



**Vlaanderen**  
is omgeving

## **Segmentatie III:**

Ruimteproductiviteit, verweving en ruimtelijk rendement van economische locaties

DEPARTEMENT  
OMGEVING

[omgevingvlaanderen.be](http://omgevingvlaanderen.be)

Economische actoren volgen een eigen logica om een bedrijfslocatie te kiezen, transformeren of verlaten. Een combinatie van inventarisatie, databanken en interviews levert daarin nieuwe inzichten. Welke rol kan een overheid hierrond opnemen?

## COLOFON

### Verantwoordelijke uitgever:

Departement Omgeving: Vlaams Planbureau voor Omgeving

Agentschap Innoveren & Ondernemen

**Bronverwijzing:** Wesley Gruijthuisen, Dominique Vanneste, Thérèse Steenberghen, Sandra Van Liere, Berry Roelofs, Kees Verweij, Marije Groen, Christiaan de Groot, Jordi Hubers; “Segmentatie III: ruimteproductiviteit, verweving en ruimtelijk rendement van economische locaties, Eindrapport “; Uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Departement Omgeving en het Agentschap Innoveren en Ondernemen, januari 2018.

## PARTNERS



**Buck  
Consultants  
International**

**KU LEUVEN**

Dit rapport bevat de mening van de auteur(s) en niet noodzakelijk die van de Vlaamse Overheid.

## INHOUD

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>0</b> | <b>MANAGEMENT SAMENVATTING .....</b>  | <b>14</b> |
| 0.1      | Achtergrond en doel van studie Segmentatie III  | 14        |
| 0.2      | Overzicht van de belangrijkste begrippen voor Segmentatie III                                     | 15        |
| 0.3      | Resultaat terreinopname in 5 case gebieden  | 15        |
| 0.4      | Verrijking van de gegevens uit de terreinopname   | 17        |
| 0.5      | Resultaten uit interviews met bedrijven   | 18        |
| 0.6      | Handvaten voor beleidssturing door overheden  | 19        |
| 0.7      | Invulling rollen overheden voor verweving activiteiten  | 21        |
| <b>1</b> | <b>ACHTERGROND EN DOEL VAN DEZE STUDIE .....</b>  | <b>24</b> |
| 1.1      | Situering van de studie   | 24        |
| 1.2      | Resultaat eerdere studies Segmentatie I en II   | 25        |
| 1.2.1    | Segmentatie I: Beleidsdoelen, betrokken actoren en rollen overheden                               | 25        |
| 1.2.2    | Segmentatie II: Beleidsdoelen, betrokken actoren en rollen overheden                              | 27        |
| 1.2.3    | Vervolg op Segmentatie I en II: uitgangspunten voor nieuwe studie                                 | 28        |
| 1.3      | Opzet en Doel Studie Segmentatie III  | 29        |
| 1.4      | Structuur van het rapport   | 31        |
| <b>2</b> | <b>UITWERKING VAN HET BEGRIPPENKADER.....</b>   | <b>33</b> |
| 2.1      | Overzicht van belangrijkste begrippen voor Segmentatie III  | 33        |
| 2.1.1    | Segmentatie van bedrijfslocaties of werklocaties  | 33        |
| 2.1.2    | Verweefbaarheidsprofiel vanuit de werking van een bedrijf en aard van de omgeving.                | 33        |
| 2.1.3    | Ruimtelijk rendement wordt voor bedrijven vertaald in hoge ruimteproductiviteit.                  | 34        |
| 2.2      | Verdere uitwerking van Definities van begrippen   | 34        |
| 2.2.1    | Economische activiteiten en locaties  | 34        |
| 2.2.2    | Ruimtelijk werklocatierendement en ruimteproductiviteit   | 37        |
| 2.2.3    | Intensivering en verweving  | 39        |
| 2.2.4    | Hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik   | 43        |
| <b>3</b> | <b>RESULTATEN TERREINOPNAME IN VIJF GEBIEDEN .....</b>  | <b>45</b> |
| 3.1      | Doel van de terreinopname en onderzoeksvragen   | 45        |
| 3.2      | Methodologie  | 45        |
| 3.2.1    | Algemene profilering en spreiding van de case gebieden over Vlaanderen                            | 45        |
| 3.2.1    | Gedetailleerde afbakening per casegebied  | 46        |
| 3.2.2    | Bepaling indicatoren van het feitelijke ruimte gebruik  | 51        |
| 3.2.3    | Opbouw van de databank  | 52        |
| 3.2.4    | Aanpak: Identificatie van patronen uit de inventarisatie  | 58        |
| 3.3      | Analyses - Patronen van economische activiteiten verweving en identificatie van vestigingsmilieus | 60        |
| 3.3.1.   | Algemene cijfers  | 60        |
| 3.3.2.   | Visualisatie van de economisch gebruikte percelen   | 61        |
| 3.4      | Analyses - Patronen van activiteiten naar categorie   | 65        |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| 3.4.1      | Economische activiteiten naar categorie en combinaties  | 66         |
| 3.4.2      | Economische activiteiten in Wijnegem-Malle  | 68         |
| 3.4.3      | Economische activiteiten in Deinze-Gent   | 70         |
| 3.4.4      | Economische activiteiten in Hasselt   | 73         |
| 3.4.5      | Economische activiteiten in Koksijde-Veurne   | 73         |
| 3.4.6      | Economische activiteiten in Aalst-Herzele   | 75         |
| 3.4.7      | Besluit   | 77         |
| <b>3.5</b> | <b>Identificatie van vestigingsmilieus door Vergelijking van gelijkaardige deelgebieden in verschillende casegebieden</b> | <b>77</b>  |
| 3.5.1      | Stadscentra   | 77         |
| 3.5.2      | Kernwinkelgebieden  | 81         |
| 3.5.3      | Dienstverlening aan de stadsrand  | 89         |
| 3.5.4      | Woonwijken met verspreide dienstverlening   | 94         |
| 3.5.5      | Uitvalswegen  | 99         |
| 3.5.6      | Dorpskernen   | 107        |
| 3.5.7      | Open gebied   | 114        |
| 3.5.8      | Bedrijventerreinen  | 115        |
| <b>3.6</b> | <b>Synthesetabel met resultaten</b>   | <b>118</b> |
| <b>3.7</b> | <b>Vergelijking van de vestigingsmilieus met de Noordrand inventarisatie</b>  | <b>120</b> |
| 3.7.1      | Noordrand (geheel)  | 120        |
| 3.7.2      | Noordrand Stadscentra   | 122        |
| 3.7.3      | Noordrand Kernwinkelgebieden  | 124        |
| 3.7.4      | Open gebied   | 126        |
| 3.7.5      | Woonwijken met verspreide dienstverlening   | 126        |
| 3.7.6      | Kernen met detailhandel en dienstverlening  | 127        |
| 3.7.7      | Bedrijventerreinen (zonder onderscheid)   | 128        |
| 3.7.8      | Bedrijventerreinen ('normaal')  | 129        |
| 3.7.9      | Bedrijventerreinen ('kantoor')  | 130        |
| 3.7.10     | Uitvalswegen  | 131        |
| 3.7.11     | Synthese Noordrand  | 133        |
| <b>4</b>   | <b>VERRIJKING VAN DE INVENTARISATIEGEGEVENS .....</b>   | <b>134</b> |
| 4.1        | Doel van de verrijking  | 134        |
| 4.2        | Aanpak: gekoppelde databanken   | 134        |
| 4.3        | Vergelijking inventarisatie met VKBO  | 135        |
| 4.3.1      | Stadscentra   | 138        |
| 4.3.2      | Kernwinkelgebieden  | 139        |
| 4.3.3      | Dienstverleningsgebied aan de stadsrand   | 139        |
| 4.3.4      | Woonwijken  | 140        |
| 4.3.5      | Uitvalswegen  | 141        |
| 4.3.6      | Dorpskernen   | 142        |
| 4.3.7      | Open gebied   | 144        |
| 4.3.8      | Bedrijventerreinen  | 144        |
| 4.3.9      | Hotspot analyse   | 145        |



|       |   |            |
|-------|---|------------|
| 4.4   | VERgelijking inventarisatie met Locatus   | 146        |
| 4.5   | Knooppuntwaarde en voorzieningen  | 147        |
| 4.6   | Ruimteboekhouding   | 149        |
| 4.7   | Bevolkingsdichtheid   | 150        |
| 4.8   | Bereikbaarheid  | 151        |
| 4.9   | Besluit   | 153        |
| 5     | <b>RESULTATEN UIT INTERVIEWS MET BEDRIJVEN .....</b>  | <b>155</b> |
| 5.1   | Methodologie  | 155        |
| 5.2   | Overzicht resultaten interviews   | 157        |
| 5.2.1 | Overzicht van gesproken bedrijven   | 157        |
| 5.2.2 | Resultaten interviews in case gebied Aalst-Herzele  | 158        |
| 5.2.3 | Resultaten interviews in Deinze-Gent  | 160        |
| 5.2.4 | Resultaten interviews in Hasselt-Kiewit   | 164        |
| 5.2.5 | Resultaten interviews in Wijnegem-Malle   | 166        |
| 5.2.6 | Belangrijkste resultaten uit interviews   | 168        |
| 5.3   | Case studies: stimuleren multifunctioneel ruimtegebruik   | 171        |
| 5.3.1 | Case 1: Kleinschalig productiebedrijf Tricolast (voorbeeld verweving op perceel)                  | 171        |
| 5.3.2 | Case 2: groot- en detailhandel (voorbeeld geen verweving)   | 172        |
| 5.3.3 | Case 3: Zakelijke dienstverlening (voorbeeld verweving in pand)                                   | 172        |
| 6     | <b>VOORSTEL BELEIDSHANDVATEN VOOR OVERHEIDSSTURING .....</b>                                      | <b>174</b> |
| 6.1   | Beleidsdoelen overheden inzake kansen verweving   | 174        |
| 6.1.1 | Vertrekpunt beleidsdoelen   | 174        |
| 6.1.2 | Aandachtspunten bij stimulering van verweving   | 174        |
| 6.1.3 | Kansen voor stimulering van verweving van economische en andere activiteiten in vestigingsmilieus | 176        |
| 6.2   | Uitwerking rollen en beleid overheden in stimulering verweving                                    | 177        |
| 6.2.1 | Rollen van verschillende overheidslagen   | 177        |
| 6.2.2 | Vier vormen van overheidssturing en zes overheidsrollen   | 177        |
| 6.2.3 | Voorbeeldprojecten van succesvolle stimulering van verweving door overheden                       | 178        |
| 6.2.4 | Mogelijke acties in vier rollen voor gewestelijke overheid  | 181        |
| 6.2.5 | Mogelijke acties in vier rollen voor regionale overheid (provincie/Intercommunale)                | 182        |
| 6.2.6 | Mogelijke acties in vier rollen voor lokale overheid (gemeente)                                   | 183        |
| 6.2.7 | Conclusies uit interviews ten aanzien van de invulling van rollen van overheden                   | 183        |
| 6.3   | Case studies: voorbeelden van succesvolle verweving   | 184        |
| 6.3.1 | Verweving op 5 schaalniveaus  | 184        |
| 6.3.2 | Case voor Schaalniveau 2 specifieke perceel: Case de Knudt, Leiedal                               | 185        |
| 6.3.3 | Schaalniveau 3 specifieke vestigingsmilieu: Case de Meer, Hoogstraten                             | 186        |
| 6.3.4 | Schaalniveau 4 specifiek stedelijk weefsel en omliggende regio: Deinze-Gent                       | 188        |
| 6.4   | Handvaten vooroverheidsbeleid effectief ruimtegebruik en verweving                                | 190        |
| 6.4.1 | Algemene handvaten ten aanzien van ontwikkeling van overheidsbeleid voor verweving                | 190        |
| 6.4.2 | Uitwerking handvaten voor overheidsbeleid voor verweving  | 191        |
| 7     | <b>Literatuur .....</b>   | <b>196</b> |



## FIGUREN

|   |    |
|---|----|
| Figuur 1. Situering van de 5 case gebieden (Bron: Ruimte Vlaanderen, 2015) .....  | 15 |
| Figuur 2. Segmentatie werklocaties via differentiatie in verweving en investeringsniveau (Bron: Ruimte Vlaanderen, 2015).....   | 26 |
| Figuur 3. Segmentatie van werklocaties in stedelijk gebied naar <i>mate van verweving</i> en <i>omgevingskwaliteit</i> (Royal HaskoningDHV, 2015: 8) .....  | 36 |
| Figuur 4. Algemene verwevingskenmerken (Allaert et al., 2007:11) .....  | 40 |
| Figuur 5. Specifieke Verwevingskenmerken m.b.t. lokalisatie (Allaert et al., 2007:11) .....   | 40 |
| Figuur 6. Ruimtelijke relaties tussen activiteiten en functies (o.b.v. Allaert et al.,2007) .....   | 41 |
| Figuur 7. Situering van de 5 casegebieden (Bron: Ruimte Vlaanderen, 2015 (=offerteverzoek)) .....   | 45 |
| Figuur 8. Case gebied Aalst-Herzele (Bron: eigen data geprojecteerd op topografische kaart NGI) .   | 47 |
| Figuur 9. Case gebied Hasselt (Bron: eigen data geprojecteerd op topografische kaart NGI) .....   | 48 |
| Figuur 10. Case gebied Koksijde- Veurne (Bron: eigen data geprojecteerd op topografische kaart NGI) .....   | 49 |
| Figuur 11. Case gebied Deinze – Gent (Bron: eigen data geprojecteerd op topografische kaart NGI) .....  | 50 |
| Figuur 12. Case gebied Wijnegem-Malle (Bron: eigen data geprojecteerd op topografische kaart NGI) .....   | 50 |
| Figuur 13. Voorbeeld van een inventarisatie o.b.v. de Noordrandmethodologie .....   | 51 |
| Figuur 14. Finale datastructuur.....  | 53 |
| Figuur 15. Legenda brede categorisering.....  | 57 |
| Figuur 16. Legenda uitgebreide categorisering.....  | 58 |
| Figuur 17. Identificatie van vestigingsmilieus op basis van patronen uit de inventarisatie .....  | 59 |
| Figuur 18. Het aandeel percelen met een economische functie .....   | 60 |
| Figuur 19. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Wijnegem-Malle.....   | 61 |
| Figuur 20. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Deinze-Gent .....   | 62 |
| Figuur 21. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Hasselt .....   | 62 |
| Figuur 22. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Aalst-Herzele (deel 1) .....  | 63 |
| Figuur 23. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Aalst-Herzele (deel 2) .....  | 64 |
| Figuur 24. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Koksijde-Veurne (deel 1).....   | 65 |
| Figuur 25. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Koksijde-Veurne (deel 2).....   | 65 |
| Figuur 26. Suburbane kern met sterke woonfunctie, mix van detailhandel, medische dienstverlening en hier en daar wat grotere baanwinkels of autogarages langs de hoofdweg, bedrijventerrein buiten de kern.....     | 68 |
| Figuur 27. Dorpskern met een hoge dichtheid aan activiteiten (kleinschalige detailhandel en dienstverlening) en doorgaande weg met meer grootschaligere economische activiteiten (supermarkt, autodealer, ...)..... | 69 |

|  |    |
|--|----|
| Figuur 28. Economie in combinatie met wonen (op hetzelfde perceel), Schilde (Bron: eigen data, GRB) .....  | 69 |
| Figuur 29. Menging met wonen per economische categorie in het case gebied 'Wijnegem-Malle' .   | 70 |
| Figuur 30. Kleine stad met een hoge concentratie van gemengde economische activiteiten (detailhandel, reca, dienstverlening) in hoofdstraten in het centrum en nieuwe ontwikkelingen in de vorm van 'shopping centers' aan de rand, alsook een bedrijventerrein met productie en groothandel langs de waterweg ..... | 71 |
| Figuur 31. Economie in combinatie met wonen (op hetzelfde perceel), Deinze (Bron: eigen data, GRB) .....   | 72 |
| Figuur 32. Menging met wonen per economische categorie in het case gebied 'Deinze-Gent'.....   | 72 |
| Figuur 33. Centrumstad met meerdere diverse deelgebieden .....   | 73 |
| Figuur 34. Kustgemeente met economische activiteiten gericht op toerisme en recreatie, kleinschaliger aan de kust, grootschaliger meer naar het binnenland.....  | 74 |
| Figuur 35. Regionaal centrum nabij de kust met diverse economische activiteiten, naast kleinhandel en reca ook onderwijs, dienstverlening, productie en groothandel .....  | 75 |
| Figuur 36. Buitengebied in de Westhoek met dominante landbouw activiteit.....  | 75 |
| Figuur 37. Centrumstad met enkele deelgebieden .....   | 76 |
| Figuur 38. Uitvalsweg grootschaligere baanwinkels dichterbij de stad, dienstverlenende activiteiten verder van de stad .....   | 76 |
| Figuur 39. Economische activiteiten in de stadscentra .....  | 79 |
| Figuur 40. Economische activiteiten in kernwinkelgebieden.....   | 82 |
| Figuur 41. Detailhandel & horeca vs. overige functies in Aalst, Hasselt, Deinze, Veurne en Koksijde .....  | 84 |
| Figuur 42. Detailhandel, horeca of dienstverlening versus andere activiteiten in Aalst, Hasselt, Deinze, Veurne en Koksijde .....  | 85 |
| Figuur 43. Percelen met een niet-detailhandel, horeca of dienstverlenende functie in de kernwinkelgebieden.....  | 86 |
| Figuur 44. Combinatie met wonen in de kernwinkelgebieden .....   | 88 |
| Figuur 45. Economie naar uitgebreide categorie in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand' ...   | 90 |
| Figuur 46. Economie naar brede categorie in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand.....   | 90 |
| Figuur 47. Dienstverlening en overige activiteiten in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand .  | 92 |
| Figuur 48. Dienstverlening, horeca en detailhandel versus overige activiteiten in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand .....  | 92 |
| Figuur 49. 'Overige' activiteiten in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand .....   | 93 |
| Figuur 50. Combinatie van economische activiteiten met wonen in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand .....  | 93 |
| Figuur 51. Woonwijken met verspreide dienstverlening in de case gebieden .....   | 95 |
| Figuur 52. Verspreide dienstverlening woonwijken.....  | 97 |





|   |     |
|---|-----|
| Figuur 53. Uitvalswegen in de case gebieden .....   | 100 |
| Figuur 54. Uitvalswegen met voornamelijk detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten ....  | 103 |
| Figuur 55. Uitvalswegen met dienstverlening, detailhandel en reca .....   | 106 |
| Figuur 56. Dorpskernen in de verschillende case gebieden.....   | 109 |
| Figuur 57. Dorpskernen met dienstverlening en detailhandel & horeca (Wijnegem, Schilde, Zoersel)<br>.....   | 111 |
| Figuur 58. Dorpskernen met verspreide dienstverlening .....   | 113 |
| Figuur 59. Overzicht landelijk gebied in de case gebieden .....   | 114 |
| Figuur 60. Tussenvorm: open gebied of uitvalsweg? Dorpskern met beperkte verspreide activiteiten<br>langs uitvalsweg.....                                       | 115 |
| Figuur 61. Bedrijventerreinen doorheen de case gebieden ('Aalst-Herzele', 'Veurne'. 'Deinze',<br>'Hasselt', 'Wijnegem-Malle'.....                               | 116 |
| Figuur 62. Overzicht case gebied Noordrand.....   | 120 |
| Figuur 63. Vilvoorde als stadscentrum .....   | 122 |
| Figuur 64. Stadscentrum: Schaarbeek- Evere.....   | 123 |
| Figuur 65. Kernwinkelgebieden Noordrand (selectie).....   | 125 |
| Figuur 66. Illustratie discrepantie VKBO punten en inventarisatie (Bron: o.b.v. eigen data, VKBO,<br>GRB) .....   | 138 |
| Figuur 67. Discrepantie tussen de VKBO en inventarisatie in woonwijken (links: Heilig Hart wijk<br>in Hasselt, rechts: suburbane woonomgeving in Schilde) ..... | 141 |
| Figuur 68. Deinze: Aantal percelen met economische activiteit op 100m versus hotspot analyse<br>VKBO gegevens .....   | 145 |
| Figuur 69. Hasselt: Aantal percelen met economische activiteit op 100m versus hotspot analyse<br>VKBO gegevens .....  | 146 |
| Figuur 70. Knooppuntwaarde overlay, Wijnegem-Malle (Bron: VITO, 2016, GRB).....   | 147 |
| Figuur 71. Voorbeeld combinatie bereikbaarheid, voorzieningen en economische activiteiten voor<br>het gebied rond Deinze. ....                                  | 148 |
| Figuur 72. Gebruikte overlay voor de vergelijking van de ruimteboekhouding met de<br>terreinopname.....   | 149 |
| Figuur 73. Bevolkingsdichtheid per km2, per statistische sector) als layer over inventarisatie (Bron:<br>o.b.v. Algemene Directie Statistiek, 2011; GRB) .....  | 151 |
| Figuur 74. Belangrijkste resultaten uit interviews inzake kansen verweving bij sectoren .....   | 170 |
| Figuur 75. Belangrijkste resultaten uit interviews inzake kansen verweving in vestigingsmilieus .   | 170 |





## TABELLEN

|  |    |
|--|----|
| Tabel 1. Zes overheidsrollen die door verschillende bestuurslagen kunnen worden uitgeoefend ...            | 20 |
| Tabel 2. Dimensies van relaties tussen de activiteiten in de ruimte .....                                  | 42 |
| Tabel 3. Dimensies van onderbenutte economische locaties .....   | 44 |
| Tabel 4. Finale versie invulformulier .....  | 52 |
| Tabel 5 Activiteitscategoriseringen naar uitgebreide categorisering .....                                  | 54 |
| Tabel 6 Activiteitscategoriseringen naar brede categorisering.....   | 57 |
| Tabel 7. Aantal geïnventariseerde activiteiten, bedrijven en percelen per case gebied .....                | 60 |
| Tabel 8. Top 10 meest voorkomende categorieën (% percelen hoofdactiviteit) .....                           | 66 |
| Tabel 9. Aandeel categorieën in het verschil voor- en na samenvoeging op basis van aangrenzendheid .....   | 67 |
| Tabel 10. Aantal percelen met leegstand .....  | 67 |
| Tabel 11. Het voorkomen van leegstand (bedrijfsID) met andere activiteiten (in procenten) .....            | 68 |
| Tabel 12. Meest voorkomende activiteiten in de stadscentra naar uitgebreide categorisering.....            | 79 |
| Tabel 13. Meest voorkomende activiteiten in de stadscentra naar brede categorisering .....                 | 79 |
| Tabel 14. Combinatie met wonen in de stadscentra .....   | 80 |
| Tabel 15. Aangrenzendheid in de stadscentra .....  | 80 |
| Tabel 16. Oppervlakte van de percelen met economische activiteiten in de stadscentra .....                 | 80 |
| Tabel 17. Economische activiteiten naar categorie in de 'kernwinkelgebieden' (in %).....                   | 81 |
| Tabel 18. Economie naar brede categorie in de 'kernwinkelgebieden' (in %) .....                            | 83 |
| Tabel 19. Aangrenzendheid in de 'kernwinkelgebieden' .....   | 83 |
| Tabel 20. Combinatie met wonen in de 'kernwinkelgebieden' .....  | 87 |
| Tabel 21. Bijkomende activiteiten in de kernwinkelgebieden .....   | 88 |
| Tabel 22. Oppervlakte van de percelen in de kernwinkelgebieden (in m2) .....                               | 89 |
| Tabel 23. Economisch gebruikte percelen naar uitgebreide categorie, deelgebied diensten aan stadsrand..... | 91 |
| Tabel 24. Economisch gebruikte percelen naar brede categorie, deelgebied diensten aan stadsrand .....      | 91 |
| Tabel 25. Aangrenzendheid 'diensten aan stadsrand' .....   | 91 |
| Tabel 26. Combinatie met wonen in 'dienstverlening aan de stadsrand' .....                                 | 93 |
| Tabel 27. Bijkomende activiteiten in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand .....                       | 94 |
| Tabel 28. Oppervlakte van de percelen in het vestigingsmilieu 'diensten aan stadsrand' .....               | 94 |
| Tabel 29. Economie naar categorie in de geselecteerde woonwijken.....                                      | 97 |
| Tabel 30. Economie naar brede categorie in de geselecteerde woonwijken.....                                | 97 |
| Tabel 31. Aangrenzendheid in de geselecteerde woonwijken.....  | 98 |

|  |     |
|--|-----|
| Tabel 32. Combinatie met wonen in geselecteerde woonwijken .....   | 98  |
| Tabel 33. Bijkomende activiteiten in de geselecteerde woonwijken .....   | 98  |
| Tabel 34. Oppervlakte percelen in de geselecteerde woonwijken .....  | 99  |
| Tabel 35. Activiteiten naar categorie in 'uitvalswegen' (in %) .....   | 100 |
| Tabel 36. Activiteiten naar brede categorie 'uitvalswegen'(in %).....  | 101 |
| Tabel 37. Aangrenzendheid aan de 'uitvalswegen' (in %) .....   | 101 |
| Tabel 38. Combinatie met wonen 'uitvalswegen' (in %) .....   | 101 |
| Tabel 39. Oppervlakte van de percelen in 'uitvalswegen' (in m2) .....  | 101 |
| Tabel 40. Activiteiten naar categorie langs uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten (in %) .....                       | 103 |
| Tabel 41. Activiteiten naar brede categorie langs uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten (in %).....                  | 103 |
| Tabel 42. Aangrenzendheid langs uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten (in %) .....                                   | 104 |
| Tabel 43. Combinatie met wonen langs uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten (in %) .....                              | 104 |
| Tabel 44. Oppervlakte percelen met economische activiteit langs uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten .....          | 104 |
| Tabel 45. Activiteiten naar categorie langs uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca (in %).....        | 106 |
| Tabel 46. Activiteiten naar brede categorie langs uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca (in %) ..... | 106 |
| Tabel 47. Aangrenzendheid langs uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca (in %) .....                   | 107 |
| Tabel 48. Combinatie met wonen langs Uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca (in %).....               | 107 |
| Tabel 49. Oppervlakte percelen langs uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca (in %).....               | 107 |
| Tabel 50. Activiteiten naar categorie in de dorpskernen (in %) .....   | 108 |
| Tabel 51. Activiteiten naar brede categorie in de dorpskernen (in %) .....   | 108 |
| Tabel 52. Aangrenzendheid in de dorpskernen .....  | 109 |
| Tabel 53. Activiteiten naar categorie in dorpskernen met veel detailhandel, reca en dienstverlening .....  | 110 |
| Tabel 54. Activiteiten naar brede categorie in dorpskernen met veel detailhandel & reca en dienstverlening (in %).....                           | 111 |
| Tabel 55. Aangrenzendheid in dorpskernen met veel detailhandel & horeca en dienstverlening ..  | 112 |
| Tabel 56. Combinatie met wonen in dorpskernen met veel detailhandel, reca en dienstverlening   | 112 |
| Tabel 57. Oppervlakte percelen in 'dorpskernen detailhandel & horeca en dienstverlening' .....   | 112 |



|   |     |
|---|-----|
| Tabel 58. Activiteiten naar uitgebreide categorie op bedrijventerreinen (in %)                              | 117 |
| Tabel 59. Activiteiten naar brede categorie op bedrijventerreinen (in %)                                    | 117 |
| Tabel 60. Aangrenzendheid op bedrijventerreinen (in %)  | 117 |
| Tabel 61. Combinatie met wonen op bedrijventerreinen (in %)   | 118 |
| Tabel 62. Synthesetabel met geïdentificeerde vestigingsmilieus en kenmerken in de 5 case gebieden – deel 1  | 118 |
| Tabel 63. Synthesetabel met geïdentificeerde vestigingsmilieus en kenmerken in de 5 case gebieden – deel 2  | 119 |
| Tabel 64. Meest voorkomende activiteiten in de Noordrand  | 121 |
| Tabel 65. Aangrenzendheid in de Noordrand   | 121 |
| Tabel 66. Meest voorkomende activiteiten in de stadscentra van de Noordrand naar uitgebreide categorisering | 123 |
| Tabel 67. Meest voorkomende activiteiten in de stadscentra van de Noordrand naar brede categorisering       | 124 |
| Tabel 68 Aangrenzendheid in de stadscentra in de Noordrand  | 124 |
| Tabel 69 Economische activiteiten naar uitgebreide categorie in de 'kernwinkelgebieden' in de Noordrand     | 125 |
| Tabel 70. Combinatie met wonen in de 'kernwinkelgebieden' in de Noordrand                                   | 126 |
| Tabel 71. Aangrenzendheid in de 'kernwinkelgebieden' van de Noordrand                                       | 126 |
| Tabel 72 Activiteiten naar uitgebreide categorisering in de woonwijken in de Noordrand                      | 127 |
| Tabel 73 Activiteiten naar categorie in de kernen in de Noordrand   | 127 |
| Tabel 74. Activiteiten naar uitgebreide categorie op bedrijventerreinen in de Noordrand (in %)              | 128 |
| Tabel 75. Activiteiten naar brede categorisering op bedrijventerreinen in de Noordrand (in %)               | 128 |
| Tabel 76. Aangrenzendheid op bedrijventerreinen in de Noordrand   | 129 |
| Tabel 77. Activiteiten naar uitgebreide categorisering op bedrijventerreinen 'normaal' in de Noordrand      | 130 |
| Tabel 78. Activiteiten naar brede categorisering op bedrijventerreinen 'normaal' in de Noordrand            | 130 |
| Tabel 79. Aangrenzendheid bedrijventerreinen 'normaal' Noordrand  | 130 |
| Tabel 80. Activiteiten naar categorie op bedrijventerreinen 'kantoor' in de Noordrand                       | 131 |
| Tabel 81. Activiteiten naar brede categorie op bedrijventerreinen 'kantoor' in de Noordrand                 | 131 |
| Tabel 82. Aangrenzendheid in de bedrijventerreinen 'kantoor' in de Noordrand                                | 131 |
| Tabel 83. Activiteiten naar uitgebreide categorisering aan de uitvalswegen in de Noordrand                  | 132 |
| Tabel 84. Activiteiten naar brede categorisering aan de uitvalswegen in de Noordrand                        | 132 |
| Tabel 85. Aangrenzendheid in de uitvalswegen in de Noordrand  | 132 |
| Tabel 86. Gebruikte data voor de verrijking   | 134 |



|  |     |
|--|-----|
| Tabel 87. VKBO gegevens versus de inventarisatie in de 5 case gebieden .....   | 136 |
| Tabel 88. VKBO gegevens versus de inventarisatie in de stadscentra.....  | 139 |
| Tabel 89. VKBO & inventarisatie in de kernwinkelgebieden .....   | 139 |
| Tabel 90. Verschil tussen VKBO en inventarisatie in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand'   | 140 |
| Tabel 91. Vergelijking inventarisatie en VKBO in geselecteerde woonwijken.....   | 140 |
| Tabel 92. VKBO versus inventarisatie langs uitvalswegen.....   | 142 |
| Tabel 93. VKBO versus inventarisatie in dorpskernen.....   | 142 |
| Tabel 94. VKBO versus inventarisatie in dorpskernen met veel detailhandel & horeca en dienstverlening .....  | 143 |
| Tabel 95. VKBO versus inventarisatie in dorpskernen met verspreide dienstverlening.....  | 143 |
| Tabel 96. VKBO versus inventarisatie in open gebied .....  | 144 |
| Tabel 97. VKBO versus inventarisatie in open gebied .....  | 144 |
| Tabel 98 Locatus versus de inventarisatie in de kernwinkelgebieden .....   | 146 |
| Tabel 99. Combinaties van economische activiteit, openbaar vervoer bereikbaarheid en aanwezige economisch relevante voorzieningen in het case gebied Deinze-Gent ..... | 148 |
| Tabel 100. Aantallen activiteiten naar brede categorie per categorie van Ruimteboekhouding in case gebied Wijnegem-Malle.....  | 149 |
| Tabel 101. Activiteiten naar categorie per categorie van Ruimteboekhouding in case gebied Wijnegem-Malle .....   | 150 |
| Tabel 102. Activiteiten gelegen aan de belangrijkste doorgaande wegen in case gebied Wijnegem-Malle .....  | 152 |
| Tabel 103. Wegcategorisering en situering van de activiteiten in case gebied Wijnegem-Malle ...  | 153 |
| Tabel 104. Overzicht 35 gesproken bedrijven in de case gebieden, ingedeeld naar categorie, vestigingsmilieu en mate van verweving.....                                 | 158 |
| Tabel 105. Resultaten interviews in case gebied Aalst-Herzele op basis van de locatiebeschrijvingen .....  | 159 |
| Tabel 106. Resultaten interviews in case gebied Aalst-Herzele op basis van de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik. ....                                      | 160 |
| Tabel 107. Resultaten interviews voor sectorgroep 'productie en handel' in case gebied Deinze-Gent op basis van de locatiebeschrijvingen.....                          | 161 |
| Tabel 108. Resultaten interviews voor sectorgroep 'productie en handel' in case gebied Deinze-Gent op basis van de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik. .... | 162 |
| Tabel 109. Resultaten interviews voor sectorgroep 'detailhandel, horeca en diensten' in case gebied Deinze-Gent op basis van de locatiebeschrijvingen.....             | 163 |
| Tabel 110. Resultaten interviews voor sectorgroep 'productie en handel' in case gebied Deinze-Gent op basis van de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik. .... | 164 |
| Tabel 111. Resultaten interviews in case gebied Hasselt-Kiewit op basis van de locatiebeschrijvingen .....   | 165 |



|  |     |
|--|-----|
| Tabel 112. Resultaten interviews in case gebied Hasselt-Kiewit op basis van de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik. ....   | 166 |
| Tabel 113. Resultaten interviews in case gebied Wijnegem-Malle op basis van de locatiebeschrijvingen .....   | 167 |
| Tabel 114. Resultaten interviews in case gebied Wijnegem-Malle op basis van de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik. ....   | 168 |
| Tabel 115. Aansluiting van vestigingsmilieus op vestigingsfactoren van bedrijven uit zes belangrijke sectoren t.b.v. beleidshandvaten voor stimulering van verweving (bron: expertenvisie van KU Leuven, BCI 2017). .... | 176 |
| Tabel 116. Zes overheidsrollen die door verschillende bestuurslagen kunnen worden uitgeoefend .....  | 178 |
| Tabel 117. Kansen voor stimulering multifunctioneel ruimtegebruik op vijf schaalniveaus .....  | 185 |
| Tabel 118. De rechtmatige overheid: beschikbare handvaten en instrumenten .....  | 192 |
| Tabel 119. De presterende overheid: beschikbare handvaten en instrumenten.....   | 193 |
| Tabel 120. De netwerkende overheid: beschikbare handvaten en instrumenten .....  | 194 |
| Tabel 121. De responsieve overheid: beschikbare handvaten en instrumenten .....  | 195 |



# 0 MANAGEMENT SAMENVATTING

## 0.1 ACHTERGROND EN DOEL VAN STUDIE SEGMENTATIE III

Ruimtelijke ontwikkeling is steeds meer een kwestie van bestaande ruimtes geschikt te maken voor nieuwe wensen in plaats van bestemmingswijzigingen door te voeren om nederzettingen uit te breiden met industriezones, woonzones en wegen. Binnen de strategische doelstelling ‘Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag’ van het BRV is het de uitdaging om ‘meer doen met minder ruimte’ door het verhogen van het ruimtelijk rendement (op werklocaties), en bevorderen van het multifunctioneel ruimtegebruik en verweving. In een eerste studie Segmentatie I (2015) is een conceptuele verkenning naar segmentatie van de ruimte in Vlaanderen uitgevoerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen werklocaties op bedrijventerreinen, verweven locaties en agrarische gebieden. Het resultaat was een schema met een segmentatie van werklocaties via de mate van verweving en het investeringsniveau. In de vervolgstudie Segmentatie II zijn zeven cases op het gebied van transformatie van bedrijventerreinen onderzocht. Resultaat van deze tweede studie was dat het schema uit Segmentatie I lastig toepasbaar bleek. Het nastreven naar homogeniteit in bedrijventerreinen blijkt niet altijd tot efficiënter ruimtegebruik te leiden, maar meer verweving tussen economische activiteiten onderling en tussen wonen en werken biedt kansen. De vraag is hoe dit gerealiseerd kan worden.

Deze studie Segmentatie III heeft als achterliggende probleemstelling dat er een degradatie en onderbenutting van in nederzettingen verweven economische ruimte in Vlaanderen is. Het is steeds minder evident om (producerende) bedrijven in het woonweefsel te houden. Om oplossingen van dit probleem te kunnen formuleren en hier beleid op te voeren heeft **deze studie Segmentatie III het volgende tweevoudige doel:**

1. **Het verhogen van de kennis van het feitelijk gebruik van economische ruimte, als kennisinput voor een ‘observatorium economische ruimte’ voor het Vlaams gewest.**
2. **Het analyseren en uitdiepen van begrippen uit het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (Witboek BRV, 2016), zoals intensivering, verweving en hergebruik, door ze in een concreet, economisch kader toe te passen.**

Om deze doelen te bereiken is een empirische methodiek gebruikt, met de focus op analyse van case gebieden en interviews met betrokken bedrijven en andere belanghebbenden. De mogelijkheden tot verweving van wonen en werken in verschillende vestigingsmilieus in vijf case gebieden door heel Vlaanderen stonden hierbij centraal. De studie bestond uit verschillende onderdelen: allereerst wordt een overzicht van de belangrijkste begrippen bij multifunctioneel ruimtegebruik en verweving gegeven (hoofdstuk 2), en daarna wordt het huidige ruimtegebruik in 5 case gebieden tot in detail in kaart gebracht (hoofdstuk 3). Dit in kaart gebrachte ruimtegebruik wordt vervolgens vergeleken met de data die in verschillende openbare databases over de gebieden staat (hoofdstuk 4). Er hebben ook interviews met bedrijven over de interesse voor multifunctioneel ruimtegebruik plaatsgevonden (hoofdstuk 5) en tot slot is er een overzicht gemaakt van de mogelijkheden voor overheden om effectief beleid op te zetten voor multifunctioneel ruimtegebruik en verweving van economische activiteiten (hoofdstuk 6). De opzet was om de verschillende onderdelen van de studie na elkaar uit te voeren, maar uiteindelijk zijn de onderdelen parallel uitgevoerd. Voor de onderdelen zijn er terreinopnames gedaan om een dataset op te bouwen (hoofdstuk 3) en diepte-interviews uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de drijfveren voor vestiging van bedrijven en de relaties met de omgeving (hoofdstuk 5). Een ijkling van deze terreinopnames is gedaan door vergelijking met andere bestaande datasets, zoals de VBKO dataset (hoofdstuk 4). Tot slot is de rol van overheden bij het stimuleren van verweving van woon- en werkfuncties in Vlaanderen onder de loep genomen (hoofdstuk 6), met als doel om handvaten aan te reiken voor effectief toekomstig beleid.

## 0.2 OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE BEGRIPPEN VOOR SEGMENTATIE III

De focus in deze studie Segmentatie III ligt op de vraag hoe bedrijven met hun economische activiteiten zo effectief mogelijk gebruik kunnen maken van de ruimte in Vlaanderen. Dit kan door efficiënter gebruik te maken van de beschikbare ruimte, maar ook door woon- en werkfuncties te verweven. **Verweving** is het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Dit kunnen verschillende economische activiteiten zijn (werk en werk), of een combinatie van economische en andere activiteiten (werk en wonen, of werk en natuur). Een voorwaarde voor verweving is dat activiteiten elkaar niet in de weg mogen staan en de hoofdfunctie gegarandeerd is. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructuur is een vorm van verweving (Witboek BRV, 2016). Elke ruimtelijke omgeving heeft een bepaald **verwevingsprofiel**. Of een bedrijf verweefbaar is met een omgeving, hangt van de interactie tussen bedrijf en omgeving, m.a.w. van het evenwicht tussen het verwevingsprofiel van de omgeving en het verweefbaarheidsprofiel van het bedrijf. **Intensivering** is het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte.

De **ruimteproductiviteit** is een begrip dat in het kader van de segmentatie studies wordt toegepast. In tegenstelling tot de andere begrippen heeft het geen beleids- nog politiek statuut. De ruimteproductiviteit geeft weer in welke mate de economische locaties (product-marktcombinaties en vestigingsmilieus) efficiënt en effectief worden gebruikt voor de creatie van tewerkstelling en de productie van goederen en het leveren van diensten (dus de economische output). Het **ruimtelijk rendement** van werklocaties geeft de ruimtelijke productiviteit per eenheid van oppervlakte weer. Bij ruimteproductiviteit echter mag dat intensiever ruimtegebruik niet ten koste gaan van het functioneren van het bedrijf. De uitdaging ligt in het zoeken naar een minimale ruimte-inname die zowel maatschappelijk als financieel positief doorweegt voor bedrijven. Specifiek in het kader van deze studie kan worden gesteld dat **ruimtelijk werklocatierendement** voor bedrijven vertaald kan worden in een hoge **ruimteproductiviteit**. Het gaat dan over de effectiviteit en efficiëntie van de productiefactor grond in economische activiteiten (bijvoorbeeld gemeten aan de hand van de toegevoegde waarde per kavel). Daarbij moet gesteld worden dat voor bedrijven een intensiever ruimtegebruik niet ten koste mag gaan van het functioneren van het bedrijf (denk bijvoorbeeld aan de noodzaak tot afstandsbuffer etc.).

## 0.3 RESULTAAT TERREINOPNAME IN 5 CASE GEBIEDEN

Voor deze studie werden door de opdrachtgever **5 case gebieden door heel Vlaanderen** heen bepaald, op basis van gebiedskennis en aanvullend op het inventarisatiegebied van de Noordrand dat in het kader van een andere opdracht geïnventariseerd is. In de loop van deze studie Segmentatie III zijn deze case gebieden verder geconcretiseerd aan de hand van ruimtelijke criteria, zodat de cases een exemplarische waarde hebben. De figuur hieronder geeft een globaal idee van de situering van de gekozen case gebieden in Vlaanderen.



Figuur 1. Situering van de 5 case gebieden (Bron: Ruimte Vlaanderen, 2015)



1. Het eerste gebied (a) betreft Hasselt en een klein stuk van de Kempische steenweg tot aan Kiewit (Pukkelpopterrein).
2. Het tweede case gebied (b) betreft een snede vanaf Koksijde aan de kust tot voorbij Veurne.
3. Het derde case gebied (c) betreft een zone van Aalst naar Herzele.
4. Het vierde case gebied (d) betreft het gebied ten zuiden van Gent.
5. Het laatste case gebied (e) betreft het gebied ten oosten van Antwerpen, met een doorgangsweg door suburbane residentiële gebieden in Wijnegem-Malle.

Het doel van de terreinopname is de opbouw van een databank met gegevens over het feitelijke gebruik van ruimte door bedrijven, ongeacht of de economische activiteiten gesitueerd zijn op een bedrijventerrein, in een gemengd weefsel, of in een woonweefsel. Wel zijn economische activiteiten geïnventariseerd op basis van het vestigingsmilieu waarin ze zich bevinden (stadscentra, woonwijk, uitvalsweg, bedrijventerrein, etc.) In een beschrijvende analyse wordt een antwoord gezocht op de volgende onderzoeksvragen:

- Welke specifieke vestigingsmilieus kunnen aan de hand van een kartering van het feitelijk economisch gebruikte ruimte in de vijf case gebieden geïdentificeerd worden?
- Kunnen deze vestigingsmilieus geassocieerd worden met vormen van verweving tussen woon- en werkfuncties op verschillende schaalniveaus?

Een **eerste visualisatie van de economisch gebruikte percelen** in de vijf case gebieden laat zien dat er binnen elk case gebied vestigingsmilieus zijn met een **eigen patroon van verweving** van economische activiteiten met wonen of open gebied. Deze vestigingsmilieus zijn ook onderling verweven, m.a.w., er is sprake van een complementariteit van vestigingsmilieus in een case gebied. Voorbeelden van verwevenheid van wonen en werken zijn te vinden in o.a. stadscentra, woonwijken als bij uitvalswegen, maar in elk vestigingsmilieu vaak op een specifieke manier. Zo zijn er 10 vestigingsmilieus geïdentificeerd: stadscentra, kernwinkelgebieden, dienstverleningsgebied in de stadsrand, woonwijken met verspreide dienstverlening, uitvalswegen met vooral detailhandel en voertuig-gerelateerde bedrijven, uitvalswegen met vooral dienstverlenende activiteiten, detailhandel en horeca, kernen met detailhandel en dienstverlening, kernen met verspreide dienstverlening, open gebied en bedrijventerreinen. Deze 10 vestigingsmilieus verschillen onderling voor wat betreft de meest voorkomende economische activiteiten, het gemiddelde perceel oppervlakte, de mate van leegstand, de aangrenzendheid en combinatie van economische activiteiten op één perceel, en ook de mate verwevenheid van wonen en werken. Deze verschillen leveren de specifieke karakteristieken waarmee de verschillende vestigingsmilieus te onderscheiden zijn. De stelling is dat gericht overheidsbeleid voor stimulering van verweving van wonen en werken zou kunnen worden gebaseerd op basis van deze vestigingsmilieus. Deze stelling zou in een vervolg fundamenteeler moeten worden onderzocht en onderbouwd.

Vervolgens werden in de vestigingsmilieus en hun kenmerken getoetst in de buiten het kader van deze opdracht geïnventariseerde gebieden in de **TOP Noordrand studie**. In deze zeer verstedelijkte omgeving nabij Brussel werden het vestigingsmilieu bedrijventerrein gesplitst in 3 subcategorieën: bedrijventerreinen met grote infrastructuur, bedrijventerreinen bijna uitsluitend voor kantoren, bedrijventerreinen met grote detailhandelsvestigingen. Uit de visuele vergelijking van de vestigingsmilieus blijken de overige 9 vestigingsmilieus van de 5 case gebieden ook herkenbaar te zijn in de Noordrand. Uit de vergelijking van de kenmerken blijken er toch grote verschillen te zijn in termen van verweving en ruimteproductiviteit tussen de vijf case gebieden uit dit onderzoek en het **case gebied van de Noordrand**.

De conclusie is dat in een grootstedelijke regio als de Noordrand een veel complexer en minder eenduidig patroon is vast te stellen, met meer moeilijkheden om duidelijk afgebakend vestigingsmilieus te onderscheiden als in de vijf case gebieden die een dwarsdoorsnede vormen voor heel Vlaanderen. Hoewel de meeste milieus wel terug zijn te zien wijken deze vaak af in enkele kenmerken. Zo kan bijvoorbeeld op gebieden gewezen worden die nu zijn geclassificeerd als stadscentra in de Noordrand, deze wijken visueel sterk af van de beter omlijnde stadscentra in de andere cases. In de Noordrand gaat het om grote gebieden die worden gekenmerkt door ongeveer een zelfde aandeel dienstverlenende activiteiten, maar een lager aandeel detailhandel & horeca en dus iets grotere mix van activiteiten. Binnen deze gebieden zien we wel duidelijke

concentraties terug van bijvoorbeeld detailhandel, zoals deze eerder in de andere case gebieden werden benoemd. Een vestigingsmilieu zoals 'diensten aan de stadsrand' is veel minder duidelijk terug te zien, maar de dienstverlenende activiteiten lijken eerder verspreid over heel het gebied.

Al met al kan worden aanbevolen om met meer diepgang naar bepaalde combinaties van activiteiten te kijken in een grote (meer organisch gegroeide) metropoolregio, om verdere deelmilieus te onderscheiden die elders niet zijn terug te zien (met name in het stedelijk woon-werk weefsel). Daarnaast kan gewezen worden op enkele uitbreidingen of toevoegingen die al benoemd kunnen worden in verband met de bedrijventerreinen. Met name kan gewezen worden op enkele grote (meer op zichzelf staande) functies, bedrijventerreinen die gekenmerkt worden door professionele dienstverlening (kantorenparken) en bedrijventerreinen die meer gekenmerkt worden door groothandel & logistiek, productie en dienstverlening (en dus een grotere mix aan activiteiten kennen). Het onderscheid tussen deze typen lijkt vooral gemaakt te kunnen worden op basis van activiteitenpatroon. De kantoorlocaties kennen daarnaast een grotere aangrenzendheid.

## 0.4 VERRIJKING VAN DE GEGEVENS UIT DE TERREINOPNAME

De bestaande databanken en methodes voor de inventarisatie van ruimtegebruik in Vlaanderen bevatten weinig tot geen gegevens over het feitelijke ruimtegebruik van economische activiteiten. Enkele voorbeelden: bizlocator geeft enkel de panden weer die op de markt zijn, Locatus focust enkel op detailhandel, VLAIO heeft slechts GIS-gegevens over de toestand op bedrijventerreinen,... Door verrijking van de resultaten uit de terreinopname met reeds beschikbare data wordt de complementariteit van terreinopname van de reële situatie met bestaande instrumenten aangetoond. De twee bestaande databanken VKBO en Locatus hebben de meeste overlap met de in deze studie uitgevoerde terreininventarisatie, en de vraag was wat de overlap en de verschillen waren. De uitkomsten:

1. **VKBO:** De eerste combinatie betreft de visuele vergelijking van de inventarisatie in de case gebieden met de locaties van de bedrijven volgens de VKBO data. Dit gebeurde door de bedrijven (o.b.v. XY-coördinaten) te overleggen op de kaartlaag van de inventarisatie. Over het algemeen was er een **grote discrepantie** tussen de resultaten van de terreinopname en bestaande VKBO data. Zo is gemiddeld iets minder dan 45% van de bedrijven ten opzichte van de VKBO geïnventariseerd, wat betreft de percelen gaat het om 47%. Wanneer echter gekeken wordt naar het aantal bedrijven uit de terreinopname ten opzichte van de bedrijven die volgens de VKBO zijn gelegen op alle geïnventariseerde percelen, is een kleinere discrepantie zichtbaar. Gemiddeld gaat het dan om 78% van het aantal bedrijven dat is geïnventariseerd. Hierbij mag echter niet worden vergeten dat bijna 30% van alle geïnventariseerde percelen volgens de VKBO gegevens geen bedrijf omvat. Beide inventarisaties geven een andere invalshoek op de aanwezige bedrijven: niet elk bedrijf is zichtbaar bij de terreinopname, maar anderzijds geeft de VKBO geen volledig beeld van wat er effectief aanwezig is op het terrein. De belangrijkste resultaten per vestigingsmilieu:
  - **Stadscentra:** In de stadscentra zijn er grote verschillen tussen het aantal bedrijven in de VKBO en de terreinopname. In de vier geïdentificeerde stadcentra in de terreinopname samen gaat het om gemiddeld 61% van de bedrijven, maar varieert dit van iets meer dan 53% in het case gebied Hasselt-Kiewit tot iets meer dan 75% in Veurne-Koksijde
  - **Kernwinkelgebieden:** In kernwinkelgebieden is er een kleiner verschil tussen de VKBO locaties en de terreininventarisatie. Gemiddeld is 70% van de bedrijven (in aantallen) geïnventariseerd tegenover bijna 45% voor de gehele terreinopname en 61% in de stadscentra. Wel zijn er verschillen tussen de case gebieden zichtbaar: in Veurne gaat het om ruim 95% en in Hasselt om 57%.
  - **Dienstverleningsgebied aan de stadsrand:** Over het algemeen is er een kleinere discrepantie tussen het aantal VKBO locaties en de geïnventariseerde percelen met economisch activiteiten in de dienstverleningsgebieden in de stadsrand dan in de gehele terreinopname (61% versus 45 %).
  - **Woonwijken:** In woonwijken is het aantal vastgestelde bedrijven zeer laag t.o.v. het aantal bedrijven in de VKBO, namelijk 21%, en ook het percentage geïnventariseerde percelen is veel lager (26 %).

Opvallend is dat het aantal bedrijven uit de terreinopname hoger ligt dan het aantal bedrijven dat volgens de VKBO op de geïnventariseerde percelen zou moeten liggen. Het gaat om bijna 102%, ten opzichte van ruim 78% wat betreft de gehele terreinopname.

- **Uitvalswegen:** Wanneer er wordt gekeken naar het percentage bedrijven dat langs uitvalswegen is geïnventariseerd ten opzichte van de VKBO gaat het om iets meer dan 50%. Op alle percelen die zijn geïnventariseerd (inclusief diegene zonder VKBO punt) zouden er 1259 bedrijven zich moeten bevinden. Daarvan is 80% geïnventariseerd, wat vergelijkbaar is met de gehele inventarisatie (78%). Er zijn geen grote verschillen tussen detail- en autohandel, en dienstverlenende bedrijven aan uitvalswegen.
- **Dorpskernen:** In dorpskernen valt vooral het relatief hoge aantal percelen op (81%) dat is geïnventariseerd ten opzichte van het aantal percelen dat voorkomt in de VKBO. In dorpskernen met vooral dienstverlenende activiteiten, detailhandel en horeca is het aandeel geïnventariseerde bedrijven met ruim 68% een stuk hoger ligt dan in de dorpskernen in het algemeen. Opvallend is ook het grote verschil in aantal percelen: iets meer dan 107% in de inventarisatie, tegenover iets meer dan 80% voor de dorpskernen als geheel. Ook kan worden gesteld dat het aantal geïnventariseerde percelen dat niet voorkomt in de VKBO hier lager ligt.
- **Open gebied:** In het open gebied is het aantal geïnventariseerde percelen met volgens de VKBO minstens één bedrijf vrijwel gelijk aan het gemiddelde van de gehele inventarisatie. Tegelijkertijd is het aantal percelen waar wel een activiteit is waargenomen, maar volgens de VKBO gegevens geen bedrijf is gelokaliseerd met 42% juist veel hoger dan de 29% in de inventarisatie als geheel.
- **Bedrijventerreinen:** Op bedrijventerreinen is, zoals verwacht, de discrepantie kleiner dan gemiddeld. Hier is ook een relatief hoog aantal percelen (775%) dat is geïnventariseerd ten opzichte van het aantal percelen dat voorkomt in de VKBO.

2. **Locatus:** De tweede vergelijking is gedaan voor van de inventarisatie in de case gebieden en de locaties van de bedrijven volgens de Locatus data. Locatus verzamelt reeds 15 jaar data over winkels en consumentgerichte dienstverlenende bedrijven, waarbij jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux en enkele winkelgebieden elders in Europa in kaart gebracht worden (dit is een bredere categorie dan alleen 'detailhandel & horeca'). Ook bijvoorbeeld bedrijven in de 'persoonlijke dienstverlening' (bv. kapper), 'financiële en zakelijke dienstverlening' (bv. consumentenbanken) of 'autogerelateerd' (bv. benzinstation) vallen, zijn opgenomen in de Locatus gegevens. Als de data vergeleken worden voor relevante vestigingsmilieus uit de case gebieden gaat het om 1358 bedrijven in Locatus. Er zaten in de categorieën detailhandel & horeca en leegstand gaat het om 1232 bedrijven uit de inventarisatie, wat gelijk staat aan bijna 91 procent van de bedrijven vanuit Locatus. In de praktijk zal de overeenkomst nog hoger liggen en de 100 procent naderen of daar zelfs iets boven liggen, wanneer ook de die bedrijven worden meegenomen die in de eigen inventarisatie buiten 'detailhandel & horeca en leegstand' liggen, maar wel zijn meegenomen in het aantal bedrijven vanuit Locatus. Er kan geconcludeerd worden dat de databank van Locatus in de kernwinkelgebieden een perfect handvat biedt om mee verder te werken voor het beleid.

## 0.5 RESULTATEN UIT INTERVIEWS MET BEDRIJVEN

Om de gegevens uit de inventarisatie en van de verrijking (met externe gegevens) te interpreteren en te begrijpen, zijn er 35 interviews uitgevoerd met bedrijven in de case gebieden, met een spreiding over diverse economische activiteiten en (economische) locaties. De gesprekken zijn bedoeld om de belangrijkste dimensies van het onderzoek nader te belichten met situaties uit de praktijk teneinde tot een betere interpretatie dan wel begrip te komen. De gesprekken geven een aanvullend inzicht in de mate waarin de economische potentie van locaties wordt benut dan wel of deze wordt gehinderd.

Ook op de monofunctionele locaties is er vaak sprake van enige verweving, maar is bij uitstek één functie dominant. Belangrijke overwegingen voor bedrijven om te kiezen voor de locatie waar ze zitten, hebben te maken met ligging/locatie ten opzichte van afzetmarkt, bereikbaarheid voor klanten (ook parkeren), nabijheid van toeleverancier en nabijheid van het personeel en arbeidspotentieel. Regelmatig is de locatie 'historisch' tot stand gekomen. Ook prijs (van vastgoed of grond) speelt een rol, evenals de mogelijkheden die een locatie biedt voor bijvoorbeeld groei/intensivering en combinaties van functies/verweving.

In de interviews is op zoek gegaan naar antwoord op de vraag: **hoe productief wordt de ruimte gebruikt en wordt het economisch potentieel goed benut?** Een voorlopig beeld is dat **bedrijven (gebruikers van de locaties) een intrinsiek belang hebben de beschikbare ruimte zo effectief en efficiënt mogelijk te gebruiken.** In centrumgebieden is dat bij uitstek het geval, evenals in woongebieden. Echter, daarnaast zijn veel bedrijven gegroeid op hun historische vestiging, en met name op economische locaties zijn er voorbeelden te vinden waarin de ruimteproductiviteit kan worden vergroot. In deze gevallen heeft een bedrijf ervoor gekozen veel ruimte in te nemen die (wellicht) later nog zal worden gebruikt bij groei van het bedrijf dan wel voor andere functies. Tegelijkertijd zijn dit ook de locaties waar voorbeelden te vinden zijn van bedrijven die volledig 'vast' zitten en niet verder kunnen groeien vanwege het gebrek aan ruimte. Parameters om bedrijven te beïnvloeden hun ruimte zo optimaal mogelijk te benutten zijn o.a.: prijs, bereikbaarheid, omvang, groeimogelijkheden, flexibiliteit, imago. Handvaten voor beleid van overheden zijn onder meer:

- Ook grotere bedrijven kunnen succesvol zijn op een verweven locatie.
- Flexibiliteit in het (toegestane) gebruik van de ruimte en de mogelijkheden voor ontwikkelingen in de toekomst vergroten de aantrekkelijkheid van verweven locaties.
- Beter inzicht in beschikbaar aanbod vergroot de kansen van (afname van) verweven aanbod (nu hebben gemeentes daar beperkte invloed op want zij zijn geen eigenaar).
- Beter communicatie kan het imago van verweven locaties vergroten.

## 0.6 HANDVATEN VOOR BELEIDSSTURING DOOR OVERHEDEN

Het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen 2016 heeft als belangrijk uitgangspunt dat **bestaand ruimtebeslag beter en intensiever wordt gebruikt** waarmee de druk op de open ruimte wordt verminderd. 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. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in de Vlaamse steden en dorpen. Een belangrijk gegeven en uitgangspunt is dat **80% van de bedrijven gevestigd in Vlaanderen, is niet gesitueerd op bedrijventerreinen, maar in verweven gebieden** (niet-officiële locaties). Ook zijn bedrijven in toenemende mate op zoek naar verschillende ruimtelijke kwaliteitsniveaus (marktvrage). Daarnaast zijn verweven, gemengde stedelijke gebieden gewenst vanuit aantrekkelijkheid en leefbaarheid (doelstellingen overheid en maatschappij). Dit zijn goede redenen om beleid op het gebied van verweefbaarheid verder uit te werken. Uitgangspunt is scheiden wat moet, mengen waar kan. De complexiteit van verweven locaties vraagt om aanvullend, toegesneden instrumentarium, niet alleen vanuit de ruimtelijke ordening, maar juist **in combinatie met instrumentarium van andere beleidsvelden**. Het gaat niet alleen om de beschikbaarheid van een (rigide) beleidsinstrumentarium, maar ook om instrumentarium dat stimulerend werkt. Daarnaast zijn **verschillende vormen van overheidssturing** nodig voor een optimaal effect.

De rollen van overheden om verweving te stimuleren zijn deels overlappend, ook in dit licht bezien is afstemming en samenwerking tussen de verschillende overheden gewenst:

- Op hogere overheidsniveaus kunnen de lijnen worden uitgezet en uitgewerkt, onder andere binnen het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het decreet complexe investeringsprojecten en de omgevingsvergunning.

- Op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau moet in de ruimtelijke structuur- en uitvoeringsplannen de ruimte worden geregeld voor ontwikkelmogelijkheden van bestaande en nieuwe economische activiteiten.
- Op lokaal niveau moet de uitvoering plaats vinden. Bewustwording bij lokale overheden van de meerwaarde van verwevenheid is noodzakelijk, om de nodige beleidsinzet voor elkaar te krijgen. De rol van gemeenten is om uitvoering te realiseren, *bottom up*. Om tot een goed gesegmenteerd aanbod van werklocaties op regionaal niveau te komen, is regionale afstemming tussen gemeenten essentieel. De rol van regio's en provincies is de organisatie van de noodzakelijke intergemeentelijke afstemming.

Er vallen vier vormen van overheidssturing te benoemen. Binnen deze vormen van overheidssturing kunnen overheden via zes rollen bedrijven en burgers beïnvloeden en haar beleidsdoelen behalen: wet/regelgeven, controleren/toezicht houden, agenderen, aanjagen/investeren, stimuleren en faciliteren. In de onderstaande figuur staan de vormen van overheidssturing en rollen uitgewerkt.

Tabel 1. Zes overheidsrollen die door verschillende bestuurslagen kunnen worden uitgeoefend

|   |  |
|---|--|
| <p><b>De presterende overheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aanjagen/investeren:</b> de overheid kan een leidende rol pakken door zelf als partij positie in te nemen, bijvoorbeeld door een deel van haar activiteiten in gemengde terreinen/functies onder te brengen</li> </ul>  | <p><b>De netwerkende overheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Agenderen:</b> het betreft vooral 'zacht' beleid op strategisch niveau. Door de agenda te zetten met bijv. een Beleidsplan kan je als overheid andere actoren meekrijgen in duurzaam ruimtegebruik.</li> <li>• <b>Stimuleren:</b> in deze rol stimuleert de overheid verweving door dit via bijv. subsidies aantrekkelijker te maken. Het multifunctionele gebruik zelf wordt hier ondersteund. In deze rol moet wel staatssteun expliciet vermeden worden.</li> </ul> |
| <p><b>De rechtmatige overheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wet/regelgeving:</b> hebben een belangrijke en sterk structurerende rol op strategisch niveau, maar het is lastig om flexibel in te zetten.</li> <li>• <b>Controleren/toezicht houden:</b> heeft tevens een sterk structurerende rol op operationeel niveau, met vergunningen kan je organisaties dwingen de ruimte duurzamer te gebruiken. Specifieke milieuwetgeving biedt mogelijkheden voor het oppakken van deze rol.</li> </ul> | <p><b>De responsieve overheid in de actieve samenleving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Faciliteren:</b> in deze rol faciliteert de overheid verweving, bijv. door OV-vervoer in te richten. Dit verschilt van stimuleren doordat niet het ruimtegebruik zelf ondersteund wordt, maar de faciliteiten eromheen.</li> </ul>   |

Een belangrijke conclusie uit de interviews gehouden met overheden en bedrijven, is dat **contact met projectontwikkelaars** (wonen en werken) vaak cruciaal is in het vergroten van de multifunctionaliteit van ruimtegebruik. Verder kan worden geconcludeerd dat multifunctionaliteit en verweving **maatwerk** is, dit vereist kennis van de concrete situatie op lokaal niveau. Een andere conclusie is dat het **aanbod goed in kaart** moet worden gebracht om snel te kunnen schakelen om verweving mogelijk te maken. Ook kan geconcludeerd worden dat **uitwisseling van kennis en ervaring** nodig is om tot succesvolle stimulering van verweving te komen. Tot slot blijkt dat van bedrijven de verhuizingswensen vaak langer bekend zijn. Dit biedt kansen, om **proactief in te spelen** op deze wensen binnen verweven gebieden.

In voorgaande studies lijkt vooral vanuit een rechtmatige overheid de mogelijkheden voor sturing op verweving bekeken te zijn. De inzet van een slimme combinatie van verschillende overheidsrollen (wet- en

regelgeving, toezicht en controle, financieren, stimuleren, netwerken, communiceren en faciliteren) kan de effectiviteit van beleid voor stimulering van verweving en multifunctioneel ruimtegebruik vergroten. Uit deze studie Segmentatie III kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Elk case gebied in Vlaanderen is verschillend en vereist een aanpak op maat. De aanpak van een terreinopname per case gebied heeft daarom meerwaarde, hiermee wordt kennis opgebouwd en het is tevens input om transformatieprocessen voor dit specifieke gebied op starten.
- Het is lastig om ruimtelijke productiviteit voor economische activiteiten vast te stellen, omdat er een groot aantal factoren is dat deze productiviteit bepaald (werkgelegenheid, kavelsgrootte, sectoren, etc.).
- Er zijn duidelijk aanwijzingen voor het bestaan van verschillende vestigingsmilieus waar specifieke kansen voor verweven van wonen en werken zijn, met de vaststelling dat het nog niet zeker is of alles al gevat is. De morfologische benadering op perceelniveau is wellicht niet de beste basis om deze vestigingsmilieus af te bakenen, omdat dit van omvangrijke dataverzamelingen afhankelijk is.
- De in de studies Segmentatie I en II vastgestelde dimensies verweving en activiteitencombinatie zijn nog steeds relevant voor het stimuleren van verwevenheid. De dimensie investering openbaar domein is niet in uit de data te halen. Om de product-markt-combinaties uit segmentatie I en II te gebruiken zijn de vestigingsmilieu nu bekend, maar moet er per case gebied meer informatie betrokken worden over typisch economische factoren zoals klanten, agglomeratie-effecten, prijs, gedeelde infrastructuur,...
- De 'verwevenheid' en 'gemengdheid' van de Vlaamse economie is van oudsher traditioneel groot, en dit biedt nieuwe kansen om nieuwe vormen van verwevenheid te stimuleren.

## 0.7 INVULLING ROLLEN OVERHEDEN VOOR VERWEVING ACTIVITEITEN

De nadruk zal in de komende periode meer komen te liggen op revitalisering van bestaande terreinen. Daarnaast zal de wens groter worden naar ruimte voor vernieuwende ontwikkelingen. Dit vraagt om een **flexibiliteit en een snel inzetbaar instrumentarium**, waarin richtinggevende kaders, gebiedsmanagement en een goede procesaanpak belangrijk zijn. De handvaten die de overheid in verschillende bestuurslagen heeft voor het voeren van beleid voor effectief ruimtegebruik en verweving zijn per rol uitgewerkt. Enkele voorbeelden van deze handvaten zijn in de volgende tabellen terug te vinden.

### **De rechtmatige overheid: enkele voorbeelden van beschikbare handvaten en instrumenten**

#### *Vlaams gewest*

- Specifieke inrichting van het vergunningen- en handhavingsbeleid, zodat er meer mogelijkheden zijn voor het effectief opzetten van multifunctionele samenwerkingsvormen in specifiek vestigingsmilieus
- In het ruimtelijk beleid en gepast instrumentarium het "delen van ruimte" mogelijk maken en stimuleren (bijvoorbeeld met collectieve energievoorzieningen, ruimte en ondersteunende voorzieningen delen en combineren op bedrijvzones, of verschillende functies binnen een gebouw bundelen).

#### *Provincie/Intercommunale*

- In de ruimtelijke plannen zo min mogelijk nieuwe ruimte beschikbaar maken en zo veel mogelijk ruimte op nemen voor reconversie en verdichting op bestaande, duurzame locaties.
- Effectieve toepassing van aspecten van geluidshinder of veiligheid en de bijbehorende zonering, opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP om onzekerheid hierover te voorkomen

#### *Gemeente*

- Opstellen van op maat gesneden RUP's voor het multifunctioneel van bepaalde zones, wijken of percelen
- Vasthouden aan behoud van de bestemming werken/economische activiteit bij het vrijkomen van percelen



## **De presterende overheid: beschikbare handvaten en instrumenten**

### *Vlaams gewest*

- Beschikbaar stellen van specifieke financiële ondersteuning bij innovatieve ruimteoplossingen.
- Investerings in omgevingskwaliteit in de vestigingsmilieus uitvalswegen en centra.
- Concretisering van transformatiedoelstellingen t.a.v. verweven gebieden via ontwerp en ontwerp onderzoek.

### *Provincie/Intercommunale*

- Heldere regievoering op verweving en multifunctioneel ruimtegebruik.
- Professionele renovatie begeleiding aanstellen om renovatie in verweven vestigingsmilieus te realiseren.

### *Gemeente*

- Opzetten database met (potentieel) aanbod van multifunctioneel te gebruiken percelen/ruimte
- Opzetten database met (potentiële) behoefte van multifunctioneel te gebruiken percelen/ruimte
- Stimuleren van het sneller op de markt brengen van 'slapende' reservegronden

## **De netwerkende overheid: beschikbare handvaten en instrumenten**

### *Vlaams gewest*

- Nadruk op inzet van vergunningenbeleid, milieubeleid, economische ondersteuning, subsidies en samenwerkingen (tussen overheden, eigenaars, bedrijfsleiders en terreinbeheerders) om verweving te stimuleren.
- Onderzoek opstarten en projecten uittekenen i.s.m. gemeenten en middenveld voor herstructurerings-/revitaliseringsopgaven.

### *Provincie/Intercommunale*

- Uitwerking van ruimtelijke en kwalitatieve visie op verweven gebieden in samenwerking met lokale en bovenlokale besturen.
- Planvorming en onderhandelingen (over afgifte van vergunningen) over transformatie in samenwerking met concrete eigenaren.

### *Gemeente*

- Het in interactie met burgers en bedrijven opstellen van een beleidsplan als basis voor de inrichting van het stedelijke weefsel
- Het opzetten van een dialoog met burgers en bedrijven in de gemeente over de mogelijkheden van effectief ruimtegebruik en verweving

## **De responsieve overheid in de actieve samenleving: beschikbare handvaten en instrumenten**

### *Vlaams gewest*

- Het ontwikkelen van hoogwaardige infrastructuur ter ontsluiting van multifunctionele terreinen waar de focus op verweving ligt.
- Faciliteren van een platform van stakeholders dat er op gericht is om een Masterplan voor effectief ruimtegebruik en verweving in vestigingsmilieus te realiseren

### *Provincie/Intercommunale*

- Aanpak ontwikkelen in co-creatie met stakeholders (medeoverheden, bedrijven, inwoners, kennisinstellingen).
- Realisaties van hoogwaardige OV-netwerken om de bereikbaarheid van multifunctionele terreinen te faciliteren.



*Gemeente*

- Creatie van benodigde parkeermogelijkheden bij te herontwikkelingen multifunctionele percelen met verwevingsmogelijkheden
- Rekening houden met behoefte van multifunctionele percelen bij het inrichten van OV-netwerken

# 1 ACHTERGROND EN DOEL VAN DEZE STUDIE

## 1.1 SITUERING VAN DE STUDIE

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is sinds 1997 de leidraad voor de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen. Mede dankzij de inspanningen van veel partners heeft het ruimtelijk beleid tot zichtbare resultaten geleid: de vernieuwing en herinrichting van stadswijken, het zeker stellen van landbouwareaal, de aanleg van bos- en natuurgebieden, de herwaardering van waterlopen in de stad en op het platteland, de inrichting van wetenschapsparken. De ruimte is echter nooit “af”. En intussen hebben de maatschappij en de wereld om ons heen ook niet stil gestaan. De Vlaamse Regering zal daarom in de komende tijd een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) vaststellen waarin - voortbouwend op het RSV - een antwoord wordt gegeven op actuele maatschappelijke uitdagingen. De bestaande ruimtelijke structuur blijft hierbij de basis om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op te enten. Steden, dorpskernen en bedrijfsterreinen zijn nog altijd belangrijk om ontwikkelingen te bundelen. Bestaande concentraties van economische activiteiten bepalen de economische kracht van Vlaanderen. Ruimtelijke keuzes moeten het beheersen van de mobiliteit blijven ondersteunen. Open ruimte blijft gevrijwaard en versnippering wordt tegengegaan.

Om een adequaat antwoord te kunnen blijven bieden op maatschappelijke vraagstukken is de ruimtelijke beleidsvoering in verandering. Ten opzichte van het RSV maakt het BRV tien grote beleidsmatige veranderingen:

1. Planvormingsproces: van technocratisch naar participatief.
2. Inhoudelijke opdracht: van allesomvattend naar strategisch.
3. Samenwerking: van hiërarchie naar gelijkwaardig partnerschap.
4. Procesvoering: van Vlaamse afbakeningen naar geïntegreerde gebiedsontwikkeling.
5. Programmatie: van uitbreiding naar transformatie op basis van ruimtelijk rendement.
6. Kernontwikkeling: van hiërarchisch en proportioneel naar groei-model op basis van potenties.
7. Open ruimte: van monofunctioneel naar een verbrede rol.
8. Maatschappelijke uitdagingen: innovatieve concepten voor klimaat en energie.
9. Ondernemen: van aanbodbeleid naar een projectmatige aanpak.
10. Monitoring: bestemmingsopvolging aanvullen met realisatiemonitoring.

Maatschappelijke behoeften zoals woningen, jobs of voorzieningen hebben ruimte nodig. Vroeger werd die ruimte veelal gevonden door het ruimtebeslag verder uit te breiden. Dit heeft geleid tot een totaal ruimtebeslag van 32% van de oppervlakte van Vlaanderen, waarvan 14% verhard. Ook nu nemen we iedere dag gemiddeld 6 hectare open ruimte in met nieuwe bebouwing. Om deze dagelijkse ruimte-inname te doen dalen, worden stimulansen gecreëerd om de reeds bebouwde én nieuwe te ontwikkelen ruimte beter te benutten. Het BRV formuleert dan ook een aantal **ruimtelijke ontwikkelingsprincipes**, waaronder **meer doen met minder ruimte door het verhogen van het ruimtelijk rendement (op werklocaties) en bevorderen van multifunctioneel ruimtegebruik en verweving**.

Ruimtelijke ontwikkeling is steeds meer een kwestie van bestaande ruimtes geschikt te maken voor nieuwe noden, in plaats van bestemmingswijzigingen door te voeren om nederzettingen uit te breiden met bijkomende industriezones, woonzones en wegen. Het grote verschil tussen bestemde oppervlakte voor een functie en het effectieve ruimtegebruik duidt erop dat het bestemmingsinstrument een noodzakelijk, maar vaak niet voldoende voorwaarde is om tot realisaties te komen. De aanpak om ruimtes te transformeren verbetert voortdurend, onder andere door de vereenvoudiging van regelgeving en procedures en de introductie van nieuwe stedenbouwkundige en landschapsconcepten. De sterke betrokkenheid van veel

actoren en de vraag naar rechtszekerheid blijven echter een uitdaging om - deels complexe - transformaties te realiseren.

Om een adequaat antwoord te kunnen geven op huidige en toekomstige vragen is uiteenlopend onderzoek nodig. Het departement Omgeving Vlaanderen heeft ervoor gekozen om haar onderzoek agenda inhoudelijk te structureren volgens een vijftal onderzoeksporen, waaronder het spoor 'ruimtelijk-economisch netwerken'. Dit spoor is bedoeld om data te verzamelen en concepten en instrumenten aan te leveren om de teloorgang van economische ruimte tegen te gaan en de bestaande economische ruimte beter te benutten. De afgelopen jaren zijn in opdracht van het departement onder meer studies verricht naar diversiteit in vormen en voorkomen van verweving (2007), slim ruimtegebruik door hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik (2012), verklarende factoren in de evolutie van het ruimtebeslag (2014) en financiële argumenten voor een hoger ruimtelijk rendement (2015).

Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO) werkt aan een huisvestigingsbeleid voor bedrijven, zowel op de bedrijventerreinen als daarbuiten. Naast het GIS bedrijventerreinen zet het VLAIO ook in op inventarisatie en monitoring van bedrijven buiten bedrijventerreinen en zoekt het naar geschikte parameters om de verweefbaarheid van economische activiteiten te kunnen inschatten. In dit kader zijn verschillende studies uitgevoerd, onder andere een ruimtebehoefte raming voor niet-verweefbare bedrijven, proefprojecten (Spazio, Kameleon, ...) om verwevingsbeleid gestalte te geven, IPO over economische activiteiten in het woonwerkweefsel buiten bedrijventerreinen en stedelijke gebieden (met o.a. aanbeveling tot monitoring van verweving en om VKBO te verrijken met info relevant voor 'hinder'), alsmede zoektocht naar databank(en) over beschikbaar en/of te activeren aanbod aan bedrijfshuisvestingsmogelijkheden (o.a. Bizlocator), resp. naar optimale mix van functies in kader van 'stedelijke leefbaarheid' naar aanleiding van integraal handelsvestigingsbeleid.

