

Ruimte om te ondernemen in de kernen

Instrumenten voor herverweven in de kernen

Auteur paper, Bram Tack

Bedrijfsruimte is een schaars goed. De tijd van steeds opnieuw open ruimte aan te snijden is voorbij. Daarom moeten we ruimte om te ondernemen in de kernen behouden en stimuleren. Het verweven en herverweven van ondernemen in de kernen gaat echter niet vanzelf en komt steeds neer op het volgende vraagstuk: is dit een geschikte locatie voor de activiteit of kan deze activiteit op die locatie?

De gemeenten hebben bij uitstek een belangrijke rol in de totstandkoming van de (her)verweving. Echter hier knelt vaak het schoentje. Er heerst tot op vandaag teveel een ad-hocbeleid en de dienstverlening blijkt niet optimaal.

De problematiek van de herverweving kan vatbaar gemaakt worden door een verweefbaarheidsprofiel voor de locatie en een verwevingsprofiel van een activiteit te definiëren. Deze profielen kunnen worden beschreven aan de hand van 5 kenmerken.

Op basis van het verweefbaarheidsprofiel en het verwevingsprofiel, kunnen we instrumenten ontwerpen die de gemeenten ondersteunen op het vlak van het voeren van een beleid gericht op herverweving.

Het afwegingsinstrument dat het verweefbaarheidsprofiel en het verwevingsprofiel meetbaar maakt, verschaft de gemeenten de mogelijkheid om concrete ruimtelijke vragen snel en volledig te beantwoorden.

Via analyse en ontwerp onderzoek gebaseerd op de 5 kenmerken van de profielen kan het verweefbaarheidsprofiel van een locatie beschreven worden. Hierdoor kunnen gemeenten proactief eventuele planningsacties ondernemen.

Tevens kan er voor de hele gemeente op basis van de gedefinieerde profielen een matrix ontwikkeld worden die een koppeling maakt tussen typelocaties en typeactiviteiten.

Intercommunale Leiedal

President Kennedypark 10 B-8500 Kortrijk / bram.tack@leiedal.be

www.leiedal.be

Ruimte om te ondernemen in de kernen

Instrumenten voor herverweven in de kernen

Nood aan herverweving in de kernen

Nieuwe bedrijfsruimte is schaars geworden. Het steeds maar opnieuw omzetten van landbouwgronden in industriegebieden behoort steeds meer tot het verleden gezien de vele negatieve ruimtelijke en sociale gevolgen.

Oorzaken verdwijnen economische activiteiten uit de kern

We stellen vast dat steeds meer economische activiteiten uit kernen wegvloeien, ten voordele van bedrijventerreinen¹. Deze trend kent vele oorzaken:

Scheiding van functies

Bedrijvigheid was vroeger vaak vervuilend en ongezond. De modernistische visie focuste daarom hard op het scheiden van functies om nieuwe steden te creëren waar het licht en gezond is om te wonen. Deze visie lag in België mee aan de basis van de gewestplanning wat leidde tot de aanleg van (grootschalige) bedrijventerreinen en het verdwijnen van bedrijvigheid uit de stedelijke centra en de gemeentelijke kernen.

Hierdoor verloren de oude centra een deel van hun economische dynamiek en werd steeds meer open ruimte geconsumeerd met ruimtelijke versnippering, mobiliteitsproblemen, monofunctionele buurten en energie-inefficiëntie tot gevolg.

Financiële overwegingen

Financiële overwegingen versterken bovendien de dalende bedrijvigheid in kernen. Het is voor een eigenaar van een oude bedrijfssite en voor de projectontwikkelaar die dit wil omvormen veel lucratiever om de site om te vormen naar bijvoorbeeld wonen.

Bovendien zorgt het prijsverschil tussen bedrijfs- en woonkavels ervoor dat bedrijven een locatie op een bedrijventerrein verkiezen, zeker gezien de toegenomen intolerantie van bewoners tegenover bedrijfsactiviteiten in hun omgeving.

