

SPAVING SPACE

Een boekje met inspirerende ambities
voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik
op bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

VOORWOORD

We kennen West-Vlaanderen als een dynamische KMO-provincie waarin de maakindustrie een belangrijke rol speelt. Om in te spelen op de gedrevenheid van deze bedrijven is het de ambitie van de provincie West-Vlaanderen om op een duurzame manier ruimte voor bedrijvigheid te creëren. Daarbij worden 3 sporen bewandeld, namelijk het bestemmen van nieuwe terreinen, de activatie van reeds bestemde gronden en het inzetten op een zuinig ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen.

We kunnen immers ook zonder open ruimte aan te snijden extra ruimte voor bedrijvigheid creëren. Dit stelt ook het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen waarin de regering de ambitie formuleert om de bebouwde ruimte slimmer te gebruiken, met het oog op de Europese doelstelling van 0% extra ruimtebeslag tegen 2040.

Het realiseren van deze doelstelling, vereist het verkennen van mogelijkheden naar zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Dergelijk onderzoek is niet enkel nodig vanuit het beschermen van open ruimte en natuur, maar ook vanuit het beschermen van talrijke

andere functies waar de maatschappij nood aan heeft, zoals bedrijvigheid, wonen, landbouwgrond, weginfrastructuur. Want één ding is zeker, onze ruimte is beperkt.

Vanuit het bewustzijn van de schaarsheid van onze ruimte, stelde de provincie West-Vlaanderen ons onderzoeksteam aan voor de verkenning van de mogelijkheden voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en bedrijfspercelen.

In dit onderzoek gingen we samen met diverse stakeholders, waaronder bedrijven, middenveldorganisaties, overheidsafdelingen, intercommunales, projectontwikkelaars, architecten en studiebureaus, op zoek naar alternatieven voor de gangbare invullingen van bedrijventerreinen binnen de West-Vlaamse context.

Het resultaat van deze verkenning zijn zes ambities voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in West-Vlaanderen. De zes ambities vallen samen met zes verschijningsvormen van zuinig ruimtegebruik, die zowel afzonderlijk als samen zouden kunnen voorkomen.

- 1. Ruimte-optimalisatie van een bedrijf**
- 2. Functies delen op een bedrijventerrein**
- 3. Tijdelijke en flexibele benutting van ruimte op een bedrijventerrein**
- 4. Functies op een bedrijventerrein delen met de buurt**
- 5. Mengen van functies op een bedrijventerrein**
- 6. Stapelen van een bedrijventerrein**

Het verzamelen van dit traject in dit boekje heeft als voornaamste doel meer mensen te inspireren en aan te zetten tot nadenken over en handelen naar zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. U vindt hierin dus vooral stof tot nadenken. Daarna zal u beslissen of u de ambities haalbaar acht of niet. Uiteraard hopen wij van wel. Maar moest dit niet zo zijn, neemt u dan ook de volgende stap, zoekt u dan verder naar hoe het wel kan? Verschillenden gingen u voor en dit boekje toont, voor ons, dat dit de moeite loont.

Het onderzoeksteam vanuit Common Ground en Bopro, Karolien Van Dyck - Stefanie Cornut - Glynn Van Nieuwenhuyse

info@common-ground.eu

LEESWIJZER

Dit boekje is opgebouwd rond zes ambities voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen, die voortkomen uit een onderzoekstraject in opdracht van de provincie West-Vlaanderen, met steun van Departement Omgeving. We beschrijven de ambities aan de hand van enkele kansen en uitdagingen die ze met zich meebrengen. Het succes van elk van de ambities is bovendien erg contextafhankelijk. Daarom formuleerden we ook enkele 'versnellers'. Dit zijn zaken die de context kunnen optimaliseren voor het sneller realiseren van de ambitie.

Het formuleren van de ambities vormde vervolgens de aanzet voor de uitwerking van twee onderzoekscases, die de ambities verder verdiepten. Beide cases zijn hierin dus ook beschreven.

- **Case Torkonje:** past de ambitie van een verticaal bedrijventerrein toe op een reëel bedrijventerrein
- **Case Grensland:** gaat op zoek naar ruimtelijke aanknopingspunten om de transitie naar zuinig ruimtegebruik te realiseren op een reeds bestaand bedrijventerrein

Daarnaast voedden de cases ook de lijst van aanbevelingen voor acties die nodig zijn vanuit overheid, terreinbeheerders, de bedrijfswereld,..., om zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen mogelijk te maken. Deze lijst van aanbevelingen werd verwerkt tot een actieplan, vanaf pagina 20 "Aanbevelingen voor actie".

Tot slot, vindt u helemaal achteraan ook een beschrijving van de context van deze opdracht en het traject waarin de ambities, de cases en het actieplan tot stand kwamen.

Voetnoot bij de inhoud

Zowel de ambities als de bijhorende kansen, uitdagingen en versnellers zijn een weerslag van het werk dat tot stand kwam in gesprekken en workshops met stakeholders. Hierbij streefden we naar een verkenning van de thematiek, niet naar een technische haalbaarheidsstudie. We focussen dan ook sterk op de mogelijkheden omdat - volgens ons - het verkennen van de onmogelijkheid, ons geen stap dichterbij brengt bij zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Toch is het belangrijk om bij de uitwerking van deze ambities op het terrein steeds rekening te houden met de context, aangezien deze kan bepalen of een bepaalde maatregel ook werkelijk resulteert in een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

OVERZICHT

AMBITIES EN CASES

8 ◀

**RUIMTES EN FUNCTIES DELEN
OP HET BEDRIJVENTERREIN**



6 ◀

RUIMTE-OPTIMALISATIE VAN EEN BEDRIJF



10 ◀

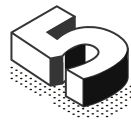
**TIJDELIJK EN FLEXIBEL
BENUTTEN VAN RESTRUIMTE**



12 ◀

**RUIMTES EN FUNCTIES DELEN
MET DE BUURT**





**MENGEN VAN FUNCTIES
OP HET TERREIN**

► 14



EEN VERTICAAL BEDRIJVENTERREIN

► 16

CASE TORKONJE: een onderzoeksontwerp

► 17



AANBEVELINGEN VOOR ACTIE

► 20

CASE GRENSLAND: strategieën op een bestaand bedrijventerrein

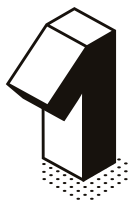
► 25



SAVING SPACE

Situering van het project

► 30



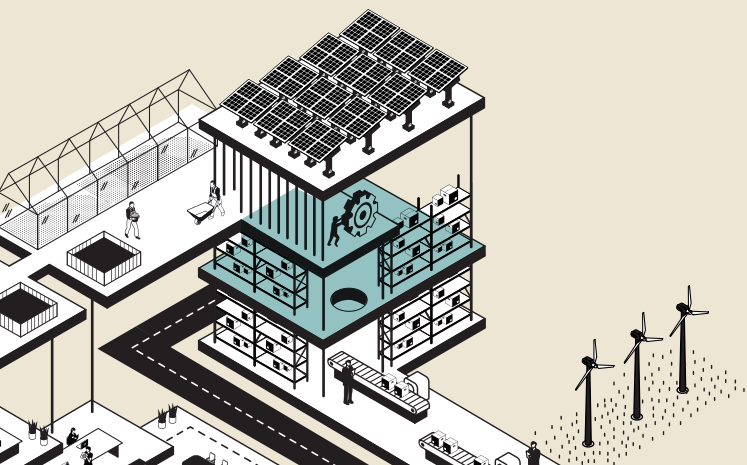
RUIMTE-OPTIMALISATIE VAN EEN BEDRIJF

AMBITIE

Op de meeste bedrijventerreinen heeft elk bedrijf haar eigen gebouw of gebouwen. Een ruimte-optimalisatie van elk van die bedrijfsgebouwen, kan op niveau van het terrein wel wat ruimte besparen. Zeker wanneer bij dergelijke oefening ook gezocht wordt naar 'wat de hoogte in kan'.

Klassiek hebben de meeste bedrijfsfuncties een plek op het gelijkvloers. En voor productieprocessen gaan we er bijna vanuit dat deze zich niet op een niveau kunnen bevinden. Toch zien we dat waar de ruimte schaars is, bedrijven toch mogelijkheden vinden om de hoogte in te gaan.

Zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen houdt in dat we deze kansen onderzoeken en optimaal benutten, ook wanneer we (nog) niet op de fysieke limieten van de ruimte stoten. Dat bedrijven hun ondersteunende functies (vergaderzalen, kleedkamers, refter, ...) zo weinig mogelijk voorzien op het gelijkvloers, vinden we dan alvast een evidentie.



KANSEN

- **Besparing op exploitatiekosten:** Een verticaal gebouw is vaak compacter dan een horizontaal gebouw, waardoor diverse exploitatiekosten lager zullen zijn zoals bijvoorbeeld energie.
- **Bestendinging op bestaande locatie:** Wanneer een bedrijf wil uitbreiden maar de mogelijkheden volgens de klassieke wijze beperkt zijn, kan een optimalisatie toch voldoende extra ruimte geven om op de huidige locatie te blijven. Vooral bedrijven die sterk lokaal verankerd zijn, omwille van personeel en leveranciers, hebben hier baat bij. Maar ook voor bedrijven die opereren binnen strikte milieuregelgeving kan dit een interessantere optie zijn dan een verhuis.
- **Efficiëntere productieprocessen:** Het herbekijken van productieprocessen kan leiden tot een ruimtebesparing met efficiëntie- en rendementswinst, bijvoorbeeld door de tijdswinst die gerealiseerd wordt doordat de afstanden tussen bedrijfsonderdelen verkleinen.
- **Ergonomische winst:** Een optimale lay-out van een bedrijf kan, bijvoorbeeld door het verkorten van looplijnen of rijafstanden, ook zorgen voor een ergonomisch betere werkplek die stressverlagend werkt voor de operatoren.



- **Hogere vastgoedwaarde:** Door in het ontwerp van nieuwe bedrijfsgebouwen een bepaalde flexibiliteit voor optimalisering te voorzien, kan de vastgoedwaarde hoger zijn.



UITDAGINGEN

- **Hogere bouwkost:** een verticaal gebouw is duurder dan een horizontaal gebouw omwille van stabiliteitsingrepen, ingrepen voor trillingen en extra kosten om te voldoen aan de brandvoorschriften.
- **Hogere productiekost:** het in de hoogte brengen van (delen van) het productieproces kan extra productiekosten met zich meebrengen, bijvoorbeeld omdat er meer arbeidsuren noodzakelijk zijn om de taken uit te voeren.
- **Veiligheidsvoorschriften:** staan niet alle optimalisatiemogelijkheden toe, bijvoorbeeld omwille van veiligheid voor de werknemers in het proces of voedselveiligheid.
- **Ruimtelijke context:** niet op elke locatie is het wenselijk om hoger te bouwen. De ruimtelijke context is hierin bepalend.

VERSNELLERS



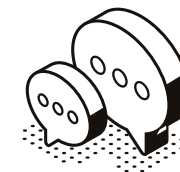
- **Flexibele** bedrijfsgebouwen maken het optimaliseren ervan eenvoudiger.
- **Ruimte- optimalisering als eerste onderzoeksoptie bij een ruimtevraag:** Elke sector, type product en productieproces zal andere vormen van ruimtelijke optimalisatie kunnen doorvoeren. Afhankelijk van het profiel van een bedrijf kan advisering op maat door experts in productieproces, technologie, automatisering, interne logistieke organisatie, stabiliteit of zelfs brandregelgeving tot de meest rendabele en ruimtebesparende oplossingen komen.
- **Bedrijfs grootte:** Hoe groter het bedrijf, hoe waarschijnlijker het is dat een bedrijf de investering kan overwegen.
- **Type productieproces:** Sommige productieprocessen lenen zich perfect om gestapeld of verticaal georganiseerd te worden. Zeker indien veel automatisatie in het proces plaatsvindt (geautomatiseerde productie, automatische stapel- magazijnen). Ook een compactere (verticale) koelcel is veel energie-efficiënter. In een verticaal gestapeld proces kan ook de zwaartekracht benut worden, wat een productieproces misschien net eenvoudiger of efficiënter

maakt. Verticale verschillen creëren ook de mogelijkheid tot verschillende warmtezones, wat bijvoorbeeld in de voedingssector bruikbaar kan zijn.

- **Hogere grondprijzen:** Zuiver qua investeringskost zal een verticale stapeling van het productieproces of gestapelde productieplateau's hoger uitkomen, en vermoedelijk de kostprijs voor de aankoop van een groter perceel niet compenseren (extra kosten door brandvoorschriften, stabiliteitsingrepen, trilling). Dit kantelpunt kan in de toekomst echter verschuiven, wanneer de grond schaarser en meer gegeerd wordt. Een extra productielaag aanbrengen in een reeds bestaande hal is vaak op economisch vlak wel het onderzoek waard.
- **Adviesaanbod:** Een kantelmoment in een bedrijf (krimp, groei, overname, ...) is het ideale moment om een ruimte-optimalisatie te overwegen. Gezien elke sector, type product en productieproces andere mogelijkheden schept, is advies op maat cruciaal.



VOORBEELDEN IN DE PRAKTIJK



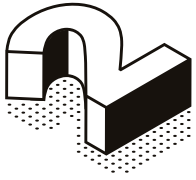
Logistiek dienstverlener Van Rooijen heeft haar magazijn in Turnhout uitgerust met een **parkeerdak**. Op deze manier bespaart het bedrijf in de aankoop van bedrijfsgrond én wordt de veiligheid op de site verhoogd. De personenwagens van het personeel worden op deze manier immers gescheiden van het vele vrachtverkeer dat door de logistieke processen wordt gegenereerd.

