

Studiedag Verweven Werklocaties & Leegstandsbeheer

26 april 2023



VLAIO



Studiedag 'verweven werklocaties en leegstandsbeheer'



Woensdag 26 april 2023

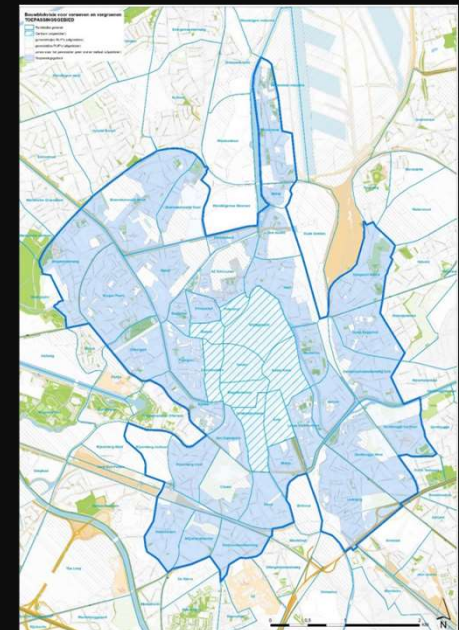
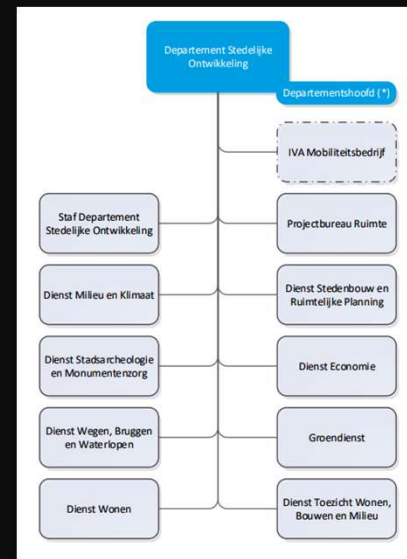


Plaatsbezoeken en aanwezigheid op het terrein .

Verwevingsverhaal
het best zo vroeg
mogelijk in de
ontwerpfase
meegeven .



Grondige kennis van het grondgebied en van de organisatie .



Communicatie (met repetitief karakter) is belangrijk om de boodschap van verweving over te brengen naar de verschillende actoren

Voordelen van verweving

- **nabijheid** - betere bereikbaarheid door functieclustering, verhoogde kwaliteit van de werkomgeving (kennisnetwerken) en productie dichtbij afzetmarkt
- **sociale cohesie**, 'gedwongen ontmoeting', nieuwe mogelijkheden tot ontmoeten, levendige dynamische buurt
- extra en meer diverse **tewerkstelling** dichtbij huis en hogere leefkwaliteit (*work-life balance*) van de werkende mensen
- **inzetten op de evolutie van de 3 D's (digitaal, duurzaam en deeleconomie):**
 - meer digitale, servicegerichte en koolstofarme economie gebouwd op een kennismaatschappij en creatieve industrieën => kansen voor kleinschalige productiebedrijven, emissiearme productie en stadslandbouw in de stad
 - van eigendom naar gebruik: business model op dubbel of meervoudig ruimtegebruik (ev. als win-win met buurt)
 - duurzaam door invulling obv gesloten circulaire ketens, clusteren van vervoersstromen, optimaal gebruik van dak voor leisure of stadslandbouw, energie-optimalisatie, teelt, etc.
- kans om **stedelijke distributie** en **duurzame mobiliteit** beter te organiseren voor bezoeker én werknemer
- **productie tonen aan de stadsbewoner** – doorwaardbaarheid
- **unieke werkomgeving** en werklocatie (door hergebruik loods)
- **verhoging grondrendement** door stapeling (wonen-werken) of menging van functies
- **efficiënter ruimtegebruik**, of zelfs ruimtebesparing

Het draagvlak voor het aansnijden van nieuwe open ruimte neemt af en dus is het belangrijk om dat het **juiste bedrijf op de juiste plek** zit (m.n. hinderlijk bedrijf op bedrijventerrein en niet-hinderlijk bedrijf verweven)

Bedankt voor uw aandacht .

Marc De Ridder

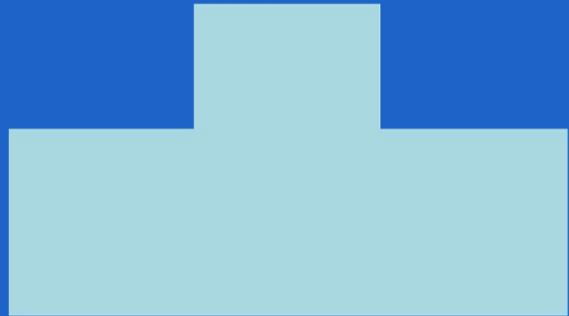
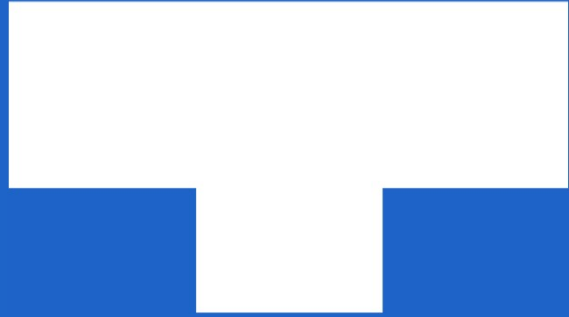
Verweefcoach - Adjunct van de Directie
Team Start- en Groeibeleid - Dienst Economie
Departement Stedelijke Ontwikkeling
Stad Gent



AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN

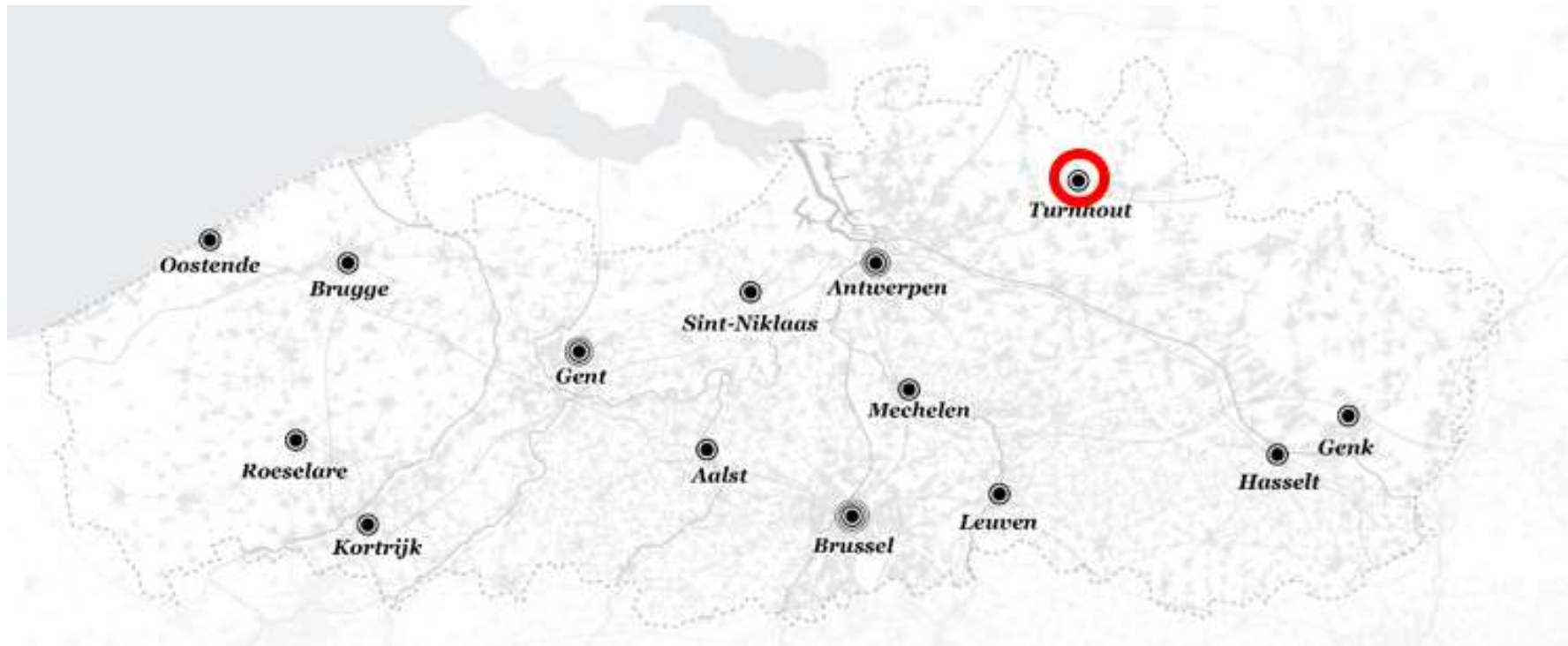


Vlaanderen
is ondernemen



TURNHOUT

Voorstelling





Bedrijven terreinen



- 2-richting: ondernemers aantrekken naar de binnenstad – **specifieke ondernemers beperken op het industrieterrein**
- Ruimte = SCHAARS
- MAAR: tendens naar units en CASCO-vergunningen = geen info over de effectieve exploitant

Afwegingskader opgemaakt: wie is welkom/
niet welkom op industriegrond?

= spreekdocument



Afwegingskader

Goedgekeurd in voorjaar 2021
MAAR: nood aan update/verstrenging en inbedding
in ruimer kader voor vestigingsadvies bv.
tewerkstelling

Noodzakelijke criteria	Verwevingscriteria met schaal
Productie, opslag of assemblage	Milieubelasting
	Hinder
	Logistiek
	Professionele mobiliteit
	B2B-werking





Bestaande
bedrijven
binnenstad

Vastgoed
strategie

Economie in
woongebied

Bedrijven
terreinen

Inspireren

PROFPLOEG
Bedrijvige kernen in Vlaanderen

Leegstand

Locatie-
adviezen

Maak mee het
Open Stadsatelier.