Bij een bevraging van 50 ondernemers gaf de meerderheid aan dat de vestiging van een bedrijf in de kern duurder is dan op een bedrijventerrein². De oorzaken zijn de hogere grondprijzen in combinatie met de veelal strengere eisen op vlak van (architecturale) kwaliteit van de gebouwen en eventueel te nemen extra maatregelen in het kader van een goed nabuurschap. Als er grondig moet gerenoveerd worden, is het in vele gevallen veel goedkoper en efficiënter op een nieuw stuk grond een volledige nieuwbouw op te trekken.

¹ Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, Analyserapport, 2014, p. 23

² Intercommunale Leiedal, enquête ondernemers uitgevoerd in 2013 en 2014, niet gepubliceerd.

Complexiteit in de kernen

Het vestigen of uitbreiden in een bebouwde omgeving is vrij complex. Er dient met een heleboel regels rekening gehouden te worden (brandveiligheid, bodemsanering, isolatie...) terwijl op bedrijventerreinen deze problemen veel minder aan de orde zijn.

Gebrek aan draagvlak

Tot slot kunnen we stellen dat er een manifest gebrek aan draagvlak heerst bij zowel de ondernemer, de bewoners als bij de beleidsmakers.

Ondernemers verkiezen de bedrijventerreinen omdat deze omgevingen zowel ruimtelijk (betere perceelsconfiguratie, uitbreidingsmogelijkheden), economisch (goedkopere kavels) als sociaal (minder kans op overlast en conflict met de omgeving) aantrekkelijker zijn.

De bewoners zijn steeds minder verdraagzaam tegenover hinder uit de omgeving. Het omvormen van bedrijvigheid in de kernen naar wonen, handel en/of diensten wordt veelal positief onthaald omdat deze functies als minder hinderlijk worden geëvalueerd.

Aangezien de wensen van de ondernemers en bewoners samen sporen, stimuleerden de beleidsmakers steevast de realisatie van bedrijfsruimte buiten de kernen en de omvorming van bedrijvigheid naar wonen in de kern.

Negatieve gevolgen verdwijnen economische activiteiten uit de kern

Het steeds verder verdwijnen van economische activiteiten in de kernen heeft sterk negatieve ruimtelijke en sociale gevolgen.

Ondernemingen die uit het centrum vertrekken, laten vaak voor lange tijd een leegstaande site en leegstaande gebouwen achter. Indien de bodem op de site ook nog eens vervuild blijkt te zijn, kan dit leiden tot langdurige leegstand. Langdurige leegstand is nefast voor de beeldkwaliteit van de site en de omgeving.

De monofunctionaliteit door het wegtrekken van bedrijvigheid uit de centra, heeft ook een negatieve impact op de handel in de kernen. Doordat steeds meer economische activiteiten uit de kernen verdwijnen, evolueren we steeds meer naar een omgeving van slaapdorpen.

Door economische activiteiten verder van de woonplaatsen van werknemers te lokaliseren, ontstaat er ook een grotere verkeersdruk. Dit gaat tevens gepaard met een energie-intensiever verkeer. Bovendien missen minder mobiele mensen vaak kansen op de arbeidsmarkt omdat ze zich te ver moeten verplaatsen.

Transitie naar herverweving

De vervuilende en ongezonde industrie heeft plaats geruimd voor een maakeconomie. In de maakeconomie is 90% van de activiteiten niet langer vervuilend. Daardoor vervalt de logische noodzaak om wonen en werken ruimtelijk te scheiden.

Bovendien is er ook steeds minder een draagvlak voor het aansnijden van nieuwe open ruimte. De verschillende ruimtelijke beleidsplannen hebben intussen ook de zorg voor ruimtelijk neutraal werken, multifunctioneel gebruik, reconversie... als evidente doelstellingen opgenomen.

Dit geeft ons de kans om het huidige ruimtelijk scheidingsmodel met al zijn nadelen te herdenken tot een model van herverweving: kernversterking en stedelijke vernieuwing waarbij bedrijvigheid en wonen samen gaan. Een kernversterking die geënt is op het behoud van bestaande bedrijvigheid, de herintroductie van nieuwe types bedrijvigheid en de reconversie van brownfields naar woon-werkmilieus.

De gemeenten als logische trekker van herverweving...