De voorbije jaren vormde ruimtelijke differentiatie van bedrijfslocaties voor Ruimte Vlaanderen een belangrijk onderzoeksthema. Een belangrijk deel van het onderzoek is uitgevoerd in de studies Segmentatie I en Segmentatie II.

## 1.2 RESULTAAT EERDERE STUDIES SEGMENTATIE I EN II

De resultaten van de studies Segmentatie I en Segmentatie II vormen het vertrekpunt van deze studie Segmentatie III.

### 1.2.1 Segmentatie I: Beleidsdoelen, betrokken actoren en rollen overheden

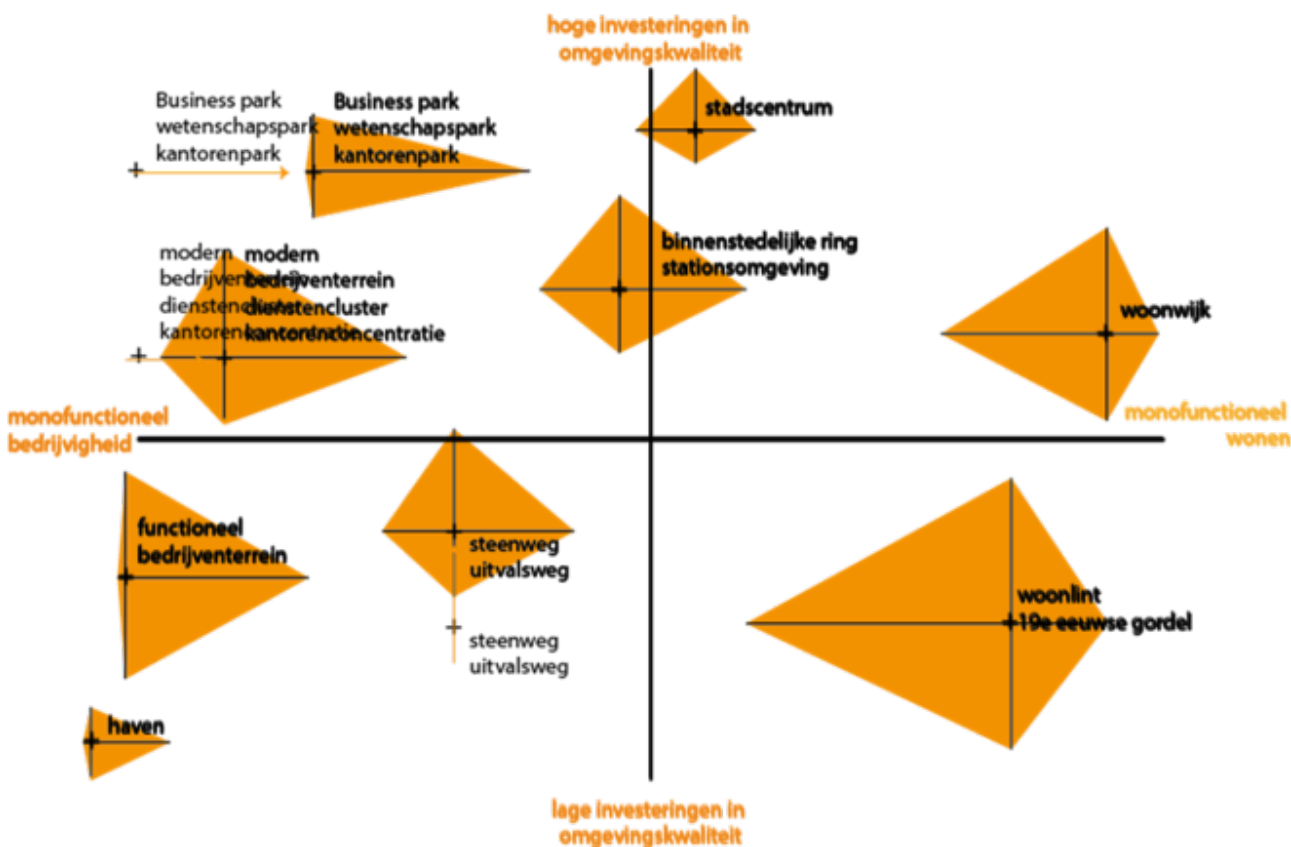
In de eerste studie Segmentatie I is een conceptuele verkenning naar segmentatie van de ruimte uitgevoerd, waarbij onderscheid werd gemaakt tussen werklocaties op bedrijventerreinen, verweven locaties en agrarische gebieden. Een aanzienlijk deel van de bedrijvigheid en werkgelegenheid bevindt zich op verweven locaties en niet op werklocaties op bedrijventerreinen. Uit oogpunt van milieuhinder, schaalgrootte en bereikbaarheid is het dan ook in principe mogelijk om een groot deel van de bedrijvigheid te mengen met andere functies, waaronder wonen.

Een probleemstelling en aanleiding van de conceptuele verkenning "Segmentatie van werklocaties Vlaanderen" was een ondoorzichtige differentiatie van bedrijventerreinen, die niet altijd goed aansluit bij het functioneren van bedrijven. De aangedragen oplossingsrichting was een segmentering van werklocaties en goede, vraaggerichte profilering. Een belangrijk aandachtspunt is dat 80% van de bedrijven gevestigd in Vlaanderen niet gesitueerd is op bedrijventerreinen maar in verweven gebieden (niet-officiële locaties).

Daarnaast zijn gemengde stedelijke gebieden gewenst vanuit aantrekkelijkheid en leefbaarheid. Dit zijn goede redenen om beleid op het gebied van verweefbaarheid verder uit te werken.

In de herziene RSV van 2011 is de beleidsrichting t.a.v. verweven gebieden duidelijk neergezet: voor stedelijk gebied staan uitgangspunten opgenomen m.b.t. het bundelen van functies en gericht verweven, en voor het buitengebied geldt het uitgangspunt “onder meer het verweven van de belangrijke structurerende elementen vanuit een integrale, samenhangende visie op de ruimte”. Echter, Vlaanderen kent momenteel nog geen specifiek beleid en/of instrumentarium voor het stimuleren van de vestiging van bedrijvigheid buiten de werklocaties op bedrijventerreinen. Het advies is om de segmentatie op verwevenheid te baseren.

Bedrijven zijn in toenemende mate op zoek naar verschillende ruimtelijke kwaliteitsniveaus (markt vraag), daarnaast sluit het aan bij de wensen vanuit overheden (het verhogen van de kwaliteit van de steden) en de maatschappij. De complexiteit van verweven locaties vraagt om aanvullend, toegesneden instrumentarium, niet alleen vanuit de ruimtelijke ordening, maar juist in combinatie met instrumentarium van andere beleidsvelden. Het gaat niet alleen om de beschikbaarheid van een (rigide) beleidsinstrumentarium, maar ook om instrumentarium dat stimulerend werkt. Gemengde stedelijke gebieden zijn gewenst vanuit aantrekkelijkheid en leefbaarheid. Dat is een reden om verweefbaarheid van bedrijvigheid te stimuleren, maar hiervoor is nog weinig specifiek (ruimtelijk) beleid ontwikkeld. Ook in het landelijk gebied is de economische structuur door uiteenlopende processen sterk aan verandering onderhevig, maar ontbreekt beleid dat inspeelt op deze veranderingen. Bovendien veranderen de vestigingsplaatsen van bedrijven, waarbij - naast kosten en bereikbaarheid – omgevingskwaliteit en mogelijkheden voor samenwerking met andere bedrijven een steeds grotere rol spelen. De studie stelt voor om differentiatie van locaties te benaderen als product-markt-combinaties, waarbij segmentatie vooral plaatsvindt langs twee dimensies, namelijk de mate van verwevenheid en investeringen in omgevingskwaliteit (figuur hieronder).



Figuur 2. Segmentatie werklocaties via differentiatie in verwevening en investeringsniveau (Bron: Ruimte Vlaanderen, 2015)

Bron: Departement Ruimte Vlaanderen op basis van Royal Haskoning/DHV, november 2015

Uit de studie kwam onder meer het volgende. Een eerste aandachtspunt is dat er een interactie is tussen werklocaties op bedrijventerreinen en verweven werklocaties: lage prijzen op bedrijventerreinen en de speculatie met locaties op verweven locaties zet de kans op verweving onder druk. Zolang er geen gericht toelatingsbeleid is op werklocaties op bedrijventerreinen, zal dit verwevenheid tegen werken. Een goed uitgewerkt RUP en vergunningen (zoals milieuvergunningen) zijn sturingsinstrumenten waarmee ongewenste ontwikkelingen onmogelijk kunnen worden gemaakt. Een tweede aandachtspunt is dat de komende decennia de aandacht gaat verschuiven van ontwikkeling van nieuwe gebieden naar transformatie en revitalisering van bestaand gebied, hiervoor zijn de flexibiliteit en snelheid van instrumentarium en een goede procesaanpak belangrijk, demonstratie en delen van goede voorbeelden kunnen hierbij helpen. Een derde aandachtspunt is dat ruimte voor vernieuwende ontwikkelingen vraagt om de mogelijkheid om in bepaalde mate los te kunnen komen van rigide beleid en instrumentarium, hiervoor zijn richtinggevende kaders, flexibiliteit en gebiedsmanagement relevant.

De rol van de Vlaamse overheid is om op hoofdlijnen een integrale visie te hebben op verweefbaarheid en duidelijke strategische doelstellingen en een uitwerking van het segmentatiebeleid voor werklocaties te ontwikkelen. Op hogere overheidsniveaus kunnen de lijnen worden uitgezet, maar op lokaal niveau moet de uitvoering plaats vinden. Bewustwording bij lokale overheden van de meerwaarde van verwevenheid is noodzakelijk, om de nodige beleidsinzet voor elkaar te krijgen. De rol van gemeenten is om uitvoering te realiseren, bottom up. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan/gemeentelijk ruimtelijk plan en in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet de ruimte worden geregeld voor ontwikkelmogelijkheden van bestaande en nieuwe economische activiteiten. Om tot een goed gesegmenteerd aanbod van werklocaties op regionaal niveau te komen, is regionale afstemming tussen gemeenten essentieel. De rol van regio's en provincies is de organisatie van de noodzakelijke intergemeentelijke afstemming.

### **1.2.2 Segmentatie II: Beleidsdoelen, betrokken actoren en rollen overheden**

Om na te gaan hoe het concept van de segmentatie van werklocaties toepasbaar is op bestaande terreinen is een vervolgonderzoek opgezet naar een zevental cases op het gebied van transformatie van bedrijventerreinen (Segmentatie II). De selectie van de bedrijfslocaties gebeurde deels o.b.v. praktische overwegingen, maar levert ook een ruim beeld van de diversiteit aan toekomstvraagstukken waar bedrijfslocaties in Vlaanderen mee geconfronteerd worden. Kennis van de positie van het terrein in de regio, ontwerpend onderzoek, actorenbetrokkenheid, reflectie op business-cases en inzet van instrumentarium leveren interessante inzichten wat betreft de transformatie-opgave.

De transformatiedoelstelling voor de verschillende types van bedrijventerreinen wordt gerealiseerd door het voorzien van een groter programma op hetzelfde terrein, waarbij het kan gaan om meer bedrijfsruimte of ruimte voor extra functies. Deze rendementsverhoging kan via opsplitsing van percelen, aaneensluiten van gebouwen, punctuele verwijdering van gebouwen, herverkavelen in functie van onbebouwde perceeldelen, voorzien van extra bouwlagen of verschillend gebruik van eenzelfde ruimte op een ander moment. Waar de stedelijke functies ingebracht worden, levert dit ook de kans voor en de nood aan niet-bebouwde ruimte. Uit segmentatie II leren we ook dat de intensiever gebruik van een terrein niet mag verengd worden tot de verweving met wonen. Hoewel het financieel interessant kan zijn, is het vanuit het bedrijfsfunctioneren en milieuregels zeker geen evidentie. In die zin blijft het schema uit segmentatie I dat ervan uitgaat dat transformatie bijna per definitie meer verweving tussen wonen en werken inhoudt, niet overeind. De vaststelling is dat er voor transformatie misschien moet losgekomen worden van het nastreven naar homogeniteit in bedrijventerreinen, meer verweving tussen economische activiteiten onderling.

### 1.2.3 Vervolg op Segmentatie I en II: uitgangspunten voor nieuwe studie

De effectiviteit van het ruimtegebruik voor bedrijven veelal vertaald in ruimteproductiviteit, d.w.z. een hoge arbeidsproductie in combinatie met een intensief ruimtegebruik. De mate van het ruimtegebruik mag evenwel niet worden verabsoluteerd, omdat een intensiever ruimtegebruik niet ten koste mag gaan van de omgevingskwaliteit, noch van het goed functioneren van een bedrijf. Bij een verhoging van de ruimteproductiviteit door bedrijven ligt de uitdaging veel meer in het zoeken naar een minimale ruimte-inname die zowel maatschappelijk als financieel positief doorweegt voor bedrijven. Het gaat om de vraag of de economische ruimte het potentieel realiseert dat van een dergelijke locatie verwacht wordt.

Het case-onderzoek laat zien dat er op bedrijventerreinen differentiatiemogelijkheden zijn, maar het gaat dan veeleer om menging van bedrijfstypes dan om verweving. Verweving is echter niet uit de discussie weg te houden, aangezien in de bestaande nederzettingsstructuur nog zeer veel bedrijfslocaties verweven voorkomen. Bij herstructurering wordt evenwel nog weinig gedacht aan het behoud van ruimte voor bedrijfslocaties. In projecten als RE:WORK, Labo XX Werk en Kameleon wordt helder in beeld gebracht wat combinatiemogelijkheden zijn beredeneerd vanuit een ruimtelijke benadering (ontwerp, locatie, ...). De verweefbaarheid wordt echter niet alleen bepaald door terreinkenmerken, maar ook door de wisselwerking tussen de activiteiten van een bedrijf en de aard van de omgeving. De eisen die aan een economische ruimte worden gesteld, hangen mede af van het soort activiteit en de (vaak meervoudige) logica die achter het type activiteit schuil gaat. Omgekeerd stelt de omgeving grenzen aan bijvoorbeeld mobiliteit en hinder van bedrijven.

De belangrijkste leerpunten waren de volgende:

- Zorgvuldig ruimtegebruik wordt in deze studie vertaald naar ‘zorgvuldig ruimtegebruik voor bedrijfslocaties’. Een belangrijke conclusie doorheen het studietraject is dat de opdracht om productieruimte te behouden in de gebieden van de cases goed te vervullen is. Er is in de cases gezocht naar manieren om ruimte intensiever te gebruiken door bv. het bebouwen van onbebouwde delen, door in de hoogte te gaan,...
- De opdracht na te denken over ‘verweving’ resulteert in de cases naar differentiatie (en eventueel clustervorming) van economische functies. Een transformatie waarbij wonen in het bedrijventerrein geïntegreerd wordt of het herbestemmen naar woongebied wordt minder gecombineerd met het behoud van productieruimte. Vermits woonvastgoed hoger gewaardeerd wordt dan bedrijfsvastgoed kan een beperkte inbreng van wonen een transformatieproject financieel haalbaarder maken. In de meeste cases wordt echter gezocht naar een verdichting om de transformatie te bekostigen.
- Transformatie van een bestaand terrein lijkt duurder dan het ontwikkelen van een ‘greenfield’. De businesscase voegt de afschrijvingstermijn van investeringen en rendement toe als belangrijke onderdelen van de vastgoedlogica. Het is belangrijk dat de rekening klopt – lees: voldoende rendabel is - op het niveau van het project. Algemeen tonen de businesscases aan dat vastgoedaspecten zoals vastgoedbeheer en – locatie deel uitmaken van het functioneren van het bedrijf. Zo is rendement bijvoorbeeld zowel afhankelijk van de sector (functie) als de regio (locatie).
- De cases brengen duidelijk in beeld dat de inzet van een instrumentarium best op maat gebeurt. Zowel het onderhandelen van een businesscase als het kiezen voor een profiel van een terrein kunnen ernstig doorkruist worden door veranderende generieke regels.
- Tot slot illustreren de cases ook de sociaaleconomische aspecten van bedrijven. Door bijvoorbeeld tijdelijke invullingen worden de maatschappelijke rol en maatschappelijke verantwoordelijkheid van bedrijven in de verf gezet.

Uit de case studies bleek dat er vaak opvallend weinig kennis is over de specifieke activiteiten en het ruimtegebruik van bedrijven op locaties. Derhalve is inventarisatie en monitoring van de beschikbare en gebruikte ruimte voor bedrijvigheid nodig, zowel op bedrijventerreinen als daarbuiten. Daarnaast zal meer kennis van het functioneren en het belang van individuele bedrijven in hun omgeving moeten worden opgebouwd.

### 1.3 OPZET EN DOEL STUDIE SEGMENTATIE III

Om de leemtes in de kennis die geconstateerd zijn in de studies Segmentatie I en II te vullen is deze studie “Segmentatie III: ruimteproductiviteit, verwerving en ruimtelijk rendement van economische locaties” geïnitieerd door Departement Omgeving.

Binnen de strategische doelstelling ‘Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag’ van het BRV wil men harde ruimtefuncties zoveel mogelijk plaatsen binnen het bestaand ruimtebeslag en zodoende de druk op de open ruimte verminderen en het ruimtelijk rendement (van werklocaties) van de reeds ingenomen ruimte doen stijgen. Eén van de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes binnen het BRV is dan ook ‘meer doen met minder ruimte’ door het verhogen van het ruimtelijk rendement en bevorderen van het multifunctioneel ruimtegebruik en verweving. De achterliggende probleemstelling van deze opdracht betreft de degradatie en onderbenutting van de economische ruimte. Daarbij wordt benadrukt (offerteverzoek<sup>1</sup>) dat het steeds minder evident is om (producerende) bedrijven in het woonweefsel te houden, terwijl op bedrijventerrein ook transformaties voorkomen richting wonen. Het grote verschil tussen de bestemde oppervlakte voor een functie en het effectieve ruimtegebruik duidt erop dat het bestemmingsinstrument een noodzakelijke -maar vaak onvoldoende- voorwaarde is om tot realisaties te komen. Er is nood aan handvaten voor overheden om veranderingen in de economische ruimte te plannen en te beoordelen, zowel in gemengde omgeving als in monofunctionele terreinen.

Eén van de onderzoeklijnen binnen het Departement Omgeving is ‘ruimtelijk- economische netwerken’. Het doel van deze onderzoeklijn is om data te verzamelen en concepten en instrumenten aan te leveren om de teloorgang van de economische ruimte tegen te gaan. Daarnaast werkt het Agentschap Innovatie en Ondernemen aan een huisvestingsbeleid voor bedrijven, zowel op bedrijven als daarbuiten. Daarbij wordt ingezet op de inventarisatie en monitoring van bedrijven buiten bedrijventerreinen en wordt gezocht naar geschikte parameters om de verweefbaarheid van economische activiteiten te kunnen inschatten.

Het doel van deze studie Segmentatie III is tweevoudig:

- 1 **Het verhogen van de kennis van het feitelijk gebruik van economische ruimte, als kennisinput voor een ‘observatorium economische ruimte’ voor het Vlaams gewest.** Om dit te bereiken wordt een uitgebreide inventarisatie van de economische activiteiten in een bepaald gebied gemaakt en wordt ook inzicht verkregen in de relatie tussen (1) de bedrijven onderling en hoe ze elkaar kunnen versterken en (2) de bedrijven en hun omgeving.
- 2 **Het analyseren en uitdiepen van begrippen uit het BRV, zoals intensivering, verweving, hergebruik,... door ze in een concreet, economisch kader toe te passen.** Meer bepaald gaat het hierbij om:
  - **Segmentatie van bedrijfslocaties of werklocaties:** Segmentering van bedrijfslocaties op regionaal niveau kan zijn vanuit het perspectief van het ruimtelijk beleid en het perspectief van de bedrijven die een locatie zoeken. In de Segmentatie I studie is nagedacht over de differentiatie van terreinen als

---

<sup>1</sup> Bestek nr. RV-AOM/16/17



product-markt-combinaties. De Segmentatie III studie bouwt hierop verder door de economische gebruiksgraad van locaties in kaart te brengen, om vervolgens na te gaan hoe die ruimte beter benut kan worden.

- **Verweefbaarheidsprofiel** vanuit de werking van een bedrijf en de aard van de omgeving: Hierbij kan het gaan om verschillende aspecten, zoals hinder en het verband met de organisatie van activiteiten in tijd en ruimte, geografische of historische binding tussen bedrijf en omgeving, kansen voortvloeiend uit het verwevingsprofiel van de omgeving, ... De Segmentatie III studie combineert verschillende methoden (terreinopname, verrijking van data met bestaande databronnen, ruimtelijke analyses in GIS, interviews, workshops) om naast de zichtbare en meetbare aspecten, ook niet-tastbare aspecten van verwerving in rekening te brengen.
- **Ruimtelijk werklocatierendement wordt voor bedrijven vertaald in hoge ruimteproductiviteit:** In deze studie is de vraag of de economische ruimte het potentieel realiseert dat van dergelijke ruimte verwacht wordt. Dit gebeurt aan de hand van een zoektocht naar informatie over de ruimtelijke neerslag van verschillende vormen van bedrijfsactiviteiten. In het conceptueel luik wordt onderzocht hoe ruimteproductiviteit kan worden ingebracht in een ruimtelijk-economisch beleid.

Belangrijk is dat de focus in deze studie Segmentatie III ligt op economische activiteiten van bedrijven. De **achterliggende probleemstelling is de degradatie en onderbenutting van economische ruimte**. Het is steeds minder evident om (producerende) bedrijven in het woonweefsel te houden. Op bedrijventerreinen komen veel transformaties voor waarbij de planologisch paarse categorie moet wijken voor rood. Verweving met andere functies is niet altijd wenselijk en het lijkt soms dat - zoals aangetoond in de studie Segmentatie II - intensivering van de economische activiteit eerder te verkiezen is. Om tot die mogelijke intensivering te kunnen overgaan, is het essentieel om zicht te hebben op het feitelijke, zichtbare ruimtegebruik van economische activiteiten, ongeacht het type (horeca, zelfstandigen, kantoren, opslagplaats, wastemanagement,...), ongeacht of ze gesitueerd zijn op een bedrijventerrein, in een gemengd of landelijk gebied, of in een woonweefsel.

Een databank met gegevens over dit feitelijke ruimtegebruik is momenteel niet voor handen: Bizlocator geeft enkel de panden weer die op de markt zijn, Locatus enkel detailhandel, VLAIO heeft slechts GIS-gegevens over de toestand op bedrijventerreinen,... Een visuele terreinopname van de verschillende economische categorieën is wenselijk, mede om onderbenutte plekken op te sporen. Daarnaast dient via de bestaande activiteiten en mogelijke relaties tussen de bedrijven te worden onderzocht of dergelijke onderbenutte plekken een nieuwe betekenis kunnen krijgen. Het gaat hier dus vooral over de relaties tussen bedrijven onderling, tussen bedrijven en niet-economische spelers in de omgeving, en hoe die kunnen leiden tot een betere ruimtelijke (terrein)structuur.

Tot slot spelen ook de externe relaties tussen de omgeving en de economische activiteiten een belangrijke rol bij het al dan niet behouden van bedrijvigheid in het bestaande weefsel. Is het mogelijk om over te gaan naar een betere ruimtelijk benutting van de economische activiteiten en een hogere productiviteit te bereiken, rekening houdend met de omgeving? Het onderzoek dient mogelijke benaderingswijzen op te leveren waarin ook aandacht gaat naar hoe de 'ideale' verweving eruit ziet zowel vanuit de bedrijfslogica als vanuit de omgeving.

De methodiek bouwt verder op de lopende studie T.OP Noordrand studie over onderbenutte economische ruimte en het bekomen van een betere ruimtelijke terreinstructuur. Daar wordt via een visuele terreinopname het feitelijke, zichtbare gebruik van gebouwen en percelen genoteerd. Dit wordt gebruikt als basis voor mogelijkheden voor bedrijven om elkaar te versterken, op elkaar te kunnen inspelen of elkaar aan te vullen onder andere door onderbenutte plekken in gebruik te nemen. De bedoeling is om dit te bekomen door overleg met en tussen de bedrijven onderling.

## 1.4 STRUCTUUR VAN HET RAPPORT

Deze studie Segmentatie III bestond uit vier deelopdrachten, die de structuur van het eindrapport mede bepalen:

- 1 Terreinopname in 5 case gebieden van circa 17 km<sup>2</sup>, aan de hand van een in studie in T.OP Noordrand ontwikkelde methodiek (hoofdstuk 3).
- 2 Verrijken van de inventarisatiegegevens, door ijking met gangbare databanken en andere beschikbare gegevens van derden, verrijking van de resultaten met andere data (bijvoorbeeld over productiviteit), het in beeld brengen van de economische rol van verschillende onderdelen, resp. koppeling met elementen die wijzen op de relaties met de omgeving (hoofdstuk 4).
- 3 Diepte-interviews bij bedrijven in 15 inventarisatiecategorieën, om meer zicht te krijgen op de (doelen van de) ruimte-inname, de economische logica achter de locatie, de (interne) relaties tussen nabijgelegen bedrijven en de (externe) tussen de bedrijven en de omgeving (hoofdstuk 5).
- 4 Conceptueel onderzoek, waarin begrippen uit de BRV als intensivering, transformatie, e.d. worden verkend met het doel om de overheden handvaten aan te reiken om veranderingen in de economische ruimte (zowel gemengde als monofunctionele locaties) te plannen en te beoordelen; het uitgewerkte concept wordt teruggekoppeld in een workshop met vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen, Agentschap Innoveren & Ondernemen, geïnteresseerden uit de stuurgroep en geïnterviewde personen (hoofdstuk 6).

In hoofdstuk 2 wordt eerste het conceptueel begrippenkader toegelicht bij aanvang van de studie. In hoofdstuk 3 wordt de terreinopname gedocumenteerd via een analyse van vijf case gebieden in Vlaanderen. Eerst wordt de methodiek samengevat, gevolgd door de resultaten van de visuele terrein-opname en nabewerking. Hoofdstuk 3 bevat de resultaten van de verrijking van de resultaten van de terreinopname met andere databanken. Hoofdstuk 5 geeft de resultaten van interviews met bedrijven waarbij gepolst werd naar de ruimtelijke organisatie van bedrijven, meer bepaald de (doelen van) de ruimte-inname, de economische logica achter de locatie, analyse van de relaties en de samenhang die er bestaan tussen nabijgelegen bedrijven onderling (interne relaties) en tussen de bedrijven en hun nabijgelegen en verder gelegen omgeving (externe relaties). In hoofdstuk 6 (Conceptueel onderzoek) wordt gezocht naar werkdefinities die toepasbaar zijn op het ruimtelijk-economisch functioneren van bedrijven en wordt nagegaan wat de kansen en problemen zijn die verband houden met deze termen. Bedoeling is om de overheden handvaten aan te reiken om veranderingen in de economische ruimte te plannen en te beoordelen.

De ontwikkelde methode moet toelaten om de huidige situatie in Vlaanderen in kaart te brengen en de evolutie te monitoren. De reproduceerbaarheid van de aanpak uit de pilootanalyse wordt in dit hoofdstuk onderzocht door de methode toe te passen voor de 4 overige case gebieden, en voor de Brusselse Noordrand. De basisprincipes die hierbij zullen getest worden, zijn afgeleid uit 'The Quality Framework of the European Statistical System' (Eurostat, 2015):

- Hoe *representatief* zijn deze deelgebieden voor vestigingsmilieus en product-markt combinaties Vlaanderen? De voorgestelde aanpak hierbij, is om de geteste hotspot analyses toe te passen voor gans Vlaanderen, en de case gebieden hierin te positioneren.
- Hoe *vergelijkbaar* zijn de inventarisatiedata en analysemethoden? De resultaten zullen vergeleken worden tussen de case gebieden, maar tevens ook voor gelijkaardige vestigingsmilieus in verschillende case gebieden.

Zijn de concepten, procedures en classificaties voldoende voor *consistente* toepassing in andere gebieden? Het proces dat nu beschreven is in de methodiek nota, zal in het eindrapport uit dat hoofdstuk verwijderd worden, zodat daar de finale methodiek (op basis van al de case gebieden) wordt gedocumenteerd. Dit proces zal geanalyseerd worden om na te gaan en te reflecteren over de nodige aanpassingen om een consistente methodiek te ontwikkelen.

- Hoeveel *middelen* (vereist expertiseniveau, mensdagen, efficiëntiewinst bij herhaling van de aanpak, ...) zijn er nodig om de methode toe te passen in een gebied? Ook dit aspect van het proces zal uit de finale methodieknota worden verwijderd, en verder aangevuld met de bevindingen bij het toepassen van de methodiek in al de case gebieden. Speciale aandacht zal tevens gaan naar de moeilijkheden die ondervonden werden bij (vooral de duur van) de interviews, en naar mogelijke denkpistes voor andere stakeholder consultatiemethoden.
- Hoe duidelijk en toegankelijk is de aanpak? De inventarisatie en data invoer gebeurde deels door jobstudenten, en vereiste daarom duidelijke, vooraf geteste instructies en codelijsten. Op het einde van het project is een leermoment voorzien. Daar zal vooral de nadruk liggen op de duidelijkheid van de analyse en de interpretatie van de resultaten. Dit zal tevens op het einde van het leermoment worden afgetoetst met een bevraging van de deelnemers.

## 2 UITWERKING VAN HET BEGRIPPENKADER

### 2.1 OVERZICHT VAN BELANGRIJKSTE BEGRIPPEN VOOR SEGMENTATIE III

#### 2.1.1 Segmentatie van bedrijfslocaties of werklocaties

In een eerste studie, 'Segmentatie I' (Royal Haskoning DHV, 2015) werd een conceptuele verkenning naar ruimtelijke differentiatie van bedrijfslocaties uitgevoerd. Daarbij wordt onder andere gesteld dat de huidige differentiatie van bedrijventerreinen, vanuit het RSV, teveel vanuit de aanbodzijde werd bekeken. Er wordt gepleit voor het **centraal stellen van de vraagzijde bij de segmentering van bedrijfslocaties**. Tevens wordt ervoor gepleit om de ruimtelijke kwaliteit mee te nemen, gezien daar vanuit maatschappelijk perspectief steeds meer aandacht aan wordt besteed. Segmentatie vindt volgens deze studie plaats langs twee dimensies, de mate van verweving en de omgevingskwaliteit. Wat betreft de laatstgenoemde dimensie gaat het dan specifiek om de investeringen in de openbare ruimte die nodig zijn om de gewenste kwaliteit te behouden. De studie Segmentatie I is gedaan vanuit een benadering vanuit ruimtelijke ordening bezien. Een vervolg is geïnitieerd omdat niet duidelijk was, of de geschetste segmenten ook de segmenten van de 'bedrijven' zijn. Het voorstel is om de differentiatie van bedrijfslocaties te benaderen als product-markt-combinaties. Om de toepasbaarheid verder te toetsen werd een studie gedaan naar een aantal cases (Segmentatie II)<sup>2</sup>. Daarbij werd de opdeling in segmenten resulterend uit Segmentatie I verder uitgediept wat betreft enkele concrete bedrijfslocaties, waarbij via ontwerpend onderzoek een transformatiedoelstelling werd getest en geconcretiseerd. Daarbij komt naar voren dat er zeker differentiatiemogelijkheden zijn, maar veelal gaat het eerder om een **menging van bedrijfstypen** dan om verweving met andersoortige ruimtelijke functies, en wordt in het kader van de transformatieopgave eerder de nadruk gelegd op **verdichting**. Voorts komt naar voren dat er vaak opvallend weinig kennis is over de specifieke activiteiten en het ruimtegebruik van bedrijven op verschillende type locaties (Ruimte Vlaanderen, 2016b).

#### 2.1.2 Verweefbaarheidsprofiel vanuit de werking van een bedrijf en aard van de omgeving.

Het eerste belangrijke begrip in deze studie is verweving. **Verweving** is het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Dit kunnen verschillende economische activiteiten zijn (werk en werk), of een combinatie van economische en andere activiteiten (werk en wonen, of werk en natuur). Een voorwaarde voor verweving is dat activiteiten elkaar niet in de weg mogen staan en de hoofdfunctie gegarandeerd is. Verweving kan een ruimte gelijktijdig of op verschillende momenten gebruiken voor meerdere activiteiten. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructuur is een vorm van verweving (Witboek BRV, 2016). Elke ruimtelijke omgeving heeft een bepaald **verwevingsprofiel**. Of een bedrijf verweefbaar is met een omgeving, hangt van de interactie tussen bedrijf en omgeving, m.a.w. van het evenwicht tussen het verwevingsprofiel van de omgeving en het verweefbaarheidsprofiel van het bedrijf.

In opdracht van Agentschap Innoveren en Ondernemen werd door het VITO (Poelmans, 2016) gezocht naar verwevingsindicatoren om aan de hand van scenario's in het RuimteModel te berekenen hoe de ruimte-inname door bedrijven veranderd wanneer meer wordt ingezet op hergebruik van economische percelen in de bebouwde omgeving. Deze studie illustreert het nut van verwevingsindicatoren voor toekomstvoorspellingen, maar meteen ook de beperking van bestaande databanken en bedrijfscategorieën voor het in kaart brengen

---

<sup>2</sup> Voor een overzicht van de cases en de eindrapporten per case:

<https://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/8986>

van verweefbaarheidsprofiel vanuit de werking van een bedrijf en de aard van de omgeving: de aanwezige gegevens zijn niet volledig voor een dergelijke toepassing.

Zoals aangegeven in het bestek, kan de organisatie van ruimte en tijd een belangrijk effect hebben op de relatie tussen een bedrijf en de buurt. Een bedrijf kan ook een geografische (in termen van klanten, werknemers, andere bedrijven, ...) en/of historische binding hebben met de locatie. Dergelijke relaties werden in vorige studies niet in kaart gebracht.

### 2.1.3 Ruimtelijk rendement wordt voor bedrijven vertaald in hoge ruimteproductiviteit.

In deze studie Segmentatie III ligt de focus op het ruimtegebruik door economische activiteiten van bedrijven. Centrale begrippen hierbij zijn ruimtelijk rendement en ruimteproductiviteit. In het Witboek BRV wordt **ruimtelijk rendement** als volgt gedefinieerd: “De mate waarin het ruimtebeslag gebruikt wordt voor **maatschappelijke doeleinden**. Het genereren van een hoger ruimtelijk rendement (op werklocaties) gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen”. (Ruimte Vlaanderen, 2016, p.30) Het verhogen van het ruimtelijk rendement betekent dus meer doen met de reeds gebruikte ruimte. Hier is ook een cumulatief effect inbegrepen, zowel op de locatie zelf en buiten de locatie (bijv. minder mobiliteit).

**Ruimteproductiviteit** is een term die geïntroduceerd wordt ten behoeve van dit rapport en is de maatstaf die iets zegt over de **effectiviteit en efficiëntie van de inzet van de productiefactor grond in economische activiteiten** (Allaert, 2005). Het begrip heeft geen beleids- noch politiek statuut. Ruimteproductiviteit is aanvullend aan ruimtelijk rendement, wanneer ruimtelijk rendement verengd is tot intensiever ruimtegebruik, los van de functie. Dit begrip is nodig omdat dit een rol speelt bij de analyse van de vraagzijde van bedrijven ten behoeve van segmentering van bedrijfslocaties.

Het rendement van het gebruik van ruimte door economische activiteiten kan bepaald worden per kavel, maar ook voor een breder geografische gebied zoals een verzameling van kavels, een vestigingsmilieu (bijvoorbeeld stadscentrum of bedrijventerrein) of een regio. Het ruimtelijk rendement binnen een vestigingsmilieu of regio kan dan ook verbeterd worden door te verdichten en verweven op specifieke kavels, zodat er elders in het vestigingsmilieu of de regio er ruimte beschikbaar komt. Dit kan ook de ruimteproductiviteit verbeteren, niet alleen op een kavel maar ook in een vestigingsmilieu of zelfs een regio.

De uitdaging in dit rapport is om een duidelijk verschil te maken in ruimteproductiviteit - benaderd vanuit het standpunt van het bedrijf- en ruimtelijk rendement dat een begrip is gehanteerd in ruimtelijke ordening. De bedoeling is om zo veel mogelijk van de componenten op microniveau te leren kennen door een combinatie van inventarisatie van de voor economische activiteiten gebruikte ruimte (eerder dan de bestemming), gevolgd door een analyse van de organisatie van die ruimte, en aangevuld met interviews om de economische logica achter de locatie te begrijpen alsook de interne (tussen bedrijven onderling) -en externe relaties (tussen de bedrijven en hun omgeving).

## 2.2 VERDERE UITWERKING VAN DEFINITIES VAN BEGRIPPEN

### 2.2.1 Economische activiteiten en locaties

Deze studie Segmentatie III beoogt een inzicht te geven in de relatie tussen bedrijven onderling (en hoe zij elkaar kunnen versterken) en de relatie tussen bedrijven en de omgeving. Het gaat hier om economische activiteiten in de ruimte. Hoewel de term ‘**economische activiteiten**’ alsmede aanverwante aspecten ook meermaals terugkomen in het BRV worden deze niet gedefinieerd.

Wanneer aan economische activiteiten wordt gedacht, komen al snel enkele classificaties aan bod die ingaan op de aard van bepaalde activiteiten. Een eerste voorbeeld is de zogenaamde ‘*International Standard Industrial Classification of All Economic Activities*’ (ISIC), van de ‘statistic division’ van de Verenigde Naties, die voornamelijk gericht is op de classificatie van uitsluitend economische activiteiten in de productiesfeer, met een belangrijke nadruk op het **productieproces**. Hierbij wordt een (producerende) economische activiteit als volgt gedefinieerd:

*“ [...] a process, i.e. the combination of actions that result in a certain type of products. In other words, an activity can be said to take place when resources such as equipment, labour, manufacturing techniques or products are combined, to produce specific goods or services. Thus an activity is characterized by an input of resources, a production process and an output of products.”* (UN Statistical Commission, 2002: 11).

Van dit meer mondiale niveau kan overgestapt worden naar het Europese niveau. In dat verband komt het NACE classificatiesysteem in beeld, dat gebaseerd is op een sectorgeoriënteerde indeling en meer gefocust op het **product of de dienst**. Dit classificatiesysteem tracht economische activiteiten beter vergelijkbaar te maken doorheen de verschillende lidstaten van de Europese Unie. Dit NACE classificatiesysteem kent dezelfde rubrieken op de hogere niveaus, maar is meer gedetailleerd wanneer het om de lagere schaalniveaus gaat (FOD Economie, 2011). De definitie van een economische activiteit komt dan ook sterk overeen met de definitie binnen het ISIC:

*“Er is een economische activiteit wanneer middelen - zoals kapitaalgoederen, personeel, fabricagetechnieken of tussenproducten - worden gecombineerd om specifieke goederen of diensten te produceren. Elke activiteit wordt gekenmerkt door het inbrengen van middelen, een productieproces en het verkrijgen van producten (goederen of diensten).”* (FOD Economie, 2008: 9)

In Segmentatie I (Royal Haskoning DHV, 2015) wordt gesproken over werklocaties in plaats van economische locaties. Daarbij is de hypothese dat het wenselijk is te zoeken naar product-markt-combinaties om de juiste werklocaties te kunnen aanbieden (product) aan een specifiek bedrijf of groep van bedrijven. Er is dan ook gezocht naar een nieuwe segmentatie, met meer aandacht voor de vraagzijde. Daarbij wordt gepleit voor een segmentatie van werklocaties in zowel het **stedelijk gebied** als **agrarisch gebied** aan de hand van twee dimensies. Het gaat daarbij om de **mate van verweving** en **de omgevingskwaliteit** (investeringen in de openbare ruimte). Dat resulteert in een indeling die weer aan de basis kan staan van investeringen in (deel)gebieden ten dienste van de creatie van de juiste product-markt-combinaties (ibid.).

Voor deze studie is het nuttig om een brede definitie van het begrip “economische activiteit” te hanteren: het gaat om de inzet van middelen ten behoeve van productie van diensten en goederen (zie ook de onderstaande tabel). Anders dan in andere definities die in ruimtelijk beleid vaak gehanteerd worden, integreert deze definitie primaire, secundaire en tertiaire (inclusief quataire) sector. Deze studie geeft een beeld van welke bedrijven te verweven zijn en welke thuishoren op (thematische) bedrijventerreinen t.b.v. verdere segmentering (o.b.v. product-markt combinaties / vestigingsmilieus), en binnen deze definitie voor economische activiteiten, kunnen de nodige bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden gevat.

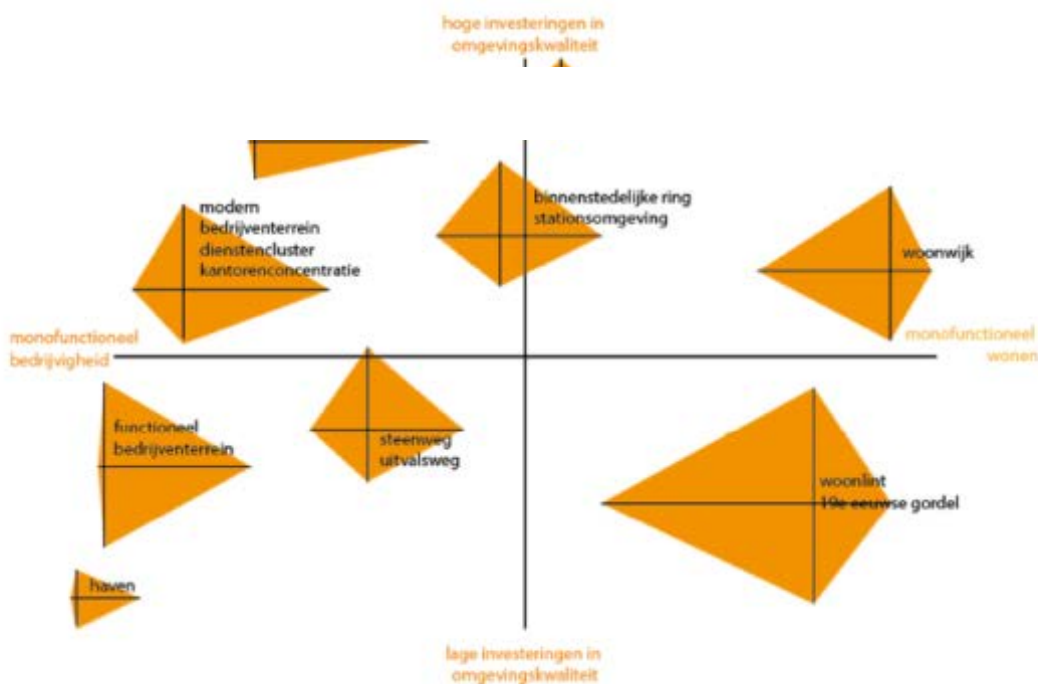
Economische locaties: deze ‘Segmentatie III’ studie kadert zich binnen een belangrijk onderzoeksthema van zowel VLAIO als het Departement Omgeving, naar *ruimtelijke differentiatie van bedrijfslocaties*. Een belangrijke vraag die daarbij aan de orde komt is **welke bedrijven te verweven zijn en welke thuishoren op (thematische) bedrijventerreinen**. Een belangrijk doel van deze studie is om onder andere **handvaten/data te bieden voor een verwevingstrategie**. Het is tot op heden dan ook zeer lastig om indicatoren en data voor zo een strategie terug te vinden (in de literatuur).

De uitdaging ligt in het zoeken naar een minimale ruimte-inname die zowel maatschappelijk als financieel positief doorweegt voor bedrijven. Het gaat dan over de effectiviteit en efficiëntie van de productiefactor grond in economische activiteiten (bijvoorbeeld gemeten aan de hand van de toegevoegde waarde, tewerkstelling per kavel). Daarbij moet gesteld worden dat voor bedrijven een intensiever ruimtegebruik niet



ten koste mag gaan van het functioneren van het bedrijf (denk bijvoorbeeld aan de noodzaak tot afstandsbuffer etc.). Er moet dus worden gezocht naar een minimale ruimte-inname die zowel maatschappelijk positief doorweegt, als rendeert voor het bedrijf. Als een bedrijf optimaal wil functioneren is de vestigingsplaats van groot belang. Er zijn specifieke vestigingsmilieus te benoemen waar verschillende bedrijven zich thuis voelen, bijvoorbeeld winkelketens in stadcentra en zakelijke dienstverlening op kantorenparken. Op deze wijze kunnen product-markt combinaties gemaakt worden.

Wanneer gekeken wordt naar de product-markt combinaties of vestigingsmilieus, kan verder worden ingegaan op de hypothesen die geformuleerd werden in het onderzoek 'Segmentatie I'. Deze studie benadert product-markt-combinaties vanuit twee dimensies, namelijk **functionaliteit** en **omgevingskwaliteit** (figuur 2; Royal HaskoningDHV, 2015). Wanneer gekeken wordt naar de segmentatie langs deze dimensies kunnen **verschillende aanbodsegmenten** worden genoemd. In de betreffende studie wordt dan ook benadrukt dat inzicht in deze segmenten kan helpen om keuzes te maken omtrent de investeringen in bepaalde (deel)gebieden om zo betere product-marktcombinaties te komen (vanuit het bedrijfs perspectief) of een gediversifieerd beleid en planning door te voeren (vanuit het beleids perspectief). In onderstaande figuur is een overzicht gegeven van de verschillende segmenten in het stedelijk gebied.



Figuur 3. Segmentatie van werklocaties in stedelijk gebied naar *mate van verweving* en *omgevingskwaliteit* (Royal HaskoningDHV, 2015: 8)

Links in het figuur gaat het om monofunctionele economische locaties, zoals een functioneel bedrijventerrein of kantorenconcentratie, terwijl het uiterst rechts gaat om gebieden met in eerste instantie een woonfunctie, zoals een woonwijk, of woonlint in een 19<sup>e</sup>-eeuwse gordel. Impliciet speelt **bevolkingsdichtheid** hier ook een rol, een functioneel bedrijventerrein heeft veelal een lagere bevolkingsdichtheid in vergelijking met een woonwijk. De verweven locaties, zoals een stadscentrum zijn in het midden van de figuur gelokaliseerd. Aan de onderzijde van het figuur gaat het om gebieden die relatief lage investeringen vragen om het oorspronkelijk beoogde kwaliteitsniveau te waarborgen. Aan de bovenzijde daarentegen gaat het om gebieden die relatief hoge investeringen vereisen om het oorspronkelijk beoogde kwaliteitsniveau te waarborgen. Tevens dient benadrukt te worden dat het hier gaat om een schema na herpositionering (o.b.v. de huidige situatie). Zo zijn het 'modern bedrijventerrein' en het 'business park' meer richting het midden gepositioneerd vanuit de veronderstelling dat een grotere verweving wenselijk is. Tegelijkertijd is het segment 'steenweg' naar boven geplaatst, vanwege de veelal slechte kwaliteit van deze milieus die vragen om een hogere investering in de omgevingskwaliteit (Royal HaskoningDHV, 2015: 78). Er dient tevens benadrukt te worden dat deze



segmenten elkaar niet per definitie uitsluiten op een bepaalde locatie en dus verschillende segmenten mogelijk zijn binnen eenzelfde locatie. Een voorbeeld dat wordt genoemd is een bedrijventerrein met, aan een doorgaande weg, een meer hoogwaardig karakter, terwijl daarachter een meer functioneel karakter wordt gerealiseerd (Royal HaskoningDHV, 2015: 79).

De studie Segmentatie II heeft uitgewezen dat deze hypothese “product-markt-combinaties worden door de twee dimensies verweving en omgevingskwaliteit bepaald” lang niet altijd opgaat. De vaststelling in deze studie was dat er voor transformatie misschien moet losgekomen worden van het nastreven naar homogeniteit in bedrijventerreinen. Er moet meer gekeken worden naar verweving tussen economische activiteiten onderling, en naar economische activiteiten met andere functies, zoals wonen. Wanneer we de producten proberen te definiëren zien we dat er inderdaad een cruciaal verschil zit in het onderscheid met of zonder wonen. Die dimensie blijft dus. Maar wellicht spelen andere aspecten mee dan de dimensie “omgevingskwaliteit”, zoals agglomeratievoordelen, prijs, nabijheid van markten,...

Er is een **economische activiteit** wanneer middelen - zoals kapitaalgoederen, personeel, fabricagetechnieken of tussenproducten - worden gecombineerd om specifieke goederen of diensten te produceren. Elke activiteit wordt gekenmerkt door het inbrengen van middelen, een productieproces en het verkrijgen van producten (goederen of diensten).” (FOD Economie, 2008: 9)

**Dimensies:**

- Tewerkstelling
- Productieproces
- Productie van goederen
- Leveren van diensten
- Economische output

Een **economische locatie** is een locatie waarbij één of meerdere economische activiteiten plaats (zouden kunnen) vinden, meer bepaald een **werklocatie** met één of meerdere specifieke product-markt-combinaties, of de potentie voor een dergelijke combinatie.

**Dimensies:**

- economische locaties (‘werklocaties’)
- product-markt-combinaties (vanuit een bedrijfsperspectief)
- vestigingsmilieus (vanuit een beleids- of planningsperspectief)

### 2.2.2 Ruimtelijk werklocatierendement en ruimteproductiviteit

Er is voor gekozen om te beginnen vanuit de begrippen **ruimtelijk rendement en ruimteproductiviteit** om meer inzicht te krijgen in het feitelijk gebruik van de economische ruimte en als startpunt voor het uitdiepen van enkele andere begrippen uit het BRV.

In het Witboek BRV wordt **ruimtelijk rendement** als volgt gedefinieerd: “De mate waarin het ruimtebeslag gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden. Het genereren van een hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de Leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen”. (Ruimte Vlaanderen, 2016, p.30) waarbij ruimtebeslag gedefinieerd wordt als: “*Het ruimtebeslag bestaat uit de ruimte, ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit.*” (Ruimte Vlaanderen, 2016:15)

Wat betreft **ruimtelijke productiviteit** voor de economie wordt de volgende definitie gehanteerd: *“Ruimtelijke productiviteit is de maatstaf die iets zegt over de effectiviteit en efficiëntie van de inzet van de productiefactor grond in de economisch activiteiten. In de ruimtelijke economische literatuur staat een hoge arbeidsproductie in combinatie met intensief ruimtegebruik voor een hoge ruimteproductiviteit”* (Bestek, p.19).

Daarbij wordt het volgende toegevoegd: *“Ruimtelijke productiviteit is aanvullend aan ruimtelijk rendement, wanneer ruimtelijk rendement verengd is tot intensiever ruimtegebruik, los van de functie. Bij ruimtelijke productiviteit echter mag dat intensiever ruimtegebruik niet ten koste gaan van het functioneren van het bedrijf. De uitdaging ligt eerder in het zoeken naar een minimale ruimte-inname die zowel maatschappelijk als financieel positief doorweegt voor bedrijven”* (Bestek, p.19).

Specifiek in het kader van deze studie kan wordt gesteld (zie opdrachtomschrijving) dat **ruimtelijk werklocatierendement** voor bedrijven vertaald kan worden in een hoge **ruimteproductiviteit**. Het gaat dan over de effectiviteit en efficiëntie van de productiefactor grond in economische activiteiten (bijvoorbeeld gemeten aan de hand van de toegevoegde waarde per kavel). Daarbij moet gesteld worden dat voor bedrijven een intensiever ruimtegebruik niet ten koste mag gaan van het functioneren van het bedrijf (denk bijvoorbeeld aan de noodzaak tot afstandsbuffers etc.). Er moet dus worden gezocht naar een minimale ruimte-inname die zowel maatschappelijk positief doorweegt, als financieel voor het bedrijf.

Binnen deze traditionele notie van ruimtelijke efficiëntie kan onderscheid gemaakt worden tussen het **macroniveau** en **micro- of bedrijfsniveau**. Eerstgenoemde heeft dan betrekking op het zodanig gebruiken van de productiefactor land dat de meeste output geproduceerd kan worden. Vanuit het perspectief van een bedrijf kan er over efficiënt landgebruik gesproken worden wanneer het bedrijf niet zijn output kan vergroten door het land op een andere manier te gebruiken. Met het gebruik van de term volgens de definities van Sarzynski & Levy (2010) zijn volgens de auteurs wel enkele complicaties verbonden. Zo moet er beseft worden dat ruimtelijke efficiëntie context afhankelijk is en gepaard kan gaan met afwegingen (trade-offs) tussen bijvoorbeeld de welvaart en het milieu.

Door Sarzynski & Levy (2010) wordt ook ingegaan op het **aanmoedigen van concentratie** of het **verbeteren van de connectiviteit**. Wat betreft de eerste term worden bijvoorbeeld het aanwijzen van groeigebieden genoemd of het beïnvloeden van de vestigingskeuze van bedrijven. Wat betreft de tweede term gaat het om bijvoorbeeld investeringen in wegen, openbaar vervoer enz. Daarbij wordt ook ingegaan op het verweven van wonen en werken, bijvoorbeeld door de herontwikkeling van zogenoemde brownfields.

Louw et al. (2011) focussen zich in hun studie op land (in Nederland) dat exclusief gebruikt wordt voor economische activiteiten ('industrial land') en definiëren ruimtelijke productiviteit als volgt: *“Land- or spatial-productivity is defined here as the monetary added value per unit of industrial land (usually one net hectare)”* (Louw et al., 2011: 6)

## Kernprincipes en dimensies in deze studie

De **ruimteproductiviteit** in brede, algemene zin (vanuit ruimte en omgeving bepaald), geeft weer in welke mate de locaties efficiënt en effectief worden gebruikt voor brede maatschappelijke doeleinden.

“De **ruimteproductiviteit** in enge, economische zin, geeft weer in welke mate de economische locaties (product-marktcombinaties en vestigingsmilieus) efficiënt en effectief worden gebruikt voor de creatie van tewerkstelling en de productie van goederen en het leveren van diensten (dus de economische output).”

“Het **ruimtelijk rendement** (op werklocaties) geeft weer in welke mate het ruimtebeslag gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden. Het verhogen van het ruimtelijk rendement betekent dus meer doen met de reeds gebruikte ruimte.”

### Dimensies:

- Efficiënt ruimtegebruik
- Effectief ruimtegebruik

## 2.2.3 Intensivering en verweving

Vanuit het Witboek BRV wordt de volgende definitie van **verweving** genoemd: “**Het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte**” (Ruimte Vlaanderen, 2016, p.31). De volgende voor dit rapport relevante informatie wordt daar nog aan toegevoegd: “*Verweving, zoals het integreren van ondernemingen in de woonkern (of het behoud van die verweving), gebeurt vanuit de gedachte dat functies elkaar versterken, om maatschappelijke meerwaarde te creëren en om het aantal verplaatsingen te beperken*” (Ruimte Vlaanderen, 2016, p.37). Om maatschappelijke meerwaarde te creëren is het ook van belang om de mate van verweving in het ruimtegebruik te stimuleren.

De termen **intensivering** en **verweving** zijn nauw verwant en relevant voor de uitkomsten van deze studie. Uit ‘Segmentatie II’ komt namelijk in case-studies naar voren dat de twee concepten niet volledig los van elkaar kunnen gezien worden. De vraag is of dat in de praktijk in alle gevallen verbonden is. Vanuit het perspectief van ruimtelijke ordening wordt de volgende hypothese naar voren geschoven: “*Naarmate bestaande bedrijventerreinen meer intensief worden gebruikt en oudere terreinen een transformatie-fase ingaan zal de behoefte aan multifunctionaliteit op vele plaatsen toenemen*” (Vloebergh, 2016, p. 11). Er moet wel een duidelijk verschil worden benadrukt: “*Bij intensivering gaat niet zozeer om het meervoudig gebruik van de ruimte als het efficiënter gebruik van de ruimte. Dit komt in de praktijk neer op meer volume op een kleiner oppervlakte. [...] het gaat hier vaak om hoogbouw en bebouwing met hoge dichtheden (Noot: . Vanzelfsprekend wordt de ruimtelijke kwaliteit hierbij in het oog gehouden.*” (Soetens, 2011, p.19)

In een eerdere studie in opdracht van het Departement Omgeving (Ruimte Vlaanderen) naar de diversiteit in vormen en voorkomen van verweving (Allaert et al., 2007) wordt onderscheid gemaakt tussen het verweefbaarheidsprofiel van een gebied en een verwevingsprofiel van een functie of activiteit. Het verweefbaarheidsprofiel van een gebied heeft betrekking op de bestaande verweving van functies en activiteiten en de potentiële ontwikkelingsrichtingen inzake verweving. Het verwevingsprofiel van een functie of activiteit heeft daarentegen betrekking op het geheel van kenmerken van een functie en activiteit met betrekking tot de verweefbaarheid daarvan met andere functies en activiteiten. Deze twee profielen kunnen gekoppeld worden door deze te beschrijven aan de hand van dezelfde kenmerken, waarbij door Allaert et al. (2007) onderscheid gemaakt wordt tussen (algemene) verwevingskenmerken en verwevingskenmerken die verband houden met lokalisatievraagstukken (zie figuren hieronder).

|                          | <b>FUNCTIE</b><br>verwevingsprofiel | <b>DEELGEBIED</b><br>verweefbaarheidsprofiel |
|--------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Schaal</b>            | korrel                              | morfologie                                   |
| <b>Milieu-tolerantie</b> | impact                              | belastingsniveau                             |
| <b>Continuïteit</b>      | on /- omkeerbaarheid                | ruimtelijke dynamiek                         |
| <b>Periodiciteit</b>     | constant/periodiek                  | afwisselend ruimtegebruik                    |
| <b>Relaties</b>          | introvert/extravert                 | mono-/multi- functioneel                     |
| <b>Toegankelijkheid</b>  | on / - toegankelijk                 | doordringbaarheid                            |

Verwevingsvraagstuk

Figuur 4. Algemene verwevingskenmerken (Allaert et al., 2007:11)

|                        |   |                               |
|------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Mobiliteit</b>      | sterk/zwak<br>verkeersgenererend          | bereikbaarheid                |
| <b>Landschap</b>       | landschappelijke<br>aanpasbaarheid        | landschappelijke kenmerken    |
| <b>Fysisch systeem</b> | aanpasbaarheid aan het<br>fysisch systeem | kwetsbaarheid fysisch systeem |

Lokalisatievraagstuk

Figuur 5. Specifieke Verwevingskenmerken m.b.t. lokalisatie (Allaert et al., 2007:11)

Deze verwevingskenmerken kunnen als volgt gekarakteriseerd worden:

- Wat betreft de *schaal* gaat het bijvoorbeeld om de fysische ruimte-inname van een functie en de ruimte-intensiviteit. Daarbij kan er bijvoorbeeld gedacht worden aan het aantal gebouwen per perceel, de beschikbare vloeroppervlakte en de mate van concentratie en versnippering.
- De *milieu-tolerantie* heeft zoals eerder besproken betrekking op de hinder die een functie veroorzaakt, maar ook de gevoeligheid van een bepaalde functie voor hinder. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen verschillende vormen van hinder waaronder lawaai-, stof-, licht- en geurhinder.
- De *continuïteit* heeft betrekking op de snelheid én waarschijnlijkheid (o.a. culturele waarden, beleidsmatige aspecten etc.) waarin een functie kan worden vervangen door dezelfde of een andere functie. Allaert et al. (2007) maken daarbij onderscheid tussen ‘onomkeerbare functies’, ‘voorwaardelijk omkeerbare functies’ en ‘omkeerbare functies’. Het betreft hier dus een kenmerk dat verband houdt met het begrip omkeerbaar ruimtegebruik zoals besproken in paragraaf 2.1.3.
- Voor wat betreft de *periodiciteit* gaat het om de tijdsdimensie van het gebruik van de functie, op verschillende schaalniveaus (dag, week, jaar etc.). Het kenmerk kan dan ook bekeken worden in het kader van tijdelijk ruimtegebruik als intensiveringsstrategie.
- Wat betreft de *relaties* gaat het erom of een bepaalde functie relaties aangaat met andere functies end dus om de openheid van de functie, zowel wat betreft ruimtelijke als functionele relaties.
- Wanneer gekeken wordt naar de *toegankelijkheid* gaat het om de mate van openbaarheid en dus in hoeverre een functie openstaat voor publiek.

- Wat betreft de laatste drie onderscheiden lokalisatiekenmerken (mobiliteit, landschap, fysische systeem) kan in het kader van deze studie vooral gewezen worden op *mobilititeit* als kenmerk, waarbij het gaat om de mobiliteitsimpact van de functie op zijn omgeving.

Behalve de beschrijving van de verwevingskenmerken, hebben Allaert et al. (2007) ook een typologie ontwikkeld voor verweving aan de hand van drie dimensies. Er is daarbij met name gezocht naar dimensies die randvoorwaarden konden stellen ten aanzien van potentiële verweving, met de volgende dimensies als resultaat (Allaert et al., 2007: 14):

- Ruimtelijke dimensie van verweving
- Relationale dimensie van verweving
- Temporele dimensie van verweving

De *ruimtelijke dimensie* heeft logischerwijs betrekking op de ruimtelijke relatie tussen activiteiten, met spreiding en concentratie als twee uitersten. Wat betreft de *relationele dimensie* gaat het om de (functionele) relaties tussen de activiteiten, terwijl het wat betreft de *temporele dimensie* gaat om permanent dan wel tijdelijk gebruik waarbij al dan niet verschillende functies of activiteiten elkaar afwisselen (Allaert et al., 2007).

Wat betreft verweving en intensivering zal in eerste instantie vooral gekeken worden naar de ruimtelijke relaties tussen functies en activiteiten. Zoals benadrukt, betreft dit één van de dimensies die wordt onderscheiden door Allaert et al. (2007) in de eerder besproken studie naar verweving, waarbij onderscheid gemaakt kan worden tussen ‘scheiden’, ‘gedogen’ en ‘overlap’ (figuur 6)



Figuur 6. Ruimtelijke relaties tussen activiteiten en functies (o.b.v. Allaert et al.,2007)

Wanneer hier functionele relaties aan toe worden gevoegd, zou men kunnen spreken van een netwerkrelatie, ‘goede buur’ relatie en een symbiose (Allaert et al., 2007). In deze studie worden functionele relaties tussen activiteiten niet verder geoperationaliseerd als variabelen. In de interviews met bedrijven wordt nagegaan welke relaties worden vernoemd, om de vastgestelde ruimtelijke relaties te helpen interpreteren. In Allaert et al. (2007) is vooral gezocht naar randvoorwaarden voor verweving en dus niet naar mogelijke combinaties van activiteiten of functies in bepaalde ruimte. Aangezien in deze studie wel centraal staat welke combinaties van economische activiteiten samen voorkomen (op verschillend schaalniveau) wordt hier wat betreft de ruimtelijke relaties gesproken over **concentratie**, **aangrenzendheid** en **meervoudig ruimtegebruik** als dimensies.

Wat betreft **concentratie** gaat het dan om de nabijheid van economische activiteiten (naar categorie), wat betreft **aangrenzendheid** om de mate van aangrenzende percelen met dezelfde of aanverwante categorie. Wat betreft **meervoudig ruimtegebruik** kan zowel worden gekeken naar de combinatie van economische activiteiten op één perceel als bijvoorbeeld de combinatie van economische activiteiten en wonen op één perceel. Voorts moet worden benadrukt dat deze aspecten op verschillende schaalniveaus kunnen worden bekeken. Zo kan er volgens Brandt & Vejre (2004: 3) een onderscheid gemaakt worden tussen drie verschillende niveaus bij meervoudig ruimtegebruik:

- naast elkaar gelegen percelen met verschillende functies,
- verschillende functies op één perceel die elkaar opvolgen in de tijd (zie ook tijdelijk ruimtegebruik),
- verschillende functies op één perceel die tegelijk plaatsvinden.

De categorisatie is ook afhankelijk van het schaalniveau. Activiteiten die voorkomen binnen een bepaald aanbodsegment of werklocatie (bv. stadscentrum) kunnen op het niveau van percelen (bv. winkels in een winkelstraat) aangrenzend zijn, terwijl op het niveau van één perceel gesproken kan worden over meervoudig ruimtegebruik (tegelijkertijd of opvolgend in de tijd). Men moet zich ook realiseren dat bepaalde clusters van economische activiteiten bijvoorbeeld ook afhankelijk zijn van de afbakening van de gekozen gebieden hoofdstuk 3).

Enkele bijkomende kenmerken zijn **periodiciteit**, **toegankelijkheid** en **mobiliteit**. Deze zullen in eerste instantie worden bekeken op het niveau van de activiteit (Allaert et al., 2007). Wat betreft de **periodiciteit** gaat het om de tijdsdimensie van het gebruik, met als variabele de openingsuren (het gebruik) van een bepaalde activiteit. Wat betreft **mobiliteit** gaat het dan om de mate waarin een functie verkeer genereert en dus, of mobiliteit een bepalend element is voor de lokalisatie van een bepaalde functie of activiteit (ibid.). Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen 'zwak', 'licht' en 'sterk' verkeersgenererend. Daarnaast dient ook gekeken te worden naar de aanwezigheid van parking. Met **toegankelijkheid** wordt ingegaan op de mate van openbaarheid van een bepaalde functie. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden naar volledig toegankelijke functies, functies die een toegangsprijs of openingsuren kennen of functies die ontoegankelijk zijn (ibid.). Samengevat kan men ruimtelijke, functionele en andere relaties als volgt vertalen (zie onderstaande tabel):

Tabel 2. Dimensies van relaties tussen de activiteiten in de ruimte

| Dimensies                                | Variabelen   |
|--|--|
| Ruimtelijke relaties tussen activiteiten | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concentratie (onderlinge nabijheid) van economische activiteiten</li> <li>• Clusters van economische activiteiten</li> <li>• Aangrenzendheid</li> <li>• Gemeenschappelijk economisch ruimtegebruik</li> <li>• Gemeenschappelijk ruimtegebruik economische activiteiten-wonen</li> </ul> |
| Functionele relaties tussen activiteiten | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinder</li> <li>• Toegankelijkheid</li> <li>• Hoofdfunctie met dominant gebruik + andere activiteiten op hetzelfde perceel</li> </ul>   |
| Andere relaties tussen activiteiten      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Historische relaties</li> <li>• Socio-culturele relaties</li> <li>• Bedrijfseconomische relaties</li> <li>• Mobiliteitsprofiel bedrijf i.f.v. product-markt-combinatie = bereikbaarheidsprofiel vestigingsmilieu</li> </ul>   |
| Tijdstip van activiteiten                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meerdere activiteiten gelijktijdig of op verschillende momenten</li> </ul>  |

## Kernprincipes en dimensies in deze studie

### Verweving

“Het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte.” (Ruimte Vlaanderen, 2016, p.31)

### Intensivering

“Intensivering is het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte.” (Ruimte Vlaanderen, 2016, p.31)

### Dimensies:

Activiteiten en

- Ruimtelijke relaties tussen economische activiteiten
- Functionele relaties tussen economische activiteiten
- Andere (historische, socio-culturele, ...) relaties tussen economische activiteiten
- Tijdstip van (economische) activiteiten
- Gemeenschappelijk gebruik (ook vanuit economische activiteiten) van de ruimte, lokalen en infrastructures
- Periodiciteit (van economische activiteiten)
- Toegankelijkheid van de ruimte waar (economische) activiteiten plaats vinden

## 2.2.4 Hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik

In de reeds genoemde studie van de Europese Unie (2014) wordt tevens ingegaan op enkele indicatoren met betrekking tot hergebruik. Het gaat daarbij om de volgende zes indicatoren:

1. Oppervlakte aan brownfields.
2. Totale oppervlakte binnen bestaande stedelijke structuur die beschikbaar is voor binnenstedelijke ontwikkeling.
3. Herontwikkelde brownfields.
4. Ontwikkelingen op ‘brownfieldland’ als aandeel binnen de totale ontwikkeling.
5. Het aandeel hergebruikt land binnen de totale consumptie van land voor (artificiële) ontwikkeling.
6. Het aandeel hergebruikt land binnen de totale consumptie van voor (artificiële) ontwikkeling gebruikt land in grote stedelijke zones op basis van de ‘Urban Atlas’.

Uit de analyse en evaluatie (RACER framework) blijkt dat de effectieve bruikbaarheid van de variabelen beperkt is wegens gebrekkige data over zowel het land dat hergebruikt kan worden (‘brownfields’, ‘gap-sites’ en ondergebruikte percelen) als het land dat momenteel hergebruikt is. In deze studie wordt er dan ook voor gekozen om te kijken naar de perceelgrootte wanneer het gaat om **grote oppervlakten voor economische locaties**. Momenteel is er een trend naar de opsplitsing van (voormalige) grote economische (productie)locaties in kleinere eenheden. Met oog op toekomstige ontwikkelingen is het echter wenselijk om ook grote productielocaties beschikbaar te houden in en nabij de stadscentra.

Bij terreinopname kan, wat betreft onderbenutte economische locaties, de focus liggen op (potentiële) brownfields en de identificatie van leegstand (al dan niet gedeeltelijk). In het kader van **voorlopige activiteiten** kan de aandacht uitgaan naar nevenactiviteiten op de geïnventariseerde percelen en indicaties over de aanwezigheid van een andere functie op een ander moment.



Tabel 3. Dimensies van onderbenutte economische locaties

| <b>Dimensie</b>                         | <b>Variabelen</b>  |
|---|--|
| Grote oppervlakten economische locaties | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perceelsgrootte</li> <li>• Aangrenzendheid</li> </ul>   |
| Onderbenutte economische locaties       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brownfields</li> <li>• Leegstand</li> <li>• Verwaarlozing</li> <li>• Te saneren bodems</li> </ul> |
| Omkeerbare activiteiten                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanpasbare/verplaatsbare constructies</li> </ul>  |
| Voorlopige activiteiten                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tijdstip van activiteiten</li> </ul>  |

## 3 RESULTATEN TERREINOPNAME IN VIJF GEBIEDEN

### 3.1 DOEL VAN DE TERREINOPNAME EN ONDERZOEKSVRAGEN

De bestaande vormen van inventarisatie bevatten geen gegevens over het feitelijke ruimtegebruik van economische activiteiten: bizlocator geeft enkel de panden weer die op de markt zijn, locatus enkel detailhandel, VLAIO heeft slechts GIS-gegevens over de toestand op bedrijventerreinen,... Het doel van de terreinopname is een databank opbouwen met gegevens over dit feitelijke gebruik, ongeacht of de economische activiteiten gesitueerd zijn op een bedrijventerrein, in een gemengd weefsel, of in een woonweefsel. Dit gebeurt aan de hand van een visuele inventarisatie vanuit het openbare terrein van de verschillende economische categorieën, gevolgd door invoer in GIS op een ondergrond van percelen en bestaande gebouwen (GRB). In een beschrijvende analyse wordt een antwoord gezocht op de volgende onderzoeksvragen:

- welke vestigingsmilieus kunnen aan de hand van een kartering van het feitelijke ruimtegebruik geïdentificeerd worden?
- kunnen deze vestigingsmilieus geassocieerd worden met vormen van verweving op verschillende schaalniveaus?

Dit gebeurt in functie van de begrippen 'ruimteproductiviteit' en 'verweving' zoals deze zijn gedefinieerd in het vorige hoofdstuk. Er wordt dus concreet gekeken naar zowel de ruimte-inname van activiteiten als het samengaan van functies.

### 3.2 METHODOLOGIE

#### 3.2.1 Algemene profilering en spreiding van de case gebieden over Vlaanderen

Voor deze studie werden op basis van de resultaten van de voorgaande Segmentatie studies I en II door het Departement Omgeving en VLAIO in het bestek 5 case gebieden bepaald die in de loop van de eerste maand van de Segmentatie III studie verder zijn geconcretiseerd aan de hand van de aanwezigheid van bepaalde vestigingsmilieus zodat de cases een exemplarische waarde hebben. Figuur 7 geeft een globaal idee van de situering van de cases.



Figuur 7. Situering van de 5 casegebieden (Bron: Ruimte Vlaanderen, 2015 (=offerteverzoek))

1. Het eerste gebied (a) betreft Hasselt en een klein stuk van de Kempische Steenweg tot aan Kiewit (Pukkelpopterrein). De bedoeling is vooral om het centraal-Limburgse verstedelijkte weefsel in kaart te brengen. Het casegebied maakt deel uit van een zogenaamd Territoriaal Ontwikkelingsprogramma (T.OP). Dat betreft een nieuw instrument in het beleid van ruimtelijke ontwikkeling, dat als volgt gedefinieerd kan worden: *“Een territoriaal ontwikkelingsprogramma brengt relevante belanghebbenden samen om in een bepaald gebied vanuit gemeenschappelijke doelstellingen tot (een programma van) realisaties op korte en middellange termijn te komen”* (Ruimte Vlaanderen, z.j.). Eén van de ambities van T.OP Limburg betreft dan ook de creatie van een gezonde stedelijke dynamiek, waarbij strategisch verdichten en ontsnipperen één van de vier transitietrajecten betreft (T.OP Limburg, z.j.).
2. Het tweede casegebied (b) betreft een snede van de kust tot voorbij Veurne. Het doel hierbij is om zowel het kustfront in kaart te brengen met inbegrip van een kleinere stad in het achterland en een deel van de polders. Ook dit case gebied maakt deel uit van een territoriaal ontwikkelingsprogramma, namelijk van het T.OP Kustzonde. Deze bestaat uit de tien kustgemeenten en enkele gemeenten uit het achterland. De stakeholders werken daarbij samen rond thema’s als stedelijke herontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en verzilting (Ruimte Vlaanderen, z.j.b).
3. Het derde casegebied (c) betreft een zone van Aalst naar Herzele. Aalst is opgenomen als voorbeeld van een regionale stad met een uitvalsweg richting de snelweg (opgenomen in de case tot aan Herzele). Hierbij is het weefsel van Aalst getekend door voormalige industriële activiteit.
4. Het vierde casegebied (d) betreft het gebied ten zuiden van Gent. Hierbij was het doel inzicht te krijgen in een oudere verbindingsweg doorheen residentieel gebied naar een secundaire stadskern.
5. Het laatste casegebied (e) betreft het gebied ten westen van Antwerpen, met een doorgangsweg door suburbane residentiële gebieden.

Bij de afbakening van de case gebieden werd vanwege andere lopende onderzoeken en projecten (o.a. Noordrandstudie, Labo XX) gekozen om de centra van de grote steden buiten beschouwing te laten. In het andere T.OP gebied, T.OP Noordrand, bestaande uit de Noordrand van Brussel met delen uit de gemeenten Brussel, Evere, Grimbergen, Machelen, Schaarbeek, Vilvoorde en Zaventem, wordt bijvoorbeeld reeds gezocht naar onderbenutte, economische plekken. Dit gebeurt via een: *“visuele terreinopname, waarin **alle** economische activiteiten in de brede zin (ongeacht de opdeling in economische categorie of eigendom) worden genoteerd. Het gaat louter om het feitelijk, zichtbare gebruik van de gebouwen”* (Ruimte Vlaanderen, 2016: offerteverzoek).

De methodiek van deze inventarisatie vormt dan ook het startpunt voor de Segmentatie III terreinopname. Tevens worden de resultaten van de terreinopname in de vijf casegebieden vergeleken met de resultaten van de inventarisaties uitgevoerd voor de Noordrandstudie.

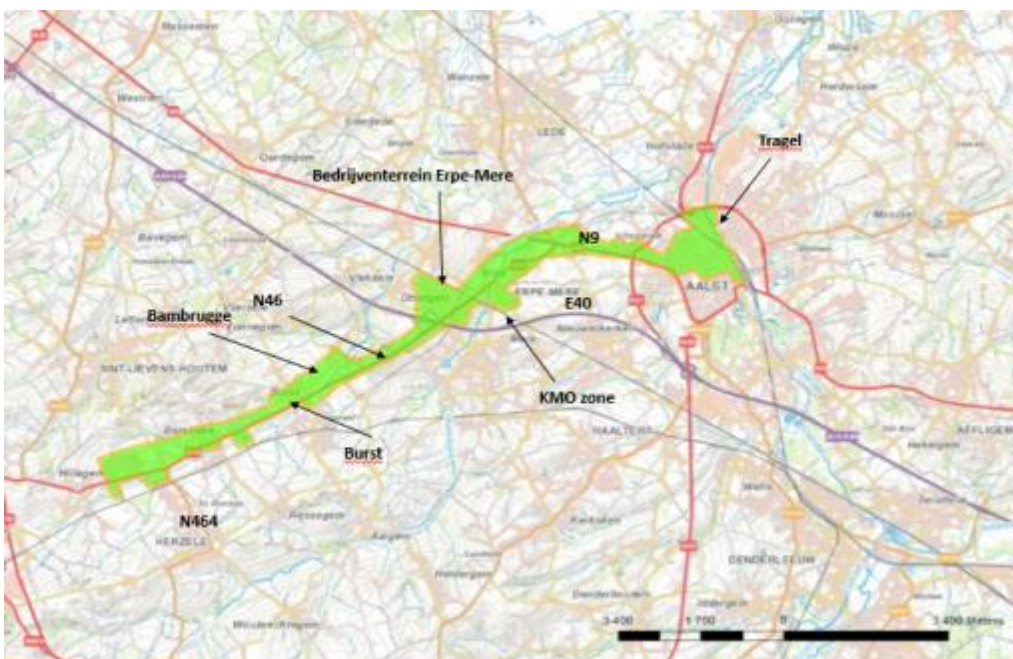
### 3.2.1 Gedetailleerde afbakening per casegebied

De afbakening van de gebieden kwam tot stand in overleg met het Departement Omgeving en VLAIO op basis van overleg met de verantwoordelijken van de T.OPs. Meer specifiek zijn gebieden gekozen om vanuit ruimtelijke ordening de volledige differentiatie aan gebieden te incorporeren. Daarbij is getracht om een representatie te krijgen van de verschillende hypothetische segmenten uit Segmentatie I. Elk segment komt minstens 1 keer voor, behalve de haven.