Bestaande
bedrijven
binnenstad



Smurfit Kappa – Van Mierlo

- Groot productiebedrijf in het centrum van Turnhout
- Historisch hier gelegen (+ 100 jaar)
- Omgeven door woonwijk
- Produceren van kartonnen consumptieverpakkingen
- Grootste uitdaging = draaibewegingen van vrachtwagens
- Historische erfgoedkilometerpaal = struikelblok





Communicatie



- Verweving (en voordelen) als thema kenbaar maken
 - Intern
 - Politiek
 - Bij projectontwikkelaars
 - Bedrijven
 - Ruimtevragers
 - ..

= PROCES

- Locatie-advies én in gesprek gaan (héééél véééél babbelen)
 - In tandem met stedenbouw
 - Matching van ruimtevragers met leegstaande panden



Vragen?



**AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN**



TURNHOUT

Stadskantoor, campus Blairon 200, 2300 Turnhout
+32 14 44 33 11, stad@turnhout.be, www.turnhout.be



LEIE DAL



PARTNER EUROMETROPOOL
LILLE • KORTRIJK • TOURNAI

Het juiste bedrijf op de juiste plaats

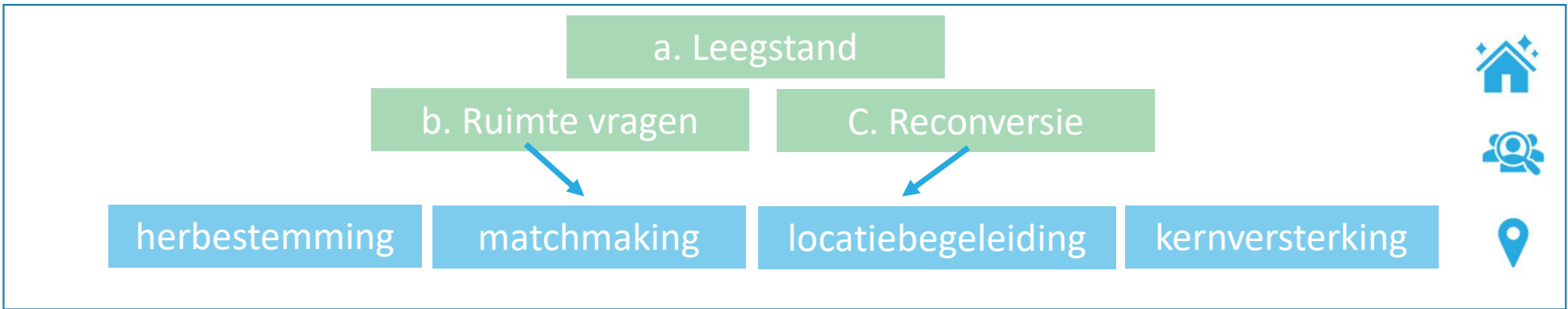
Social engineer



Ambassadeur



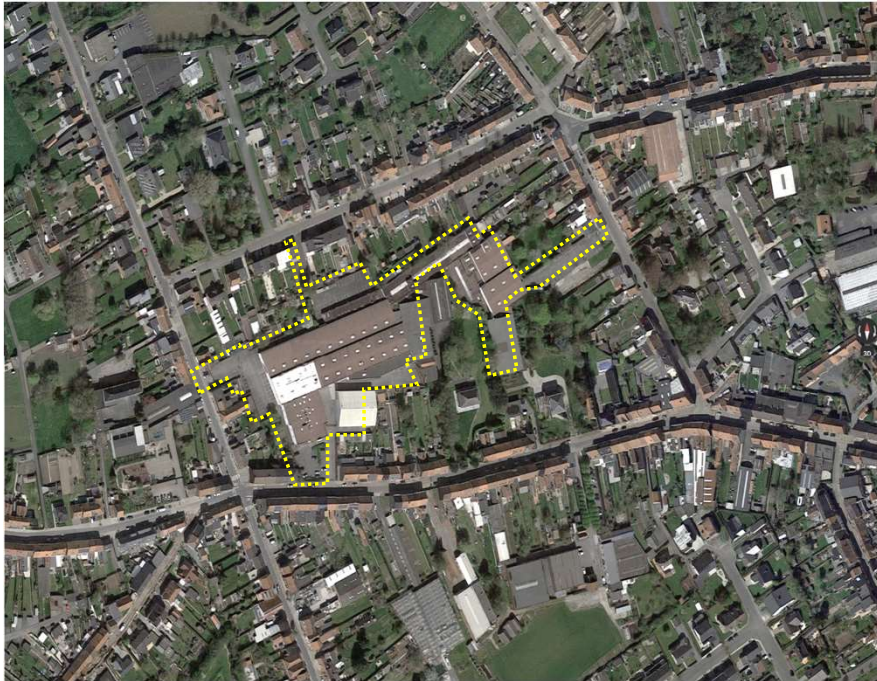
Visie vorming

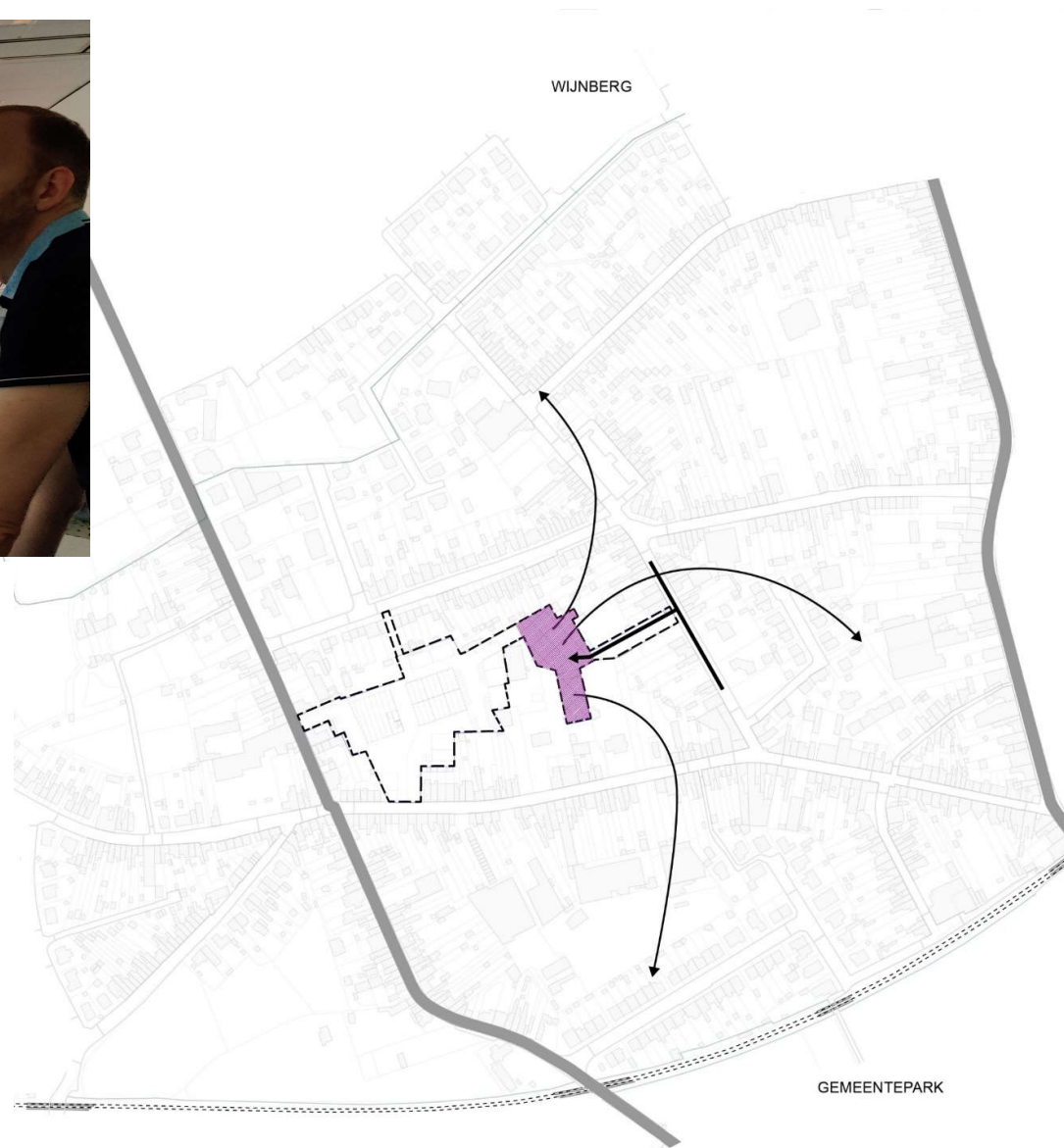
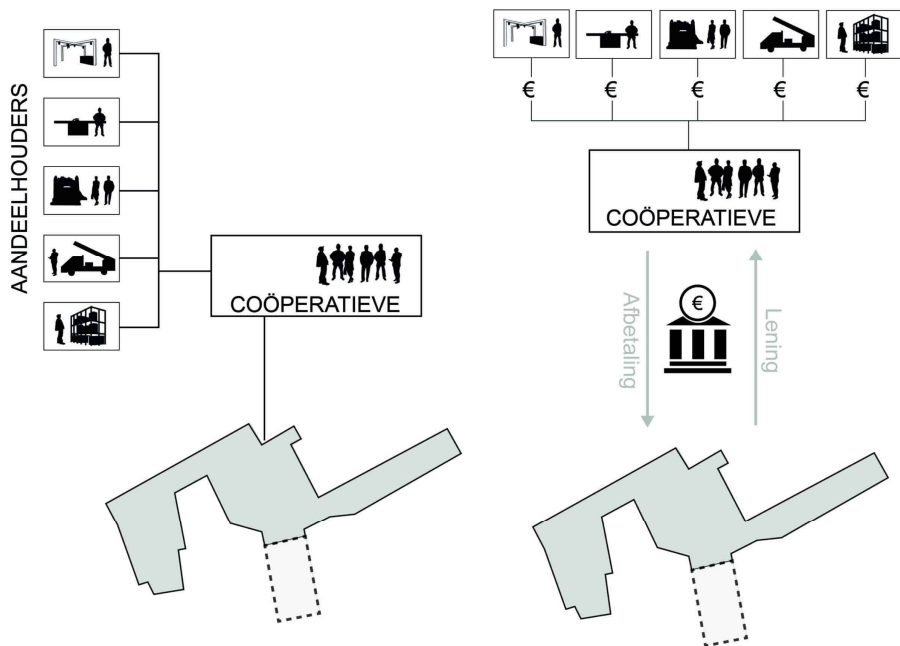


