

Het juiste bedrijf op de juiste plaats

Ondernemers op zoek naar een geschikte locatie of uitbreidingsmogelijkheden voor hun bedrijf richten zich in eerste instantie tot het lokale bestuur. Idealiter stuurt de gemeente hen door naar de beschikbare ruimte op de aanwezige bedrijventerreinen. Maar horen ze daar wel allemaal thuis? Is er geen plaats voor hen verweven tussen de andere functies in de kern van de gemeente? En horen sommige ondernemingen niet eerder daar dan op een bedrijventerrein?

TEKST KAREN ALDERWEIRELDT BEELD LAYLA AERTS



Als een gemeente geen zicht heeft op het type activiteiten die mogelijk en wenselijk zijn en op de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven op specifieke locaties, is het moeilijk op de vragen van ondernemers te antwoorden.

Ruimte in het algemeen en zeker ook bedrijfsruimte (op bedrijventerreinen) is een schaars goed geworden. De tijd van het ongebreideld aansnijden van open ruimte voor bedrijventerreinen is voorgoed voorbij. Inzetten op herontwikkeling en reconversie van (verouderde) bedrijventerreinen of sites is de nieuwe norm. Maar ook de mogelijkheden om bepaalde activiteiten verweven in de (stedelijke) kern te hervestigen en te stimuleren is essentieel om een voldoende en degelijk aanbod voor bedrijfshuisvesting te creëren. Veel activiteiten zijn onder bepaalde voorwaarden immers perfect te verzoenen met woon- en andere functies. Veel regio's kennen bovendien een lange traditie in het verweven van economische activiteiten in de kernen, waar wonen en werken nauw samengaan. De vele oude loodsen van vlasroterijen langs de Leie in Harelbeke en omgeving of de oude diamantwerkplaatsjes gelegen achter de woningen in het Kempense Nijlen zijn hier maar enkele voorbeelden van. Ook nu nog starten veel kleine zelfstan-

digen hun zaak in hun garage of onmiddellijke woonomgeving, of bepaalt een groot, historisch gegroeid bedrijf mee de structuur van de kern van de gemeente. Het voortbouwen op de historische verwevenheid tussen wonen en werken wordt in deze regio's dan ook veelal als positief ervaren. Toch spelen ook hier de milieureglementeringen, het Nimby-effect of de locatiewensen van ondernemers zelf hun rol.

Wat is de relatie met de omwonenden? De huidige burenen staan misschien wel tolerant tegenover de huidige activiteiten, maar zal dit in de toekomst ook steeds zo blijven? Is er goede communicatie? Kan de ruimte multifunctioneel gebruikt worden? Stel dat de ondernemer het bedrijf verkoopt, is de verweven locatie dan een troef of een knelpunt? Hoeveel verkeer genereert het bedrijf? Allemaal verschillende vragen die een rol spelen in de vaak complexe realiteit van verweven bedrijven.

Om duurzaam met de ruimte om te gaan is het belangrijk de (schaarse) bedrijventerreinen voor te behouden voor bedrijven die niet kunnen worden verweven in het woongebied of andere niet-economische zones. Uiteraard moet de bedrijfsruimte optimaal worden benut, maar ook betere dienstverlening en proactief

beleid, gebed in een langetermijnvisie, zijn hierbij nodig. Op deze wijze is er ook meer duidelijkheid voor alle mogelijke betrokkenen in het proces. Bij het verweven van functies zijn immers zowel ondernemingen en gemeente als omwonenden betrokken en moet ook de im-

nemers te antwoorden. Hun behoeften kennen, over instrumenten beschikken om inspanningen af te dwingen of een handhavingsbeleid te voeren zijn echter ook onontbeerlijk. Om de gemeentebesturen te ondersteunen in hun rol van regisseur van het bedrijfshuisvestings-

Om duurzaam met ruimte om te gaan is het belangrijk de bedrijventerreinen voor te behouden voor bedrijven die niet kunnen worden verweven in het woongebied of andere niet-economische zones.

