreet, artikel 61?
- Instrumentendecreet (B.S. 3 juli 2023) met recente uitvoeringsbesluiten planbaten/planschade

Financieel?

▶ “Hard voor hard”

- maar bij ruilverkaveling geen planbaten/planschade (dus bestemming én eigendommen uitruilen!)
- onbebouwd woonuitbreidingsgebied?

Temporeel?

- ▶ Compensatie hoeft niet in hetzelfde plan en hoeft niet per se gelijktijdig

Art. 61. Aan titel II, hoofdstuk II, afdeling 1, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van XX XX 2022, wordt een artikel 2.2.6/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2.2.6/1. §1. Als een ruimtelijk uitvoeringsplan een wijziging doorvoert van een zachte bestemming of nabestemming naar een harde bestemming of nabestemming, gaat die bestemmingswijziging gepaard met een gelijktijdige en in oppervlakte minstens gelijke wijziging van harde bestemmingen naar zachte bestemmingen.

Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° harde bestemming: de bestemming van een gebied dat ressorteert onder de categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding “wonen”, “bedrijvigheid”, “recreatie” of “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen”;
- 2° zachte bestemming: de bestemming van een gebied dat ressorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”, “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur”.

De compenserende wijziging naar een zachte bestemming gebeurt op gronden waarvan de realisatie van de tot dan toe geldende harde bestemming door de plannende overheid beleidsmatig niet langer gewenst is.

De compensatie, vermeld in het eerste lid, is naar analogie van toepassing voor het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

De compensatie, vermeld in het eerste lid, is naar analogie van toepassing voor het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

Van de compensatie, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeweken in de volgende gevallen:

- 1° de wijziging naar een harde bestemming beslaat een in omvang beperkte oppervlakte;
- 2° op het grondgebied van de plannende overheid zijn geen gronden meer aanwezig die een harde bestemming hebben waarvan de ontwikkeling beleidsmatig niet langer gewenst is;
- 3° een ander lopend planningsproces, waarbij in oppervlakte minstens gelijke wijzigingen van een harde naar een zachte bestemming worden voorzien;
- 4° de plannende overheid voerde in recent vastgestelde ruimtelijke uitvoeringsplannen in oppervlakte minstens gelijke wijzigingen door van een harde naar een zachte bestemming;
- 5° de bestemmingswijziging is gericht op het zone-eigen maken van bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies; wordt in het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan ook in ruimtelijke uitbreiding voorzien dan geldt de compensatieverplichting voor de oppervlakte van de mogelijke uitbreiding;
- 6° de eventuele toepassing van een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil als vermeld in artikel 2.1.61 en volgende van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