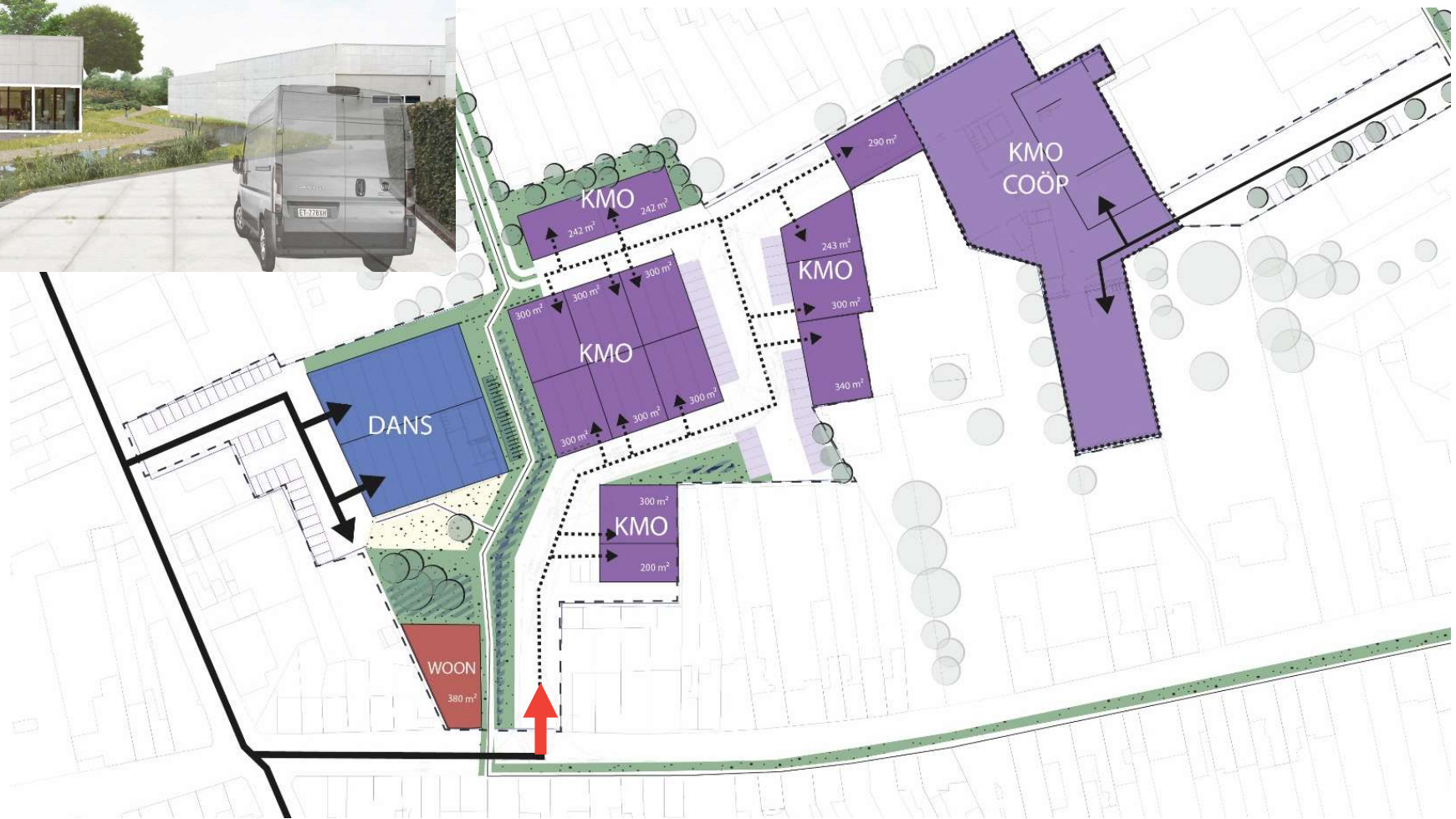
Case 1: IPSO Wevelgem



Planrr.