→ www.zoontjens.nl/projecten/logistiek-magazijn-van-rooijen-turnhout-belgie

Agristo probeert op verschillende manieren de ruimte op haar percelen steeds optimaler te benutten. Er is immers een sterke groei in de sector te verwachten en de inplanting van een volledig nieuwe productiesite, die zich steeds nabij de aardappelteelt moet bevinden, is niet vanzelfsprekend. Nieuwe parkings worden daarom gestapeld en/of ondergronds voorzien, bestaande productielijnen worden verticaal uitgebreid. Volautomatische productie- en vrieshuizen zijn ruimtebesparend en kunnen hierdoor ook makkelijk de hoogte ingaan. Ook opslag van bepaalde materialen kan op verdieping gebeuren.

De voormalige textielabriek Callens werd omgevormd tot een depot voor de technische diensten van Stad Kortrijk. Vanuit het oogpunt van efficiëntie wilden ze zoveel mogelijk in de **hoogte stapelen** en het interne transport op de site zo optimaal mogelijk organiseren. De **ateliers op de hogere verdieping** zijn bereikbaar via een - in de winter verwarmd - hellend vlak en zijn bereikbaar via de goederenlift. Een groot deel van de site kon hierdoor open ruimte blijven, en biedt hierdoor een buffer naar de omliggende woongebieden. Momenteel werd deze als bloemenweide ingericht, maar er wordt onderzocht hoe deze vrije zone op lange termijn voor de bewoners een nog betere invulling kan krijgen.

→ www.kortrijk.be/zeven-diensten-depot-102



RUIMTES EN FUNCTIES DELEN OP HET BEDRIJVENTERREIN

AMBITIE

Elk bedrijf heeft nood aan ruimte voor tal van functies die niet behoren tot de kernactiviteit van het bedrijf. Door deze functies gezamenlijk te organiseren kunnen de voorzieningen efficiënter gebouwd en ruimtes en functies delen op het bedrijventerrein benut worden dan wanneer elk bedrijf deze allemaal afzonderlijk zou voorzien. Voorbeelden hiervan zijn cateringfaciliteiten, parking, kwalitatieve en veilige verbindingen en toegangen voor trage weggebruikers, afvalverzameling, regenwater- en groenbuffers, sanitair, receptie, vergaderzalen, (reserve) stockage,...

Bepaalde bedrijfsverzamelgebouwen voorzien reeds een aantal van deze voorzieningen voor hun gebouwgebruikers, maar de uitwisseling zou ook, al dan niet gefaciliteerd door een derde partij, tussen 2 of enkele bedrijven kunnen plaatsvinden zonder dat hiervoor nieuwe of aparte gebouwen worden voorzien.



KANSEN

- **Schaal- en synergievoordelen:** Het gezamenlijk organiseren van bepaalde functies kan leiden tot schaal- en synergievoordelen die zich vertalen in lagere kosten, betere dienstverlening, hogere kwaliteit van de omgeving, ...
- **Aantrekkelijk werkomgeving:** het delen van functies kan een katalysator zijn voor het verhogen van de omgevingskwaliteiten van het bedrijventerrein. Dit verhoogt de aantrekkelijkheid ook voor de (potentiële) werknemer.
- **Positief imago:** duurzaamheid wint aan belang. Een ruimtezuinig bedrijventerrein straalt daardoor positief af op de betrokken bedrijven.
- **Katalysator voor innovatie:** innovatieve bedrijventerreinen trekken innovatieve bedrijven aan.
- **Ontzorging:** Door een aantal zaken collectief te voorzien, kan ook het beheer hiervan centraal of door een gezamenlijke partij gebeuren. Dit geeft mogelijkheden voor een bedrijf om zich meer focussen op haar eigen bedrijfsspecifieke ruimtes en processen.
- **Flexibiliteit in bedrijfsruimte:** Het is erg moeilijk voor bedrijven om de ruimtebehoefte op lange termijn in te schatten omdat deze ook

afhankelijk is van ontwikkelingen op macroniveau. Door in te zetten op gedeelde ruimtes en functies zoals kleedruimtes en douches kunnen bedrijven gemakkelijker hun ruimtegebruik aanpassen aan hun veranderende noden. Als de niet proces-specifieke ruimtes en functies in een gezamenlijk gebouw zijn ondergebracht, is groei of krimp hiervan eenvoudiger op te vangen.

- **Multifunctionaliteit van bedrijfsgebouwen:** Afhankelijk van het type proces, zal een bedrijf een andere tewerkstellingsgraad kennen, of een andere verdeling kennen tussen bedrijfsruimte waar arbeiders aan de slag gaan, kantoor- of vergaderruimte, ... Door een aantal van deze functies (gedeeltelijk) in gezamenlijke ruimtes onder te brengen, moeten de bedrijven deze functies minder op hun maat in de eigen productie-eenheid voorzien. De eigenlijke bedrijfsgebouwen kunnen hierdoor zonder grote aanpassingen eenvoudiger benut worden door een breder scala aan bedrijven, waardoor ze multifunctioneler worden.
- **Snel schakelen:** Het bouwen van nieuwe kantoor-, opslag- of productieruimtes vergt tijd. Door ruimte te delen zijn er meer mogelijkheden voor bedrijven die nood hebben aan extra ruimte op korte termijn.
- **Sociale cohesie:** Wanneer bedrijven ruimte met elkaar delen, hebben ze meteen ook meer contact met elkaar. Dit laat hen toe sneller en vaker kennis met elkaar te delen, wat kan leiden tot nieuwe synergiën op het bedrijventerrein.

UITDAGINGEN



- **Afhankelijkheid:** Bedrijven hebben de gewoonte om binnen hun eigen perceel- en bedrijfsgebouwen alles zelf te beheren. Ze bouwen en organiseren alles naar hun wens en conform de wetgeving én zijn als enige gebruikers eenvoudig in staat om het gebruik bij te sturen waar nodig. Deze autonomie zal men deels moeten afstaan wanneer men ruimtes of functies op een terrein gaat delen.
- **Gezamenlijke verantwoordelijkheid:** Er zijn steeds enkele bedrijven die niet willen investeren in gedeeld ruimtegebruik, wat de voordelen van gedeeld ruimtegebruik uitholt: een centrale parkeertoren met trage wegen naar de verschillende bedrijven verliest deels zijn meerwaarde als deze wegen door bepaalde bedrijven toch nog gebruikt worden voor wagens. Anderzijds zijn bepaalde voordelen merkbaar voor alle bedrijven, ook indien ze niet investeren: indien er een gemeenschappelijke groenbuffer ontstaat door verschillende individuele groenbuffers samen te brengen, genieten ook de bedrijven die niet investeren van deze kwaliteitsvolle ruimte, wat tot wrevel kan leiden of onwil bij de andere bedrijven om er toch op in te zetten.
- **Strikte regelgeving op bedrijventerreinen:** In veel bedrijventerreinen gelden strikte regels over de activiteiten die toegestaan zijn.

Daarnaast zijn er ook duidelijke regels over de buffers (regenwater/groen) die rond individuele gebouwen voorzien moeten worden. Deze regels maken de context om ruimte te delen moeilijker en resulteren soms in een weinig zuinige en zinvolle benutting van het terrein.

- **Fiscale en juridische organisatie:** gedeelde ruimtes en zeker ook gedeelde eigendommen, vragen een andere aanpak en organisatie dan bij een klassieke eigendomsstructuur, denk hierbij aan het aangaan van leningen of bescherming bij het faillissement van een andere partij

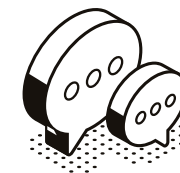
VERSNELLERS



- **Aanwezigheid van een parkmanager** die het centrale gebouw en de gedeelde faciliteiten beheert, maakt het voor bedrijven gemakkelijker om een deel van de autonomie af te staan. Aangezien deze partij bovendien gespecialiseerd is in het beheren van gedeelde ruimtes, beschikken ze veelal meer over de nodige kennis en skills, én kan ook het te dragen risico voor het delen van de ruimtes inbegrepen zijn in het dienstenpakket van deze partij.
- **Diversiteit van bedrijven:** hoe diverser de verschillende partijen op een bedrijventerrein, hoe meer complementariteit er te vinden is. Zeker voor parkeerplaatsen is diversiteit een troef.

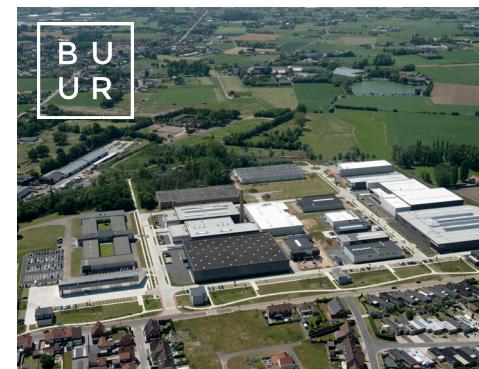


VOORBEELDEN IN DE PRAKTIJK



T'Veer is een **maatwerkbedrijf** dat zo'n 600 werknemers tewerkstelt in grote productieruimtes op bedrijventerrein Grensland Menen en "in enclaves" ter plaatse bij andere bedrijven, zeer vaak ook op het terrein zelf. Daarbij hebben ze de expertise en mensen in huis om diverse langlopende of korte opdrachten te volbrengen. Door deze manier van werken is het bedrijf genoodzaakt zichzelf vaak te herorganiseren, om de verschillende opdrachten steeds een plaats te geven binnen de beschikbare ruimtes. Door hun flexibele werkwijze benutten ze op de industriezone Grensland Menen ook vrijgekomen ruimtes in andere panden.

→ www.tveer.com



Vanaf 2010 werd de **oude Bekaert Textiles** site geconverteerd tot de **KMO-zone Groenbek** in Waregem. Tussen de magazijnen en woningen aan de overzijde van de Hoogmolenstraat is een kantorenstrip voorzien: de kantoren vormen een tussenschaal tussen magazijnen en woningen. Een bedrijfsleider koopt een footprint binnen de strip en deelt zijn parking met de andere kantoorthouders. De groene parkeerstrip betekent niet enkel een meerwaarde voor de werknemers en bedrijven, maar de speelelementen en het petanqueveldje worden volop door de buurt gebruikt. Een wandelpad in de kantorenstrip vormt een onderdeel van een wandellus door Groenbek: het bedrijventerrein is hierdoor ook in het weekend niet verlaten.

→ bedrijveninvesteringzone.biz/

→ www.leiedal.be/bedrijventerrein/groenbek

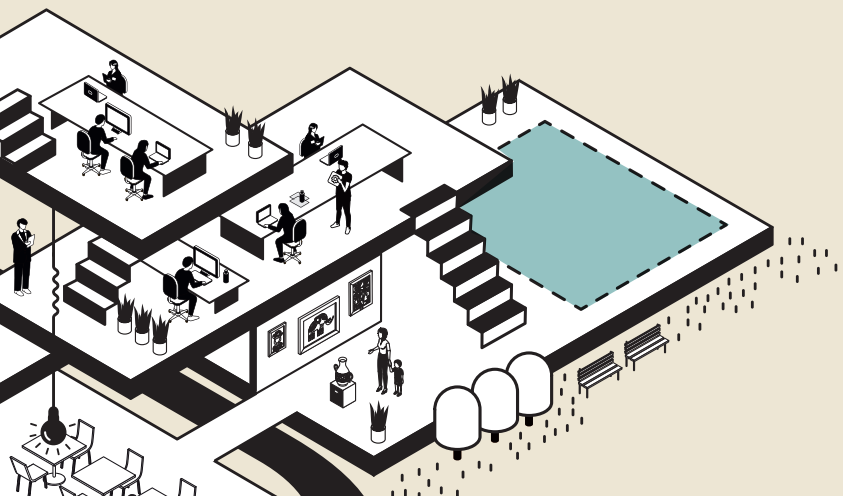


TIJDELIJKE EN FLEXIBELE BENUTTING VAN RESTRUIMTE

AMBITIE

De ruimtebehoefte van bedrijven is afhankelijk van de economische conjunctuur, innovaties die de markt betreden, ... Daarom is het moeilijk om hun toekomstige ruimtebehoefte correct in te schatten. Om geen risico's te nemen voorzien bedrijven liefst reserveruimte (al dan niet reeds bebouwd), die dan vaak een tijdlang onbenut blijft. Wie dit niet doet (of kan) moet in een groeifase vaker dan gewenst verhuizen.

Bij zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik streven we ernaar geen enkele ruimte onderbenut te laten, en dus zoveel als mogelijk te verdichten. Vanzelfsprekend zoeken we dus naar mogelijkheden voor rest- of reserveruimte. Door ruimteoverschot tijdelijk en flexibel te verhuren behoudt de bedrijfseigenaar de voordelen van zijn reserveruimte, wordt tegelijkertijd de ruimte wel efficiënter benut en worden eveneens oplossingen gecreëerd voor andere bedrijven met een tijdelijke of variërende ruimtevraag.