Figuur 8 toont de afbakening van het case gebied ‘c’ (hierna ‘**Aalst-Herzele**’). Uit de afbakening wordt meteen duidelijk dat het gaat om het grootste gedeelte van het stadscentrum van Aalst, en om de N9 en N46 als uitvalswegen, richting de E40 en, daar voorbij, tot aan de Merehoekstraat en Bergafstraat. Dat is ongeveer 1 kilometer voorbij de kruisende N464 waaraan het station van Herzele is gelegen. Om bepaalde omgevingen mee te nemen is de zone rond de N46 soms extra breed genomen, bijvoorbeeld om het functionele

bedrijventerrein in Erpe-Mere te incorporeren (aan de E40) of de tegenoverliggende KMO zone. Ook zijn bijvoorbeeld dorpskernen als Burst en Bambrugge geïncorporeerd. Ook is gekozen om een (zeer beperkt) stuk van Aalst aan de overkant van de Dender mee te inventariseren. Het gaat hier vooral om de 'Tragel', een gebied van circa 14 hectare in herontwikkeling. Het is exemplarisch voor de overgang van de voormalige industriestad naar een nieuwe rol als centrumstad. Het gaat daarbij om een gemengd project met wonen, werken en winkelen (AG Stadsontwikkeling Aalst, z.j.). Al met al gaat het dan ook om de volgende deelgebieden die in dit gebied zijn terug te vinden:

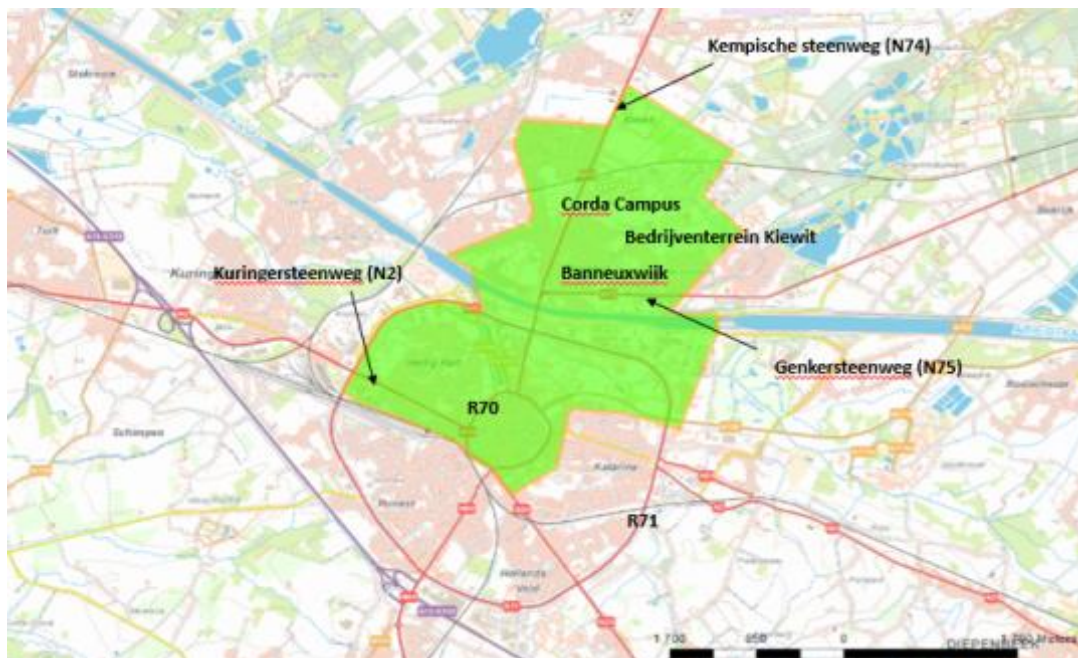
- Stadscentrum (Aalst)
- Binnenstedelijke ring en stationsomgeving (Aalst)
- Woonlint (Aalst- N9)
- Woonwijk (nabij Herzele N46)
- Steenweg/Uitvalsweg (N46)
- Functioneel bedrijventerrein (Bedrijventerrein nabij op- en afrit Erpe-Mere)
- Modern bedrijventerrein (KMO zone Evenbroekveld)



Figuur 8. Case gebied Aalst-Herzele (Bron: eigen data geprojecteerd op topografische kaart NGI)

Figuur 9 toont case gebied 'a' (hierna: **Hasselt**). Hierbij gaat het om het volledige centrum van Hasselt (binnen de kleine ring R70) en een deel van het binnenstedelijk weefsel tot aan de grote ring (R71). In het Noorden loopt het casegebied tot aan Kiewit. Daarbij is gekozen om zowel de Corda Campus als het bedrijventerrein Kiewit te inventariseren. Kiewit is een wat ouder bedrijventerrein, terwijl de Corda Campus (voormalige Research Campus Hasselt en Philipsfabriek) in zijn huidige vorm pas sinds 2013 bestaat. Hierbij wordt gefocust op technologie, hightech, ICT en nieuwe media. Er wordt getracht innovatieve ondernemingen en instellingen aan te trekken, met een bijzondere focus (maar zeker niet uitsluitend) op startups. Dit tracht men te bereiken met onder andere flexibele infrastructuur (kantoorruimte) en een focus op open innovatie (Corda Campus, z.j.). De Corda Campus werd bovendien als absolute must gezien om te inventariseren vanuit T.OP Limburg, onder andere omdat de verschillende scholen een koppeling willen maken tussen de activiteiten in de binnenstad, hun eigen locatie en de Corda Campus. Al met al kunnen de volgende deelgebieden hierbij worden onderscheiden:

- Stadscentrum
- Binnenstedelijke ring en stationsomgeving
- (Modern) bedrijventerrein (Kiewit)
- Businesspark/Wetenschapspark (Corda Campus)
- Uitvalsweg (Kuringersteenweg/Kempische steenweg/Genkersteenweg)
- Woonwijk (Banneuxwijk)



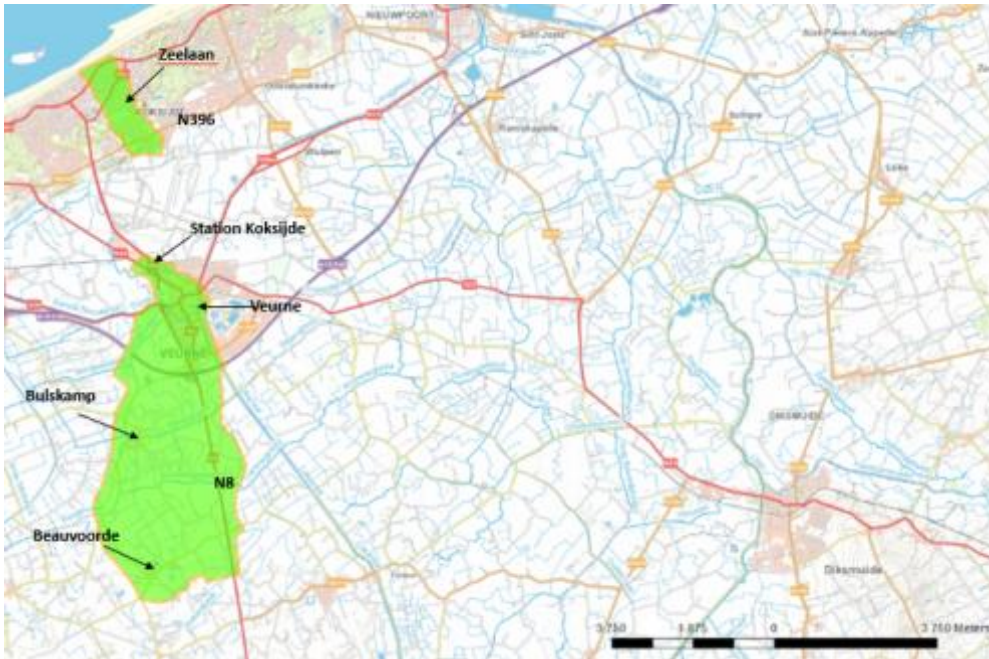
Figuur 9. Case gebied Hasselt (Bron: eigen data geprojecteerd op topografische kaart NGI)

In figuur 10 is een weergave zichtbaar van het casegebied ‘b’ (hierna: **Koksijde – Veurne**). Hierbij is meteen duidelijk zichtbaar dat het om twee aparte en niet aaneensluitende gebieden gaat. Na overleg is besloten (o.a. omwille van de breuk door het militaire domein) om het gebied tussen Koksijde (N396) en het station van Koksijde buitenbeschouwing te laten. Het gaat hier vooral om een wat baanwinkels en een kleinschalig bedrijventerrein naast het militaire terrein. Deze zijn in de andere case gebieden reeds (voldoende) vertegenwoordigd. Wat betreft de snede van de kust is de Zeelaan als centrale as opgenomen, waarbij aan weerszijden is geïnventariseerd. Het betreft hier een gemixte omgeving, o.a. bestaande uit detailhandel en vrijetijdsactiviteiten (al dan niet verweven in het woonlint). Om toch inzicht te krijgen in de relatie tussen de kust en het achterland is het centrum van Veurne volledig geïnventariseerd als voorbeeld van een kleinere stad op beperkte afstand van de kustlijn. Tegelijkertijd was het ook wenselijk om meer inzicht te krijgen in het landelijk gebied en de activiteiten die daarbij plaatsvinden. Daarom is het case gebied uitgebreid, tot aan Beauvoorde. Het betreft hierbij een dorp dat gekend is vanwege zijn meer toeristische aard (o.a. door het aanwezige kasteel). Ook een dorpskern als Bulskamp is meegenomen. Wederom is daarbij getracht enkele verschillende vestigingsmilieus te incorporeren die zich onderscheiden van het agrarisch gebied. Zo is de verwachting dat het bijvoorbeeld rond Beauvoorde om een vestigingsmilieu gaat met een hogere mate van verweving en waarbij ook sprake is van een hoger investeringsniveau in de omgevingskwaliteit, terwijl het elders eerder kan gaan om pure agrarische productie, kleinhandel, logistiek of agrarische activiteiten met nevenactiviteiten, die zich in de andere onderscheiden kwadranten bevinden (zie figuur 2). Al met al is getracht het gebied samen te stellen door de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- (Stads)centrum (Koksijde/Veurne)
- Uitvalsweg (N8)
- Werklocaties in het agrarisch gebied: agrarische productie (tussen Bulskamp en Beauvoorde)



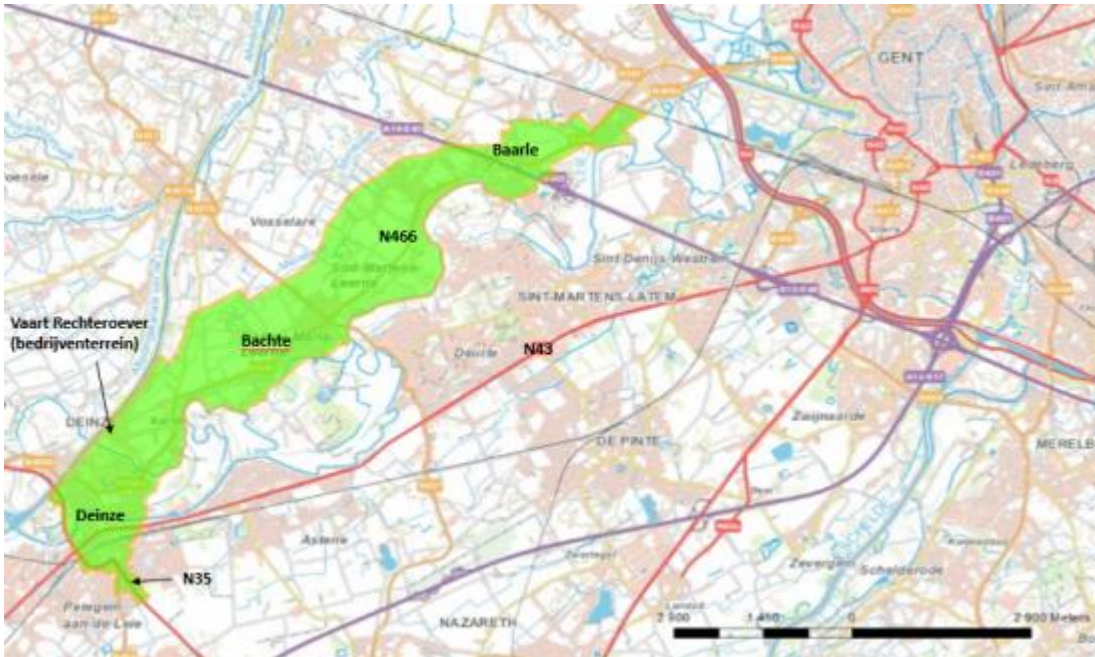
- Werklocaties in het agrarisch gebied: agrarische productie verbreed met nevenactiviteiten (verspreid)
- Werklocaties in het agrarisch gebied: zorg, toerisme, onderwijs en wonen (Beauvoorde)
- Werklocaties in het agrarisch gebied: industrieel, kleinhandel, logistiek enz. (Bv. Bulskamp, N8, maar verspreid)



Figuur 10. Case gebied Koksijde- Veurne (Bron: eigen data geprojecteerd op topografische kaart NGI)

Figuur 11 laat gebied 'd' zien (hierna: **Deinze-Gent**), waarbij meteen duidelijk zichtbaar is dat het centrum van Gent niet is geïncorporeerd. Dit is een bewuste keuze; de focus van de studie ligt niet op grootstedelijke centra en bovendien zijn met Hasselt en Aalst al twee stadscentra van regionaal niveau opgenomen. Desalniettemin is ervoor gekozen om het centrum van Deinze te inventariseren, vooral vanwege een mogelijke wisselwerkingen tussen de industrieterreinen en het stadscentrum én enkele nieuwe recentere ontwikkelingen aan de rand van het centrum. Tevens is er bewust voor gekozen om de N43 als belangrijkste doorgaande (steen)weg niet te inventariseren. In andere casegebieden en studies komen soortgelijke vestigingsmilieus al voldoende aan bod. Er is dan ook gekozen voor de N466 als secundaire uitvalsweg te inventariseren langs o.a. Bachte en Baarle tot aan het station van Drongen. Dit gebied omvat ook enkele agrarische zones. Er is getracht de volgende *vestigingsmilieus* te onderscheiden:

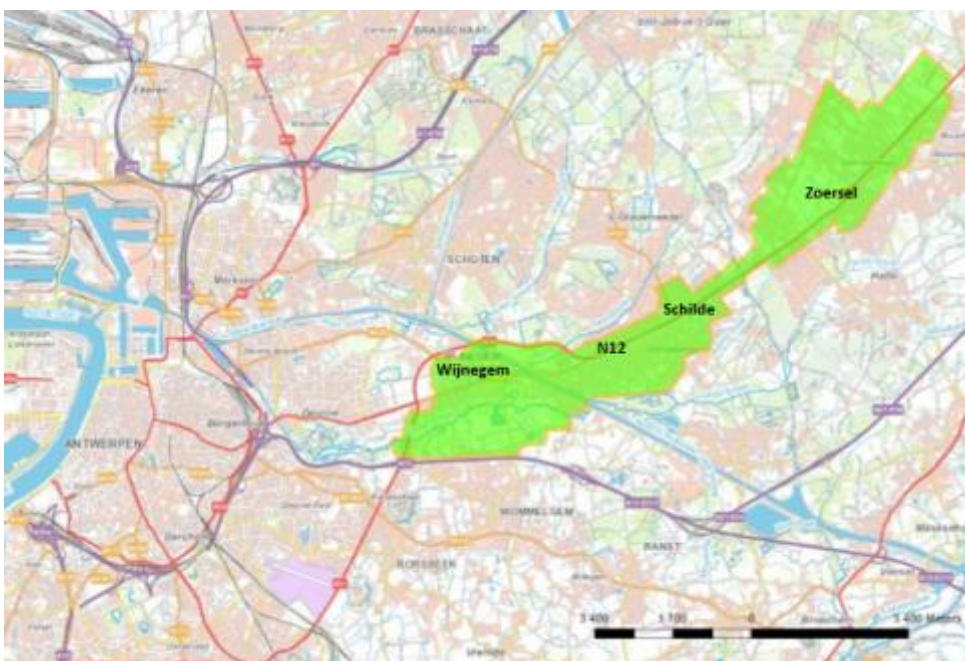
- Stadscentrum (Deinze)
- Stationsomgeving (Deinze)
- Secundaire uitvalsweg (N466/ N35(beperkt))
- Industrieterrein (functioneel bedrijventerrein) (Vaart Rechteroever)
- Woonwijk (bv. nabij station Drongen)
- Een mix van agrarische werklocaties (vooral kleinschalige agrarische productie al dan niet verbreed met nevenactiviteiten en wat kleinhandel en industriële activiteiten op kleine schaal (tussen Deinze en Baarle)
- Kantoorconcentratie (beperkt, nabij Baarle, E40)



Figuur 11. Case gebied Deinze – Gent (Bron: eigen data geprojecteerd op topografische kaart NGI)

Figuur 12 toont het case gebied 'e' (hierna **Wijnegem-Malle**). Hierbij is begonnen vanaf (maar exclusief) het Wijnegem Shoppingcenter. Het gaat om een gebied dat zich bevindt aan de rand een economische hotspot (Antwerpen) en zich via enkele sterk suburbane gebieden uitstrekt tot enkele grotere kernen (Zoersel/Malle) die betrokken zijn op de grootstad. Dit langs een belangrijke doorgaande uitvalsweg (N112/N12). Er is dan ook getracht de volgende deelgebieden te incorporeren:

- Uitvalsweg (N12/N112)
- Woonwijk (Bv. tussen Schilde en Zoersel)
- Functioneel bedrijventerrein (beperkt, nabij Albertkanaal)
- Lokaal bedrijventerrein (Kwikaard)



Figuur 12. Case gebied Wijnegem-Malle (Bron: eigen data geprojecteerd op topografische kaart NGI)



### 3.2.2 Bepaling indicatoren van het feitelijke ruimte gebruik

Hier wordt slechts beknopt ingegaan op de methodiek, de uitgebreide versie en het verloop van de opbouw zijn terug te vinden in de technische bijlage. Er is gestart op basis van de inventarisatiemethode van de Noordrand. In de Noordrandstudie zijn alle economische locaties geïnventariseerd. Hierbij is gestart vanuit elke zichtbare indicatie dat er op een bepaalde locatie mensen werken of dat er indicaties zijn dat het om een plaats is waar wordt gewerkt of die bedoeld is als plaats van tewerkstelling. Ook leegstand, indien duidelijk is bedoeld voor economische functies, is bijgevolg meegenomen in de inventarisatie. Het gaat om alle feitelijk zichtbare activiteiten die aanwezig zijn op een bepaald perceel, ongeacht de eigendom van het bedrijf waartoe de activiteiten behoren. Dit betekent dat indien het overduidelijk om twee aparte activiteiten gaat van eenzelfde bedrijf, deze als twee records worden opgenomen, op het veld en in de databank. Hierbij kan er bijvoorbeeld gedacht worden aan een tankstation met winkel, die als twee aparte activiteiten worden genoteerd. Een ander voorbeeld betreft een hotel met een restaurant dat duidelijk ook van buiten zichtbaar is (en al dan niet deels als aparte activiteit fungeert). Van elke activiteit is de naam genoteerd, het type activiteit en een activiteitscode. Daarnaast is genoteerd of de activiteit zich op het gelijkvloers bevindt, of het de dominante **economische** activiteit is op het perceel, of de activiteit wordt gecombineerd met wonen, of het gebouw één of meerdere verdiepingen heeft en of het om meerdere gebouwen gaat op het perceel (zie ook Figuur 13)

| ID | Name           | Type of activity | Activity | GroundF | DomUse | CoHou | Nbuild | Nstorey |
|----|----------------|------------------|----------|---------|--------|-------|--------|---------|
| 1  | 'T AJUNTJE     | BAR              | RB       | ✓       | ✓      | ✓     | 1      | H       |
| 2  | DOMINO'S PIZZA | FAST FOOD        | RB       | ✓       | ✓      | ✓     | 1      | M       |
| 3  | BRUSSELS CITY  | BAR              | RB       | ✓       | ✓      | ✓     | 1      | P       |
| 4  | ED. JAMES GATE | PUB              | RB       | ✓       | ✓      | ✓     | 1      | H       |

Figuur 13. Voorbeeld van een inventarisatie o.b.v. de Noordrandmethodologie

Gezien het doel van deze studie niet gelijkaardig was met die van de Noordrand is op basis van die methodologie een nieuw invulformulier ontwikkeld ten behoeve van de terreininventarisatie. Hierbij ging het om een veel meer uitgebreide lijst met variabelen. Uiteindelijk bleek deze vanuit praktische overwegingen (tijd) niet haalbaar en in overleg met de opdrachtgever ingekort. Uiteindelijk werden de volgende aspecten geïnventariseerd:

#### 1. Activiteit

- Aard van de activiteiten (later geclassificeerd met de codes o.b.v. de Noordrand) (leegstand en combinatie met wonen wordt meegenomen)
- Indicatie te huur/ te koop of in verbouwing (vooral relevant indien leegstaand)
- Fysieke toestand gebruikte economische ruimte
- Activiteit op gelijkvloers (Ja of nee)
- Activiteit op bijkomende verdieping (Ja of nee)

#### 2. Kenmerken perceel

- Aanwezigheid groen/blauwe infrastructuur (Ja of nee)
- Aanwezigheid tijdelijke/verplaatsbare constructie
- Indicatie ander/ tijdelijk gebruik
- Laad en los plaatsen (Ja of nee)
- Schatting van het aantal parkeerplaatsen
- Parking perceel overschrijdend (Ja of nee)
- Volledig verhard (> 95 procent) (Ja of nee)
- Bebouwing en omheining (3 categorieën)
- Meerdere gebouwen per perceel zichtbaar (Ja of nee)

Het uiteindelijke invulformulier is weergegeven in Tabel 4. Eerdere versies, alsmede de invulinstructie zijn terug te vinden in de technische bijlage.

Nummer invulformulier \_\_\_\_\_ Naam: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_ Tijd: \_\_\_\_\_

Bedrijfsnamen (nummers):

**1. Bedrijf/activiteit**

| Nr. | Activiteit: | Indicatie te huur/te koop of verbouwing | Dominante activiteit in termen van cc. ruimte inname | Fysieke toestand gebruikte cc. ruimte | Activiteit op gelijkvloers | Activiteit op bijkomende verdieping |
|-----|-------------|---|--|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
|     |             |   |  |                                       |                            |                                     |
|     |             |   |  |                                       |                            |                                     |
|     |             |   |  |                                       |                            |                                     |
|     |             |   |  |                                       |                            |                                     |
|     |             |   |  |                                       |                            |                                     |
|     |             |   |  |                                       |                            |                                     |
|     |             |   |  |                                       |                            |                                     |
|     |             |   |  |                                       |                            |                                     |

**2. Kenmerken perceel**

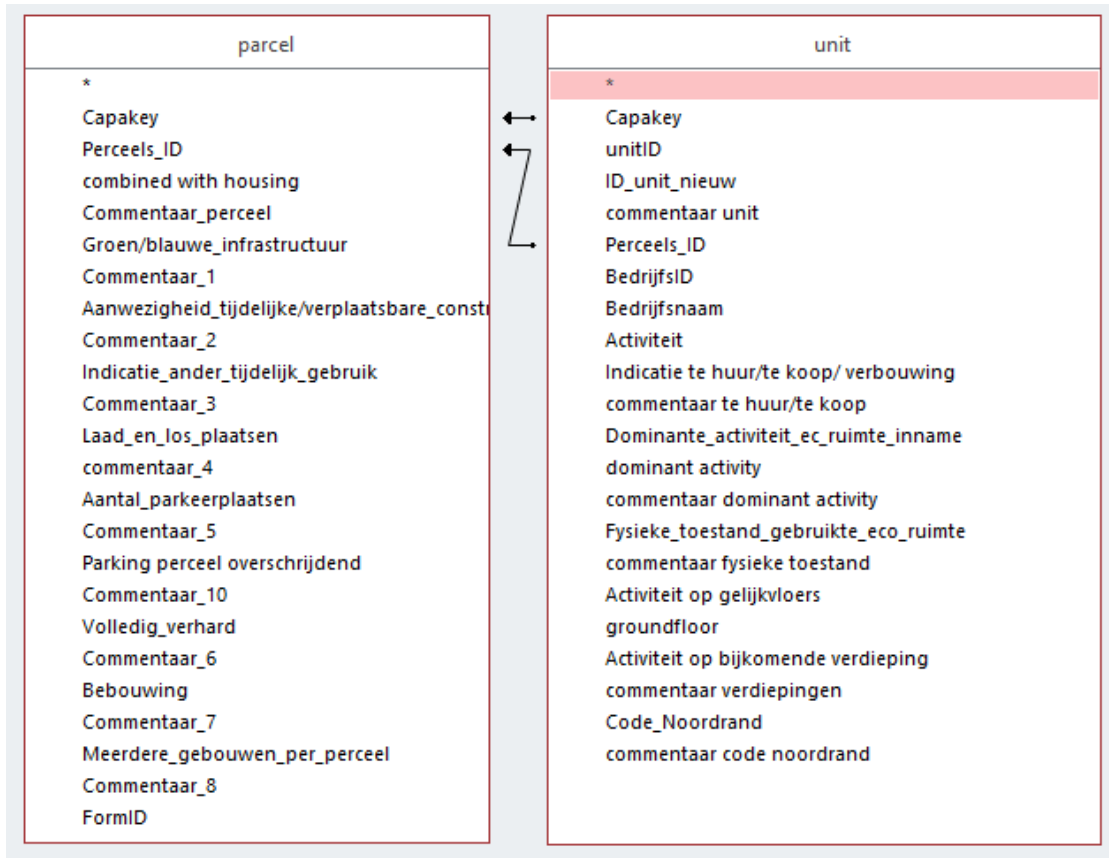
| Waarneming   | I/N of code | Evt. commentaar |
|--|-------------|-----------------|
| Groen/blauwe infrastructuur                        |             |                 |
| Aanwezigheid tijdelijke/ verplaatsbare constructie |             |                 |
| Indicatie ander/ tijdelijk gebruik                 |             |                 |
| Laad en los plaatsen                               |             |                 |
| # Aantal parkeerplaatsen                           |             |                 |
| Parking perceel overschrijdend                     |             |                 |
| Volledig verhard (> 95 procent)                    |             |                 |
| Bebouwing en omheining                             |             |                 |
| Meerdere gebouwen per perceel                      |             |                 |

Notities

Tabel 4. Finale versie invulformulier

### 3.2.3 Opbouw van de databank

De datastructuur is weergegeven in Figuur 14. Het aantal tabellen is in lijn met de Noordrandstudie teruggebracht tot twee: een tabel met de perceelkenmerken en een tabel met de kenmerken van een activiteit (unit). *UnitID* verwijst naar de activiteit.



Figuur 14. Finale datastructuur

Het kadastraal perceel nummer (CAPAKEY) wordt opgenomen als attribuut van het overeenkomstige administratief perceel waar een activiteit is geïnventariseerd<sup>3</sup>. *UnitID* verwijst naar de activiteit. *BedrijfsID* (ontbrekend in de Noordrandstudie) wordt gebruikt om na te gaan of één bepaald bedrijf meerdere activiteiten heeft (al dan niet op verschillende percelen). Bovendien maakt dit het mogelijk om een onderscheid te maken naar leegstand als hoofdfunctie (volledig zelfstandige unit) of leegstand als bijkomende activiteit waarbij het niet duidelijk is of het om een volledig aparte unit gaat of dat dit niet duidelijk is. Wonen is opgenomen als aparte variabele ‘*combined with housing*’ in de tabel; er wordt ingevoerd of wonen voorkomt per perceel (in de vorm van ‘ja/nee’). Wat betreft het veld dominante activiteit per perceel in termen van ruimte inname (*Dominante\_activiteit\_ec\_ruimte\_inname*), wordt een onderscheid gemaakt tussen ‘ja’, ‘nee’ of ‘onbekend’. Het bleek niet altijd mogelijk om met zekerheid te zeggen welke economische activiteit dominant was indien er meerdere activiteiten voorkwamen per perceel. Hierbij kan er bijvoorbeeld gedacht worden aan twee gelijkaardige winkels (qua grootte) in één pand. Gezien er in de Noordrandstudie alleen onderscheid is gemaakt tussen ‘Ja’ en ‘Nee’, is deze variabele gedupliceerd als *dominant activity*, waarbij die volgens het format van de Noordrandstudie apart is opgenomen. Indien het in eerste instantie als onbekend is geclassificeerd, is getracht zo goed als mogelijk één activiteit per perceel als dominant aan te wijzen, daarbij is op de volgende manier te werk gegaan:

- Indien op basis van de ruimte inname op het terrein geen dominante activiteit kon worden vastgesteld, is allereerst gekeken of er meerdere activiteiten aanwezig waren met dezelfde activiteit(en) en dus dezelfde codering vanuit de Noordrandstudie. Indien dit het geval was, is één van deze activiteiten willekeurig als dominant aangevinkt.

<sup>3</sup>. Een administratief perceel is een grafische voorstelling van de vermoedelijke ligging van het kadastraal perceel in het GRB, waarbij de perceelsgrenzen werden geïnterpreteerd rekening houdend met de terreinsituatie.

- Indien zowel wat betreft ruimte inname als op basis van de frequentie van een bepaalde activiteit geen dominante activiteit bepaald kan worden, is dit getracht te doen op basis van het aantal mensen/klanten dat een bepaalde functie in potentie zou kunnen ontvangen. Het gaat om een keuze die achteraf heeft plaatsgevonden en niet op het terrein.
- Wat betreft het gebruik van het gelijkvloers heeft ook een duplicatie van de variabele plaatsgevonden. Wederom geldt dat in deze studie onderscheid is gemaakt tussen 'ja', 'nee' of 'onbekend'. In de Noordrandstudie is dit onderscheid niet gemaakt. 'Onbekend' is geherclassificeerd als 'nee'.

Om de koppeling met de Noordrand te behouden werd in eerste instantie besloten de bestaande categorisering vanuit die studie als basis te behouden (zie technische bijlage). In overleg met de opdrachtgever werden de dienstverlenende activiteiten herschikt. De gebruikte classificatie van activiteiten voor de terreinopname is weergegeven in Tabel 5. Naast deze uitgebreide categorisering is tevens gewerkt met een brede categorisering, waarbij in de meeste gevallen enkele categorieën zijn samengevoegd (zie Tabel 6). Figuur 15 en 16 tonen respectievelijk de legenda van de brede en uitgebreide categorisering zoals deze zijn gebruikt voor de visualisatie van economische activiteiten. Uiteraard moet daarbij benadrukt worden dat de manier van classificatie en dus de gebruikte categorieën van invloed zijn op patronen die op basis daarvan worden vastgesteld. Een andere classificatie had bijgevolg tot (deels) andere interpretaties en uiteindelijk vestigingsmilieus kunnen leiden.

Tabel 5 Activiteitscategoriseringen naar uitgebreide categorisering

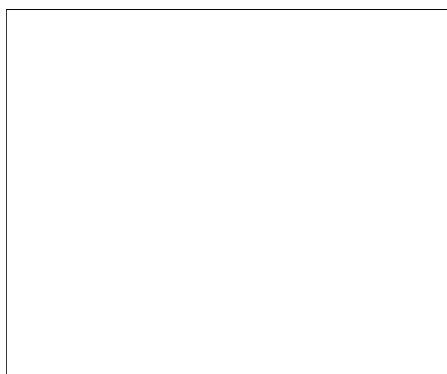
| Code: uitgebreide categorisering | Beschrijving   | Verklaring   |
|----------------------------------|--|--|
| ACS                              | Kunst, cultuur en sport<br>(Arts, Culture, Leisure and Sports)         | Sportclubs en sportcentra, zwembaden, evenementencentra, casino's, fitnesscentra en musea, bibliotheken, fietsenverhuur, jeugdlokalen, theater, feestzalen en bioscopen.   |
| CO                               | Bouw<br>(Construction)   | Al de activiteiten m.b.t. materiaal, uitrusting en machines voor de bouwsector (gebouwen, infrastructuur, etc.). Het gaat om bouwbedrijven, aannemers en bv. grootschalige loodsen van bouwbedrijven of aannemers. Bouwmarkten en toonzalen zitten hier niet bij, evenals (zelfstandige) kleinschalige bedrijven   |
| E                                | Leegstaand<br>(Vacant)   | Leegstaande, ongebruikte of verlaten gebouwen die zijn bedoeld om een economische functie te omvatten. Ook panden in aanbouw die duidelijk een economische bestemming krijgen  |
| F                                | Geloof<br>(Faith)  | Religieuze gebouwen met uitzondering van traditionele kerken. Bijvoorbeeld religieuze centra van Jehovagetuigen, kloosters, pastoraal centrum, parochiezalen, bedevaartsoord, en geloofszalen en moskeeën.   |
| MAG                              | Productie: landbouw<br>(Manufacture: Agriculture)                      | Landbouw is de teelt van dieren, planten en schimmels voor voedsel, vezel, biobrandstof, geneeskrachtige planten en andere producten die gebruikt worden om het menselijk leven te onderhouden en te verbeteren. Hiertoe behoren de boerderijen, zowel gebouwen als het bijhorend landbouwareaal. In de inventarisatie gaat het alleen om die percelen met bebouwing (boerderij en/of loods) |
| MFC                              | Productie: levensmiddelen<br>(Manufacture: Food, Beverages & Catering) | Levensmiddelenindustrie. Productie voedsel en dranken, evenals grootschalige catering. Productie dierenvoeding, slachterij, voedingssupplementen inbegrepen.   |
| MMM                              | Productie: metaal en machine<br>(Manufacture: Metals & Machinery)      | Deze categorie omvat alle activiteiten die gericht zijn op het monteren, opbouwen, creëren van allerlei gereedschappen en machines of onderdelen daarvan, inclusief activiteiten die verband houden met de behandeling en verwerking van metalen producten en hun oppervlak. Vb. gereedschapsfabriek, metaalbewerking, productie telecommunicatietechnologie, industriële slijperij          |

|            |  |   |
|------------|--|---|
| <b>MO</b>  | Productie: overige<br>(Manufacture: Other)   | Deze categorie omvat alle andere soorten aanwezige productieactiviteiten in de omgeving, zoals vervaardiging van chemische producten, coating, textiel, rubberproducten, verven, verpakking, lijmen, meubels. Sociale werkplaatsen zijn inbegrepen.   |
| <b>MPP</b> | Drukkerijen en uitgeverijen<br>(Printing & Publishing)   | Naast drukkerijen en uitgeverijen behoren ook kopieerwinkels tot deze categorie.  |
| <b>OU</b>  | Onbekend<br>(Unknown)  | Gebouwen of delen van gebouwen waarvan aan de buitenkant niet duidelijk is waarvoor ze gebruikt worden of werden.   |
| <b>RB</b>  | RECA<br>(Restaurants, Cafés & Takeaways)   | Al de economische activiteiten in verband met het nuttigen van voedsel of drank, zoals bars en nachtclubs, restaurants, pizzeria's, snack bars, fastfood en etnische restaurants.   |
| <b>RC</b>  | Detailhandel: bouw<br>(Retail: Construction)   | Deze categorie omvat activiteiten in verband met afwerking, restauratie, onderhoud en vernieuwing van gebouwen. Enkele voorbeelden zijn: doe-het-zelf zaken, bouwmarkten, verfwinkels, meubilair en badkamer- en keukenmeubels, vloerders, verkoop en installatie van ramen en deuren of trappen enz.   |
| <b>RF</b>  | Detailhandel: levensmiddelen<br>(Retail: Food)   | Verkoop levensmiddelen direct aan consument, ongeacht type voedsel of omvang winkel. Vb. hypermarkt, supermarkt, beenhouwerij, bakkerij, traiteur etc.  |
| <b>RH</b>  | Hotels, B&B  | Al de economische activiteiten waar logies, gewoonlijk samen met maaltijden, ontspanning en persoonlijke diensten worden aangeboden.  |
| <b>RO</b>  | Detailhandel: overig<br>(Retail: Other)  | Alle andere soorten detailhandel die niet in de overige categorieën zijn opgenomen, zoals winkels waar telefoons, laptop en elektronische apparaten, huishoudelijke apparaten, speelgoed, textiel, huishoudelijke artikelen etc. worden verkocht.   |
| <b>RP</b>  | Detailhandel: persoonlijk<br>(Retail: Person Related)  | Verkoop van persoonsgebonden producten zoals: kleding, schoenen, sportartikelen, juweliers, optiekers, en drogisterij- artikelen en verzorgingsproducten, enz.  |
| <b>SE</b>  | Diensten: onderwijs<br>(Services: Education)   | Onderwijsinstellingen zoals peuter & kleuterscholen, basisscholen, secundaire onderwijsinstellingen, hoge scholen en universiteiten. Ook internaten, volwassenonderwijs, vormingscentra zijn inbegrepen. Niet: kinderdagverblijven en naschoolse opvang.  |
| <b>SHC</b> | Medische dienstverlening<br>(Services: Health Care)  | Alle activiteiten die zijn gericht op medische dienstverlening en in het kader staan van preventie of behandeling van ziekten. Het gaat zowel om beoefenaars als leveranciers. Bv. huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk, fysiotherapeuten, logopedisten, andere artsen. Ook medische centra, ziekenhuizen en laboratoria. Consultatiebureaus, gehoorcentra en woonzorgcentra zijn inbegrepen.                         |
| <b>SFL</b> | Diensten: Financiële en zakelijke dienstverlening<br>(Services: Financial, insurance, legal and consultancy) | Bedrijven die financiële diensten (inclusief banken, boekhouding, boekhouding en auditactiviteiten, trustfondsen enz.), verzekeringen (inclusief verzekeringsagenten en makelaars, enz.), juridische diensten (advocaten, notarissen en gerechtelijke functionarissen) en consultancy (fiscaal advies, management consultancy, business consultancy) aan bedrijven of personen bieden, inclusief verwante activiteiten. |
| <b>SPO</b> | Diensten: andere professionele diensten<br>(Services: other professional)                                    | Andere professionele (advies) diensten aan personen en bedrijven (inclusief vastgoed bedrijven en agentschappen, architecten, technisch testen en analyses, wetenschappelijk onderzoek (en O & O), informatietechnologie en computer service (ICT) activiteiten), inclusief reclame (marketing), marktonderzoek activiteiten, fotografische activiteiten en vertaal- en interpretatieactiviteiten.                      |
| <b>SOP</b> | Diensten: andere (persoonsgebonden)  | Andere dienstverlenende activiteiten die gericht zijn op personen. Bedrijven die technische onderhoudsdiensten verlenen, verzorging en  |

|            |  |  |
|------------|--|--|
|            | Services: other (personal)   | schoonheidsdiensten zoals kappers, barbiers en schoonheidscentra of andere activiteiten zoals wasserette, schoonmaakbedrijven, rijsscholen enz., inclusief ziekteverzekeringsdiensten (ziekenfonds/mutualiteit) en thuishulpactiviteiten. Schrijnwerkers, loodgieters, schilders (zelfstandigen) zijn inbegrepen in deze categorie. Kinderopvang/onthaalouder behoren ook tot deze categorie.  |
| <b>SPS</b> | Diensten: ondersteunende diensten<br><br>(Services: supporting services) | Administratieve en ondersteunende dienstverlening als verhuur- en leasingactiviteiten, interim kantoren en andere personeelsvoorzieningen, reisbureaus en touroperators, andere reserveringsdiensten, particuliere beveiligingsdiensten, schoonmaakactiviteiten (professioneel/industrieel), activiteiten in het landschap, inclusief administratieve kantoren en ondersteunende activiteiten, evenals call centers.   |
| <b>SPU</b> | Diensten: publiek<br><br>(Services: Public)                              | Kantoren van openbare diensten, van gemeentelijk, regionaal, nationaal tot internationaal niveau, o.a. gebouwen en ruimtes die worden gebruikt voor openbare en sociale activiteiten of vergaderingen van de Europese Unie. Inbegrepen zijn ook stadsloketten, toeristische infokantoren, rechtbanken, hulpdiensten (politie, brandweer, ambulance), inburgeringsactiviteiten, taalhuizen en vakbondskantoren.   |
| <b>UT</b>  | Nutsvoorzieningen<br><br>(Utilities)                                     | Organisaties en bedrijven die instaan voor de infrastructuur voor een openbare nutsvoorziening (vaak ook een dienst die gebruik maakt van die infrastructuur), meer bepaald: elektriciteit, aardgas, water, riolering en afval.  |
| <b>VA</b>  | Voertuigen: luchtvaart<br><br>(Vehicle Air)                              | Vliegtuigbouw, luchtvaartmaatschappijen, en andere activiteiten die verband houden met luchtvaart.   |
| <b>VB</b>  | Voertuigen: fiets<br><br>Vehicle Cycle                                   | Fietsverkoop, -constructie en -herstelplaatsen, inclusief fietsenstallingen.   |
| <b>VC</b>  | Voertuigen: auto en vrachtwagen<br><br>(Vehicle Car & Trucks)            | Deze categorie omvat alle activiteiten die verband houden met de lokale distributie van voertuigen en bedrijven die nieuwe of occasie voertuigen verkopen, inclusief onderhoud en herstellingen zoals garages, carrosserie- en bandencentrales. Ook inbegrepen zijn verkoop van onderdelen en machines, evenals benzinestations en carwash.  |
| <b>VR</b>  | Voertuigen: spoor<br><br>(Vehicle Rail)                                  | Spoorweggerelateerde activiteiten zoals productie van treinen of onderdelen, onderhoudsactiviteiten, spooraanleg en -onderhoud, stelplaatsen voor wagons en locomotieven, enz.   |
| <b>VW</b>  | Voertuigen: water<br><br>(Vehicle water)                                 | Activiteiten m.b.t. opslag, onderhoud, bouw en verkoop van boten en onderdelen   |
| <b>WF</b>  | Groothandel: levensmiddelen<br><br>(Wholesale: Food & Beverage)          | Herverkoop (verkoop zonder transformatie), verhandeling of verstrekken van voedings- en drankartikelen aan detailhandelaars, industriële, commerciële, institutionele of professionele gebruikers, of aan andere groothandelaars of bedrijven, inclusief voedsel en dranken import en export bedrijven   |
| <b>WO</b>  | Groothandel: andere<br><br>(Wholesale: Other)                            | Herverkoop (verkoop zonder transformatie), verhandeling of verstrekken van goederen aan detailhandelaars, industriële, commerciële, institutionele of professionele gebruikers, of aan andere groothandelaars of bedrijven. Voorbeelden van verhandelde goederen zijn: huismeubelen, schoonheidsproducten, elektronische onderdelen en materialen, audio en video componenten, kleding etc.  |
| <b>WTS</b> | Groothandel: logistiek en opslag<br><br>(Transport & Storage)            | Deze categorie omvat alle logistieke bedrijven en diensten, gedefinieerd als bedrijven waarvan de activiteiten zich situeren in het beheer van het transport van producten tussen een punt van herkomst en het punt van bestemming, om te voldoen aan de eisen van klanten of bedrijven. Pakhuizen, magazijnen, en al de vormen van opslagruimten zijn inbegrepen. Extra verdiepingen boven winkels die voor kleinere opslagdoeleinden worden gebruikt, worden mee in deze categorie opgenomen, alsook post- en koerierdiensten. |

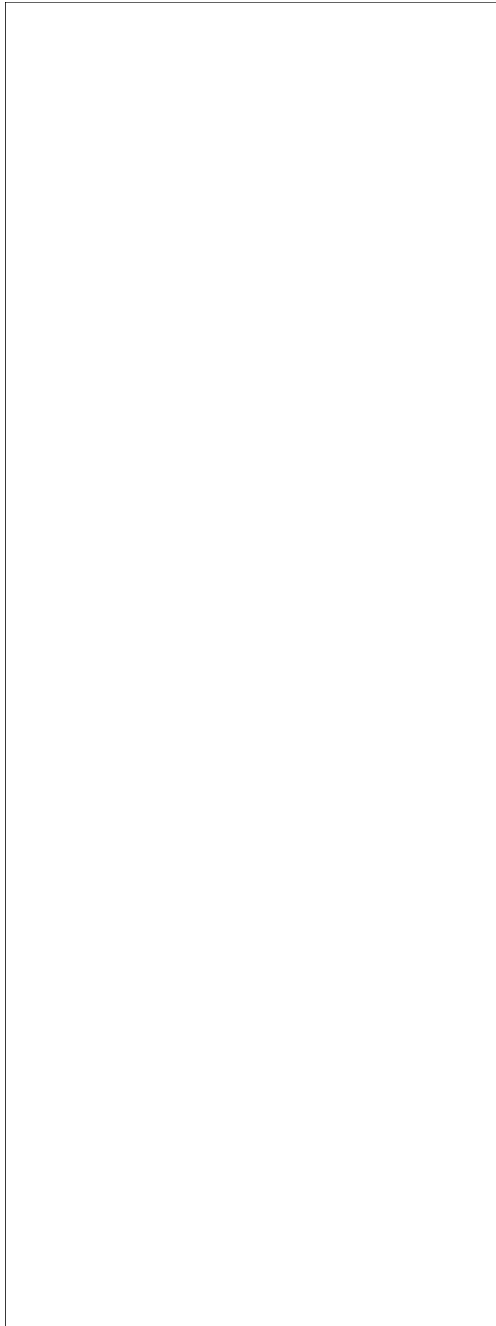
Tabel 6 Activiteitscategoriseringen naar brede categorisering

| Code:<br>brede categorisering | Beschrijving            | Subcodes                    | Verklaring   |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|
| <b>A</b>                      | Kunst, cultuur en sport | ACS/F                       | Alle activiteiten gericht op kunst, cultuur en sport (recreatie) en inclusief geloofsactiviteiten (excl. kerken.)                    |
| <b>C</b>                      | Bouw                    | CO                          | Zie Tabel 5  |
| <b>E</b>                      | Leegstand               | E                           | Zie Tabel 5  |
| <b>M</b>                      | Productie               | MAG, MFC, MMM, MO, MPP      | Alle activiteiten gericht op productie en landbouwactiviteiten   |
| <b>O</b>                      | Onbekend                | OU                          | Zie Tabel 5  |
| <b>R</b>                      | Detailhandel en horeca  | RP, RO, RH, RB, RC, RF      | Alle detailhandelactiviteiten en horeca  |
| <b>S</b>                      | Dienstverlening         | SE, SFL, SHC, SOP, SPO, SPU | Alle activiteiten gericht op dienstverlening, zowel commerciële activiteiten, als publieke en onderwijsactiviteiten.                 |
| <b>U</b>                      | Nutsvoorzieningen       | U                           | Zie Tabel 5 * Aantal activiteiten is verwaarloosbaar in de case gebieden in deze studie, dus grotendeels buiten beschouwing gelaten. |
| <b>V</b>                      | Voertuigerelateerd      | VA, VB, VC, VR, VB          | Alle activiteiten verband houdend met voertuigen (auto, fiets, boot, trein, vliegtuig)   |
| <b>W</b>                      | Groothandel & logistiek | WF, WO, WTS                 | Alle groothandel activiteiten inclusief logistiek en transport.  |



Figuur 15 Legenda brede categorisering





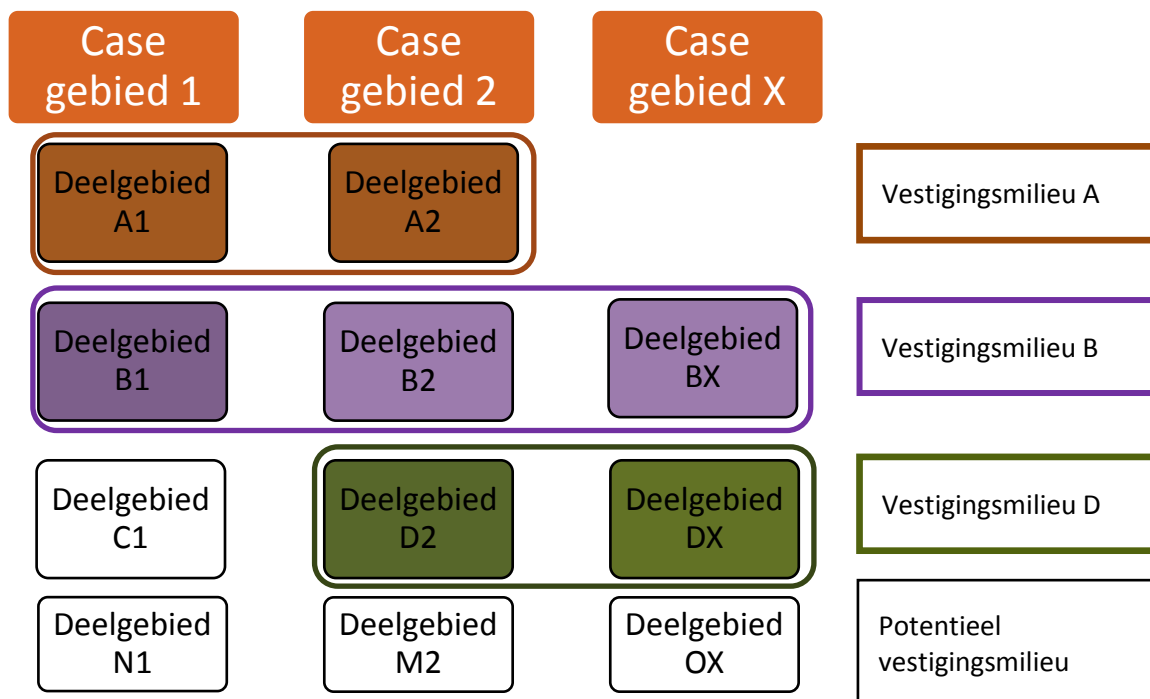
Figuur 16. Legenda uitgebreide categorisering

### 3.2.4 Aanpak: Identificatie van patronen uit de inventarisatie

Op basis van de inventarisatie wordt gezocht naar verschillende vestigingsmilieus in de case gebieden. Er is daarbij gekozen voor een trapsgewijze aanpak op verschillende schaalniveaus. Een eerste stap na de invoer van de data is een cartografische weergave van alle percelen waar in de terreininventarisatie economische activiteiten werden vastgesteld. Dit gebeurt door een koppeling met het GRB aan de hand van de CAPAKEY. Op basis van deze kaarten van de economisch gebruikte percelen werden enkele patronen visueel aangeduid. Daarbij speelt vooral de dichtheid en de grootte van de percelen een rol, maar is ook geïnterpreteerd naar ruimtelijke vorm, terreinkennis en theoretische achtergrond. In een volgende stap werden de verschillende activiteitscategorïeën in kaart gebracht. Voor beide stappen zijn enkele beschrijvende statistieken geproduceerd op het niveau van de gehele terreinopname en van de casegebieden.

Vervolgens zijn in elk casegebied deelgebieden geïdentificeerd en verder benoemd en/of aangescherpt door te kijken naar de patronen van de percelen met verschillende activiteitscategorïën. Daarbij gaat het zowel over economische activiteiten als wonen en leegstand als dominante activiteit. Dit is gecombineerd met terreinkennis en de aard van het gebied in termen van bijvoorbeeld de bebouwingsdichtheid. Daarbij kan benadrukt worden dat wat betreft patronen van economische activiteiten en menging is gekeken naar de afgebakende (deel)gebieden. Daardoor is het mogelijk dat sommige van de werkelijke patronen niet zichtbaar zijn geworden. De aanscherping van de deelgebieden gebeurde deels (dus niet in alle case gebieden) in een workshop bij de opdrachtgever, met onder andere de verantwoordelijken ruimtelijke ordening en/of economie vanuit een aantal gemeenten en intercommunales in de casegebieden. Deze interpretatie van patronen uit de inventarisatie door mensen met kennis van de lokale context, heeft geleid tot een eerste identificatie van mogelijke vestigingsmilieus in de case gebieden. Vervolgens werden deze mogelijke vestigingsmilieus van de verschillende casegebieden vergeleken, en werden gelijkaardige deelgebieden uit verschillende cases als vestigingsmilieu aangeduid. Bijkomende analyses zijn uitgevoerd op deze vestigingsmilieus. Let wel: deze vestigingsmilieus zijn geïdentificeerd in de 5 casegebieden. Sommige deelgebieden zijn niet als vestigingsmilieu aangeduid, omdat er geen duidelijk patroon herkenbaar was. Potentieel zijn er nog meer vestigingsmilieus aanwezig. Dit kan o.a. blijken uit de verrijking van de inventarisatiegegevens met andere databronnen.

Bij de verdere analyse van de vestigingsmilieus wordt ook de combinatie van economische activiteiten op perceel –of gebouwniveau onderzocht. Dit gebeurt door een onderscheid te maken tussen al dan niet dominante activiteit op perceelsniveau, en activiteiten op gelijkvloers vs. verdiepingen op gebouwniveau.



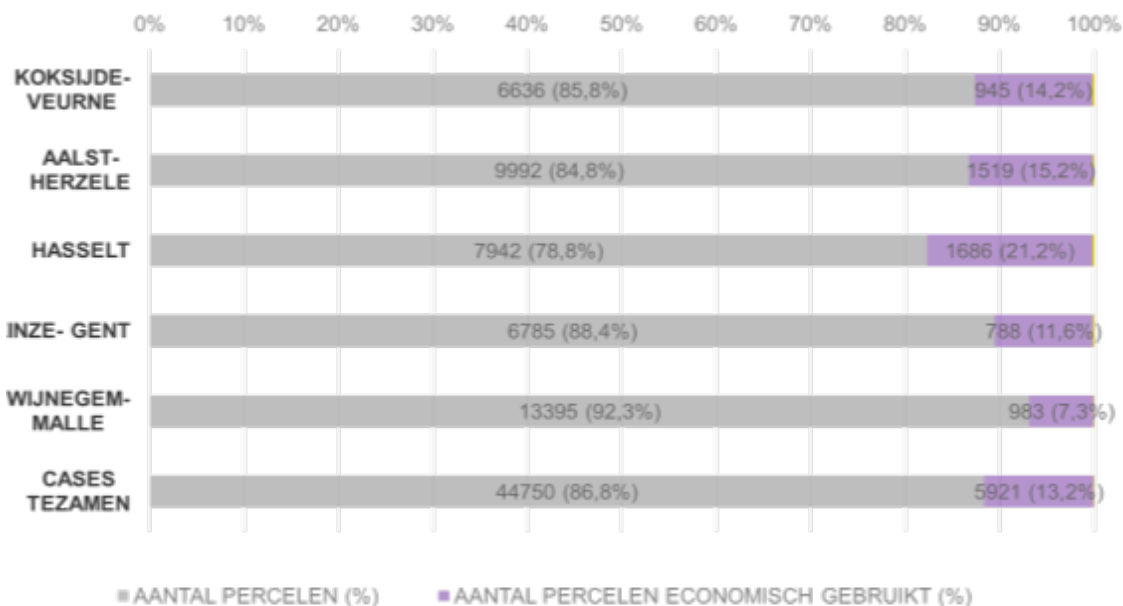
Figuur 17. Identificatie van vestigingsmilieus op basis van patronen uit de inventarisatie

### 3.3 ANALYSES - PATRONEN VAN ECONOMISCHE ACTIVITEITEN VERWEVING EN IDENTIFICATIE VAN VESTIGINGSMILIEUS

Allereerst is gekeken naar een visuele weergave van alle economisch gebruikte percelen in termen van ruimte-inname en verweving, in dit geval het samengaan van economische en niet-economische activiteiten.

#### 3.3.1. Algemene cijfers

In totaal zijn er in de case gebieden 5921<sup>4</sup> percelen geïdentificeerd met een economische activiteit of een ruimte die is bedoeld voor economische activiteit. In de 5 case gebieden samen gaat het om ongeveer 75 vierkante kilometer. Het gaat om bijna 45 duizend percelen, waarvan dus iets meer dan 13 procent een economische functie heeft. Daarbij zien we een verschil tussen de case gebieden onderling, variërend van 21,2 procent in Hasselt, tot 7,3 procent in Wijnegem-Malle (met een sterke mate van suburbanisatie). Op de geïnventariseerde percelen zijn bijna 7000 bedrijven geïdentificeerd, en bijna 8500 activiteiten. Figuur 18 en tabel 7 geven een overzicht voor de verschillende cases. Dit geeft een algemeen beeld van de omvang van de uitgevoerde terreinopnames.



Figuur 18. Het aandeel percelen met een economische functie

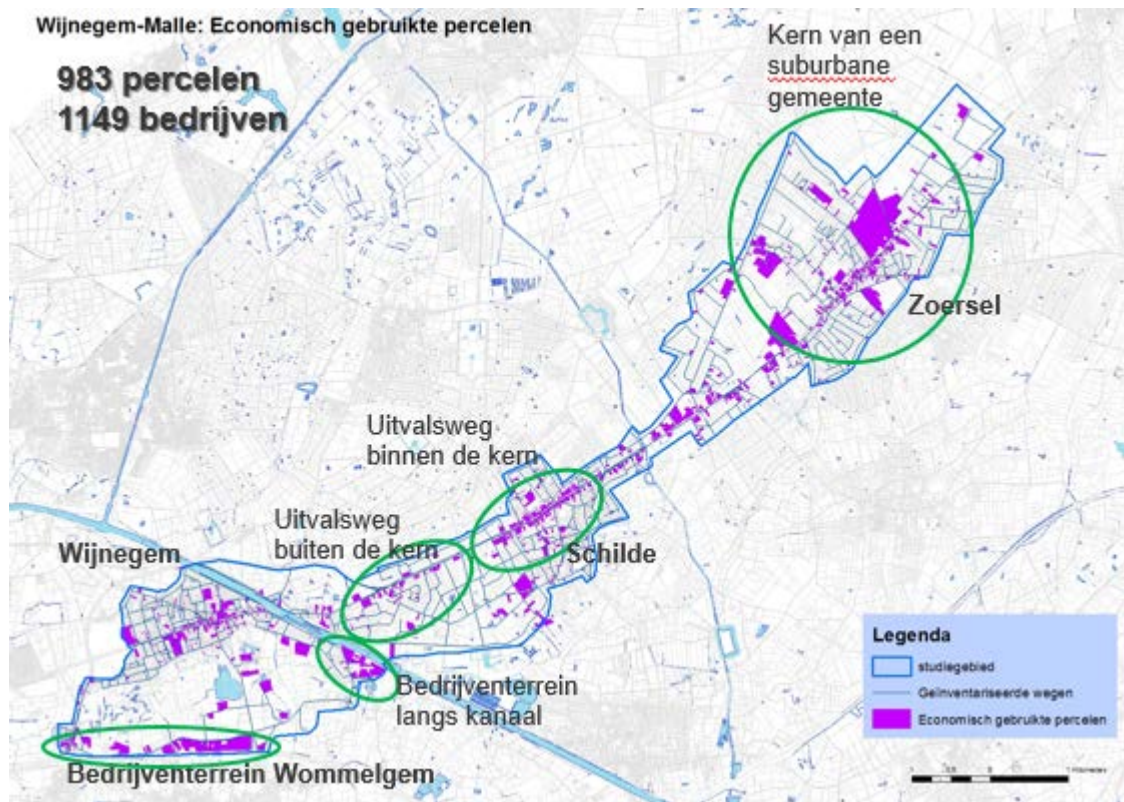
Tabel 7. Aantal geïnventariseerde activiteiten, bedrijven en percelen per case gebied

| Case             | Aantal activiteiten | Aantal bedrijven | Aantal percelen met ec. activiteit |
|------------------|---------------------|------------------|------------------------------------|
| Koksijde- Veurne | 1235                | 1054             | 945                                |
| Aalst- Herzele   | 2194                | 1714             | 1519                               |
| Hasselt          | 2680                | 2187             | 1686                               |
| Deinze- Gent     | 1118                | 889              | 788                                |
| Wijnegem- Malle  | 1263                | 1149             | 983                                |
| TOTAAL           | 8490                | 6993             | 5921                               |

<sup>4</sup> Dit aantal betreft alle op het terrein geïnventariseerde percelen, waarbij opgemerkt dient te worden dat dit inclusief enkele activiteiten gaat die op het terrein zijn waargenomen, maar zich niet op een administratief perceel bevinden en bijgevolg niet gelinkt kunnen worden door middel van een Capakey. Een deel van de analyses zal dus gebaseerd zijn op iets minder percelen (5908).

### 3.3.2. Visualisatie van de economisch gebruikte percelen

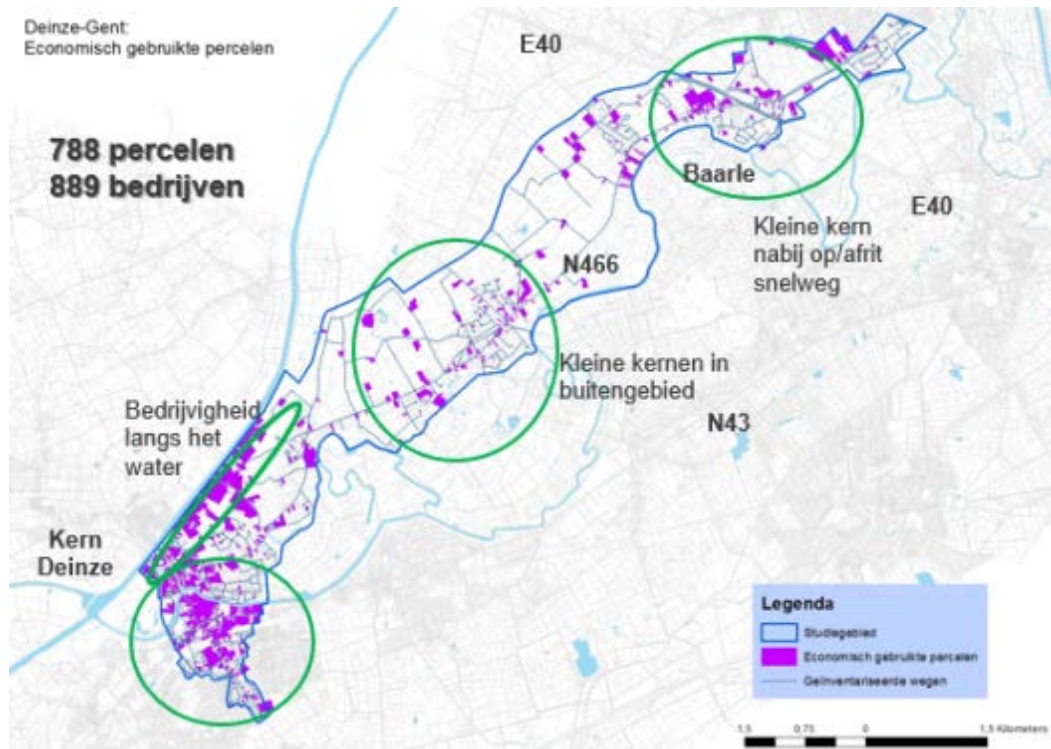
Een visuele analyse van de economisch gebruikte percelen per case gebied puur op basis van de weergave van het feitelijk economisch ruimtegebruik resulteert in de identificatie van enkele patronen die de aanzet hebben gegeven tot verdere identificatie van de vestigingsmilieus.



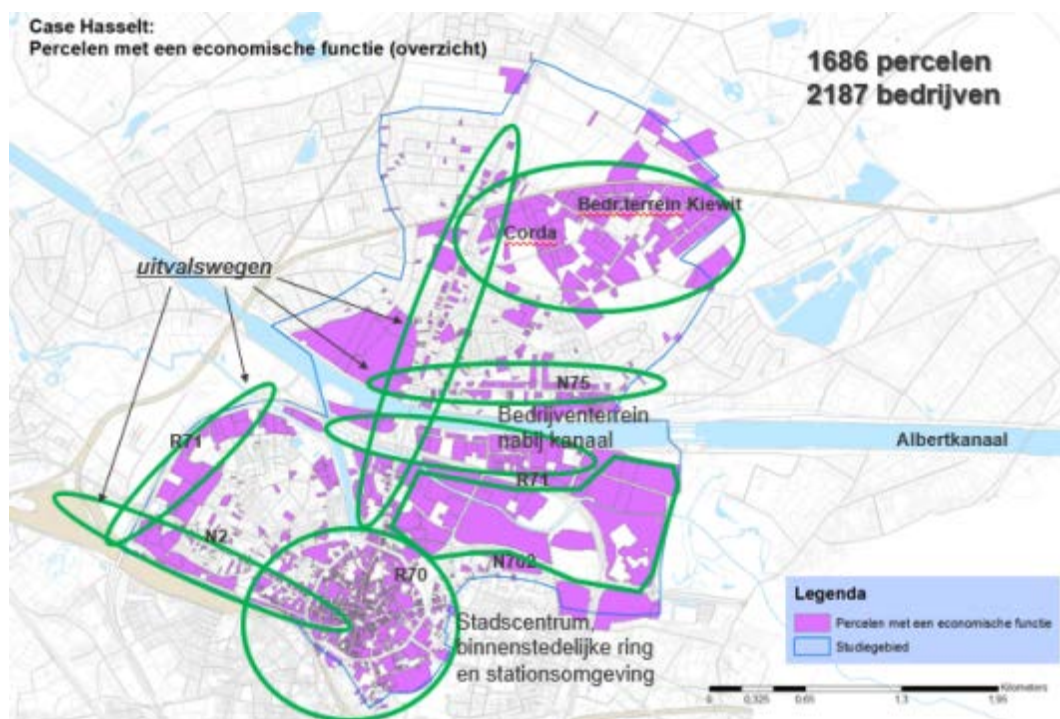
Figuur 19. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Wijnegem-Malle

In het case gebied Wijnegem-Malle (figuur hierboven) zijn duidelijk enkele dichtere concentraties van economisch gebruikte percelen waar te nemen. Zo zien we duidelijk de kernen van Wijnegem, Schilde en Zoersel terug, alsmede de bedrijventerreinen aan respectievelijk de snelweg en het kanaal. Wat hier echter het meest sterk naar voren komt is de sterke baanontwikkeling die duidelijk zichtbaar is langs de N12/N112. Dit staat in contrast tot wat we terugzien in het case gebied Deinze-Gent (figuur hieronder). Daarbij zien we duidelijk het centrum van Deinze naar voren komen, alsmede de concentratie van economische activiteiten aan het afleidingskanaal van de Leie (Vaart Rechteroever). In het buitengebied zien we een stuk lagere concentratie van economische activiteiten. Aan het andere uiteinde van het case gebied zien we weer een iets sterkere concentratie van economische activiteiten rondom een dorpskern, nabij een knooppunt (op- en afrit) van de snelweg (E40). We zien hier dus in tegenstelling tot het case gebied Wijnegem-Malle veel minder baanontwikkeling. Dit is echter (deels) logisch te verklaren, gezien het hier gaat om een 'oude verbindingsweg met doorgaande verbinding op een lager schaalniveau'. Baanontwikkeling speelt dan ook een veel sterkere rol, bij de (parallele) niet geïnventariseerde N43, die logischerwijs gezien wordt als 'doorgaande verbindingsweg op hoger schaalniveau'.





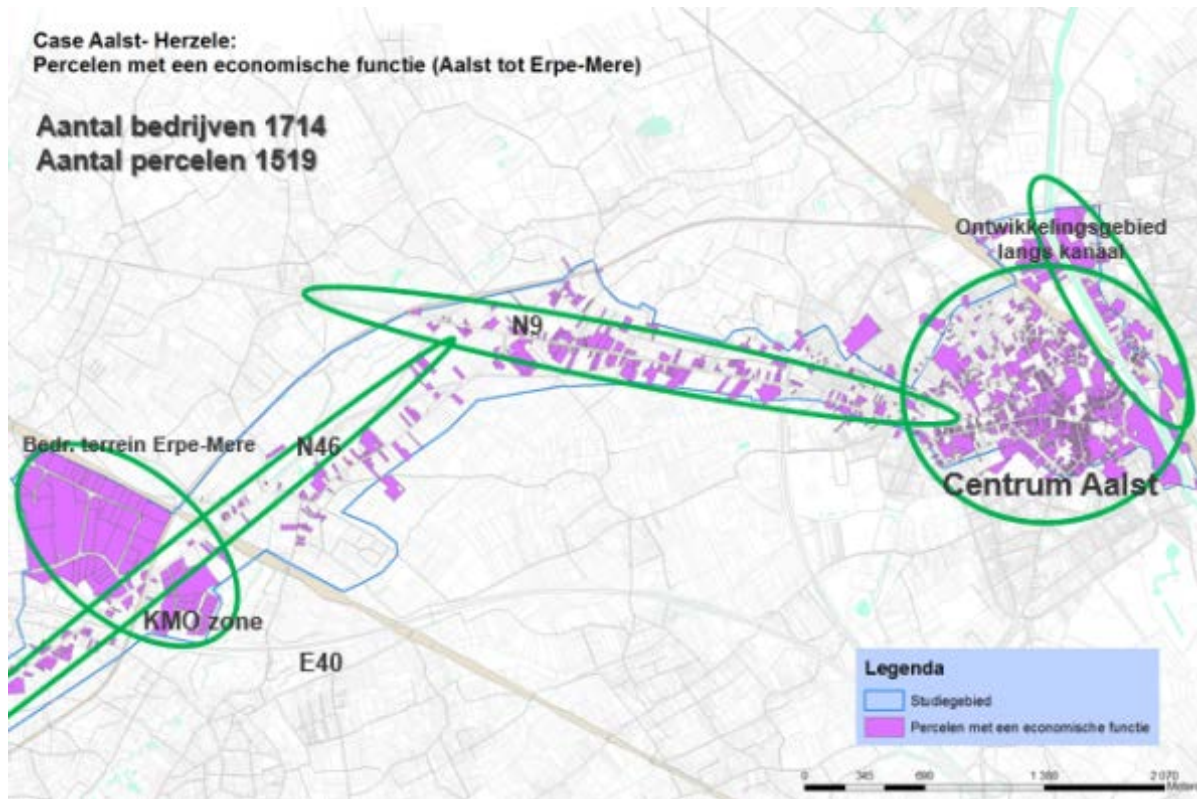
Figuur 20. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Deinze-Gent



Figuur 21. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Hasselt

Wanneer gekeken wordt naar het feitelijk economisch ruimtegebruik in het case gebied Hasselt (figuur hierboven), is het eerste wat naar voren komt de enorme dichtheid aan percelen met een economische functie. Uiteraard is dit te verklaren omdat het hier gaat om vrijwel het gehele stadscentrum (kleine ring) en een deel van de omgeving tussen de kleine en de grote ring (R70 en R71). Er is wel een duidelijk verschil zichtbaar in termen van de grootte van de percelen. Binnen de kleine ring gaat het duidelijk om over het

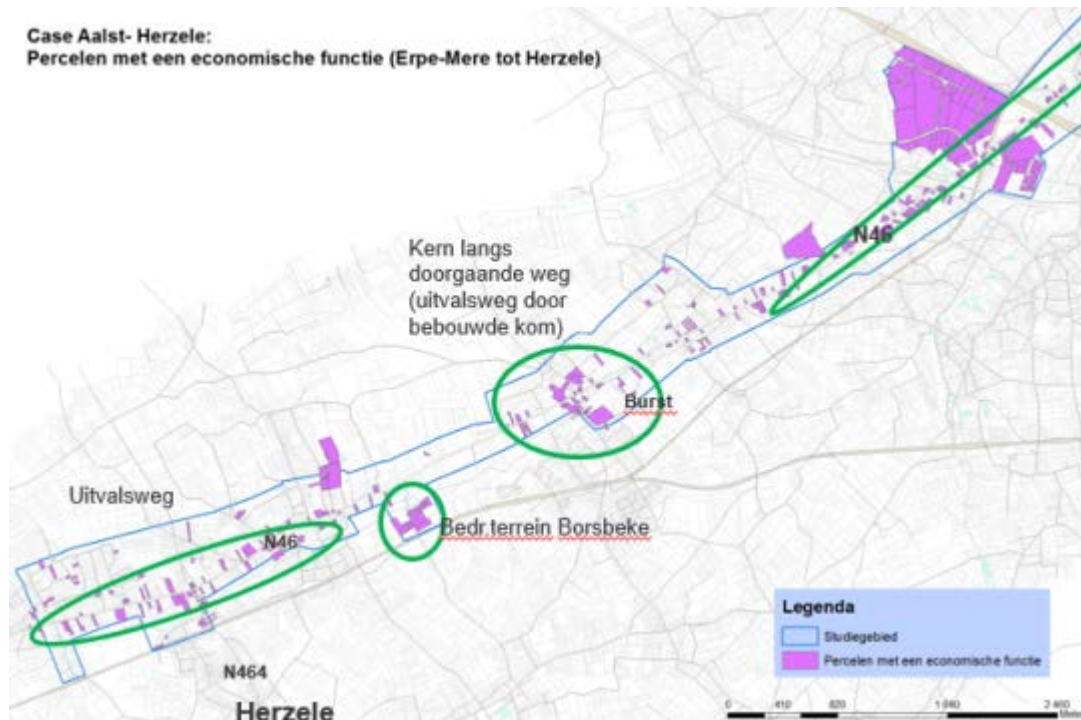
algemeen kleine percelen, terwijl het in andere zones om veel grotere percelen gaat, bijvoorbeeld aan de grote ring, of het kanaal. Daarnaast zien we duidelijk de Corda Campus terug en het bedrijventerrein Kiewit met percelen van een meer gemiddelde grootte, die beide ook gekenmerkt worden door een vrij sterke concentratie van activiteiten. Ook zien we duidelijk enkele uitvalswegen terug, die op het eerste gezicht echter wel al een ander karakter lijken te vertonen in termen van dichtheid en de grootte van de activiteiten.



Figuur 22. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Aalst-Herzele (deel 1)

Net als in het case gebied Hasselt, zien we in het centrum van Aalst (figuur 22) een grote dichtheid aan economische activiteiten, waarbij het gaat om veel kleine percelen met een economische functie in het stadshart en iets grotere percelen aan de rand en aan de Dender. Daarnaast zien we duidelijk de Gentseseenweg (N9) met een veelheid aan economische activiteiten, waarbij het verder weg van het centrum om iets grotere activiteiten lijkt te gaan. In tegenstelling tot deze weg, zien we nauwelijks economische activiteiten aan de Oudenaardsesteenweg (N46) tussen de Gentseseenweg en het bedrijventerrein. De economische activiteit in dit gebied is dan ook vooral gelokaliseerd langs de Dorpsstraat (Erpe-Mere) en niet zozeer langs de doorgaande weg. Het bedrijventerrein en de (deels nieuwe) KMO zone Erpe-Mere zijn zeer duidelijk te onderscheiden door de hoge concentratie van economische activiteiten. Ten Zuidwesten van Erpe-Mere (figuur 23) zien we wat verspreide activiteiten langs de Oudenaardsesteenweg en zijn ook enkele dorpskernen te onderscheiden.

