



Studiedag Verweven Werklocaties & Leegstandsbeheer

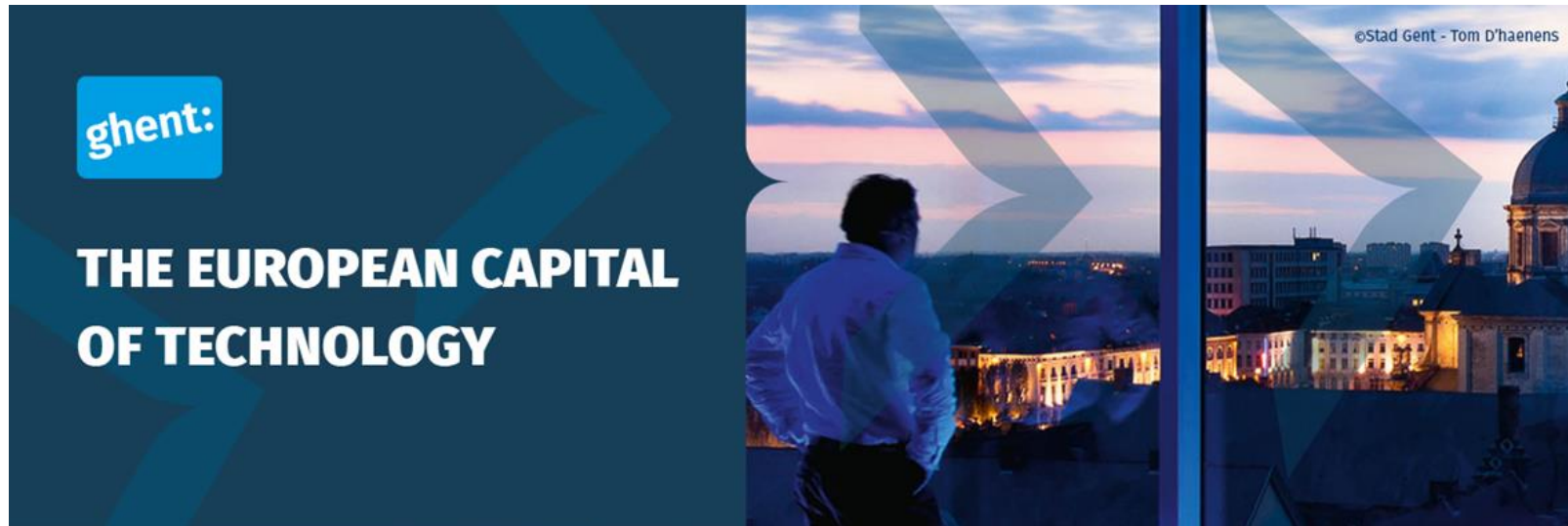
26 april 2023



VLAIO



Studiedag 'verweven werklocaties en leegstandsbeheer'



Woensdag 26 april 2023

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen

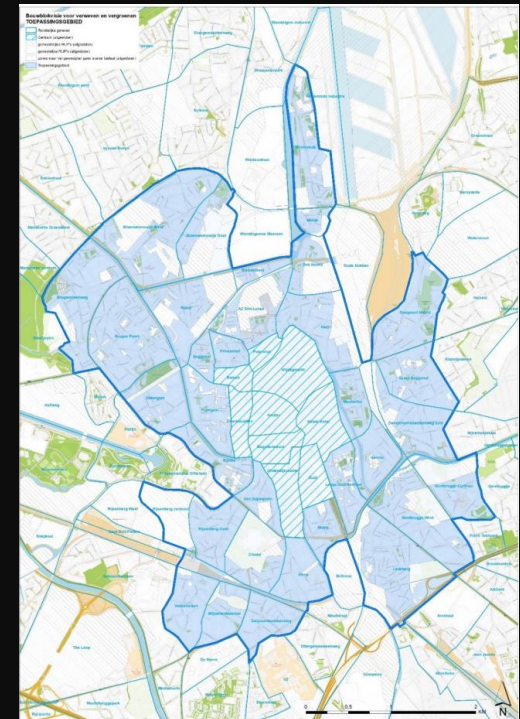
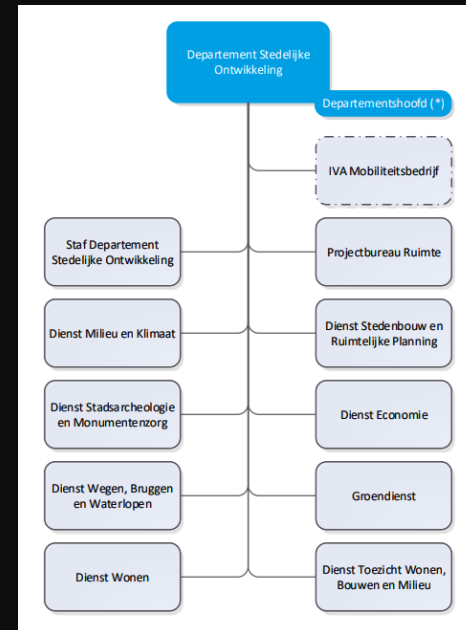