KANSEN

- **Inspelen op actuele ruimtebehoefte:** Door restuurimte tijdelijk en flexibel te verhuren kan een bedrijf inspelen op de economische conjunctuur en kan de bedrijfsruimte optimaal benut worden zonder te vaak te verhuizen. Ook indien veel ruimte noodzakelijk is voor tijdelijke pieken door projectwerk of seizoensgebonden effecten, kan deze overschot aan ruimte op andere momenten ook efficiënt benut worden.
- **Korte termijn oplossingen voor ruimte-overschot en -tekort:** Gebruikers met nood aan een oplossing op korte termijn kunnen snel en flexibel geholpen worden, zonder hoge aanloopkosten.
- **Wendbaarheid:** Tijdelijk testen van een nieuwe locatie in een andere regio, of net extra ruimte in de buurt van het bestaande bedrijf is mogelijk.
- **Kostenbesparing:** De gegenereerde winsten kunnen de investering in een (op de groei voorzien) pand betaalbaar houden voor de bedrijfseigenaar. De kosten aan het pand worden bijgevolg meer proportioneel ten opzichte van de bedrijfsactiviteit.
- **Flexibiliteit:** Door het flexibel verhuren van strategische restuurimte kan een bedrijf voldoen aan bijvoorbeeld een verplichte benuttingsgraad uit de voorschriften bij uitgifte van het terrein, indien de verwachte groei nog niet werd gerealiseerd.



- **Niet-noodzakelijke restuurimte:** op bestaande, oudere bedrijventerreinen is vaak restuurimte of onderbenutte ruimte aanwezig die niet langer als een strategische reserve voor een bedrijf noodzakelijk is. Activatie van deze gronden kan ruimte creëren voor nieuwe bedrijvigheid. Minder evident te activeren reststukken van percelen kunnen dan weer benut worden voor het invullen van andere noden in een bedrijventerrein (zoals collectieve voorzieningen, extra parkeerruimte, een veilige doorsteek voor zachte weggebruikers,...).



UITDAGINGEN

- **Andere focus:** Vastgoed is meestal niet de kerntaak van de bedrijfseigenaar op een bedrijventerrein. Hoewel er zeker winsten te halen zijn door het tijdelijk verhuren van restuurimte, wil de bedrijfsleider zich liever focussen op het uitbouwen van de eigen activiteiten.
- **Strikte regelgeving:** Ook de hurende bedrijven moeten zich houden aan de geldende voorschriften van het bedrijventerrein. Dit kan het aantal potentiële gebruikers beperken of belemmerend zijn om een interessante mix aan types bedrijven samen te brengen.

- **Doorgedreven opdeling:** ook grotere percelen en gebouwen blijven noodzakelijk om regionale spelers een plek te blijven bieden op bedrijventerreinen. Een te grote opdeling van de ruimte zal ervoor zorgen dat voor deze spelers elders (op een nieuw aan te snijden terrein?) een plaats wordt gezocht.



VERSNELLERS

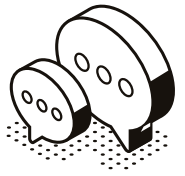
- **Interesse van vastgoedspelers:** Bepaalde vastgoedspelers zetten in op deze trend van deeleconomie, door zelf gedeelde bedrijfsruimtes aan te bieden of te faciliteren. Ook de formule "sale-and-rent/lease-back" geeft bedrijfseigenaren de mogelijkheid om slechts het noodzakelijke deel van hun panden te huren, de vastgoedspelers hebben dan tegelijkertijd de mogelijkheid om de restruimte efficiënt te verdichten en te benutten.
- **Aanwezigheid van een parkmanager** die kennis heeft van de situatie bij verschillende bedrijven op een terrein kan hierdoor opportuniteiten voor (tijdelijk) gedeeld ruimtegebruik detecteren. Goede contacten en heldere contracten dekken het risico voor beide partijen.
- **Inzetten op flexibiliteit vanaf ontwerp:** Door bij het ontwerp van een gebouw rekening te houden met eventueel verhuur van bepaalde delen, kan hier later

makkelijk voor gekozen worden. Denk aan de ontsluiting van inkom, sanitair, refter, vergaderzalen of de mogelijkheid tot het voorzien van mobiele of demontabele wanden tussen verschillende modules. Met het oog op de toekomstige waarde van het gebouw is het zinvol om een bedrijfsgebouw voldoende generiek te ontwerpen en speciale ingrepen op maat van één bedrijf te beperken (waar dit uiteraard haalbaar is voor de bedrijfsvoering).

- **Overzicht van vraag en aanbod:** een handige en ondersteunende tool zou vraag en aanbod binnen een bepaalde omgeving kunnen verbinden met elkaar.
- **Type bedrijf:** Zeker startups hebben een zeer moeilijk in te schatten ruimtegebruik en dus nood aan flexibele formules.
- **Een juridisch kader:** Goede contacten en heldere contracten dekken het risico voor beide partijen.



VOORBEELDEN IN DE PRAKTIJK



Stockspots is een digitale marktplaats waar goederenopslag en bijhorende diensten kunnen worden aangeboden of gehuurd. Zowel de aanbieders als huurders krijgen op deze manier meer flexibiliteit voor het opvangen van seizoenspieken, eenmalige opdrachten, snelle groei- of krimpscenario's, waarbij de anders lege ruimte benut en gevaloriseerd wordt.

→ portal.stockspots.eu/index.html



Het **bedrijvenpark KOBAR** is het resultaat van de herontwikkeling van de voormalige Barco-site in Kuurne door ontwikkelaar Futurn en investeerder Koramic. Via een formule van sale-and-lease back werd een deel van de site aangepast aan de nieuwe noden van Barco op het terrein, de overige ruimte die vrijkwam door een gedeeltelijke verhuur van haar activiteiten werd vervolgens herontwikkeld.

→ <https://www.futurn.com/nl/projecten/kobar/>



Onder invloed van de economische conjunctuur werd het bedrijfsgebouw voor **AVC op bedrijventerrein Evolis** kort na de ingebruikname in 2010 te groot voor haar activiteiten. Sindsdien verhuurt het bedrijf daarom zelf enkele ruimtes in haar gebouw aan start-ups. In het verleden werden ook al ruimtes als tijdelijke logistieke ruimtes verhuurd, maar door de hernieuwde groei van AVC werden deze ruimtes terug zelf ingenomen. Door het multifunctionele ontwerp van het gebouw, kunnen de bedrijven gemeenschappelijk gebruik maken van de inkom, sanitair, refter en vergaderzalen; verschuifbare wanden in de hangar laten dan weer een flexibele indeling van de werk- of opslagruimte toe.

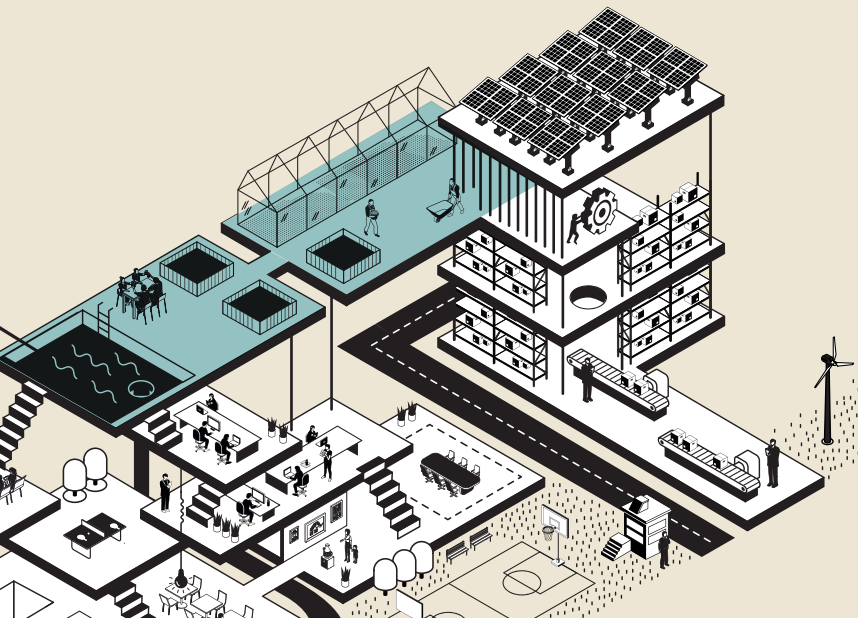
4

RUIMTES EN FUNCTIES DELEN MET DE BUURT

AMBITIE

Meervoudig ruimtegebruik op een bedrijventerrein hoeft zicht niet te beperken tot de bedrijven op het terrein. Ook voor de omgeving kan een bedrijventerrein faciliteiten ter beschikking stellen.

Op deze manier wordt de beschikbare ruimte efficiënter benut en kan andere ruimte gevrijwaard blijven of anders benut worden. Partijen uit de buurt zullen vaak op andere tijdstippen kunnen gebruik maken van de faciliteiten, wat deze menging zeker compatibel maakt en de gangbare werking van het terrein ook niet hoeft te verstoren.



KANSEN



- **Kostenbesparing:** Noodzakelijke functies op bedrijventerreinen (de bufferzones, waterberging,...) kunnen een meervoudige functie krijgen, waardoor de kosten ervan makkelijker te dragen of verantwoord zijn.
- **Rendement:** Het gebruik van bepaalde functies of ruimtes kan gepaard gaan met een huurprijs die (een deel van) de investerings- en organisatiekosten dekt.
- **Werknemervredigheid:** met het oog op een meervoudige functie zullen bedrijventerreinen een aantrekkelijkere aankleding krijgen dan nu vaak het geval is. Dit komt niet enkel de buurt ten goede, maar ook de werknemers van de gevestigde bedrijven op het terrein krijgen een aangenamere werkomgeving én de uitstraling van de bedrijven zelf verhoogt.
- **Kansen voor rekrutering:** het delen van functies met een onderwijsinstelling uit de omgeving kan ook bijdragen aan de rekrutering van nieuw talent.
- **Lokale verankering:** Door bepaalde ruimtes of functies van het bedrijventerrein te delen met de buurt komen beide partijen op een positieve manier in contact met elkaar. Zowel de bedrijven als de buurt leren de noden van de anderen kennen, wat een wederzijds begrip ten goede komt.

- **Sociale controle:** Bedrijventerreinen zijn door hun homogene functie zeer stil en verlaten na de werkuren tijdens de week en in het weekend. Wanneer het terrein net op deze momenten toegankelijk wordt voor andere partijen, verhoogt de sociale controle.



UITDAGINGEN

- **Verdringing:** Het aantrekken van mensen en functies naar een bedrijventerrein kan ertoe leiden dat deze op termijn de bedrijfsfuncties gaan verdringen. Dit kan ervoor zorgen dat nieuwe ruimte voor bedrijvigheid moet gezocht worden, wat tegenstrijdig kan zijn met de ambitie om net een zuinig ruimtegebruik te realiseren.
- **Andere focus:** Vastgoed is meestal niet de kerntaak van de bedrijfseigenaar op een bedrijventerrein. Hoewel er zeker winsten te halen zijn door het delen van ruimtes, wil de bedrijfsleider zich liever focussen op het uitbouwen van de eigen activiteiten.
- **Strikte regelgeving:** maakt het moeilijk om faciliteiten op een bedrijventerrein te laten gebruiken door externen zoals de buurtbewoners.

VERSHELLERS



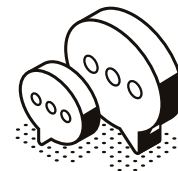
- **Denk 4D:** Om een zo volledig mogelijk zicht te krijgen op ruimte die gedeeld kan worden dient men ook de tijd in beschouwing te nemen: bepaalde ruimtes kunnen niet continu gedeeld worden, maar wel in bepaalde tijdzones en/of bepaalde periodes. Bijvoorbeeld:
- **Tijdzone:** parking van een bedrijf wordt voornamelijk tijdens de werkuren gebruikt, terwijl een naburige fitnessclub vooral bezoekers buiten de werkuren heeft.
- **Tijdperiode:** een tuinmeubelenfabrikant heeft wellicht meer ruimte nodig in de lente- en zomermaanden, terwijl een bedrijf in kerstdecoratie eerder piekt in de wintermaanden.
- Aanwezigheid van een **'connector' / projectregisseur** die
 - de verbinding zoekt met de buurt
 - de verbinding zoekt met gemeente om grote ruimtevragers (andere dan bedrijven) te identificeren.
 - op zoek gaan naar aanvullende functies die zowel interessant zijn voor de buurt als voor werknemers.
 - De gedeelde functies actief promoot.

Dergelijke 'connector' kan een parkmanager zijn maar ook een intercommunale, een middenveldorganisatie, iemand bij de lokale of bovenlokale overheid die deze rol krijgt ...

- **Flexibiliteit in de bedrijfsgebouwen:** De ruimtes die gedeeld worden met de buurt zijn best apart toegankelijk. Op die manier is er geen vrees dat 'onbevoegden' andere ruimtes kunnen betreden.
- **Flexibele bestemmingsvoorschriften:** hiermee zou een grotere variatie van activiteiten mogelijk kunnen gemaakt worden op bedrijventerreinen die interessanter zijn voor dubbel gebruik bijv. sportinfrastructuur. Het blijft daarbij wel belangrijk te waken over het type functies en de context. Het is immers niet de bedoeling dat alle horecafaciliteiten uit het centrum een plek krijgen op een bedrijventerrein of dat deze functies de ontwikkeling van eigenlijke bedrijvigheid op het terrein belemmeren.
- **Een interessant verdienmodel** moet ertoe bijdragen dat het voor bedrijven eenvoudiger wordt om inkomsten te genereren uit het ter beschikking stellen van hun ruimten voor externen.
- **Een juridisch kader:** Goede contacten en heldere contracten dekken het risico voor beide partijen.
- **Een goede relatie met de buurt** is voor alle bedrijven belangrijk. Maar zeker bedrijven met een minder goed imago kunnen baat hebben bij het inzetten op een sterkere verwevenheid met de omgeving. Door het delen van ruimte leren zowel de bedrijven als de buurt de noden van de anderen kennen, wat een wederzijds begrip ten goede komt.