Case 2: Ferro Menen

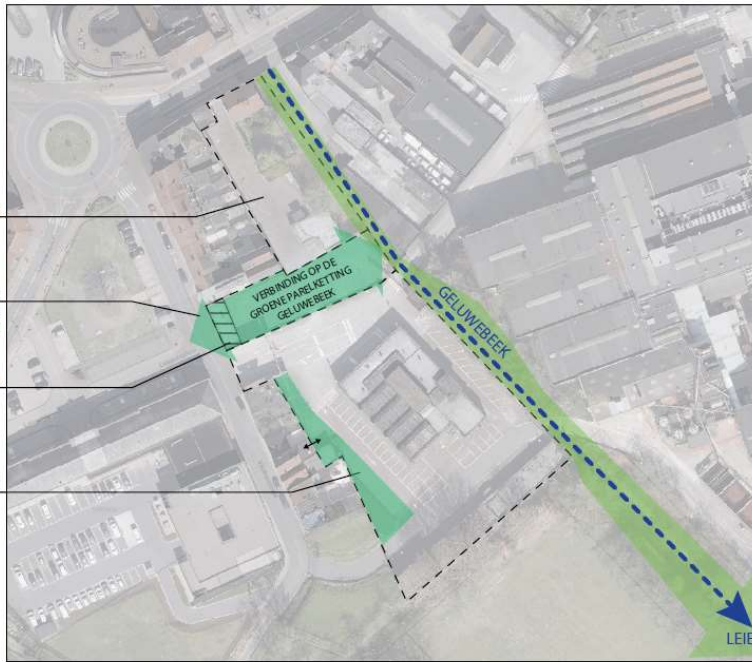


MAXIMAAL ONTHARDEN + VERGROENEN

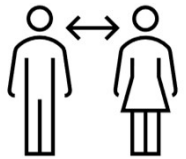
GROENBUFFER
Het voorzien van een bufferzone tussen het bedrijf en omliggende woningen
RUIMTE VOOR OPSLAG

BESTAANDE CONSTRUCTIE (LEEG)

BIJKOMENDE GROENBUFFER



1:2 000



Bemiddelen

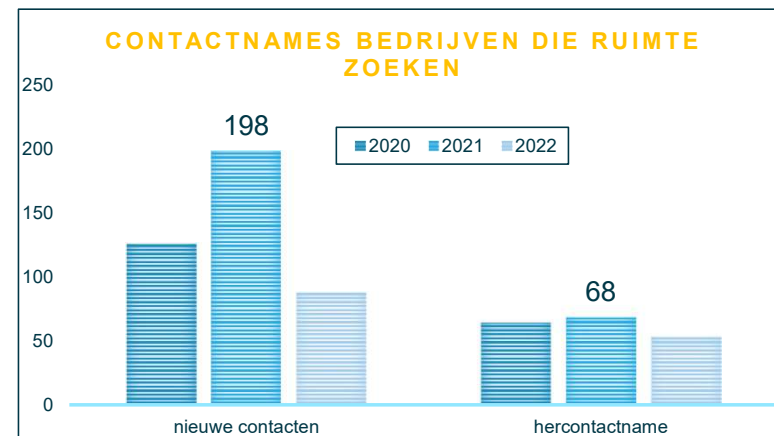
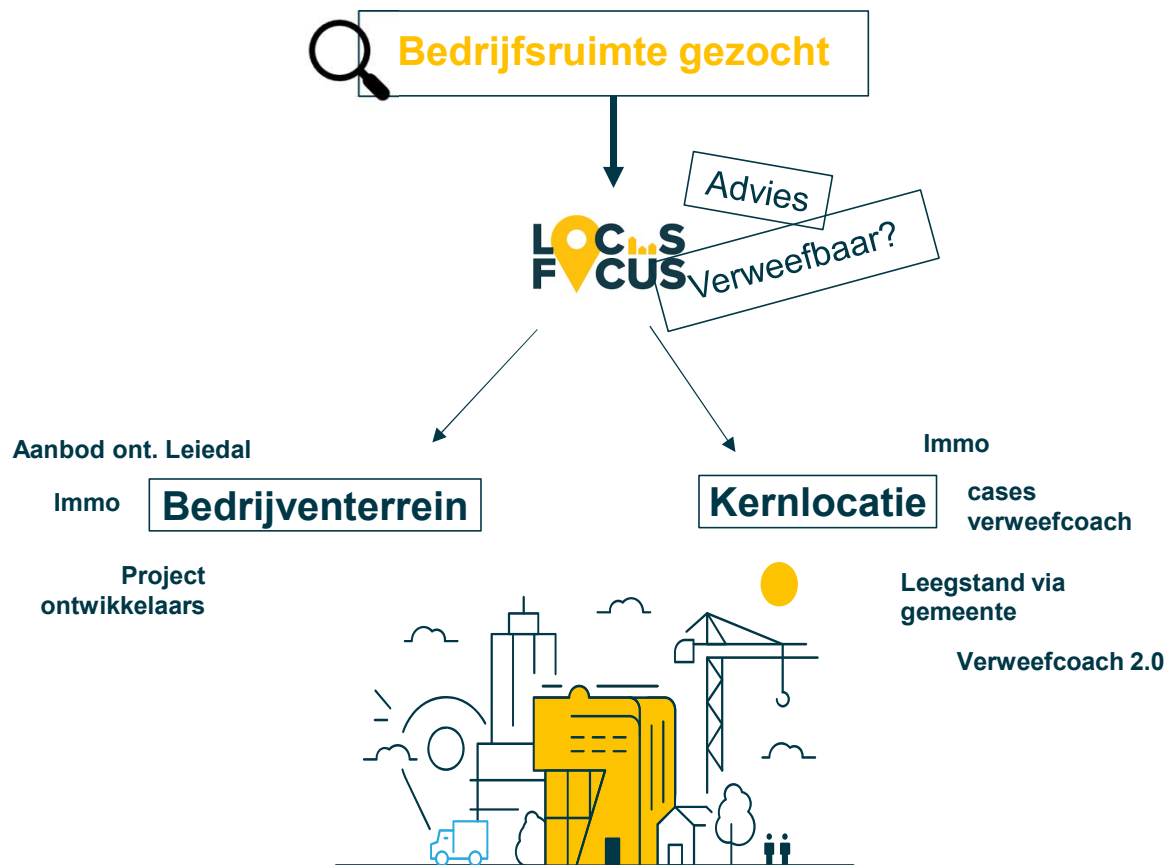