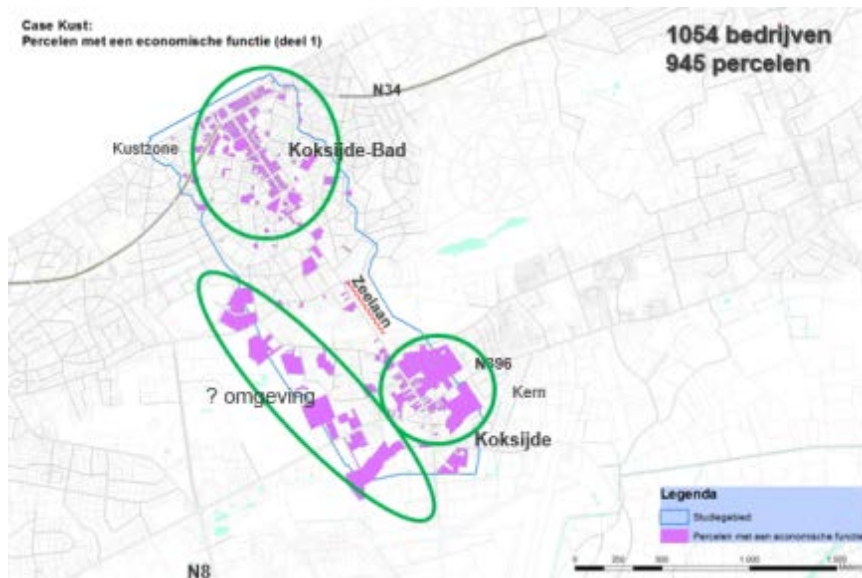




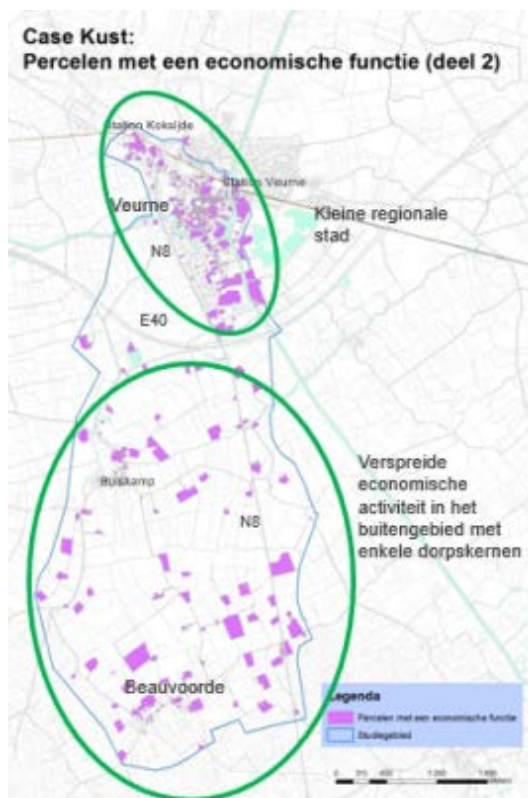
Figuur 23. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Aalst-Herzele (deel 2)

Wanneer we kijken naar het case gebied Koksijde-Veurne, en meer specifiek, het gedeelte van Koksijde (figuur 24), zien we duidelijk twee sterkere concentraties van economisch gebruikte percelen. In Koksijde-Bad concentreert de economische activiteit zich duidelijk aan de Zeedijk, de Zeelaan en de directe omgeving. Daarnaast zien we de dorpskern van Koksijde, met vooral economisch gebruikte percelen aan de Zeelaan, met direct daarachter wat grotere percelen met een economische functie. Tussen deze twee polen (Koksijde-Bad & Koksijde) wordt eigenlijk relatief weinig economische activiteit waargenomen. Een uitzondering vormt eigenlijk een beperkte zone nabij Koksijde, met een aantal grotere percelen waarop een economische activiteit is waargenomen. In het andere deel van dit case gebied (zie figuur 25) zien we duidelijk de stadskern van Veurne terug, met een zekere mate van dichtheid wat betreft percelen met een economische functie. Aan de rand van de stad zien we langs de Ieperse Steenweg en de Vaartstraat wat grotere percelen met een economische functie. In het buitengebied van Veurne is eigenlijk lijkt weinig sprake te zijn van een patroon wat betreft de economische activiteiten, maar zien we vooral een grote spreiding van economische activiteiten. Wel zijn er twee dorpskernen te onderscheiden, namelijk Bulskamp en Beauvoorde.

Al met al kan er geconcludeerd worden dat een eerste visualisatie van de economisch gebruikte percelen al een beperkt inzicht geeft in voorzichtig waar te nemen patronen die als input kunnen dienen voor het vaststellen van verschillende vestigingsmilieus. Om dit verder aan te scherpen wordt in de volgende paragraaf dieper ingegaan op de enkele cijfers, wat betreft de combinaties van activiteiten en de activiteiten naar categorie.



Figuur 24. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Koksijde-Veurne (deel 1)



Figuur 25. Feitelijk economisch ruimte gebruik in Koksijde-Veurne (deel 2)

### 3.4 ANALYSES - PATRONEN VAN ACTIVITEITEN NAAR CATEGORIE

Uit paragraaf 3.3 komt reeds naar voren dat er sprake is van verweving op schaal van deelgebieden. Met andere woorden, er zijn verschillende deelgebieden zichtbaar, bepaald door het samengaan van economische en niet-economische activiteiten. In deze paragraaf zal dieper worden ingegaan op de economische activiteiten naar categorie en zal bijgevolg gekeken worden naar verweving van activiteiten binnen deelgebieden.

### 3.4.1 Economische activiteiten naar categorie en combinaties

Tabel 8. geeft een overzicht van de 10 meest aangetroffen activiteiten in de 5 case gebieden. Dit geeft een algemeen beeld van de inhoud van de uitgevoerde terreinopnames.

Tabel 8. Top 10 meest voorkomende categorieën (% percelen hoofdactiviteit)

| Categorie                                    | Totaal      | Koksijde-Veurne | Aalst-Herzele | Hasselt | Deinze-Gent | Wijnegem-Malle |
|--|-------------|-----------------|---------------|---------|-------------|----------------|
| <b>RECA</b>                                  | <b>11,7</b> | 11,4            | 12,8          | 12,9    | 9,4         | 10,3           |
| <b>Detailhandel: persoonlijk</b>             | <b>10,9</b> | 9,6             | 12,2          | 15,5    | 6,3         | 5,7            |
| <b>Dienstverlening: persoonlijk</b>          | <b>9,8</b>  | 10,3            | 9,0           | 7,6     | 9,1         | 14,7           |
| <b>Dienstverlening: medisch</b>              | <b>8,8</b>  | 8,3             | 7,5           | 6,9     | 11,0        | 12,7           |
| <b>Leegstand</b>                             | <b>8,3</b>  | 7,4             | 10,2          | 9,7     | 7,9         | 4,2            |
| <b>Detailhandel: overig</b>                  | <b>6,3</b>  | 7,1             | 7,8           | 5,9     | 5,5         | 4,7            |
| <b>Detailhandel: levensmiddelen</b>          | <b>5,8</b>  | 7,7             | 6,3           | 4,2     | 5,1         | 6,6            |
| <b>Dienstverlening: fin. &amp; zakelijk</b>  | <b>5,8</b>  | 5,1             | 5,4           | 5,5     | 4,7         | 8,6            |
| <b>Dienstverlening: professioneel overig</b> | <b>4,2</b>  | 3,7             | 3,0           | 4,6     | 5,8         | 4,7            |
| <b>Kunst, cultuur &amp; sport</b>            | <b>3,4</b>  | 3,8             | 2,7           | 3,7     | 2,3         | 3,4            |
| <b>Overig</b>                                | <b>25,0</b> | 25,6            | 23,1          | 23,5    | 32,9        | 24,6           |

Over de gehele inventarisatie kunnen we stellen dat reca (restaurants, cafés, takeaways) (bijna 12 procent) het meeste voorkomt, gevolgd door persoonlijke detailhandel en persoonlijke dienstverlening. Wel zijn er enkele verschillen zichtbaar tussen de verschillende case gebieden. Aangezien er verschillende omgevingen zijn geïnventariseerd in verschillende case gebieden om een brede waaier van verweving van economische activiteiten weer te geven, heeft onderlinge kwantitatieve vergelijking van de casegebieden maar beperkt zin.

#### Combinaties van economische activiteiten op één perceel, en combinatie met wonen

In het kader van de intensiteit van de gebruikte percelen en de verweving van activiteiten is tevens gekeken naar het aandeel van de hoofdactiviteiten en bijkomende activiteiten in het totaal van alle geïnventariseerde activiteiten (het gaat hier dus niet om de bedrijven). Hierbij zien we vooral een verschil tussen enerzijds 'Aalst-Herzele', 'Hasselt' & 'Deinze-Gent' en anderzijds 'Koksijde-Veurne' en 'Wijnegem-Malle'. Wellicht hangt dit samen met het voorkomen van economische activiteiten in combinatie met wonen. Beide case gebieden worden gekenmerkt door een hoger dan gemiddeld aantal economisch gebruikte percelen waarop ook wordt gewoond. Tevens valt op dat het percentage van de economisch gebruikte percelen dat wordt gecombineerd met wonen, in 'Aalst-Herzele' en 'Hasselt' een stuk lager ligt dan het gemiddelde. Vermoedelijk heeft dit te maken met de stadscentra die mee zijn geïnventariseerd. Dit wijst erop dat een analyse per deelgebied zinvol is. Er is ook gekeken naar welke categorieën het vaakst worden gecombineerd met wonen (per case gebied). Daarbij valt op dat detailhandel in 'Koksijde-Veurne', 'Wijnegem-Malle' en (in mindere mate) 'Deinze-Gent' vaker worden gecombineerd met wonen in vergelijking met de andere twee case gebieden. Voorts is waar te nemen dat 'Wijnegem-Malle' zeer hoog scoort wat betreft persoonlijke dienstverlening (89,6%) en financiële en zakelijke dienstverlening (90,5%). In 'Aalst-Herzele' worden de percelen met medische dienstverlening als hoofdactiviteit in 83,3 % van de gevallen gecombineerd met wonen, wat hoger dan het gemiddelde is (79,9%). Het is daarmee de enige categorie in 'Aalst-Herzele' die hoger scoort dan het gemiddelde. Ook in Hasselt (82,1%) wordt medische dienstverlening vaker met wonen gecombineerd dan gemiddeld. Maar dit geldt ook voor de financiële & zakelijke dienstverlening en de categorie 'kunst, cultuur & sport'.

Een ander aspect dat is bekeken op het niveau van de gehele inventarisatie betreft de oppervlakte naar brede activiteitscategorie. Daaruit valt op te maken dat vooral wat betreft detailhandel & horeca en leegstand, het om relatief kleine percelen gaat. Zoals verwacht vinden productieactiviteiten, groothandelsactiviteiten en bouwgerelateerde activiteiten plaats op over het algemeen grotere percelen. Wat betreft de dienstverlenende activiteiten kan worden gesteld dat het om middelgrote percelen gaat, al is daar een vrij grote spreiding zichtbaar (standaardafwijking van 7241,16m<sup>2</sup>).

Om meer inzicht te krijgen in welke mate percelen met dezelfde brede categorie naast elkaar voorkomen is gekeken naar de 'aangrenzendheid' (zie tabel 9). Dit is zowel bekeken voor wat betreft de uitgebreide en de

brede categorisering. In beide gevallen geldt dat percelen met eenzelfde hoofdactiviteit die direct aan elkaar grenzen, zijn samengevoegd. Daarbij geldt dat in het case gebied Hasselt het vaakst kan worden gesproken over aangrenzendheid, bijna 57 procent van de percelen in aantallen blijft daar bestaan na samenvoeging van aan elkaar grenzende percelen. In Wijnegem-Malle (met een veel meer suburbaan karakter) gaat het om bijna 80 procent (o.b.v. brede categorisering). Uit Tabel 9 blijkt dat over de gehele inventarisatie heen de detailhandel en horeca het vaakst aan elkaar grenzen. Wel is er een duidelijk verschil zichtbaar tussen enerzijds 'Koksijde-Veurne', 'Aalst-Herzele' & 'Hasselt' waar detailhandel en horeca overduidelijk vaker op aangrenzende percelen wordt aangetrokken, en 'Deinze-Gent' en 'Wijnegem-Malle' waar dat veel minder het geval is, en dienstverlening net zo vaak op aangrenzende percelen wordt aangetroffen. Dat kan verklaard worden door het al dan niet inventariseren van een (geconcentreerd) winkelgebied in een case gebied.

Tabel 9. Aandeel categorieën in het verschil voor- en na samenvoeging op basis van aangrenzendheid

| Categorie (breed)        | Totaal | Koksijde Veurne | Aalst Herzele | Hasselt | Deinze Gent | Wijnegem Malle |
|--------------------------|--------|-----------------|---------------|---------|-------------|----------------|
| Detailhandel/horeca (=R) | 59.4   | 64.5            | 64.1          | 62.4    | 40.4        | 45.9           |
| Dienstverlening (=S)     | 28.9   | 27.7            | 20.6          | 27.5    | 43.0        | 44.2           |
| Leegstand (=E)           | 3.0    | 2.6             | 3.5           | 3.6     | 2.6         | 1.4            |
| Overig                   | 8.7    | 5.2             | 11.7          | 6.5     | 14          | 8.5            |
| Totaal                   | 100    | 100             | 100           | 100     | 100         | 100            |

Casegebieden 'Aalst-Herzele' en 'Hasselt' hebben een iets hoger percentage leegstand (tabel 9). Daarbij werd enkel uitgegaan van dominante leegstand als functie (en dus leegstand als enige functie)<sup>5</sup>. In Tabel 10 wordt een onderscheid gemaakt tussen het totaal aantal keer dat leegstand is geïnventariseerd en het aantal leegstaande units. Laatstgenoemde heeft betrekking op een duidelijk op zichzelf staande unit, met of wel een indicatie van te koop/ te huur of zeer duidelijk een situatie van leegstand, in het geval van leegstand zonder bedrijfsID gaat het bijvoorbeeld om leegstand op een bovenliggende verdieping van een winkel, waarvan niet duidelijk zichtbaar is dat het om een aparte eenheid (bv. ingang) gaat. Dit verklaart dan ook deels het veel grotere verschil tussen het totaal aantal keer leegstand en leegstand met bedrijfsID in 'Hasselt' en 'Aalst-Herzele', waar meer geïnventariseerd werd in de binnenstad.

Tabel 10. Aantal percelen met leegstand

| Leegstand                                       | Totaal | Koksijde-Veurne | Aalst-Herzele | Hasselt | Deinze-Gent | Wijnegem-Malle |
|---|--------|-----------------|---------------|---------|-------------|----------------|
| Totaal aantal keer 'leegstand' geïnventariseerd | 721    | 101             | 236           | 247     | 81          | 55             |
| Aantal units leegstand                          | 655    | 97              | 198           | 226     | 81          | 55             |
| Aantal percelen met leegstand                   | 617    | 92              | 183           | 215     | 73          | 54             |
| Leegstand als enige activiteit                  | 488    | 70              | 152           | 163     | 62          | 41             |
| Aantal keer leegstand i.c.m. andere activiteit  | 129    | 22              | 31            | 52      | 11          | 13             |

Uitgaande van de units (met bedrijfsID) kan worden gesteld dat in de gehele inventarisatie bijna 80 procent van de percelen met leegstand, geen andere economische activiteit hebben. Hierin zijn geen hele grote verschillen waar te nemen doorheen de case gebieden. Op het niveau van de gehele inventarisatie gaat het, in bijna de helft van de gevallen, om een combinatie met dienstverlening. In iets meer dan een derde van de gevallen gaat het om detailhandel en horeca (Tabel 11). Hierbij is enkel uitgegaan van leegstand met bedrijfsID. Wordt er gekeken naar de uitgebreide categorisering dan valt waar te nemen dat leegstand het vaakst wordt gecombineerd met persoonlijke detailhandel (14%), gevolgd door een combinatie met financiële en zakelijke dienstverlening (12%). In zowel 'Hasselt' en 'Aalst-Herzele' is een omgekeerd patroon waar te nemen in vergelijking met de andere case gebieden. Indien leegstand hier voorkomt met andere activiteiten, gaat het wat betreft deze andere activiteiten in meer dan de helft van de gevallen om dienstverlenende activiteiten. Hoewel in de andere drie case gebieden detailhandel en horeca het belangrijkste zijn, zien we ook

<sup>5</sup> Een andere functie die voorkomt in combinatie met leegstand is altijd als dominant geclassificeerd, ook indien het om een kleinere ruimte inname ging.



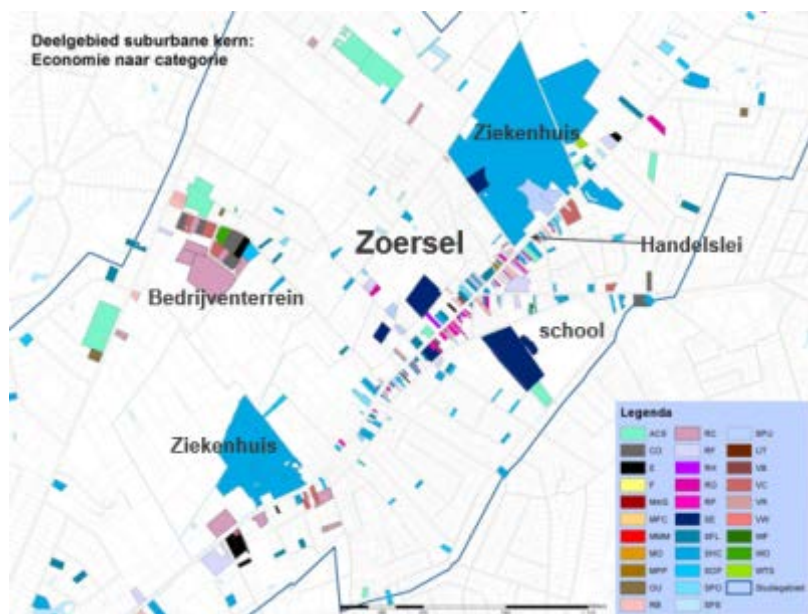
daar binnen nog grote verschillen. Daarbij dient echter opgemerkt te worden dat het zeker in deze case gebieden om lage aantallen gaat (zie Tabel 11).

Tabel 11. Het voorkomen van leegstand (bedrijfsID) met andere activiteiten (in procenten)

| Combinatie leegstand  | Totaal | Koksijde-Veurne | Aalst-Herzele | Hasselt | Deinze-Gent | Wijnegem-Malle |
|-----------------------|--------|-----------------|---------------|---------|-------------|----------------|
| Detailhandel & Horeca | 36,4   | 54,5            | 25,8          | 23,1    | 45,5        | 76,9           |
| Dienstverlening       | 48,1   | 31,8            | 51,6          | 61,5    | 36,4        | 23,1           |
| Overig                | 15,5   | 13,6            | 22,6          | 15,4    | 18,2        | 0,0            |

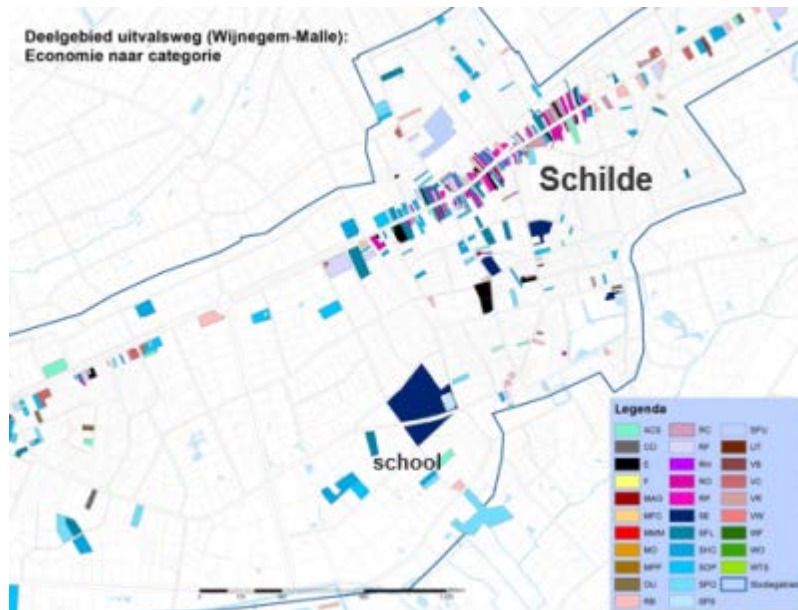
### 3.4.2 Economische activiteiten in Wijnegem-Malle

Wat betreft Wijnegem-Malle kwam eerder naar voren dat het gaat om een zeer laag percentage percelen met een economische functie, wat wijst op een gebied met een sterke woonfunctie. Niet verassend in dit opzicht is de hoge frequentie waarmee economische activiteiten in dit case gebied worden gecombineerd met wonen. Slechts iets meer dan 30 procent (in aantallen) werd geïnventariseerd. Tevens wordt dit case gebied gekenmerkt door weinig aangrenzende percelen uit dezelfde categorie en gaat het in de meeste gevallen om één activiteit per perceel.



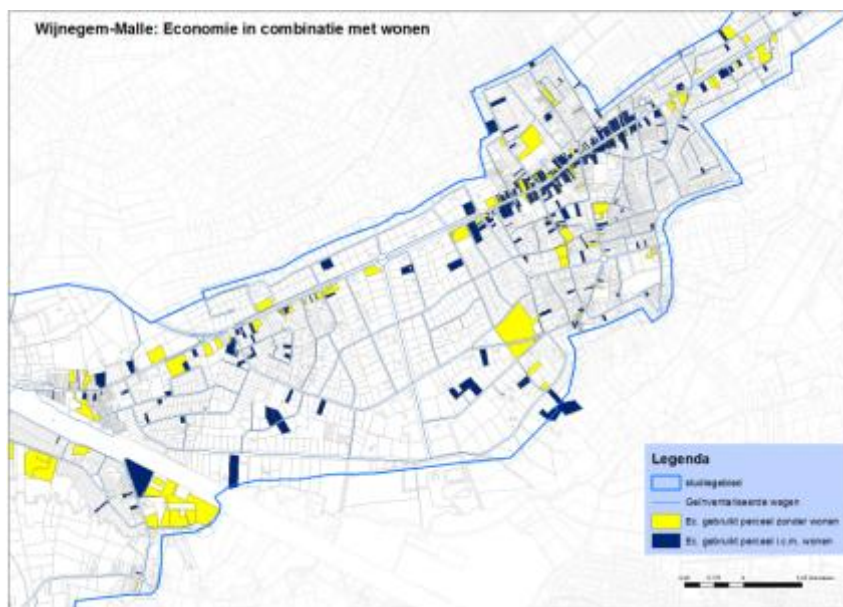
Figuur 26. Suburbane kern met sterke woonfunctie, mix van detailhandel, medische dienstverlening en hier en daar wat grotere baanwinkels of autogarages langs de hoofdweg, bedrijventerrein buiten de kern

Op basis van de eerste visualisatie van economisch gebruikte percelen, konden de dorpskernen al duidelijk worden onderscheiden. Wanneer we specifieker kijken naar de Handelslei in Zoersel zien we een sterke concentratie van activiteiten, waarbij het gaat om een mix van detailhandel, medische dienstverlening en hier en daar wat grotere baanwinkels of autogarages (figuur 26). Ook zien we nu duidelijk dat er een bedrijventerrein ligt achter de doorgaande weg, aan de rand van een gebied met een meer residentiële functie. Schilde (figuur 27) zien we duidelijk een onderscheid tussen enerzijds de dorpskern, met een hoge dichtheid aan activiteiten en het naastgelegen gebied. Wanneer in meer detail gekeken wordt naar de activiteiten zien we in de dorpskern meer kleinschalige detailhandel (kleding, levensmiddelen etc.) en dienstverlening (bank, kapper et cetera). Aan de rand van de dorpskern en de doorgaande weg daarvoor zijn wat meer grootschaligere economische activiteiten waar te nemen, zoals een grote supermarkt of een autodealer.



Figuur 27. Dorpskern met een hoge dichtheid aan activiteiten (kleinschalige detailhandel en dienstverlening) en doorgaande weg met meer grootschaligere economische activiteiten (supermarkt, autodealer, ...)

Om te weten in hoeverre de economische activiteiten gecombineerd worden met wonen op één perceel, is cartografisch onderscheid gemaakt tussen economisch gebruikte percelen waar ook gewoond wordt en economische gebruikte percelen waar niet gewoond wordt. Hierbij is geen onderscheid gemaakt naar aantal woonunits. Het kan dus gaan om een zelfstandige die op dezelfde locatie woont als zijn kantoor heeft, maar ook om een woonflat met winkel eronder. In Wijnegem-Malle zien zijn 69 procent van de percelen die economisch worden gebruikt ook gebruikt voor wonen (676 percelen). Deze liggen vooral in de kern, en her en der verspreid in het woongebied.



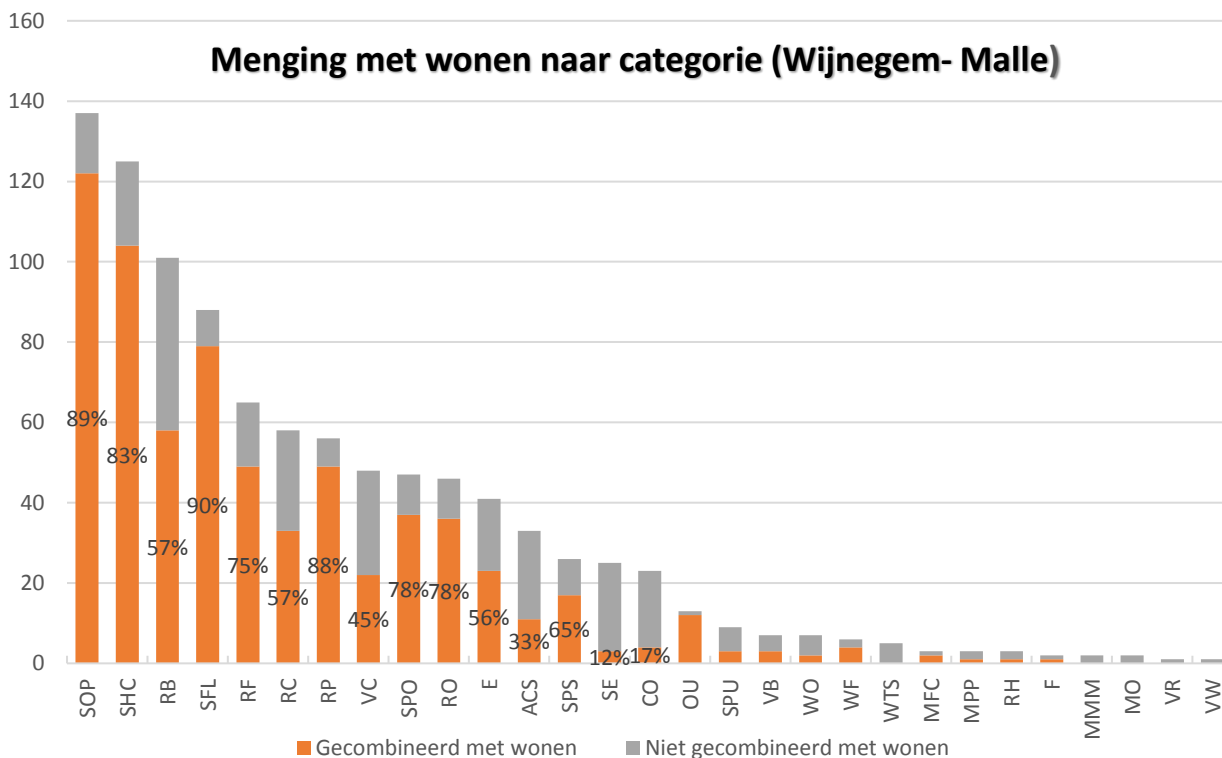
Figuur 28. Economie in combinatie met wonen (op hetzelfde perceel), Schildes Dorpskern (Bron: eigen data, GRB)

Wanneer wordt gekeken naar het eerder gesproken gebied rondom de Turnhoutsebaan tussen het Albertkanaal en Schildes Dorpskern, is wederom een duidelijk verschil zichtbaar tussen de doorgaande weg in de kern van Schildes Dorpskern en daarbuiten. Over het algemeen kan gesteld worden dat binnen de dorpskern de meeste van de activiteiten gemengd voorkomen met wonen langs de doorgaande weg. Buiten de dorpskern zien we dit veel



minder vaak. In de meer achterliggende woonwijken is zichtbaar dat het vaak gaat om een menging van economie en wonen per perceel (m.u.v. van bijvoorbeeld scholen etc.). Overigens kan ook het bedrijventerrein aan het Albertkanaal worden onderscheiden, waar logischerwijs veel minder vaak menging met wonen plaatsvindt. In Wijnegem-Malle zien we dat op 69 procent van de percelen die economisch worden gebruikt ook wordt gewoond (676 percelen).

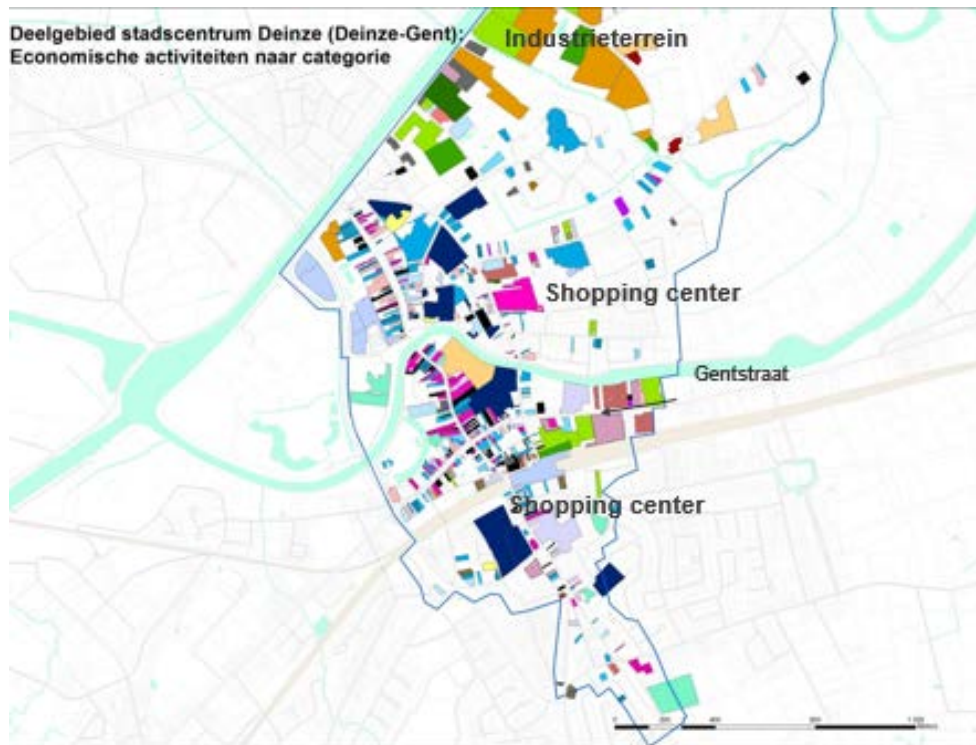
Behalve de visuele weergave van de menging met wonen, is er in meer detail gekeken naar welke economische activiteiten veelvuldig vermengd voorkomen met wonen (zie figuur 29). Hierbij gaat het om cijfers uit het gehele casegebied van 'Wijnegem-Malle'. Wanneer we kijken naar de grootste categorieën wordt de financiële en zakelijke dienstverlening (SFL) het vaakst gecombineerd met wonen, gevolgd door de persoonlijke dienstverlening (SOP), persoonlijke detailhandel (RP) en medische dienstverlening (SHC).



Figuur 29. Menging met wonen per economische categorie in het case gebied 'Wijnegem-Malle'

### 3.4.3 Economische activiteiten in Deinze-Gent

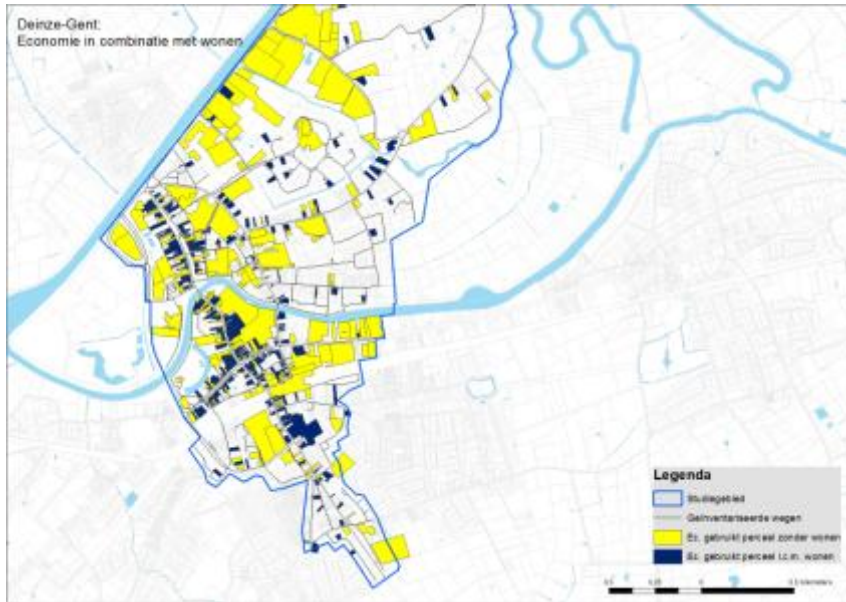
In het case gebied 'Deinze-Gent' is er een relatief laag percentage percelen met een economische functie. In dit case gebied is er een iets grotere spreiding wat betreft de activiteiten categorieën. Er is een relatief hoog percentage bijkomende activiteiten, wat kan wijzen op een iets sterkere combinatie van economische activiteiten op het niveau van het perceel. Tegelijkertijd zijn er weinig aangrenzende percelen uit dezelfde categorie, wat kan wijzen op een sterkere spreiding van economische activiteiten of een grotere mix.



Figuur 30. Kleine stad met een hoge concentratie van gemengde economische activiteiten (detailhandel, reca, dienstverlening) in hoofdstraten in het centrum en nieuwe ontwikkelingen in de vorm van 'shopping centers' aan de rand, alsook een bedrijventerrein met productie en groothandel langs de waterweg

Uit figuur 30 komt blijkt dat duidelijk enkele hoofdstraten in het centrum van Deinze zich onderscheiden, zoals de Tolpoortstraat en Kortijkstraat/Gentstraat (N43), met aan weerszijden een hoge concentratie van economische activiteiten. Daarbij zien we in het centrum op het eerste gezicht tamelijk veel detailhandel en reca (aan de markt), maar steeds gemixt met dienstverlening. Tevens is wat leegstand waar te nemen en zien we aan de rand van de stad, enkele nieuwe ontwikkelingen in de vorm van 'shopping centers'. Aan de Vaart gaat het duidelijk om een bedrijventerrein met productie en groothandel functie.

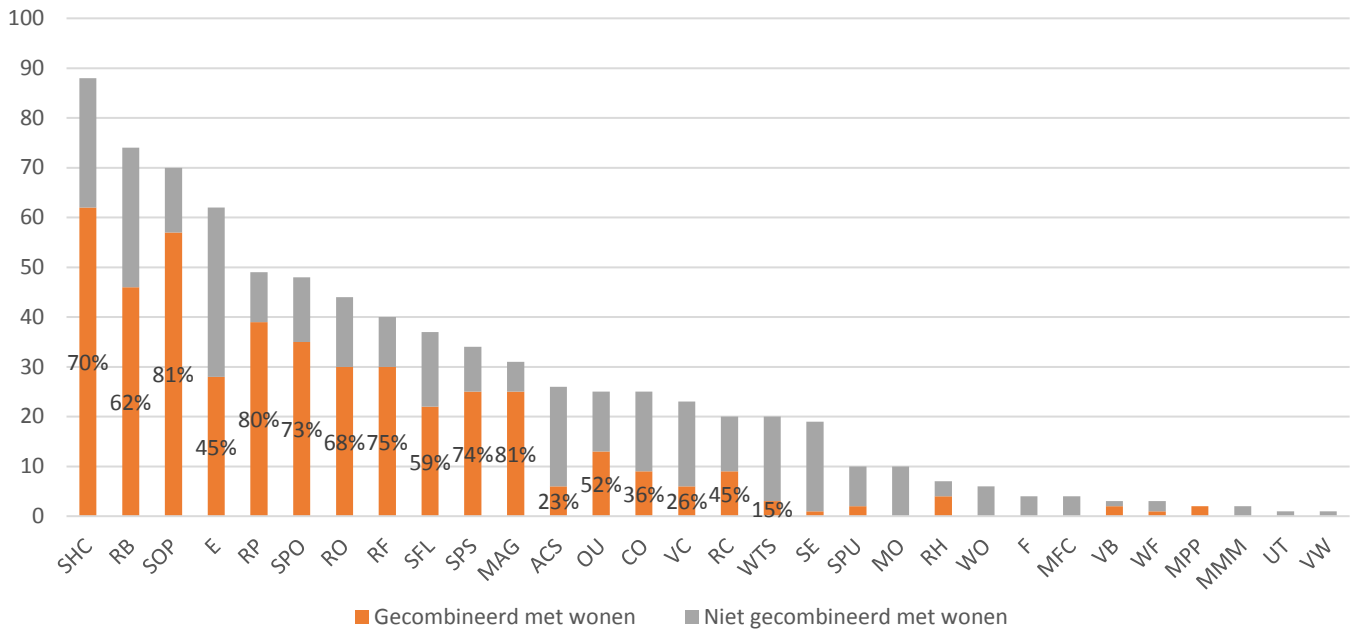
In Deinze-Gent zijn 58 procent van de percelen met economische activiteit, gecombineerd met wonen. In het centrum van Deinze valt op dat de straten met de grootste diversiteit en dichtheid aan economische activiteiten ook de gebieden zijn waar de meeste menging plaatsvindt met wonen (figuur 31). Op het eerste gezicht lijkt er wellicht veel 'geel' zichtbaar en dus veel economische activiteiten die niet gecombineerd worden met wonen. In veel gevallen gaat het hierbij wel om de grotere percelen, met bijvoorbeeld een productiefunctie of de verschillende scholen in het centrum van Deinze.



Figuur 31. Economie in combinatie met wonen (op hetzelfde perceel), Deinze (Bron: eigen data, GRB)

In figuur 32 wordt de menging met wonen per categorie weergegeven voor het case gebied ‘Deinze-Gent’. Hier zien we dat zowel de persoonlijke dienstverlening (SOP) en de landbouwactiviteiten hoog scoren en dat beide in 81 procent van de gevallen de economische activiteit gecombineerd wordt met wonen. Wat betreft de landbouwactiviteiten, gaat het voornamelijk om de boerderijen in het buitengebied tussen Deinze en Baarle, waardoor dit voldoet aan de verwachtingen omtrent de menging met wonen. Ook de persoonlijke detailhandel (RP, 81 procent), professionele dienstverlening (SPO, 73 procent) en de medische dienstverlening (70 procent) scoren relatief hoog.

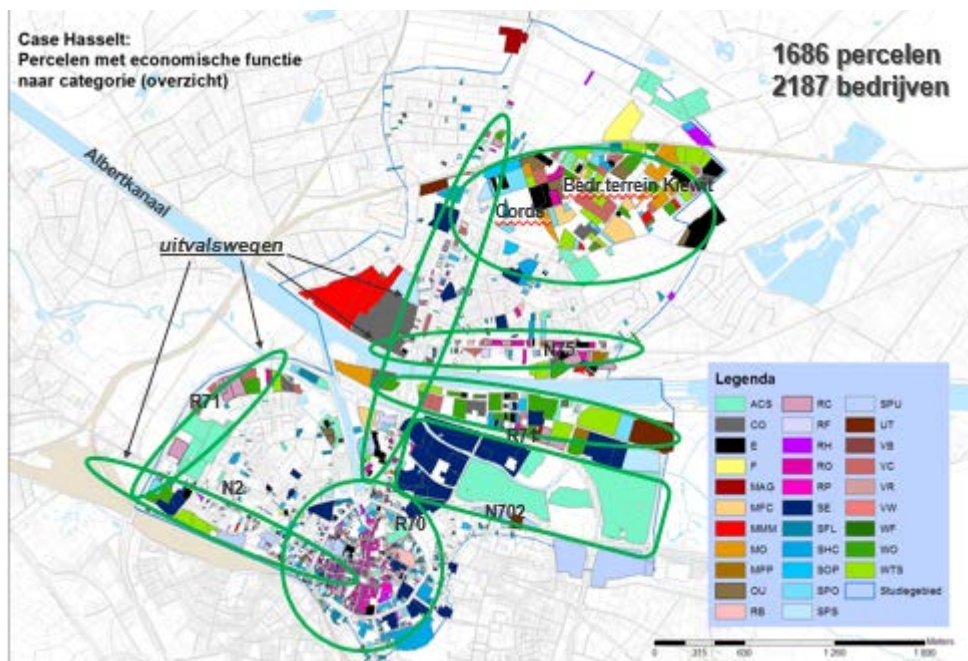
### Menging met wonen naar categorie (Deinze- Gent)



Figuur 32. Menging met wonen per economische categorie in het case gebied ‘Deinze-Gent’

### 3.4.4 Economische activiteiten in Hasselt

In Hasselt gaat het om relatief veel percelen met een economische functie. Tegelijk kan worden gesteld dat in dit case gebied relatief weinig percelen met een economische functie ook een woonfunctie hebben, vermoedelijk gerelateerd aan het meer verspreide nederzettingpatroon van de regio. Dit betekent dus dat er een lagere verweving is van wonen en economische activiteiten op perceelsniveau. Tevens gaat het om veel aangrenzende percelen met een economische activiteit uit dezelfde categorie. Met de visualisatie van de economische activiteiten naar categorie (figuur 33) kunnen we enkele bijkomende uitspraken doen. Er lijkt bijvoorbeeld geen directe relatie tussen enerzijds het bedrijventerrein aan het kanaal en het gebied tussen de kleine ring en dit bedrijventerrein. In het bedrijventerrein aan het kanaal lijkt het eerder te gaan om een traditioneel bedrijventerrein met een focus groothandel en opslag. In het gebied tussen dit bedrijventerrein en het centrum gaat het daarentegen om een cluster van scholen en vrijetijdsactiviteiten. In het centrum zien we duidelijk dat detailhandel en reca de overhand hebben en dat er aan de rand van het centrum zich meer dienstverlening bevindt. Tevens kunnen we een onderscheid maken tussen de verschillende uitvalswegen. De Kuringersteenweg (N2) wordt gekenmerkt door kleinere en meer verspreide activiteiten. Op het eerste gezicht gaat het daarbij om een mix van wat dienstverlening en detailhandel. Meer richting de grote ring gaat het dan om activiteiten op grotere percelen. Deze zijn ook terug te zien aan de grote ring zelf (R71). Hierbij gaat het om vrijetijdsactiviteiten, autodealers en bouwmarkten. De Genkersteenweg (N75) heeft overduidelijk een detailhandel profiel met over het algemeen wat grotere percelen.

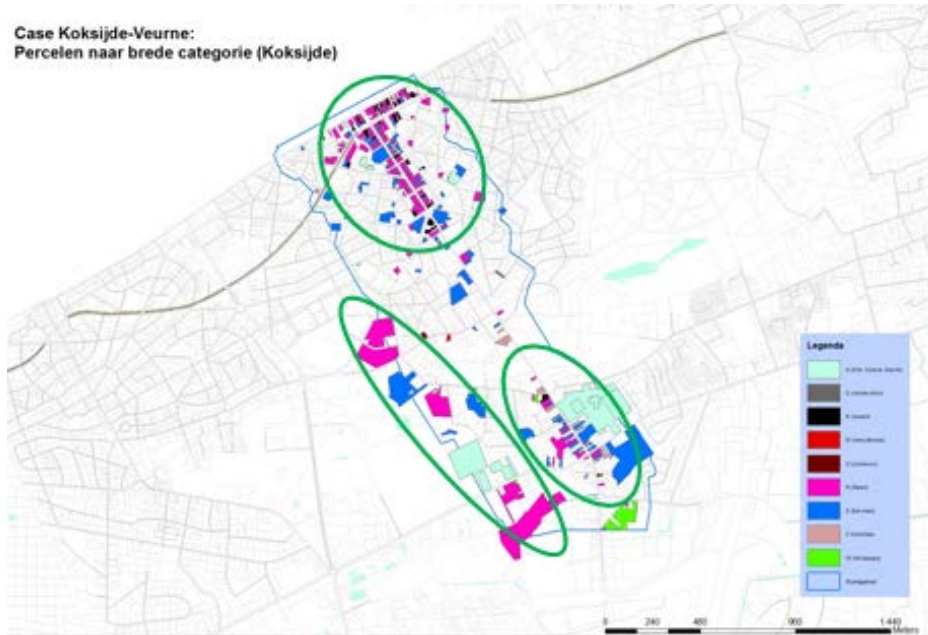


Figuur 33. Centrumstad met meerdere diverse deelgebieden

### 3.4.5 Economische activiteiten in Koksijde-Veurne

Dit case gebied wordt gekenmerkt door een relatief grote combinatie van economisch gebruikte percelen met wonen en weinig bijkomende activiteiten. Enkele eerder vastgestelde voorzichtige patronen kunnen verder aangescherpt worden wanneer gekeken wordt naar de economisch gebruikte percelen naar categorie. Figuur 39 geeft een overzicht van de economisch gebruikte percelen in Koksijde naar brede categorie. Daarbij valt duidelijk op dat het aan de kustlijn en de directe omgeving en de Zeelaan, voornamelijk om detailhandel en horeca gaat (zoals verwacht kan worden). Het beeld is iets meer divers wanneer naar Koksijde-Dorp wordt gekeken. Hierbij is meer sprake van mix van detailhandel & (ho)reca en dienstverlening, aangevuld met wat

grotere percelen, met een publieke of vrijetijdsfunctie. De eerder benoemde zone met wat grotere activiteiten blijkt vooral te bestaan uit verblijfsaccommodaties, sport & kunst & cultuur (militair kerkhof, museum etc.).

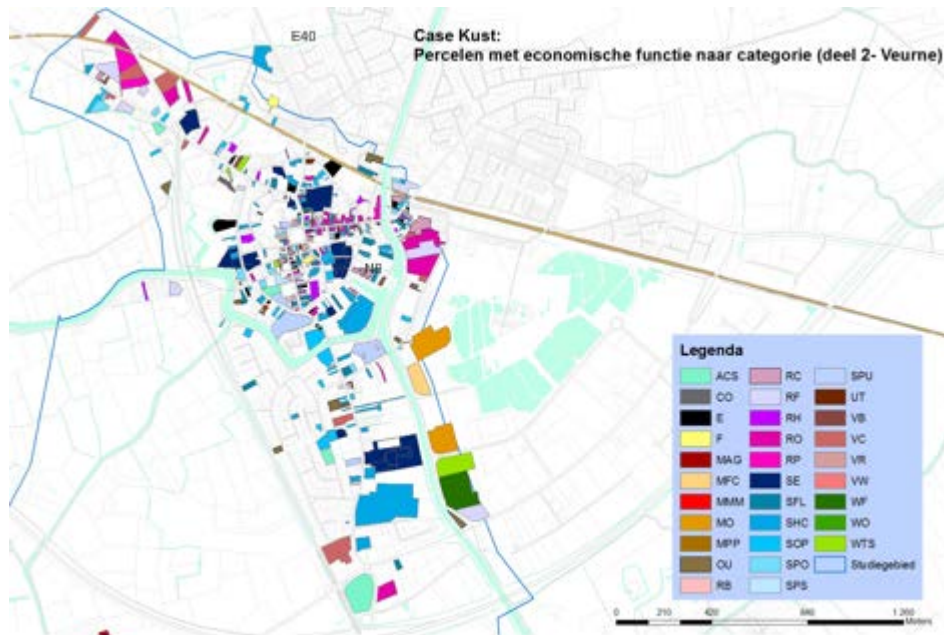


Figuur 34. Kustgemeente met economische activiteiten gericht op toerisme en recreatie, kleinschaliger aan de kust, grootschaliger meer naar het binnenland

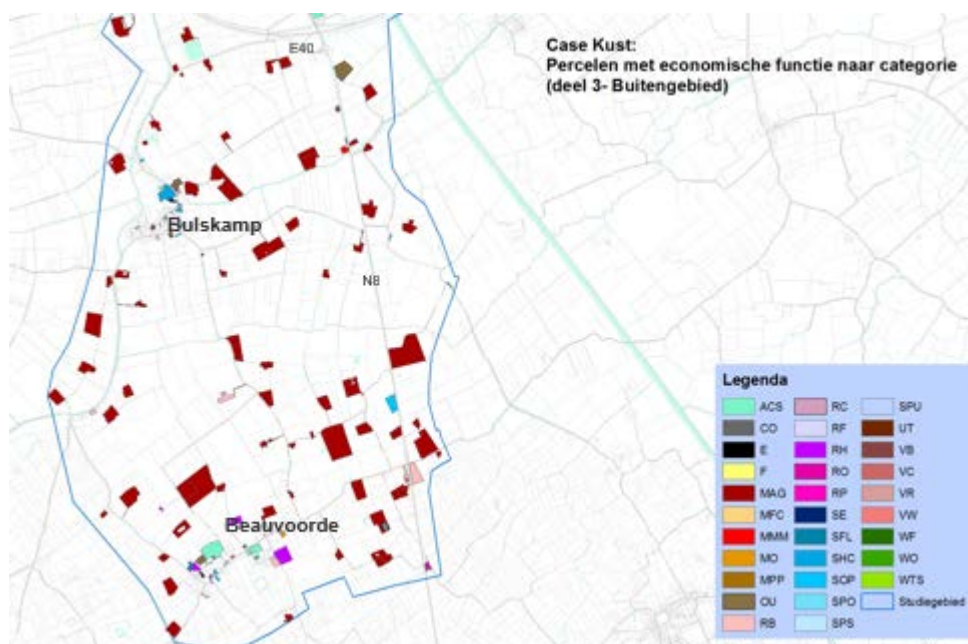
Wanneer gekeken wordt naar figuur 35 zien we een wat grotere diversiteit aan activiteiten in Veurne. In het centrum zijn wel enkele straten te onderscheiden met een duidelijk detailhandel (& reca) profiel, vooral de Ooststraat en de Grote Markt. Tevens zijn er om het centrum heen wat grotere onderwijs en andere dienstverlenende activiteiten waar te nemen. Daarnaast zien we aan de rand van de stad wat groothandel en productie activiteiten.

Wat betreft het buitengebied van Veurne (figuur 36), werd naar aanleiding van de weergave van de economisch gebruikte percelen eerder gewezen op een grote spreiding van economische activiteiten. Wanneer in detail gekeken wordt naar de percelen naar categorie komt naar voren dat het in dit gebied voornamelijk gaat om landbouw, wat de spreiding ook verklaart. Vestigingsmilieus voor landbouwactiviteiten worden in deze studie niet verder onderzocht. Voor bijkomende informatie wordt verwezen naar de literatuur (Verhoeve et.al. 2013; 2015; 2016; Poelmans, 2016).





Figuur 35. Regionaal centrum nabij de kust met diverse economische activiteiten, naast kleinhandel en reca ook onderwijs, dienstverlening, productie en groothandel



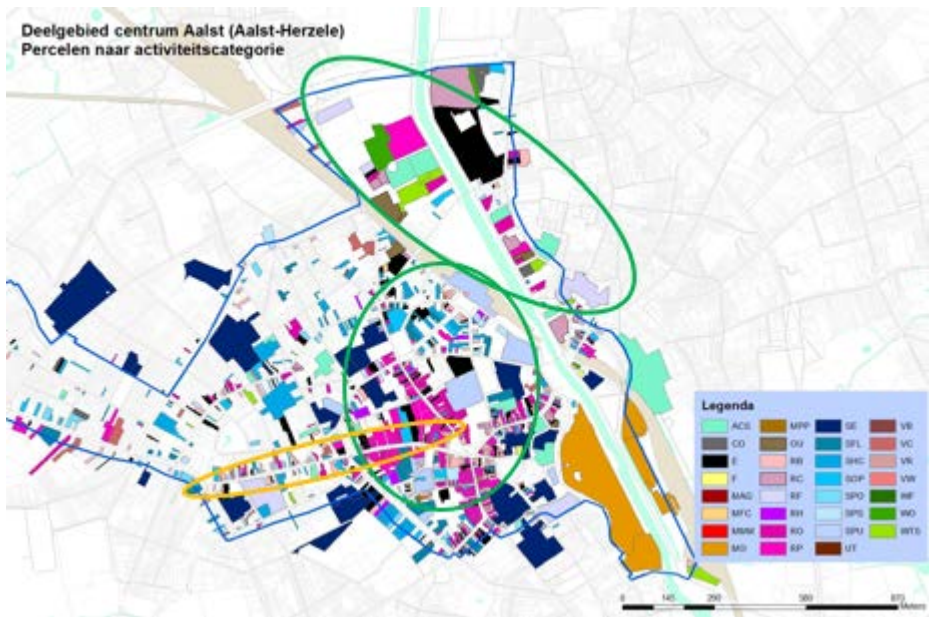
Figuur 36. Buitengebied in de Westhoek met dominante landbouw activiteit

### 3.4.6 Economische activiteiten in Aalst-Herzele

Net als in het case gebied 'Hasselt' wordt dit case gebied gekenmerkt door een relatief lage combinatie van percelen met een economische functie en een woonfunctie. Tevens wordt dit gebied ook gekenmerkt door relatief veel aangrenzende percelen uit dezelfde categorie. Dit is bijvoorbeeld terug te zien wanneer gekeken wordt naar het centrum van Aalst (figuur 37). In het centrum zien we voornamelijk een sterke concentratie van detailhandel, met wederom meer naar de rand toe een grotere mix met dienstverlening. De Gentsestraat (oranje) heeft als stedelijke uitvalsweg bijvoorbeeld een meer divers karakter. Ook het gebied rondom de

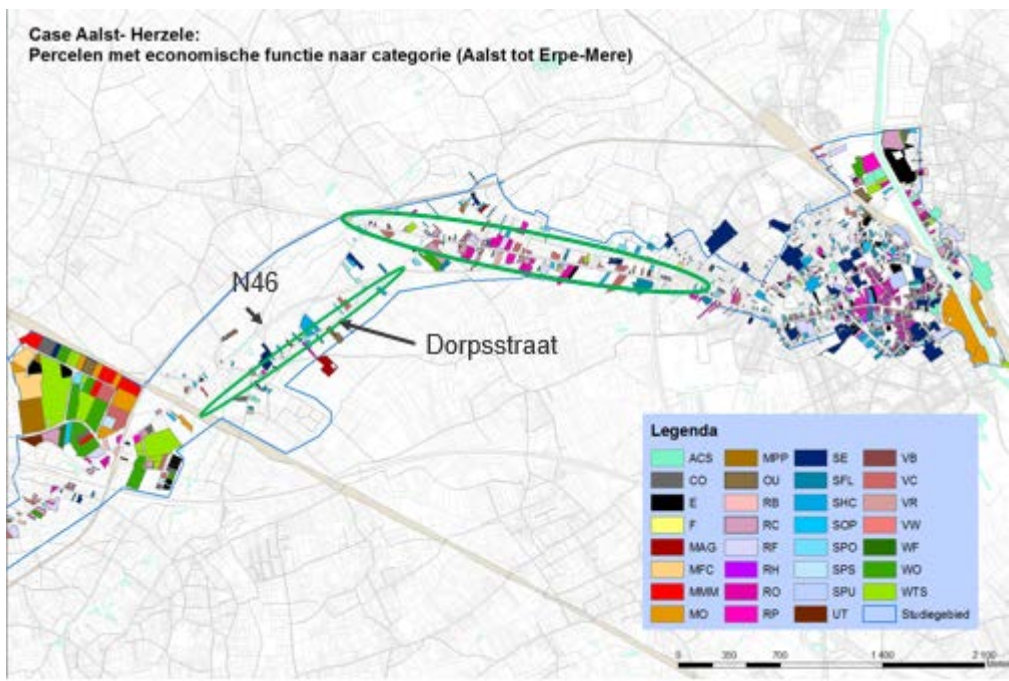


Tragel en de Dender komt naar voren als apart deelgebied met een focus op eerder grootschalige detailhandel en goothandel activiteiten, aangevuld met wat bouwmarkten en vrijetijdsactiviteiten.



Figuur 37. Centrumstad met enkele deelgebieden

Al eerder werd gewezen op het verschil tussen de N9 (Gentsesteenweg) als uitvalsweg en de N46 (Oudenaardsesteenweg) in het case gebied Aalst-Herzele. Dit verschil wordt nog duidelijker waar te nemen wanneer wordt gekeken naar de percelen naar categorie. Zo zien we dat het wat betreft de N9 duidelijk gaat om wat grootschaligere baanwinkels, waar aan de N46 nauwelijks activiteit is. De activiteiten liggen vooral achter de doorgaande weg (Dorpsstraat) en het gaat daarbij vooral om een mix van wat dienstverlenende activiteiten en nauwelijks detailhandel.



Figuur 38. Uitvalsweg grootschaligere baanwinkels dichterbij de stad, dienstverlenende activiteiten verder van de stad

### 3.4.7 Besluit

Uit deze analyse blijkt dat de verschillende deelgebieden en patronen, die zichtbaar waren vanuit puur een weergave van economisch gebruikte percelen, verder aangescherpt kunnen worden wanneer gekeken wordt naar de activiteiten naar categorie (en de combinatie tussen activiteiten onderling en wonen). Met andere woorden, er is hier gekeken naar het samengaan van economische activiteiten onderling en het samengaan van economische activiteiten met wonen en leegstand. Op basis van bovenstaande analyses kan dan ook gesteld worden, dat er een aanzienlijke mate van verweving bestaat, zowel wat betreft soorten economische activiteiten, als wat betreft de combinatie met wonen (en dus in termen van ruimte inname).

## 3.5 IDENTIFICATIE VAN VESTIGINGSMILIEUS DOOR VERGELIJKING VAN GELIJKAARDIGE DEELGEBIEDEN IN VERSCHILLENDE CASEGEBIEDEN

Op basis van de identificatie van patronen en omgevingen op basis van de visualisatie van de economisch gebruikte percelen (al dan niet naar categorie) en algemene kenmerken als de combinatie met wonen, is getracht te komen tot identificatie van vestigingsmilieus, door een vergelijking van deelgebieden in de verschillende case gebieden. Zoals benadrukt in paragraaf 3.2.5. is dit deels tot stand gekomen door voor een deel van de case gebieden met lokale ambtenaren een knip en plak sessie uit te voeren (zie technische bijlage). Mede op basis hiervan zijn vervolgens analyses uitgevoerd op deelgebieden. Hierbij is vertrokken van het soort gebied naar brede categorie (centrum, uitvalsweg, bedrijventerrein en woonwijk) en de combinatie van bepaalde activiteiten in een bepaald gebied. De uitgevoerde analyses zijn gedaan in functie van inzicht in de ruimteproductiviteit en verweving, zoals gedefinieerd in hoofdstuk 2. Onder andere de volgende analyses zijn uitgevoerd (niet allemaal voor elk deelgebied):

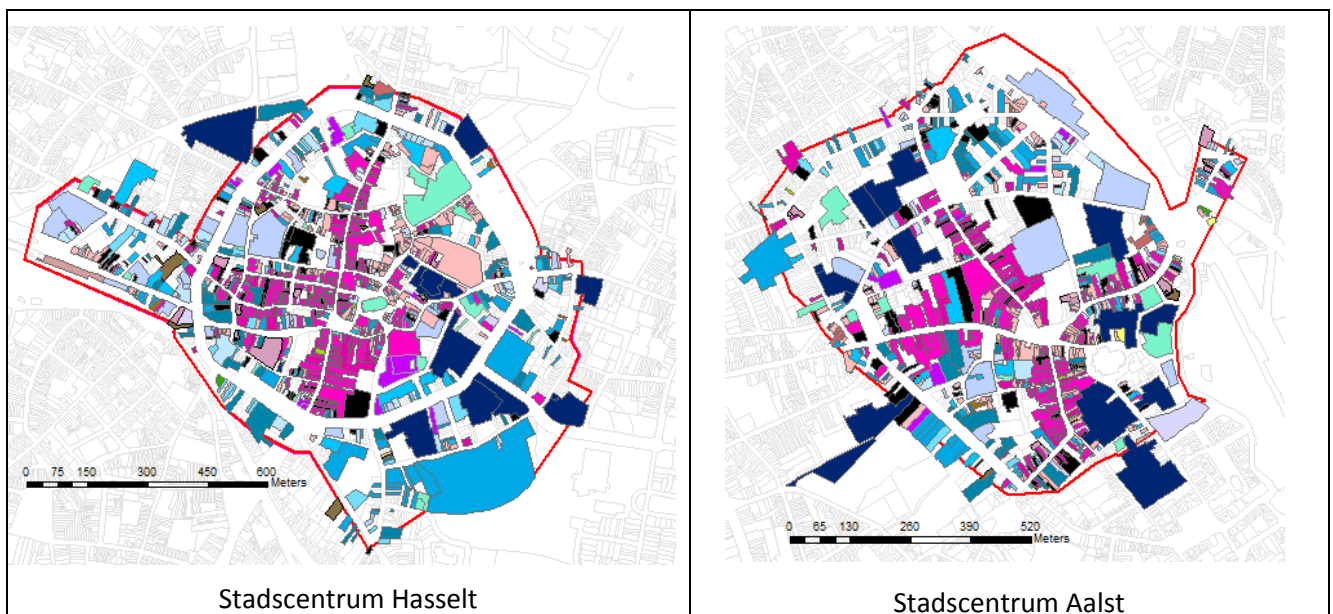
- *De meest voorkomende activiteiten* in een bepaald vestigingsmilieu. Dit geeft inzicht in het samengaan van economische activiteiten (verweving) in de vestigingsmilieus en indirect over de ruimte-inname van bepaalde activiteitscategoriën.
- *Combinatie met wonen*. Dit geeft inzicht in de verweving tussen economische activiteiten en wonen op perceelsniveau en daarmee verband houdend de ruimte-inname.
- *Aangrenzendheid*. Hierbij worden alle percelen die direct naast elkaar zijn gelegen en dezelfde brede categorie hebben samengevoegd tot één perceel. Procentueel kan dan worden gekeken hoeveel percelen (in aantallen) blijven bestaan, ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. In tabelvorm is dit weergegeven als ‘% achteraf’. Een lager percentage geeft daarbij aan dat er relatief veel sprake is van aan elkaar grenzende percelen, wat iets kan zeggen over de concentratie of heterogeniteit van een vestigingsmilieu. Bijgevolg is ook gekeken naar welke categorie het meest vaak aan elkaar grenst in een bepaald gebied, of met andere woorden het aandeel van elke categorie in het verschil in het aantal percelen.
- *Oppervlakte*. Dit geeft inzicht in onder andere de ruimte-inname van een bepaalde functie.
- *Bijkomende activiteiten*. Dit geeft inzicht in de combinatie van activiteiten (verweving) op het niveau van een bepaald perceel.

### 3.5.1 Stadscentra

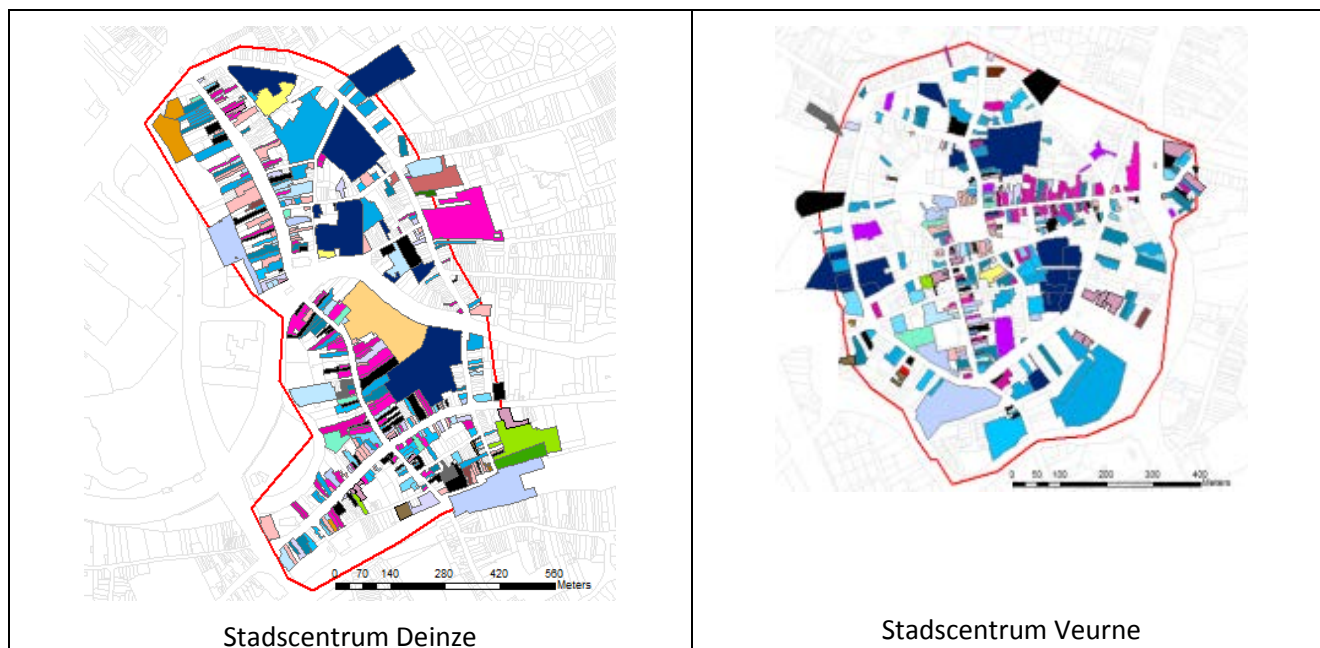
De stadscentra zijn afgebakend op basis van het (visueel) voorkomen een hoge concentratie van activiteiten uit de categorieën die te maken hebben met detailhandel, (ho)reca en dienstverlening (figuur 39), in combinatie met vormelijke aspecten en terreinkennis van het gebied. Meer specifiek om het voorkomen van een sterk geclusterd detailhandel profiel, gemixt met dienstverlening (al dan niet aan de rand daarvan). Naast de gemeenschappelijke kenmerken, zijn er enkele verschillen zichtbaar tussen de gebieden onderling. De inze

en (in mindere mate) Veurne - de kleinere steden - lijken een ander karakter te hebben, waarbij er een iets grotere mix is waar te nemen wat betreft de detailhandel, (ho)reca en dienstverlenende activiteiten (en enkele andere functies). Grote delen van het centrum van Aalst en Hasselt worden daarentegen gekenmerkt door een sterke concentratie van (persoonlijke) dienstverlening.

Dit verschil in visuele kenmerken is dan ook terug te zien wanneer er wordt gekeken naar de meest voorkomende categorieën (figuur 39). Zoals verwacht mocht worden gaat het daarbij uitsluitend om categorieën die te maken hebben met detailhandel, reca en dienstverlening. De persoonlijke detailhandel is de grootste categorie, met bijna een vijfde van alle percelen, gevolgd door reca, met iets meer dan een zesde deel. Wel zijn er enkele duidelijke verschillen tussen enerzijds Aalst & Hasselt en anderzijds Deinze en Veurne. Het grootste verschil is zichtbaar wat betreft de persoonlijk detailhandel (23,5 % versus 10,1%). Maar ook wat betreft bijvoorbeeld de reca zien we een redelijk groot verschil. Voorts zien we dat in Veurne en Deinze dan ook de categorieën die betrekking hebben op dienstverlening relatief vaker terugkomen dan in Aalst en Hasselt. Dit geldt vooral voor de medische dienstverlening, maar is ook zichtbaar voor wat betreft de andere categorieën. Het hogere percentage voor de overige categorieën in Veurne & Deinze wijst tevens op een iets grotere mix van activiteiten. Wanneer er gekeken wordt naar Aalst en Hasselt, valt op dat de persoonlijke detailhandel in Hasselt ruim 3,5 procentpunt hoger ligt dan in Aalst, terwijl de andere detailhandel activiteiten juist iets minder vaak lijken voor te komen. Wat betreft de dienstverlenende activiteiten zijn geen hele grote verschillen zichtbaar, maar kan gesteld worden dat in Aalst de persoonlijke dienstverlening iets vaker voorkomt, terwijl dat in Hasselt geldt voor de financiële, zakelijke en ondersteunende dienstverlening. Ook is de leegstand in het centrum van Aalst iets hoger dan in Hasselt. Ook wanneer naar Deinze en Veurne onderling wordt gekeken zijn enkele verschillen zichtbaar. Zo is er in Veurne bijvoorbeeld relatief minder vaak sprake van detailhandel en reca, maar is er ook minder leegstand. De persoonlijke dienstverlening en de financiële en juridische dienstverlening liggen daarentegen weer hoger in Veurne. Ook kan erop gewezen worden dat bijna een vijfde van de activiteiten in Veurne tot andere categorieën toebehoort. In de top 10 van activiteiten in Veurne komt bijvoorbeeld onderwijs naar voren, met 4,9 procent.







Figuur 39. Economische activiteiten in de stadscentra

Tabel 12. Meest voorkomende activiteiten in de stadscentra naar uitgebreide categorisering

| Categorie                         | Stadscentra | Aalst & Hasselt | Veurne & Deinze | Aalst | Hasselt | Deinze | Veurne | Volledige |
|-----------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|-------|---------|--------|--------|-----------|
| Detailhandel (persoonlijk)        | 19,7        | 23,5            | 10,1            | 21,4  | 25,1    | 11,5   | 8,6    | 10,9      |
| Reca                              | 16,6        | 17,9            | 13,3            | 17,9  | 17,9    | 14,8   | 11,7   | 11,7      |
| Leegstand                         | 10,8        | 10,8            | 10,7            | 12,7  | 9,5     | 11,8   | 9,6    | 8,3       |
| Detailhandel (overig)             | 8,1         | 8,0             | 8,3             | 9,5   | 7,0     | 8,5    | 8      | 6,3       |
| Persoonlijke dienstverlening      | 7,5         | 6,9             | 8,9             | 7,4   | 6,5     | 7,1    | 11,1   | 9,8       |
| Medische dienstverlening          | 7,3         | 6,1             | 10,3            | 6,1   | 6,2     | 10,3   | 10,2   | 8,8       |
| fin. & juridische dienstverlening | 6,0         | 5,3             | 7,5             | 4,7   | 5,8     | 6      | 9,3    | 5,8       |
| Detailhandel levensmiddelen       | 5,8         | 5,6             | 6,5             | 6,1   | 5,2     | 6      | 7,1    | 5,8       |
| Professionele dienstverlening     | 3,5         | 3,0             | 3,6             | 2,3   | 3,5     | 4,1    | 3,1    | 4,2       |
| Dienstverlening ondersteunend     | 3,2         | 2,9             | 4,8             | 2,3   | 3,4     | 6,8    | 2,5    | 2,6       |
| Overig                            | 11,5        | 9,9             | 16,0            | 9,6   | 9,9     | 13,1   | 18,8   | 25,8      |
| Totaal                            | 100,0       | 100,0           | 100,0           | 100,0 | 100,0   | 100,0  | 100,0  | 100       |

Het bovenstaande wordt nog eens bevestigd wanneer gekeken wordt naar de grootste categorieën op basis van de brede categorisering (Tabel 13). Hoewel detailhandel en horeca op het niveau van de vier stadscentra ruim een helft van alle economisch gebruikte percelen inneemt, voor Hasselt en Aalst samen gaat het om 57,5 procent, terwijl het in Veurne en Deinze samen gaat om iets meer dan 42 procent. Waar dienstverlening in Hasselt & Aalst iets minder dan de helft betreft ten opzicht van het percentage percelen met een economische functie uit de categorie detailhandel & horeca, is het aandeel detailhandel & horeca en dienstverlening in Veurne & Deinze bijna gelijk. In Veurne gaat het zelfs om meer dienstverlening dan detailhandel & horeca.

Tabel 13. Meest voorkomende activiteiten in de stadscentra naar brede categorisering

| Categorie             | Stadscentra | Hasselt & Aalst | Veurne & Deinze | Aalst | Hasselt | Deinze | Veurne |
|-----------------------|-------------|-----------------|-----------------|-------|---------|--------|--------|
| Detailhandel & Horeca | 53,1        | 57,5            | 42,2            | 57,4  | 57,5    | 42,9   | 41,4   |
| Dienstverlening       | 31,3        | 27,7            | 40,4            | 26,0  | 29,0    | 38,3   | 42,9   |
| Leegstand             | 10,8        | 10,8            | 10,7            | 12,7  | 9,5     | 11,7   | 11,7   |
| Overig                | 4,7         | 4,0             | 6,7             | 3,9   | 4,0     | 7,1    | 4,0    |
| Totaal                | 100,0       | 100,0           | 100,0           | 100,0 | 100,0   | 100,0  | 100,0  |

Wanneer er gekeken wordt naar de combinatie van economisch gebruikte percelen met wonen, wordt iets meer dan de helft van de economisch gebruikte percelen ook gebruikt om te wonen. Ook tussen de stadscentra onderling is weinig verschil, met uitzondering van Deinze (Tabel 14). Hier ligt het aantal

economisch gebruikte percelen met tevens een woonfunctie bijna 10 procentpunt hoger dan het gemiddelde in de stadscentra.

Tabel 14. Combinatie met wonen in de stadscentra

| Economie en wonen                   | Stadscentra | Hasselt & Aalst | Veurne en Deinze | Aalst | Hasselt | Deinze | Veurne |
|-------------------------------------|-------------|-----------------|------------------|-------|---------|--------|--------|
| Eco. functie gecombineerd met wonen | 55,9        | 54,1            | 60,6             | 53,2  | 54,2    | 64,5   | 56,2   |
| Alleen economische functie          | 44,1        | 45,9            | 39,4             | 46,8  | 45,8    | 35,5   | 43,8   |
| Totaal                              | 100         | 100             | 100              | 100   | 100     | 100    | 100    |

In tabel 15 wordt een overzicht gegeven wat betreft de aangrenzendheid in de stadscentra. Daarbij zien we dat doorheen de centra ongeveer de helft van de percelen (in aantallen) blijft bestaan, wanneer alle aangrenzende percelen uit dezelfde categorie worden samengevoegd. Dit is minder in vergelijking tot de gehele inventarisatie, waarbij bijna 67 procent van het aantal percelen blijft bestaan. Ook wanneer de stadscentra worden vergeleken met het case gebied waartoe deze behoren, zien we dit verschil terug. Dit wijst op een concentratie van gelijkaardige economische activiteiten in de stadscentra (naar brede categorie). Zo blijft na het samenvoegen van aangrenzende percelen uit dezelfde categorie in het centrum van Aalst iets minder dan 49 procent bestaan, voor het gehele case gebied 'Aalst-Herzele' betreft dit bijna 66 procent. Ook wat betreft aangrenzendheid zijn duidelijk verschillen zichtbaar tussen de steden. Wanneer gekeken wordt naar welke categorieën een sterk aandeel hebben in deze aangrenzendheid, gaat het in bijna 70 procent om percelen uit de categorie detailhandel & horeca. Samen met de dienstverlening verklaart dit bijna volledig de aangrenzendheid. Wederom is een verschil waar te nemen tussen Hasselt & Aalst en Deinze & Veurne. In Hasselt & Aalst wordt bijna driekwart van de aangrenzendheid verklaard door naast elkaar gelegen percelen uit de categorie detailhandel & horeca. In Deinze en Veurne is dit iets meer dan de helft, en is de dienstverlening een stuk belangrijker in het verschil dan in Hasselt & Aalst. Dit is logisch, aangezien er meer dienstverlening werd waargenomen in het centrum van Deinze en Veurne (Tabel 13).

Tabel 15. Aangrenzendheid in de stadscentra

| Aangrenzendheid               | Stadscentra | Hasselt & Aalst | Deinze & Veurne | Hasselt | Aalst | Deinze | Veurne |
|-------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|---------|-------|--------|--------|
| % achteraf                    | 49,8        | 44,7            | 62,8            | 41,2    | 48,7  | 65,0   | 60,2   |
| Aandeel dienstverlening       | 26,9        | 22,5            | 43,2            | 24,2    | 19,8  | 42,2   | 44,2   |
| Aandeel detailhandel & horeca | 69,8        | 74,2            | 53,3            | 73,2    | 75,6  | 53,1   | 53,5   |
| Overig                        | 3,4         | 3,3             | 3,5             | 2,6     | 4,6   | 4,7    | 2,3    |

In tabel 16 wordt een overzicht gegeven van de grootte van de percelen met een economische functie in de stadscentra. Zoals verwacht gaat het gemiddeld om kleinere percelen dan op het niveau van de gehele inventarisatie, maar er is wel een grote range in de perceelsgrootte (met een gemiddelde van 1945 vierkante meter en een mediaan van 430 vierkante meter). Waar Hasselt en Aalst een min of meer gelijkaardig beeld vertonen gaat het in Deinze en Veurne om grotere percelen. Deinze vertoont een afwijkend beeld met een mediaan en gemiddelde die dubbel zo hoog zijn in vergelijking met Hasselt & Aalst.