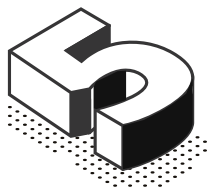
VOORBEELDEN IN DE PRAKTIJK



Het project Bramier, een reconversie van een oud industrieel terrein aan de rand van Lauwe, onderzoekt de mogelijke relaties tussen het omliggende kwetsbare natuurgebied en het te ontwikkelen bedrijventerrein. Aan de zuidzijde van het terrein werd een volledige zone voorzien om het natuurgebied uit te breiden en hier zachte recreatie te ontwikkelen als overgang naar het natuurgebied. De groeninrichting op het bedrijventerrein zelf sluit aan bij de soorten in het natuurgebied, en connecteert de natuur met het nabijgelegen dorp. Er wordt gewerkt met waterbuffers zodat het natuurgebied niet met hekkens afgesloten moet worden, maar deze doen eveneens dienst als elementen voor natuurlijke regenwaterbuffering voor het terrein. Men zorgde voor 3 belevingsplekken op de site om ervoor te zorgen dat het kwetsbare gebied zo goed mogelijk ervaren kan worden: een uitkijktoren, een uitkijkpunt en een toegangzone tot het natuurgebied (geleide bezoeken). Dit is niet enkel voor bezoekers, maar ook voor de werknemers op de site een meerwaarde.

Blue Gate Antwerp is een brownfield die momenteel herontwikkeld wordt naar een nieuw duurzaam bedrijventerrein. Dwars over het terrein wordt een 15ha groene corridor aangelegd die het natuurgebied de Hobokense Polder en de regio nieuw Zuid en dus het centrum van de stad met elkaar verbindt. Het groen in de corridor zal aangelegd en onderhouden worden in afstemming met de natuur uit de Hobokense Polder. De brug, die noodzakelijk is om de circulatie op het terrein mogelijk te maken, kwam er in hoofdzaak om de migratie van de fauna in de corridor niet te hinderen. De corridor fungeert echter niet enkel voor fauna en flora die zich langs het water kunnen vestigen, maar is ook voorzien van een fiets- en wandelpad die op deze manier een aangename connectie voorziet voor zachte weggebruikers, zonder dat ze het verkeer op het bedrijventerrein zelf moeten kruisen.

→ www.bluegateantwerp.eu/2019-brug-over-de-groene-corridor-is-een-feit/

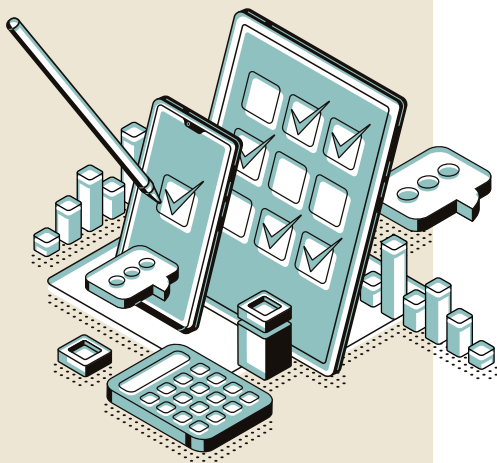


MENGEN VAN FUNCTIES OP HET TERREIN

AMBITIE

Het mengen van functies op een bedrijventerrein is een schakel in het creëren van een circulaire economie waarin afvalstromen benut worden, infrastructuur gedeeld wordt en transportafstanden verkleind worden. Hierbij gaat het om het zoeken van intelligente combinaties van bedrijvigheid die gebruik kunnen maken van elkaars 'restruimte'. Dergelijke 'restruimte' kan fysiek van aard zijn, maar het kan ook gaan om reststromen (warmte, water, ...).

Een bedrijventerrein heeft vaak een duidelijke omschrijving van welke activiteiten toegestaan zijn. Door het mengen van deze activiteiten met andere bestemmingsfuncties (die dus normaal niet op het terrein zijn toegelaten), worden nog meer of andere synergiën mogelijk. Bij deze laatste types is het moeilijker om de ruimtebesparing te berekenen, gezien deze niet altijd op het terrein zelf voelbaar zal zijn. Toch gaan we ervan uit dat de besparing van dergelijke aard is dat deze ambitie een plek verdient in de verkenning van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.



KANSEN

- **Rendement I:** wat voor de ene afval is, is voor de andere een grondstof. Door deze uitwisseling kan aan beide kanten winst gemaakt worden.
- **Rendement II:** Daken zijn inzetbaar voor diverse functiemenging waaronder de opwekking van zonne-energie en de opvang van regenwater, op voorwaarde dat de structuur hierop voorzien is.
- **Verduurzaming:** door te kijken naar de grondstoffen en reststromen van bedrijven kan een verdere verduurzaming van bedrijfsactiviteiten en terreininrichting ingezet worden, bijvoorbeeld regenwateropvang realiseren waar dit voordien nog niet voorzien was, omdat er lage vraag naar regenwater was.
- **Draagvlak:** Interdependentie kan ervoor zorgen dat ook moeilijke ruimtevragers een plek kunnen krijgen waar ze meer kunnen brengen dan overlast.



UITDAGINGEN

- **Complementariteit:** nog meer dan bij andere ambities van zuinig ruimtegebruik is de context cruciaal. Het vereist immers engagement maar ook complementariteit van de betrokken bedrijven.
- **Autonomie:** Afhankelijk worden van de (rest)stromen van anderen kan bedrijven ook kwetsbaar maken. Indien het bedrijf in de aanvoer- of afnameketen failliet gaat of verhuist, kan het zijn dat bepaalde investeringen voor het delen van de stromen onbruikbaar worden. Wanneer een businessmodel gestoeld is op de afname van goedkope reststromen van een buurbedrijf, kan ook de eigen bedrijfsvoering onder druk komen te staan bij een failliet of verhuus van de andere partij.
- **Verouderd patrimonium** vormt een probleem wanneer we bijvoorbeeld **zonne-energie** willen opwekken op het dak.
- **Begrenzing van kernen:** door te zoeken naar functiecombinaties kan een tendens ontstaan om centrumfuncties naar bedrijventerreinen te lokken vanuit een economische logica. Dit kan echter niet de bedoeling zijn vanuit zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.



VERSNELLERS



Voor het mengen van functies op een terrein is de specifieke context nog belangrijker dan bij het delen van functies. Het mengen van functies speelt immers direct in op de aanwezige bedrijfsactiviteiten, reststromen, het type gebouwen, locatie, ...

Enkele functies waarmee menging op bedrijventerreinen interessant kan zijn:

→ **Kantoorfuncties:** hoewel kantoorfuncties ook kunnen ingebed worden in het woonweefsel, en dus geen specifiek bestemde bedrijventerreinen hoeven in te nemen, kunnen sommige bedrijven net de werking van bedrijventerrein versterken of aanvullen, waardoor hun aanwezigheid op een bedrijventerrein ook zinvol is (bijvoorbeeld bedrijfsrevisoren, adviseurs in milieumanagement, veiligheid,...).

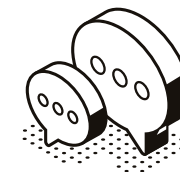
→ **Een cluster van gebruikers die gedeeld investeren in productiefaciliteiten en -toestellen** (zoals freesmachines, 3D-printers,..), aangezien geen van hen er volcontinue gebruik van maakt. De cluster kan bestaan uit start-ups, makerspaces en fablabs, avondonderwijs in technische opleidingen, al dan niet gelinkt aan praktijksessies, stage of duaal leren in de bedrijven op een bedrijventerrein.

→ **Hernieuwbare energie:** wegens de mogelijke hinder die bepaalde installaties (zoals windmolens, WKK's) kunnen meebrengen voor omwonenden, worden veel procedures aangespannen en loopt de aanbouw van installaties vertraging op. Gezien de schaalgrootte van bepaalde bedrijventerreinen, kan een inplanting hier evidenter zijn en kunnen ook synergiën met de aanwezige bedrijven gerealiseerd worden (zoals benutting van restwarmte, benutting van CO2 in de serreteelt, ...).

→ Ook **vrijtijdsbesteding** met een grotere ruimtebehoefte en/of te grote overlast om in een woongebied in te bedden, zou zinvol geïntegreerd kunnen worden in bepaalde terreinen.



VOORBEELDEN IN DE PRAKTIJK



Op het dak van de kistenloods van de **REO Veiling in Roeselare** bouwt onderzoeksinstituut **Inagro dakserre "Agrotopia"**. Door deze locatie zal het onderzoeksplatform zich dicht bij de eindgebruikers ervan bevinden. De teelten in de serre kunnen het grote potentieel aan regenwater benutten en benutten ook de restwarmte van de nabijgelegen afvalverbrandingsoven van MIROM en de warmte-kracht-koppeling van REO Veiling.

→ leden.inagro.be/agrotopia



Aquaonie is een systeem dat **hydrocultuur** en **aquacultuur** combineert. Hydrocultuur is een methode om planten te kweken zonder gebruik te maken van grond. Aquacultuur daarentegen ontwikkelt methoden rond de viskweek. Beide productieprocessen kunnen grondloos, en dus perfect op daken van (bestaande) gebouwen worden gerealiseerd, zoals de Ferme Abattoir van BIGH in Anderlecht demonstreert. Hun systemen benutten verder de restwarmte van het onderliggende gebouw en de CO2 die vrijkomt uit het verwarmingssysteem.

→ www.bigh.farm



Op bedrijventerrein **Singelken in Sint-Laureins** (ontwikkeld door Veneco) werden een nieuw bedrijventerrein, sportterreinen en jeugdinfrastructuur gecombineerd. De parking wordt gedeeld door deze drie functies. De **sportterreinen** en **jeugdinfrastructuur** creëren de nodige afstand tot de nabijgelegen woonzone. Investerings in de (duurzame) ontsluiting van het terrein kunnen de drie functies bedienen.

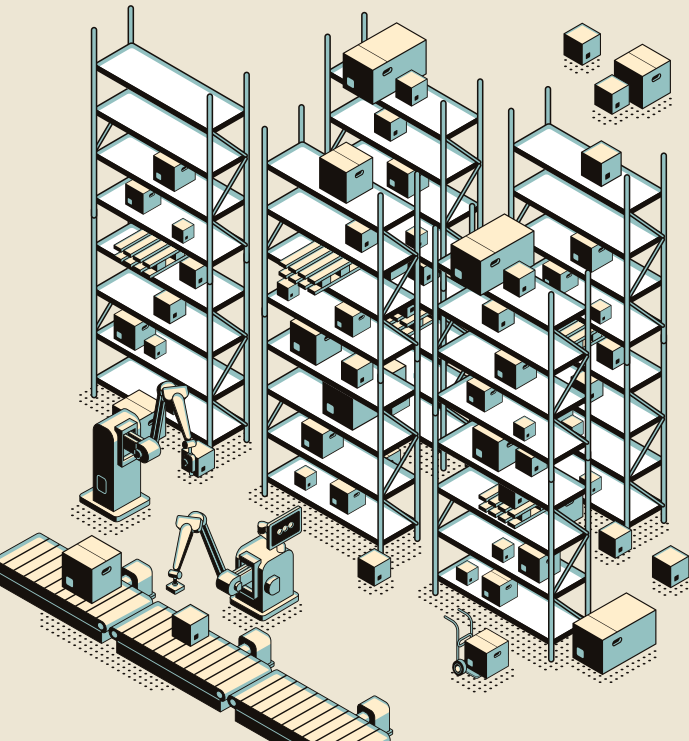
→ www.veneco.be/nl/bedrijventerreinen-en-reconversieprojecten/detail/singelken

6

EEN VERTICAAL BEDRIJVENTERREIN

AMBITIE

Een vorm van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik die tot de verbeelding spreekt, is het verticale bedrijventerrein. Hierbij gaan we niet enkel de hoogte in met bedrijfsondersteunende functies, maar onderzoeken we ook of volledige productie-eenheden van een bedrijf of een mix van bedrijven gestapeld kunnen worden. Het resultaat vertoont dan gelijkenissen met een appartementsgebouw voor wonen of een kantoortoren voor de dienstensector.



KANSEN

- **Toegankelijkheid van gedeelde functies:** In een verticaal bedrijventerrein zijn gedeelde functies nog makkelijker bereikbaar voor de medewerkers, omdat ze in hetzelfde gebouw zitten.
- **Meer mogelijkheden voor delen van functies:** door de nabijheid worden samenwerkingen tussen bedrijven nog eenvoudiger, bijvoorbeeld op het vlak van logistieke bundeling en afhandeling.
- **Kostenbesparing:** Ondergronds of gestapeld parkeren wordt kostenefficiënter bij stapelgebouwen want zwaardere funderingen zijn dan toch al noodzakelijk. Collectief en gestapeld parkeren wordt ook aantrekkelijker voor de gebruikers van een verticaal bedrijventerrein, de nabijheid is immers opnieuw veel hoger
- **Schaalvoordelen:** hogere concentratie van bedrijven kan het gezamenlijk organiseren van complexe zaken zoals mobiliteit ook interessanter maken.