**Ontwerpend
onderzoek**

PROJECTGEBIED



3. Aanspreekpunt ruimtevragen



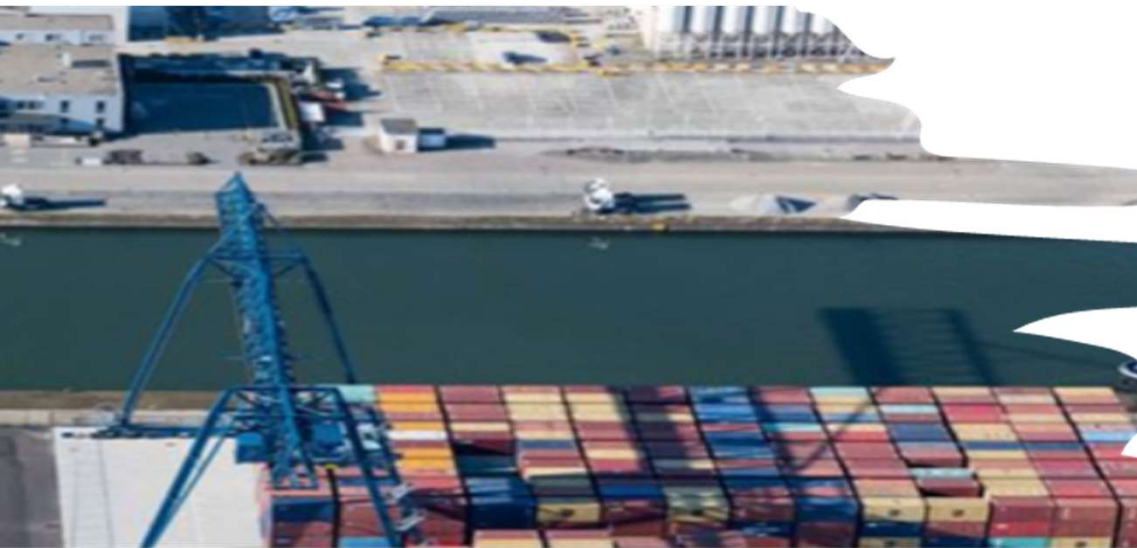
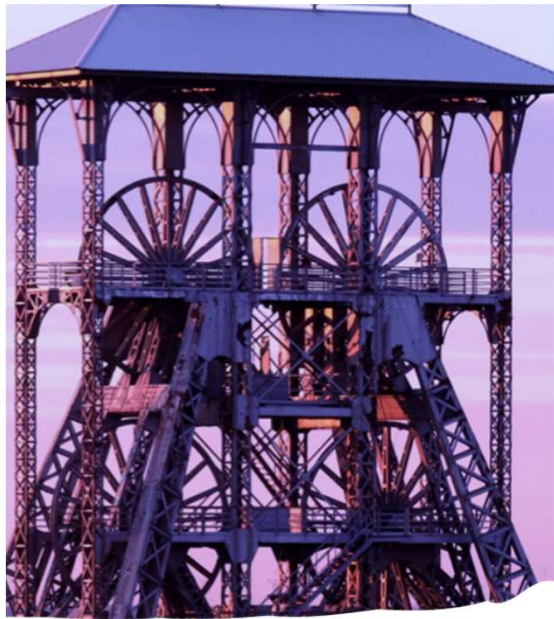
Volg Leiedal op