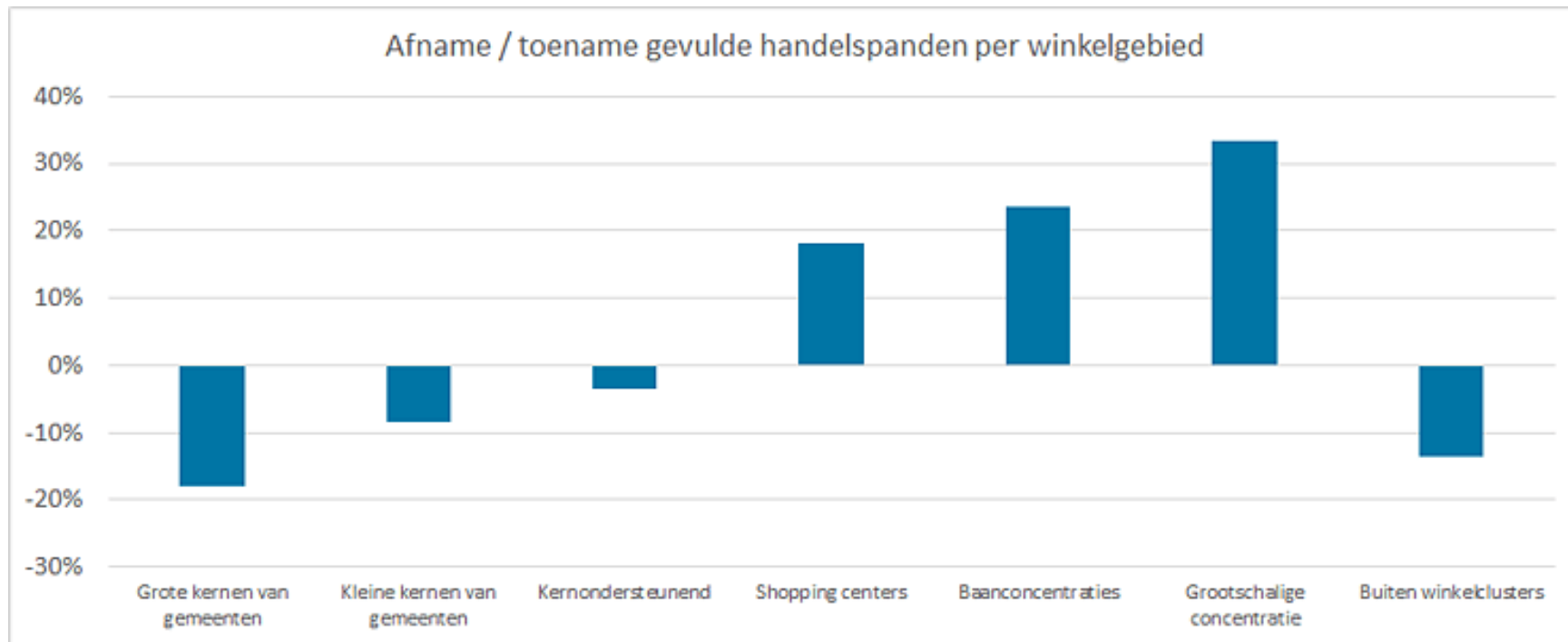
TEGEN

- ▶ Verwevingsbeleid = roeien tegen de stroom op?
- ▶ Planbaten-planschade bij planologische ruil/compensatielocatie

PRO

- ▶ **Opportunititeit leegstaande handelspanden?**
- ▶ Schaarste en hogere prijzen, aanleiding tot meer duurzaam/intensiever ruimtegebruik en nieuwe businessmodellen?

Leegstaande handelspanden en bedrijfsruimten als opportuniteit?



TEGEN

- ▶ Verwevingsbeleid = roeien tegen de stroom op?
- ▶ Planbaten-planschade bij planologische ruil/compensatielocatie

PRO

- ▶ Opportuniteit leegstaande handelspanden?
- ▶ **Schaarste en hogere prijzen, aanleiding tot meer duurzaam/intensiever ruimtegebruik en nieuwe businessmodellen?**

Impact (relatieve) schaarste?

- Bedrijven gedwongen andere keuzes te maken
- Dure verkoopprijzen doen nadenken over meerlagig bouwen, betere benutting eigen perceel door meer aandacht voor gebruik van ruimte voor potentieel gemeenschappelijke functies zoals (vrachtwagen)parkings, Wadi's, groenstructuren,...
- Hogere vastgoedrendementen bieden mogelijkheden voor nieuwe business modellen
- MAAR op bestaande bedrijventerreinen op tempo van nieuwe ingebruikname kavels/gebouwen

VOORWAARDEN OM SCHAARSTE TE BENUTTEN?

- een effectief sturend beheer
- RUP's/verordeningen in functie van rechtszeker kader maar dat niet onnodig alles vastlegt – uitgifteplan is wel adaptief – en dat nieuwe businessmodellen voor gebiedsontwikkeling faciliteert i.p.v. verkavelingslogica betonneert

STRATEGISCHE KEUZE voor bovenlokaal uitgiftebeleid!

WAAROM?

- In elke gemeente elk type vestigingsmilieu?
- In elk gemeente dezelfde rol voor vastgoedinvesteerders, in het bijzonder KMO-units?
- Waar toplocaties te voorzien waarbij ruimte gereserveerd wordt voor gewenste niches en speerpuntsectoren? Hoe dan omgaan met druk op de ruimte?
- Waar grote energievragers? Waar energienetwerken versterken omwille van opportuniteiten energieproductie? Waar energievraag proberen te spreiden doorheen de dag?
- Visie op beter benutten, verdichten & verharderen versus groenblauw...elk terrein onder de loupe...
- Meer aandacht voor leegstand en hoe die opnieuw invullen
- ...

bovenlokaal uitgiftebeleid

WAT?

- Visie op gewenst profiel bedrijventerreinen/vestigingsmilieus doorvertalen in uitgiftecriteria/uitgifteplannen, niet alleen voor nieuwe uitgifte maar ook voor toestemming tot doorverkoop
- Hefbomen zoeken voor effectief beheer
- Afspraken tussen de verschillende aanbieders/ontwikkelaars!
- Vestigingsadviesbeleid organiseren om juiste bedrijf op juiste plaats = maar relevant als georganiseerd over diverse types vestigingsmilieus

HOE?

- <https://www.vlaio.be/nl/vlaio-netwerk/ondersteuning-bovenlokaal-uitgiftebeleid>
- Kosteloze ondersteuning als meerdere gemeenten willen samenwerken rond een bovenlokaal uitgiftebeleid!
- + mogelijkheden voor subsidiëring gebiedsregisseur!