Plaatsbezoeken en aanwezigheid op het terrein .

Verweavingsverhaal
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

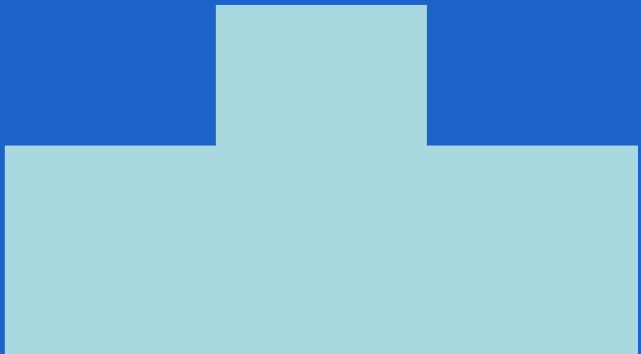
Verweefcoach - Adjunct van de Directie
Team Start- en Groeibeleid - Dienst Economie
Departement Stedelijke Ontwikkeling
Stad Gent



AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN

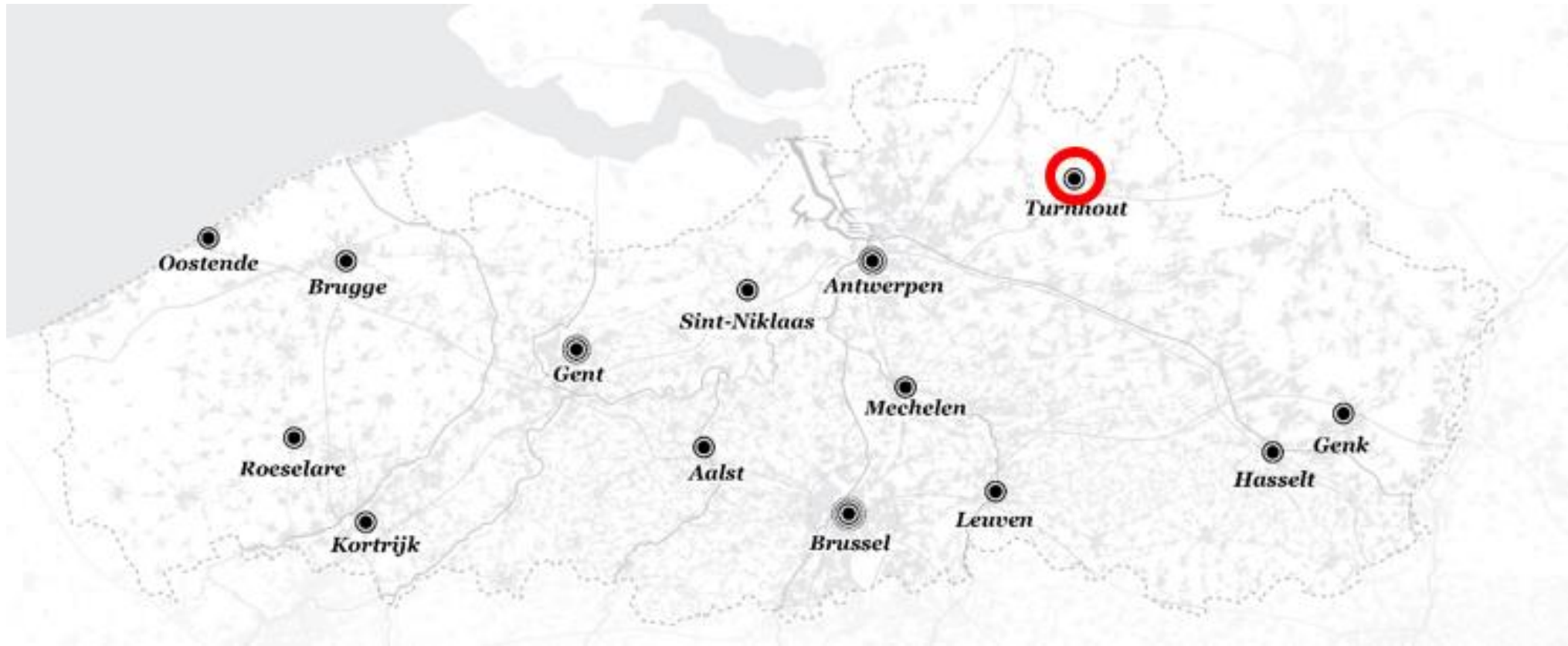


Vlaanderen
is ondernemen



TURNHOU

Voorstelling





Bestaande
bedrijven
binnenstad



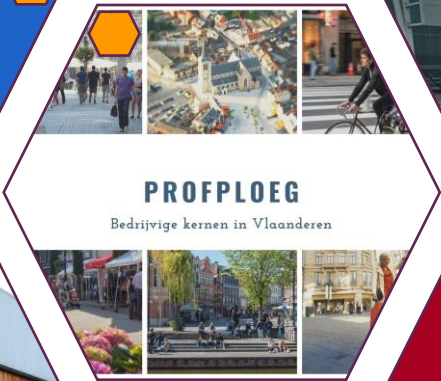
Vastgoed
strategie

Economie in
woongebied



Bedrijven
terreinen

Inspireren