Om te komen tot een model van herverweving is er een cruciale rol weggelegd voor het beleid. Op vandaag is het draagvlak bij de bewoners en ondernemers nog te klein. De transitie moet vanuit het beleid ingezet worden. Beleidsmakers beginnen dit steeds meer te beseffen.

Herverweving is al in vele verschillende vormen (ruimteneutraliteit, zuinig ruimtegebruik, multifunctioneel ruimtegebruik...) opgenomen in tal van (ruimtelijke) beleidsplannen.

Om dit echter op het terrein te realiseren is er in de totstandkoming van de herverweving een belangrijke rol voor de gemeenten weggelegd. Als initiatiefnemer van ruimtelijke uitvoeringsplannen, vergunningsverlener en verlener van ruimtelijk-stedenbouwkundige informatie staan zij als initiatiefnemer, beslisser en dienstverlener op de eerste rij.

...toch niet zo evident

Ondanks hun belangrijke rol in de transitie stellen we vast dat de gemeenten hierop onvoldoende georganiseerd zijn. Er heersen op het vlak van dienstverlening en beleidsvorming verschillende knelpunten die herverweving bemoeilijken³.

Ad-hocbeleid

Visievorming over vrijkomende economische sites gebeurt vaak ad hoc. Pas als er een vraag komt van een ondernemer die zich op dergelijke site wil vestigen, worden de mogelijkheden en eventuele randvoorwaarden onderzocht.

Een ondernemer die zich op een dergelijke site wil vestigen moet bijgevolg vaak té lang wachten op een antwoord over de vergunbaarheid en de wenselijkheid van zijn activiteit op die site.

Door onduidelijkheid over de ontwikkelingsmogelijkheden op deze sites haakt een ondernemer af en kiest hij voor een 'gemakkelijkere' oplossing op een bedrijventerrein.

Economische opportuniteiten worden dus gemist door reactief i.p.v. proactief te handelen.

³ Intercommunale Leiedal, aanvraagdossier project Kameleon, 2012

Onaangepaste dienstverlening

Als een ondernemer een vraag stelt aan de gemeente over bedrijfshuisvestings- of uitbreidingsmogelijkheden in een gemeentelijke kern, moet hij vaak te lang wachten op een antwoord. Bovendien blijkt het ontvangen antwoord vaak niet duidelijk, volledig en genuanceerd genoeg.

De behandeling van economische ruimtevragen in (stedelijke) kernen gebeurt vaak heel fragmentair. Verschillende diensten behandelen de vraag vanuit hun eigen invalshoek waardoor een volledig, duidelijk en integraal antwoord op korte termijn niet mogelijk is.

De bestemming van economische sites in (stedelijke) kernen is in vele gevallen niet afgestemd op de gewenste situatie, waardoor in veel gevallen onduidelijkheid bestaat over de vergunbaarheid van bepaalde activiteiten op deze sites. Gemeentes nemen beslissingen op basis van de bestaande bestemming, waardoor andere criteria niet meer in de afweging worden meegenomen.

Veel gemeenten maken hierbij te snel de reflex om een ondernemer in de kern te weigeren. Er zijn nochtans heel wat bedrijfsactiviteiten die wel degelijk verzoend kunnen worden met woon- of andere functies mits een aantal randvoorwaarden in acht genomen worden. Ze verwijzen de ondernemer dan maar door naar een bedrijventerrein, terwijl bedrijventerreinen als oplossing moeten worden voorbehouden voor bedrijven die zich omwille van hun activiteit of schaal moeten afzonderen van andere functies.

Herverweving als opgave

Verweving en verweefbaarheid

Om de gemeenten te ondersteunen, moeten praktisch bruikbare instrumenten en strategieën worden ontwikkeld om de herverweving op het terrein te doen plaatsvinden.

Hiervoor is het noodzakelijk om het begrip herverweving hanteerbaar te maken.