Tabel 16. Oppervlakte van de percelen met economische activiteiten in de stadscentra

| Oppervlakte in m2  | Stadscentra | Hasselt & Aalst | Veurne-Deinze | Hasselt  | Aalst    | Deinze   | Veurne   |
|--------------------|-------------|-----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Aantal percelen    | 2432        | 1742            | 690           | 1003     | 739      | 366      | 324      |
| Gemiddelde         | 578,00      | 484,41          | 814,40        | 498,63   | 465,11   | 1010,01  | 593,34   |
| Minimum            | 4,91        | 4,91            | 20,85         | 4,91     | 15,85    | 37,55    | 20,85    |
| Maximum            | 40544,01    | 40544,01        | 24081,20      | 40544,00 | 12129,60 | 24081,20 | 14002,18 |
| Standaardafwijking | 1707,39     | 1488,14         | 2147,48       | 1681,61  | 1176,57  | 2662,21  | 1317,54  |
| Mediaan            | 195,80      | 174,08          | 297,76        | 180,11   | 167,98   | 355,70   | 240,26   |

Al met kan worden gesteld dat hoewel de vier gebieden die hier geïdentificeerd zijn als stadscentrum een gelijkaardig activiteitenpatroon kennen (al gaat het in Veurne om wat grotere gebieden met een lagere economische dichtheid), zijn er toch enkele verschillen waar te nemen. Over het algemeen kan er een tweesplitsing gemaakt worden tussen enerzijds Hasselt & Aalst, en anderzijds Veurne & Deinze. Maar dit lijkt niet altijd op te gaan. Wanneer bijvoorbeeld gekeken wordt naar de combinatie met wonen, wijkt Deinze duidelijk af van de andere drie gebieden. Ook voor wat betreft de grootte van de percelen wijkt Deinze af van Veurne (hoewel beide gekenmerkt worden door grotere economisch gebruikte percelen). Verschillen kunnen te maken hebben met de functionele rol van de stad in de grotere regio en bijvoorbeeld de bevolkingsdichtheid (van de stad en het omliggende gebied). Dit zijn aspecten die in vervolg onderzoek nader bekeken kunnen worden. Voorts zien we binnen deze gebieden die zijn geclassificeerd als stadscentrum nog enkele specifieke zones terug, die nader bekeken zullen worden.

### 3.5.2 Kernwinkelgebieden

Enkele deelgebieden hebben een dominante detailhandel & reca functie. Dit geldt vooral voor delen van de stadscentra van Hasselt en Aalst, maar is ook zeer duidelijk in Koksijde, dat niet als stadscentrum werd afgebakend, maar als toeristisch centrum wel een kernwinkelgebied heeft. De identificatie van een vestigingsmilieu (kernwinkelgebied) hoeft niet hiërarchisch te zijn (een kernwinkelgebied is niet per definitie een deel van een stadscentrum). In deze paragraaf wordt nagegaan of deze kernwinkelgebieden als vestigingsmilieus zijn te onderscheiden en door welke kenmerken deze gekarakteriseerd worden. In figuur 40 worden de onderscheiden deelgebieden weergegeven.

De kernwinkelgebieden zijn in eerste instantie gekozen op basis van een combinatie van hun verschijningsvorm als stadshart in combinatie met het voorkomen van een dominantie van detailhandel en reca. Maar zoals bovenstaand al werd benoemd kan dit patroon ook teruggezien worden in gebieden die bijvoorbeeld niet als stadscentra zijn geclassificeerd. Vanuit visueel oogpunt kan benadrukt worden dat Deinze op visueel vlak in mindere mate lijkt op de andere gebieden en hier een grotere mix met dienstverlening plaatsvindt. Dit is ook terug te zien wanneer naar de cijfers wordt gekeken omtrent de economische (hoofd)activiteiten naar categorie.

In tabel 17 wordt een overzicht gegeven de grootste 5 categorieën (op het niveau van de kernwinkelgebieden tezamen). De persoonlijke detailhandel is daarbij veruit de grootste categorie (35,2%). Daarbij is een sterk verschil zichtbaar wanneer dit wordt vergeleken met de stadscentra als geheel (19,7%), wat dus beaamt dat het hier om een specifiek vestigingsmilieu gaat. Ook de horeca en de overige detailhandel en levensmiddelen detailhandel scoren allen hoger dan gemiddeld in de stadscentra. Wat betreft de persoonlijke detailhandel is wel een groot verschil waar te nemen tussen enerzijds Hasselt en Aalst en de andere gebieden. Vooral in Deinze gaat het met uitzondering van leegstand om percentages lager dan gemiddeld. Bijna 40 procent van de percelen heeft dan ook een andere dominante activiteit. Bijna 9 procent van de percelen in het 'kernwinkelgebied Deinze' heeft medische dienstverlening als hoofdactiviteit (waardoor deze categorie in de top 5 komt in dit gebied).

Tabel 17. Economische activiteiten naar categorie in de 'kernwinkelgebieden' (in %)

| Categorie                   | Kernwinkelgebieden | Hasselt | Aalst | Veurne | Deinze | Koksijde |
|-----------------------------|--------------------|---------|-------|--------|--------|----------|
| Persoonlijke detailhandel   | 35,2               | 45,6    | 40,6  | 22,1   | 16,3   | 28,9     |
| Reca                        | 18,3               | 17,9    | 19,0  | 21,2   | 15,5   | 20,0     |
| Detailhandel overig         | 10,4               | 7,5     | 13,5  | 11,5   | 10,3   | 12,6     |
| Leegstand                   | 10,1               | 8,1     | 10,3  | 6,7    | 12,9   | 13,7     |
| Detailhandel levensmiddelen | 7,3                | 6,5     | 4,8   | 12,5   | 6,9    | 11,1     |
| Overig                      | 18,6               | 14,3    | 11,6  | 26     | 38,0   | 13,7     |
| Totaal                      | 100                | 100     | 100   | 100    | 100    | 100      |





Figuur 40. Economische activiteiten in kernwinkelgebieden

Deze verschillen zijn ook duidelijk zichtbaar wanneer er gekeken wordt naar het voorkomen van economische activiteiten naar brede categorie (tabel 18). In alle hier opgenomen kernwinkelgebieden tezamen gaat het om bijna driekwart van alle hoofdactiviteiten in de categorie detailhandel & horeca. In de complete stadscentra ging het om iets meer dan de helft. Bijgevolg is het aandeel dienstverlening hier dan ook een stuk lager, namelijk 14 procent, tegenover iets meer dan 31 procent. In Deinze is weliswaar sprake van een hoger percentage detailhandel & horeca ten opzichte van het eerder benoemde stadscentrum van Deinze (51,5% tegenover 42,9%), in vergelijking met de andere gebieden is dit vrij laag. Het aandeel dienstverlening ligt hier een stuk hoger dan in de andere kernwinkelgebieden en dit gebied dus lijkt daadwerkelijk meer gemixt dan de andere geïdentificeerde gebieden en dus een ander karakter te hebben.

Tabel 18. Economie naar brede categorie in de 'kernwinkelgebieden' (in %)

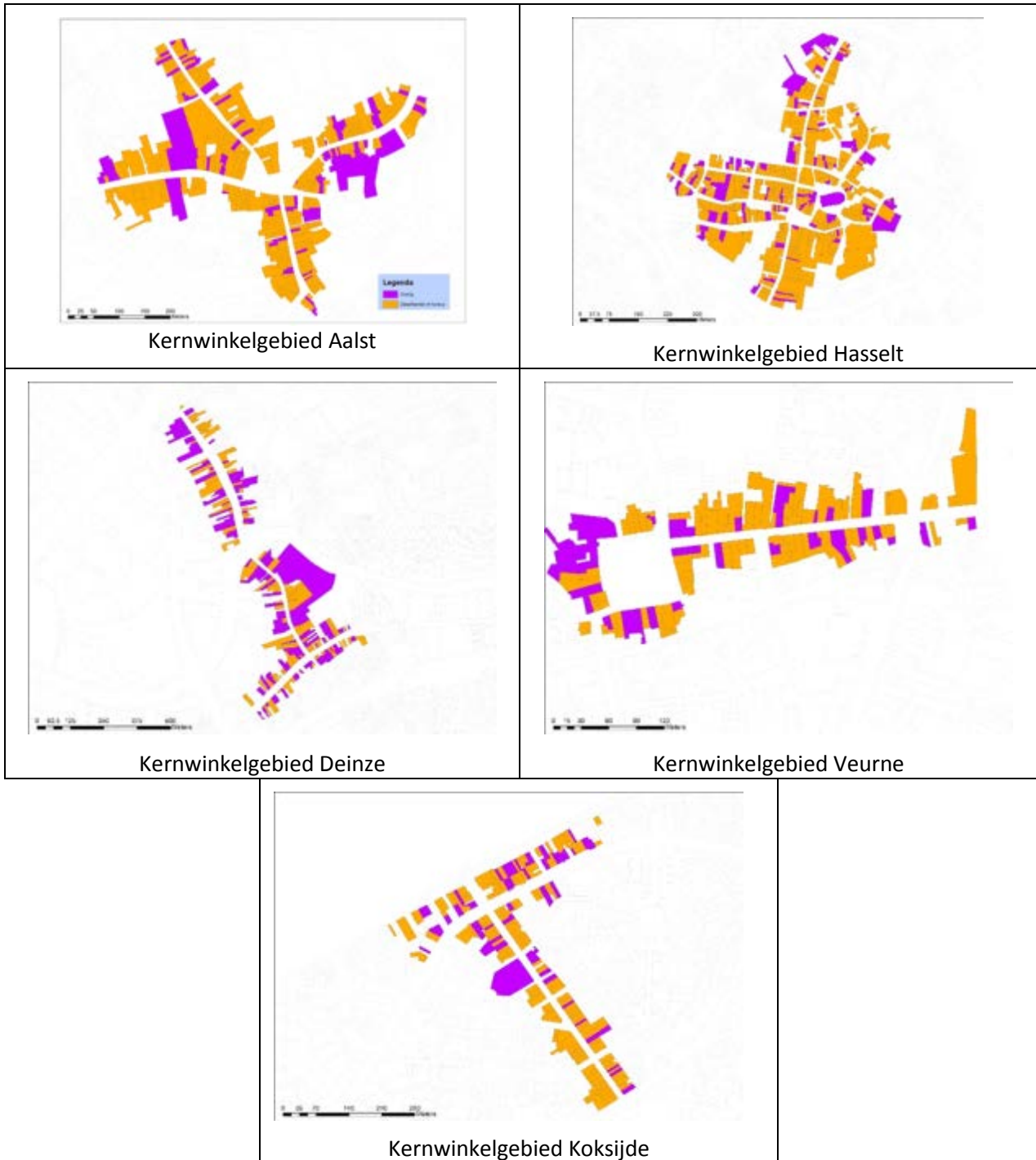
| Categorie             | Kernwinkelgebieden | Hasselt | Aalst | Veurne | Deinze | Koksijde |
|-----------------------|--------------------|---------|-------|--------|--------|----------|
| Detailhandel & Horeca | 73,5               | 80,4    | 79,7  | 68,3   | 51,5   | 74,7     |
| Dienstverlening       | 14,0               | 9,9     | 8,4   | 19,2   | 31,8   | 13,7     |
| Leegstand             | 10,1               | 8,1     | 10,3  | 6,7    | 12,9   | 9,5      |
| Overig                | 2,4                | 1,6     | 1,6   | 5,8    | 3,8    | 2,3      |
| Totaal                | 100                | 100     | 100   | 100    | 100    | 100      |

Het bovenstaande wordt verder bevestigd wanneer gekeken wordt naar de aangrenzendheid (tabel 19). In vergelijking met de eerder benoemde stadscentra kan (inderdaad) worden gesteld dat het aantal aangrenzende percelen hier nog een stuk hoger ligt. Ging het daar na samenvoeging om nog de helft van de percelen, hier blijft ruim 38 procent van het aantal percelen over. Ook het aandeel van de verschillende categorieën in die samenvoeging, is een indicatie dat het hier om een specifiek vestigingsmilieu gaat. Gemiddeld wordt ruim 90 procent verklaard door aangrenzende percelen met een detailhandel of horeca functie, terwijl dat in de stadscentra bijna 70 procent betrof. Hoewel er vrij grote verschillen zijn tussen de gebieden in termen van het percentage percelen na samenvoeging, wat kan wijzen op een iets grotere mix aan activiteiten in bepaalde gebieden, gaat het in alle deelgebieden met uitzondering van Deinze om zeer hoog aandeel detailhandel en horeca dat verantwoordelijk is voor de samengevoegde en dus aangrenzende percelen. Waar de dienstverlening gemiddeld maar een aandeel heeft van 5,8 procent in het verschil voor en na aangrenzendheid betreft dit in Deinze bijna een derde.

Tabel 19. Aangrenzendheid in de 'kernwinkelgebieden'

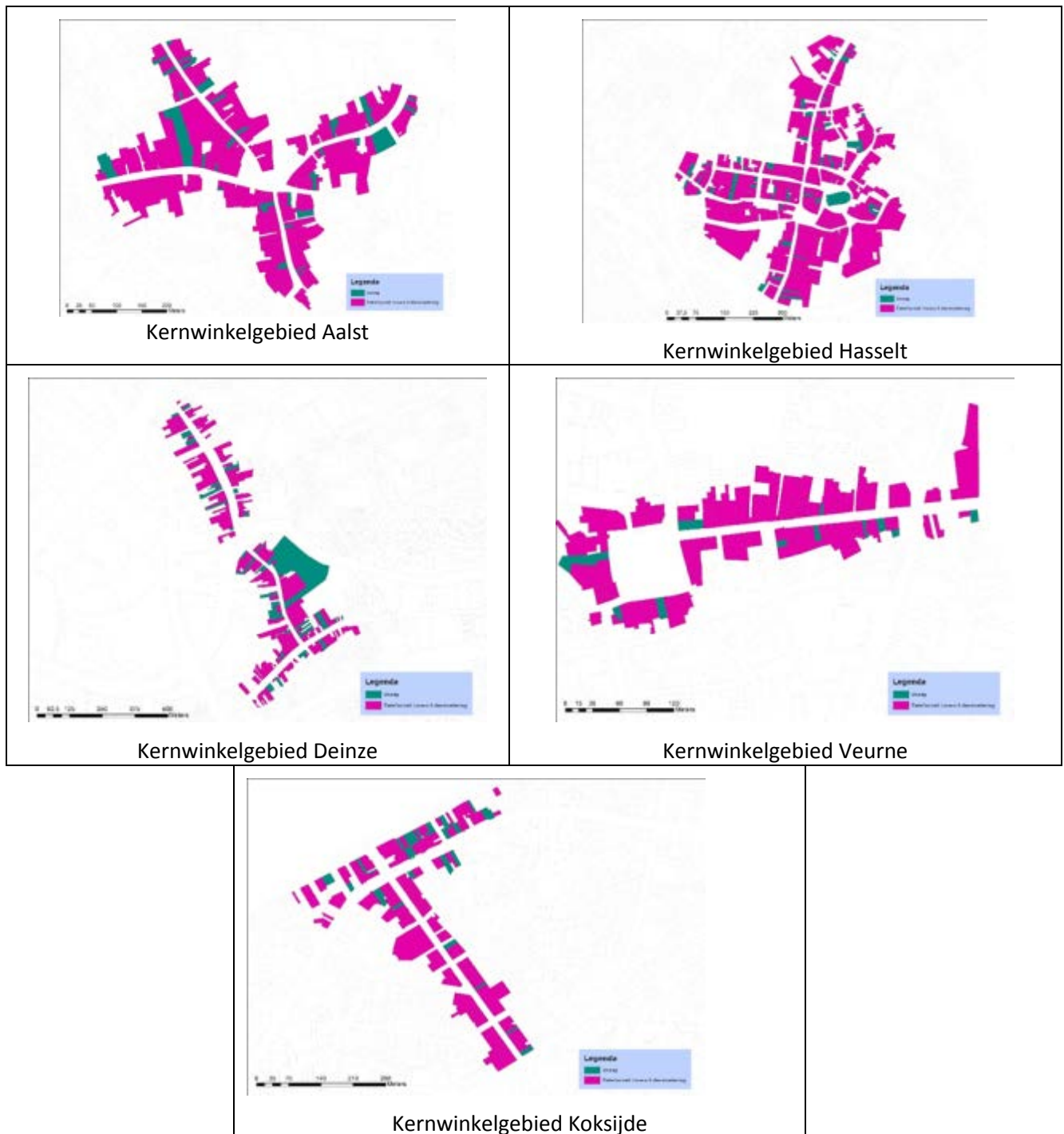
| Aangrenzendheid               | Totaal      | Hasselt     | Aalst     | Veurne    | Deinze      | Koksijde    |
|-------------------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| <b>% achteraf</b>             | <b>38,3</b> | <b>29,8</b> | <b>29</b> | <b>50</b> | <b>60,1</b> | <b>43,2</b> |
| Aandeel detailhandel & horeca | 91,5        | 95,5        | 95,5      | 90,4      | 65,6        | 93,5        |
| Aandeel dienstverlening       | 5,8         | 3,1         | 1,4       | 5,8       | 31,2        | 4,6         |
| Overig                        | 2,7         | 1,4         | 3,1       | 3,8       | 3,2         | 1,9         |

Dit alles kan behalve door middel van bovenstaande cijfers ook weergegeven worden aan de hand van enkele kaartbeelden, waarbij allereerst een visueel overzicht wordt gegeven met enkel een onderscheid tussen een detailhandel of horeca en overige functies (figuur 41). Daarbij valt meteen op dat paars (niet detailhandel & horeca) in Deinze (relatief) veel vaker voorkomt in vergelijking met de andere gebieden.



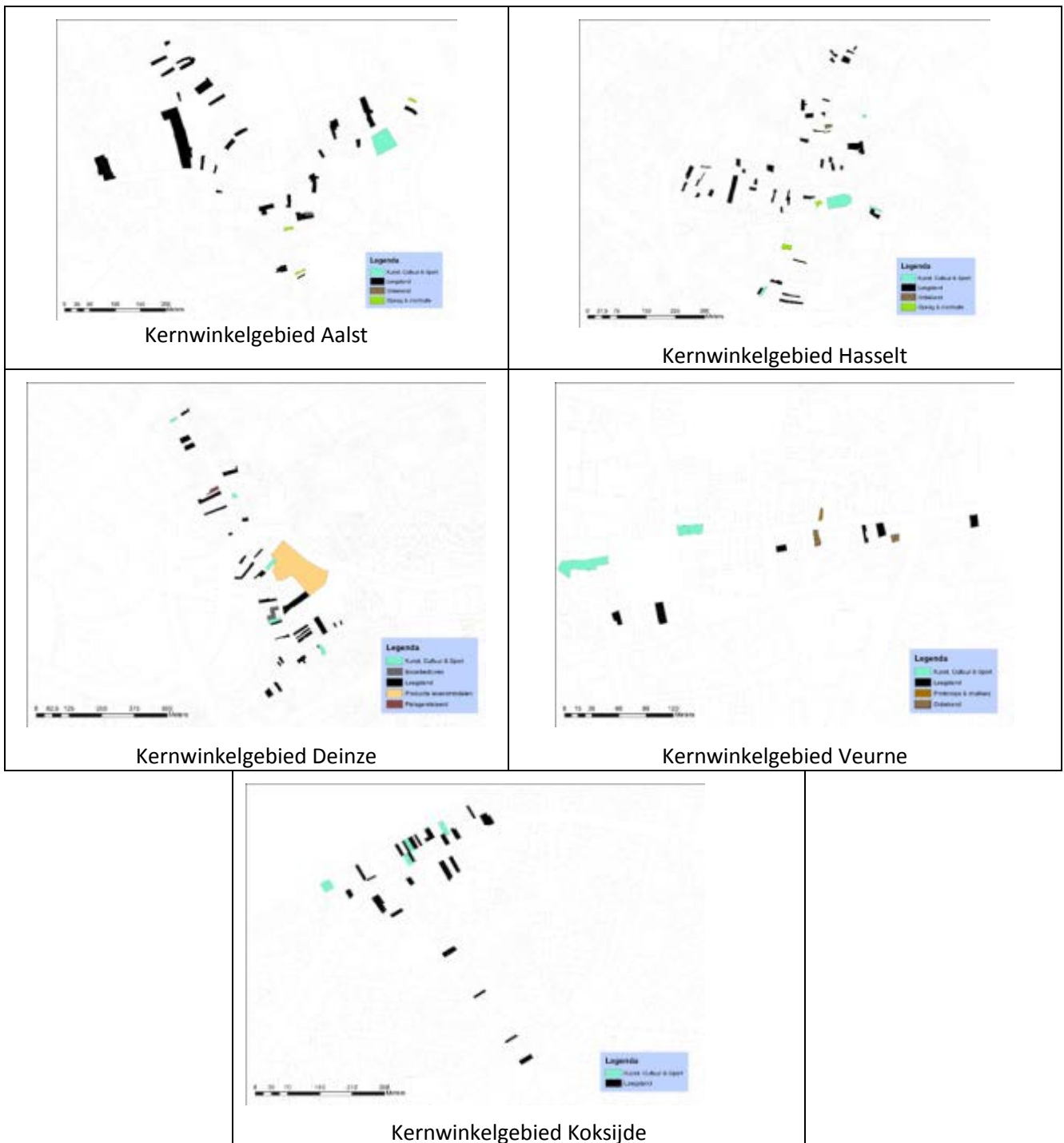
Figuur 41. Detailhandel & horeca vs. overige functies in Aalst, Hasselt, Deinze, Veurne en Koksijde

Vervolgens kan ook onderscheid gemaakt worden tussen alle percelen met een dominante detailhandel, horeca of dienstverlenende functie en overige functies (figuur 42). Daar lijken de verschillen minder groot te zijn en ontstaat een soortgelijk beeld doorheen de deelgebieden, al kan in Deinze wellicht iets meer overige functies worden waargenomen (zoals ondersteund door de cijfers).



Figuur 42. Detailhandel, horeca of dienstverlening versus andere activiteiten in Aalst, Hasselt, Deinze, Veurne en Koksijde

De weergave van de percelen met een economische functies die buiten de categorie detailhandel, horeca of dienstverlening vallen, toont dat het in al de kernwinkelgebieden in de meeste gevallen gaat het om percelen met leegstand (zonder duidelijk verschil tussen de gebieden, al heeft Deinze een iets grotere leegstand), en zeer beperkt om andere activiteiten (figuur 43). Deels gaat het om detailhandel functies uit een aparte categorie (bv. fietsenhandel of printshop). In Aalst gaat het bijvoorbeeld om wat opslagactiviteiten (voornamelijk in leegstaande winkelpanden) en een onbekende economische functie. In Hasselt zijn daarnaast nog wat culturele (kunst, cultuur en sport) activiteiten aanwezig. In Deinze is een grote graanfabriek terug te zien midden in het centrum.



Figuur 43. Percelen met een niet-detailhandel, horeca of dienstverlenende functie in de kernwinkelgebieden

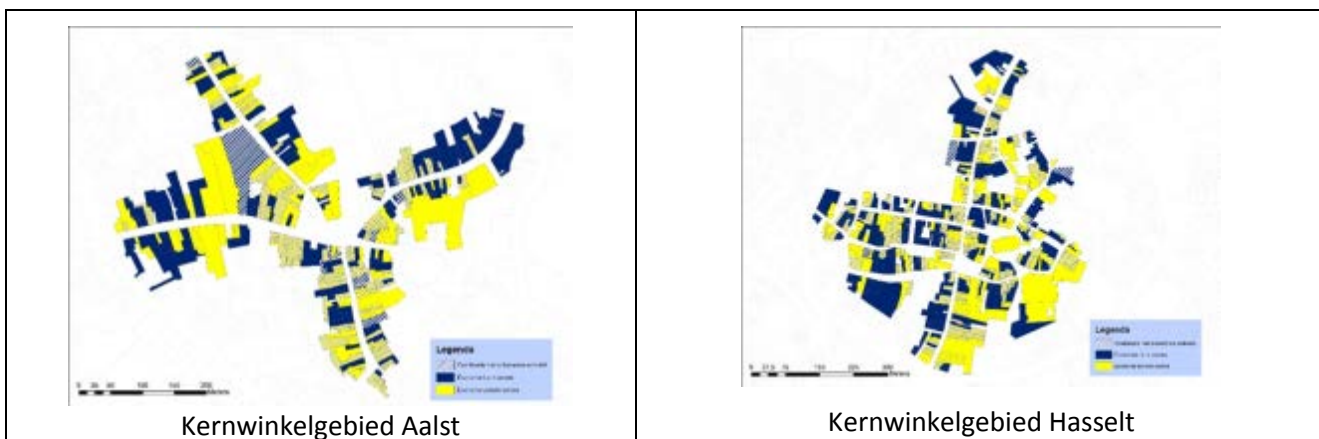
Ook wat betreft de kernwinkelgebieden is gekeken naar de combinatie met wonen (tabel 20). Daarbij zijn enkele opvallende kenmerken waar te nemen. Gemiddeld wordt in alle kernwinkelgebieden samen op 55 procent van de percelen met een economische functie (of percelen die zijn bedoeld voor ene economische functie) ook gewoond. Een vrijwel identiek beeld kwam naar voren wanneer naar de stadscentra wordt gekeken. Opvallend is het zeer hoge percentage in Koksijde, namelijk 92,6 procent, wat gezien het karakter van de kust, met een grote druk op de ruimte, niet vreemd is. In de kernwinkelgebieden van Hasselt, Aalst en Veurne ligt het percentage dat wordt gecombineerd met wonen lager dan het percentage dat wordt gecombineerd met wonen in de stadscentra waarin deze gebieden zich bevinden. Het is dan ook opmerkelijk dat Deinze hierbij een uitzondering is en het percentage wonen hier hoger ligt en tevens ver boven het gemiddelde.



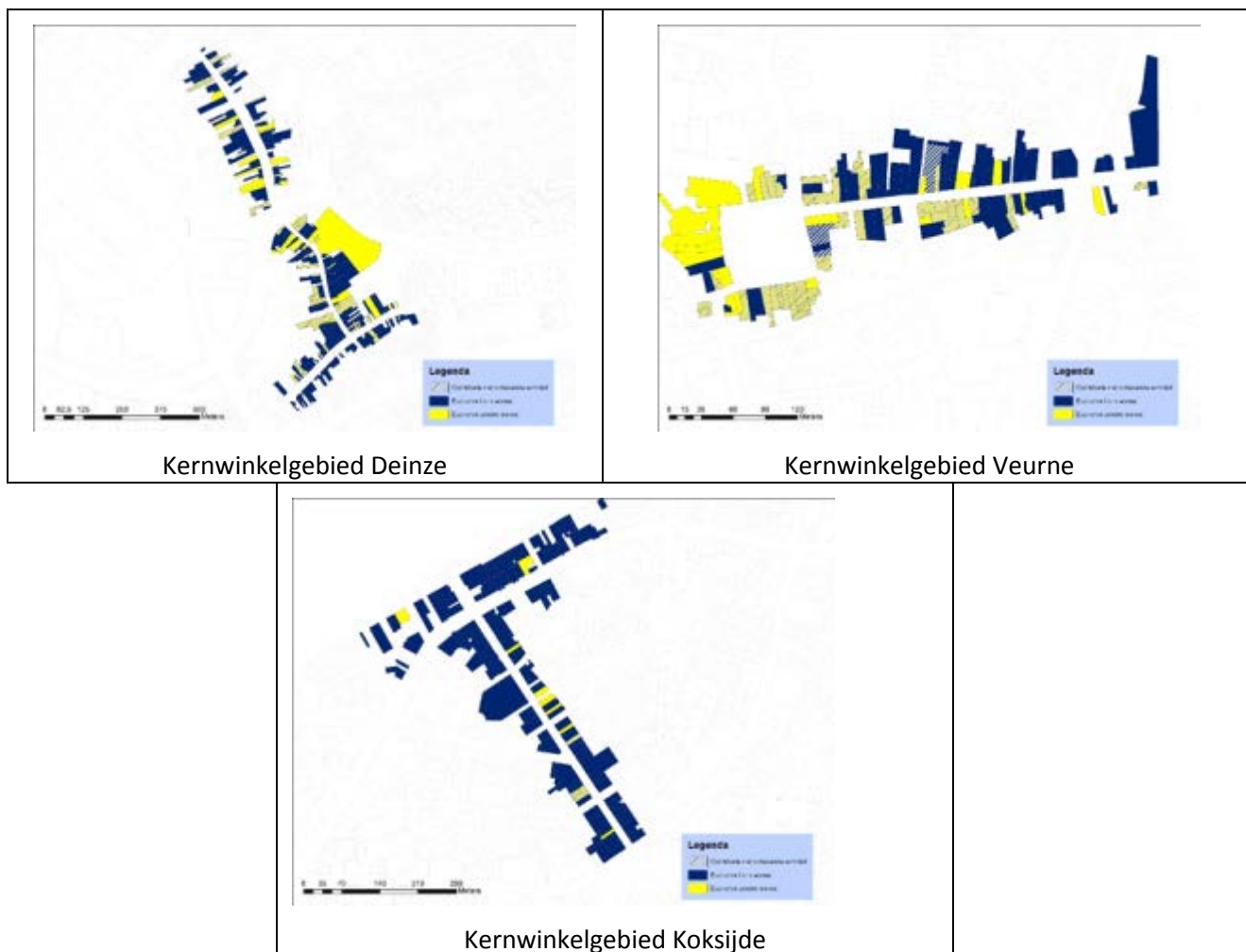
Tabel 20. Combinatie met wonen in de ‘kernwinkelgebieden’

| Economie en wonen                   | Kernwinkel | Hasselt | Aalst | Veurne | Deinze | Koksijde |
|-------------------------------------|------------|---------|-------|--------|--------|----------|
| Eco. functie gecombineerd met wonen | 55,1       | 44,8    | 39,0  | 48,1   | 71,2   | 92,6     |
| Alleen eco. functie                 | 44,9       | 55,2    | 61,0  | 51,9   | 28,8   | 7,4      |
| Totaal                              | 100,0      | 100,0   | 100,0 | 100,0  | 100,0  | 100,0    |

Deze verschillen zijn ook zichtbaar wanneer gekeken wordt naar de kaart van de economisch gebruikte percelen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de percelen met enkel een economische functie en percelen met zowel een economische als woonfunctie. Daarbij is tevens weergegeven welke percelen er gecombineerd worden met een onbekende activiteit<sup>6</sup>. In figuur 44 is duidelijk zichtbaar dat vrijwel elk perceel in Koksijde tevens een woonfunctie heeft. Het aantal activiteiten dat gecombineerd wordt met een onbekende activiteit is dan ook zeer gering. Ook in Deinze is zeer duidelijk zichtbaar dat de ruime meerderheid van de percelen (met een economische functie) ook een woonfunctie heeft. In Veurne lijkt visueel eerder een tweesplitsing te zijn, waarbij in de hoofdstraat veelvuldig de combinatie met wonen voorkomt, terwijl er aan de markt vrijwel niet gewoond wordt. Daarbij zijn tevens een aantal combinaties met onbekende activiteiten waar te nemen. Ook in Aalst en Hasselt geldt dat er veelvuldig de combinatie met een onbekende activiteit is waar te nemen indien er geen combinatie is met wonen. In Aalst lijken de combinaties met wonen zicht vooral voor te doen aan de rand van het gebied (“de uiteinden” van de straten); in Hasselt lijkt dit iets meer te zijn gemixt.



<sup>6</sup> Het gaat daarbij veelal om bovenliggende verdiepingen waarvan de functie niet bekend is. Er is niet overduidelijk sprake van wonen (bv. geen aparte ingang zichtbaar), maar ook niet van leegstand.



Figuur 44. Combinatie met wonen in de kernwinkelgebieden

Behalve de combinatie met wonen of met een onbekende activiteit kan ook meer algemeen gekeken worden naar de bijkomende activiteiten. Daarbij kan worden gesteld dat 45 procent van alle percelen met een economische functie in de hier geïdentificeerde kernwinkelgebieden minstens 1 bijkomende activiteit heeft. Het hoeft daarbij dus niet per definitie om een ander bedrijf te gaan (en er is geen onderscheid gemaakt naar de aanwezigheid van een bedrijfsID).

Tabel 21. Bijkomende activiteiten in de kernwinkelgebieden

| Bijkomende activiteiten   | Totaal      | Hasselt     | Aalst       | Veurne      | Koksijde    | Deinze      |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Aantal percelen   | 1341        | 504         | 310         | 104         | 190         | 233         |
| Aantal percelen met minstens 1 bijkomende activiteit  | 604         | 251         | 181         | 53          | 44          | 75          |
| Aantal percelen met detailhandel/horeca als hoofdfunctie & met minstens 1 bijkomende activiteit | 507         | 227         | 163         | 39          | 38          | 40          |
| <b>% percelen met bijkomende activiteit</b>   | <b>45,0</b> | <b>49,8</b> | <b>58,4</b> | <b>51,0</b> | <b>23,2</b> | <b>32,2</b> |
| Combinatie detailhandel/horeca & detailhandel/horeca  | 85          | 38          | 14          | 4           | 21          | 8           |
| Combinatie detailhandel/horeca & onbekend   | 303         | 140         | 105         | 30          | 5           | 23          |
| Combinatie detailhandel/horeca & dienstverlening  | 38          | 15          | 2           | 5           | 2           | 9           |
| Combinatie detailhandel/horeca & leegstand  | 67          | 22          | 30          | 3           | 9           | 3           |

Vooral in Aalst gaat het om relatief veel percelen met minstens één bijkomende activiteit (ruim 58 procent), terwijl het in Koksijde maar om iets meer dan een vijfde van de geïnventariseerde percelen gaat. Het is niet vreemd, gezien het karakter van de gebieden, dat het in 84 procent van de gevallen gaat om percelen met detailhandel of horeca als hoofdfunctie, waarbij minstens één bijkomende activiteit is waar te nemen. In Deinze ligt dit met ruim 53 procent veel lager, en gaat het zoals verwacht relatief vaker om dienstverlenende activiteiten dan in de andere gebieden. Het gaat over het algemeen om onbekende activiteiten als combinatie. Het gaat in de kernwinkelgebieden om kleine percelen in vergelijking tot de stadscentra (mediaan van 181,3 versus 195,8). Wat betreft Aalst is er wat betreft de mediaan geen verschil zichtbaar, maar is het gemiddelde wel iets lager en is er in het kernwinkelgebied een kleinere spreiding waar te nemen. Dit laatste geldt voor alle gebieden (standaardafwijking van 743,18 in de kernwinkelgebieden en 1707,39 in de stadscentra). Ook hier geldt dat het in Deinze om veel grotere percelen gaat dan in vergelijking met de andere cases en dat tevens een grotere spreiding is waar te nemen.

Tabel 22. Oppervlakte van de percelen in de kernwinkelgebieden (in m2)

| Oppervlakte in m2  | Kernwinkelgebieden | Hasselt | Aalst   | Veurne  | Koksijde | Deinze   |
|--------------------|--------------------|---------|---------|---------|----------|----------|
| Aantal percelen    | 1341               | 504     | 310     | 104     | 190      | 233      |
| Gemiddelde         | 329,94             | 266,7   | 302,46  | 235,83  | 294,25   | 574,37   |
| Minimum            | 4,91               | 4,91    | 15,85   | 20,85   | 87,93    | 37,55    |
| Maximum            | 21983,73           | 4651,93 | 5331,29 | 1995,05 | 4777,1   | 21983,73 |
| Standaardafwijking | 743,18             | 434,83  | 524,49  | 256,59  | 374,18   | 1481,81  |
| Mediaan            | 181,3              | 150,05  | 167,55  | 149     | 215,2    | 337,6    |

Ter besluit kan worden gesteld dat hoewel alle kernwinkelgebieden worden gekenmerkt door een dominantie van detailhandel & horeca (brede categorie), de mate waarin wel verschilt per kernwinkelgebied. In Veurne en met name Deinze zien we een veel grotere mix met dienstverlenende activiteiten. Ook wat betreft de combinatie met wonen zijn er zeer grote verschillen. Zo wordt in Aalst 'slechts' 39 procent van de economische gebruikte percelen ook gebruikt om te wonen, tegenover bijna 93 procent in Koksijde. Het is mogelijk dat de oppervlakte van de percelen hierbij een rol speelt (mediaan van 167 in Aalst en 215 in Koksijde tot 337 in Deinze), maar dit geeft geen eenduidig beeld. In ieder geval lijkt ook de aard van het gebied en druk op de ruimte een belangrijke rol te spelen, waar in het vervolg meer aandacht naar kan uitgaan. Tevens lijkt het zo te zijn dat in die gebieden die een homogener detailhandel & horeca profiel hebben, minder vaak activiteiten gecombineerd worden met wonen.

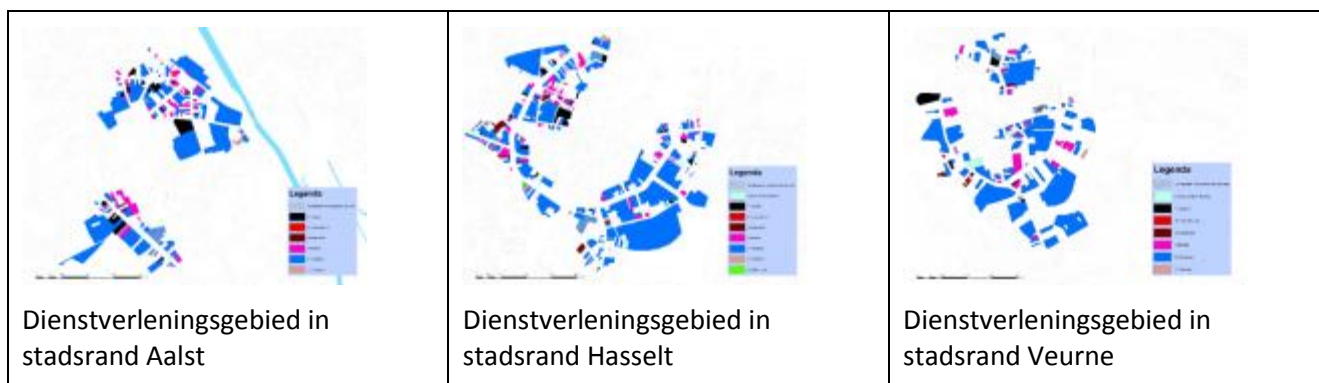
### 3.5.3 Dienstverlening aan de stadsrand

Uit de visualisering van de stadscentra kwam naar voren dat er duidelijk sprake was van deelgebieden met een dominante detailhandel en horeca functie. Daarnaast is omheen deze deelgebieden in enkele gevallen een specifiek patroon zichtbaar, namelijk de dominantie van dienstverlening omheen deze kernwinkelgebieden. Dit is het duidelijkst terug in Hasselt, waarbij dienstverlenende activiteiten zijn gelokaliseerd langs vrijwel de volledige kleine ring. In Aalst daarentegen gaat het om twee meer opzichzelfstaande gebieden, namelijk een zone nabij het station en een zone rondom het Keizersplein. Ook in Veurne zien we veel dienstverlenende activiteiten aan de binnenstedelijke ringweg (N39) en het begin van de Zuidstaat (N8g). In Deinze is dit patroon echter niet waar te nemen. Dit is waarschijnlijk deels het gevolg van het gebied dat is geïnventariseerd (niet volledig om het centrum heen). Maar zoals al eerder naar voren kwam was het gebied dat in Deinze was opgenomen als 'kernwinkelgebied' verschillend van de andere, vooral door de grotere mix met (en het voorkomen van) activiteiten uit de dienstverlening. Vermoedelijk voorkomt deze mix in zo een gebied dat de dienstverlenende activiteiten zich minder uitgesproken omheen de detailhandel vestigen.

Figuur 45 en 46 tonen respectievelijk de percelen naar uitgebreide en brede categorie in die gebieden die hier zijn geïdentificeerd als de deelgebieden aan de stadsrand met een dominantie van dienstverlening. Uit beide komt naar voren dat het om veel meer blauw (=dienstverlening) gaat dan paars (=detailhandel/horeca) zoals uiteraard was waar te nemen in de kernwinkelgebieden. Wel zijn in deze gebieden ook nog kleinere concentraties van detailhandel/(ho)reca waar te nemen. In Aalst is dit bijvoorbeeld het geval nabij het station en de kruising van het Keizersplein en de Nieuwstraat en in Hasselt aan de Molenpoort. In Veurne is dit minder zichtbaar en lijken deze meer verspreid.



Figuur 45. Economie naar uitgebreide categorie in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand'



Figuur 46. Economie naar brede categorie in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand

Tabel 23 geeft het aandeel van economische percelen naar uitgebreide categorie weer. Dat bevestigt het bovenstaande beeld van de dominantie van dienstverlening. De drie grootste categorieën hebben allen betrekking op dienstverlening. Deze komen bovendien gemiddeld ongeveer even vaak voor, maar er zijn wel verschillen waar te nemen tussen de case gebieden. In Aalst en Hasselt is eigenlijk min of meer een zelfde beeld zichtbaar, terwijl in Veurne de top 3 aan activiteiten, vaker dan gemiddeld voorkomt. Het grootste verschil is zichtbaar wat betreft de persoonlijke dienstverlening, maar ook wat betreft de medische dienstverlening is een vrij groot verschil zichtbaar. Tegelijkertijd kan ook vastgesteld worden dat de reca veel minder belangrijk is in dit gebied van Veurne en aanzienlijk lager ligt dan in de andere geselecteerde gebieden. Deels komt dit bijvoorbeeld door de opname van de stationsomgeving in Aalst (en in mindere mate in Hasselt). Daarbij moet ook wel opgemerkt worden dat ook wanneer naar de stadscentra wordt gekeken, daar ook het aandeel reca (met 11,1 procent) al lager lag dan het gemiddelde (16,6 procent). Ook kan gewezen worden op het gegeven dat de detailhandel vrijwel afwezig is in deze gebieden, alleen de overige detailhandel komt hier voor in de top 10, waarbij het gemiddeld om iets meer dan 5 procent van de percelen gaat. Aalst vormt hierbij wel een uitzondering, ook de persoonlijke dienstverlening (4,4 procent) en de levensmiddelen detailhandel (5,0 procent) komen beide voor in de top 7 (wat betreft de volledige hier geselecteerde gebieden gaat het om

respectievelijk 3,5 en 3,2 procent). Ook dit is vermoedelijk een gevolg van de afbakening van het vestigingsmilieu.

Tabel 23. Economisch gebruikte percelen naar uitgebreide categorie, deelgebied diensten aan stadsrand

| Categorie                               | Diensten aan stadsrand | Aalst | Hasselt | Veurne |
|---|------------------------|-------|---------|--------|
| Medische dienstverlening                | 14,7                   | 14,9  | 13,5    | 17,1   |
| Persoonlijke dienstverlening            | 13,1                   | 11    | 11,1    | 19,6   |
| Financiële en zakelijke dienstverlening | 12,9                   | 13,3  | 12,3    | 13,9   |
| Reca                                    | 11,6                   | 16,0  | 12,9    | 3,8    |
| Leegstand                               | 10,3                   | 13,8  | 9,1     | 8,9    |
| Professionele dienstverlening           | 6,2                    | 3,9   | 7,9     | 5,1    |
| Detailhandel overig                     | 5,1                    | 4,4   | 5,6     | 5,1    |
| Overig                                  | 26,0                   | 22,7  | 27,6    | 26,5   |
| Totaal                                  | 100,0                  | 100   | 100     | 100    |

Ook wanneer gekeken wordt naar de verdeling van de economisch gebruikte percelen (in procenten) naar brede categorie, is duidelijk zichtbaar dat de 'diensten' hier de 'dienst' uitmaken (tabel 24). Het gaat gemiddeld om iets meer dan 58 procent, ten opzichte van bijvoorbeeld 14 procent in de kernwinkelgebieden en iets meer dan 31 procent in de stadscentra als geheel. Ook komt hier duidelijk uit naar voren dat de diensten het meest dominant zijn in Veurne. In Aalst en Hasselt ligt het aandeel detailhandel & horeca een heel stuk hoger, maar dit is iets wat ook al eerder naar voren kwam wanneer gekeken werd naar de stadscentra als geheel.

Tabel 24. Economisch gebruikte percelen naar brede categorie, deelgebied diensten aan stadsrand

| Categorie             | Diensten aan stadsrand | Aalst | Hasselt | Veurne |
|-----------------------|------------------------|-------|---------|--------|
| Dienstverlening       | 58,1                   | 51,9  | 56,6    | 68,4   |
| Detailhandel & horeca | 26,8                   | 32    | 28,4    | 17,1   |
| Leegstand             | 10,3                   | 13,8  | 9,1     | 8,9    |
| Overig                | 4,8                    | 2,1   | 5,9     | 5,6    |
| Totaal                | 100                    | 100   | 100     | 100    |

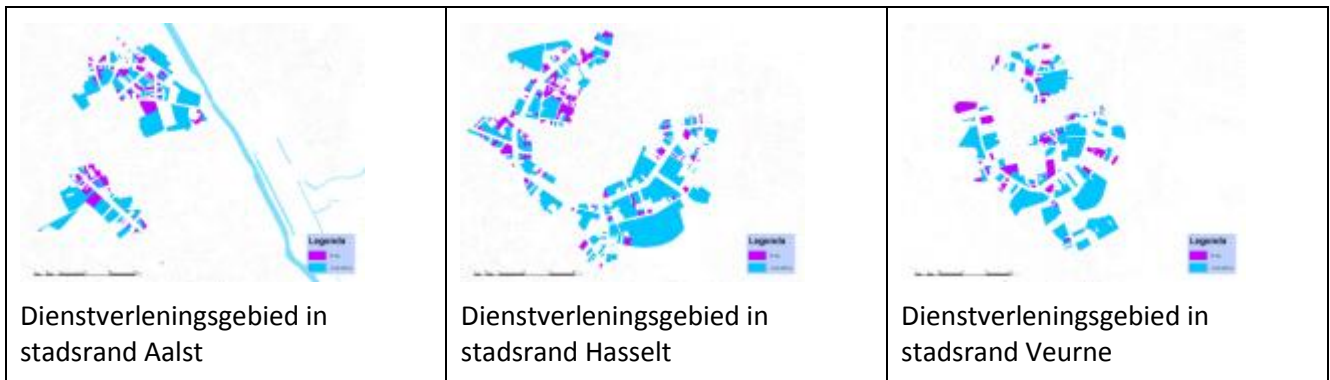
De dominantie van de dienstverlenende activiteiten in dit deelgebied kan ook worden bekeken in termen van de mate waarin percelen uit deze categorie direct aan elkaar grenzen (tabel 25). Daaruit blijkt dat het aantal percelen na samenvoeging varieert van iets meer dan 55 procent (Hasselt) tot bijna 65 procent (Veurne). De verschillen zijn hier minder groot in vergelijking met de aangrenzendheid in de stadscentra als geheel. Wanneer naar de stadscentra wordt gekeken, kan tussen Hasselt en Veurne bijvoorbeeld een verschil van 19 procentpunten worden waargenomen, terwijl dat hier 9.5 procentpunt is. Zoals valt te verwachten gaat het hier het vaakst om percelen met een dienstverlenende functie die het vaakst aan elkaar grenzen. Bijna driekwart van het verschil in het aantal percelen wordt hierdoor verklaard. In de kernwinkelgebieden lag dit aantal logischerwijs met 5,8 procent veel lager, maar ook in de stadscentra als geheel gaat het met bijna 27 procent om een veel lager aantal.

Tabel 25. Aangrenzendheid 'diensten aan stadsrand'



| Aangrenzendheid               | Totaal | Hasselt | Aalst | Veurne |
|-------------------------------|--------|---------|-------|--------|
| % achteraf                    | 59,6   | 55,1    | 63,5  | 64,6   |
| Aandeel dienstverlening       | 73,1   | 70,6    | 66,7  | 87,5   |
| Aandeel detailhandel & horeca | 23,3   | 26,8    | 25,8  | 10,7   |
| Overig                        | 3,6    | 2,6     | 7,5   | 1,8    |

De dominantie van dienstverlening in deze gebieden is ook cartografische duidelijk; Figuur 47 toont een overzicht van alle dienstverlenende activiteiten en activiteiten uit overige categorieën. Daarbij is duidelijk zichtbaar dat dienstverlening dominant is, maar dat vooral in Aalst en Hasselt in bepaalde zones wat concentraties van andere activiteiten zijn waar te nemen.



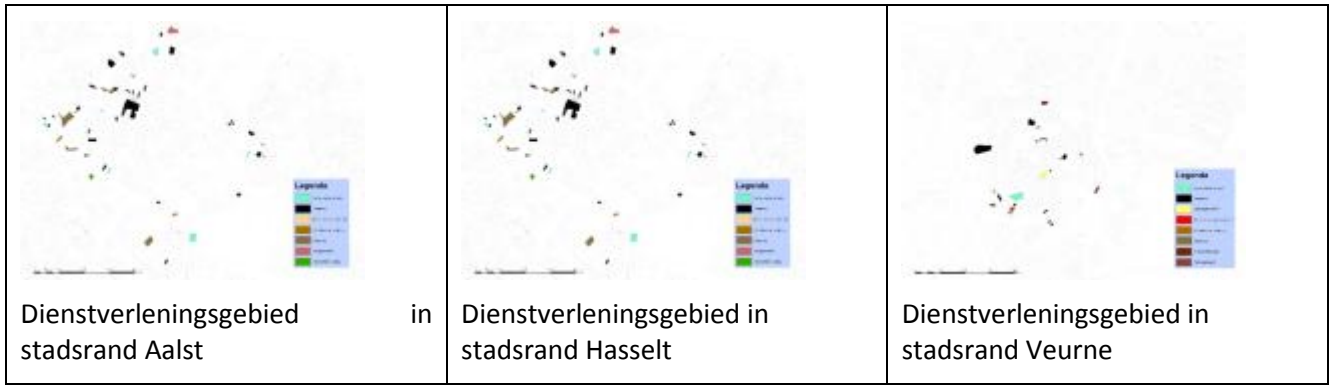
Figuur 47. Dienstverlening en overige activiteiten in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand

In figuur 48 is enkel nog onderscheid gemaakt tussen enerzijds dienstverlening, horeca en detailhandel (samen) en overige activiteiten. Daaruit blijkt dat er weinig verweving is met overige activiteiten.



Figuur 48. Dienstverlening, horeca en detailhandel versus overige activiteiten in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand

Ook hier is gekeken naar wat voor activiteiten schuil gaan achter de niet-dienstverlenende activiteiten of activiteiten uit de detailhandel- of horeca sector. Dit is zichtbaar in figuur 49. Doorheen de verschillende case gebieden zijn hierbij weinig verschillen waar te nemen. In Aalst lijkt het vooral om leegstand te gaan (zoals ondersteund door bovengenoemde cijfers). In Hasselt zijn naast leegstaande percelen, wat percelen terug te zien uit de categorie 'kunst, cultuur en sport' alsmede enkele percelen met een onbekende functie. In Veurne gaat het (in absolute aantallen) om een gering aantal, maar lijkt ook leegstaand de voornaamste 'activiteit' te zijn.



Figuur 49. 'Overige' activiteiten in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand

Wanneer gekeken wordt naar de combinatie met wonen op de economisch gebruikte percelen in dit vestigingsmilieu, kan gesteld worden dat de combinatie met wonen vaker dan gemiddeld voorkomt (tabel 26). In de totale inventarisatie gaat het bijvoorbeeld om bijna 57 procent, terwijl in de stadscentra om bijna 56 procent ging. Veurne heeft (vergeleken met Hasselt en Aalst) in dit vestigingsmilieu minder percelen waarop economische activiteiten gecombineerd zijn met wonen. In zowel de stadscentra, de kernwinkelgebieden als op het niveau van de complete case gebieden is dit niet zo. Het aandeel in dit vestigingsmilieu in Veurne is dan ook lager dan het gemiddelde van het gehele case gebied 'Koksijde-Veurne', terwijl dit wat betreft Hasselt en Aalst omgedraaid is. Daarbij kan (nogmaals) benadrukt worden dat wat betreft Veurne om een relatief klein aantal percelen gaat.

Tabel 26. Combinatie met wonen in 'dienstverlening aan de stadsrand'

| Diensten stadsrand                  | Totaal DS  | Hasselt    | Aalst      | Veurne     |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Eco. functie gecombineerd met wonen | 65,3       | 68,0       | 65,2       | 59,5       |
| Alleen eco. functie                 | 34,7       | 32,0       | 34,8       | 40,5       |
| <b>Totaal</b>                       | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |



Figuur 50. Combinatie van economische activiteiten met wonen in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand

Op de kaart van de combinaties met wonen in deze dienstverleningsgebieden aan de stadsrand, lijken de grotere percelen minder vaak met wonen gecombineerd te worden (figuur 50). Dit is logisch wanneer men bedenkt dat het dan vaak gaat om bijvoorbeeld een ziekenhuis, een school of station.

Naast de combinaties met wonen, kan ook gekeken worden naar het aandeel bijkomende activiteiten en de aard daarvan (tabel 27). Over het algemeen kan daarbij worden gesteld dat gemiddeld bijna 29 procent van de percelen minstens één bijkomende activiteit heeft. Dit is aanzienlijk lager dan wanneer naar het gemiddelde wordt gekeken in de eerder benoemde kernwinkelgebieden (45 procent). In 62 procent van deze percelen gaat

het om een hoofdactiviteit in de categorie dienstverlening (ter vergelijking: in de kernwinkelgebieden ging het in 84 procent van de gevallen om percelen met detailhandel of horeca als dominante activiteit). Dat het percentage bijkomende activiteiten hier lager ligt in vergelijking met de kernwinkelgebieden heeft deels te maken met de combinatie met onbekende activiteit in die gebieden, wat in het vestigingsmilieu van 'diensten aan de stadsrand' veel minder een rol speelt (zoals ook zichtbaar op eerdere kaarten).

Tabel 27. Bijkomende activiteiten in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand

| Bijkomende activiteiten ('diensten aan stadsrand')  | Totaal | Hasselt | Aalst | Veurne |
|---|--------|---------|-------|--------|
| Aantal percelen   | 680    | 341     | 181   | 158    |
| Aantal percelen met minstens 1 bijkomende activiteit  | 196    | 109     | 51    | 36     |
| Aantal percelen met dienstverlening als hoofdfunctie & met minstens 1 bijkomende activiteit | 121    | 69      | 28    | 24     |
| % percelen met bijkomende activiteit  | 28,8   | 32,0    | 28,2  | 22,8   |
| Combinatie dienstverlening & dienstverlening  | 84     | 52      | 18    | 14     |
| Combinatie dienstverlening & onbekend   | 26     | 12      | 6     | 8      |
| Combinatie dienstverlening & horeca/detailhandel  | 11     | 5       | 6     | 0      |
| Combinatie dienstverlening & leegstand  | 28     | 18      | 6     | 4      |

In tabel 28 wordt ingegaan op de oppervlakte van de percelen. Doorheen het vestigingsmilieu gaat het om een mediaan bijna 254 vierkante meter. Het gaat dus over het algemeen om grotere percelen in vergelijking met de stadscentra als geheel. Wat betreft Aalst en Hasselt gaat het respectievelijk om een mediaan van 123 en 127 procent ten opzichte van de stadscentra. In Veurne is een veel groter verschil zichtbaar en gaat het ten opzichte van het stadscentrum om een mediaan van 171 procent. Ook kan gewezen worden op grotere spreiding wat betreft de oppervlakte in dit vestigingsmilieu.

Tabel 28. Oppervlakte van de percelen in het vestigingsmilieu 'diensten aan stadsrand'

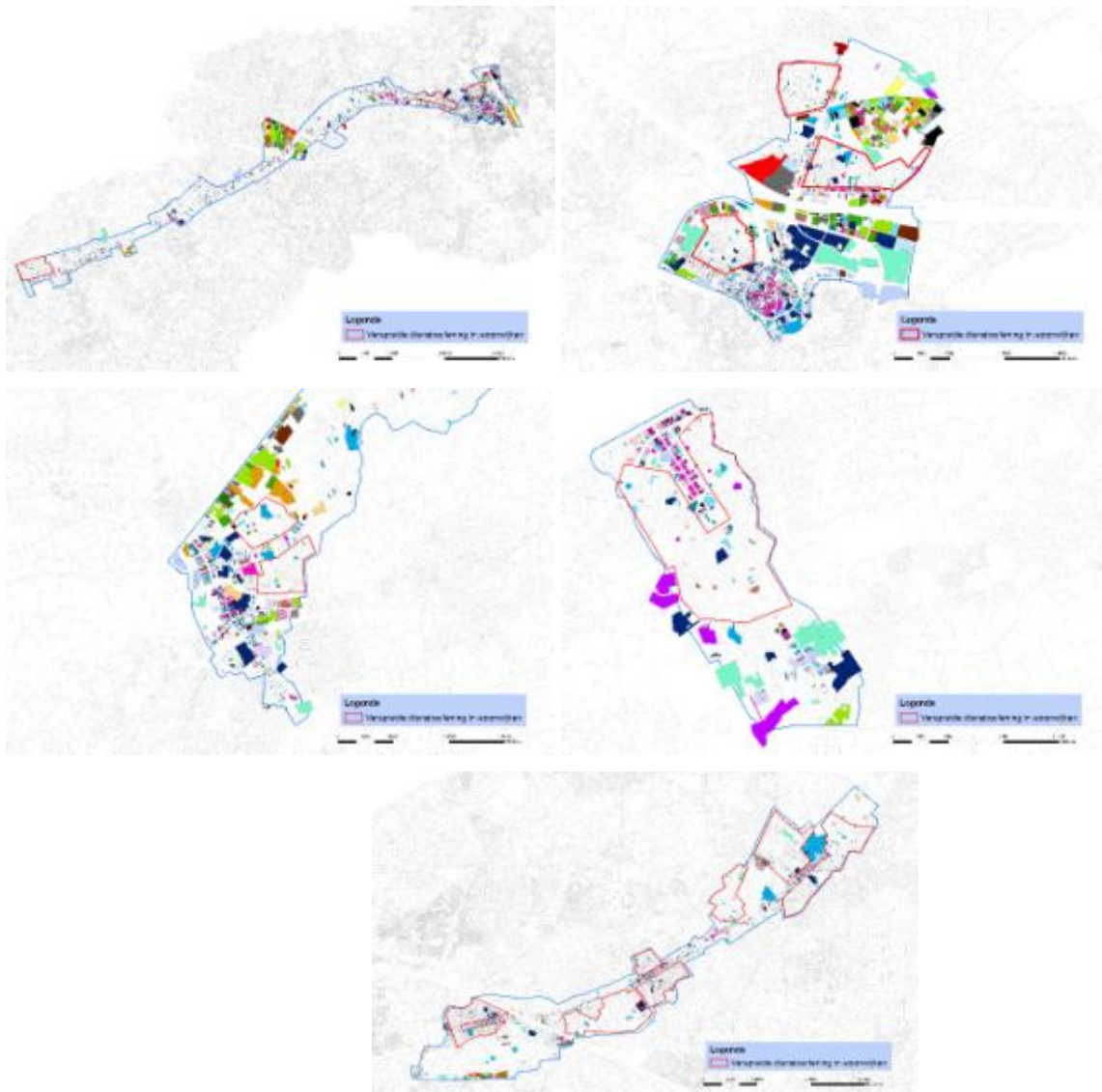
| Oppervlakte in m2  | Diensten aan stadsrand | Hasselt  | Aalst    | Veurne   |
|--------------------|------------------------|----------|----------|----------|
| Aantal percelen    | 680                    | 341      | 181      | 158      |
| Gemiddelde         | 809,22                 | 778,49   | 697,97   | 1002,98  |
| Minimum            | 29,45                  | 29,45    | 40,92    | 65,38    |
| Maximum            | 40544,01               | 40544,01 | 11073,71 | 14002,18 |
| Standaardafwijking | 2235,97                | 2608,28  | 1644,51  | 1931,55  |
| Mediaan            | 253,75                 | 222,78   | 213,56   | 410,18   |

Al met al kan worden gesteld dat de dominantie vanuit dienstverlenende activiteiten zowel visueel als vanuit de cijfers zichtbaar wordt. Maar ook hier geldt, dat er tevens verschillen zijn tussen de gebieden zijn en niet alles eenduidig is. Hasselt en Aalst worden over het algemeen gekenmerkt door een grotere mix van activiteiten, met naast dienstverlening vooral veel detailhandel & horeca. Daarbij kan benadrukt worden dat de afbakening van invloed is deze verschillen. Ook de bevolkingsdichtheid speelt vermoedelijk een rol en de functie van de stad in de regio.

### 3.5.4 Woonwijken met verspreide dienstverlening

Doorheen de case gebieden zijn enkele woonwijken zichtbaar, die gekenmerkt worden door een zeer lage concentratie aan activiteiten, en waarbij het wat betreft deze activiteiten voornamelijk om dienstverlening lijkt te gaan en in minder mate om wat (ho)reca en detailhandel. Zoals we later zullen zien is er echter een grote discrepantie zichtbaar tussen het aantal waargenomen activiteiten en activiteiten volgens de VKBO gegevens.

Figuur 51 geeft een overzicht van de ligging van dit (visueel) geïdentificeerde vestigingsmilieu in de verschillende case gebieden.

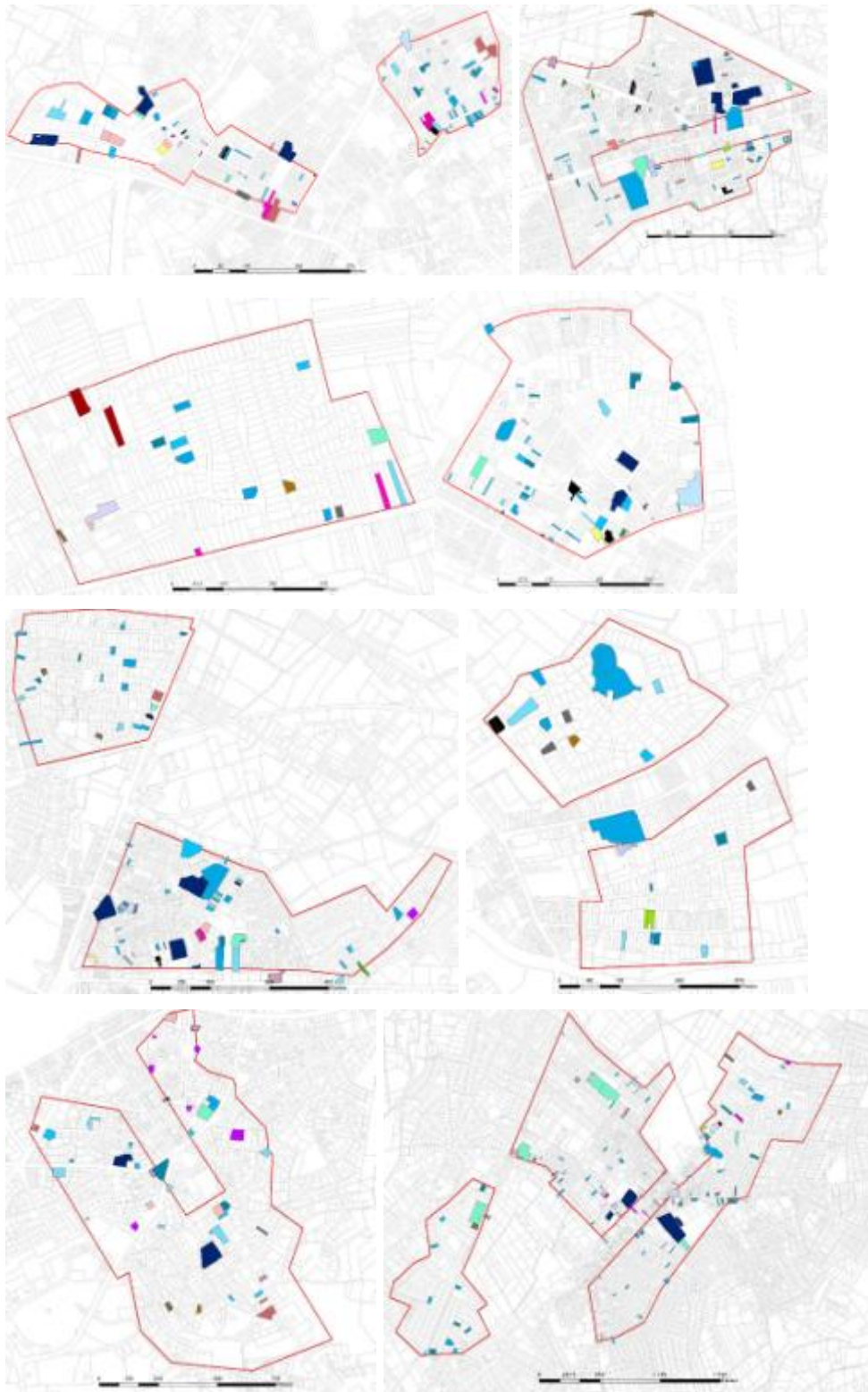


Figuur 51. Woonwijken met verspreide dienstverlening in de case gebieden

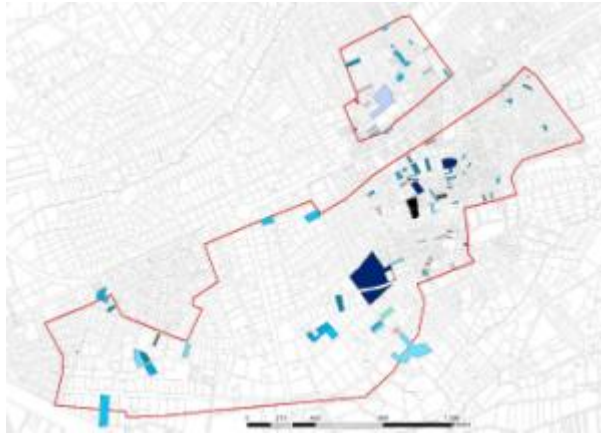
In Aalst gaat het om twee geïdentificeerde gebieden, namelijk een klein gebied nabij het centrum (binnen de ringweg) en een wijk achter de N9 (Gentssteenweg, voornamelijk binnen de ringweg). Aan het einde van het case gebied nabij Herzele is tevens een gebied met bovengenoemde kenmerken waar te nemen. In het case gebied 'Hasselt' zijn drie gebieden onderscheiden, waarbij gaat om de 'Heilig Hartwijk', de 'Banneuxwijk' en de wijk ten Noordwesten van het station van Kiewit en de Corda Campus. Wat betreft het case gebied 'Koksijde-Veurne' geldt dat dit milieu eigenlijk alleen is geïdentificeerd in Koksijde. In Veurne gaat het om een aantal kleine gebieden, die niet opgenomen in de analyse. Wat betreft Koksijde gaat het om een vrij groot gebied omheen het kernwinkelgebied (en kustzone). In het centrum van Deinze gaat het om twee wijken, net buiten het stadscentrum aan beide kanten van de N466. Al eerder werd gewezen op het hoge percentage van percelen waarbij economische gecombineerd wordt met wonen (bijna 70 procent) in 'Wijnegem-Malle' en ook werd eerder gewezen op het aantal economisch gebruikte percelen in woongebieden (o.b.v. de ruimteboekhouding) in dit case gebied. In dit opzicht is het dan ook niet verrassend dat het bovengenoemde patroon goed zichtbaar is in grote delen van dit case gebied. In totaal gaat het om een zeer gering aantal percelen met een economische functie. Bijgevolg is het niet wenselijk om, in het kader van de beschrijvingen en analyses, verder onderscheid te maken tussen de woonwijken met dit patroon naar case gebied. Dat wil uiteraard niet zeggen dat al deze gebieden als homogeen gezien kunnen worden, omdat deze het zelfde patroon van economische activiteiten laten zien. Zo gaat het vooral in 'Wijnegem-Malle' deels om villawijken



(en dus grotere percelen). Ook bijvoorbeeld de twee gebieden in Deinze hebben een ander karakter, waarbij het gaat om een villawijk en een woonwijk met voornamelijk aaneengesloten gebouwen. Ook is in bepaalde wijken op het eerste gezicht net een iets grotere mix zichtbaar en wat meer detailhandel en/of reca naast de dienstverlening. Maar hierbij kan ook worden opgemerkt dat het vaak geen volledige wijken zijn die zijn geïnventariseerd. Figuur 52 toon de geïdentificeerde deelgebieden binnen dit (vermoedelijke) vestigingsmilieu.







Figuur 52. Verspreide dienstverlening woonwijken

Hieruit komt duidelijk naar voren dat het overwegend om dienstverlening gaat (blauw). Het lijkt op het eerste gezicht te gaan om over het algemeen kleinere percelen, maar ook enkele grotere woonzorgcentra en scholen zijn zichtbaar. Wanneer in meer detail naar de onderverdeling naar categorie wordt gekeken (tabel 29) komt naar voren dat van de 5 meest voorkomende categorieën, 4 daarvan betrekking hebben op dienstverlening. Medische dienstverlening is met bijna 20 procent de grootste activiteit in deze geselecteerde woonwijken, gevolgd door persoonlijke dienstverlening met iets meer dan 16 procent. Over het algemeen gaat het om een wat grotere diversiteit aan activiteiten, de top 5 is verantwoordelijk voor 'slechts' iets meer dan 60 procent. Door de diversiteit en het relatief lage aantal percelen per deelgebied is geen verdere opsplitsing gemaakt per gebied.

Tabel 29. Economie naar categorie in de geselecteerde woonwijken

| Categorie                               | Woonwijken met verspreide dienstverlening |
|---|---|
| Medische dienstverlening                | 19,8                                      |
| Persoonlijke dienstverlening            | 16,3                                      |
| Financiële en zakelijke dienstverlening | 9,8                                       |
| Professionele dienstverlening           | 7,6                                       |
| Reca                                    | 7,1                                       |
| Overig                                  | 39,3                                      |
| Totaal                                  | 100,0                                     |

Ook wanneer naar de opdeling naar brede categorie wordt gekeken, wordt nog eens duidelijk dat het voor de meerderheid van de activiteiten gaat om dienstverlenende activiteiten (tabel 30). Ter vergelijking, in het gebied dat is geclassificeerd als 'diensten in de stadsrand' ging het om iets meer dan 58 procent van de activiteiten die afkomstig waren uit de categorie dienstverlening. Tegelijkertijd was daar iets meer dan een kwart afkomstig uit de categorie detailhandel & horeca.

Tabel 30. Economie naar brede categorie in de geselecteerde woonwijken

| Categorie               | Woonwijken met verspreide dienstverlening |
|-------------------------|---|
| Dienstverlening         | 61,5                                      |
| Detailhandel & horeca   | 18,5                                      |
| Kunst, Cultuur en Sport | 5,4                                       |
| Overig                  | 14,6                                      |
| Totaal                  | 100,0                                     |

Waar deze gebieden het meest in afwijken is de lagere concentratie aan economische activiteit, wat duidelijk uit de kaartbeelden naar voren komt. Tevens gaat het om een grotere spreiding van de activiteiten, zoals blijkt wanneer er gekeken wordt naar de aangrenzendheid (tabel 31).

Tabel 31. Aangrenzendheid in de geselecteerde woonwijken

| Aangrenzendheid               | Woonwijken met verspreide dienstverlening |
|-------------------------------|---|
| % Achteraf                    | 87,8                                      |
| Aandeel dienstverlening       | 59,7                                      |
| Aandeel detailhandel & horeca | 23,6                                      |
| Overig                        | 16,7                                      |
| Totaal                        | 100                                       |

Wanneer alle percelen uit dezelfde brede categorie die direct aan elkaar grenzen worden samengevoegd blijft in aantallen achteraf bijna 88 procent van de percelen bestaan. Wanneer gekeken wordt naar het verschil (72 percelen), zijn dienstverlenende activiteiten het vaakst aan elkaar aangrenzend, gevolgd door detailhandel & horeca.

Wanneer naar de combinatie met wonen wordt gekeken is het niet verrassend dat bijna 73 procent van alle percelen met een economische activiteit ook wordt gebruikt om te wonen (ten opzichte van bijna 57 procent gemiddeld) (zie tabel 32).

Tabel 32. Combinatie met wonen in geselecteerde woonwijken

| Combinatie met wonen                | Geselecteerde woonwijken |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Eco. functie gecombineerd met wonen | 72,9                     |
| Alleen economische functie          | 27,1                     |

Behalve de combinatie met wonen, kan ook gekeken worden naar de bijkomende activiteiten (tabel 33). Daaruit komt naar voren dat er op minder dan 16 procent van de geïnventariseerd percelen een bijkomende activiteit is waargenomen. In de meerderheid (60,2%) van de percelen met minstens één bijkomende activiteit gaat het om dienstverlening als hoofdfunctie. In 38 gevallen gaat het om percelen met dienstverlening als dominante activiteit en minstens ook één dienstverlenende bijkomende activiteit (naast eventuele andere bijkomende activiteiten).

Tabel 33. Bijkomende activiteiten in de geselecteerde woonwijken

| Bijkomende activiteiten ('woonwijken met verspreide dienstverlening')                       | Totaal |
|---|--------|
| Aantal percelen   | 590    |
| Aantal percelen met minstens 1 bijkomende activiteit  | 93     |
| Aantal percelen met dienstverlening als hoofdfunctie & met minstens 1 bijkomende activiteit | 56     |
| % percelen met bijkomende activiteit  | 15,8   |
| Combinatie dienstverlening & dienstverlening  | 38     |
| Combinatie dienstverlening & onbekend   | 11     |
| Combinatie dienstverlening & horeca/detailhandel  | 4      |
| Combinatie dienstverlening & leegstand  | 4      |

In tabel 34 wordt een overzicht gegeven van de oppervlakte van de percelen uit hier geselecteerde woonwijken. Wanneer naar het gemiddelde wordt gekeken lijkt het om kleinere percelen te gaan dan op het niveau van de gehele inventarisatie, maar de mediaan is beduidend hoger (677 tegenover 430 vierkante

meter). Wel is een vrij grote spreiding zichtbaar naar grootte, wat te verklaren is door het eerder benoemde verschillende karakter van de woonwijken.

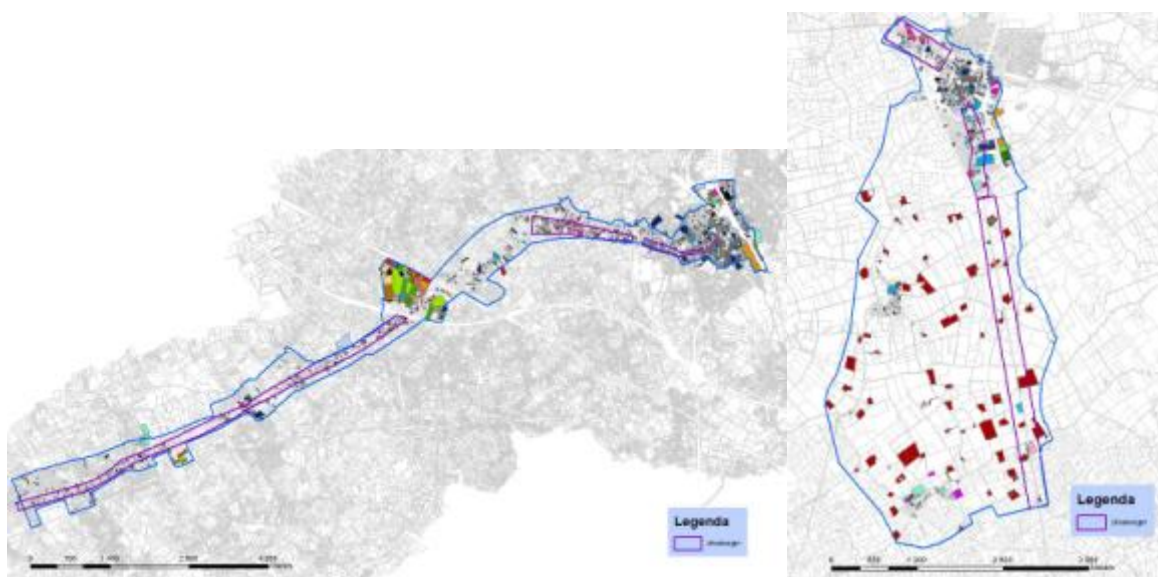
Tabel 34. Oppervlakte percelen in de geselecteerde woonwijken

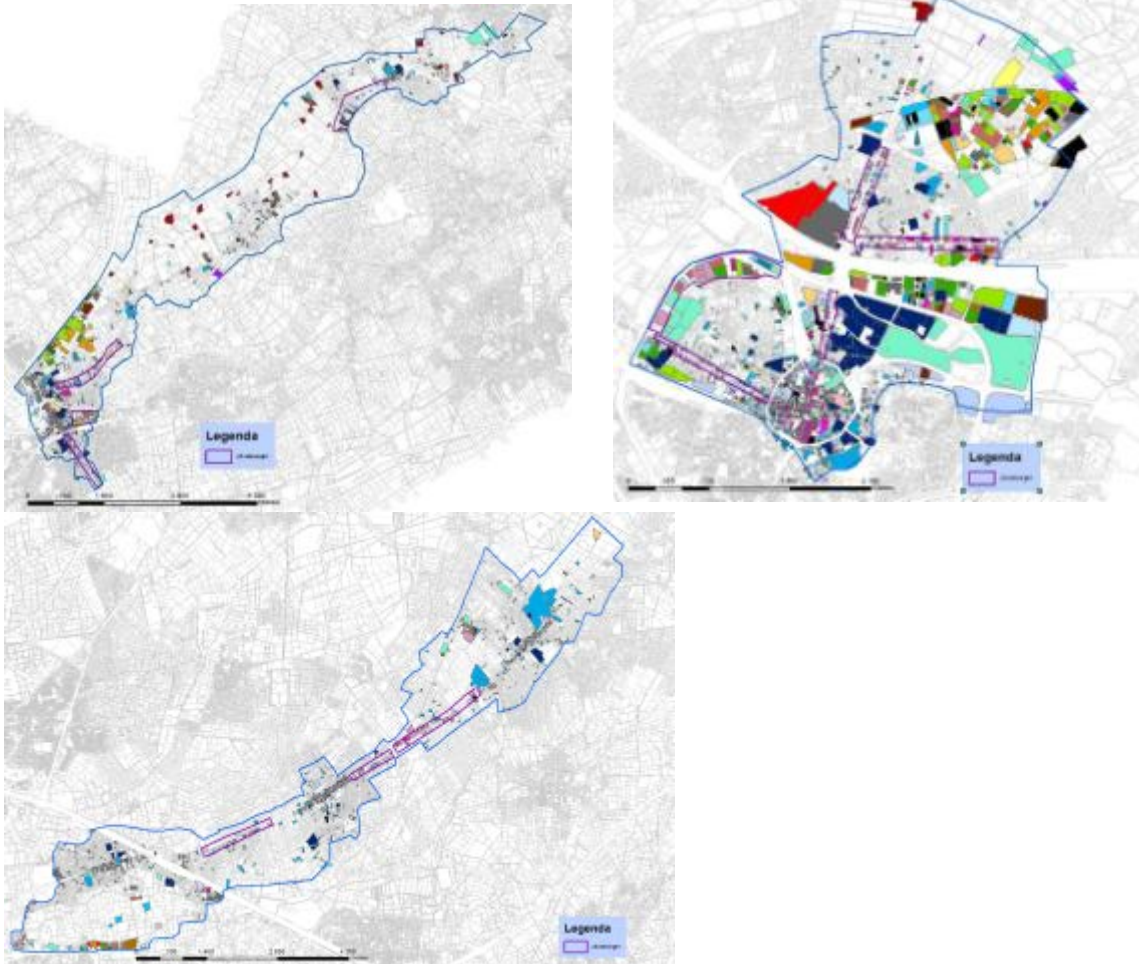
| Oppervlakte in m2  | Woonwijken met verspreide dienstverlening |
|--------------------|---|
| Aantal percelen    | 590                                       |
| Gemiddelde         | 1579,76                                   |
| Minimum            | 23,74                                     |
| Maximum            | 36601,53                                  |
| Standaardafwijking | 3349,19                                   |
| Mediaan            | 677,19                                    |

Concluderend kan voor deze woonwijken worden gesteld dat het naar analogie van de visualisatie inderdaad vooral om verspreide dienstverlenende activiteiten gaat. Er is logischerwijs een hoge combinatie met wonen, het gaat in de meeste gevallen om één economische activiteit per perceel en relatief grote percelen.