Opstart van verwevingsbeleid in Beringen

De juiste ondernemer op de juiste locatie





Voorstelling stad Beringen

- 47.000 inwoners
- Meer dan MIJN stad
- Vallei van de zwarte beek
- Industrierrein West Limburg



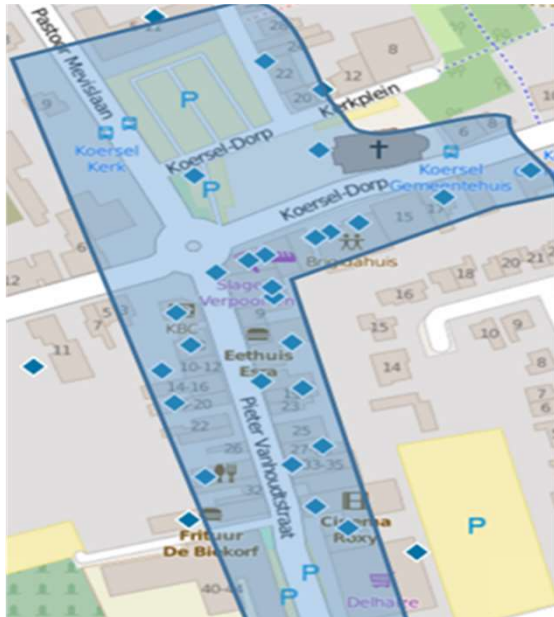


 BERINGEN.BE

Diverse stad

- 4 Deelgemeentes
- 5 handelskernen
- Geen 1 grote kern
- be-MINE
- Spanningsveld
- verspreide voorzieningen





Wat doen we al

- Afbakeningen
- Subsidies (vlaio)
- Centrummanagement/centrummanager / promotaks
- Profploeg/naar de kern,...
- STADSONTWIKKELING
- Bedrijventerreinmanagement....





Waarom verwevingsbeleid?

- Geen (leegstaande) pandenbeleid
- Fouten uit het verleden
- Omgaan met nadelen - sensibiliseren
- Bedrijvige kern
- Meer proactief gaan werken
- opportuniteiten





De nieuwe bakkerswinkel moet onderaan de 27 meter hoge woontoren komen in de V Schoutedenstraat. "Helaas mogen we daar niet starten", zegt Peter Vangrootloon. — © Ra Lemmens

Bakkerij Vangrootloon probeert al een jaar overgeefs winkel te openen in centrum Breda. Reden: "Te veel regeltjes"



Opstart leegstandsbeheer

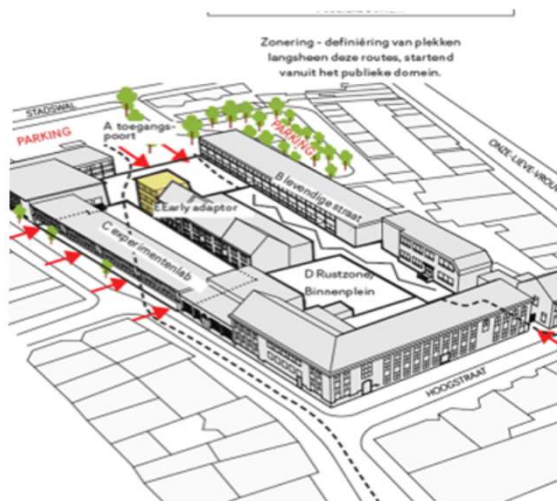
- Inventaris/database leegstand
- Proactief contact met eigenaars en investeerders
- Leegstand activeren
- Randvoorwaarden panden
- Herziening leegstandstaks? met vrijstelling pop ups?
- Matching vraag en aanbod
- Bedrijventerrein is minder issue





Lutgart site

- Pop up in voormalige school
- KT
 - Managen site
 - Samenwerking onderling + reguliere handelaars
 - Communicatie
- LT
 - Herontwikkelen site
 - Bedrijvigheid en uniek karakter behouden





Kanaalzone

- Kmo zone nabij het centrum
- Opstart RUP wonen en werken aan het water





KMO zone be-MINE


- Kmo zone aan ingang be-MINE
- Verouderd BPA
- Opstart BGO



Bedankt voor jullie aandacht!

Kristof.schulpe@beringen.be
011/430204
Collegestraat 1
3580 Beringen





Studiedag Verweven Werklocaties & Leegstandsbeheer

26 april 2023



VLAIO