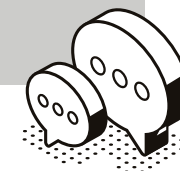
UITDAGINGEN

- **Bouwtechnische beperkingen:** Een stapeling van bouwlagen vraagt meer of grotere kolommen en balken voor de stabiliteit, en dus zijn minder grote en open plateaus beschikbaar. Hierdoor is de flexibiliteit van de invulling van elke bouwlaag beperkter of dient er gewerkt te worden met gekoppelde modules.
- **Extra bouwkosten:** Een verticaal bedrijventerrein gaat gepaard met een complexere bouw. Denk aan: goederen- en personeelsliften, traphallen, kokers voor het aanleveren van nutsvoorzieningen, extra kolommen, balken en vloeren.
- **Strikte regelgeving:** De belangrijkste uitdaging voor de realisatie van een gestapeld bedrijventerrein zijn de voorschriften inzake brandveiligheid. Zeker bij een mix van bedrijven, wordt de bruikbare oppervlakte zeer beperkt.
- **Uitsluiting:** bedrijven met zeer specifieke veiligheids- of milieueisen zullen moeilijker of niet te integreren zijn in een verticaal bedrijventerrein.

VERSNELLERS



- **Een nieuwe context:** stapelen is eenvoudiger wanneer de context zelf nog vorm kan krijgen, dan in een bestaande context.
- **Verhuurmodel:** een verhuurmodel (bijvoorbeeld concessies) zal het puzzelen van bedrijven eenvoudiger maken, dan wanneer de afzonderlijke units verkocht worden.
- **Nieuwe businessmodellen voor terreineigenaars:** voor de terreinontwikkelaars is er minder snelle verkoop van gronden (en minder snelle opbrengstens als gevolg). Daar tegenover zijn er andere mogelijkheden om de ruimte net méér te valoriseren, waardoor ook de meerwaarde op lange termijn hoger zal uitvallen. Nieuwe businessmodellen moeten dit kunnen valoriseren.
- **Bedrijfstype:** Het is duidelijk dat niet alle types bedrijven zich zullen lenen voor een plek in een gestapeld bedrijventerrein. Kleinere KMO's hebben bijvoorbeeld een hogere interesse in reconversieprojecten, ook een gestapeld bedrijventerrein kan op dit publiek inspelen.
- **Locatie:** Plaatsen met een hogere grondwaarde, nabij stedelijke kernen en met een goede multimodale bereikbaarheid, lenen zich het best om een verticaal bedrijventerrein te realiseren.



CASE: TORKONJE, LEIEDAL

In het kader van het traject "Saving Space" tekende architecten- en ingenieursbureau Bureaupartners een ontwerp uit voor een verticaal gestapeld bedrijventerrein. Met het onderzoeksontwerp wilden we nagaan welke belemmeringen brandveiligheidseisen en stabiliteit concreet opleggen aan de stapeling van bedrijventerreinen. Het resulterende ontwerp is niet vergunbaar binnen het huidige wetgevende kader, meer bepaald de brandwetgeving. Er werd in het ontwerp

bewust abstractie gemaakt van dit kader om een diepgaander verkennend onderzoek te kunnen voeren. Zo onderzochten we ook welke impact het stapelen heeft op de bedrijfsvoering. Om een aantal realistische uitgangspunten voor een bedrijventerrein te hanteren, werd de site Torkonje van Leiedal uitgekozen als onderzoeksterrein.





UITGANGSPUNTEN

Het ontwerp vertrekt van de aanname dat bedrijven (net zoals in bestaande bedrijfsverzamelgebouwen) een heel aantal ruimtes en functies kunnen delen. Dit levert al een bepaalde ruimtebesparing op, maar maakt ook de stapeling zelf efficiënter. In de eerste plaats denken we aan functies die de bedrijfsvoering ondersteunen zoals onthaal, vergaderzalen, kleedruimtes en eetruimte voor personeel, toiletten, EHBO en personeelsparking. Ook logistieke afhandeling kan gebundeld worden (op- en afrit van vrachtwagens, dockingzones), wat nog efficiënter kan verlopen indien een (gedeeltelijk) gegroepeerde opslag van grondstoffen, afgewerkte producten,

voertuigen en beveiligde opslag van gevaarlijke producten voorzien is. De technische ruimtes kunnen in het gestapelde ontwerp maximaal gegroepeerd worden, waardoor een efficiëntere opwekking en verdeling mogelijk is (verwarming, ventilatie, elektra, perslucht, batterijladen, sprinkler). Ook randvoorwaarden die bedrijfsgebouwen opgelegd krijgen, kunnen gemeenschappelijk door de gebouweigenaar geïnvesteerd en beheerd worden (bufferzones, buffering en infiltratie van regenwater, aanleg van groen en groendaken,...).

Een verticaal bedrijventerrein volgens dit ontwerp, zal niet enkel ingrijpen op de architectuur van bedrijfsgebouwen. De

samenwerking tussen bedrijven wordt enerzijds essentieel, maar anderzijds ook net gefaciliteerd door het ontwerp. Bovendien zal een bedrijf haar eigen werking anders moeten organiseren, om in het ontwerp te kunnen functioneren. Het is te verwachten dat bedrijven deze overstap niet zullen maken zonder ondersteuning vanuit overheden en dienstverleners. Hun taak zal eruit bestaan (een deel van) deze collectieve voorzieningen en services aan te bieden.

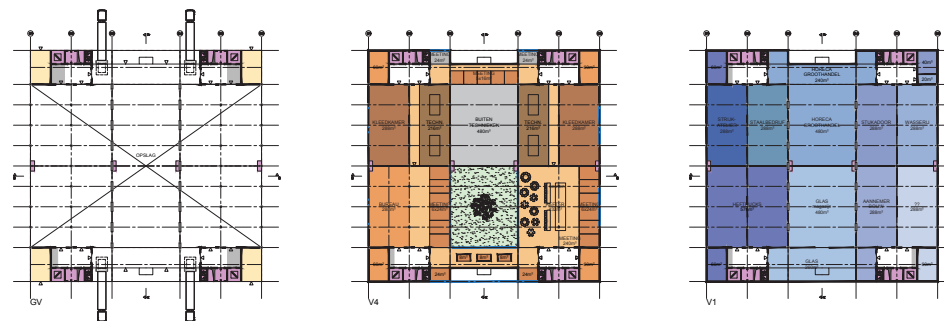
BRANDVEILIGHEID

Het ontwerponderzoek bevestigt dat de huidige brandwetgeving voor industrie niet voorzien is op het stapelen van bedrijfsgebouwen. Zeker wanneer verschillende industriële activiteiten samen in een gebouw plaatsvinden, worden de toelaatbare groottes van de gebouwen met een factor 5 tot 10 beperkt. Zodra verschillende activiteiten gecombineerd of gestapeld worden in industriegebouwen, doet het er zelfs nog weinig toe over welke activiteiten dit gaat.

We kunnen ons echter voorstellen dat bepaalde (combinaties van) activiteiten in één gebouw geen problemen opleveren met betrekking tot de brandveiligheid. Binnen eenzelfde bedrijf kunnen immers ook verschillende activiteiten plaatsvinden.

Het voorgestelde ontwerp, dat een aantal types ruimtes van bedrijven verzamelt en afscheidt van de bedrijfsunits waar de productie zelf plaatsvindt, kan net hierdoor misschien makkelijker aan bepaalde strenge brandeisen voldoen, zonder dat deze in het volledige gebouw moeten voorzien worden. We denken onder andere aan opslag, waardoor een groot deel van de brandlast van een bedrijf in een aparte en veilige zone kan zitten.

De hoge(re) brandlasten, die opgelegd worden aan wanden en structurele elementen, zijn dan weer weinig bepalend voor de constructie- en kostprijs. Met het huidige standaard aanbod klassieke prefabelementen wordt hieraan makkelijk voldaan.



Om zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen te realiseren via compactere, gecombineerde en gestapelde bedrijfsgebouwen dringt een herziening van de brandwetgeving zich op. De huidige wetgeving gaat uit van de traditionele bedrijfsgebouwen met één bouwlaag waarin één bedrijf zich vestigt. Grondig en gefundeerd onderzoek naar toelaatbare wijzigingen in de wetgeving, zal met alle stakeholders moeten gevoerd worden.

STABILITEIT

Stabiliteitseisen zullen voornamelijk beperkingen opleggen zodra een hoog aantal bouwlagen gewenst is. Vier tot vijf bouwlagen (middelhoogbouw) kunnen gerealiseerd worden met overspanningen van 12 tot 20 meter. Opnieuw is het groeperen van opslagzones op het gelijkvloers interessant, omdat opslag hogere belastingen geeft dan de productie zelf. Hoe minder opslag op de hogere verdiepen voorzien wordt, hoe lager de extra kosten voor stabiliteit.

In het kader van de huidige brandwetgeving lijken, mits toestemming voor kleine afwijkingen, enkel gestapelde ontwerpen te realiseren waarin kleinere KMO's (ca. 500m²) zich kunnen huisvesten. Ook hiervoor werd een schets uitgetekend.



De ontwerpen laten zien dat een meerkost van ongeveer 450 €/m² moet gerekend worden voor de constructie van een verticaal bedrijventerrein van in totaal vijf bouwlagen. De besparing in aan te kopen grond om deze bedrijfsruimte te realiseren, compenseert met de huidige grondprijzen slechts een klein deel van deze extra bouwkosten. De meerkost bedraagt dan nog steeds 300 à 375€/m². Ter vergelijking: de gemiddelde totale aankoopprijs van een eenlagig industriepand ligt op 750 tot 1000 €/m² bebouwde oppervlakte.

Het is duidelijk dat ingrepen op verschillende fronten nodig zijn, om van gestapelde bedrijventerreinen een interessante business case te maken.

➔ Meer informatie over deze ontwerp oefening is te vinden via: www.west-vlaanderen.be/savingspace



AANBEVELINGEN VOOR ACTIE

De zes ambities voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik sluiten elkaar niet uit, meer nog, ze kunnen elkaar zelfs versterken. Denk bijvoorbeeld aan parking. Elk bedrijf heeft parkeerplaatsen nodig maar niet op elk moment evenveel. Het delen van parkeerplaatsen zorgt ervoor dat op het totale terrein minder parkeerplaatsen nodig zijn, en dus ruimte bespaard kan worden. Wanneer deze dan centraal een plek krijgen, wordt dit voor de gebruikers nog eenvoudiger. Maar misschien wordt het daardoor ook praktisch en economisch haalbaar om deze te stapelen, wat opnieuw zorgt voor een ruimtebesparing.

Voor het realiseren van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik is het dus belangrijk om alle ambities tezamen te bekijken, in de specifieke context. Hierbij kan het zelfs relevant zijn om ruimer te kijken dan één terrein, en zelfs een buurt of een hele economische cluster in overweging te nemen. Uitwerking van de ambities die in een bepaalde context resulteren in een zuinig ruimtegebruik, kunnen op andere plaats net zeer ongewenste consequenties hebben, een zorgvuldige evaluatie is dus zeker noodzakelijk.

Maar dit zuinig-ruimte-denken is zeker nog geen algemene reflex en vraagt dus een transitie van alle betrokkenen: bedrijven met een ruimtevraag, studieteams en adviseurs, middenveldorganisaties, parkmanagers en bedrijventerreinbeheerders, intercommunales en alle bestuurlijke niveaus en vergunningverlenende overheden. De acties die geïdentificeerd werden situeren zich op verschillende niveaus, en kunnen afhankelijk hiervan opgenomen worden door de verscheidene actoren in het netwerk dat een rol speelt binnen ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

Acties die deze transitie en de implementatie van de zes ambities kunnen versnellen, gaan van sensibiliseren en inspireren, over beleidsondersteunend onderzoek dat inzet op het gebruik van instrumenten of aanpassingen in wetgevende kaders, naar het faciliteren en stimuleren van zuinig ruimtegebruik. Ook concrete proeftuinen en pilootprojecten kunnen de transitie een boost geven. Deze acties hebben tot doel om de verschillende actoren een ruimtebehoefte niet vanzelfsprekend te laten vertalen in de nood aan bijkomende grond, maar dit te durven in vraag stellen;

te zoeken naar nieuwe oplossingen en technologieën die niet enkel ruimtebesparend werken maar tegelijk ook andere voordelen meebrengen voor een bedrijf of zijn omgeving; te bekijken hoe vergunnende kaders en trajecten kunnen gebruikt of al dan niet aangepast worden om tot de beste oplossing binnen een bepaalde context te komen; en ook in een fase van beheer opportuniteiten voor ruimte-optimalisatie en samenwerkingen tussen bedrijven en hun buurt zoveel mogelijk te faciliteren.

In elk geval is er geen tijd te verliezen want ongeacht de ambitie is timing cruciaal. Bedrijven zullen immers vooral op een kantelmoment in hun ontwikkeling bereid zijn om hierover na te denken. We denken dan aan momenten van groei, herstructurering, fusies, vernieuwing vergunning. Het voltrekken van dergelijke transitie duurt dus, zelfs als iedereen overtuigd is, al gauw vele jaren. En 2050 is dan niet meer veraf.