Leegstand



Locatie-
adviezen



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



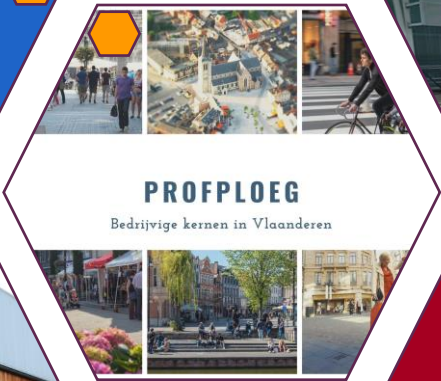
Vastgoed
strategie

Economie in
woongebied



Bedrijven
terreinen

Inspireren



Leegstand



Locatie-
adviezen



Bestaande
bedrijven
binnenstad

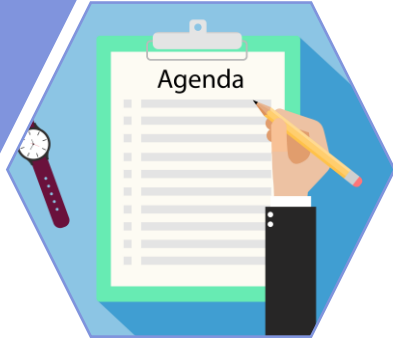


Smurfit Kappa – Van Mierlo

- 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

Social engineer

Ambassadeur

Visie vorming



a. Leegstand

b. Ruimte vragen

c. Reconversie

herbestemming

matchmaking

locatiebegeleiding

kernversterking

bemiddeling

Tijdelijke inv.