De essentie van de opgave van verweving of herverweving laat zich vatten in volgende vragen:

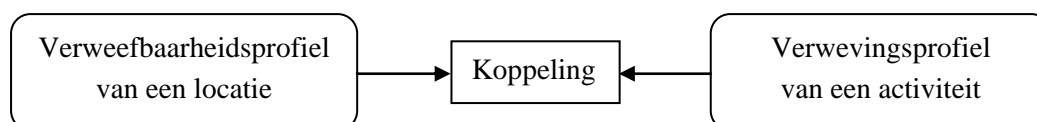
- is dit een geschikte locatie voor de activiteit?
- is deze activiteit geschikt op die locatie?

In deze vragen zijn drie componenten te onderscheiden:

1. de locatie
2. de activiteit
3. de koppeling tussen beide

Om een optimale herverweving te verzekeren is het noodzakelijk om een goed inzicht te hebben in alle aspecten van de locatie en in alle aspecten van de activiteit. Enkel op die manier kan er een uitspraak gedaan worden over het feit of de koppeling tussen beide mogelijk is of onder welke voorwaarden dit mogelijk zou zijn.

Figuur 1: De drie componenten van herverweving



Om deze elementen te operationaliseren⁴ definiëren we volgende begrippen:

1. het verweefbaarheidsprofiel van een locatie: het geheel van kenmerken van een locatie met betrekking tot de huidige toestand van verweving en de inschatting van een potentiële toestand van verweving.
2. het verwevingsprofiel van een activiteit: het geheel van kenmerken van een activiteit met betrekking tot de mate waarin de functie kan verweven worden met andere activiteiten.

Naar analogie van het mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel is er sprake van een goede herverweving als het verweefbaarheidsprofiel en het verwevingsprofiel op elkaar afgestemd zijn.

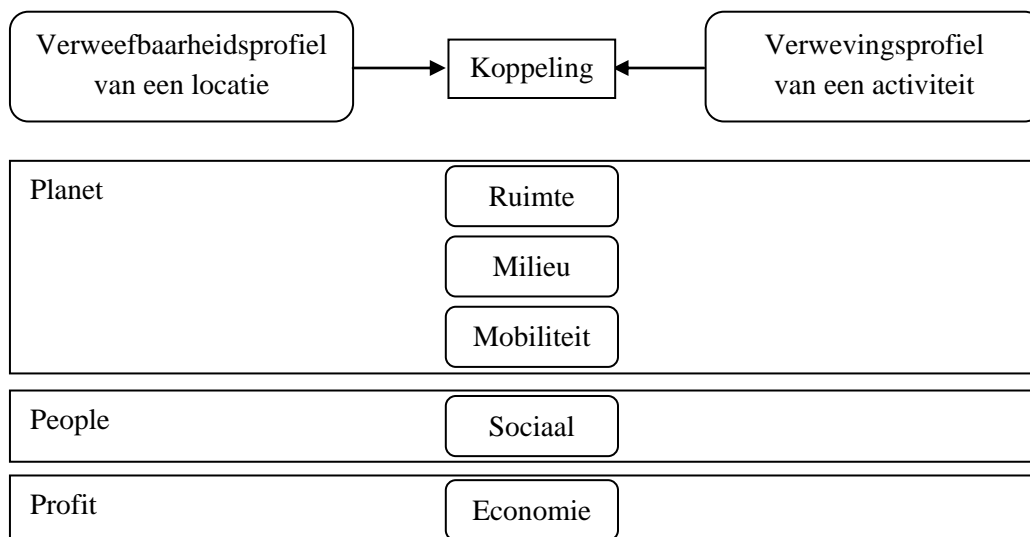
De 5 kenmerken van het verweefbaarheidsprofiel en het verwevingsprofiel

Om de afstemming tussen het verweefbaarheidsprofiel van een deelgebied en het verwevingsprofiel van een functie of activiteit te kunnen evalueren, is het essentieel dat beide profielen eenduidig aan elkaar kunnen worden gekoppeld. Om die reden worden beide profielen opgebouwd en beschreven aan de hand van dezelfde kenmerken. Vanuit de wens om een duurzame herverweving te realiseren is het van belang om voor de drie dimensies van duurzaamheid (People, Planet, Profit) kenmerken te voorzien.