### 3.5.5 Uitvalswegen

Al uit de eerste visualisatie van percelen met vastgestelde economische activiteiten en de visualisatie op basis van categorieën van economische activiteiten, bleek dat er grote verschillen waren waar te nemen tussen de verschillende uitvalswegen, zowel naar dichtheid toe, als wat betreft de aard van de activiteit en de grootte van de percelen. Allereerst worden enkele basisgegevens voor alle uitvalswegen tezamen besproken. Daarna worden enkele specifieke patronen en combinaties van activiteiten nader onderzocht. Figuur 53 geeft een overzicht van alle gebieden die zijn geclassificeerd als uitvalsweg.





Figuur 53. Uitvalswegen in de case gebieden

Tabel 35 geeft een overzicht van de meest voorkomende categorieën in dit breed gekozen vestigingsmilieu. Het lijkt daarbij te gaan om wat grotere diversiteit aan activiteiten in vergelijking met de andere vestigingsmilieu. Er is niet één categorie die echt als dominant gezien kan worden. Het valt in dat kader dan ook te bediscussiëren of het hier wel of niet om een breed vestigingsmilieu gaat. Opvallend is de afwezigheid van de persoonlijke dienstverlening (3,7%) in de top 10 van activiteiten. Wat betreft de gehele inventarisatie gaat het gemiddeld om bijna 11 procent. Opvallend, maar niet verrassend, is het relatief hoge percentage auto gerelateerde bedrijven.

Tabel 35. Activiteiten naar categorie in 'uitvalswegen' (in %)

| Categorie                               | Uitvalswegen |
|---|--------------|
| Persoonlijke dienstverlening            | 10,5         |
| Reca                                    | 10,4         |
| Auto gerelateerd                        | 9,5          |
| Leegstand                               | 8,4          |
| Detailhandel bouw                       | 7,8          |
| Medische dienstverlening                | 7,8          |
| Detailhandel overig                     | 7,1          |
| Detailhandel levensmiddelen             | 7,0          |
| Financiële en zakelijke dienstverlening | 5,3          |
| Professionele dienstverlening           | 5,0          |

Hoewel er niet één enkele dominante uitgebreide categorie is gaat het wel voornamelijk om activiteiten die te maken hebben met detailhandel, horeca en dienstverlening (zie tabel 36). Beide liggen iets lager in vergelijking met de gehele inventarisatie (39,0% en 35,2%).

Tabel 36. Activiteiten naar brede categorie 'uitvalswegen'(in %)

| Categorie             | Uitvalswegen |
|-----------------------|--------------|
| Detailhandel & horeca | 36,6         |
| Dienstverlening       | 33,5         |
| Voertuiggerelateerd   | 10,9         |
| Leegstand             | 8,4          |

Wanneer naar de aangrenzendheid wordt gekeken, kan worden gesteld dat er relatief weinig sprake is van direct aan elkaar grenzende percelen uit dezelfde brede categorie (tabel 37). Dit zou kunnen betekenen dat er sprake is van een grotere mix aan activiteiten, maar in dit geval is dat vooral het gevolg van op een grotere ruimtelijke spreiding van percelen met economische activiteiten, al dan niet in een verder onbebouwde of bebouwde omgeving.

Tabel 37. Aangrenzendheid aan de 'uitvalswegen' (in %)

| Aangrenzendheid               | Totaal |
|-------------------------------|--------|
| % achteraf                    | 80,4   |
| Aandeel dienstverlening       | 34,5   |
| Aandeel detailhandel & horeca | 47,4   |
| Overig                        | 18,1   |

Wanneer gekeken wordt naar de combinatie met wonen (tabel 38) gaat het om iets meer dan de helft van de percelen met een economische functie waarop ook wordt gewoond, wat iets minder is dan in wat betreft de gehele inventarisatie. Wat betreft de oppervlakte komt het gemiddelde redelijk overeen met de gehele inventarisatie, maar de mediaan ligt een stuk hoger (738 versus 430). Het gaat dus om relatief grote percelen, en ook is een redelijk grote spreiding waar te nemen.

Tabel 38. Combinatie met wonen 'uitvalswegen' (in %)

| Uitvalswegen                        | Totaal     |
|-------------------------------------|------------|
| Eco. functie gecombineerd met wonen | 51,6       |
| Alleen eco. functie                 | 48,4       |
| <b>Totaal</b>                       | <b>100</b> |

Uitvalswegen tezamen zijn een gemengd vestigingsmilieu, zowel qua activiteiten als wat betreft de combinatie met wonen en de oppervlakte van de percelen (tabel 39). Wanneer verder visueel wordt gekeken naar activiteiten langs verschillende uitvalswegen, lijkt het wenselijk om meer onderscheid te maken. In het bijzonder zien we enkele uitvalswegen waar detailhandel en voertuiggerelateerde activiteiten dominant zijn, terwijl in andere delen eerder een mix van activiteiten is waar te nemen, met meer dienstverlening.

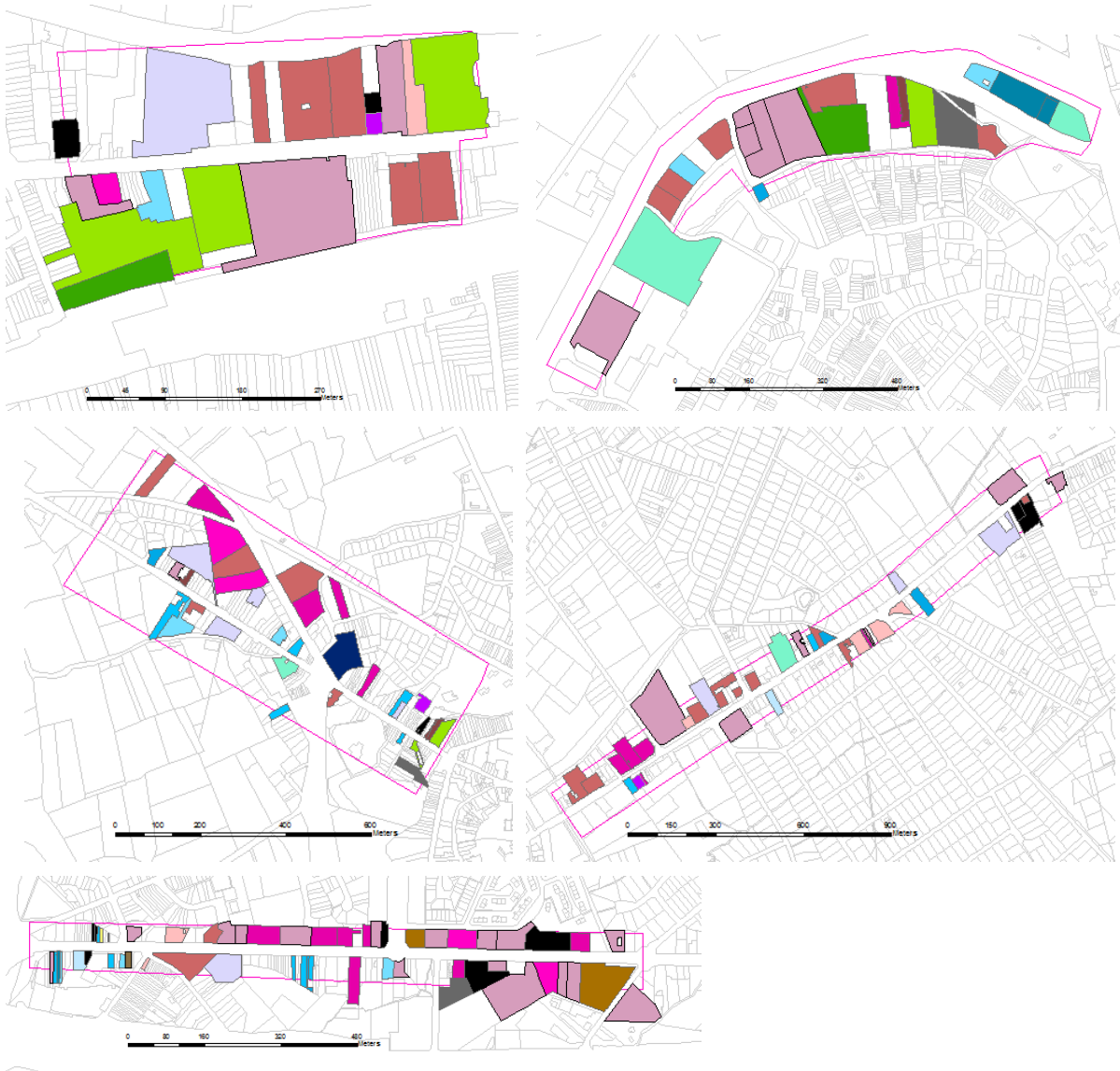
Tabel 39. Oppervlakte van de percelen in 'uitvalswegen' (in m2)



| Oppervlakte in m2 Uitvalswegen |          |
|--------------------------------|----------|
| Aantal percelen                | 874      |
| Gemiddelde                     | 1920,81  |
| Minimum                        | 31,34    |
| Maximum                        | 56999,33 |
| Standaardafwijking             | 4044,37  |
| Mediaan                        | 738,33   |

### 3.5.5.1 Uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde bedrijven als belangrijkste activiteit

Een aantal van de uitvalswegen wordt gekenmerkt door een hogere dichtheid aan activiteiten, waarbij vooral een overzicht zichtbaar is van detailhandel, voertuigerelateerde zaken, eventueel aangevuld met wat groothandel activiteiten en opslag. Het gaat doorheen de case gebieden om 6 van deze deelgebieden, die worden weergegeven in figuur 54.





Figuur 54. Uitvalswegen met voornamelijk detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat er eigenlijk nog verder opgesplitst kan worden. In de eerste twee geselecteerde gebieden gaat het duidelijk om gebieden met grotere percelen, met activiteiten zoals autogarages, meubelzaken en wat groothandel en/of opslagactiviteiten. In de onderste vier deelgebieden gaat het daarentegen eerder om een mix van kleine tot middelgrote detailhandel zaken, verweven met autogerelateerde bedrijven en hier en daar wat dienstverlenende activiteiten. Wat betreft de onderste vier geïdentificeerde gebieden gaat het vanuit visueel oogpunt grotendeels om dezelfde activiteiten. Wanneer naar het karakter van de wegen wordt gekeken zijn wel enkele bijkomende verschillen zichtbaar. Wat betreft het eerste van de vier onderste gebieden kan gesteld worden dat het hier eigenlijk gaat om het begin van twee uitvalswegen vanaf het station van Koksijde, die niet volledig zijn geïnventariseerd. Wat betreft het beeld daarnaast gaat het om een deel van de Turnhoutsebaan net voorbij Schilde. In de andere twee gebieden gaat het om een uitvalsweg, nabij het centrum van respectievelijk Hasselt (Genkersteenweg) en Aalst (Gentsesteenweg). Deze twee laatste lijken dan ook gekenmerkt te worden door een iets hogere concentratie aan activiteiten.

Wanneer gekeken wordt naar de activiteiten naar categorie zien we dat 'detailhandel bouw' (inclusief meubelwinkels etc.) met 18,2 procent de belangrijkste is, gevolgd door autogerelateerde activiteiten. Ook de overige detailhandel is met 11 procent hoger dan in de uitvalswegen in het algemeen (tabel 40).

Tabel 40. Activiteiten naar categorie langs uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten (in %)

| Categorie                    | Uitvalswegen detailhandel & voertuig |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Detailhandel bouw            | 18,2                                 |
| Autogerelateerd              | 15,8                                 |
| Detailhandel overig          | 11,0                                 |
| Persoonlijke dienstverlening | 8,6                                  |
| Leegstand                    | 7,7                                  |

Deze grotere dominantie van bovengenoemde activiteiten is ook duidelijk wanneer gekeken wordt naar de activiteiten naar brede categorie (tabel 41). Het gaat in vergelijking met de uitvalswegen in het algemeen om meer activiteiten uit de categorie 'detailhandel & horeca' en minder om dienstverlening. Zoals verwacht ligt het aandeel voertuigerelateerde activiteiten tevens veel hoger (17.7 % versus 10.9%).

Tabel 41. Activiteiten naar brede categorie langs uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten (in %)

| Categorie             | Uitvalswegen detailhandel & voertuig |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Detailhandel & horeca | 45                                   |
| Dienstverlening       | 21,1                                 |
| Voertuigerelateerd    | 17,7                                 |
| Overig                | 16,2                                 |

Uit tabel 42 blijkt dat er veel aangrenzende percelen zijn uit dezelfde categorie. Na samenvoeging blijft ruim 73 procent van de percelen bestaan, tegenover 80 procent wat betreft de uitvalswegen als geheel. Voorts zien we dat het aandeel detailhandel & horeca in het verschil hier aanzienlijk hoger ligt en het aandeel dienstverlening een stuk lager.

Tabel 42. Aangrenzendheid langs uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten (in %)

| Aangrenzendheid               | Totaal |
|-------------------------------|--------|
| % achteraf                    | 73,2   |
| Aandeel detailhandel & horeca | 67,8   |
| Aandeel dienstverlening       | 14,3   |
| Voertuigerelateerd            | 12,5   |
| Overig                        | 5,4    |

Wat betreft de combinatie met wonen valt op dat een veel lager aandeel van de economische activiteiten in dit vestigingsmilieu wordt gecombineerd met wonen.

Tabel 43. Combinatie met wonen langs uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten (in %)

| Uitvalswegen detailhandel en voertuig | Totaal     |
|---------------------------------------|------------|
| Eco. functie gecombineerd met wonen   | 33,5       |
| Alleen eco. functie                   | 66,5       |
| <b>Totaal</b>                         | <b>100</b> |

Wanneer naar de oppervlakte van de percelen wordt gekeken, geldt dat het gaat om aanzienlijk grotere percelen dan wanneer gekeken wordt naar alle percelen aan de uitvalswegen tezamen (tabel 44). Door het karakter van deze gebieden, met over het algemeen grotere detailhandel activiteiten en autogarages is dit niet opmerkelijk.

Tabel 44. Oppervlakte percelen met economische activiteit langs uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten

| Oppervlakte in m2  | Uitvalswegen detailhandel & voertuig |
|--------------------|--------------------------------------|
| Aantal percelen    | 209                                  |
| Gemiddelde         | 2136,08                              |
| Minimum            | 106,96                               |
| Maximum            | 25329,17                             |
| Standaardafwijking | 2595,33                              |
| Mediaan            | 1315,94                              |

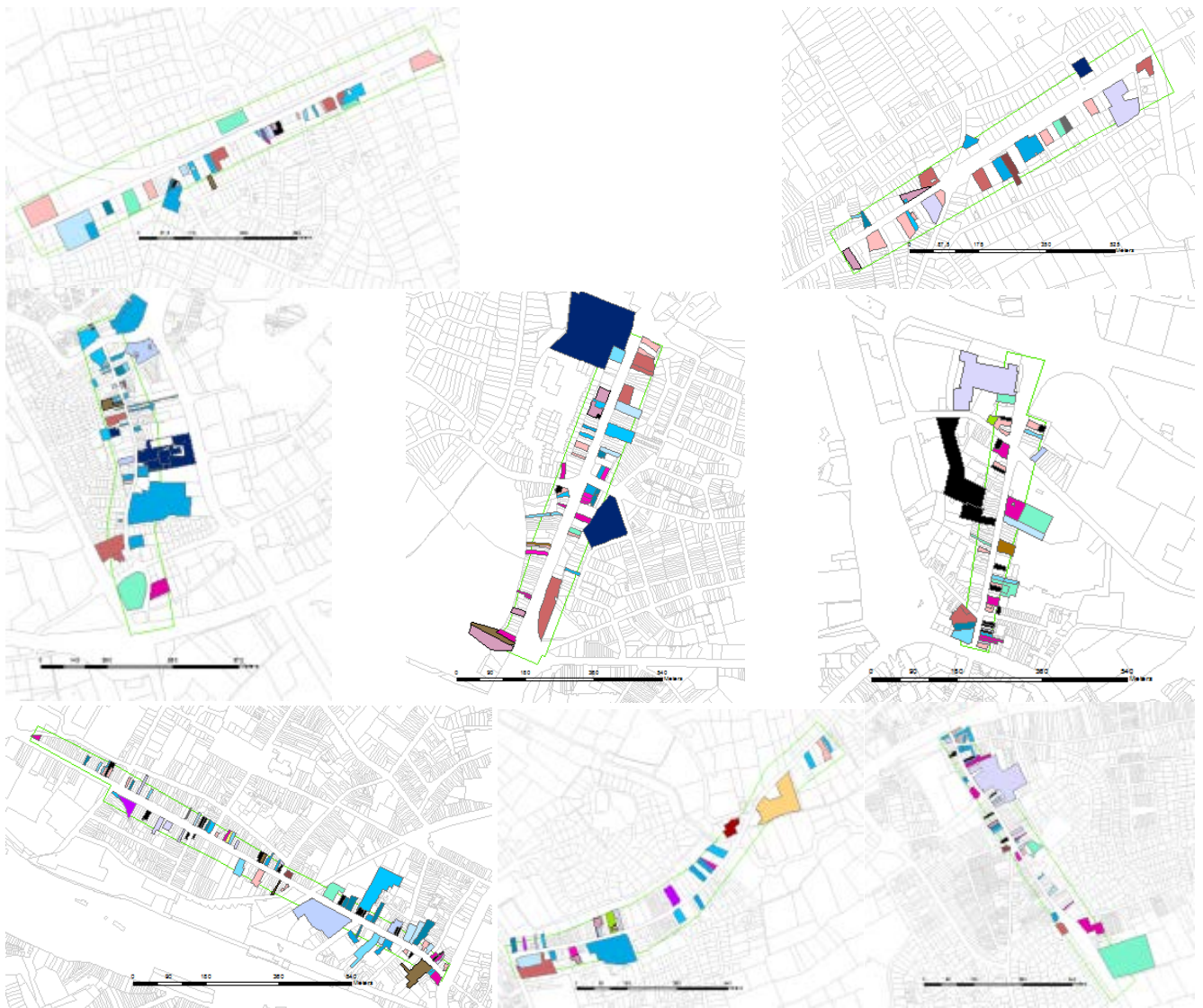
### 3.5.5.2 Uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca

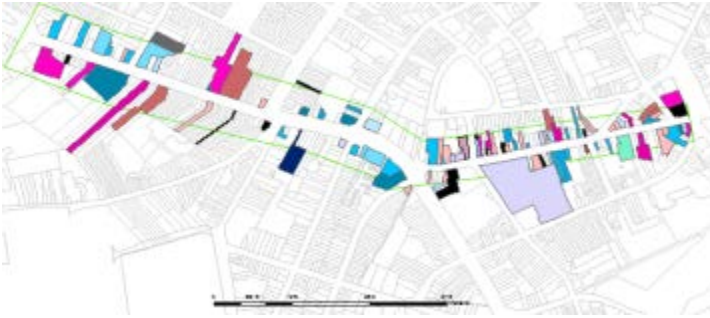
Naast de bovengenoemde uitvalswegen met vooral detailhandel (bouw en meubelmarkten) en voertuigerelateerde activiteiten, zijn er wat betreft de uitvalswegen ook enkele andere vestigingsmilieus zichtbaar. Voorbij Veurne zien we bijvoorbeeld een uitvalsweg (N8) door landelijk gebied, met nauwelijks economische activiteit. Tussen Erpe-Mere en Herzele zien we een uitvalsweg langs enkele dorpskernen, waarbij ook zeer weinig economische activiteiten zijn waar te nemen. Wat betreft de overige uitvalswegen zien we echter veelvuldig een mix van detailhandel & (ho)reca en dienstverlenende activiteiten, in de nabijheid van een dorpskern of stadscentrum. In het case gebied 'Hasselt' gaat het dan om de Kempische Steenweg (zowel tussen het centrum en het Albertkanaal, als een voorbij het kanaal tot aan grofweg de Corda Campus. In 'Aalst-Herzele' gaat het om de Vlaanderenstraat in het centrum van Aalst, die overgaat in de Gentsestraat en het eerste deel van de Gentsesteenweg. In het case gebied 'Deinze- Gent' gaat het om het eerste gedeelte vanuit het centrum van de N466 en de Gaversesteenweg voorbij het station. Wat betreft Veurne gaat het om het eerste gedeelte van de Ieperse Steenweg (N9a) vanuit het centrum tot aan de E40. Wat betreft het case gebied 'Wijnegem-Malle' gaat het zowel om het gedeelte van de Turnhoutsebaan voor als na Schilde. Figuur 55 geeft een overzicht van deze geselecteerde gebieden (in willekeurige volgorde).

Hoewel deze gebieden veel gelijkenissen vertonen, zijn er ook wel enkele (visuele) verschillen waar te nemen. Over het algemeen lijkt het om kleinere percelen te gaan (in vergelijking met de uitvalswegen met detailhandel en vervoer), maar zijn er verschillende grotere percelen waar te nemen. Het gaat dan bijvoorbeeld om een groot shopping center, of supermarkt, een school, productiefaciliteit of activiteit in de

categorie 'kunst, cultuur & sport'. In enkele van de uitvalswegen, met name in de nabijheid van de stadscentra, lijken iets meer activiteiten voor te komen in de detailhandel. In de gebieden voor en na Schilde (eerste twee afbeeldingen) zijn in plaats daarvan juist weer wat (extra) reca activiteiten. In Veurne (derde afbeelding) lijkt het vooral om dienstverlening te gaan en in mindere mate wat andere activiteiten. Dit gebied vertoont dan ook overlap met het eerder benoemde vestigingsmilieu 'diensten aan de stadsrand'.

Figuur 55 geeft een overzicht van de 10 meest voorkomende activiteiten in de hier geselecteerde uitvalswegen. Reca is de meest vastgestelde economische activiteit, gevolgd door de persoonlijke dienstverlening. Ook in de uitvalswegen tezamen waren dit de meest voorkomende categorieën (met respectievelijk 10,4 en 10,5 procent). In het eerder benoemde milieu 'uitvalswegen met detailhandel en voertuigerelateerde activiteiten' liggen deze percentages lager en gaat het om respectievelijk 4,3 en 8,6 procent. Zoals te verwachten ligt het aandeel autogerelateerde activiteiten in dit vestigingsmilieu met 5,0 procent (t.o.v. 9.5%) lager. Wel is er sprake van een grotere leegstand en bijvoorbeeld een hoger aandeel medische dienstverlening.





Figuur 55. Uitvalswegen met dienstverlening, detailhandel en reca

Tabel 45. Activiteiten naar categorie langs uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca (in %)

| Categorie                               | Uitvalswegen met dienstverlening en detailhandel en reca |
|---|--|
| Reca                                    | 14,2   |
| Persoonlijke dienstverlening            | 13,7   |
| Leegstand                               | 11,3   |
| Medische dienstverlening                | 10,1   |
| Detailhandel overig                     | 6,5  |
| Detailhandel levensmiddelen             | 6,3  |
| Financiële en zakelijke dienstverlening | 5,2  |
| Professionele dienstverlening           | 5,0  |
| Autogerelateerd                         | 5,0  |
| Ondersteunende dienstverlening          | 4,7  |
| Overig                                  | 18,0   |

Ook wanneer er wordt gekeken naar de opdeling naar brede categorie is zichtbaar dat dienstverlening de dominante activiteit is en in vergelijking met de uitvalswegen als geheel hoger ligt (tabel 46). Het aandeel detailhandel & horeca ligt daarentegen iets lager, maar het gaat nog altijd om meer dan een derde van de activiteiten.

Tabel 46. Activiteiten naar brede categorie langs uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca (in %)

| Categorie             | Uitvalswegen met dienstverlening en detailhandel en reca |
|-----------------------|--|
| Dienstverlening       | 41,9   |
| Detailhandel & horeca | 33,8   |
| Leegstand             | 11,3   |
| Voertuiggerelateerd   | 6,0  |
| Overig                | 7,0  |

Wanneer er gekeken wordt naar de aangrenzendheid valt op dat het aantal percelen hoog is vergeleken met de uitvalswegen als geheel (80,4%) en vooral in vergeleken met het eerder geïdentificeerde 'uitvalswegen detailhandel en voertuig'. Wel is het aandeel van de dienstverlenende activiteiten wat betreft de aangrenzende percelen veel hoger. Wat betreft 'uitvalswegen detailhandel en voertuig' ging het bijvoorbeeld om iets meer dan 14 procent.



Tabel 47. Aangrenzendheid langs uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca (in %)

| Aangrenzendheid               | Totaal |
|-------------------------------|--------|
| % achteraf                    | 82,2   |
| Aandeel dienstverlening       | 54,4   |
| Aandeel detailhandel & horeca | 32,9   |
| Overig                        | 12,7   |

Wanneer gekeken wordt naar de combinatie met wonen (tabel 48), kan worden gesteld dat het in dit vestigingsmilieu vaker gaat om economische activiteiten die worden gecombineerd met wonen in vergelijking met de uitvalswegen als geheel (51,6 %) en de uitvalswegen ‘detailhandel en voertuig’ (33,5%).

Tabel 48. Combinatie met wonen langs Uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca (in %)

| Uitvalswegen dienstverlening en detailhandel en reca | Totaal     |
|--|------------|
| Eco. functie gecombineerd met wonen                  | 61,5       |
| Alleen eco. functie                                  | 38,5       |
| <b>Totaal</b>  | <b>100</b> |

In vergelijking met de ‘uitvalswegen detailhandel en voertuig’ gaat het om veel kleinere percelen. De mediaan in dat vestigingsmilieu is bijna 3,5 keer groter. Hoewel het gaat om over het algemeen kleine percelen is er wel een redelijk grote spreiding zichtbaar. Er is echter al benoemd dat in dit milieu ook enkele grotere functies waren waar te nemen.

Tabel 49. Oppervlakte percelen langs uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende activiteiten, detailhandel en reca (in %)

| Oppervlakte in m2  | Uitvalswegen dienstverlening en detailhandel en reca |
|--------------------|--|
| Aantal percelen    | 444  |
| Gemiddelde         | 1269,07  |
| Minimum            | 31,34  |
| Maximum            | 38355,08   |
| Standaardafwijking | 3246,52  |
| Mediaan            | 380,74   |

### 3.5.6 Dorpskernen

Eén van de andere grote en globale vestigingsmilieus dat is vastgesteld betreft de dorpskernen. Daarbij gaat het visueel om een grote diversiteit aan gebieden, die zeker niet allemaal vergelijkbaar zijn. Figuur 56 is een overzicht van die gebieden die zijn geclassificeerd als dorpskern. In het case gebied ‘Aalst-Herzele’ gaat het om het gebied rondom de Dorpsstraat (N46a), parallel aan de doorgaande N46 richting Herzele. Verder richting Herzele gaat het om Borsbeke wat ook is geclassificeerd als dorpskern. In het case gebied ‘Deinze-Gent’ gaat het om Bachte-Maria-Leerne/ Sint Martens-Leerne, gelegen aan en rondom de doorgaande N466 naar Drongen/Gent. Verder aan deze weg, nabij het knooppunt van de E40 is verder Baarle geïdentificeerd als dorpskern. Wat betreft het case gebied ‘Koksijde-Veurne’ gaat het om Koksijde-Dorp, en om zowel Beauvoorde en Bulskamp als dorpen gelegen in het landelijk gebied. Ten slotte gaat het om Wijnegem, Schilde en Zoersel als dorpen in suburbaan gebied, onder invloed van een sterke baanontwikkeling langs de Turnhoutsebaan/Kapellei/Handelslei (allen N12) in het case gebied ‘Wijnegem-Malle’.

Tabel 50 geeft een overzicht van de meest voorkomende activiteiten. Daaruit valt te concluderen, dat het niet gaat om één of meerdere activiteiten die zeer dominant aanwezig zijn. De meest voorkomende activiteiten zijn

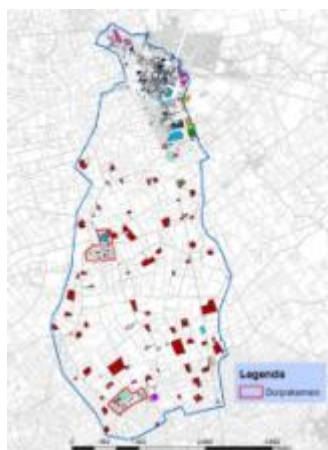
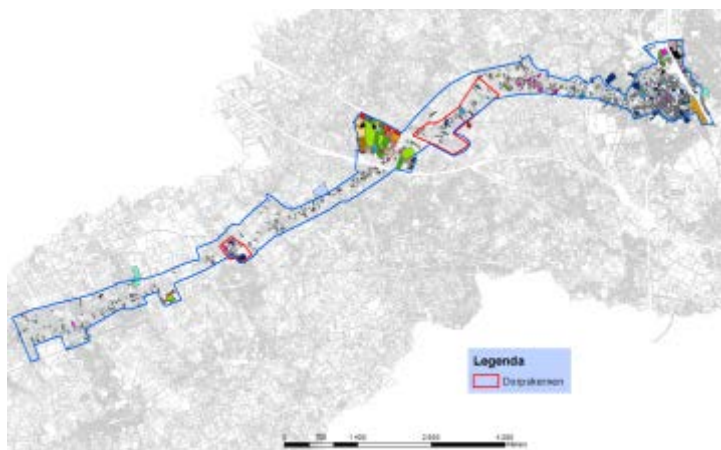
persoonlijke en medische dienstverlening, reca en levensmiddelenwinkels. Voorts gaat het vooral om detailhandel en dienstverlenende activiteiten. Dit is terug te zien in de brede categorisering (tabel 51). Meer dan 80 procent van alle activiteiten komt voort uit een dienstverlenende categorie of houdt verband met detailhandel & horeca. Daarbij is dienstverlening iets dominanter.

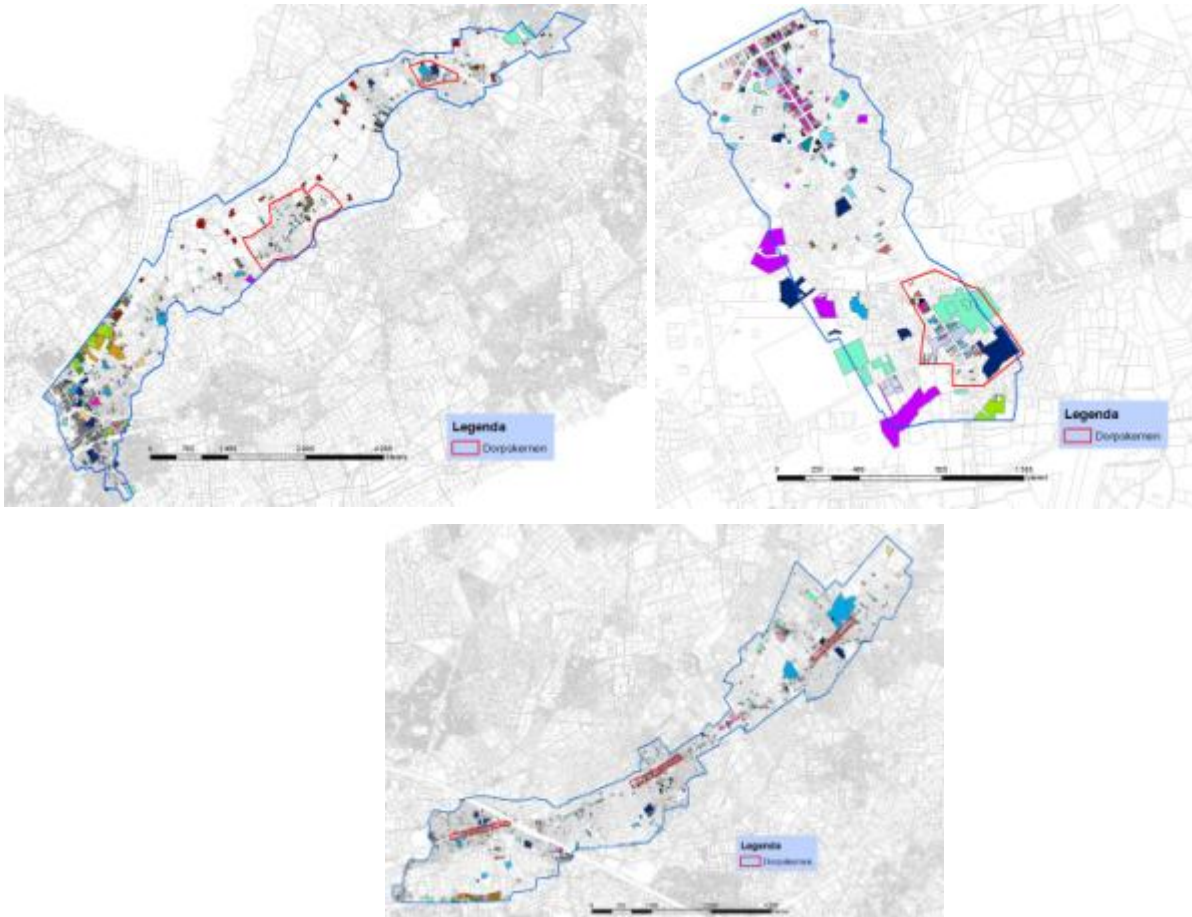
Tabel 50. Activiteiten naar categorie in de dorpskernen (in %)

| Categorie                               | Dorpskernen |
|---|-------------|
| Persoonlijke dienstverlening            | 13,2        |
| Medische dienstverlening                | 12,1        |
| Reca                                    | 11,0        |
| Detailhandel levensmiddelen             | 8,9         |
| Persoonlijke detailhandel               | 8,6         |
| Financiële en zakelijke dienstverlening | 8,6         |
| Detailhandel overig                     | 6,7         |
| Leegstand                               | 5,0         |
| Kunst, Cultuur & Sport                  | 4,9         |
| Professionele dienstverlening           | 4,4         |
| Overig                                  | 16,6        |

Tabel 51. Activiteiten naar brede categorie in de dorpskernen (in %)

| Categorie           | Dorpskernen |
|---------------------|-------------|
| Dienstverlening     | 43,1        |
| Detailhandel&horeca | 38,4        |
| Overig              | 18,5        |





Figuur 56. Dorpskernen in de verschillende case gebieden

Wanneer alle aan elkaar grenzende percelen uit dezelfde brede categorieën worden samengevoegd, blijft ruim driekwart van de percelen (in aantallen) bestaan. Daarbij zien we dat zoals verwacht dienstverlenende activiteiten en activiteiten uit de detailhandel & horeca vrijwel volledig verantwoordelijk zijn voor de aan elkaar grenzende percelen. Het aandeel detailhandel & horeca is iets hoger, hoewel deze categorie als geheel net iets minder voorkwam. Tevens zien we een hoge combinatie met wonen (73 procent), vergelijkbaar met de woonwijken. Er is niet sprake van een sterke specialisatie of concentratie en er lijkt een grote menging met wonen, zowel op het niveau van perceel als in de bredere omgeving. De perceelsoppervlakte varieert sterk.

Tabel 52. Aangrenzendheid in de dorpskernen

| Aangrenzendheid               | Totaal |
|-------------------------------|--------|
| % achteraf                    | 75,3   |
| Aandeel dienstverlening       | 43,1   |
| Aandeel detailhandel & horeca | 47,3   |
| Overig                        | 9,6    |

### 3.5.6.1 Dorpskernen met concentratie van detailhandel, reca en dienstverlening

Hoewel uit het bovenstaande naar voren komt dat het in alle hier geselecteerde dorpskernen tezamen gaat om een mix van vooral dienstverlening en detailhandel, zijn er toch grote verschillen zichtbaar. Deze verschillen zich vooral in de concentratie en dichtheid aan activiteiten (vanuit visueel oogpunt). Vooral de drie dorpskernen uit het case gebied 'Wijnegem-Malle' lijken een gelijkaardig, maar specifiek karakter te kennen.

Vanuit visueel oogpunt lijkt het te gaan om een sterke mix van reca en detailhandel en dienstverlening, waarbij eerstgenoemde in bepaalde delen een iets vaker aanwezig is. In mindere mate is dit het geval in Koksijde-Dorp. Hierbij is echter een iets ander patroon zichtbaar, mogelijk door de aard van het gebied. Het betreft hier een gemeente met meerdere kernen en deels een specifiek toeristisch karakter. In Koksijde-Dorp zijn wat meer grotere percelen waar te nemen, met ook een groot sportcentrum. Tevens lijkt het daarbij om minder detailhandel te gaan, wat begrijpelijk is gezien het nabije Koksijde-Bad met sterke focus op detailhandel. Het aantal geïnventariseerde percelen ligt daarnaast lager dan in de drie dorpskernen in het case gebied 'Wijnegem-Malle'. Er is voor gekozen hier verder te kijken naar deze dorpskernen die zich bevinden in sterk suburbaan gebied met een sterke invloed van de doorgaande weg. Figuur 57 geeft een overzicht van deze dorpskernen. Daaruit komt naar voren dat deze drie gebieden vrijwel hetzelfde karakter hebben en een mix van dienstverlenende activiteiten en detailhandel & horeca. Laatstgenoemde lijkt iets minder zichtbaar in Wijnegem, maar dit is vermoedelijk het gevolg van het nabijgelegen shoppingcenter.

In tabel 53 is een overzicht gegeven van de activiteiten naar categorie in de bovengenoemde drie dorpskernen. Daarbij zijn enkele verschillen waar te nemen in vergelijking met de dorpskernen als geheel. Zo komen persoonlijke detailhandel en financiële en zakelijke dienstverlening hier bijvoorbeeld voor de levensmiddelen-detailhandel, wat wijst op dorpskernen met meer dan alleen basisvoorzieningen. Gezien de ligging en aard van deze gebieden aan een belangrijke doorgaande weg is dit zeker niet ondenkbaar.

Tabel 53. Activiteiten naar categorie in dorpskernen met veel detailhandel, reca en dienstverlening

| Categorie                               | Dorpskernen: detailhandel, reca en dienstverlening |
|---|--|
| Reca                                    | 13,5   |
| Persoonlijke detailhandel               | 12,7   |
| Persoonlijke dienstverlening            | 12,5   |
| Medische dienstverlening                | 11,0   |
| Financiële en zakelijke dienstverlening | 10,7   |
| Detailhandel levensmiddelen             | 9,2  |
| Detailhandel overig                     | 7,7  |
| Leegstand                               | 6,0  |
| Professionele dienstverlening           | 4,0  |
| Detailhandel bouw                       | 3,5  |
| Overig                                  | 9,2  |





Figuur 57. Dorpskernen met dienstverlening en detailhandel & horeca (Wijnegem, Schilde, Zoersel)

Tabel 54. Activiteiten naar brede categorie in dorpskernen met veel detailhandel & reca en dienstverlening (in %)

| Categorie             | Dorpskernen: detailhandel, reca en dienstverlening |
|-----------------------|--|
| Detailhandel & horeca | 46,9   |
| Dienstverlening       | 41,1   |
| Leegstand             | 6,0  |
| Overig                | 6,0  |

Daarbij kan nog benadrukt worden dat het percentage detailhandel & horeca zoals verwacht in Wijnegem (met 37 procent) een stuk lager ligt dan in Schilde (51 procent) en Zoersel (50 procent). Daar staat dan ook tegenover dat het aandeel dienstverlening in Wijnegem met 48 procent een hoger aandeel heeft in vergelijking tot Schilde (37 procent) en Zoersel (40 procent).



Tabel 55. Aangrenzendheid in dorpskernen met veel detailhandel & horeca en dienstverlening

| Aangrenzendheid               | Totaal |
|-------------------------------|--------|
| % achteraf                    | 69,3   |
| Aandeel dienstverlening       | 41,5   |
| Aandeel detailhandel & horeca | 56,1   |
| Overig                        | 2,4    |

Het aantal overblijvende percelen na samenvoeging ligt hier 6 procentpunt lager dan in de dorpskernen als geheel, wat wijst op meer naast elkaar gelegen percelen uit dezelfde categorie en zoals uit visueel analyse blijkt een hogere concentratie aan activiteiten (tabel 55). Hierbij gaat het om iets meer dan 56 procent van de aangrenzende percelen om detailhandel & horeca, wat hoger is dan gemiddeld in de dorpskernen (47,3%). Ook dat bevestigt de iets grotere dominantie van detailhandel in deze gebieden. Wijnegem wordt dan ook gekenmerkt door een hoger aandeel resterende percelen (79%) in vergelijking tot Schilde (64%) en Zoersel (68%). In Wijnegem is tevens het aandeel dienstverlening (47%) hoger dan het aandeel detailhandel & horeca (35%).

In vergelijking met de dorpskernen als geheel gaat het hier om wat kleinere percelen (mediaan van 433 ten opzichte van 539). Daarbij moet wel worden benadrukt dat bijvoorbeeld het gemiddelde hier sterk omhoog gehaald wordt door enkele grotere percelen, in het bijzonder door het zeer grote perceel met onder ander het gemeentehuis van Zoersel en het psychiatrisch ziekenhuis. Het gaat hier dan ook om een zeer grote range en bijgevolg hoge standaardafwijking. Wat betreft de combinatie met wonen geldt dat het in dit vestigingsmilieu gaat om een iets hoger aandeel percelen dat zowel een economische- als woonfunctie omvat.

Tabel 56. Combinatie met wonen in dorpskernen met veel detailhandel, reca en dienstverlening

| Dorpskernen detailhandel, reca en dienstverlening | Totaal     |
|---|------------|
| Eco. functie gecombineerd met wonen               | 80,3       |
| Alleen eco. functie                               | 19,7       |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>100</b> |

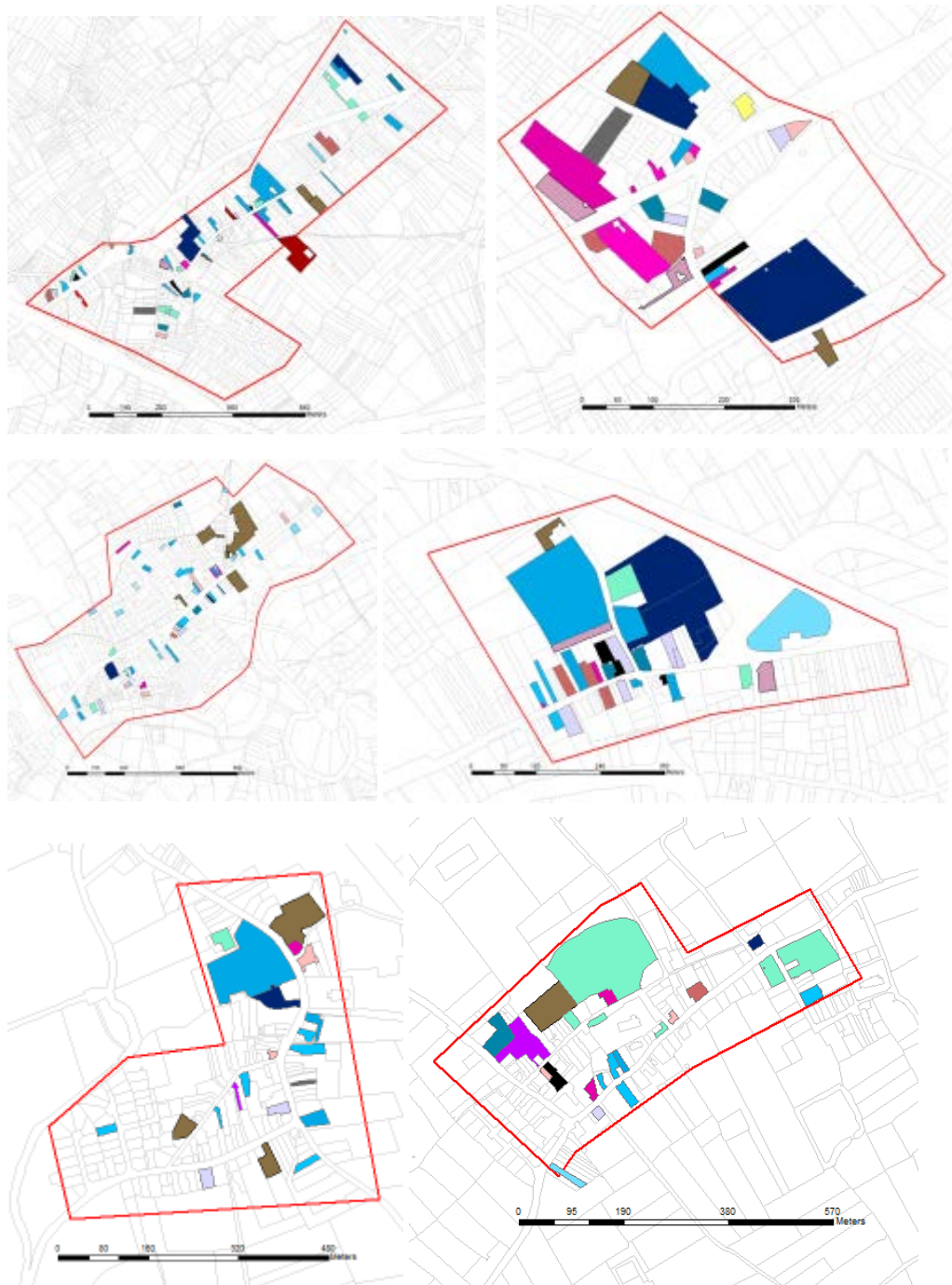
Tabel 57. Oppervlakte percelen in 'dorpskernen detailhandel & horeca en dienstverlening'

| Oppervlakte in m2  | Dorpskernen detailhandel, reca & dienstverlening |
|--------------------|--|
| Aantal percelen    | 401  |
| Gemiddelde         | 1327,15  |
| Minimum            | 46,02  |
| Maximum            | 239772,6   |
| Standaardafwijking | 12007,7  |
| Mediaan            | 433,15   |

### 3.5.6.2 Dorpskernen met verspreide dienstverlening

Naast de zojuist onderscheiden dorpskernen, kan er ingegaan worden op enkele andere dorpskernen die gekenmerkt worden door een zelfde activiteiten patroon vanuit visueel oogpunt. Het gaat dan wederom om vooral een mix van dienstverlening en in mindere mate detailhandel, maar in een veel lagere concentratie. In enkele van de gebieden gaat om een compacte dorpskern, met naast deze functies, wat grotere percelen, zoals bijvoorbeeld een school of woonzorgcentrum. In enkele andere gevallen is een nog grotere spreiding zichtbaar en lijkt het vooral om kleinschalige functies te gaan. Er is hier voor gekozen geen verder onderscheid

te maken, omdat het slechts om een gering aantal gaat en beide gekarakteriseerd worden door een zekere mate van spreiding en dominantie van dienstverlening en horeca & detailhandel. Figuur 58 geeft een overzicht van deze gebieden.



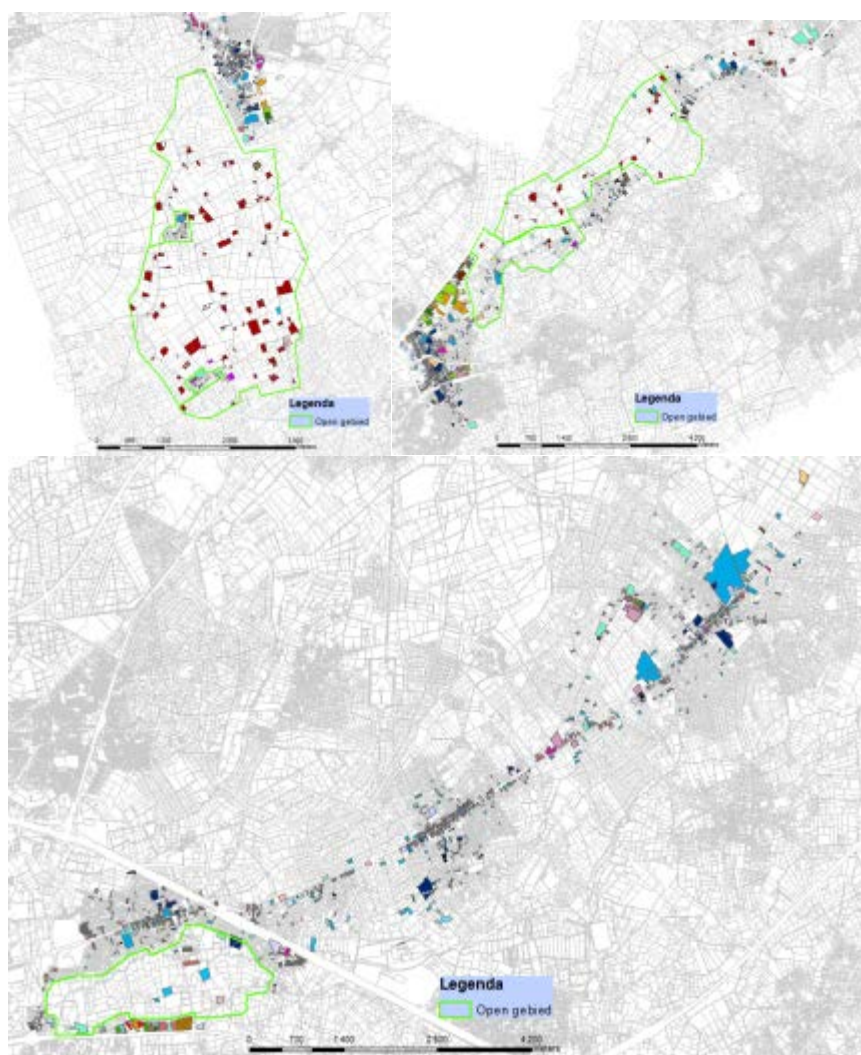
Figuur 58. Dorpskernen met verspreide dienstverlening

Gezien het beperkte aantal percelen met economische activiteiten worden geen gedetailleerde tabellen aangemaakt. Het gaat om dienstverlening, detailhandel & horeca, vaak gecombineerd met wonen, als ook 'sport, kunst & cultuur'. Over het algemeen zijn het grotere percelen vergeleken met de dorpskernen als geheel.

### 3.5.7 Open gebied

Hoewel in deze studie de focus ligt op verstedelijkt gebied en daarbinnen vooral enkele stadscentra, zijn doorheen de case gebieden enkele meer open gebieden geïdentificeerd. Dit deelgebied is het grootste in het case gebied 'Koksijde-Veurne'. Hier gaat het om vrijwel het hele gebied voorbij Veurne, met uitzondering van de dorpskernen in dit gebied. In het case gebied 'Deinze-Gent' gaat het om een vrij groot gebied vanaf grofweg de Filliers Graanstokerijk (net buiten het centrum) tot aan Drongen, wederom met uitzondering van de dorpskernen. In het case gebied 'Wijnegem-Malle' gaat het om een deel van de Schijnvallei (nabij de Ternesse Golf & Country Club) (deels) tot aan het Albertkanaal. Het gaat al met al om slechts 172 percelen waar economische activiteit is waargenomen, waardoor het niet wenselijk is om verder onderscheid te maken tussen de gebieden wat betreft de analyses.

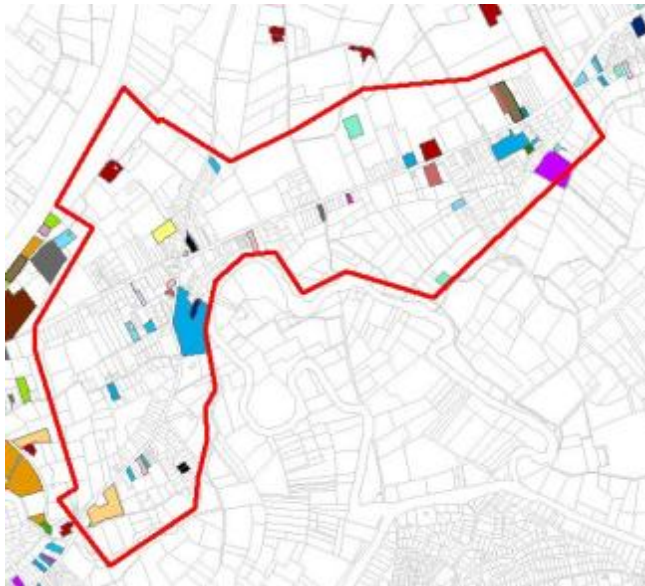
Wanneer er wordt gekeken naar de meest voorkomende activiteiten is zichtbaar dat het om meer dan de helft van alle activiteiten gaat om landbouw. Daarbij moet worden opgemerkt dat het op het terrein wel moeilijk te bepalen is of een landbouwbedrijf nog actief is of dat het gaat om een hobbyboer. Het aantal landbouwbedrijven kan daardoor licht overschat zijn. Daarna is de persoonlijke dienstverlening met iets meer dan 9 procent de grootste categorie. Er kan gesteld worden dat het behalve landbouw om een grote diversiteit gaat aan activiteiten. Nabij Wijnegem gaat het deels om een natuurgebied met (aan de rand) enkele percelen waarbij wonen gecombineerd wordt met economie en bijvoorbeeld een restaurant. In 'Deinze-Gent' is er ook onderscheid te maken tussen een zone met vrijwel uitsluitend landbouw en een gebied met enkele andere verspreide activiteiten, vooral met een dienstverlenende functie.



Figuur 59. Overzicht landelijk gebied in de case gebieden

Wanneer naar de aangrenzendheid wordt gekeken gaat het om iets meer dan 93 procent van het aantal percelen dat blijft bestaan. Van de percelen die in elkaar op gaan, gaat het in 7 van de 12 gevallen om landbouwactiviteiten. Daarbij dient dan opgemerkt dat het in de meeste gevallen gaat om twee aan elkaar grenzende percelen van een zelfde landbouwbedrijf. Voorts dient daarbij benadrukt te worden dat wat betreft de percelen met landbouw alleen die percelen zijn geïnventariseerd waar daadwerkelijk en duidelijk een economische activiteit plaatsvindt. Het gaat dus enkel om percelen, waar de boerderij of loods(en) daadwerkelijk opstaan.

In het open gebied is Bachte (nabij Deinze) een twijfelgeval. Het betreft een dorpskern met wat verspreide activiteiten (beperkt), langs de uitvalsweg (figuur 60). Dit zou kunnen als een vestigingsmilieu “Uitvalsweg” kunnen geïnterpreteerd worden, maar gezien het beperkte aantal economische activiteiten is dat alsnog niet gebeurd.



Figuur 60. Tussenvorm: open gebied of uitvalsweg? Dorpskern met beperkte verspreide activiteiten langs uitvalsweg

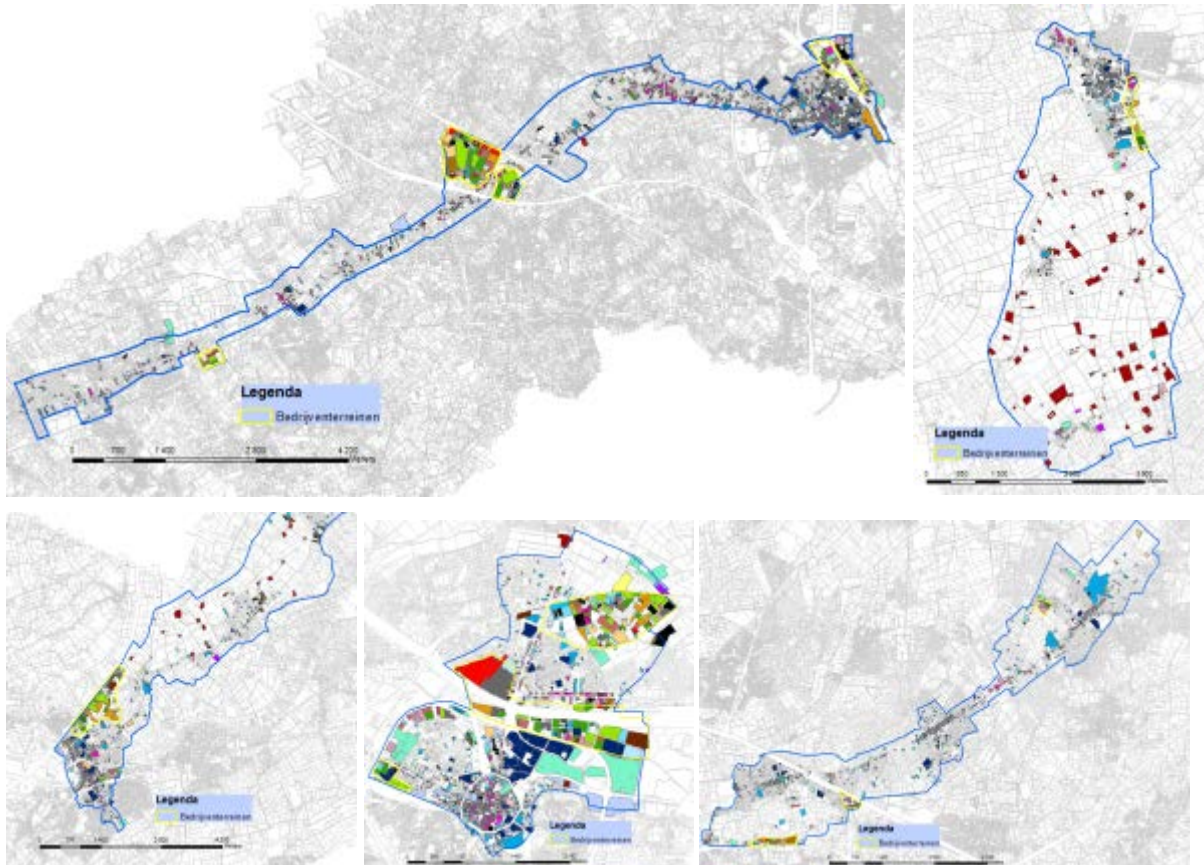
Voorts kan nog gewezen worden op het relatief hoge percentage van de activiteiten, dat ook gecombineerd wordt met wonen. Dit is geen verrassing wanneer men bedenkt dat het voor een groot gedeelte gaat om boerderijen.

### 3.5.8 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn niet de hoofdfocus van deze studie. Over het feitelijk ruimtegebruik van bedrijventerreinen bestaat immers al meer informatie, in vergelijking met de gebieden waar economische activiteiten verweven zijn met woonomgevingen. Hierbij kan bijvoorbeeld gewezen worden op de dataset bedrijventerreinen<sup>7</sup> van het Agentschap Innoveren & ondernemen. Deze is naast visuele identificatie van de terreinen (op basis van voorkomende activiteiten) gebruikt als hulpmiddel om de bedrijventerrein te identificeren in de betreffende case gebieden. Een deel van de terreinen in deze dataset behoren echter tot een ander milieu, bv. een uitvalsweg. Figuur 61 geeft een overzicht van de bedrijventerreinen in de verschillende case gebieden.

<sup>7</sup> <http://www.vlaio.be/themas/gis-bedrijventerreinen>





Figuur 61. Bedrijventerreinen doorheen de case gebieden ('Aalst-Herzele', 'Veurne', 'Deinze', 'Hasselt', 'Wijnegem-Malle')

In het case gebied Aalst-Herzele gaat het om het bedrijventerrein Erpe-Mere en de tegenover gelegen KMO-zone. Daarnaast is een kleiner lokaal bedrijventerrein waar te nemen in Borsbeke. Ook de Tragel en de kaaien aan de overkant van de Dender zijn meegenomen als bedrijventerrein door de activiteiten die hier zijn waargenomen. In Veurne gaat het om een kleine zone rondom de Vaarstraat (net buiten het stadscentrum). In Deinze gaat het om het bedrijventerrein aan de Vaart. In Hasselt zijn meerdere bedrijventerreinen geselecteerd. Het gaat daarbij om een klein bedrijventerrein aan de Kuringersteenweg (kruising met de ringweg), de Corda Campus en Bedrijventerrein Kiewit. In het case gebied 'Wijnegem-Malle' gaat het om een deel van het bedrijventerrein Wommelgem aan één kant van de snelweg (E313/E34). Daarnaast is wat bedrijvigheid waar te nemen langs het Albert Kanaal en is een klein lokaal bedrijventerrein geïnventariseerd in Zoersel (Kwikaard).

Onderstaande teabellen geven een overzicht van de meest voorkomende geïnventariseerde activiteiten wat betreft de bedrijventerreinen, respectievelijk naar uitgebreide en brede categorie. Daaruit komt naar voren dat activiteiten verband houdend met logistiek en opslag het meest voorkomen, gevolgd door overige groothandel activiteiten en bouwbedrijven. Van de verschillende deelactiviteiten in productie haalt geen enkele afzonderlijk de top 5.



Tabel 58. Activiteiten naar uitgebreide categorie op bedrijventerreinen (in %)

| Categorie                       | Bedrijventerreinen |
|---------------------------------|--------------------|
| Groothandel: logistiek & opslag | 11,7               |
| Groothandel overig              | 10,4               |
| Bouwbedrijven                   | 10,2               |
| Leegstand                       | 7,9                |
| Autogereleerd                   | 6,8                |
| Productie: overig               | 6,0                |
| Detailhandel bouw               | 6,0                |
| Onbekend                        | 4,6                |
| Productie: machine & metaal     | 4,4                |
| Professionele dienstverlening   | 4,2                |

Tabel 59. Activiteiten naar brede categorie op bedrijventerreinen (in %)

| Categorie               | Bedrijventerreinen |
|-------------------------|--------------------|
| Groothandel & logistiek | 23,0               |
| Dienstverlening         | 15,7               |
| Productie               | 13,9               |
| Detailhandel            | 13,2               |
| Bouwbedrijven           | 10,2               |

Iets minder dan 14 procent van de percelen heeft een dominante productiefunctie. Bijna een kwart betreft logistiek en groothandel. Hoewel alleen de professionele dienstverlening voorkomt in de top tien van activiteiten naar categorie, blijkt dienstverlening ('kantoren') in totaal na groothandel & logistiek toch het meest voorkomend. Ook detailhandel lijkt vrij vaak voor te komen, iets meer dan 13 procent van de percelen heeft detailhandel als dominante functie. Daarbij kan worden opgemerkt dat dit niet geldt voor elk onderscheiden terrein wanneer er gekeken wordt naar de visualisatie. Bovendien gaat het om bijna de helft van de gevallen om bouw- en meubelmarkten. Ook wat betreft de andere detailhandel activiteiten gaat het om vrij grote percelen.

Wanneer de aangrenzende percelen uit dezelfde categorie worden samengevoegd, blijft na samenvoeging in aantal iets meer dan driekwart van de percelen over (tabel 60). Dit percentage ligt hoger dan het gemiddelde van heel de inventarisatie (bijna 67 procent). In een derde van de gevallen gaat het om percelen uit de categorie 'groothandel & logistiek' die aan elkaar grenzen. Bijna 17 procent van het verschil in aantal percelen komt voor rekening van productie. Wat betreft de aangrenzenheid kan nog benadrukt worden dat het dus niet altijd hoeft te gaan om verschillende bedrijven maar ook om één bedrijf met één activiteit dat zich op twee percelen bevindt.

Tabel 60. Aangrenzenheid op bedrijventerreinen (in %)

| Aangrenzenheid                  | Totaal |
|---------------------------------|--------|
| % achteraf                      | 75,1   |
| Aandeel groothandel & logistiek | 33,6   |
| Aandeel productie               | 16,8   |
| Detailhandel                    | 13,3   |
| Overig                          | 36,3   |

Tabel 61. Combinatie met wonen op bedrijventerreinen (in %)

| Bedrijventerreinen                  | Totaal     |
|-------------------------------------|------------|
| Eco. functie gecombineerd met wonen | 9,7        |
| Alleen eco. functie                 | 90,3       |
| <b>Totaal</b>                       | <b>100</b> |

Op bedrijventerreinen stellen we vast dat de combinatie met wonen vooral (maar zéér beperkt, zie tabel 61) voorkomt op de wat oudere bedrijventerreinen, in dit geval Deinze (Vaart) en het bedrijventerrein Kiewit. Dit in tegenstelling tot de Corda Campus en het bedrijventerrein Erpe-Mere, waar wonen volledig afwezig is. Dit lijkt eerder het gevolg te zijn van een trend naar residentialisering van bedrijventerreinen, dan van een bepaalde mix van economische activiteiten, maar behoeft verder inzicht in de voorschriften en historiek van een bepaald terrein.

### 3.6 SYNTHESSETABEL MET RESULTATEN

In de volgende twee tabellen 62 en 63 zijn de belangrijkste resultaten van de terreininventarisatie uit de vorige paragrafen samengevat.

Tabel 62. Synthesetabel met geïdentificeerde vestigingsmilieus en kenmerken in de 5 case gebieden – deel 1

| Vestigingsmilieu  | Meest voorkomende ec. act. - brede categorieën   | Meest voorkomende ec. act. - uitgebreide categorieën   | Bijkomende ec. activiteiten op perceel <sup>8</sup>   |
|---|--|--|---|
| • Stadscentrum  | Ongeveer de helft van de economische gebruikte percelen zijn detailhandel en horeca.         | Detailhandel (persoonlijk), horeca. In kleinere kernen relatief meer medische dienstverlening en overige detailhandel. | -   |
| • Kernwinkelgebied  | De helft tot 4/5 van de hoofdactiviteiten zijn detailhandel & horeca.                        | Persoonlijke detailhandel is veruit de grootste categorie.   | Ongeveer de helft van de percelen. Vooral in combinatie met hoofdactiviteit detailhandel of horeca. Vaak niet geïdentificeerde bijkomende activiteiten. |
| • Dienstverlening in de stadsrand                                 | Meer dan de helft van de economisch gebruikte percelen worden gebruikt voor dienstverlening. | Medische dienstverlening, persoonlijke dienstverlening, financiële en zakelijke dienstverlening.                       | Ongeveer een kwart van de percelen. Vaak niet geïdentificeerde bijkomende activiteiten.   |
| • Woonwijk met verspreide dienstverlening                         | Ongeveer 2/3 van de hoofdactiviteiten zijn dienstverlening.                                  | Vooraf Medische en persoonlijke dienstverlening. Daarnaast ook financiële en zakelijke dienstverlening.                | In ongeveer 15% van de gevallen, meestal meerdere dienstverlenings-activiteiten op één perceel.   |
| • Uitvalsweg met vooral detailhandel en voertuig-gerel. bedrijven | Detailhandel & horeca, vooral voertuig-gerelateerde activiteiten.                            | Detailhandel bouw, autogerelateerd, detailhandel overig.   | -   |
| • Uitvalsweg met vooral dienstverlenende activiteiten,            | Detailhandel, horeca en dienstverlening.   | Grotere diversiteit aan economische activiteiten.  | -   |

<sup>8</sup> Niet in al de deelgebieden geanalyseerd; vaak moeilijk eenduidig te identificeren, vooral op grote percelen

| Vestigingsmilieu                           | Meest voorkomende ec. act. - brede categorieën   | Meest voorkomende ec. act. - uitgebreide categorieën      | Bijkomende ec. activiteiten op perceel <sup>8</sup> |
|--|--|---|---|
| detailhandel en horeca                     |  |   |   |
| • Kern met detailhandel en dienstverlening | Detailhandel, horeca en dienstverlening.   | Sterke mix van horeca en detailhandel en dienstverlening. | -   |
| • Kern met verspreide dienstverlening      | Vooral dienstverlening (ongeveer 50%), en detailhandel/horeca (ongeveer 25%).                        | Persoonlijke dienstverlening, medische dienstverlening.   | -   |
| • Open gebied <sup>9</sup>                 | Vooral landbouw.   | Beperkt verspreide persoonlijke dienstverlening.          | -   |
| • Bedrijventerrein                         | Groothandel & logistiek (ca. 25%), dienstverlening, productie (ca. 15%), detailhandel, bouwbedrijven | Groothandel, Logistiek en opslag, bouwbedrijven.          | -   |

Tabel 63. Synthesetabel met geïdentificeerde vestigingsmilieus en kenmerken in de 5 case gebieden – deel 2

| Vestigingsmilieu  | Combinatie met wonen   | Leegstand          | Agglomeratie-effecten <sup>10</sup>   | Perceels-oppervlakte.   |
|---|--|--------------------|---|---|
| • Stadscentrum  | Ongeveer helft van de economisch gebruikte percelen is in combinatie met wonen. Grote verschillen tussen steden.                                 | +/- 10% leegstand. | Concentratie van gelijkaardige economische activiteiten.                                      | Zeer grote range. Mediaan ca. 200 m2.   |
| • Kernwinkelgebied  | Ongeveer helft van de economisch gebruikte percelen.   | +/- 10% leegstand. | Grote concentratie van gelijkaardige economische activiteiten, vooral detailhandel en horeca. | Zeer grote range. Mediaan iets kleiner dan stadscentra (180 200 m2).  |
| • Dienstverlening in de stadsrand   | Ongeveer 2/3 van de economisch gebruikte percelen is in combinatie met wonen, met uitzondering van grote percelen (ziekenhuizen, scholen, enz.). | +/- 10% leegstand. | Vooral aangrenzende percelen met dienstverlening.   | Grotere percelen dan stadscentrum. Mediaan ca. 250 m2. Grote range en grote onderlinge verschillen tussen steden. |
| • Woonwijk met verspreide dienstverlening                                     | Ongeveer 3/4 van de economisch gebruikte percelen.   | Nagenoeg 0.        | Geen.   | Grote percelen, weliswaar grote range. Mediaan ca. 680 m2.  |
| • Uitvalsweg met vooral detailhandel en voertuig-gerelateerde bedrijven       | Ongeveer 1/3 van de economisch gebruikte percelen.   | Beperkt            | Beperkt.  |   |
| • Uitvalsweg met vooral dienstverlenende activiteiten, detailhandel en horeca | Ongeveer helft van de economisch gebruikte percelen.   | Minder dan 10%.    | Beperkt.  | Grote percelen, grote range. Mediaan ca. 740 m2.  |

<sup>9</sup> De inventarisatie is enkel voor bebouwde percelen

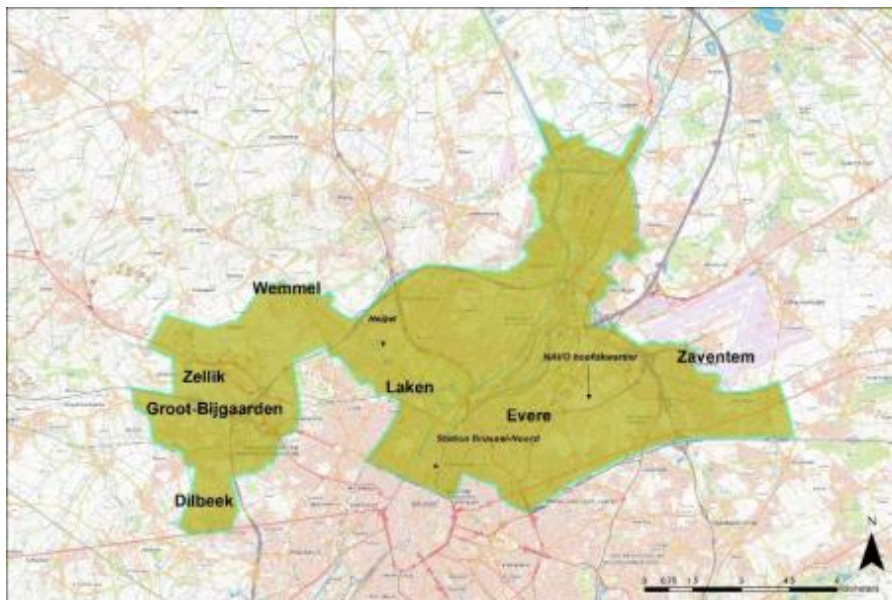
<sup>10</sup> Gemeten in termen van aangrenzende gelijkaardige economische activiteiten

| Vestigingsmilieu   | Combinatie met wonen                               | Leegstand    | Agglomeratie-effecten <sup>10</sup>                      | Perceels-oppervlakte.                                  |
|--|--|--------------|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Kern met detailhandel en dienstverlening</li> </ul> | Ongeveer 4/5 van de economisch gebruikte percelen. | Ongeveer 6%. | Concentratie van gelijkaardige economische activiteiten. | Kleine percelen. Mediaan ca. 430 m2.                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Kern met verspreide dienstverlening</li> </ul>      | Ongeveer 2/3 van de economisch gebruikte percelen. | Beperkt.     | Beperkt.   | Grote percelen, grote range. Mediaan ca. 830 m2.       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Open gebied<sup>11</sup></li> </ul>                 | Ongeveer 3/4 van de economisch gebruikte percelen. | Beperkt.     | Geen.  | Zeer grote percelen, grote range. Mediaan ca. 4600 m2. |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijventerrein</li> </ul>                         | Ongeveer 10%.                                      | Ongeveer 8%. | Groot, vooral bij productie activiteiten.                | Grote percelen. Mediaan ca. 3260 m2.                   |

## 3.7 VERGELIJKING VAN DE VESTIGINGSMILIEUS MET DE NOORDRAND INVENTARISATIE

### 3.7.1 Noordrand (geheel)

Op basis van de in dit hoofdstuk geïdentificeerde vestigingsmilieus, is bekeken in hoeverre deze zijn terug te zien in het case gebied van de Noordrand (zie figuur 62 voor een overzicht). Het betreft een case gebied van ruim 100 vierkante kilometers. In dit gebied gaat het om bijna 95.000 percelen, waarvan iets minder dan 11.500 minstens één economische activiteit omvat of is bedoeld voor economische activiteit. Daarmee gaat het om bijna twee keer zoveel als in de vijf case gebieden in dit onderzoek tezamen.