Om sneller, vollediger en duidelijker te kunnen antwoorden op vragen naar bedrijfshuisvesting of uitbreidingsmogelijkheden is het een belangrijk hulpmiddel als een gemeente al van tevoren een visie op (vrijkomende) economische sites ontwikkelt. Als ze geen zicht heeft op het type activiteiten die mogelijk en wenselijk zijn en op de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven op specifieke locaties, is het moeilijk op de vragen van onder-

omgeving, mobiliteit, milieu in rekening gebracht worden. Om sneller, vollediger en duidelijker te kunnen antwoorden op vragen naar bedrijfshuisvesting of uitbreidingsmogelijkheden is het een belangrijk hulpmiddel als een gemeente al van tevoren een visie op (vrijkomende) economische sites ontwikkelt. Als ze geen zicht heeft op het type activiteiten die mogelijk en wenselijk zijn en op de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven op specifieke locaties, is het moeilijk op de vragen van onder-

beleid, werkte de Vlaamse overheid een leidraad 'Ruimte voor bedrijvigheid' uit. Hiermee kan het bestuur het thema bedrijfshuisvesting op de gemeentelijke agenda plaatsen en daarbij weloverwogen keuzes maken. ■

Karen Alderweireldt is Vliinter-coördinator

Leidraad 'Ruimte voor bedrijvigheid': agentschapondernemen.be/publicaties (ruimtelijke ordening en bedrijfshuisvesting)

Kameleon

Leiedal wil de bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in gemeentelijke kernen verbeteren door een betere dienstverlening en een proactiever beleid. Tegelijk wil de intercommunale een methodiek uitwerken om proactief een visie op leegstaande of leegkomende sites te ontwikkelen. Dit is het project Kameleon dat Leiedal indiende op de oproep ondernemingsvriendelijke gemeente van het Agentschap Ondernemen.

Hiervoor brengt het intergemeentelijke samenwerkingsverband Leiedal de huidige werkwijze van gemeenten en het aanbod duidelijk in kaart. De bestaande dienstverlening, het uitgestippelde beleid en de klantenverwachtingen worden dus samen met de mogelijke soorten locaties en bedrijfsactiviteiten geanalyseerd. Leiedal doet dit op basis van enkele concrete cases, namelijk de gespote bedrijfslocaties in een gemeentelijke kern in hun werkingsgebied. Vanuit deze kennis, die samen met gemeenten en ondernemingsorganisaties tot stand komt, wil Leiedal verbeterde dienstverlening ontwerpen en uittesten. Tot nog toe worden de vestigingsmogelijkheden en eventuele bijhorende vereisten pas onderzocht zodra een ondernemer een vraag stelt. Maar als de gemeente kan terugvallen op een proactief beleid over welke types activiteiten mogelijk en/of wenselijk zijn op specifieke locaties in haar kern, en onder welke voorwaarden, dan kan er snel en helder met de ondernemers gecommuniceerd worden en efficiënter naar een geschikte locatie gezocht worden. Leiedal wil ook een audit-tool ontwikkelen waardoor de interne werking tussen de verschillende diensten die iets met het econo-

mische beleid in de gemeente te maken hebben, verder geprofessionaliseerd en geobjectiveerd kan worden. Met zo'n instrument zal de gemeente op basis van objectieve criteria, een vraag van de ondernemer in al haar aspecten afwegen en zullen interne discussies in de gemeente zakelijker en op basis van rationele elementen verlopen.

Zo zullen de aard, de schaal en de bereikbaarheid van het bedrijf sterk bepalend zijn voor de mogelijkheden. Maar ook de vraag naar de gegenereerde vervoersstromen, het aantal parkeergelegenheden, de mogelijke parkeerdruk in de omgeving, de veiligheid voor verschillende types van weggebruikers, de aan- of afwezigheid van openbaar vervoer, mogelijke geur- of geluidshinder, economische, financiële en fiscale aspecten, de verhouding met de omwonenden of de mogelijkheden tot meervoudig ruimtegebruik zullen meespelen in de behandeling van de vraag van de ondernemer. Bij het afronden van het project eind juni 2016 zullen alle inzichten, methodieken en tools gebundeld worden in een handleiding die zal worden verspreid onder de 308 Vlaamse gemeenten.

Bron: Leiedal