We onderscheiden vijf kenmerken:

1. Ruimte: de schaal van de site en de activiteit. (Planet)
2. Milieu: hinderaspecten van de activiteit en de belasting in de omgeving. (Planet)
3. Mobiliteit: bereikbaarheid van de locatie en het verkeersgenererend karakter. (Planet)
4. Sociale aspecten: behoeften in de omgeving en de mogelijkheden om dit op te vangen. (People)
5. Economische aspecten: de te verwachten plannings-, investerings- en onderhoudskosten en financiële en fiscale meerwaarde. (Profit)

Figuur 2: De 5 kenmerken van het verweefbaarheidsprofiel en het verwevingsprofiel



Door uitspraken te doen over elk kenmerk kunnen de respectievelijke profielen bepaald worden voor de locatie en de activiteit.

⁴ Gebaseerd op: Diversiteit in vormen en voorkomen van verweving in Vlaanderen, Studie in opdracht van Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed – Ruimtelijke Planning 2007

Instrumenten ter ondersteuning van de dienstverlening en het proactief beleid

Doelstellingen

Zoals hierboven aangegeven heersen er bij de gemeenten op het vlak van dienstverlening en beleidsvorming knelpunten die herverweving bemoeilijken.

Het komt er dan ook op aan om de bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in de stedelijke of gemeentelijke kern te optimaliseren door

1. te werken aan een verbeterde dienstverlening
2. een proactief ruimtelijk-economisch beleid uit te werken.

Doestelling 1: ontwikkelen van een betere dienstverlening

Als een ondernemer een vraag stelt aan de gemeente over bedrijfshuisvestings- of uitbreidingsmogelijkheden in een stedelijke of gemeentelijke kern ...

- moet het antwoord sneller worden gegeven (snelheid)
- moet het antwoord duidelijker (kan het nu of niet?)
- moet het antwoord vollediger (onder bepaalde voorwaarden en ook rekening houdend met economische aspecten)

Doelstelling 2: ontwikkelen van een proactiever beleid

Als een ondernemer een vraag stelt aan de gemeenten over bedrijfshuisvestings- of uitbreidingsmogelijkheden in de stedelijke of gemeentelijke kern, moet de gemeente kunnen terugvallen op een proactief beleid over welke types activiteiten mogelijk en wenselijk zijn op specifieke locaties in een stedelijke of gemeentelijke kern en onder welke voorwaarden.

Op basis van de inzichten verkregen door het uitwerken van het verweefbaarheidsprofiel en het verwevingsprofiel, kunnen we instrumenten ontwerpen die de gemeenten ondersteunen in hun dienstverlening en proactief beleid. Binnen Zuid-West-Vlaanderen worden deze instrumenten op vandaag uitgewerkt en getest.

Instrumenten ter ondersteuning van de dienstverlening

De gemeentelijke dienstverlening met betrekking tot het beantwoorden van concrete ruimtevragen in de kernen kan verbeterd worden door het optimaliseren van de interne gemeentelijke afstemmingsprocessen in functie van een sneller en vollediger antwoord.

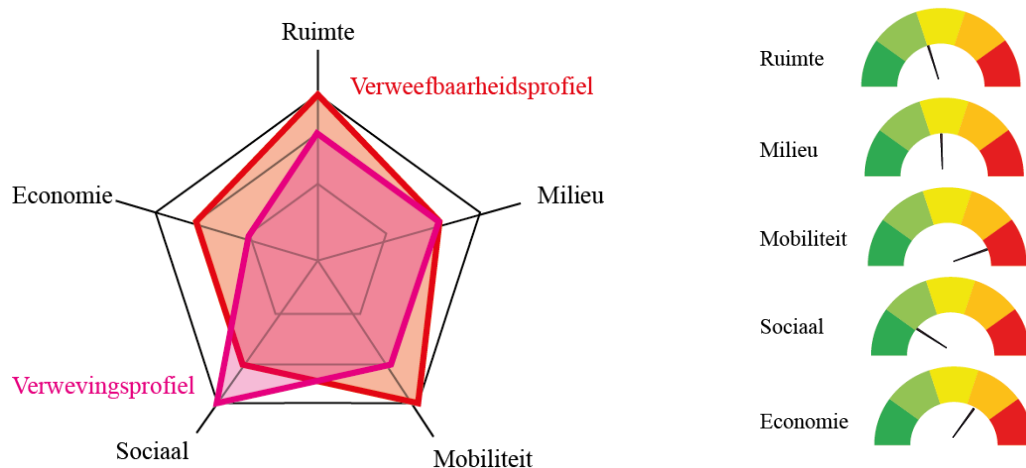
Centraal in deze oefening staat de ontwikkeling van een afwegingsinstrument. Het afwegingsinstrument bevat een set van verschillende vragen verdeeld over de 5 gedefinieerde kenmerken van het verweefbaarheids- en verwevingsprofiel: ruimte, milieu, mobiliteit, sociaal en economie. Via deze vragen worden de kenmerken van een activiteit 'gemeten'. Per kenmerk en/of deelkenmerk (bv. bereikbaarheidsprofiel onder de dimensie mobiliteit) wordt een score bepaald. Bij het bepalen van de scores wordt rekening gehouden met de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft. De ene locatie heeft immers een hogere ruimtelijke draagkracht dan de andere of met andere woorden ook het verweefbaarheidsprofiel van de locatie wordt in de oefening meegenomen.