subsidies

participatie

Ontwerpend onderzoek

aanspreekpunt

communiceren

Inspiratie sessies

netwerking



Locus focus

Scan verweving



tools

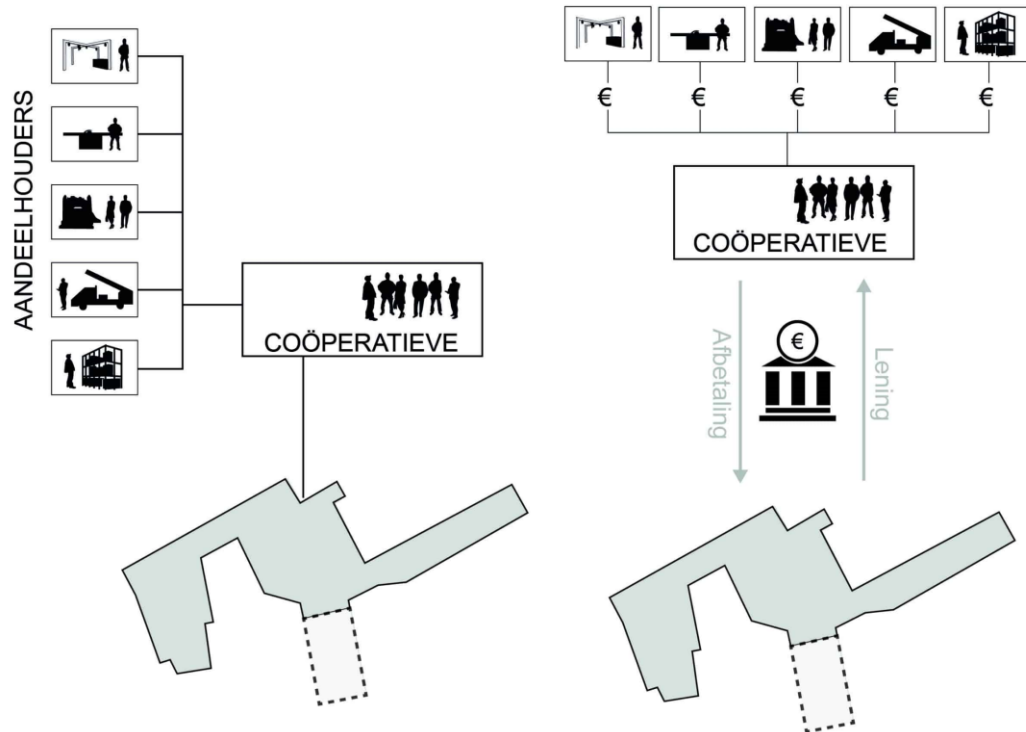
Case 1: IPSO Wevelgem



Planr.

AGENTSCHAP
INNOVEREN & ONDERNEMEN

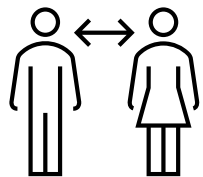
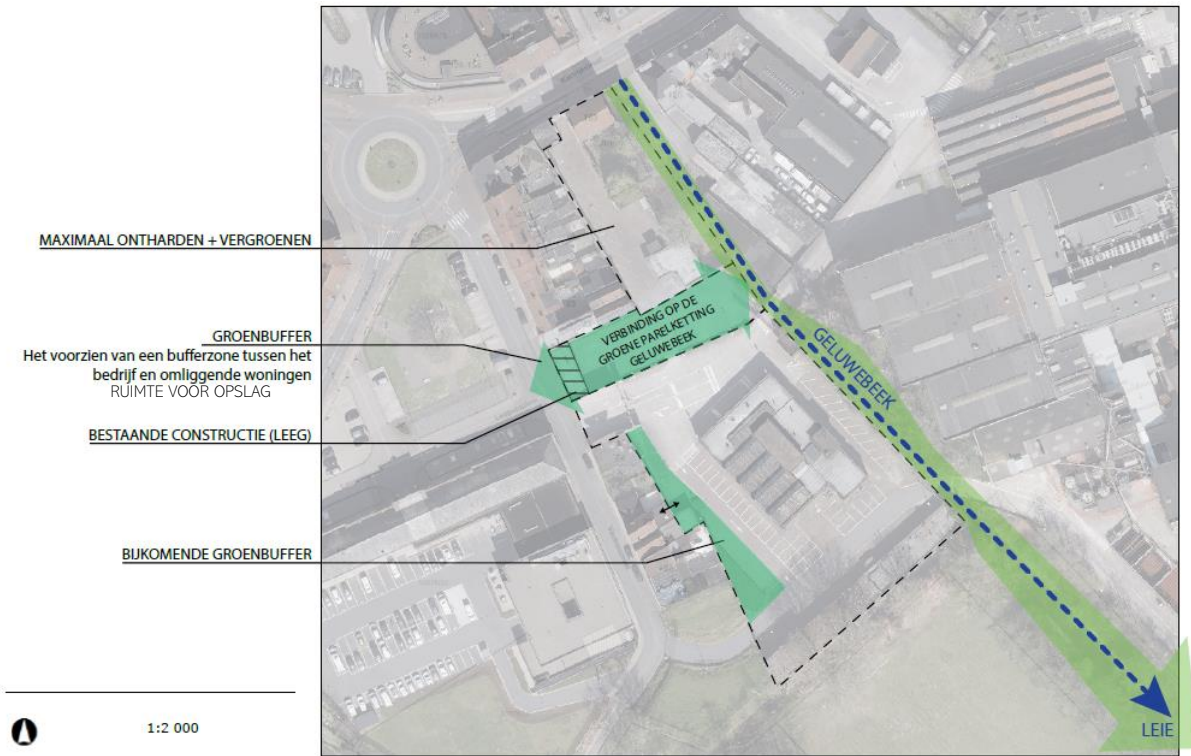