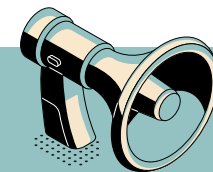
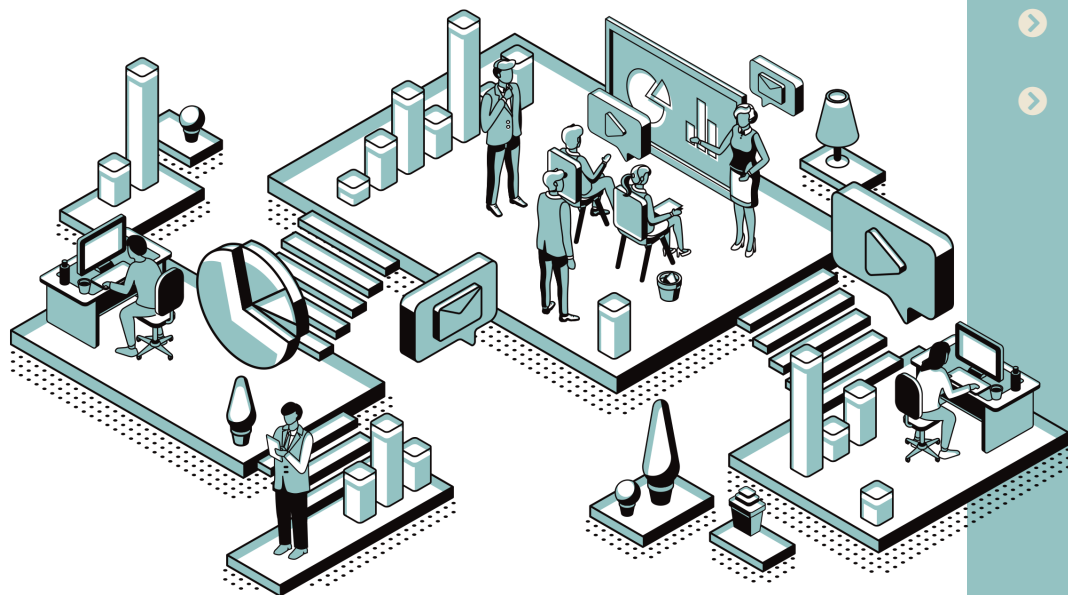
SENSIBILISEREN

In de zes ambities zien we heel wat kansen die de toepassing van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen biedt, maar zijn deze nog niet algemeen gekend.

Wensen van gebouwgebruikers worden strenger op vlak van duurzaamheid (en dus ook duurzaam ruimtegebruik), bedrijven worden bijgevolg gevoeliger voor dit aspect en zullen dus steeds meer hierop willen inspelen. Ook in het aanwerven van potentiële werknemers worden het imago van het bedrijf en de aangeboden faciliteiten steeds belangrijker.

Naarmate het draagvlak voor duurzaamheid groter wordt, zal ook zuinig ruimtegebruik aan aandacht winnen. De transitie heeft er dus alle belang bij om in te zetten op sensibilisering. We denken hierbij dus niet enkel aan de bedrijven zelf maar ook aan hun adviseurs, en zelfs hun werknemers en klanten. Want zij kijken naar het imago van een bedrijf, en hier kan de keuze voor zuinig ruimtegebruik ook een steentje aan bijdragen.

Dergelijke sensibilisering vertrekt best vanuit het inspireren van bedrijven met toegankelijke voorbeelden. Dit omwille van de contextafhankelijkheid van de verschillende opties voor zuinig ruimtegebruik. Vandaaruit kan verder ingezet worden op opbouwen, uitbreiden en verspreiden van kennis omtrent de mogelijkheden.



Mogelijke acties voor sensibilisering:

- **Campagne gericht op bewustwording** van bedrijven over het belang en de kansen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen
- **Communiceren over onderzoek** naar zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen
- **Communiceren over pilotprojecten** en proeftuinen rond zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen
- **Inzichtelijk maken van de kosten en baten** van zuinig ruimtegebruik op niveau van een bedrijf
- **Toekomstbeeld of visie ontwikkelen** voor bedrijvigheid in West-Vlaanderen
- **Informatiepakketten gericht op ontwerpers, studiebureaus,...** omtrent zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen.
- **Informatiepakketten gericht op terreineigenaars** omtrent zuinig ruimtegebruik
- **Uitbouwen van een kennisnetwerk** rond zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen

FACILITEREN EN BELONEN

Het faciliteren en belonen van zuinig ruimtegebruik moet, na de bewustwording, bedrijven aanmoedigen om daadwerkelijk stappen te zetten. Dit kan zowel via juridische, financiële als organisatorische instrumenten. Het uitbouwen van dergelijk instrumentarium behoort tot de taak van diverse overheden.

Mogelijke acties voor faciliteren en belonen

- Een **platform met real-time match-making** tussen vraag en aanbod en zo de zoektocht naar opportuniteiten voor zuinig ruimtegebruik ondersteunt.
- Een **variabele prijszetting** voor een bedrijfsperceel
- **Ondersteuning bij de opmaak** van een businessplan rond restruimten
- Een **minimaal opgelegd bebouwingspercentage** berekend in functie van volume en V/T-index in plaats van enkel bebouwde oppervlakte
- **Vertrouwen** tussen bedrijven vergroten via **parkmanagement**
- **Vertrouwen** tussen bedrijven vergroten via **juridisch kader rond delen** van ruimtes op bedrijventerreinen.
- **Vertrouwen** tussen bedrijven vergroten via juridisch kader rond het **flexibel verhuren** van onderbenutte ruimtes.
- In **kaart brengen** en **activeren** van **potentieel** via parkmanager en gebiedsregisseur
- **Verdienmodel uitwerken** (fonds, coöperatieve, VME, VZW,...) voor delen van ruimtes



PRIJSZETTING GROND

De grondprijs is een sturende factor in een zuinig ruimtegebruik. Dit is te zien in stedelijke gebieden, waar zuinig ruimtegebruik, meestal voor andere functies, een groot aandachtspunt is. Ook de maatschappelijke meerwaarde die gerealiseerd wordt door het vrijwaren van grond, zou in het kostenplaatje kunnen meegenomen worden. Op die manier kan de prijszetting een middel zijn om in te zetten voor zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

PARKMANAGER EN GEBIEDSREGISSEUR

Combinaties van functies kunnen mogelijkheden creëren om ruimte vrij te maken. Dit kan op schaal van één bedrijf, op schaal van een bedrijventerrein maar ook op schaal van een gebied. Een parkmanager of terreinbeheerder kan de opportuniteiten op niveau van een bedrijf en bedrijventerrein activeren, en daarbij dus een uitgebreidere rol opnemen dan we onder het klassieke "parkmanagement" verstaan. Een gebiedsregisseur kan de opportuniteiten op een nog grotere schaal zoeken en in gang zetten. Ook noden uit de buurt kunnen mee in beschouwing genomen worden.

BENUTTING VAN BESTAAND EN NIEUW INSTRUMENTARIUM

Het meest voor de hand liggende instrument van overheden om bedrijven aan te zetten tot zuinig ruimtegebruik is het vergunningskader. Dit moet echter wel afgestemd zijn op deze nieuwe ambities. We weten dat daar soms het schoentje knelt.

Mogelijke acties voor het instrumentarium:

- **Planologische initiatieven en vergunningsaanvragen**
Planologische initiatieven en vergunningsaanvragen zijn het geschikte moment voor overheden om de ruimte-zuinige reflex in te zetten en samen met de aanvragers op zoek te gaan naar alternatieve manieren om aan de ruimtebehoefte te voldoen. Inbouwen van een “vergunningstraject” in plaats van een eenmalig oordeel via een “vergunningsmoment” kan het mogelijk maken om in dialoog en voor elke context tot de beste, ruimtezuinige oplossingen te komen.
- **Bouwhoogte**
Oude RUP's en BPA's zijn niet altijd voorzien op bouwen in de hoogte en leggen een maximale bouwhoogte op. Tijdige aanpassingen hiervan kan bedrijven een incentive geven om een uitbreiding binnen de bestaande contour te onderzoeken. Wanneer dergelijke aanpassing pas gebeurt op het moment dat een bedrijf een ruimtevraag stelt, zal de aanpassing te laat komen. Natuurlijk moet elke afwijking bekeken worden binnen de specifieke context. Overleg met de buurt is dan zeker belangrijk. Voor BPA's ouder dan 15 jaar kan afgeweken worden via een omgevingsvergunning, mits het organiseren van een openbaar onderzoek.

BELEIDSONDERSTEUNEND ONDERZOEK

Beleidsinstrumenten en -processen moeten op één lijn staan met de ambities, anders is uitvoering onmogelijk. Hoewel er al veel haalbaar is, gebeurt dit nu vaak ondanks en niet dankzij de regelgeving (ruimtelijke ordening, brandwetgeving, uitgiftecriteria met maximale bouwhoogtes...).

BRANDVOORSCHRIFTEN

Eenzijds zijn de brandvoorschriften zeer belemmerend voor het delen of stapelen van bedrijfsruimten. Anderzijds zijn vandaag afwijkingen voor industriegebouwen niet uitzonderlijk, maar zijn niet alle partijen op de hoogte van de mogelijke flexibiliteit hierrond. Bij de uitgifte van nieuwe terreinen is er uiteraard de ruimte om meer flexibiliteit te voorzien via het ontwerp. Maar ook voor bestaande percelen zou kunnen onderzocht worden welke vormen van deregulering mogelijk zijn om gedeeld ruimtegebruik mogelijk te maken. Een aanpassing van dit kader zou de mogelijkheden op lange termijn aanzienlijk kunnen vergroten.

(BESTEMMINGS)VOORSCHRIFTEN

Het delen en mengen van functies kan bijdragen aan een zuinig ruimtegebruik. Bestemmingsplannen hanteren nu vaak een grote mono-functionaliteit. Enige flexibiliteit daarin zou interessante mogelijkheden en nieuwe vormen van samenwerking kunnen creëren die nu niet mogelijk zijn. Toch zijn voorschriften zeker ook nuttig, bijvoorbeeld om de hoofddoelstelling van een bedrijventerrein te vrijwaren. Voor ondernemers is het immers ook van belang op lange termijn rechtszekerheid te hebben om met vertrouwen te kunnen investeren. Een onderzoek naar dit evenwicht tussen rechtszekerheid en flexibiliteit om in te spelen op een veranderende context, kan hierop een nieuwe blik werpen. Ook de vraag in welk instrument dergelijke voorschriften dan het best verankerd worden om dit evenwicht te bewaren is nog niet beantwoord.

TOOL VOOR EVALUEREN VAN FUNCTIEMENGING

Funciemenging op een bedrijventerrein toelaten (bijvoorbeeld een landbouwfunctie) zal uiteraard niet leiden tot een hoger rendement van dat grondgebruik op het vlak van de bedrijvigheid zoals ze oorspronkelijk bedoeld was. Het duurzaam ruimtegebruik voor de initiële functie zou dus zelfs lager kunnen uitvallen, hoewel door de gecreëerde synergiën wel een zinvol ruimtegebruik wordt gerealiseerd. Een te strak analysekader dat deze synergiën niet valoriseert zal dus ook waardevolle funciemengingen afremmen. Een instrument om ideeën voor funciemenging op een bedrijventerrein te evalueren op hun zinvol ruimtegebruik, kan ervoor zorgen dat op een ruimere schaal netto ruimtewinsten worden gerealiseerd.



PROEFTUINEN EN PILOOTPROJECTEN

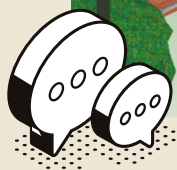
Concrete pilootprojecten of proeftuinen waar (nieuwe) vormen van gedeeld gebruik worden gerealiseerd, kunnen op verschillende manieren bijdragen aan de transitie. Ze kunnen de voordelen voor bedrijven in de verf zetten, en ook de haalbaarheid ervan onderbouwen. Tegelijkertijd bieden ze een goede omgeving om drempels voor zuinig ruimtegebruik te identificeren, en instrumenten te testen die deze overstijgen.

EEN STARTPUNT

De talrijke genoemde acties hebben net als de transitie zelf, een doorlooptijd nodig. Om die reden kan het relevant zijn om een startpunt te ontwikkelen. Dit startpunt is een soort 'good practice' voor alle terreinontwikkelingen en heropwaarderingen die plaatsvinden voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik volledig verankerd is in visies, processen en instrumenten.

Input voor dergelijke 'good practice':

- Een **ruimteoptimalisatie** binnen bedrijf als **eerste onderzoekspiste** bij een ruimtenood.
- **Samenwerking tussen bedrijven** is belangrijk voor het realiseren van zuinig ruimtegebruik, en moet dus zoveel mogelijk ondersteund worden.
- **Verdichting van bestaande terreinen** geniet de voorkeur boven het aansnijden van nieuwe terreinen.
- Een **vergunningstraject** i.p.v. een vergunningsmoment: voor bepaalde complexe projecten kan het relevant zijn om samen een onderzoekstraject op te starten waarbij de overheid kan meedenken met de vergunningsaanvrager.
- **Ondersteunde functies zo veel mogelijk op de verdieping**: ongeacht de beschikbare ruimte, krijgen ondersteunende functie geen plek meer op het gelijkvloers.
- **Multifunctioneel gebruik in ontwerp**: Nieuwe terreinontwikkelingen en (gedeeltelijke) heropwaarderingen van bedrijventerreinen houden best zoveel mogelijk rekening met een multifunctioneel gebruik. Door veilige toegangswegen naar en op het terrein te voorzien wordt de ontsluiting van het terrein voor bezoekers eenvoudiger, maar dit komt uiteraard ook de werknemers van de bedrijven zelf ten goede.