Via het afwegingsinstrument kunnen vervolgens naar aanleiding van de concrete ruimtevraag de profielen worden opgesteld en met elkaar vergeleken worden. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd of herverweving mogelijk is en onder welke voorwaarden.

Op vandaag wordt nog geëxperimenteerd met verschillende voorstellingswijzen:

- het aangeven van de verschillende profielen en de mate van overlap tonen
- een score die per kenmerk aangeeft in hoeverre er sprake is van een goede koppeling

Figuur 3: mogelijke visuele weergaven van het verweefbaarheids- en verwevingsprofiel



Dit afwegingsinstrument laat de gemeente toe om ruimtevragen, in plaats van fragmentair, in al zijn aspecten af te wegen. Het afwegingsinstrument wordt ingevuld met de input vanuit de verschillende diensten en laat toe om interne discussies te verzakelijken en integraal te voeren op basis van rationele argumenten. Het instrument faciliteert het overleg tussen de diensten en onderbouwt de uiteindelijke beslissing.

Ter ondersteuning van de gemeenten wordt dit afwegingsinstrument uitgewerkt onder de vorm van een gebruiksvriendelijk Excel-document.

Instrumenten ter ondersteuning van het proactief beleid

Als een ondernemer een vraag stelt aan de gemeenten over bedrijfshuisvestings- of uitbreidingsmogelijkheden in de stedelijke of gemeentelijke kern, moet de gemeente kunnen terugvallen op een proactief beleid over welke type activiteiten mogelijk en wenselijk zijn op specifieke locaties in een stedelijke of gemeentelijke kern, en onder welke voorwaarden.

Hierbij worden op vandaag 2 pistes verkend:

1. het ontwikkelen van een proactieve visie voor de volledige gemeente
2. het ontwikkelen van een proactieve visie voor een beperkt aantal sites

Proactieve visie voor de volledige gemeente

Op vlak van planning zou een lijst kunnen worden opgesteld van typelocaties en type-activiteiten. Voor elke typelocatie en type-activiteit kunnen de respectievelijke verweefbaarheidsprofielen en

verwevingsprofielen opgesteld worden. Na het koppelen van beide kan een matrix worden opgesteld die aangeeft welke type-activiteiten mogelijk zijn in een typelocatie en omgekeerd in welke typelocaties een type-activiteit een plaats kan krijgen.

Figuur 4: principe matrix met koppeling van het verweefbaarheids- en verwevingsprofiel voor typelocaties en -activiteiten

	invalsweg	woonwijk	kern	...
kantoor	X	X	X	
KMO	X			
handel			X	
...				