Case 2: Ferro Menen



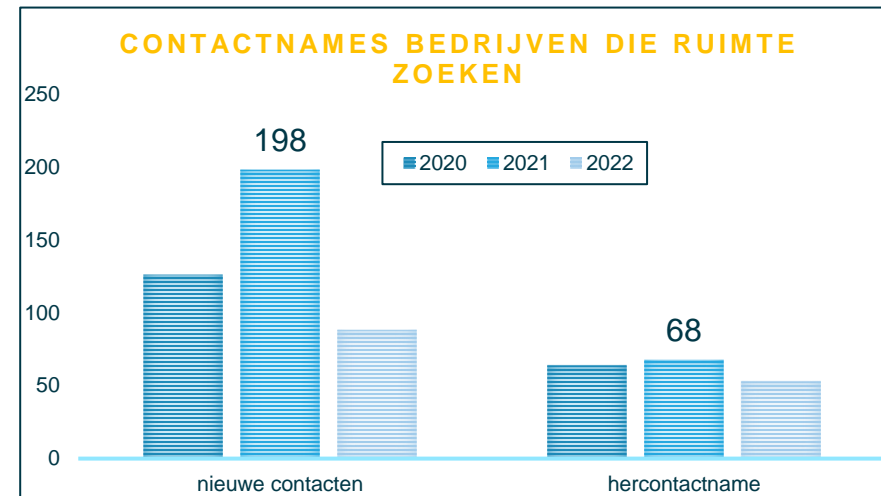
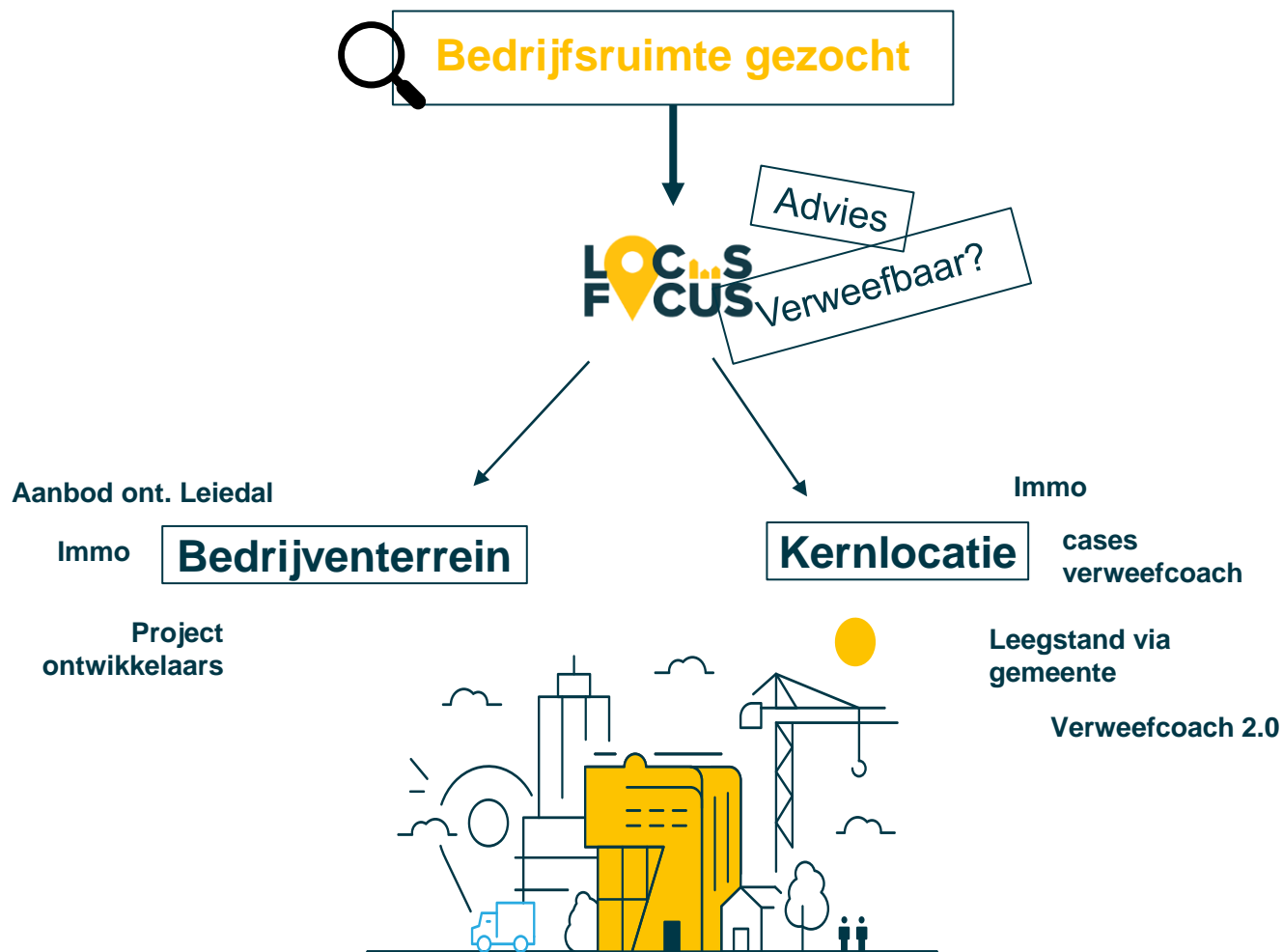