Figuur 62. Overzicht case gebied Noordrand

<sup>11</sup> De inventarisatie is enkel voor bebouwde percelen

Wanneer gekeken wordt naar de meest voorkomende activiteiten (tabel 64), zien we in vergelijking met de case gebieden iets meer leegstand. Het voorkomen van horeca en medische dienstverlening liggen op een gelijk niveau. Opvallend is het lagere percentage detailhandel (m.u.v. detailhandel levensmiddelen). Zo betreft het aandeel persoonlijke detailhandel in de vijf case gebieden bijna 11 procent, terwijl dit om iets meer dan 3 procent gaat in de Noordrand. Uiteraard is dit een gevolg van het verschillende karakter van enerzijds de case gebieden en anderzijds de Noordrand. De case gebieden werden gekozen omdat we een vermoeden hadden dat er veel economische activiteiten in het gebied zich bevinden. In Noordrand streeft men vooral de inventarisatie van een groot aaneengesloten gebied na, met grote 'lege' zones (koninklijk domein, parken, hooghof, Schaarbeek-Vorming, kerkhoven) en zeer grote ruimte innemers (Navo, Militair domein Kwartier Koningin Elisabeth, tram depot MIVB, Heizel,...). Daarnaast kent Noordrand ook gebieden met een stedelijke dichtheid die in geen enkel van de case gebieden terug te vinden is. Het doel van de vergelijking is dan ook na te gaan op welke punten de vestigingsmilieus uit de vorige hoofdstukken moeten aangepast, aangevuld of bijgestuurd worden aan de hand van de complementaire bevindingen uit Noordrand.

Wat betreft de aangrenzendheid (zie tabel 65) kan voor de Noordrand worden gesteld dat na samenvoeging van alle naast elkaar gelegen percelen uit dezelfde brede categorie, bijna 70 procent van het oorspronkelijke aantal percelen (in aantallen) blijft bestaan. Dit ligt iets hoger dan in de overige vijf case gebieden (gemiddeld 66 procent). Daarbij valt tevens op dat het aandeel 'detailhandel en horeca' een lager aandeel inneemt wat betreft de aangrenzendheid (59,4% gemiddeld).

Tabel 64. Meest voorkomende activiteiten in de Noordrand

| Categorie                     | Noordrand |
|-------------------------------|-----------|
| Leegstand                     | 11,6      |
| Reca                          | 10,6      |
| Medische dienstverlening      | 8,8       |
| Professionele dienstverlening | 8,2       |
| Detailhandel levensmiddelen   | 6,5       |
| Autogerelateerd               | 6,3       |
| Persoonlijke dienstverlening  | 5,7       |
| Detailhandel overig           | 4,0       |
| Kunst, Cultuur en Sport       | 3,9       |
| Onderwijs                     | 3,3       |
| Overig                        | 31,0      |

Tabel 65. Aangrenzendheid in de Noordrand

| Aangrenzendheid               | Noordrand   |
|-------------------------------|-------------|
| <b>% achteraf</b>             | <b>69,1</b> |
| Aandeel detailhandel & horeca | 33,9        |
| Aandeel dienstverlening       | 31,1        |
| Aandeel leegstand             | 7,1         |
| Overig                        | 27,9        |

In het algemeen kan worden benadrukt dat het niet gemakkelijk is om de vestigingsmilieus zoals eerder geïdentificeerd terug te vinden in het gebied van de Noordrand (zie kaart in bijlage- nog toe te voegen). Dit heeft vooral te maken met hoog stedelijk karakter van vrijwel het gehele Noordrand gebied, waardoor het onderscheid tussen deelgebieden veel minder duidelijk is en meer overlap vertoont. Desalniettemin is er getracht ook dit case gebied (grotendeels) op te delen aan de hand van de eerder geïdentificeerde milieus en enkele cijfers te vergelijken. Dit is gedaan in samenspraak met de opdrachtgever en hun terreinkennis omtrent



dit geïnventariseerde gebied. Per deelmilieu worden eventuele moeilijkheden besproken en eventuele toevoegingen.

Een observatie uit het Noordrand onderzoek kan ook zijn dat de vestigingsmilieus in de case gebieden veelal overeenkomen met morfologische of planologische samenhangende territoria, terwijl dit in Noordrand niet het geval is. Op deze punten daagt de vergelijking enkele van de basisassumpties uit. Gebieden als 'stadskern', dorp of invalsweg valt niet eenvoudig aan te duiden, of levert zeer heterogene gebieden. Het gehele 19<sup>e</sup> -eeuwse deel van Schaarbeek valt duidelijk onder de definitie van stadscentrum, maar omvat meerdere kernwinkelgebieden, een heel andere verhouding met diensten, en heeft eigenlijk verschillende invalswegen die het gebied doorkruisen. De kwalificering van Zellik, Groot-Bijgaarden of Nossegem komt dan weer niet overeen met de definitie in de case gebieden hiervoor. Globaal genomen bevestigt de vergelijking vrij veel van de uitgangspunten, maar stelt ze ook de vraag scherp of er niet verder moet worden gezocht naar definities van vestigingsmilieus vanuit een economische logica.

### 3.7.2 Noordrand Stadscentra

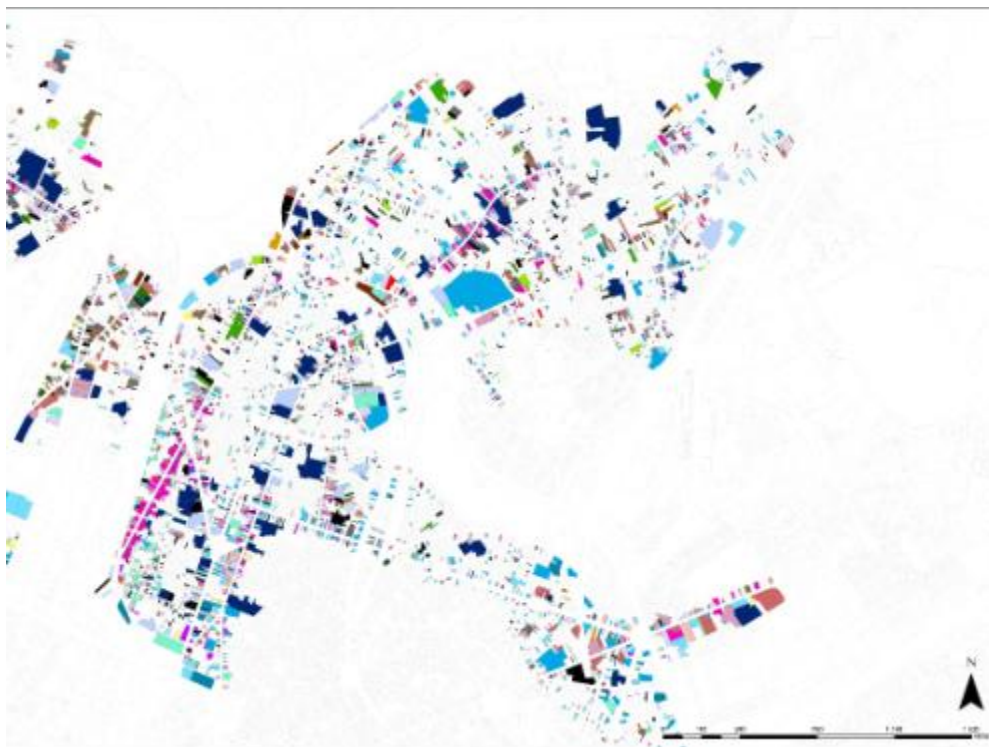
De stadscentra in de vijf case gebieden in deze studie zijn in eerste instantie afgebakend op basis van een voorkomen van detailhandel, horeca en dienstverlening in een hoge concentratie (zie figuur 63). Soortgelijke gebieden zijn minder duidelijk te identificeren in het case gebied van de Noordrand, waar het eerder lijkt te gaan om meer uitgestrekte gebieden met een bredere reeks aan activiteiten. Het meest in de buurt komt bijvoorbeeld Vilvoorde (zie figuur 63), met in het centrum een zone met detailhandel en horeca en daaromheen meer dienstverlenende functies. In beperkte mate zien we dit ook terug in bijvoorbeeld Zaventem.



Figuur 63. Vilvoorde als stadscentrum

Naast deze gebieden zijn er ook enkele grotere meer uiteenlopende gebieden geclassificeerd als stadscentrum. Hierbij zien we een veel grotere continuïteit van economische activiteiten, maar wel (gedeeltelijk) een lagere dichtheid. Binnen deze gebieden zien we dan wel weer enkele sterke concentraties terug van zowel detailhandel & horeca als dienstverlening. Over het algemeen lijkt het om een grotere mix van activiteiten te gaan, hoewel het wel voornamelijk detailhandel, horeca en dienstverlening betreft. Een voorbeeld betreft de aaneengesloten zone achter het Noordstation (Brabantwijk), tot aan Schaarbeek en

Evere en tevens de omgeving rondom de Rogierlaan tot aan de Leuvensesteenweg (zie figuur 64: Schaarbeek-Evere)



Figuur 64. Stadscentrum: Schaarbeek- Evere

Het verschil met de stadscentra zoals deze geclassificeerd zijn in de overige vijf case gebieden is terug te zien wanneer gekeken wordt naar de meest voorkomende activiteiten in die gebieden in de Noordrand die als stadscentra zijn geclassificeerd (zie tabel 66). 53 procent van de activiteiten in de stadscentra van de Noordrand valt onder de top 5, tegenover bijna 63 procent in de stadscentra in de overige cases. Waar de persoonlijke detailhandel in de stadscentra in de vijf case gebieden gemiddeld bijna een vijfde van de activiteiten uitmaakt (grootste categorie) gaat het in de stadscentra van de Noordrand slechts om 4,6 procent van de activiteiten in de categorie persoonlijke detailhandel. Dit is evenveel als de autogerelateerde activiteiten die in de andere stadscentra in de case gebieden niet in de top 10 aan activiteiten voorkomt.

Tabel 66. Meest voorkomende activiteiten in de stadscentra van de Noordrand naar uitgebreide categorisering

| Categorie                    | NR Stadscentra |
|------------------------------|----------------|
| Reca                         | 13,6           |
| Leegstand                    | 13,5           |
| Medische dienstverlening     | 9,5            |
| Detailhandel levensmiddelen  | 8,9            |
| Persoonlijke dienstverlening | 7,4            |
| Overig                       | 47,0           |

Wanneer we naar de brede categorisering kijken (zie tabel 67) zien we dan een veel lager aandeel 'detailhandel en horeca' in vergelijking met de stadscentra in de overige case gebieden (53,1%). Het veel hogere percentage overige activiteiten (18,1% tegenover 4,7%) wijst wederom op een grotere mix van

activiteiten. Voorts is het opvallend dat we een veel hogere combinatie kunnen vaststellen met wonen. In de stadscentra van de overige case gebieden wordt bijna 56 procent van de economische activiteiten gecombineerd met wonen, tegenover bijna 74 procent in de Noordrand. Maar zoals eerder benadrukt is dit vermoedelijk beïnvloed door de afbakening, die in een gebied als Schaarbeek (morfologisch) veel moeilijker is.

Tabel 67. Meest voorkomende activiteiten in de stadscentra van de Noordrand naar brede categorisering

| Activiteit naar brede categorie | NR Stadscentra |
|---------------------------------|----------------|
| Detailhandel & horeca           | 34,7           |
| Dienstverlening                 | 33,7           |
| Leegstand                       | 13,5           |
| Overig                          | 18,1           |

De lagere concentratie in vergelijking met de stadscentra uit de overige case gebieden komt tot uiting wanneer gekeken wordt naar de aangrenzendheid (zie tabel 68). Zo blijft ruim 70 procent van het oorspronkelijke aantal percelen over wanneer alle aangrenzende percelen uit dezelfde (brede) categorie worden samengevoegd (tegenover bijna 50 procent in de overige stadscentra). Dit kan ook deels het gevolg zijn van de grotere mix aan activiteiten. In bijna de helft van de gevallen gaat het om percelen met een detailhandel of horeca functie die aan elkaar grenzen (tegenover bijna 70 procent in de overige stadscentra). Het aandeel van de dienstverlening ligt iets hoger in vergelijking met de stadscentra in de overige case gebieden. Wanneer gekeken wordt naar de gemiddelde oppervlakte in vierkante meter (578 versus 579 in de Noordrand) en de mediaan (195 en 185 in de Noordrand) zijn er weinig grote verschillen waar te nemen. Wel is er sprake van een grotere standaardafwijking (1707 versus 2677 in de Noordrand)

Tabel 68 Aangrenzendheid in de stadscentra in de Noordrand

| Aangrenzendheid               | NR stadscentra |
|-------------------------------|----------------|
| <b>% achteraf</b>             | <b>71,1</b>    |
| Aandeel detailhandel & horeca | 48,7           |
| Aandeel dienstverlening       | 30,5           |
| Aandeel leegstand             | 7,1            |
| Overig                        | 13,7           |

### 3.7.3 Noordrand Kernwinkelgebieden

Het eerder geïdentificeerde vestigingsmilieu 'diensten aan stadsrand' is door het sterk verstedelijkte karakter van het case gebied van de Noordrand veel minder duidelijk zichtbaar. De dienstverlenende activiteiten komen overal voor in die gebieden die als stadscentra zijn geclassificeerd. De kernwinkelgebieden, gekenmerkt door een zeer sterke concentratie van detailhandel en horeca, zijn wel op verschillende plaatsen zichtbaar, al lijkt ook daar in veel gevallen sprake van een grotere mix van activiteiten. De grootste overkomst met de overige kernwinkelgebieden is te zien in de Brabantstraat, terwijl bijvoorbeeld de Haachtsesteenweg, een veel meer gemixt patroon van detailhandel & horeca en dienstverlening laat zien (zie figuur 65)



Figuur 65. Kernwinkelgebieden Noordrand (selectie)

Wanneer er gekeken wordt naar de meest voorkomende activiteiten naar uitgebreide categorisering (zie Tabel 69) komt naar voren dat het om dezelfde categorieën gaat als in de overige kernwinkelgebieden, maar in een andere volgorde. In beide gevallen vormt de persoonlijke detailhandel de grootste categorie, maar daarbij is wel een groot verschil zichtbaar (bijna 25 procent in de Noordrand, tegenover ruim 35 procent in de overige kernwinkelgebieden). Een groter deel van de activiteiten valt dan ook buiten de top 5, wat wijst op een iets grotere mix van activiteiten.

Tabel 69 Economische activiteiten naar uitgebreide categorie in de 'kernwinkelgebieden' in de Noordrand

| Categorie                   | NR Kernwinkelgebied |
|-----------------------------|---------------------|
| Persoonlijke detailhandel   | 24,8                |
| Detailhandel overig         | 16,0                |
| Reca                        | 14,1                |
| Detailhandel levensmiddelen | 12,3                |
| Leegstand                   | 8,3                 |
| Overig                      | 24,6                |

Wanneer gekeken wordt naar de activiteiten naar brede categorie, zijn er geen hele grote verschillen zichtbaar. Het aandeel detailhandel & horeca ligt in de Noordrand iets lager (69,2% tegenover 73,5 in de overige kernwinkelgebieden) en het aandeel dienstverlening iets hoger (18,9 % tegenover 14,0% procent in de overige kernwinkelgebieden). Het grootste verschil is echter zichtbaar wanneer er gekeken wordt naar de combinatie met wonen (zie tabel 70). Gemiddeld betrof dit in de overige kernwinkelgebieden iets meer dan 55 procent, terwijl het hier gaat om ruim 92 procent. Daarbij moet wel benadrukt worden dat er tussen de kernwinkelgebieden in de overige case gebieden al grote verschillen waren waar te nemen (van 39 % in Aalst, tot bijna 93% in Koksijde).

Tabel 70. Combinatie met wonen in de 'kernwinkelgebieden' in de Noordrand

| Economie en wonen                   | NR Kernwinkelgebieden |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Eco. functie gecombineerd met wonen | 92,4                  |
| Alleen economische functie          | 7,6                   |
| Totaal                              | 100                   |

Ook wat betreft de aangrenzendheid kan worden gewezen op enkele verschillen tussen de Noordrand en de overige kernwinkelgebieden. Zo is er sprake van minder aan elkaar grenzende percelen (47,2 procent na samenvoeging ten opzichte van 38,3 procent in de overige kernwinkelgebieden), wat hier vooral veroorzaakt lijkt te worden door een grotere mix van activiteiten. Bovendien wordt de aangrenzendheid in mindere mate (69,2 % tegenover 91,5% in de overige kernwinkelgebieden) verklaard door aangrenzende percelen uit de categorie 'detailhandel & horeca'. Maar ook wat betreft de overige kernwinkelgebieden werd reeds gewezen op verschillen tussen enerzijds Hasselt en Aalst en anderzijds Veurne, Deinze en Koksijde. Wat betreft de oppervlakte van de percelen kan erop gewezen worden dat het in de Noordrand over het algemeen om iets kleinere percelen gaat.

Tabel 71. Aangrenzendheid in de 'kernwinkelgebieden' van de Noordrand

| Aangrenzendheid               | NR Kernwinkelgebieden |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>% achteraf</b>             | <b>47,2</b>           |
| Aandeel detailhandel & horeca | 69,2                  |
| Aandeel dienstverlening       | 18,9                  |
| Aandeel leegstand             | 8,3                   |
| Overig                        | 3,6                   |

### 3.7.4 Open gebied

Ook wat betreft de Noordrand zijn enkele gebieden geclassificeerd als open gebied. Het grootste verschil is daarbij dat het in veel gevallen gaat om groenzones en/of parken zonder veel economische activiteiten in sterk stedelijk gebied. In de overige case gebieden zien we dit in veel mindere mate terug en gaat het veelal om open gebieden die gekenmerkt worden door landbouw. Zo ging het wat betreft de overige case gebieden in bijna 65 procent van alle activiteiten om landbouw, waar dit in de Noordrand bijna 17 procent betreft. Opvallend is het hoge percentage activiteiten in de categorie 'kunst, cultuur en sport' (ruim 21%). Het aandeel dienstverlenende activiteiten in de Noordrand ligt dan ook veel hoger in vergelijking met de andere case gebieden (29,2% tegenover 13,4% in de overige case gebieden). Tevens zien we in de Noordrand een lagere combinatie met wonen (41,2% tegenover bijna 77 procent in de andere case gebieden), wat vermoedelijk deels samenhangt met het lagere aandeel landbouw.

### 3.7.5 Woonwijken met verspreide dienstverlening

Ook in het case gebied van de Noordrand zijn enkele woonwijken zichtbaar, die gekenmerkt worden door een zeer lage concentratie aan activiteiten, en waarbij het voornamelijk om dienstverlening gaat. Een voorbeeld is Borgt (Grimbergen). Dit is een gebied dat sterk overeenkomt met delen van sommige van de andere case gebieden. Wanneer er gekeken wordt naar de activiteiten naar uitgebreide categorisering (zie tabel 72) valt op dat medische dienstverlening in beide gevallen de meest voorkomende activiteit is, maar veel vaker voorkomt in de woonwijken in de Noordrand (31,5% procent tegenover 19,8 gemiddeld in de overige case gebieden). Wellicht heeft dit te maken met de veel hogere bevolkingsdichtheid van dit gebied (Schaarbeek als gemeente: 16344,23 inw/ vierkante km.) in vergelijking tot de andere case gebieden. Voorts kan worden benoemd dat het



om iets minder reca gaat, terwijl de categorie autogerelateerde activiteiten juist in de top 5 staat, wat betreft de Noordrand.

Tabel 72 Activiteiten naar uitgebreide categorisering in de woonwijken in de Noordrand

| Categorie                     | NR Woonwijken |
|-------------------------------|---------------|
| Medische dienstverlening      | 31,5          |
| Professionele dienstverlening | 9,5           |
| Persoonlijke dienstverlening  | 9,0           |
| Autogerelateerd               | 7,5           |
| Reca                          | 5,5           |
| Overig                        | 37,0          |

Wat betreft de activiteiten naar brede categorisering geldt dat aandeel dienstverlenende activiteiten op gelijk niveau ligt (60,5% in de Noordrand versus 61,5% in de overige case gebieden), maar dat het aandeel activiteiten uit de categorie detailhandel & horeca in de overige case gebieden twee keer zo ligt (18,5% versus 9%). Het gaat wat betreft de woonwijken in de Noordrand dan ook om een meer divers activiteitenpatroon. In beide gevallen gaat het wel om zeer weinig aangrenzende activiteiten, en ligt het percentage van de activiteiten dat gecombineerd wordt met wonen vrij hoog, zonder dat er verschillen zijn waar te nemen tussen de Noordrand en de overige case gebieden. In de Noordrand kan verder benoemd worden dat het om kleinere percelen gaat (mediaan van 677 vierkante meter in de overige gebieden en 420 vierkante meter in de Noordrand).

### 3.7.6 Kernen met detailhandel en dienstverlening

Wat betreft de dorpskernen die in de overige case gebieden zijn geïdentificeerd op basis van locationele factoren als de combinatie van activiteiten, geldt dat deze in het case gebied van de Noordrand veel moeilijker zijn te identificeren. Dit door het grootstedelijk karakter en de hoge dichtheid van dit case gebied met een grotere continuïteit aan economische activiteiten doorheen het gebied. Op basis van het visueel activiteiten patroon met een mix van detailhandel en dienstverlening, kunnen toch een aantal van deze gebieden worden geïdentificeerd. Het gaat bijvoorbeeld om Zellik, Dilbeek en Diegem. Daarbij zien we wat betreft het activiteitenpatroon dus bijvoorbeeld overeenkomsten met kernen als Wijnegem, Malle en Schilde. In beide gevallen geldt dat reca de grootste categorie betreft, al ligt dit percentage wat hoger in de Noordrand. Tevens zien we in de Noordrand een grotere spreiding aan activiteiten (bijna 50% valt buiten de grootste vijf activiteiten tegenover 39% in de drie kernen zoals geïdentificeerd in de overige case gebieden. Dit zien we ook terug wanneer er wordt gekeken naar activiteiten naar brede categorie. In beide gevallen is er een gelijke verdeling zichtbaar tussen detailhandel & horeca en dienstverlening, maar hebben deze samen een groter aandeel in de overige case gebieden ( 88%), in vergelijking tot de Noordrand (75%).

Tabel 73 Activiteiten naar categorie in de kernen in de Noordrand

| Categorie                    | NR Dorpskernen |
|------------------------------|----------------|
| Reca                         | 17,8           |
| Leegstand                    | 9,9            |
| Detailhandel levensmiddelen  | 7,9            |
| Persoonlijke dienstverlening | 7,9            |
| Medische dienstverlening     | 7,4            |
| Overig                       | 49,1           |

Tevens kan in de Noordrand een veel lagere combinatie met wonen (57 % versus 80%) worden vastgesteld. Hoewel het in beide gevallen gaat om een relatief lage aangrenzendheid (69,3% percelen na samenvoeging in de overige gebieden versus 75,4% in de Noordrand), zien we wel sterke verschillen in het aandeel van de verschillende categorieën. In de overige case gebieden wordt 98 procent verklaard door detailhandel & horeca en dienstverlening, in de Noordrand betreft dit iets minder dan 60 procent. Ook hier geldt dat het om kleinere percelen gaat in de Noordrand (mediaan van 387 vierkante meter) ten opzichte van de overige case gebieden tezamen (mediaan van 433 vierkante meter).

### 3.7.7 Bedrijventerreinen (zonder onderscheid)

Zoals benadrukt lag de focus van deze studie niet zozeer op bedrijventerreinen en was bijgevolg het aantal bedrijventerreinen beperkt doorheen de cases. Enkele uitzonderingen waren onder andere het bedrijventerrein Erpe-Mere, Kiewit en de Corda-Campus. In het case gebied van de Noordrand zien we een veel groter aandeel van bedrijventerrein terug. Wanneer we kijken naar de categorisering van de economische activiteiten zien we dan ook een duidelijk verschil terug. Wat betreft de Noordrand zien we dat de professionele dienstverlening de grootste categorie is met bijna 17 procent. In de overige case gebieden zien we dat het wat betreft de bedrijventerreinen slechts om iets meer dan 4 procent gaat wat betreft de professionele dienstverlening. Tevens zien we dat de groothandel activiteiten wat lager scoren in de Noordrand, terwijl het weer om meer autogerelateerde activiteiten gaat. Wat betreft de categorisering naar brede categorie (zie tabel 75) zien we dan ook dat de dienstverlening aanzienlijk hoger scoort (26,4 % tegenover 15,7% in de overige case gebieden). Groothandel & logistiek scoort lager, evenals productie en detailhandel activiteiten. Net als in de overige case gebieden gaat het logischerwijs in vrijwel alle gevallen om economische activiteiten die niet worden gecombineerd met wonen (94,5% in de Noordrand tegenover 90,3% in de overige case gebieden).

Tabel 74. Activiteiten naar uitgebreide categorie op bedrijventerreinen in de Noordrand (in %)

| Categorie                       | NR Bedrijventerreinen |
|---------------------------------|-----------------------|
| Professionele dienstverlening   | 16,7                  |
| Autogerelateerd                 | 10,5                  |
| Leegstand                       | 9,6                   |
| Groothandel: logistiek & opslag | 7,4                   |
| Groothandel overig              | 7,3                   |
| Overig                          | 48,5                  |

Tabel 75. Activiteiten naar brede categorisering op bedrijventerreinen in de Noordrand (in %)

| Activiteit naar brede categorie | NR Bedrijventerreinen |
|---------------------------------|-----------------------|
| Dienstverlening                 | 26,4                  |
| Groothandel & logistiek         | 16,4                  |
| Voertuiggerelateerd             | 12,3                  |
| Overig                          | 44,9                  |

Tabel 76. Aangrenzendheid op bedrijventerreinen in de Noordrand

| Aangrenzendheid                 | NR Bedrijventerreinen |
|---------------------------------|-----------------------|
| <b>% achteraf</b>               | <b>54,7</b>           |
| Aandeel dienstverlening         | 30,8                  |
| Aandeel groothandel & logistiek | 17,2                  |
| Aandeel productie               | 11,1                  |
| Overig                          | 40,9                  |

Wanneer er gekeken wordt naar de aangrenzendheid van percelen uit dezelfde brede categorie (zie tabel 76) geldt dat er na samenvoeging bijna 55 procent van het oorspronkelijke aantal percelen overblijft. Dit ligt veel lager dan in de overige case gebieden (75% wat betreft de bedrijventerreinen). Voorts zien we dat het hier gaat om activiteiten uit de dienstverlenende sector die voor bijna een derde van de aangrenzendheid verantwoordelijk zijn, wat veel hoger is dan in de overige case gebieden waar groothandel en logistiek het grootste aandeel inneemt.

Op basis van visuele kenmerken en bovenstaande cijfers kunnen dan ook enkele verschillende typen bedrijventerreinen worden onderscheiden. Zo zien we enkele zones terug die vooral gekenmerkt worden door kantoren (professionele dienstverlening), iets wat niet- of nauwelijks- op grotere schaal voorkomt in de vijf case gebieden van deze Segmentatie studie. In combinatie met de terreinkennis vanuit de opdrachtgever in het Noordrand case gebied kan onderscheid gemaakt worden tussen de volgende typen bedrijventerreinen:

- Bedrijventerreinen: grote functie
- Bedrijventerreinen: normaal
- Bedrijventerreinen: kantoor
- Bedrijventerreinen: detailhandel

Op basis van visuele kenmerken en terreinkennis kan wat betreft eerstgenoemde bijvoorbeeld worden gewezen op *grotere (meer aparte) functies* als het NAVO-hoofdkwartier en de Heizel. Dit soort meer op zichzelf staande grotere functies zijn eerder niet benoemd als vestigingsmilieu, maar een voorbeeld uit de vijf case gebieden in deze studie kan bijvoorbeeld gewezen worden op de Ethias Arena in Hasselt en de omgeving daarvan. Over het algemeen kan worden gesteld dat het bekijken van de oppervlakte van percelen op de bedrijventerreinen niet altijd een juist beeld weergeeft, door een verkaveling waarbij niet zelden één groot bedrijf verspreid is over verschillende kleinere percelen. Dit kan bijvoorbeeld ook effect hebben op de aangrenzendheid cijfers. Wat betreft laatstgenoemde, namelijk de bedrijventerreinen met detailhandel gaat het vaak om een cluster van enkele grotere winkels of één zeer grote winkel (al dan niet op meerdere percelen, zoals een Decathlon of IKEA), aan de rand van een bedrijventerrein of op een bedrijventerrein.

Wat betreft de bedrijventerreinen die gekenmerkt worden door kantoren en de bedrijventerreinen die een mix omvatten van groothandel, productie en kantoren (hier: normaal bedrijventerrein) geldt dat deze veelvuldig voorkomen verder bekeken kunnen worden.

### 3.7.8 Bedrijventerreinen ('normaal')

Wat betreft de economische activiteiten naar categorie geldt dat er sprake is van een lager aandeel professionele dienstverlening, terwijl categorieën als auto gerelateerd, groothandel en logistiek juist iets hoger scoren. Ook op basis van de brede categorisering zien we een iets lager aandeel dienstverlening en hoger aandeel groothandel & logistiek, voertuiggerelateerde zaken en productie.

Tabel 77. Activiteiten naar uitgebreide categorisering op bedrijventerreinen 'normaal' in de Noordrand

| Categorie                         | NR Bedrijventerreinen 'normaal' |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Autogereleerd                     | 12,9                            |
| Professionele dienstverlening     | 10,7                            |
| Leegstand                         | 10,0                            |
| Groothandel overig                | 9,4                             |
| Groothandel transport & logistiek | 9,4                             |
| Overig                            | 47,6                            |

Tabel 78. Activiteiten naar brede categorisering op bedrijventerreinen 'normaal' in de Noordrand

| Activiteit naar brede categorie | NR Bedrijventerreinen 'normaal' |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Dienstverlening                 | 21,0                            |
| Groothandel & logistiek         | 16,6                            |
| Voertuigerelateerd              | 14,2                            |
| Productie                       | 12,5                            |
| Overig                          | 35,7                            |

Hoewel het aantal percelen dat blijft bestaan (in aantallen) na samenvoeging van aangrenzende percelen niet veel afwijkt in vergelijking met de bedrijventerreinen als geheel, kan worden gewezen op het grote verschil in het aandeel van de categorieën in deze aangrenzendheid. Zo gaat om iets minder dan 15 procent van het verschil om activiteiten uit de categorie dienstverlening en zien we dat bijna een kwart van de aangrenzendheid activiteiten uit de categorie groothandel & logistiek betreffen.

Tabel 79. Aangrenzendheid bedrijventerreinen 'normaal' Noordrand

| Aangrenzendheid                 | NR Bedrijventerreinen 'normaal' |
|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>% achteraf</b>               | <b>58,5</b>                     |
| Aandeel groothandel & logistiek | 24,5                            |
| Aandeel productie               | 15,4                            |
| Aandeel dienstverlening         | 14,6                            |
| Overig                          | 45,5                            |

### 3.7.9 Bedrijventerreinen ('kantoor')

Wanneer gekeken wordt naar de bedrijventerreinen 'kantoor' of kantorenparken zien we duidelijk terug dat de professionele dienstverlening hier de dominante functie en meer dan de helft van de activiteiten omvat. Ook de publieke dienstverlening scoort met bijna 8 procent hoog. Ook de hotels en de financiële en zakelijke dienstverlening komen voor in de top 5, in tegenstelling tot eender welke activiteit die verband houdt met groothandel of productie activiteiten. Dit komt mede door de nabijheid van enkele van deze zones nabij de luchthaven. Uitgaande van de categorisering naar brede categorie is de categorie dienstverlening in dit deelgebied ongeveer drie keer zo groot als in de 'normale' bedrijventerreinen.

Tabel 80. Activiteiten naar categorie op bedrijventerreinen 'kantoor' in de Noordrand

| Categorie                     | NR Bedrijventerreinen 'Kantoor' |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Professionele dienstverlening | 50,4                            |
| Leegstand                     | 11,2                            |
| Publieke dienstverlening      | 7,9                             |
| Overig                        | 30,5                            |

Tabel 81. Activiteiten naar brede categorie op bedrijventerreinen 'kantoor' in de Noordrand

| Activiteit naar brede categorie | NR Bedrijventerreinen 'Kantoor' |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Dienstverlening                 | 67,0                            |
| Leegstand                       | 11,2                            |
| Detailhandel & horeca           | 10,9                            |
| Overig                          | 10,9                            |

In vergelijking met de bedrijventerreinen als geheel is er vaker sprake van aan elkaar grenzende percelen met een activiteit uit dezelfde brede categorie. Daarbij dient weer benadrukt te worden dat het vooral gaat om activiteiten uit de categorie dienstverlening.

Tabel 82. Aangrenzendheid in de bedrijventerreinen 'kantoor' in de Noordrand

| Aangrenzendheid         | NR Bedrijventerreinen 'kantoor' |
|-------------------------|---------------------------------|
| <b>% achteraf</b>       | <b>45,5</b>                     |
| Aandeel dienstverlening | 79,0                            |
| Aandeel detailhandel    | 9,5                             |
| Aandeel leegstand       | 7,5                             |
| Overig                  | 4,0                             |

### 3.7.10 Uitvalswegen

Met name wat betreft de uitvalswegen geldt dat deze moeilijk zijn vast te stellen in een grootstedelijk gebied als de Noordrand. Het gaat over het algemeen om wegen die meer die zijn ingebed in een stedelijke zone en een hogere concentratie aan activiteiten kennen. Voorts zien we enkele primaire snelwegen (aan de rand) van het case gebied die niet of minder worden omgeven door economische activiteiten. Wegen die zijn geselecteerd als uitvalsweg zijn bijvoorbeeld de N22 (Koning Leopold III/ Bourgetlaan) en de Leuvensesteenweg. Daarbij kan benadrukt worden dat deze uitvalswegen door enkele bedrijventerreinen/kantoorparken gaan en daarmee overlap vertonen.

In vergelijking met de uitvalswegen tezamen in de andere case gebieden zien we dan ook meer professionele dienstverlening terug (10,2% tegenover 5% in de overige case gebieden). In beide gevallen gaat het om horeca en autogerelateerde activiteiten die in de top drie van activiteiten voorkomen. In de Noordrand zien we veel minder persoonlijke detailhandel en persoonlijke dienstverlening.



Tabel 83. Activiteiten naar uitgebreide categorisering aan de uitvalswegen in de Noordrand

| Categorie                     | NR Uitvalswegen |
|-------------------------------|-----------------|
| Autogerelateerd               | 13,9            |
| Horeca                        | 13,2            |
| Professionele dienstverlening | 10,2            |
| Medische dienstverlening      | 6,7             |
| Detailhandel overig           | 5,5             |
| Overig                        | 50,5            |

Op basis van de brede categorisering is een veel minder groot verschil waar te nemen, en komt de top drie aan activiteiten met elkaar overeen. Het aandeel detailhandel & horeca en dienstverlening is iets lager (alsmede de leegstand), het aandeel voertuigerelateerde activiteiten iets hoger.

Tabel 84. Activiteiten naar brede categorisering aan de uitvalswegen in de Noordrand

| Activiteit naar brede categorie | NR Uitvalswegen |
|---------------------------------|-----------------|
| Detailhandel & horeca           | 33,3            |
| Dienstverlening                 | 30,3            |
| Voertuigerelateerd              | 15,5            |
| Overig                          | 20,9            |

In de uitvalswegen als geheel in de overige 5 case gebieden wordt ruim 52 procent van de activiteiten gecombineerd met wonen, wat betreft de Noordrand ligt dit met 44 procent iets lager, mede door bijvoorbeeld de N22 doorheen enkele kantoorlocaties. Voorts zien we in deze uitvalswegen in de Noordrand een iets grotere aangrenzendheid terug, die bovendien iets minder wordt veroorzaakt door de twee grootste categorieën. Wat betreft de oppervlakte van de percelen zien we een gelijkaardige mediaan (718 vierkante meter in de Noordrand en 738 in de overige case gebieden), maar is het gemiddelde in de Noordrand een stuk hoger.

Tabel 85. Aangrenzendheid in de uitvalswegen in de Noordrand

| Aangrenzendheid               | NR uitvalswegen |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>% achteraf</b>             | <b>72,3</b>     |
| Aandeel detailhandel & horeca | 40,8            |
| Aandeel dienstverlening       | 29,1            |
| Aandeel voertuigerelateerd    | 17,0            |
| Overig                        | 13,1            |

Hoewel de uitvalswegen over het algemeen moeilijk zijn vast te stellen in dit gebied, kan bijvoorbeeld de Leuvensesteenweg wel gezien worden als van het type 'voertuigerelateerd en detailhandel' zoals eerder benoemd, al lijkt er sprake van een iets hogere concentratie aan activiteiten. Bijvoorbeeld de N22 is qua activiteiten visueel vergelijkbaar met de uitvalswegen met dienstverlenende activiteiten en detailhandel, al lijkt het daarbij te gaan om iets grotere percelen en meer professionele dienstverlening (kantoren) en enkele grotere functies (NAVO). Ook hier geldt dat we een hogere concentratie aan activiteiten visueel kunnen waarnemen.

### 3.7.11 Synthese Noordrand

In deze paragraaf is gekeken of de eerder geïdentificeerde patronen en milieus uit de vijf cases in deze studie ook zo zijn terug te zien in het case gebied van de Noordrand. Daarbij kan geconcludeerd worden dat in een grootstedelijke regio als de Noordrand een veel complexer en minder eenduidig patroon is vast te stellen, met meer moeilijkheden om duidelijk afgebakend vestigingsmilieus te onderscheiden. Hoewel de meeste milieus wel terug zijn te zien, wijken deze vaak af in enkele kenmerken. Zo kan bijvoorbeeld op gebieden gewezen worden die nu zijn geclassificeerd als stadscentra in de Noordrand, deze wijken visueel sterk af van de beter omliggende stadscentra in de andere cases. In de Noordrand gaat het om grote gebieden die worden gekenmerkt door ongeveer een zelfde aandeel dienstverlenende activiteiten, maar een lager aandeel detailhandel & horeca en dus iets grotere mix van activiteiten. Binnen deze gebieden zien we wel duidelijke concentraties terug van bijvoorbeeld detailhandel, zoals deze eerder in de andere case gebieden werden benoemd. Een vestigingsmilieu zoals 'diensten aan de stadsrand' is veel minder duidelijk terug te zien (bv. wel in beperkte mate in Vilvoorde (zie figuur 63), maar de dienstverlenende activiteiten lijken eerder verspreid over heel het gebied. Al met al kan worden aanbevolen om met meer diepgang naar bepaalde combinaties van activiteiten te kijken in een grote (meer organisch gegroeide) metropoolregio, om verdere deelmilieus te onderscheiden die elders niet zijn terug te zien (met name in het stedelijk woon-werk weefsel). Een gevolg kan zijn dat sommige bijzondere gevallen (bijvoorbeeld het kernwinkelgebied van Deinze) toegewezen wordt aan een ander vestigingsmilieu. Daarnaast kan gewezen worden op enkele uitbreidingen of toevoegingen die al benoemd kunnen worden in verband met de bedrijventerreinen. Met name kan gewezen worden op enkele grote (meer op zichzelf staande) functies, bedrijventerreinen die gekenmerkt worden door professionele dienstverlening (kantorenparken) en bedrijventerreinen die meer gekenmerkt worden door groothandel & logistiek, productie en dienstverlening (en dus een grotere mix aan activiteiten kennen). Het onderscheid tussen deze typen lijkt vooral gemaakt te kunnen worden op basis van activiteitenpatroon. De kantoorlocaties kennen daarnaast een grotere aangrenzendheid.

## 4 VERRIJKING VAN DE INVENTARISATIEGEGEVENS

### 4.1 DOEL VAN DE VERRIJKING

De vraag die hier gesteld wordt, is in welke mate bestaande databanken, in combinatie met waarneembare economische activiteiten (uit de inventarisatie), toelaten om ruimteproductiviteit (de arbeidsproductie in verhouding tot de ruimte-inname) in kaart te brengen. Gegevens over de arbeidsproductie van de vastgestelde activiteiten zijn aanwezig in de VKBO en Locatus.

Verrijking met databanken over omgevingskenmerken zoals de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau, is bedoeld om relaties te vinden tussen omgevingskenmerken en de ruimteproductiviteit en verwevingskenmerken van de geïdentificeerde vestigingsmilieus. Daarnaast wordt ook onderzocht of er bijkomende verwevingskenmerken zijn voor de verschillende vestigingsmilieus, die niet waargenomen worden door de gehanteerde inventarisatietechniek.

### 4.2 AANPAK: GEKOPPELDE DATABANKEN

Door verrijking van de inventarisatiegegevens met bestaande databanken wordt getracht zoveel mogelijk bestaande datasets te koppelen aan de gegevens die voortvloeien uit de inventarisatie, via een gezamenlijk attribuut of via een 'spatial join' operatie. Zoals beschreven in de technische bijlage is tijdens de ontwikkeling van de methode besloten om de koppeling met het adres los te laten. Het kenmerk om bestaande datasets te kunnen koppelen aan bedrijfsgegevens is de CAPAKEY. Tabel 86 geeft een overzicht van de gebruikte data.

Tabel 86. Gebruikte data voor de verrijking

| Data                   | Bron, beheerder   | Gebruikte gegevens   |
|------------------------|---|--|
| VKBO_CRAB              | Verrijkte Kruispuntbank Ondernemingen, CORVE                    | XY-coördinaten voor het plotten van de puntlocaties van de bedrijven volgens de data |
| Locatus                | Locatus   | XY- coördinaten voor het plotten van de bedrijven, vloeroppervlakte                  |
| GRB                    | Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen              | Oppervlakte percelen   |
| GIS Bedrijventerreinen | Agentschap Innoveren & Ondernemen                               | Contouren ter afbakening vestigingsmilieus en vinden van patronen                    |
| Knooppuntwaarde        | VITO studie in opdracht van Departement Ruimte Vlaanderen, 2016 | Knooppuntwaarde/voorzieningen  |
| Ruimteboekhouding      | Departement Ruimte Vlaanderen                                   | Gewestplanvoorschrift (en/of Gewestelijk RUP, Gemeentelijk RUP)                      |
| Bevolkingsdichtheid    | FOD Economie  | Bevolkingsdichtheid per statistische sector  |
| Wegenregister          | Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen              | Wegopdeling naar categorie (wegtype)   |

Deze verrijking werd eerst getest in één gebied en vervolgens toegepast in de deelgebieden waar ze zinvol waren:

- VKBO: in de 5 case gebieden volledige geanalyseerd.
- GRB: oppervlakte van de percelen, in de 5 case gebieden volledige geanalyseerd.
- GIS Bedrijventerreinen: contouren ter ondersteuning van de visuele afbakening van vestigingsmilieus en het identificeren van patronen in de 5 case gebieden.
- Knooppuntwaarde en voorzieningen: mogelijke combinaties geïdentificeerd in de casegebieden.
- Ruimteboekhouding: getest in Wijnegem-Malle, overlay leverde weinig nieuwe inzichten, niet verder toegepast.
- Bevolkingsdichtheid: getest in Wijnegem-Malle, overlay leverde weinig nieuwe inzichten, niet verder toegepast.
- Locatus: analyse van detailhandel bleek vooral zinvol in de stadscentra (kernwinkelgebieden).
- Wegenregister: gebruikt voor berekeningen van bereikbaarheid op basis van nabijheid van bepaalde wegcategorieën.

### 4.3 VERGELIJKING INVENTARISATIE MET VKBO<sup>12</sup>

Een eerste analyse is een visuele vergelijking van de inventarisatie op het terrein en de locaties van de bedrijven volgens de VKBO data. Het doel van deze vergelijking, is om na te gaan in welke mate in het straatbeeld zichtbare economische activiteiten verschillen van de ondernemingsinformatie in het VKBO. Deze informatie is afgeleid uit de federale KBO (Kruispuntbank Ondernemingen <sup>13</sup>), de KSZ (Kruispuntbank Sociale Zekerheid), de jaarrekeningendatabank Belfirst, databanken met betrekking tot Vlaamse dossierbestanden en databanken met betrekking tot vergunningen. De analyse beurt op niveau van de visueel vastgestelde vestigingsmilieus. Een eerste hypothese is, dat in bepaalde vestigingsmilieus de VKBO en de inventaris overeenstemmen. In dat geval kan de VKBO een maat geven voor bedrijfsactiviteiten, en de inventaris voor economische ruimte-inname. Samen levert dat een indicatie van ruimteproductiviteit. Een tweede hypothese is, dat in bepaalde vestigingsmilieus adrespunten van ondernemingen geen reflectie zijn van de ruimte-inname (percelen) met economische activiteiten. In dat geval is bijkomend onderzoek nodig. Indien er geen economische activiteit geïnventariseerd werd, maar wel economische bedrijvigheid in de VKBO is geregistreerd, is bijkomend onderzoek nodig over het type economische activiteit en eventuele verbanden met ruimte-inname op andere locaties (bijvoorbeeld, bij bedrijfszetels in woningen). Indien er wel economische activiteit geïnventariseerd werd, maar geen economische bedrijvigheid geregistreerd is in de VKBO (bijvoorbeeld, loodsen waarvan onduidelijk is waarvoor en door wie ze gebruikt worden), is bijkomend gericht onderzoek aangewezen om na te gaan over welke type bedrijvigheid het gaat, en in welke mate er een systematiek is van bepaalde bedrijven met specifieke activiteiten in bepaalde vestigingsmilieus.

De gebruikte bedrijfsgegevens zijn van maart 2017. Om per bedrijf een uniek adrespunt te bekomen werden de gegevens gefilterd. Een eerste filter was om duplicatie van bedrijfsnummers voor bedrijven met meerdere NACE codes te verwijderen, het bedrijfsnummer werd bewaard met de eerste NACE code. Een tweede filtering was om duplicatie van adressen te verwijderen bij vestigingen die ook hoofdzetel waren. Per adres werd eenzelfde bedrijfsnummer maar eenmalig bewaard. Daarna werden de adrespunten van de bedrijven (o.b.v. geografische XY-coördinaten) overlegd op de kaart van op het terrein geïnventariseerde economische activiteiten. Daarbij werden de verschillen en overeenkomsten per vestigingsmilieu onderzocht, zoals de NACE-codes van de niet waargenomen economische activiteiten op het terrein, en omgekeerd, waargenomen economische activiteiten op percelen zonder bedrijven volgens de VKBO. Het resultaat van de overlay van adrespunten van bedrijven zoals die voortkomen uit de VKBO gegevens met de inventarisatie, is weergegeven in tabel 87.

<sup>12</sup> Verrijkte Kruispuntbank voor Ondernemingen

<sup>13</sup> Iedere onderneming die in België onderworpen is aan de sociale zekerheid en/of de belasting op de toegevoegde waarde is wettelijk verplicht om zich in te schrijven in de KBO

Tabel 87. VKBO gegevens versus de inventarisatie in de 5 case gebieden

| Kenmerk  | Totaal      | Koksijde-<br>Veurne | Aalst-<br>Herzele | Hasselt     | Deinze-<br>Gent | Wijnege<br>m-Malle |
|--|-------------|---------------------|-------------------|-------------|-----------------|--------------------|
| Aantal bedrijven VKBO                                  | 15554       | 1775                | 3085              | 4744        | 2014            | 3926               |
| Aantal bedrijven VKBO op<br>geïnventariseerde percelen | 8907        | 1148                | 1994              | 3308        | 1001            | 1456               |
| Aantal bedrijven geïnventariseerd                      | 6972        | 1051                | 1711              | 2173        | 890             | 1147               |
| Aantal bedrijven per perceel (totaal)                  | 7312        | 1098                | 1810              | 2279        | 936             | 1189               |
| % bedrijven geïnventariseerd                           | 44,8        | 59,2                | 55,5              | 45,8        | 44,2            | 29,2               |
| Aantal percelen VKBO                                   | 8957        | 1147                | 1861              | 2169        | 1286            | 2494               |
| Aantal percelen geïnventariseerd                       | 5908        | 942                 | 1518              | 1684        | 787             | 982                |
| <b>% percelen geïnventariseerd</b>                     | <b>66,0</b> | <b>82,1</b>         | <b>81,6</b>       | <b>77,6</b> | <b>61,2</b>     | <b>39,4</b>        |
| Percelen geïnventariseerd en VKBO<br>adrespunt         | 4206        | 657                 | 1048              | 1257        | 532             | 712                |
| Percelen geïnventariseerd en geen<br>VKBO adrespunt    | 1702        | 285                 | 470               | 427         | 255             | 270                |
| Percelen niet geïnventariseerd, wel<br>VKBO adrespunt  | 4751        | 490                 | 813               | 912         | 754             | 1782               |
| <b>% percelen met VKBO<br/>geïnventariseerd</b>        | <b>47</b>   | <b>57,3</b>         | <b>56,3</b>       | <b>58</b>   | <b>41,4</b>     | <b>28,5</b>        |
| <b>% percelen geïnventariseerd, niet<br/>VKBO</b>      | <b>28,8</b> | <b>30,3</b>         | <b>31</b>         | <b>25,4</b> | <b>32,4</b>     | <b>27,5</b>        |

Met:

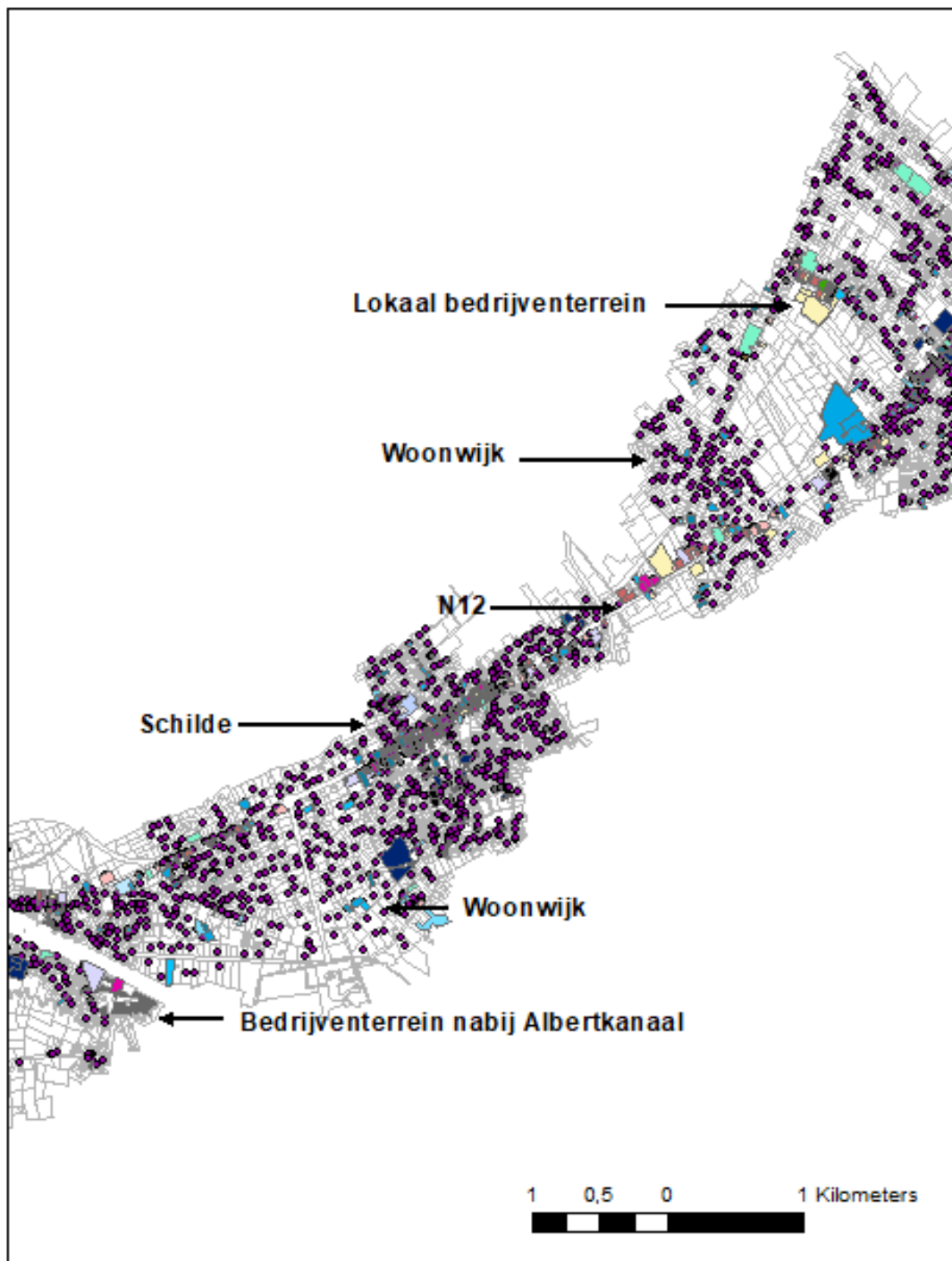
- Aantal bedrijven VKBO: unieke adrespunten van bedrijven in VKBO.
- Aantal bedrijven VKBO op geïnventariseerde percelen: adrespunten van bedrijven in VKBO op percelen waar economische activiteit werd geïnventariseerd.
- Aantal bedrijven geïnventariseerd: op het terrein waargenomen bedrijven, met mogelijk meerdere bedrijven per perceel en waarbij één bedrijf op meerdere percelen maar één keer wordt geteld. Bv. Een sportclub op 3 percelen (tennisvelden, ...) wordt maar 1 keer meegeteld. Een tweede bedrijf, bv. cafetaria op een perceel, wordt apart meegeteld.
- Aantal bedrijven per perceel (totaal): op het terrein waargenomen bedrijven, met mogelijk meerdere bedrijven per perceel en waarbij elk bedrijf op meerdere percelen telkens wordt geteld. Bv. Een sportclub op 3 percelen (tennisvelden, ...) wordt 3 keer meegeteld. Een tweede bedrijf, bv. cafetaria op een perceel, wordt apart meegeteld.
- **% bedrijven geïnventariseerd:** het aantal bedrijven op het terrein t.o.v. het aantal bedrijfspunten in de VKBO >> **indicator die de overeenkomst geeft tussen geïnventariseerde bedrijven en VKBO.**
- Aantal percelen VKBO: waar volgens de VKBO minstens één adrespunt is gelegen.
- Aantal percelen geïnventariseerd: percelen met economische activiteiten in de inventaris.
- **% percelen geïnventariseerd:**  $100 \times \text{Aantal percelen geïnventariseerd} / \text{Aantal percelen VKBO}$  >> indicator die de overeenkomst geeft tussen geïnventariseerde percelen en VKBO. Het verschil tussen % bedrijven geïnventariseerd en % percelen geïnventariseerd is **een maat voor ruimteproductiviteit in bepaalde vestigingsmilieus. Dit kan wijzen op ruimteproductiviteit op een locatie die niet uit de inventaris te achterhalen is.** Bijvoorbeeld er zijn in een flatgebouw veel meer bedrijven dan kan waargenomen worden op het terrein.
- Percelen geïnventariseerd en VKBO adrespunt: percelen op het terrein vastgesteld, en die ook een adrespunt hebben in de VKBO.
- Percelen geïnventariseerd en geen VKBO adrespunt: percelen op het terrein vastgesteld, maar geen adrespunt hebben in de VKBO.



- **Percelen niet geïnventariseerd, wel VKBO adrespunt:** adrespunten van de VKBO op niet-geïnventariseerde percelen >> **indicator voor gevestigde ondernemingen zonder zichtbare economische activiteiten. Dit kan wijzen op ruimteproductiviteit zonder zichtbaar ruimtegebruik** (voorbeeld zelfstandige met IT bedrijf in eigen woning).
- % percelen geïnventariseerd en VKBO adrespunt t.o.v. totaal VKBO: 100 x Percelen geïnventariseerd en VKBO adrespunt / Aantal percelen VKBO >> indicator voor de mate waarin de VKBO een goed beeld geeft van de waarneembare economische activiteiten. **Hoe hoger, hoe bruikbaar de VKBO om de ruimteproductiviteit weer te geven.**
- % percelen geïnventariseerd, niet VKBO: 100 x Percelen geïnventariseerd en geen VKBO adrespunt/ Aantal percelen geïnventariseerd >> **indicator voor ondernemingen die wel zichtbaar zijn op het terrein, maar niet in de VKBO. Dit kan wijzen op ruimteproductiviteit op een locatie die niet uit de VKBO te achterhalen is.**

Over het algemeen kan gewezen worden op een grote discrepantie tussen de resultaten van de inventarisatie en de bestaande VKBO data. Slechts 47 procent van de VKBO adrespunten zijn geïnventariseerde percelen die ook een VKBO adrespunt hebben, en het is best mogelijk dat de geïnventariseerde economische activiteit van een ander bedrijf is dan het bedrijf met het VKBO adrespunt. Het percentage geïnventariseerde bedrijven (het aantal bedrijven op het terrein t.o.v. het aantal bedrijfspunten in de VKBO) ligt hoger (gemiddeld 66 %). Hierbij mag echter niet worden vergeten dat bijna 30 procent van alle geïnventariseerde percelen, volgens de VKBO gegevens geen bedrijf omvat. Er is dus tussen het terreinwerk en de VKBO gegevens een discrepantie in beide richtingen mogelijk. Bovendien kan nog gewezen worden op een sterk verschil tussen de verschillende case gebieden. Wellicht heeft dit te maken met de verschillen in stedelijkheid; in de verdere analyse wordt de situatie in verschillende vestigingsmilieus vergeleken.

Figuur 66 is een voorbeeld van een gebied (in dit geval de kern van Schilde, de uitvalsweg N12 en de nabijgelegen woonwijken en bedrijventerreinen) waarin deze discrepantie zeer goed visueel zichtbaar is. Mogelijke verklaringen voor deze discrepantie kunnen zijn dat bijvoorbeeld veel zelfstandigen (al dan niet in bijberoep) die werken vanuit huis dat bijvoorbeeld niet aangeven met een bordje waardoor dit niet zichtbaar is van buitenaf, of dat bepaalde bedrijven op papier opgesplitst zijn in meerdere (kleinere) eenheden/bedrijven. Ook kan het voorkomen dat een bedrijf bijvoorbeeld geregistreerd is in een woonhuis, terwijl de activiteit elders plaatsvindt. Het komt dan ook voor dat er een activiteit wordt geïnventariseerd op een perceel, waar geen bedrijf is gelokaliseerd volgens de VKBO gegevens (bijvoorbeeld tennisvelden van een sportclub op verschillende percelen). Deze analyse wordt verder verfijnd voor de verschillende vestigingsmilieus.



Figuur 66. Illustratie discrepantie VKBO punten en inventarisatie (Bron: o.b.v. eigen data, VKBO, GRB)

### 4.3.1 Stadscentra

De verrijking van de inventarisatie met de VKBO levert in de verschillende stadscentra een gelijkaardig beeld: er worden grote verschillen vastgesteld tussen de VKBO en de inventarisatie (tabel 88). In de vier geïdentificeerde stadcentra samen gaat het om gemiddeld 61,4 procent van de op het terrein geïnventariseerde bedrijven t.o.v. het aantal bedrijfspunten in de VKBO van de bedrijven. Er zijn dus veel meer bedrijven dan zichtbaar op het terrein, bijvoorbeeld op verdiepingen of achterin de gebouwen of bijgebouwen. Het % geïnventariseerde percelen ligt boven de 100%. De ruimteproductiviteit in de stadscentra ligt dus hoger dan wat op basis van een terreinopname wordt geïnventariseerd. Het hoge percentage geïnventariseerde percelen met VKBO adrespunten, en het lage percentage geïnventariseerde percelen waar geen VKBO

adrespunt op gelegen is, wijzen erop dat de VKBO, aangevuld met terreinopname, bruikbaar is om de ruimteproductiviteit in de stadscentra te kwantificeren.

Tabel 88. VKBO gegevens versus de inventarisatie in de stadscentra

| VKBO versus inventarisatie             | Stadscentra | Hasselt | Aalst | Veurne | Deinze |
|--|-------------|---------|-------|--------|--------|
| % bedrijven geïnventariseerd           | 61,4        | 53,4    | 68,5  | 75,4   | 65,7   |
| % percelen geïnventariseerd            | 102,7       | 103,9   | 104,7 | 100,6  | 97,9   |
| % percelen met VKBO geïnventariseerd   | 76,7        | 80,6    | 77,6  | 71,5   | 69,5   |
| % percelen geïnventariseerd, niet VKBO | 25,3        | 22,4    | 25,8  | 28,9   | 29,0   |

### 4.3.2 Kernwinkelgebieden

In kernwinkelgebieden is, vergeleken in vergelijking met de stadscentra, een kleinere discrepantie tussen de VKBO locaties en de terreininventarisatie (tabel 89). Gemiddeld is 70,8 procent van de bedrijven geïnventariseerd tegenover 61,4 procent in de stadscentra. Wel zijn er verschillen; in Veurne gaat het om ruim 95 procent, terwijl het in Hasselt om iets meer dan 57 procent gaat. Het percentage geïnventariseerde percelen met VKBO adrespunten ligt in de kernwinkelgebieden zeer hoog. Het percentage geïnventariseerde percelen waar geen VKBO adrespunt op gelegen is, verschilt in kernwinkelgebieden weinig van de stadscentra. De VKBO aangevuld met de terreinopname geeft dus in de kernwinkelgebieden (ook buiten stadscentra, zoals in Koksijde) een goede weergave van de arbeidsproductie in verhouding tot de ruimte-inname.

Tabel 89. VKBO & inventarisatie in de kernwinkelgebieden

| VKBO versus inventarisatie             | Kernwinkel-gebieden | Hasselt | Aalst  | Veurne | Koksijde | Deinze |
|--|---------------------|---------|--------|--------|----------|--------|
| % bedrijven geïnventariseerd           | 70,8                | 57,6    | 76,7   | 95,7   | 89,8     | 79,1   |
| % percelen geïnventariseerd            | 125,8               | 122,9   | 125,51 | 136,8  | 135,7    | 120,7  |
| % percelen met VKBO geïnventariseerd   | 93,4                | 94,1    | 95,1   | 97,4   | 95       | 87,0   |
| % percelen geïnventariseerd, niet VKBO | 25,7                | 23,4    | 24,2   | 28,8   | 30,0     | 27,9   |

### 4.3.3 Dienstverleningsgebied aan de stadsrand

Over het algemeen is er de discrepantie tussen het aantal VKBO locaties en de geïnventariseerde percelen met economisch activiteiten in de dienstverleningsgebieden in de stadsrand beperkt (61,1 %) (tabel 90). Het percentage geïnventariseerde bedrijven is vergelijkbaar met dat van de stadscentra als geheel, maar ligt lager dan in de kernwinkelgebieden (70,8 %). Wat betreft Hasselt en Aalst is nauwelijks een verschil zichtbaar tussen de gebieden met dienstverlening en de stadscentra als geheel. In Veurne ligt het percentage percelen dat is geïnventariseerd maar niet voorkomt in de VKBO hoger, vergelijkbaar met kernwinkelgebieden. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het hier om relatief lage (absolute) aantallen gaat (186 bedrijven) in vergelijking met Hasselt (473) en in mindere mate Aalst (244). Zoals blijkt uit voorgaand hoofdstuk, is Veurne een diensten – en scholen centrum voor onder andere de nabijgelegen kustgemeenten. Scholen, ziekenhuizen, enz. wegen er verhoudingsgewijs zwaar door op de ruimte-inname. De VKBO aangevuld met de terreinopname geeft dus in deze dienstverleningsgebieden een goede weergave van de arbeidsproductie in verhouding tot de ruimte-inname. De terreinopname laat een meer genuanceerd beeld toe, omdat de ruimte-inname van deze dienstverlening sterk kan variëren.

Tabel 90. Verschil tussen VKBO en inventarisatie in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand'

| VKBO versus inventarisatie             | Totaal DS | Hasselt | Aalst | Veurne |
|--|-----------|---------|-------|--------|
| % bedrijven geïnventariseerd           | 61,1      | 51,6    | 69,9  | 88,2   |
| % percelen geïnventariseerd            | 93,8      | 84,0    | 98,9  | 116,2  |
| % percelen met VKBO geïnventariseerd   | 67,9      | 66,0    | 69,4  | 71,3   |
| % percelen geïnventariseerd, niet VKBO | 27,6      | 21,4    | 29,8  | 38,6   |

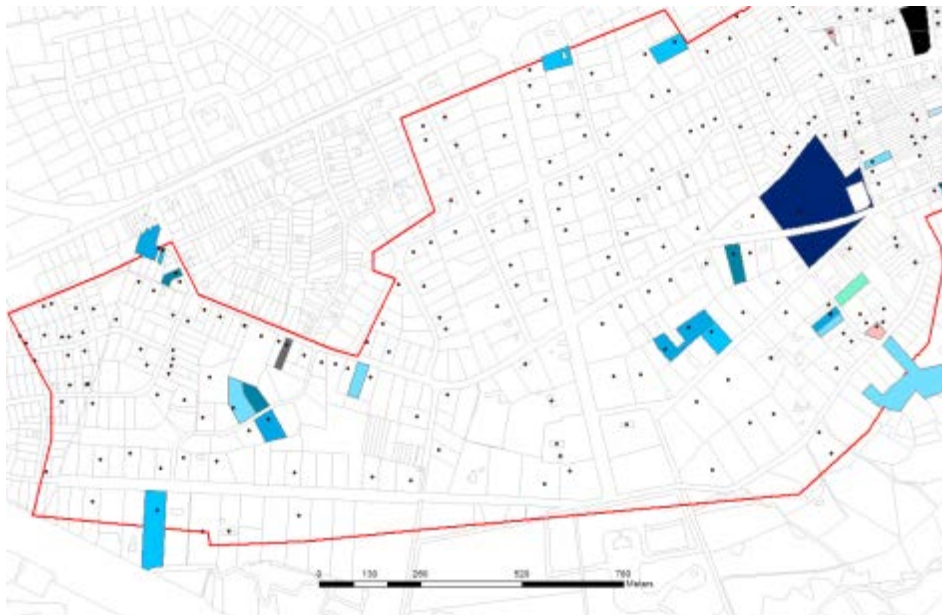
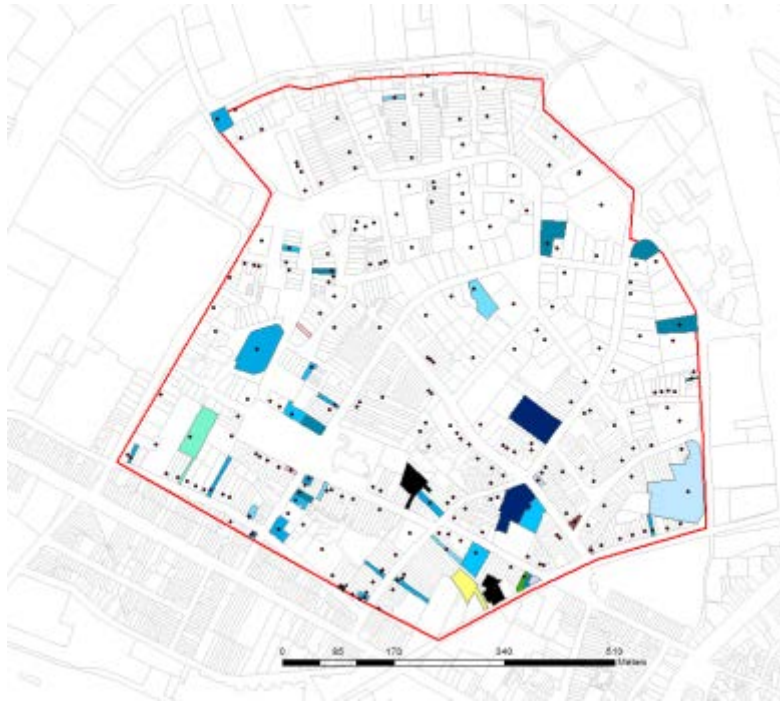
#### 4.3.4 Woonwijken

In woonwijken is het aantal vastgestelde bedrijven zeer laag t.o.v. het aantal bedrijven in de VKBO, namelijk 21 procent (tabel 91). Ook het percentage geïnventariseerde percelen is veel laag (26,4 %). Opvallend is dat het aantal bedrijven uit de inventarisatie hoger ligt dan het aantal bedrijven dat volgens de VKBO op de geïnventariseerde percelen zou moeten liggen. Het gaat om bijna 102 procent, ten opzichte van ruim 78 procent wat betreft de gehele inventarisatie. Ook ten opzichte van de andere geïdentificeerde vestigingsmilieus ligt dit veel hoger. Twee aspecten kunnen daarbij een rol spelen. Enerzijds is van alle percelen waar volgens de VKBO (minstens één bedrijf) is gevestigd, slechts iets meer dan 17 procent geïnventariseerd. Veel niet-geïnventariseerde bedrijven zullen dus gelegen zijn op niet-geïnventariseerde percelen. Daarnaast komt ruim een derde van de geïnventariseerde percelen, niet voor in de VKBO. Dat betekent, dat in woonwijken een aanzienlijk aantal ondernemingen gevestigd zijn zonder zichtbare economische activiteiten. Dit kan wijzen op ruimteproductiviteit zonder zichtbaar ruimtegebruik, (voorbeeld zelfstandige met IT bedrijf in eigen woning), maar het kunnen ook bedrijfszetels zijn van bedrijven die elders (of geen) ruimte innemen voor hun arbeidsproductie (voorbeeld zelfstandige ambachtsman met materiaal in een loods buiten de woning of in een bedrijfsvoertuig). Om de ruimteproductiviteit van deze bedrijven te achterhalen, is een bijkomende analyse van de VKBO nodig. Daarbij kan, naast de soorten bedrijvigheid, ook gezocht worden naar de ondernemingskenmerken.

Tabel 91. Vergelijking inventarisatie en VKBO in geselecteerde woonwijken

| VKBO versus inventarisatie             | Woonwijken met verspreide dienstverlening |
|--|---|
| % bedrijven geïnventariseerd           | 21,0                                      |
| % percelen geïnventariseerd            | 26,4                                      |
| % percelen met VKBO geïnventariseerd   | 17,2                                      |
| % percelen geïnventariseerd, niet VKBO | 34,7                                      |

De grote discrepantie tussen de VKBO en de inventarisatie in deze gebieden is iets wat terug te zien is in alle geselecteerde woonwijken die zijn opgenomen in dit vestigingsmilieu.



Figuur 67. Discrepancie tussen de VKBO en inventarisatie in woonwijken (links: Heilig Hart wijk in Hasselt, rechts: suburbane woonomgeving in Schilde)

### 4.3.5 Uitvalswegen

Wanneer er wordt gekeken naar het percentage bedrijven dat langs uitvalswegen is geïnventariseerd (aantallen percelen) ten opzichte van de VKBO gaat het om iets meer dan 50 procent, wat iets hoger ligt in vergelijking met de gehele inventarisatie (tabel 92). Op alle percelen die zijn geïnventariseerd (inclusief diegene zonder VKBO punt) zouden er 1259 bedrijven zich moeten bevinden. Daarvan is 79,6 procent geïnventariseerd, wat vergelijkbaar is met de gehele inventarisatie (78,3%). Het aantal percelen dat is geïnventariseerd in vergelijking met de VKBO gegevens ligt met 78 procent wel hoger dan gemiddeld (66 procent). Van alle percelen met minstens één bedrijf volgens de VKBO is 55 procent geïnventariseerd, tegenover 47 procent gemiddeld voor al de case gebieden. Bijna 30 procent van de geïnventariseerde percelen komt niet voor in de VKBO gegevens, wat vergelijkbaar is met het gemiddelde.



Tabel 92. VKBO versus inventarisatie langs uitvalswegen

| VKBO versus inventarisatie                          | Totaal uitvalswegen |
|---|---------------------|
| Aantal bedrijven VKBO                               | 1994                |
| Aantal bedrijven VKBO op geïnventariseerde percelen | 1259                |
| Aantal bedrijven geïnventariseerd                   | 1002                |
| Aantal bedrijven per perceel (totaal)               | 1050                |
| <b>% bedrijven geïnventariseerd</b>                 | <b>50,3</b>         |
| Aantal percelen VKBO                                | 1120                |
| Aantal percelen geïnventariseerd                    | 874                 |
| <b>% percelen geïnventariseerd</b>                  | <b>78,0</b>         |
| Percelen geïnventariseerd en VKBO adrespunt         | 617                 |
| Percelen geïnventariseerd en geen VKBO adrespunt    | 257                 |
| Percelen niet geïnventariseerd, wel VKBO adrespunt  | 503                 |
| <b>% percelen met VKBO geïnventariseerd</b>         | <b>55,1</b>         |
| <b>% percelen geïnventariseerd, niet VKBO</b>       | <b>29,4</b>         |

Er zijn geen grote verschillen in de discrepantie VKBO-terreinobservatie tussen uitvalswegen detailhandel en voertuiggerelateerde bedrijven, en uitvalswegen met voornamelijk dienstverlenende bedrijven. In laatstgenoemde gaat het om (bijkomende) bedrijven op percelen waarbij wel bedrijvigheid is waargenomen, die wel aanwezig zijn in de VKBO, maar niet als aparte economische activiteit zijn geïnventariseerd op het terrein.

#### 4.3.6 Dorpskernen

In dorpskernen valt vooral het relatief hoge aantal percelen (80.5%) dat is geïnventariseerd ten opzichte van het aantal percelen dat voorkomt in de VKBO.

Tabel 93. VKBO versus inventarisatie in dorpskernen

| VKBO versus inventarisatie                          | Dorpskernen |
|---|-------------|
| Aantal bedrijven VKBO                               | 1374        |
| Aantal bedrijven VKBO op geïnventariseerde percelen | 912         |
| Aantal bedrijven geïnventariseerd                   | 769         |
| Aantal bedrijven per perceel (totaal)               | 795         |
| <b>% bedrijven geïnventariseerd</b>                 | <b>56,0</b> |
| Aantal percelen VKBO                                | 839         |
| Aantal percelen geïnventariseerd                    | 675         |
| <b>% percelen geïnventariseerd</b>                  | <b>80,5</b> |
| Percelen geïnventariseerd en VKBO adrespunt         | 487         |
| Percelen geïnventariseerd en geen VKBO adrespunt    | 188         |
| Percelen niet geïnventariseerd, wel VKBO adrespunt  | 352         |
| <b>% percelen met VKBO geïnventariseerd</b>         | <b>58,0</b> |
| <b>% percelen geïnventariseerd, niet VKBO</b>       | <b>27,9</b> |

In dorpskernen met vooral dienstverlenende activiteiten, detailhandel en horeca valt op dat het aandeel geïnventariseerde bedrijven met ruim 68 procent een stuk hoger ligt dan in de dorpskernen in het algemeen (tabel 94). Opvallend is ook het grote verschil wanneer wordt gekeken naar het aantal percelen. Puur in aantallen gaat het om iets meer dan 107 procent wat is geïnventariseerd, tegenover iets meer dan 80 procent

voor de dorpskernen als geheel. Ook kan worden gesteld dat het aantal geïnventariseerde percelen dat niet voorkomt in de VKBO hier lager ligt.

Tabel 94. VKBO versus inventarisatie in dorpskernen met veel detailhandel & horeca en dienstverlening

| VKBO versus inventarisatie                          | Dorpskernen detailhandel/horeca & dienstverlening |
|---|---|
| Aantal bedrijven VKBO                               | 692   |
| Aantal bedrijven VKBO op geïnventariseerde percelen | 584   |
| Aantal bedrijven geïnventariseerd                   | 474   |
| Aantal bedrijven per perceel (totaal)               | 490   |
| <b>% bedrijven geïnventariseerd</b>                 | <b>68,5</b>                                       |
| Aantal percelen VKBO                                | 376   |
| Aantal percelen geïnventariseerd                    | 404   |
| <b>% percelen geïnventariseerd</b>                  | <b>107,4</b>                                      |
| Percelen geïnventariseerd en VKBO adrespunt         | 302   |
| Percelen geïnventariseerd en geen VKBO adrespunt    | 102   |
| Percelen niet geïnventariseerd, wel VKBO adrespunt  | 74  |
| <b>% percelen met VKBO geïnventariseerd</b>         | <b>80,3</b>                                       |
| <b>% percelen geïnventariseerd, niet VKBO</b>       | <b>18,3</b>                                       |

In de kleine dorpskernen met verspreide dienstverlening zijn minder bedrijven (in aantallen) geïnventariseerd dan er opgenomen zijn in de VKBO (zie tabel 995).

Tabel 95. VKBO versus inventarisatie in dorpskernen met verspreide dienstverlening

| VKBO versus inventarisatie                          | Dorpskernen met verspreide dienstverlening |
|---|--|
| Aantal bedrijven VKBO                               | 594  |
| Aantal bedrijven VKBO op geïnventariseerde percelen | 269  |
| Aantal bedrijven geïnventariseerd                   | 238  |
| Aantal bedrijven per perceel (totaal)               | 247  |
| % bedrijven geïnventariseerd                        | 40,1                                       |
| Aantal percelen VKBO                                | 403  |
| Aantal percelen geïnventariseerd                    | 220  |
| % percelen geïnventariseerd                         | 54,6                                       |
| Percelen geïnventariseerd en VKBO adrespunt         | 146  |
| Percelen geïnventariseerd en geen VKBO adrespunt    | 74   |
| Percelen niet geïnventariseerd, wel VKBO adrespunt  | 257  |
| % percelen met VKBO geïnventariseerd                | 36,2                                       |
| % percelen geïnventariseerd, niet VKBO              | 33,6                                       |

### 4.3.7 Open gebied

In het open gebied is het aantal geïnventariseerde percelen met volgens de VKBO minstens één bedrijf vrijwel gelijk aan het gemiddelde van de gehele inventarisatie. Tegelijkertijd is het aantal percelen waar wel een activiteit is waargenomen, maar volgens de VKBO gegevens geen bedrijf is gelokaliseerd, met 41,8 procent juist veel hoger (28,8 procent in de inventarisatie als geheel).