CASE: GRENSLAND

Strategieën op een bestaand bedrijventerrein

Transformatie van een bestaand bedrijventerrein

Een belangrijke uitdaging op vlak van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen ligt bij het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen. In het verleden werd immers minder zuinig met de ruimte omgegaan, en het is niet evident om deze historisch gegroeide situatie nog om te keren. Het studiebureau 51N4E onderzocht voor het reeds ontwikkeld en uitgegeven

bedrijventerrein Menen Grensland welk proces gevoerd kan worden om te komen tot zuinig ruimtegebruik. 51N4E ziet het ontwerpend onderzoek als een wisselwerking tussen theoretische denkoefeningen en praktijkgerichte insteken. Een cartografisch vooronderzoek zorgde voor een eerste kennismaking met het terrein. Het sitebezoek zelf leidde tot een concrete visievorming over Grensland met aandacht voor mogelijke opportuniteiten en een bewustwording van huidige knelpunten. Grensland is een

organisch gegroeid bedrijventerrein, van een vaak voorkomend type in Vlaanderen. Bij gebrek aan een masterplan heeft uitbreiding geleid tot (vaak) inefficiënt ruimtegebruik. De kennismaking met 't Veer, een maatwerkbedrijf met ongeveer 600 werknemers on site, zorgde inhoudelijk voor nieuwe ideeën. Hun expertise in lokale bedrijfsvoering liet toe de complexiteit van hun site te vertalen naar supra-lokale infrastructurele problemen voor Menen Grensland.



VIER VERBINDINGSTHEMA'S

De eerste insteek is thematisch. Vier verbindingsthema's werden gedefinieerd in relatie tot een gedeelde belangstelling en ambities bij stakeholders. Afgeleid uit een cartografische analyse, een sitebezoek aan 't Veer en meerdere overlegmomenten met de kerngroep werd gekozen voor Oever Grensland, Biodivers Grensland, Commons Grensland en Bedrijvigheid. De thema's verbinden telkens het ruimtelijke aan het niet-ruimtelijke aspect en bieden de eerste handvaten om over de transformatie van het bedrijventerrein na te denken.

De thema's laten het toe om doelgericht ideeën te testen zonder het uitsluiten van andere mogelijkheden op eenzelfde plek. In het kader van de opdracht zijn de thema's site-specifiek, maar ze kunnen ook veralgemeend worden naar andere bedrijventerreinen. Zo kan dit onderzoek dienen als inspiratiebron voor toekomstige cases met een gelijkaardige context. Specifieke ingrepen kunnen getest worden binnen een of meerder thema's. Centraal staat steeds de gecreëerde meerwaarde op ruimtelijk als niet-ruimtelijk vlak (zoals de kwaliteit werkomgeving).

Oever Grensland

De nabijheid van de Leie geeft het bedrijventerrein een uniek karakter, dat op dit moment niet ten volle wordt benut. De onderbenutte rivierzone heeft een groot potentieel qua biodiversiteit, recreatie en duurzaam transport. Zo zou de oever als katalysator kunnen optreden en mensen uit de buurt lokken naar de waterkant door tal van activiteiten. Anderzijds zouden bedrijven gebruik kunnen maken van een collectieve laad- en losplek en watertransport stimuleren.

Commons Grensland

Menen Grensland wordt gekenmerkt door een groot aandeel restruimte, maar weinig faciliteiten voor de wandelaar, de fietser of de vrachtwagenchauffeur. Commons Grensland denkt na over gedeelde mobiliteit, waarbij nieuwe faciliteiten voor gebruikers van het openbaar vervoer (trein, bus) werknemers motiveren om de wagen thuis te laten. Bedrijven zelf zouden gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke parkeerplaatsen, nieuwe faciliteiten voor vrachtwagens en een gedeelde opslagruimte.

Biodivers Grensland

De aanwezige groenruimte op het terrein mist vaak haar functie. De aaneenschakeling van groene plekken biedt een mooie kans op het vergroten van de biodiversiteit en het creëren van kwaliteitsvolle buitenruimtes. Een groene doorsteek zou mogelijks deze restruimtes kunnen transformeren tot volwaardige 'parkjes' of 'pleintjes', die bijkomend onthard zouden worden. Naast een aantrekkelijke plek, zou deze doorsteek ook meewerken aan het uitbouwen van een gezondere leefomgeving voor de werknemers van Menen Grensland.

Bedrijvigheid Grensland

Een bijna volgebouwd terrein laat weinig ruimte over voor groeiers. De transformatie van een startup naar een volwaardige bedrijfsunit moet efficiënt kunnen plaatsvinden. Het verticaal stapelen van kleinschalige bedrijven of het ontwikkelen van productieprocessen in de hoogte zijn beide alternatieven met potentieel waarbinnen een groeisysteem kan ontwikkeld worden. Zo blijft het managen van de beschikbare ruimte (via een digitaal platform) cruciaal om een zuinig ruimtegebruik te verzekeren.

Hoe kan zuinig ruimtegebruik gerealiseerd worden op een terrein

... gelegen in een rand-stedelijk gebied

... aan een prominente waterweg

... afhankelijk van auto- en vrachtwagen transport

... met een overmaatse infrastructuur

... en toch een tekort aan ruimte?

De geformuleerde onderzoeksvraag krijgt vorm in een doorlopend proces, bestaande uit drie stappen van ontwerpend onderzoek. Na van een eerste site-analyse worden specifieke 'verbindingsthema's' gekozen op basis van de huidige problematieken en kansen. De thema's worden gezien als aanvliegroutes waarbinnen interventies voor zuinig ruimtegebruik geformuleerd worden.

In een tweede stap worden deze thema's vertaald in concrete ruimtelijke interventies in deelgebieden. In een derde stap worden deze interventies uitgezet in een mogelijk stappenplan; via een gefaseerde realisatie komen kwaliteitsverbeteringen tot stand die een nieuwe dynamiek en aantrekkingskracht creëren.

EEN VERBEELDENE MAQUETTE

In de volgende stap wordt in kaart gebracht waar de ruimtelijke kansen liggen om te verdichten, te stapelen en ruimte te delen. Daarvoor is een interactieve maquette, die het ruimtegebruik van het bedrijventerrein en zijn directe omgeving tastbaar maakt, een belangrijk instrument. Ze vormt de informatiedrager in het proces waar de verschillende stakeholders in dialoog aan kunnen bijdragen.

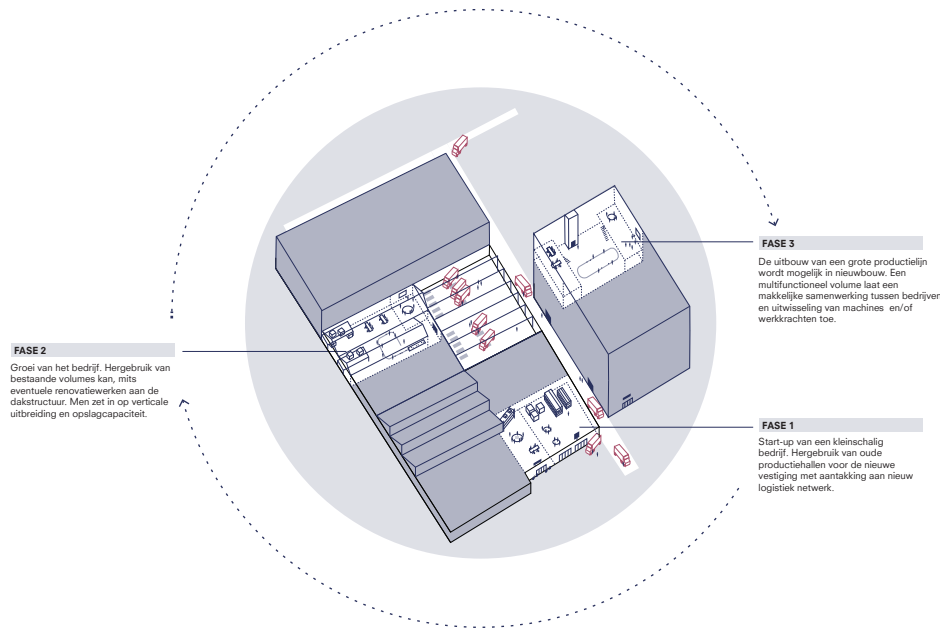
De maquette, gecombineerd met een luchtfoto zorgt ook dat zichtbaar een dialoog ontstaat tussen de huidige situatie op het bedrijventerrein en geplande ontwikkelingen op de site.

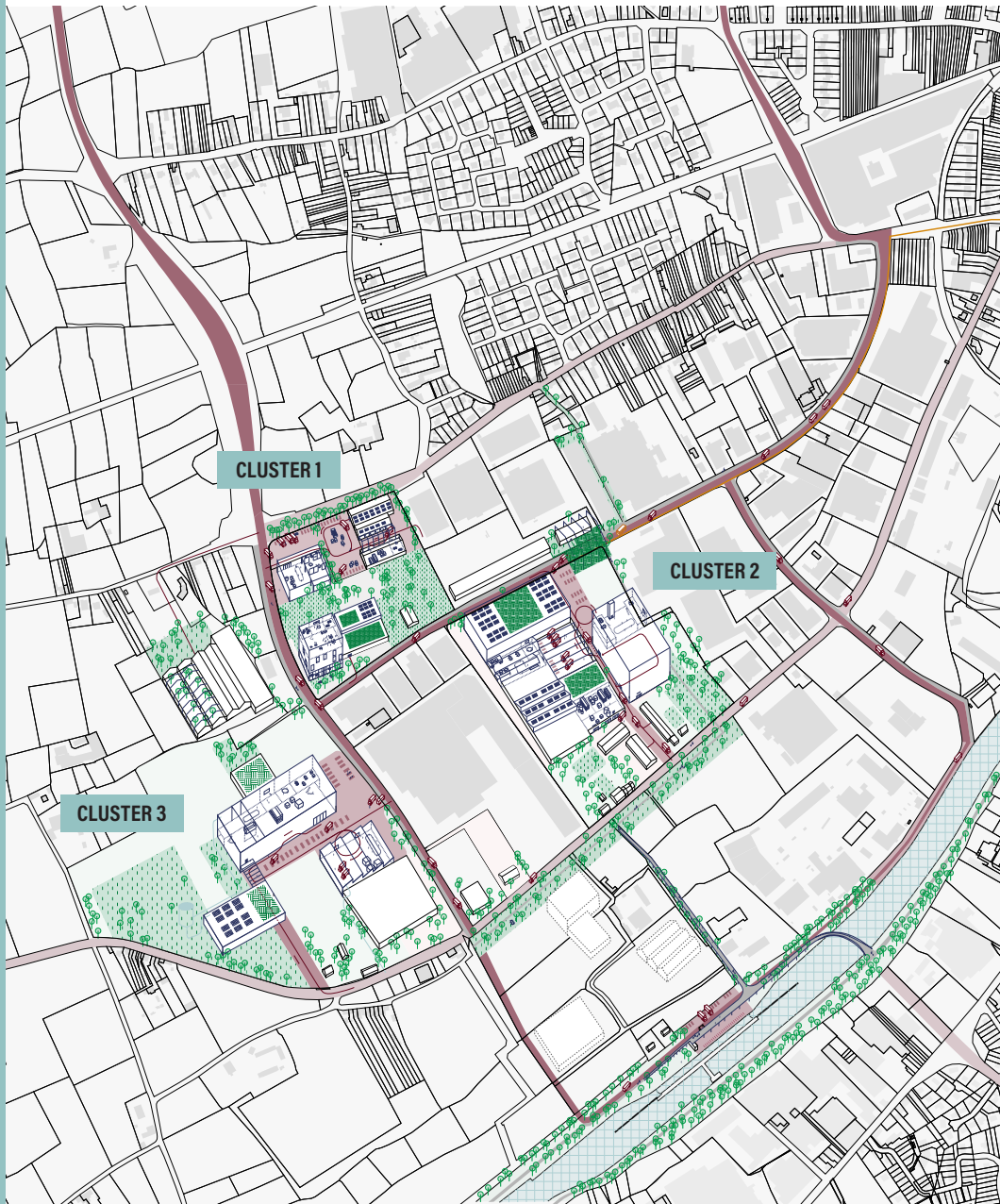
ZOOM-IN EN ZOOM-OUT

In een derde stap ontwikkelen we een stappenplan over verschillende schalen heen: de schaal van Menen Grensland (algemene interventies), de stedelijke schaal (interactie met omgeving), alsook op schaal van de gebouwen zelf (interactie van gebouwen onderling). Er wordt simultaan gekeken naar kleinschalige acties (zoals het installeren van een pakjesautomaat) alsook naar de samenhang tussen de verschillende interventies op grote schaal (zoals vergroenen

van de oever). Grafisch wordt verbeeld hoe deze verschillende interventies samenwerken. Case Menen Grensland onthult sitespecifieke knelpunten en opportuniteiten, maar blijft tegelijkertijd een template voor andere, vergelijkbare bedrijventerreinen. Op basis van het vooronderzoek (maquette en dialoog omgeving) wordt een clustering voorgesteld van het bedrijventerrein. De verscheidenheid van de gekozen clusters illustreert de diversiteit van plekken die te vinden zijn op dit soort bedrijventerreinen.