Bemiddelen



**Ontwerpend
onderzoek**

3. Aanspreekpunt ruimtevragen



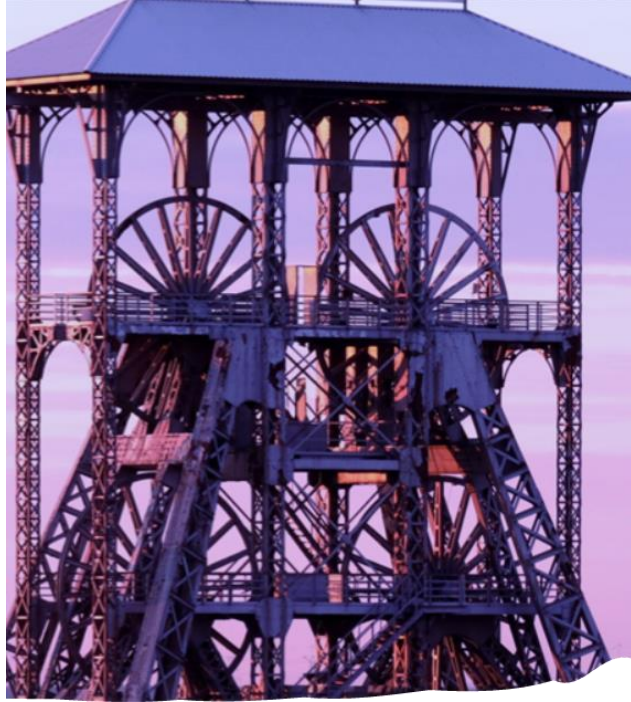
Volg Leiedal op



Opstart van verwevingsbeleid in Beringen

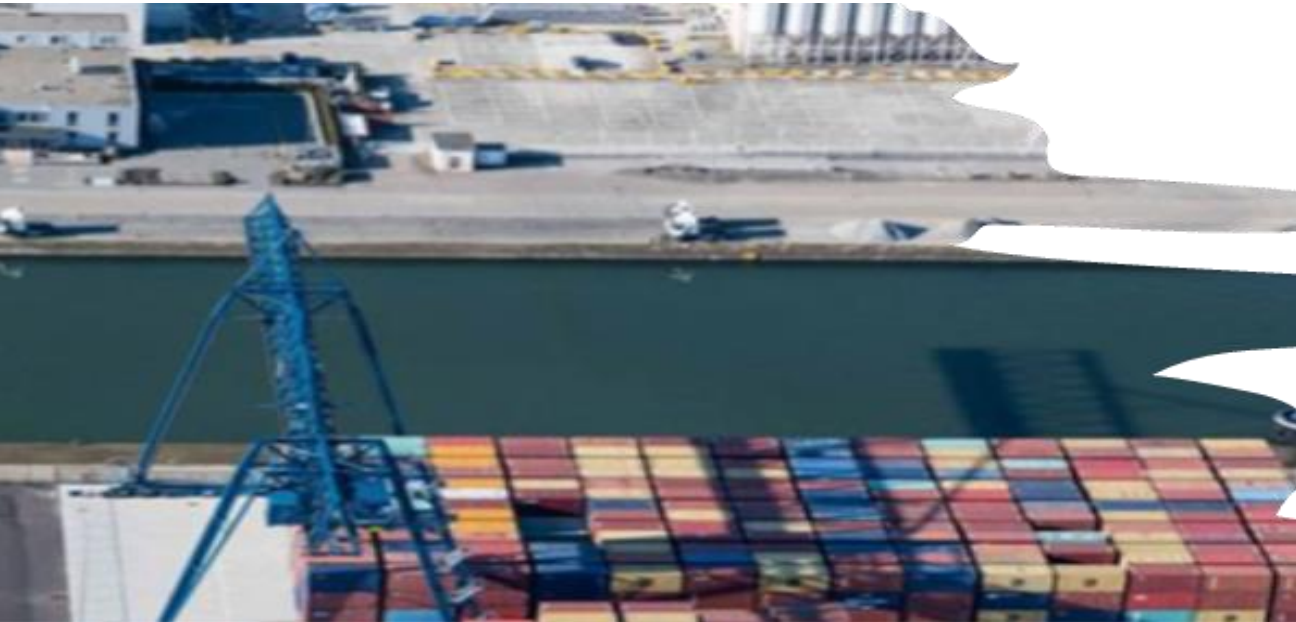
De juiste ondernemer op de juiste locatie





Voorstelling stad Beringen

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





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 Beringen: "Te veel regeltjes"