Proactieve visie voor een beperkt aantal sites

Hiervoor is een proactief beleid ontwikkeld gebaseerd op 3 stappen:

1. Weten: een degelijke geografische inventarisatie van de (potentiële) sites voor ondernemen in de kernen
2. Kiezen: aan de hand van 5 criteria gebaseerd op de 5 gedefinieerde dimensies worden de meest strategische sites gedefinieerd
3. Sturen: het effectief ontwikkelen van een proactieve visie voor de geselecteerde sites

Stap 1: Weten

Op vandaag bestaat er binnen de gemeenten vaak geen volledig zicht op de aanwezige bedrijvigheid en potenties voor ondernemen in de kernen. Veelal beschikt men enkel en alleen over een overzicht van de bestemmingszones. Daarnaast bestaat er ook een leegstandsregister maar ook dit is geen volledige bron.

Daarom bestaat de eerste belangrijke stap in het proactief beleid uit een degelijke geografische inventarisatie van deze sites. In de regio Kortrijk werd hiervoor een geoloket opgezet met als voordeel:

- Het op een eenvoudige manier inventariseren zonder nood aan voorkennis van GIS
- Geen nood aan specifieke GIS-software
- Beschikbaar en toegankelijk voor alle diensten

De meerwaarde van dergelijke inventarisatie is duidelijk:

- Het genereren van extra kennis
- Het expliciteren van de kennis bij individuen naar de hele groep en zo het faciliteren van de communicatie tussen mensen en diensten
- Het overzicht heeft de potentie om een onderdeel te worden van interne processen:
 - Planningsprocessen (RUP, GRS, locatieonderzoeken)
 - Actualisatie van het leegstandsregister
 - Doorverwijzen ondernemers (ondernemingsloket)

Stap 2: Kiezen

Er zijn onvoldoende middelen (tijd, personeel, geld...) om voor alle geïnventariseerde sites proactief een visie te ontwikkelen. Er is bijgevolg nood aan een methode om de meest relevante sites te selecteren.

Hiervoor is het focusinstrument ontwikkeld wat de gemeenten in staat stelt om te bepalen welke locaties het meeste relevant zijn om proactief een visie te ontwikkelen.

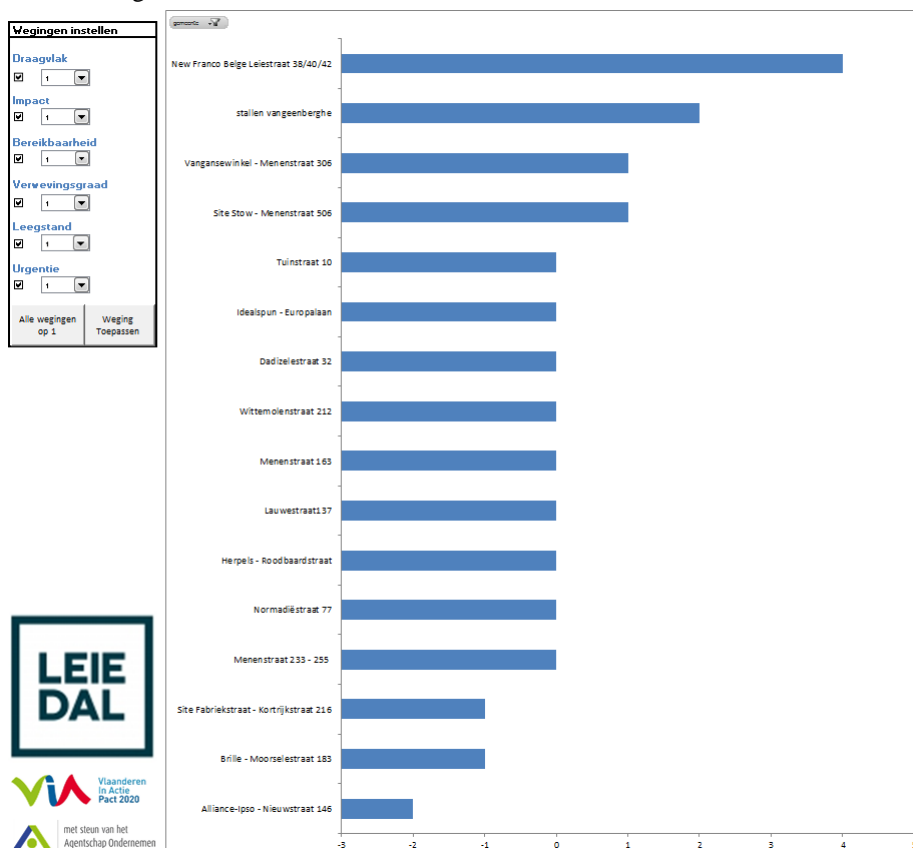
In zijn essentie bestaat dit focusinstrument uit een set van 5 criteria gebaseerd op de 5 gedefinieerde kenmerken van herverweving:

- Draagvlak bij de gemeenten (sociaal)
- Leegstand (nu of op KT) (ruimte)
- Impact op de omgeving (ruimte)
- Bereikbaarheid (mobiliteit)
- Verwevingsgraad (ruimte)
- Urgentie (sociaal, economie)

Voor elk van de sites worden de criteria gescoord en op basis van de eindresultaten wordt een rangschikking van de sites gemaakt. Hoe hoger een site gerangschikt is, hoe belangrijker het is om voor deze site een proactief beleid te ontwikkelen. Voor de overige sites kan gewacht worden tot er een concrete vraag wordt gesteld en kan vervolgens het afwegingsinstrument worden ingezet.

Ter ondersteuning van de gemeenten werd dit afwegingsinstrument eveneens uitgewerkt onder de vorm van een Excel-document.

Figuur 5: voorbeeld van het focusinstrument: rangschikking van sites die in aanmerking komen voor proactieve visievorming.



Stap 3: Sturen

Ten slotte kan voor de geselecteerde locatie een proactieve visie worden bepaald.

Dit gebeurt door via analyse en ontwerpend onderzoek aan de hand van de 5 kenmerken van herverweving de huidige toestand en de potentiële mogelijkheden van een locatie te bepalen. Dit resulteert in het verweefbaarheidsprofiel van de locatie.

Vervolgens kan de gemeente hiermee aan de slag. Op het moment dat er dan een vraag van een ondernemer of ontwikkelaar komt kan men op de ontwikkelde proactieve visie terugvallen.

Echter is het aangewezen om onmiddellijk na het ontwikkelen van de proactieve visie na te gaan of er geen acties vanuit de gemeente moeten worden ondernomen om te garanderen dat de ontwikkelde visie effectief verankerd kan worden. Uit de praktijk blijkt vaak dat de gemeente een planningsinitiatief zal moeten nemen om een aantal keuzes afdwingbaar te maken.

Conclusie

Bedrijfsruimte is een schaars goed. De tijd van steeds opnieuw open ruimte aan te snijden is voorbij. Daarom moeten we ruimte om te ondernemen in de kernen behouden en stimuleren. Het verweven en herverweven van ondernemen in de kernen gaat echter niet vanzelf en komt steeds neer op het volgende vraagstuk: is dit een geschikte locatie voor de activiteit of kan deze activiteit op die locatie?

De gemeenten hebben bij uitstek een belangrijke rol in de totstandkoming van de (her)verweving. Echter hier knelt vaak het schoentje. Er heerst tot op vandaag teveel een ad-hocbeleid en de dienstverlening blijkt niet optimaal.

Op basis van de 5 kenmerken (ruimte, milieu, mobiliteit, sociale en economische aspecten) kan van het begrip herverweving aan de hand van het verweefbaarheidsprofiel van een locatie en het verwevingsprofiel van een activiteit geoperationaliseerd worden. Aan de hand van deze inzichten, kunnen er praktische instrumenten worden ontwikkeld die gemeenten helpen om een proactief beleid te voeren en een effectievere en efficiëntere dienstverlening aan te bieden.

Het afwegingsinstrument dat het verweefbaarheidsprofiel en het verwevingsprofiel meetbaar maakt, verschaft de gemeenten de mogelijkheid om concrete ruimtelijke vragen snel en volledig te beantwoorden.

Via analyse en ontwerpend onderzoek gebaseerd op de 5 kenmerken van de profielen kan het verweefbaarheidsprofiel van een locatie beschreven worden. Hierdoor kunnen gemeenten proactief eventuele planningsacties ondernemen.

Tevens kan er voor de hele gemeente op basis van de gedefinieerde profielen een matrix ontwikkeld worden die een koppeling maakt tussen typelocaties en typeactiviteiten.