Een eerste mogelijke Cluster, de Aankomstzone met middelgrote productiviteit, spitst zich vooral toe op het creëren van een ruimtelijk herkenningspunt bij het betreden van de site. Een gestapeld start-up gebouw met collectieve berging wordt het 'gezicht' van het bedrijventerrein in transitie. Cluster 2 verbeeldt de samenwerking tussen startups (kleine bedrijven) en grote KMO's. Compartimentering en herstructurering van materiaal- en afvalstromen kunnen de interne werking van bedrijven optimaliseren. Cluster 3 situeert zich vlak op de grens met landbouwactiviteiten en heeft potentieel om alternatieven te testen op vlak van productstromen, afvalverwerking en energievoorzieningen. Als puzzelstukken dragen deze clusters bij aan de visie op het hele bedrijventerrein. Deze meerschallige aanpak is belangrijk om kwaliteits- en efficiëntiewinsten voet aan grond te doen vinden.





LESSONS LEARNED

Als laatste stap werd met het ontwerpend onderzoek in dialoog gegaan met verschillende stakeholders in het veld. We kunnen de verschillende lessen uit het onderzoek bundelen onder de verschillende verbindingsthema's.

Oever Grensland

Het stimuleren van duurzaam transport wordt gezien als een meerwaarde voor een innovatieve en toekomstbestendige bedrijvigheid op Mene Grensland. Zeker wanneer een terrein verder verdicht wordt en dus een logischere en veiligere mobiliteit op de site noodzakelijk is om de toenemende stromen op te vangen. Om de samenwerking tussen de verschillende bedrijven te vergemakkelijken en logistieke bewegingen efficiënt te laten verlopen op het terrein, kan nagedacht worden over de ontwikkeling van een nieuw logistiek systeem. Vergelijkbaar met de bestaande terminal trucks op luchthavens, zou een zelfstandige 'delivery' service kunnen instaan voor het leveren van goederen aan het juiste adres.

Commons Grensland

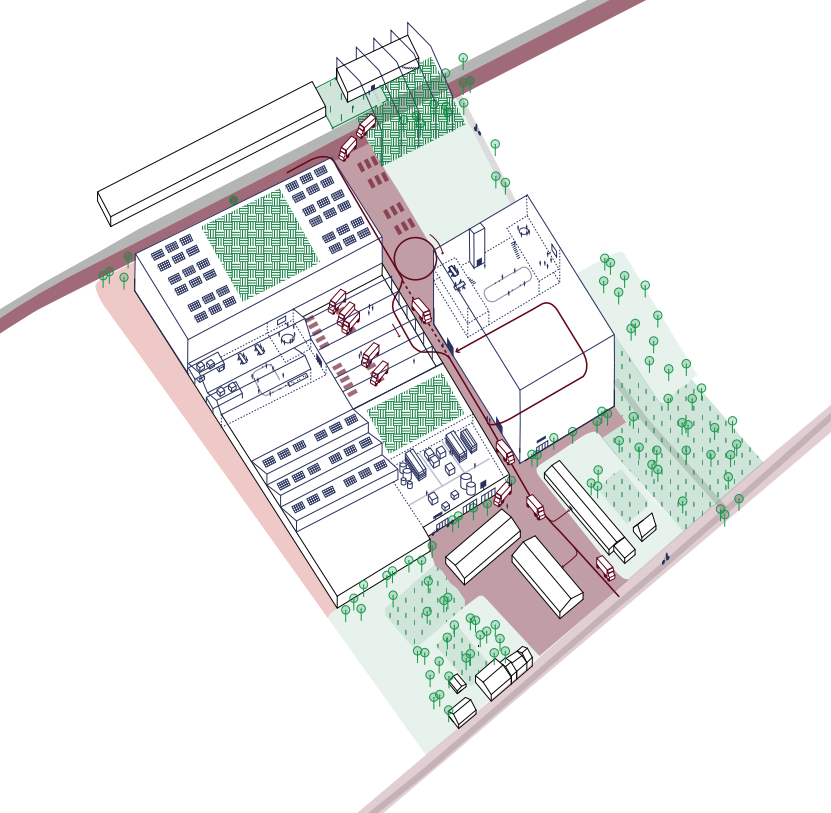
Het radicaal delen van functies en diensten roept veel praktische vragen op, die eveneens onder de zes ambities worden benoemd. Het delen van functies zal enkel slagen als

het stap per stap, winst per winst gebeurt. Incentives kunnen bedrijven extra motiveren om een bepaalde investering te doen, zoals het uitbouwen van een logistieke as of het beveiligen van een collectieve parking. Het coördineren van eenvoudige gemeenschappelijke diensten, zoals het afstemmen van shiften op de shuttledienst, of het delen van een gemeenschappelijke vergaderzaal is een goed begin om dit radicaler delen van functies ingang te doen vinden op een bedrijventerrein, en ook de samenwerkingen over andere verbindingsthema's op te starten.

Biodivers Grensland

Bijkomende zinvolle groenruimte realiseren op bedrijventerreinen is een manier om bestaande restruimtes te transformeren op een industriële site. Daarbij kunnen deze groenruimtes in combinatie met andere noodzakelijke functies gerealiseerd worden (zoals waterbuffering voorzien, creëren van doorsteken voor zachte weggebruikers, verbeteren van de beeldkwaliteit van het terrein,..).

Net zoals de andere verbindingsthema's, moet de uitwerking ervan steeds in functie staan van de nood die een bepaald bedrijventerrein of de omliggende buurt ervaart. Eveneens, zoals bij de thema's Oever en Commons, komen de nodige vragen rond investering,



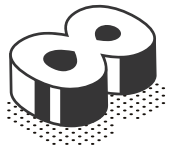
Bedrijvigheid Grensland

Zuinig ruimtegebruik laat ons experimenteren met nieuwe typologieën: stapelen van kleine units, stapelen van kleine op grote units, restruimtes benutten met tijdelijke of kleinere bedrijvigheid. Hoewel we zien dat deze puzzels ruimtelijk voor efficiëntie kunnen zorgen, zijn deze types bedrijven door hun schaal van bedrijfsvoering niet zomaar in staat samen te werken.

beheer en onderhoud van de voorzieningen naar boven, al zijn deze bij een thema als biodiversiteit minder in bedrijfswinsten en meer in maatschappelijke winsten te kwantificeren. In een globaal masterplan voor een site kunnen extra ruimtes voor bedrijvigheid en biodiversiteit elkaar ook financieel in evenwicht houden. Daarnaast leren ook andere projecten die een kwaliteitsverbetering van een terrein met zich meebrengen, dat deze ingrepen werken als een vliegwiel voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid naar terreinen, met als resultaat dat meer ruimte benut zal worden door bedrijven en het ruimtelijk rendement ook op dit vlak verhoogt.

Ook compartimentering van grote units gebeurt tegenwoordig steeds vaker bij een ruimtelijke herverdeling. Dit leidt tot een overaanbod aan middelgrote en kleine bedrijven, terwijl voor grote KMO's geen ruimte meer overblijft, die dan weer elders wordt gezocht in nieuwe terreinen. Anderzijds kan het ook risicovol zijn voor een regio of bedrijventerrein om slechts nog enkele grotere spelers te accommoderen, die zeer bepalend kunnen zijn voor de werkgelegenheid. Omgaan met groei op een industrieterrein vraagt daarom om een balans tussen alle aanwezige actoren.





SAVING SPACE

Situering van het project 'Saving Space'

De provincie West-Vlaanderen maakt gebruik van een 5-jarige cyclische benadering voor het in kaart brengen van de vraag naar bedrijventerreinen binnen de provincie. In het kader van deze 5-jarige benadering werd een behoeftestudie naar bedrijventerreinen uitgevoerd. Als vervolgtraject op deze studie worden drie sporen bewandeld. Het eerste zet in op het bestemmen van nieuwe terreinen, het tweede op de activatie van gronden en het derde op zuinig ruimtegebruik. De resultaten van de vraagraming en confrontatie met het aanbod kunnen teruggevonden worden op de provinciale website.

In het project 'Saving Space' lag de focus op dit derde spoor. Het uiteindelijke doel was te komen tot een aantal duurzame inzichten en principes die kunnen toegepast worden bij de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en die daarnaast ook hun uitwerking kunnen vinden binnen uitvoeringsplannen op andere beleidsniveaus, beheersplannen van bestaande bedrijventerreinen en toekomstperspectieven van individuele bedrijven. Hierbij komt ook het flankerend beleid aan bod (verkoopsvoorwaarden, parkmanagement,...).

Om dit doel te bereiken stelde de provincie Common Ground aan, als een coördinator voor een werkgroep Zuinig Ruimtegebruik, met als taak de nodige kennis te verzamelen bij de betrokken stakeholders. Het traject werd opgestart om te komen tot nieuwe inzichten of oplossingen, mogelijke vragen en problemen in kaart te brengen, leemten in het huidige instrumentarium te duiden, uitwisseling van kennis, literatuur en praktijkvoorbeelden te bevorderen,... om na te gaan hoe de behoefte aan bedrijventerreinen op een zo duurzaam mogelijke manier ingevuld kan worden. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op zowel het efficiënt organiseren van nieuwe bedrijventerreinen, als op het verhogen van de capaciteit op bestaande bedrijventerreinen en van individuele bedrijven. Dit moet ertoe leiden om op termijn over voldoende aanbod aan bedrijfspercelen te kunnen beschikken zonder hiervoor steeds bijkomende gronden te moeten aansnijden.

Deze opdracht voor coördinator werkgroep Zuinig Ruimtegebruik kadert eveneens binnen het tweejarig project 'proeftuinen in het kader van het BRV', geïnitieerd vanuit Departement Omgeving. Met dit plan wil de Vlaamse

Regering een ambitieus veranderingstraject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Het doel is het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn.



Het traject

Common Ground vatte deze opdracht aan met een reeks diepte-interviews rond de thematiek van zuinig ruimtegebruik en/of de context van bedrijventerreinen in West-Vlaanderen. Om de initiële onderzoeksvragen te concretiseren lag de focus in de interviews op vier aspecten: kansen, uitdagingen, opportuniteiten en bestaande initiatieven of projecten rond zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

- Lokale decisionmakers: POM West-Vlaanderen, streekintercommunales Leiedal en WVI, VOKA en UNIZO, Departement Omgeving.
- Onderzoekers uit het werkveld: Rik Houthaave (Sweco).
- Private spelers uit het werkveld: Futurn (Ontwikkelaar), Quares (parkmanager), Annelies Corne Bedrijvenparkmanagement.
- Bevoorrechte getuigen van "bij de burens": POM Oost-Vlaanderen (Ontwikkeling Eiland Zwijnaarde).

Vanuit deze interviews ontsproten zich drie thema's die verder onderzocht werden in de workshops:

- Gedeeld ruimte gebruik, inspiratie en uitwisseling
- De hoogte ingaan met productieprocessen, is dat haalbaar?
- Zoektocht naar intelligente functiemengingen als katalysator voor zuinig ruimtegebruik

De workshops stonden open voor een divers publiek van bedrijven, projectontwikkelaars, ontwerpers, studie bureaus, academici, middenveldorganisaties en overheden. Elke workshop startte vanuit lokale voorbeelden om van daaruit het debat omtrent de kansen, uitdagingen en versnellers te voeren.

Een vierde workshop met het thema "Zuinig ruimtegebruik toegepast. Samen zoeken naar oplossingen" vond pas plaats na een uitgebreide verwerking en toetsing van de eerder verzamelde inzichten uit het traject. Aan de hand van twee concrete onderzoekscases konden ambities uit het traject verder

onderzocht worden op hun ruimtelijk potentieel. Op basis van dit verder onderzoek kreeg ook het actieplan voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik vorm.

U kan de presentaties en de neerslag van de workshops nalezen op:

→ www.west-vlaanderen.be/savingspace



De Stakeholders

Dit onderzoek kwam mede tot stand dankzij de inhoudelijke bijdrage van de talrijke en diverse actoren, die vandaag actief zijn rond bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, en tijd vrij maakten om deel te nemen aan interviews, presentaties en workshops.

In willekeurige volgorde: Departement Omgeving, Provincie West-Vlaanderen, WVI, Leiedal, RESOC (Westhoek, Midden-West-Vlaanderen, Noord-West-Vlaanderen), VOKA, UNIZO, ABVV, ACV, POM West-Vlaanderen, Rik Houthaave, Futurn, Quares, Annelies Corne Bedrijvenparkmanagement, POM Oost-Vlaanderen, West-Vlaamse milieufederatie, Boerenbond, Dienst mobiliteit van de provincie West-Vlaanderen, AVC, Advocaat Bart De Becker, Wiels en partners, Wim Toortelboom (Teon), 3P Concept, BM-engineering, Sileghem & Partners, Agristo, BOW architecten, Inagro, Buur, Flux50, Jan Feryn, ABVV, Montea, bedrijvenpark Kortrijk Noord, VLAIO, 51N4E, Bureau Partners, 't Veer, Herman Wenes van vzw Platform Grensland Menen-Wervik en alle anderen die deelnamen aan de workshops.

SAVING
SPACE

COLOFON

"Saving Space" werd samengesteld en uitgegeven in opdracht van de deputatie van West-Vlaanderen, met steun van Departement Omgeving

- Carl Decaluwé (provinciegouverneur)
- Bart Naeyaert, Jean de Bethune, Sabien Lahaye-Battheu, Jurgen Vanlerberghe (gedeputeerden)
- Geert Anthierens (provinciegriffier)

REALISATIE / SAMENSTELLING

Provinciebestuur West-Vlaanderen
dienst Ruimtelijke Planning

VORMGEVING

Common Ground

DRUK

Provinciebestuur West-Vlaanderen
Dienst communicatie - grafische dienst

DEPOT NUMMER

D/2020/0248/01

MEER INFO

www.west-vlaanderen.be/saving-space