Opstart leegstandsbeheer

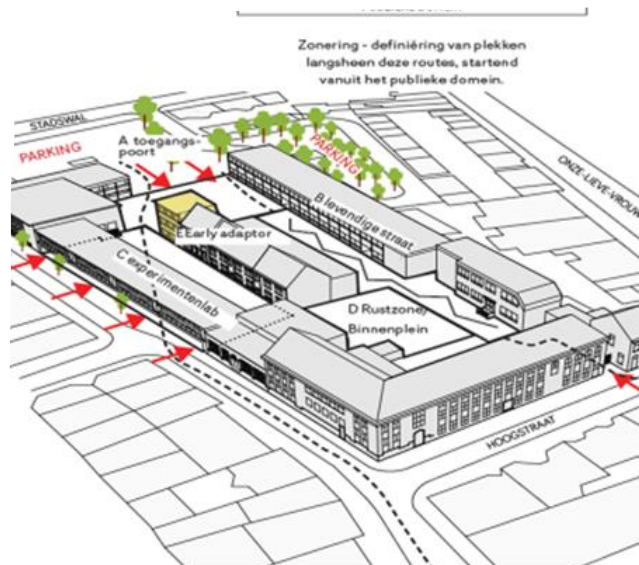
- Inventaris/database leegstand
- Proactief contact met eigenaars en investeerders
- Leegstand activeren
- Randvoorwaarden panden
- Herziening leegstandstaks? met vrijstelling pop ups?
- Matching vraag en aanbod
- Bedrijventerrein is minder issue





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