Tabel 96. VKBO versus inventarisatie in open gebied

| VKBO versus inventarisatie                          | Open gebied |
|---|-------------|
| Aantal bedrijven VKBO                               | 245         |
| Aantal bedrijven VKBO op geïnventariseerde percelen | 129         |
| Aantal bedrijven geïnventariseerd                   | 136         |
| Aantal bedrijven per perceel (totaal)               | 144         |
| <b>% bedrijven geïnventariseerd</b>                 | <b>55,5</b> |
|   |             |
| Aantal percelen VKBO                                | 163         |
| Aantal percelen geïnventariseerd                    | 134         |
| <b>% percelen geïnventariseerd</b>                  | <b>82,2</b> |
| Percelen geïnventariseerd en VKBO adrespunt         | 78          |
| Percelen geïnventariseerd en geen VKBO adrespunt    | 56          |
| Percelen niet geïnventariseerd, wel VKBO adrespunt  | 85          |
| <b>% percelen met VKBO geïnventariseerd</b>         | <b>47,9</b> |
| <b>% percelen geïnventariseerd, niet VKBO</b>       | <b>41,8</b> |

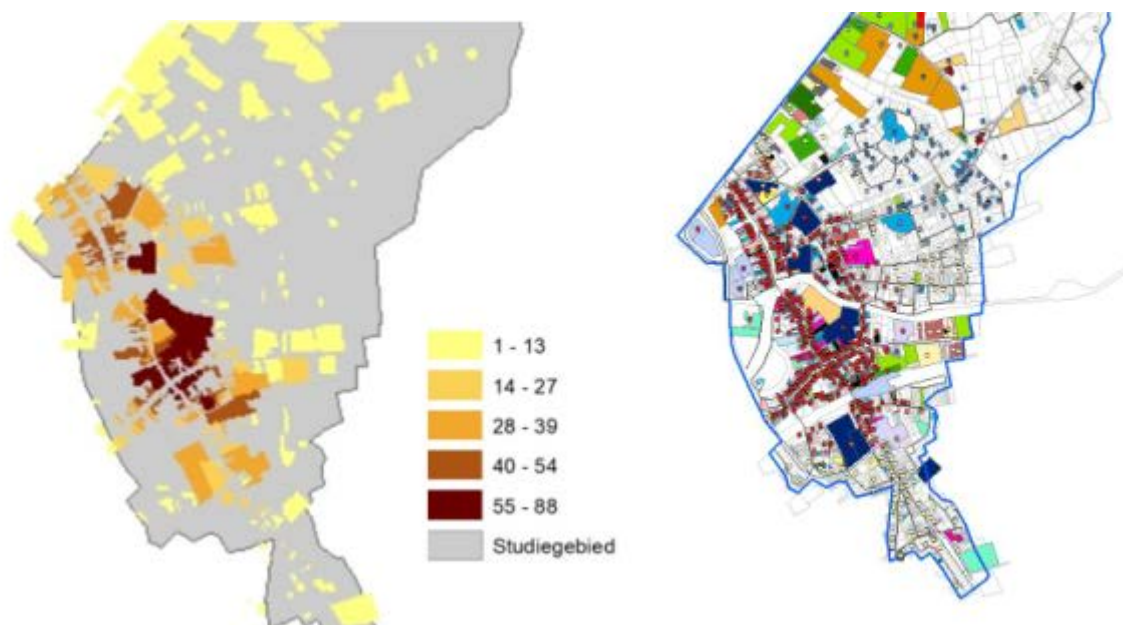
### 4.3.8 Bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen is, zoals verwacht, de discrepantie kleiner, zie onderstaande tabel.

Tabel 97. VKBO versus inventarisatie in open gebied

| VKBO versus inventarisatie                          | Totaal bedrijventerreinen |
|---|---------------------------|
| Aantal bedrijven VKBO                               | 1038                      |
| Aantal bedrijven VKBO op geïnventariseerde percelen | 894                       |
| Aantal bedrijven geïnventariseerd                   | 670                       |
| Aantal bedrijven per perceel (totaal)               | 726                       |
| <b>% bedrijven geïnventariseerd</b>                 | <b>64,5</b>               |
|   |                           |
| Aantal percelen VKBO                                | 376                       |
| Aantal percelen geïnventariseerd                    | 453                       |
| <b>% percelen geïnventariseerd</b>                  | <b>120,5</b>              |
| Percelen geïnventariseerd en VKBO adrespunt         | 288                       |
| Percelen geïnventariseerd en geen VKBO adrespunt    | 165                       |
| Percelen niet geïnventariseerd, wel VKBO adrespunt  | 88                        |
| <b>% percelen met VKBO geïnventariseerd</b>         | <b>76,6</b>               |
| <b>% percelen geïnventariseerd, niet VKBO</b>       | <b>36,4</b>               |

### 4.3.9 Hotspot analyse



Figuur 68. Deinde: Aantal percelen met economische activiteit op 100m versus hotspot analyse VKBO gegevens

In bovenstaande figuur is een vergelijking gemaakt tussen de eigen data en de data op basis van de VKBO gegevens. In de linker helft is gekeken naar hoeveel percelen met een economische functie er op een afstand liggen van 100meter van elk economisch gebruikt perceel. In de rechter helft is een hotspot analyse uitgevoerd op basis van de puntlocaties van de bedrijven vanuit de VKBO gegevens. Rood geeft aan dat het om bedrijven gaat die dichter dan gemiddeld bij elkaar liggen, blauw geeft aan dat het om een grotere afstand dan gemiddeld gaat. Wanneer deze beelden vergeleken worden is er eigenlijk geen groot verschil waar te nemen. De hoofdstraten in het centrum zijn in beide beelden duidelijk te onderscheiden door een hoge dichtheid van economische activiteiten, terwijl de woonwijken gekenmerkt worden door een lagere dichtheid aan activiteiten in beide kaartbeelden.

Ook in Hasselt werden de hotspots op basis van de VKBO puntlocaties vergeleken met het aantal economische percelen op 100 meter van een economisch gebruikt perceel op basis van de eigen inventarisatiegegevens (figuur 69). Ook hier zijn niet direct grote verschillen waar te nemen, de hotspots liggen duidelijk in het stadscentrum, waar ook de donkerste kleuren zijn waar te nemen in de rechterhelft van het figuur. Hetzelfde geldt voor de coldspots in de woonwijken en de gemiddelde waarden (gele bollen).

Deze analyse werd niet verdergezet, omdat de berekening van concentraties van bedrijven weinig nieuwe inzichten opleverde vergeleken de analyse van de variatie aan patronen in verschillende deelgebieden. Er kan dus worden gesteld dat de VKBO gegevens (in het kader van een hotspot analyse) bruikbaar zijn als men gebieden op een hoger schaalniveau wenst te vergelijken in termen van dichtheid aan economische activiteiten. Op een lager schaalniveau hangt dit sterk af van het gebied, zoals naar voren kwam uit de vorige paragrafen.



Figuur 69. Hasselt: Aantal percelen met economische activiteit op 100m versus hotspot analyse VKBO gegevens

#### 4.4 VERGELIJKING INVENTARISATIE MET LOCATUS

Locatus verzamelt reeds 15 jaar data over winkels en consumentgerichte dienstverlenende bedrijven, waarbij jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux en enkele winkelgebieden elders in Europa in kaart gebracht worden (Locatus, z.j.). Er dient dus benadrukt te worden dat het om meer bedrijven gaat dan louter diegene die in de eigen inventarisatie zijn opgenomen onder de brede categorie ‘detailhandel & horeca’. Ook bijvoorbeeld bedrijven die bij de eigen inventarisatie onder ‘persoonlijke dienstverlening’ (bv. kapper), onder ‘financiële en zakelijke dienstverlening’ (bv. consumentenbanken) of onder ‘autogerelateerd’ (bv. benzinstation) vallen, zijn opgenomen in de Locatus gegevens. Tevens wordt ook leegstand (wat betreft winkels en consumentgerichte dienstverlening) meegenomen in de inventarisatie.

Tabel 98 toont een vergelijking tussen de gegevens van Locatus en de eigen inventarisatie voor wat betreft de kernwinkelgebieden zoals deze eerder zijn geïnventariseerd. In het totaal van deze kernwinkelgebieden gaat het bijvoorbeeld om 1358 bedrijven. Wat betreft de categorieën detailhandel & horeca en leegstand gaat het om 1232 bedrijven uit de inventarisatie, wat gelijk staat aan bijna 91 procent van de bedrijven vanuit Locatus. In de praktijk zal de overeenkomst nog hoger liggen en de 100 procent naderen of daar zelfs iets boven liggen, wanneer ook de die bedrijven worden meegenomen die in de eigen inventarisatie buiten ‘detailhandel & horeca en leegstand’ liggen, maar wel zijn meegenomen in het aantal bedrijven vanuit Locatus. Er kan geconcludeerd worden dat de databank van Locatus in de kernwinkelgebieden een perfect handvat biedt om mee verder te werken voor het beleid.

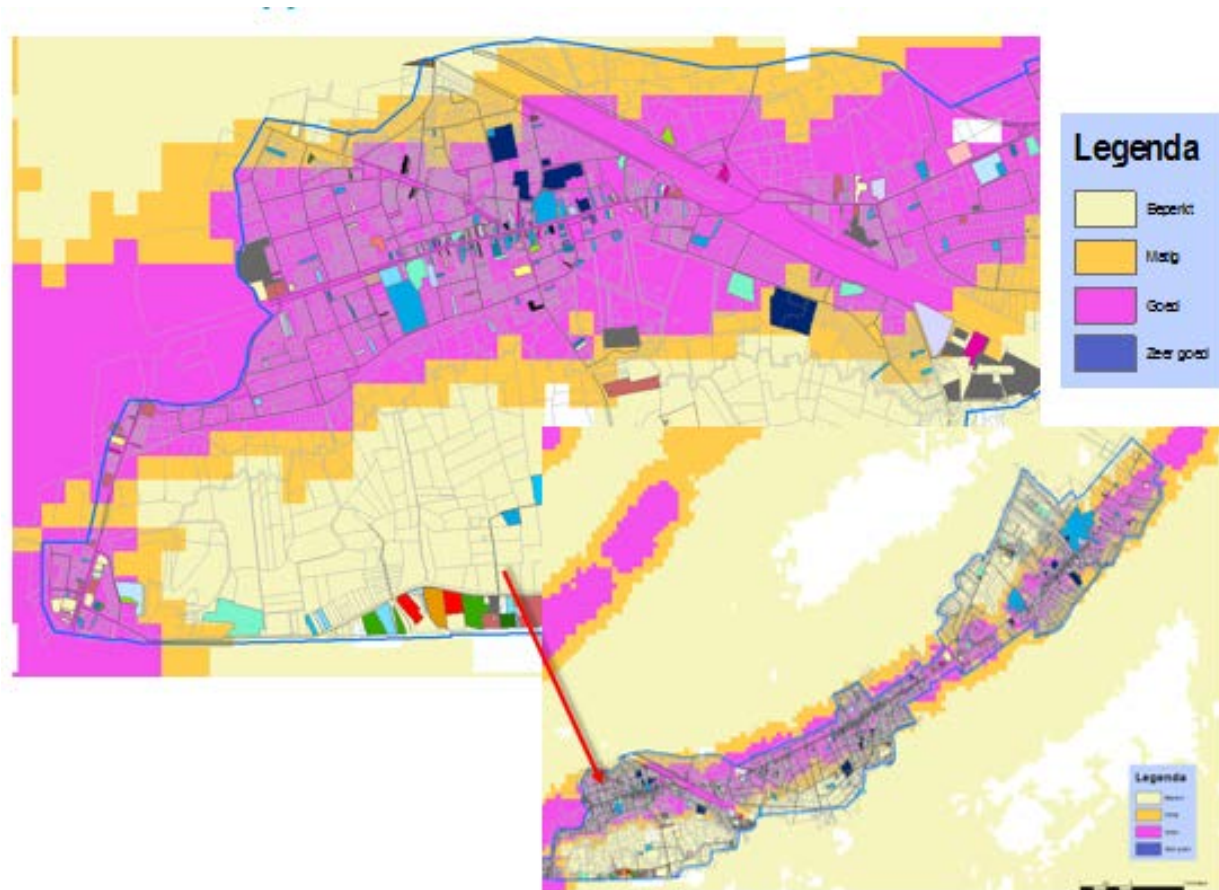
Tabel 98 Locatus versus de inventarisatie in de kernwinkelgebieden

| Locatus versus inventarisatie                          | Kernwinkelgebieden | Hasselt     | Aalst        | Veurne      | Koksijde    | Deinze      |
|--|--------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Aantal bedrijven Locatus op geïnventariseerde percelen | 1358               | 533         | 307          | 95          | 221         | 202         |
| Detailhandel, horeca & leegstand uit inventarisatie    | 1232               | 482         | 307          | 81          | 199         | 163         |
| % ten opzichte van Locatus                             | <b>90,7</b>        | <b>90,4</b> | <b>100,0</b> | <b>85,3</b> | <b>90,0</b> | <b>80,7</b> |



## 4.5 KNOOPPUNTWAARDE EN VOORZIENINGEN

Een andere kaart laag die gebruikt is als overlay op de geïnventariseerde percelen betreft de knooppuntwaarde. Deze is als volgt gedefinieerd: “De mate waarin een kern is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen. Ze bepaalt, samen met het voorzieningenniveau, de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern of plek zoals de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en de mix van activiteiten of de afstand van ontwikkelingen tot het vervoersknooppunt.” (VITO, 2016:6)



Figuur 70. Knooppuntwaarde overlay, Wijnegem-Malle (Bron: VITO, 2016, GRB)

Bovenstaande figuur toont dat de meeste bedrijven (zoals geïnventariseerd) liggen in gebieden met een goede knooppuntwaarde. Bepaalde zones echter worden gezien als gebieden met een goede knooppuntwaarde, maar werden er daar geen bedrijven of voorzieningen geïnventariseerd. Met andere woorden zo goed als alle geïnventariseerde bedrijven zitten in een zone van goede knooppuntwaarde, maar niet in alle zones van goede knooppuntwaarde werden er bedrijven en voorzieningen gevonden. Een uitzondering van geïnventariseerde bedrijven die niet onder de categorie van goede knooppuntwaarde valt, is bijvoorbeeld het bedrijventerrein aan de snelweg in Wommelgem met een beperkte knooppuntwaarden, maar wat ook meer gericht zou zijn op autovervoer dan op collectief vervoer.

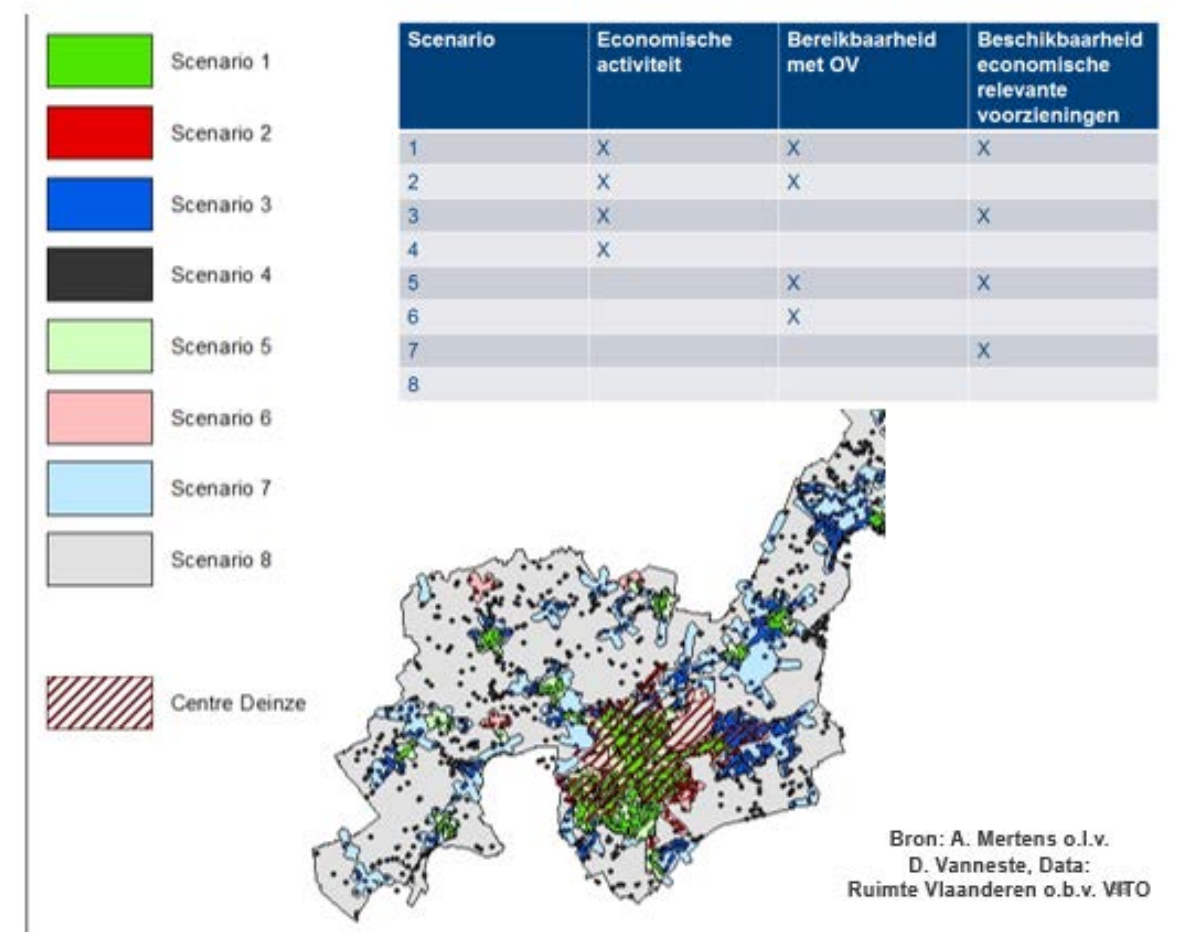
Een vervolgstap was om te kijken naar de voorzieningen. Er werd een onderscheid gemaakt tussen verschillende combinaties o.b.v. aanwezigheid van economische activiteiten, bereikbaarheid met het OV en de beschikbaarheid van economisch relevante voorzieningen (zoals voorkomend in de VITO studie)<sup>14</sup>. Dit leidde tot 8 combinaties of scenario's (zie tabel 99 en figuur 71), wat werd weergegeven in het casegebied Deinze-Gent.

<sup>14</sup> Zie bijlage voor exacte methodologie (moet nog worden toegevoegd)

Tabel 99. Combinaties van economische activiteit, openbaar vervoer bereikbaarheid en aanwezige economisch relevante voorzieningen in het case gebied Deinze-Gent

| Combinatie | Economische activiteit (EA) | Openbaar vervoer bereikbaarheid (PTA) | Aanwezige economisch relevante voorzieningen (AS) |
|------------|-----------------------------|---------------------------------------|---|
| 1          | Hoog                        | Hoog                                  | Hoog  |
| 2          | Hoog                        | Hoog                                  | Laag  |
| 3          | Hoog                        | Laag                                  | Hoog  |
| 4          | Hoog                        | Laag                                  | Laag  |
| 5          | Laag                        | Hoog                                  | Hoog  |
| 6          | Laag                        | Hoog                                  | Laag  |
| 7          | Laag                        | Laag                                  | Hoog  |
| 8          | Laag                        | Laag                                  | Laag  |

Deze locatiekenmerken stemmen beter overeen met de resultaten van de terreinopname, dan met de bedrijfslocaties van het VKBO; een indicatie dat de inventarisatie van bedrijven op het terrein beter dan de VKBO locaties toelaat om vestigingsmilieus te identificeren.



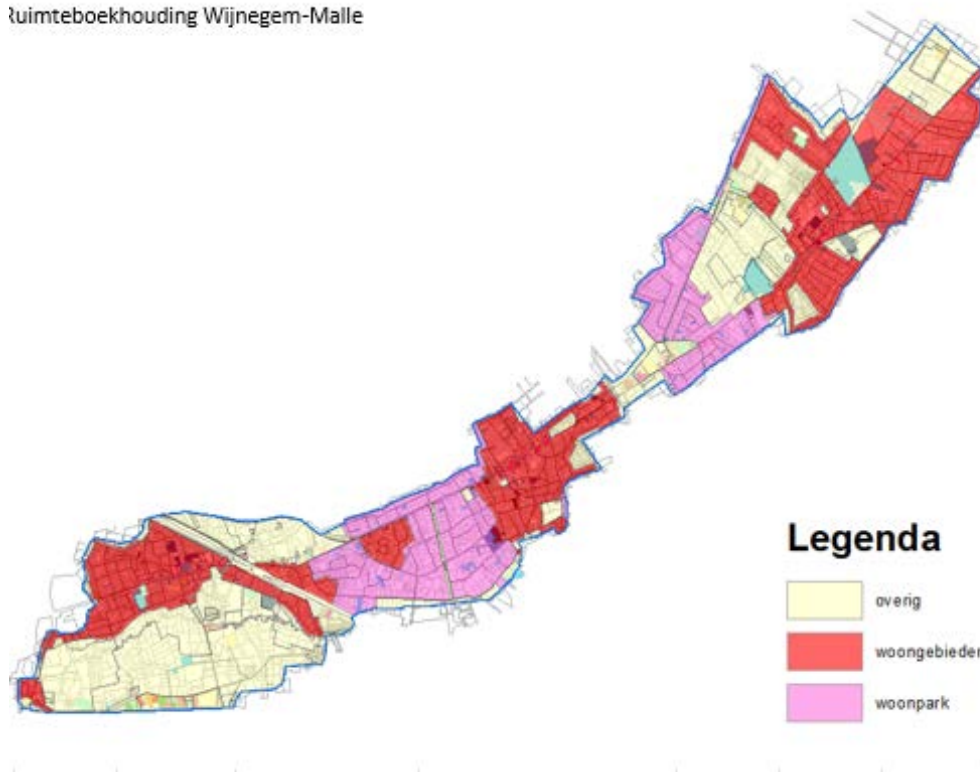
Figuur 71. Voorbeeld combinatie bereikbaarheid, voorzieningen en economische activiteiten voor het gebied rond Deinze.

De vraag die overblijft, is hoe relevant de knooppunten zijn als je vertrekt van wat op terrein zichtbaar is. Een conclusie is dat datagedreven methodes (zoals VITO of A. Mertens) meer knooppunten meenemen dan wat op het terrein effectief zichtbaar is. De effectieve zones met goede knooppuntwaarde die uit terreininventarisatie komen blijken slechts een deel te zijn van de zones die uit datagedreven methodes resulteren.

## 4.6 RUIMTEBOEKHOUDING

De ruimteboekhouding is gebruikt om na te gaan of er een relatie bestaat tussen (het type van) activiteiten en de categorieën van de Ruimteboekhouding. Daarbij is hier in eerste instantie gekozen voor drie categorieën, namelijk woongebieden, woonparken en overige gebieden. Daarbij dient vermeld te worden dat uitgegaan is van het gewestplanvoorschrift óók indien er een gewestelijk of gemeentelijk RUP van toepassing is.

ruimteboekhouding Wijnegem-Malle



Figuur 72. Gebruikte overlay voor de vergelijking van de ruimteboekhouding met de terreinopname

Tabel 100. Aantallen activiteiten naar brede categorie per categorie van Ruimteboekhouding in case gebied Wijnegem-Malle

| Categorie breed | woongebieden | woonparken | overig |
|-----------------|--------------|------------|--------|
| A               | 17           | 4          | 4      |
| C               | 4            | 2          | 7      |
| E               | 36           | 4          | 1      |
| F               | 1            | 0          | 0      |
| M               | 3            | 0          | 5      |
| O               | 7            | 1          | 2      |
| R               | 263          | 14         | 20     |
| S               | 331          | 37         | 25     |
| V               | 31           | 3          | 11     |
| W               | 11           | 0          | 6      |
| Totaal          | 704          | 65         | 81     |

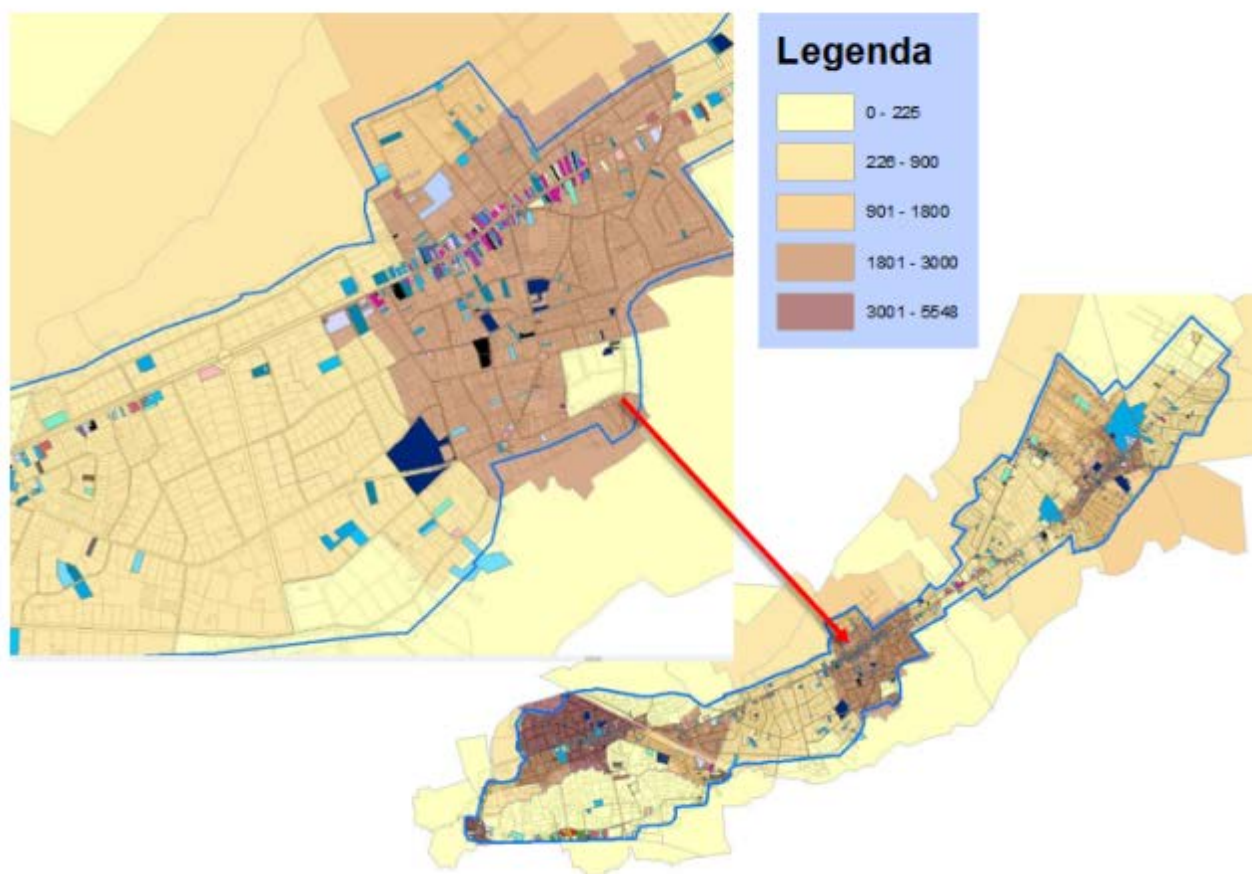
Tabel 101. Activiteiten naar categorie per categorie van Ruimteboekhouding in case gebied Wijnegem-Malle

| Code_Noordrand | woongebieden | woonpark | overig |
|----------------|--------------|----------|--------|
| ACS            | 17           | 4        | 4      |
| CO             | 4            | 2        | 7      |
| E              | 36           | 4        | 1      |
| F              | 1            | 0        | 0      |
| MFC            | 2            | 0        | 0      |
| MO             | 0            | 0        | 2      |
| MMM            | 0            | 0        | 2      |
| MPP            | 1            | 0        | 1      |
| OU             | 7            | 1        | 2      |
| RB             | 80           | 6        | 8      |
| RC             | 33           | 5        | 9      |
| RF             | 56           | 2        | 0      |
| RH             | 2            | 0        | 0      |
| RO             | 36           | 1        | 3      |
| RP             | 56           | 0        | 0      |
| SE             | 15           | 1        | 4      |
| SFL            | 64           | 9        | 3      |
| SHC            | 91           | 15       | 5      |
| SOP            | 105          | 6        | 4      |
| SPO            | 33           | 4        | 3      |
| SPS            | 16           | 2        | 4      |
| SPU            | 7            | 0        | 2      |
| VB             | 7            | 0        | 0      |
| VC             | 22           | 3        | 11     |
| VR             | 1            | 0        | 0      |
| VW             | 1            | 0        | 0      |
| WF             | 5            | 0        | 1      |
| WO             | 3            | 0        | 4      |
| WTS            | 3            | 0        | 1      |
| Totaal         | 704          | 65       | 81     |

Een eerste vaststelling kan zijn dat de meeste economische activiteiten gelokaliseerd zijn in die gebieden die geclassificeerd zijn als woongebieden. In de categorie 'woonpark' (o.a. het gebied met een grote discrepantie tussen de VKBO punten en de inventarisatie) zien we dat medische dienstverlening en financiële en zakelijke dienstverlening de grootste categorieën zijn, vermoedelijk veelal gecombineerd met wonen.

## 4.7 BEVOLKINGSDICHTHEID

Zoals verwacht zijn de meeste bedrijven gelokaliseerd in de gebieden met een hogere bevolkingsdichtheid (m.u.v. bijvoorbeeld logischerwijs het bedrijventerrein aan de snelweg in Wommelgem). Gezien de beperkte meerwaarde van deze bevinding, werden geen bijkomende analyses uitgevoerd. Eventueel kan er in vervolg onderzoek worden gekeken naar bepaalde combinaties van activiteiten of waar juist de combinatie van economie en wonen voorkomt.



Figuur 73. Bevolkingsdichtheid per km<sup>2</sup>, per statistische sector) als layer over inventarisatie (Bron: o.b.v. Algemene Directie Statistiek, 2011; GRB)

## 4.8 BEREIKBAARHEID

Één van de aspecten die door veel bedrijven belangrijk wordt geacht, is een goede bereikbaarheid. Een analyse om hier inzicht in te krijgen is gedaan in het case gebied Wijnegem-Malle, op basis van de wegcatégorisering. Allereerst is bekeken welke bedrijven op maximaal 50 meter zijn gelegen van de belangrijkste doorgaande weg in het case gebied. Het gaat daarbij om de Turnhoutsebaan en het verlengde daarvan, welke geclassificeerd is als 'secundaire weg type III'. Tabel 102 laat zien dat een ruime meerderheid van alle activiteiten is gelegen binnen 50m van deze doorgaande weg (N112/N12). Daarbij kan worden gesteld dat met name de detailhandelsactiviteiten vaker voorkomen binnen de 50 meter van de doorgaande weg dan daarbuiten. Met name de persoonlijke detailhandel valt daarbij op. Verreweg de meeste percelen met deze categorie als dominante functie zijn gelegen binnen de 50 meter van de N112/N12 (93 procent). Dit beeld is ook terug te zien (hoewel iets minder uitgesproken) voor wat betreft de andere detailhandel categorieën, met uitzondering van de bouw- en meubelmarkten, waarvan de meerderheid juist buiten de 50 meter van de doorgaande weg zijn gelegen. Wat betreft de overige veel voorkomende categorieën kan worden vastgesteld dat bijvoorbeeld activiteiten in de persoonlijke dienstverlening (SOP) en de medische dienstverlening (SHC) minder dan gemiddeld voorkomen in de nabijheid van de weg. Opvallend is ook dat de meeste leegstand gelegen is aan de doorgaande weg. Uiteraard moet bij dit alles worden benadrukt dat de resultaten sterk beïnvloed zijn door de keuze van de afstand ten opzichte van de doorgaande weg. Er is hier gekozen voor een afstand van 50 meter, maar voor veel activiteiten zal het niet uitmaken of dit 50 dan wel 100 meter (of meer) betreft in hun functioneren. Bovendien gaat het hier om een gebied met één grote doorgaande weg, in andere case gebieden leidt de aanwezigheid van meerdere wegen wellicht tot andere patronen.



Tabel 102. Activiteiten gelegen aan de belangrijkste doorgaande wegen in case gebied Wijnegem-Malle

| Categorie_Noordrand | Binnen 50 meter van doorgaande weg (secundaire weg type 3) | Niet binnen 50m van doorgaande weg (secundair type 3) | Totaal |
|---------------------|--|---|--------|
| SOP                 | 65   | 77  | 142    |
| SHC                 | 59   | 66  | 125    |
| RB                  | 72   | 27  | 99     |
| SFL                 | 49   | 36  | 85     |
| RF                  | 50   | 15  | 65     |
| RC                  | 25   | 31  | 56     |
| RP                  | 52   | 4   | 56     |
| VC                  | 28   | 20  | 48     |
| SPO                 | 21   | 26  | 47     |
| RO                  | 38   | 8   | 46     |
| E                   | 30   | 11  | 41     |
| ACS                 | 12   | 21  | 33     |
| SPS                 | 8  | 18  | 26     |
| SE                  | 3  | 22  | 25     |
| CO                  | 3  | 20  | 23     |
| OU                  | 1  | 12  | 13     |
| SPU                 | 6  | 3   | 9      |
| WO                  | 1  | 6   | 7      |
| VB                  | 6  | 1   | 7      |
| WF                  | 1  | 5   | 6      |
| WTS                 | 1  | 4   | 5      |
| MFC                 | 0  | 3   | 3      |
| MPP                 | 2  | 1   | 3      |
| RH                  | 3  | 0   | 3      |
| F                   | 0  | 2   | 2      |
| MMM                 | 0  | 2   | 2      |
| MO                  | 0  | 2   | 2      |
| VR                  | 1  | 0   | 1      |
| Totaal              | 537  | 443   | 980    |

In tabel 103 is onderscheid gemaakt tussen alle wegen waarvan de wegcategory bekend is en de wegen waarvan deze niet bekend zijn. Het gaat dus om alle percelen die gelegen zijn aan een primaire weg (enkel de Krijgsbaan in Wijnegem), secundaire weg (type 3) of gekende lokale weg (I/II/III), uitgezet tegenover alle overige percelen die liggen in de nabijheid van wegen waarvan de categorie niet bekend is. Wat betreft de wegen waarvan de categorie niet bekend is, lijkt het vooral te gaan om de kleinere wegen in de woonwijken en woonparken. Uit de tabel blijkt dat 77 procent van alle activiteiten is gelegen aan een gecategoriseerde weg. Detailhandel categorieën over het algemeen hoger scoren dan gemiddeld. Opvallen is dat scholen (SE) en bouwbedrijven (CO) een stuk lager scoren dan het gemiddelde, persoonlijke- en medische dienstverlening scoren lager dan gemiddeld (beide 68 procent).

Tabel 103. Wegcategorisering en situering van de activiteiten in case gebied Wijnegem-Malle

| Categorie     | Binnen 50m van primaire, secundaire, lokale weg | Overig     | Totaal     |
|---------------|---|------------|------------|
| SOP           | 96  | 46         | 142        |
| SHC           | 85  | 40         | 125        |
| RB            | 92  | 7          | 99         |
| SFL           | 65  | 20         | 85         |
| RF            | 62  | 3          | 65         |
| RC            | 42  | 14         | 56         |
| RP            | 55  | 1          | 56         |
| VC            | 37  | 11         | 48         |
| SPO           | 35  | 12         | 47         |
| RO            | 43  | 3          | 46         |
| E             | 37  | 4          | 41         |
| ACS           | 23  | 10         | 33         |
| SPS           | 17  | 9          | 26         |
| SE            | 11  | 14         | 25         |
| CO            | 8   | 15         | 23         |
| OU            | 5   | 8          | 13         |
| SPU           | 9   | 0          | 9          |
| WO            | 6   | 1          | 7          |
| VB            | 6   | 1          | 7          |
| WF            | 6   | 0          | 6          |
| WTS           | 3   | 2          | 5          |
| MFC           | 2   | 1          | 3          |
| MPP           | 3   | 0          | 3          |
| RH            | 3   | 0          | 3          |
| F             | 2   | 0          | 2          |
| MMM           | 2   | 0          | 2          |
| MO            | 2   | 0          | 2          |
| VR            | 1   | 0          | 1          |
| <b>Totaal</b> | <b>758</b>                                      | <b>222</b> | <b>980</b> |
|               |   |            |            |

## 4.9 BESLUIT

In *hoofdstuk 4* gebruiken we de VKBO en Locatus om meer informatie te vinden over *arbeidsproductie*. We stellen vast dat vestigingsmilieus daarin verschillen:

- op bedrijventerreinen kan de ruimteproductiviteit weergegeven worden, nl. ruimte-inname op basis van inventarisatie, arbeidsproductie op basis van statistieken VKBO
- idem in kernwinkelgebieden, nl. ruimte-inname op basis van inventarisatie (het aantal geïnventariseerde percelen ligt hoger dan het aantal percelen vanuit de VKBO), productiekenmerken op basis van Locatus en statistieken VKBO.
- in woonwijken blijken uit de VKBO veel bedrijven gevestigd, zonder zichtbare ruimte-inname. Er is dus wel verweving van economische activiteiten, maar deze kan niet door terreinopname worden in kaart gebracht. Bijkomende analyses van de VKBO is in deze omgevingen een piste om de aard van de activiteiten beter te begrijpen en bijgevolg ook de ruimteproductiviteit en de verweving.
- in dienstverleningsgebieden aan de stadsrand worden ruimteproductiviteit en verweving best in kaart gebracht aan de hand van terreinopname. Scholen, zorgcentra, ... nemen meerdere, vaak grote percelen

in, en de productie-indicatoren zoals tewerkstelling, omzet, ... koppelen aan een adrespunt heeft in die situatie weinig zin.

- langs uitvalswegen en in dorpskernen zijn er grote verschillen in de ruimte-inname door economische activiteiten. De ruimte-inname kan er moeilijk in kaart worden gebracht door terreinopname, omdat vaak onduidelijk is welke bedrijven delen van gebouwen of percelen gebruiken, en voor welke activiteiten (bijvoorbeeld een loods achter een winkel). De relatie van economische activiteiten op percelen met productiegegevens door koppeling met adrespunten van bedrijven is ook niet duidelijk. Daar is bijkomende gerichte analyse van ruimtegebruik nodig (bijvoorbeeld door luchtfoto analyse en/of bevraging) om de aard van de ruimte-inname beter te begrijpen.

Zowel het beleid als verder onderzoek over ruimteproductiviteit en verweving worden best gedifferentieerd voor verschillende vestigingsmilieus.

## 5 RESULTATEN UIT INTERVIEWS MET BEDRIJVEN

### 5.1 METHODOLOGIE

Om de gegevens uit de inventarisatie en van de verrijking (met externe gegevens) te interpreteren en te begrijpen zijn een aantal interviews uitgevoerd met bedrijven in vier case gebieden, met een spreiding over diverse economische activiteiten en (economische) locaties. De gesprekken waren bedoeld om de belangrijkste dimensies van het onderzoek nader te belichten met situaties uit de praktijk teneinde tot een betere interpretatie dan wel begrip te komen. Het doel van de interviews was om te beoordelen of het begrippenkader toepasselijk en werkbaar is, en tevens om eventuele ontbrekende dimensies (die niet met de inventarisatie dan wel de verrijking kunnen worden achterhaald) te identificeren. Overkoepelend beoogden de gesprekken aanvullend inzicht te geven in de mate waarin de economische potentie van locaties wordt benut dan wel of deze wordt gehinderd.

De gesprekken (en dus ook de interviewprotocols aan de basis hiervan) vertrokken vanuit de dimensies en variabelen uit het conceptuele kader. Tijdens de gesprekken is informatie vergaard over onderwerpen als de doelen van de ruimte-inname, de (economische) logica achter de keuze van de -al dan niet economische locatie en de samenhang en relaties die er bestaan tussen bedrijven onderling c.q. met de omgeving. De interviews hebben idealiter informatie opgeleverd over:

- De aard van het ruimtegebruik, bijvoorbeeld voor productie, transport en opslag, dienstverlening en/of publieksfunctie.
- De effectiviteit en efficiency van het ruimtegebruik en eventuele mogelijkheden voor intensivering.
- De variatie en kenmerken van de case gebieden en delen van de case gebieden.
- De locatie binnen de gebieden, bijvoorbeeld op economische locaties (zoals een bedrijventerrein), in woonweefsel of landelijk gebied, maar ook de ligging t.o.v. ontsluitingswegen, andere bedrijven en omgeving.
- Uiteenlopende kenmerken van de economische activiteiten, bijvoorbeeld groot resp. klein, eigen vestiging resp. verzamelgebouw en het type activiteiten.

Bij de interviews zijn waar mogelijk ook dimensies aangeboord die bij de inventarisatie niet opgenomen konden worden zoals de relatie met de omgeving en de houding van ondernemers tegenover bijvoorbeeld verweving en verdichting. In dat opzicht zijn de interviews aanvullend bij de kwantitatieve benadering van de terreinopname en kwantitatieve analyse gebaseerd op verrijking met cijfers en GIS-layers uit diverse databanken. Tevens verrijken de interviews de terreinopname met visies en interpretaties van de feiten vastgesteld op het terrein.

De gesprekspartners voor de interviews zijn geselecteerd op basis van drie bronnen:

- Opvallende locaties of bedrijven uit de inventarisatie (bijvoorbeeld vanwege visuele kenmerken of een opvallend bedrijf op een onverwachte locatie).
- Verkenning via Google Earth, waarbij tevens wordt gekeken naar zaken als perceelsomvang (al dan niet opvallend in relatie tot de omgeving), de mate van de benutting van een perceel, ligging in bepaald type omgeving (bijvoorbeeld woonwijk).
- Selectie van gesprekspartners ter plekke, tijdens de interviews: op basis van visuele of andersoortige signalen op locatie is besloten bedrijven alsnog uit te nodigen deel te nemen aan het onderzoek (hetzij op hetzelfde moment, hetzij op een nader af te spreken tijdstip).

Bij de selectie is ook beoogd een redelijk evenwichtige verdeling te creëren tussen de diverse economische activiteiten. Om het selectieproces overzichtelijk te maken, zijn de bedrijven geselecteerd in vier hoofdgroepen van economische activiteiten: industrie, handel, services en retail/horeca/leisure. Daarnaast zijn de interviews gespreid over de vijf pilootgebieden en binnen de gebieden verdeeld over typen vestigingsmilieus (bedrijventerreinen, centrum, woongebieden en linten langs invalswegen). Het betreft in alle gevallen economische locaties, hetzij monofunctioneel hetzij met een zekere mate van verweving.

Er is uitsluitend gesproken met individuele bedrijven en niet met belangenverenigingen, gemeenten of andere betrokken 'organisaties'. Het uitgangspunt was een gesprek van circa 1 uur, waarin de belangrijke aspecten van de studie zijn bevraagd. Daarvoor is de volgende onderwerpenlijst gehanteerd:

#### **Gesprekspunten diepte-interviews**

- *Introductie*
  - *Aard activiteiten/markten/transacties?*
  - *Enige vestiging of onderdeel conglomeraat? Als laatste het geval is: waar zit beslismacht over locatie/vastgoed?*
  - *Aantal werkzame personen van bedrijf resp. deze vestiging, indicatie omzet?*
  - *Vastgoed: omvang kavel/bebouwing, indeling/gebruik buitenruimte c.q. gebouw(en), eigendom of huur, leegstand/overschot of tekort/ruimtedruk?*
- *Historie ruimtegebruik*
  - *Waarom voor deze locatie gekozen (welke logica's)?*
  - *Hoe lang al hier gevestigd?*
  - *Ontwikkeling van ruimtegebruik in loop van tijd: uitbreiding, intensivering, functiemenging, hergebruik, gedeeltelijke verhuur, ...?*
- *Huidig ruimtegebruik*
  - *Voordelen van gevestigd zijn op huidige locatie?*
  - *Nadelen van gevestigd zijn op huidige locatie?*
  - *Als het mogelijk zou zijn opnieuw op deze locatie te beginnen, hoe zou het ruimtegebruik er dan uitzien (optimalisaties)?*
- *Verweving met andere bedrijven*
  - *Aard en mate van relaties met andere bedrijven op de locatie? Synergie resp. knelpunten?*
  - *Aard en mate van relaties met andere bedrijven in bredere omgeving? Synergie resp. knelpunten?*
  - *Netwerking: neemt men deel aan bijvoorbeeld netwerk-café's georganiseerd door Kamer van Koophandel of andere netwerkactiviteiten om bedrijven uit de omgeving (informeel) te leren kennen?*
  - *Wordt gebruik gemaakt van collectieve voorzieningen/faciliteiten in de omgeving (bijv. parkeren, kantine, vergaderruimte, ...)?*
  - *Zo ja, in hoeverre bespaart dit ruimte voor het bedrijf?*
- *Verweving met omgeving*
  - *In hoeverre ondervindt bedrijf hinder van de omgeving (andere bedrijven, bewoners, ...)?*
  - *Aard en mate van de hinder?*



- *In hoeverre veroorzaakt vestiging hinder voor de omgeving?*
- *In hoeverre draagt bedrijf positief bij aan de omgeving?*
- *Organiseert vestiging bijvoorbeeld open-deur dagen of andere activiteiten om omwonenden kennis te laten maken met het bedrijf, en zo ja, wat is de toegevoegde waarde?*
- *Kansen en knelpunten voor zorgvuldig ruimtegebruik*
  - *Kansen: intensivering, functiemenging, gezamenlijke faciliteiten, ....?*
  - *Knelpunten: ontbreken van ruimtedruk, bestaande inrichting/kapitaalsinvesteringen, milieucirkels, reservering voor toekomst, ...?*
- *Relatie met overheden*
  - *Onderhoudt bedrijf relaties met overheden en zo ja, op welk niveau?*
  - *Welke domeinen betreffen deze relaties: economische ontwikkeling, ruimtelijke planning, mobiliteit, vergunningenbeleid, ...?*
- *Suggesties voor resp. reactie op (nader uit te werken) concrete handvaten voor de overheid om de ruimteproductiviteit te verbeteren*
  - *Ruimtelijke ordening: ...?*
  - *Milieu: ...?*
  - *Clustering/verweving: ...?*
  - *Overig, nl. ...?*

Het spreekt voor zich dat de grote onderdelen van het conceptuele kader) in deze onderwerpenlijst terug komen, met name een deel over economische activiteiten en locaties (1), ruimtelijk werklocatierendement achter de vragen rond ruimtegebruik (2 & 3) om dan op het einde de uitdrukkelijke brug te slaan naar ruimteproductiviteit (8), verweving en verdichting (4 & 5) en zorgvuldig ruimtegebruik (6). Een bijkomend item dat hier is bevraagd is de relatie met de overheid (7) gezien de opdrachtgever voor deze studie.

In de rest van dit hoofdstuk wordt de informatie uit de interviews uitgewerkt en gestructureerd. De informatie zal specifiek getoetst worden op de mate waarin extra informatie wordt gegeven in relatie tot de kernprincipes, dimensies en variabelen. Na de eerste structurering van de informatie kan scherper ingezoomd worden op de dimensies en variabelen die, in het kwantitatieve luik van deze studie, onderwerp zijn van analyse.

## 5.2 OVERZICHT RESULTATEN INTERVIEWS

### 5.2.1 Overzicht van gesproken bedrijven

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle 35 bedrijven en bedrijfslocaties die zijn bezocht. In verband met vertrouwelijkheid van de gegevens worden de bedrijfsnamen niet weergegeven. De bedrijven zijn geïdentificeerd op basis van:

- economische activiteit, hierbij is onderscheid gemaakt tussen 6 categorieën: manufacture/productie, construction/bouw, wholesale/groothandel, retail/detailhandel, horeca en services
- Vestigingsmilieu, hierbij is onderscheid gemaakt tussen 8 vestigingsmilieus van de 10 uit hoofdstuk 3:, voor kernen en uitvalwegen zijn de 2 categorieën samengevoegd
- Mate van verweving: Hierbij is eerst bepaald of er verweving van activiteiten is, en daarna het soort verweving: in het pand of in het vestigingsmilieu. Voor dat laatste is onderscheid gemaakt tussen centrum of woonwijk.

Tabel 104. Overzicht 35 gesproken bedrijven in de case gebieden, ingedeeld naar categorie, vestigingsmilieu en mate van verweving

| Case gebied      | Bedrijf            | Categorie    | Vestigingsmilieu | Verweving   |
|------------------|--------------------|--------------|------------------|-------------|
| Aalst – Herzele  | Aalst-Herzele 1    | Horeca       | Bedrijventerrein | In Pand     |
| Aalst – Herzele  | Aalst-Herzele 2    | Wholesale    | Bedrijventerrein | Nee         |
| Aalst – Herzele  | Aalst-Herzele 3    | Manufacture  | Bedrijventerrein | Nee         |
| Aalst – Herzele  | Aalst-Herzele 4    | Manufacture  | Woonwijk         | In Woonwijk |
| Aalst – Herzele  | Aalst-Herzele 5    | Manufacture  | Uitvalsweg       | Nee         |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 1    | Wholesale    | Uitvalsweg       | Nee         |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 2    | Wholesale    | Bedrijventerrein | Nee         |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 3    | Manufacture  | Bedrijventerrein | Nee         |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 4    | Manufacture  | Stadscentrum     | Nee         |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 5    | Manufacture  | Open gebied      | Nee         |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 6    | Manufacture  | Stadscentrum     | In Centrum  |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 7    | Manufacture  | Stadscentrum     | In Pand     |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 8    | Manufacture  | Bedrijventerrein | Nee         |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 9    | Retail       | Uitvalsweg       | In Pand     |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 10   | Horeca       | Stadscentrum     | In Centrum  |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 11   | Retail       | Kernwinkelgebied | Nee         |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 12   | Retail       | Kernwinkelgebied | Nee         |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 13   | Horeca       | Stadscentrum     | In Centrum  |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 14   | Services     | Uitvalsweg       | Nee         |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 15   | Services     | Uitvalsweg       | In Pand     |
| Deinze – Gent    | Deinze – Gent 16   | Services     | Uitvalsweg       | In Pand     |
| Hasselt – Kiewit | Hasselt – Kiewit 1 | Services     | Bedrijventerrein | In Woonwijk |
| Hasselt – Kiewit | Hasselt – Kiewit 2 | Manufacture  | Bedrijventerrein | Nee         |
| Hasselt – Kiewit | Hasselt – Kiewit 3 | Wholesale    | Bedrijventerrein | Nee         |
| Hasselt – Kiewit | Hasselt – Kiewit 4 | Construction | Bedrijventerrein | Nee         |
| Hasselt – Kiewit | Hasselt – Kiewit 5 | Wholesale    | Bedrijventerrein | Nee         |
| Hasselt – Kiewit | Hasselt – Kiewit 6 | Services     | Bedrijventerrein | In Woonwijk |
| Wijnegem – Malle | Wijnegem – Malle 1 | Retail       | Open gebied      | Nee         |
| Wijnegem – Malle | Wijnegem – Malle 2 | Wholesale    | Bedrijventerrein | Nee         |
| Wijnegem – Malle | Wijnegem – Malle 3 | Retail       | Kernwinkelgebied | In Pand     |
| Wijnegem – Malle | Wijnegem – Malle 4 | Manufacture  | Bedrijventerrein | Nee         |
| Wijnegem – Malle | Wijnegem – Malle 5 | Manufacture  | Bedrijventerrein | Nee         |
| Wijnegem – Malle | Wijnegem – Malle 6 | Construction | Uitvalsweg       | Nee         |
| Wijnegem – Malle | Wijnegem – Malle 7 | Manufacture  | Bedrijventerrein | Nee         |
| Wijnegem – Malle | Wijnegem – Malle 8 | Services     | Uitvalsweg       | In Pand     |

De conclusie uit bovenstaande tabel is dat er in kader van dit onderzoek gesproken is met een diversiteit aan bedrijven als gekeken wordt naar categorie en vestigingsmilieu. In totaal 40% van de gesproken bedrijven is gevestigd op een locatie met verweven activiteiten: in het pand, op het perceel, in een woonwijk of in het centrum. In de volgende paragrafen zijn per case gebied de belangrijkste bevindingen uit de interviews beschreven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de beschrijving van de locatie en de relatie tot het beleid. Voor elke tabel zijn enkele belangrijke conclusies getrokken.

### 5.2.2 Resultaten interviews in case gebied Aalst-Herzele

De resultaten zijn weergegeven op basis van de locatiebeschrijvingen en de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik.

Tabel 105. Resultaten interviews in case gebied Aalst-Herzele op basis van de locatiebeschrijvingen

| Bedrijf         | Categorie – Vestigingsmilieu – Verwevenheid    | Locatiebeschrijving  |
|-----------------|--|--|
| Aalst-Herzele 1 | Horeca - Bedrijventerrein – verweven in pand   | Evenementenlocatie in 2008 ontstaan op de huidige locatie. Gebouw is een voormalige linnenfabriek en heeft nu een authentieke uitstraling die door het bedrijf gewaardeerd wordt. Keuze voor de locatie heeft te maken met de ligging dicht bij het treinstation van Aalst en is daardoor goed bereikbaar voor bezoekers/gasten. Het pand wordt gehuurd van naastgelegen groothandel. Parkeergelegenheid is op dit moment beperkt, op korte termijn worden er 80 parkeerplaatsen gerealiseerd na sloop van loods.  |
| Aalst-Herzele 2 | Wholesale – bedrijventerrein – Niet verweven   | De vestiging is meer dan een opslaglocatie voor stenen. Het bedrijf levert maatwerkoplossingen voor keukenwerkbladen en sierschouwen. Er is dus ook een werkplaats aanwezig. Er werken circa 25 mensen bij het familiebedrijf. Voorheen was het bedrijf in een andere gemeente gevestigd. De locatie is in 2011 gekozen vanwege de beschikbaarheid van voldoende personeel. De bereikbaarheid van de locatie is redelijk. Voor vrachtwagens is het aan de krappe kant.   |
| Aalst-Herzele 3 | Manufacture – bedrijventerrein – Niet verweven | Op de locatie worden gereedschappen geproduceerd en opgeslagen. Er werken circa 45 mensen op deze enige vestiging. Het bedrijf is eigenaar van de gronden. Het is de eerste vestiger op de locatie (meer dan 100 jaar). De bereikbaarheid van de locatie is op dit moment nog (net) voldoende.   |
| Aalst-Herzele 4 | Manufacture – Woonwijk – Verweven in woonwijk  | Zeer grote fabriek, graanverwerking en bio-ethanol productie. Midden in het centrum van Aalst, met ruimte inname aan beide kanten van de Dender (eigen rangeerterrein voor de trein etc.). Van oudsher gevestigd op het centrum. Vrij opmerkelijk dat zo een grote fabriek (met geuroverlast en hoog-explosieve stoffen!) midden in het centrum is gelegen. Opvallend genoeg worden er nog volop investeringen gedaan door het bedrijf, in 2013 nog bijna 13 miljoen euro (Informatie afkomstig uit veldwerk en nieuwsberichten)   |
| Aalst-Herzele 5 | Manufacture – Uitvalsweg – Niet Verweven       | Productielocatie voor de productie van bloem, direct gelegen tegen het woonhuis van de familie. Er zijn zes mensen werkzaam in het bedrijf, waarvan drie broers. Het bedrijf is al generaties lang op de locatie gevestigd en verplaatsen in economisch onhaalbaar. De locatie is goed gelegen in het netwerk van bakkerijen in de regio. Het bedrijf exporteert niet naar het buitenland. De bereikbaarheid van de locatie is ruim voldoende volgens het bedrijf. In het verleden is er overlast geweest door het bedrijf, maar dat is nu niet meer het geval volgens het bedrijf. Op de oprit van het woonhuis is een weegbrug aanwezig voor vrachtwagens. |

De locatiebeschrijvingen laten voor het case gebied Aalst-Herzele zien dat twee bedrijven van oudsher (meer dan 100 jaar) zijn gevestigd op de huidige locatie dicht tegen woongebieden. De omgeving heeft zich als het ware verweven rond het bedrijf. De bedrijven zijn sterk verbonden met de historische vestigingslocatie en zullen ook niet zomaar vrijwillig gaan verplaatsen. De bedrijfsactiviteiten met mogelijke hinder voor de omgeving lijken vanuit dat perspectief ook min of meer gedoogd te worden. Er is namelijk ook sprake van een economisch belang. Een ander bedrijf is gevestigd op een in 2008 opgezette evenementenlocatie.

De bedrijven die wel op een bedrijventerrein zijn gevestigd lijken tevreden op de locatie, maar voorzien problemen met bereikbaarheid wanneer meer bedrijven zich gaan vestigen op het terrein.

Tabel 106. Resultaten interviews in case gebied Aalst-Herzele op basis van de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik.

| Bedrijf         | Categorie – Vestigingsmilieu – Verwevenheid    | Relatie tot beleid  |
|-----------------|--|---|
| Aalst-Herzele 1 | Horeca - Bedrijventerrein – verweven in pand   | Geen direct uitbreidingsmogelijkheden op dit moment. Wens om functionele kwaliteit pand te verbeteren. Er is een bepaalde dynamiek in het gebied door herontwikkeling en samenwerking tussen bedrijven. De evenementenlocatie biedt mogelijkheden voor het gebied om interactie op gang te brengen.   |
| Aalst-Herzele 2 | Wholesale – bedrijventerrein – Niet verweven   | Het gebied is via een smalle weg ontsloten op de Provincieweg. Ook andere handelsbedrijven zijn op het terrein gevestigd. Tevens is er nog grond uitgeefbaar. Het bedrijventerrein zit ingeklemd tussen een aantal huizen en de spoorverbinding. De ontsluiting van het bedrijventerrein is eigenlijk niet geschikt voor bedrijvigheid. De parkeermogelijkheden zijn beperkt, waardoor de berm als parkeerplaats in gebruik is.         |
| Aalst-Herzele 3 | Manufacture – bedrijventerrein – Niet verweven | De verwachting is dat er met de uitbreiding van het kleine bedrijventerrein problemen ontstaan met de beschikbare ruimte. Met name het vrachtverkeer zal problemen ondervinden als meer bedrijven zich vestigen. Meer parkeergelegenheid voor auto's en vrachtwagens lijkt dus noodzaak in de toekomst.   |
| Aalst-Herzele 4 | Manufacture – Woonwijk – Verweven in woonwijk  | Met de recente investeringen heeft het bedrijf een signaal afgegeven dat vertrekken naar een andere locatie niet aan de orde is. Op de locatie van negen hectare werken bijna 400 mensen, waarmee het economisch belang voor de stad evident is. Vanuit beleid zijn er kennelijk geen mogelijkheden om het bedrijf vanuit veiligheid of milieu belang te dwingen te verhuizen. (idealiter zou deze situatie zich niet voor mogen doen). |
| Aalst-Herzele 5 | Manufacture – Uitvalsweg – Niet Verweven       | De aan- en afvoer van grondstoffen gebeurt met grote vrachtwagens die zich manoeuvreren door de smalle straten van de woonwijk. Op het eerste oog is dit qua veiligheid niet in orde. Een woonwijk is geen geschikte locatie voor een middelgrote productielocatie met veel vrachtverkeer. Verplaatsing lijkt niet haalbaar.  |

Het valt voor de bedrijven het case gebied Aalst-Herzele op dat bedrijven die gevestigd zijn op een bedrijventerrein hier weinig profijt van ondervinden. Met name in de bereikbaarheid wordt er weinig meerwaarde ervaren ten opzichte van andere werklocaties. Vooral voor vrachtverkeer wordt de ontsluiting tot het wegennet als onvoldoende beoordeeld. Bedrijven zien het als een taak van de overheid om de bereikbaarheid van het bedrijventerrein te verbeteren.

De verweven industriële bedrijven in het centrum van Aalst gebruiken de ruimte effectief, maar zorgen ook voor vrachtverkeer door woonwijken. Vanuit het oogpunt van veiligheid en milieu is dit minder gewenst, en dit is een vraagstuk voor toekomstige ruimtelijke inrichting.

### 5.2.3 Resultaten interviews in Deinze-Gent

De resultaten zijn hier weergegeven op basis van de locatiebeschrijvingen en de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik. Omdat in dit case gebied de meeste interviews zijn gehouden zijn de resultaten verdeeld naar de sectorgroepen en 'Productie en handel' en 'Detailhandel, horeca en diensten'.

Tabel 107. Resultaten interviews voor sectorgroep 'productie en handel' in case gebied Deinze-Gent op basis van de locatiebeschrijvingen

| <b>Bedrijf</b>  | <b>Categorie – Vestigingsmilieu – Verwevenheid</b> | <b>Locatiebeschrijving</b>   |
|-----------------|--|--|
| Deinze – Gent 1 | Wholesale – Uitvalsweg – Niet verweven             | Betreft een showroom voor keukens op maat net buiten het centrum van Deinze. Pand is gelegen aan de uitvalsweg N43. Het bedrijf kent drie vergelijkbare vestigingen in twee andere gemeenten. Het is een goede zichtlocatie. Bereikbaarheid is en parkeergelegenheid zijn voldoende.   |
| Deinze – Gent 2 | Wholesale – bedrijventerrein – Niet verweven       | Groothandel is gelegen langs kanaal op bedrijventerrein, bedrijventerrein ligt redelijk weggestopt maar is relatief goed bereikbaar. Ligging nabij andere bedrijven, maar beschikt wel over een goede ontsluiting. Woonhuis is tegen het bedrijfsgebouw aangebouwd (of andersom).  |
| Deinze – Gent 3 | Manufacture – bedrijventerrein – Niet verweven     | Bedrijf in 2003 opgericht. Gespecialiseerd in het bouwen van tanks voor waterzuiveringsstations, biogas-centrales en industriële of landbouwkundige toepassingen. Pand is relatief nieuw gebouwd langs een hele kleine/smalle weg, op een bedrijventerrein: opvallend want redelijk slecht ontsloten. Groot deel van de kavel in gebruik als werf met opslag.  |
| Deinze – Gent 4 | Manufacture – Stadscentrum – Niet verweven         | Fabrikant van therapeutische kousen en bandages. Gelegen aan de rand van het centrum, oud bedrijf (jaren 70) met heel veel ruimte (veel groen en parkeerplaatsen). Verouderde uitstraling.   |
| Deinze – Gent 5 | Manufacture – Open gebied – Niet verweven          | Productielocatie voor het maisen, gisten en distilleren van jenever. In 2006 is de locatie van een grondige herstructurering opnieuw geopend. De kavel is circa 3 hectare groot en al sinds 1880 in bezit van de graanstockerij. Het bedrijf is op de locatie historisch gegroeid en de kavels is sindsdien steeds intensiever benut. Toeleveranciers en afnemers zitten verspreid door het land, maar ook internationaal. De locatie is omheind en gelegen in het buitengebied aan de rand van Deinze. Op locatie worden ook rondleidingen gegeven, waardoor er sprake is van een groot aantal bezoekers. |
| Deinze – Gent 6 | Manufacture – Stadscentrum – Verweven in centrum   | Het bedrijf is een van de grootste maalderijen van Europa en behoort bij de belangrijkste producenten en leveranciers van bakkerijgrondstoffen. De maalderij is midden in het centrum van Deinze gevestigd. Het hoofdkantoor is net buiten de stad op een bedrijventerrein gevestigd. Idealiter zou het precies andersom zijn. De maalderij is direct gelegen aan het water en binnenvaartschepen kunnen hier lossen en laden (Observatie en nieuwsberichten)  |
| Deinze – Gent 7 | Manufacture – Stadscentrum – Verweven in pand      | Kleinschalig productiebedrijf midden in het centrum van Deinze. Gevestigd op de begane grond in een drukke straat. Bovenin het pand zijn appartementen. Het familiebedrijf is de afgelopen jaren stabiel gegroeid en telt nu 15 werkzame personen. Het bedrijf produceert voor afnemers wereldwijd.  |
| Deinze – Gent 8 | Manufacture – Bedrijventerrein – niet verweven     | Het bedrijf is al meer dan 30 jaar actief in het recycleren van productie-afval uit de textielindustrie. De productiehallen is gevestigd op het bedrijventerrein en bestaat uit drie gekoppelde hallen. De locatie is goed ontsloten op het wegennetwerk. Dit is belangrijk omdat textielafval zelf wordt opgehaald, verwerkt en doorverkocht. Op basis van de bedrijfskenmerken zit het bedrijf op de goede locatie.  |

De locatiebeschrijvingen laten voor bedrijven in de sectorgroep 'Productie en handel' in het case gebied Deinze-Gent zien dat deze bedrijven in groothandel en productie zijn zowel op bedrijventerreinen als in centrumgebieden gevestigd. In het centrum gaat het veelal om kleinschalige maakindustrie óf zee grootschalige industrie (met een lange geschiedenis in op de locatie). Het gesproken bedrijf uit de maakindustrie voorzien groei en zal op termijn graag verhuizen naar een bedrijventerrein. De bedrijven die nu op het bedrijventerrein in Deinze zijn gevestigd ervaren een goed vestigingsklimaat. De bereikbaarheid krijgt een goede beoordeling. Bedrijven met behoefte aan een zichtlocatie lijken de voorkeur te geven aan uitvalswegen boven het bedrijventerrein.



Tabel 108. Resultaten interviews voor sectorgroep 'productie en handel' in case gebied Deinze-Gent op basis van de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik.

| <b>Bedrijf</b>  | <b>Categorie – Vestigingsmilieu – Verwevenheid</b> | <b>Relatie tot beleid</b>   |
|-----------------|--|---|
| Deinze – Gent 1 | Wholesale – Uitvalsweg – Niet verweven             | Bedrijf zit voorlopig goed op zijn plek en voorziet dat er geen hulp nodig is vanuit de overheid. Van belang is alleen dat Deinze een aantrekkelijk centrum blijft.   |
| Deinze – Gent 2 | Wholesale – bedrijventerrein – Niet verweven       | Combinatie van wonen en werken op een bedrijventerrein. Centrale ligging minder van belang omdat met name bedrijven afnemen, minder particulieren. Doelgroep bepalend voor locatiekeuze.  |
| Deinze – Gent 3 | Manufacture – bedrijventerrein – Niet verweven     | Gebied ligt op acceptabele afstand van de woningen (lintbebouwing). Ontsluiting van de kavel via een smalle weg lijkt onvoldoende. Bedrijf heeft niet aangegeven dat dit een probleem vormt.  |
| Deinze – Gent 4 | Manufacture – Stadscentrum – Niet verweven         | Pand ziet er sterk verouderd uit. Indien het bedrijf dit pand verlaat is de kans klein dat er een nieuwe vestiger het pand betreft, leegstand of sloop ligt dan voor de hand. Aan de overkant van het kanaal ligt een bedrijventerrein met beschikbare kavels.  |
| Deinze – Gent 5 | Manufacture – Open gebied – Niet verweven          | De locatie ontwikkelt zich van pure productielocatie steeds verder als een evenementlocatie/museum. De gebouwen met een industriële uitstraling maken de locatie aantrekkelijk. Vanuit beleidsperspectief zijn er op dit moment geen concrete aanknopingspunten te benoemen.  |
| Deinze – Gent 6 | Manufacture – Stadscentrum – Verweven in centrum   | De productielocatie is historisch sterk verankerd in het gebied. Verplaatsing zou gewenst zijn maar lijkt niet haalbaar door de enorme omvang. Het bedrijf groeit nog steeds en heeft zeer recent ook de grootste (Nederlandse) concurrent overgenomen. Over overlast is niets bekend.  |
| Deinze – Gent 7 | Manufacture – Stadscentrum – Verweven in pand      | Bedrijf overweegt om de stap te maken naar een bedrijventerrein omdat de huidige locatie niet groot genoeg meer is. De meerwaarde van een bedrijventerrein ten opzichte van de huidige locatie is beperkt. De stap is daarom dus niet eenvoudig. De meerwaarde van een bedrijventerrein dient door beleid dus groter gemaakt te worden. |
| Deinze – Gent 8 | Manufacture – Bedrijventerrein – niet verweven     | Er zijn geen concrete knelpunten naar voren gekomen die de bedrijfsvoering in de weg zitten. Het bedrijf geeft aan geen enkele lucht- en waterverontreiniging te veroorzaken.   |

Over het algemeen lijken de gesproken groothandels en productiebedrijven tevreden te zijn met de huidige locatie. Tegelijkertijd geven de twee bedrijven met een verweven locatie aan te beseffen dat de economische potentie van de locatie op termijn niet volledig kan worden benut. Voor bedrijven op een bedrijventerrein lijkt dit probleem minder te spelen dan bij bedrijven die in het centrum zijn gevestigd. De ruimte voor ontwikkeling is daar kleiner, wat ook blijkt uit de toenemende veroudering van het bedrijfsvastgoed.

Tabel 109. Resultaten interviews voor sectorgroep 'detailhandel, horeca en diensten' in case gebied Deinze-Gent op basis van de locatiebeschrijvingen

| Bedrijf          | Categorie – Vestigingsmilieu – Verwevenheid | Locatiebeschrijving   |
|------------------|---|---|
| Deinze – Gent 9  | Retail – uitvalsweg – verweven in pand      | Observatie en nieuwsberichten. Het gaat om twee winkels in een van de hoofdstraten. Bedrijf met een redelijk lange geschiedenis en winkels zijn recent verbouwd uit. Dit terwijl er juist veel winkels zijn verhuisd naar de twee nieuwe shopping-locaties in Deinze. Ongeveer 10 tot 15 mensen werkzaam op de locatie. Locatie waarschijnlijk nog steeds aantrekkelijk.  |
| Deinze – Gent 10 | Horeca – Stadscentrum – Verweven in centrum | Observatie en nieuwsberichten. Evenementenlocatie en indoor speeltuin verstoep langs water en achter winkel/centrumstraten. In 2015 is de het multifunctionele pand van binnen en buiten opgeknapt. In hetzelfde pand is ook een andere evenementenorganisatie gevestigd.   |
| Deinze – Gent 11 | Retail – Kenwinkelgebied – Niet verweven    | Kringloopwinkel in het centrum van Deinze. De gehele organisatie is de grootste sociale werkplaats in Vlaanderen. Er vindt geen reparatie plaats van goederen. Er werken 10 tot 15 mensen in de winkel.   |
| Deinze – Gent 12 | Retail – Kernwinkelgebied – Niet verweven   | Een showroom en winkel voor kookgerei (o.a. buitenkeukens etc.) gelegen in het centrum van Deinze, nabij het winkelcentrum. Ruime parkeergelegenheid bij het winkelcentrum aanwezig. Het pand wordt gehuurd van een projectontwikkelaar. Het bedrijf is zeer tevreden met de locatie.   |
| Deinze – Gent 13 | Horeca – Stadscentrum – Verweven in centrum | Observatie en nieuwsberichten. Evenementenlocatie verstoep langs water en achter winkel/centrumstraten. In 2015 is de het multifunctionele pand van binnen en buiten opgeknapt. In hetzelfde pand is ook een andere evenementenorganisatie gevestigd. Het gebouw heeft in het verleden gefunctioneerd als industriële site voor de productie van kinderwagens.  |
| Deinze – Gent 14 | Services – Uitvalsweg – Niet verweven       | Het full-service reclameadviesbureau is reeds 16 jaar op de huidige locatie gevestigd. Het bedrijf is gevestigd in een hoogwaardig kantoorpand aan een uitvalsweg (N43) dicht tegen het centrum van Deinze. De parkeergelegenheid op de kavel is beperkt, maar aan de overkant van de weg is een grote supermarkt met ruime parkeergelegenheid gevestigd. Direct naar het kantoor ligt een woning dat verbonden is met oprit van het bedrijf. |
| Deinze – Gent 15 | Services uitvalsweg – verweven in pand      | Een klein kantoor direct aan een belangrijke ontsluitingsweg voor Deinze (zichtlocatie). Er werken op dit moment 4 mensen in het gehuurde kantoor. De klanten komen vooral uit de regio. Eigenaar geeft aan dat 70-80% van de klanten bij het bedrijf is gekomen dankzij de zichtlocatie. Bezoekers kunnen betaald parkeren bij het kantoor, maar kiezen vooral voor gratis parkeren bij de nabijgelegen supermarkt.                          |
| Deinze – Gent 16 | Services uitvalsweg – verweven in pand      | Een advocatenkantoor in de buurt van het station van Deinze. De eigenlijke locatie is in verbouwing en het bedrijf is tijdelijk in een naastgelegen pand gevestigd. Vanuit Vlaams perspectief is Deinze centraal gelegen voor klanten (particulier en ondernemingen).   |

Opvallend aan de geïnterviewde bedrijven is dat er bij allemaal sprake is van dynamiek in het bedrijfsvastgoed. Bedrijven hebben recent zelf een nieuwe pand gerealiseerd, een bestaand pand betrokken of het eigen pand opgeknapt. Bedrijven in detailhandel, horeca en diensten vestigen zich over het algemeen niet op een bedrijventerrein. Belangrijke eisen zijn een centrale en strategische ligging ten opzichte van de consument. Dit kan gaan om een zichtlocatie of om een stedelijke omgeving waar veel consumenten komen. De zakelijke dienstverlening kiest vooral voor een locatie aan een uitvalsweg dicht tegen het dynamische centrum. Horeca en retail zoek naar een centrale locatie. Ook voormalige industrieel vastgoed in het centrum is interessant voor de horeca- en evenementensector.

Tabel 110. Resultaten interviews voor sectorgroep 'productie en handel' in case gebied Deinze-Gent op basis van de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik.

| Bedrijf          | Categorie – Vestigingsmilieu – Verwevenheid | Relatie tot beleid   |
|------------------|---|--|
| Deinze – Gent 9  | Retail – uitvalsweg – verweven in pand      | De winkelstraat wordt doorkruist door een drukke weg. De vestiging van een grote meelfabriek sluit ook aan op deze weg. Vrachtverkeer maakt dus ook gebruik van deze weg. De verschillende functie lijken elkaar in de weg te zitten. De leefbaarheid in de straat lijkt daarom enigszins onder druk te staan. |
| Deinze – Gent 10 | Horeca – Stadscentrum – Verweven in centrum | Beide organisaties in het gebouw beschikken over aantrekkingskracht op bezoekers. De winkelstraat kan daar van profiteren, maar andersom kunnen ze elkaar ook versterken. De zichtbaarheid van het gebouw is beperkt.  |
| Deinze – Gent 11 | Retail – Kenwinkelgebied – Niet verweven    | Het gebouw ziet er verouderd uit. De straat is erg levendig met een mix van wonen en werken. De combinatie van autoverkeer én winkelstraat zorgt voor onveilige situaties.   |
| Deinze – Gent 12 | Retail – Kernwinkelgebied – Niet verweven   | Het winkelcentrum (Driepoort) is recent (her)ontwikkeld en kent een hoogwaardige uitstraling. Het gehele gebied heeft een impuls gekregen door de grootschalige investeringen.   |
| Deinze – Gent 13 | Horeca – Stadscentrum – Verweven in centrum | Beide organisaties in het gebouw beschikken over aantrekkingskracht op bezoekers. De naastgelegen winkelstraat kan daar van profiteren, maar andersom kunnen ze elkaar ook versterken. De zichtbaarheid van het gebouw is beperkt.   |
| Deinze – Gent 14 | Services – Uitvalsweg – Niet verweven       | Er treden momenteel geen knelpunten op. De N43 is recent opgeknapt waardoor de uitstraling van het gebied is verbeterd. Er is sprake van een hoge leegstand in het gebied.   |
| Deinze – Gent 15 | Services uitvalsweg – verweven in pand      | Bedrijf voorziet groei in de komende jaren en zal op zoek gaan naar een ruimere kantoorlocatie. Voorkeur gaat uit naar een centraal gelegen kantorencomplex. Bedrijventerrein wordt niet uitgesloten op dit moment.  |
| Deinze – Gent 16 | Services uitvalsweg – verweven in pand      | De huidige locatie is een voorkeurslocatie omdat er sprake is van een publieksfunctie. Er zijn geen beperkingen aan de locatie naar voren gekomen.   |

Bedrijven in detailhandel, horeca en diensten zijn op zoek naar een dynamische omgeving en vinden dit vooral in centrumgebieden waar sprake is van verweving van functies. In het centrum lijken verschillende functies elkaar tegelijkertijd ook in de weg te zitten. Met name het vrachtverkeer afkomstig van industriële bedrijvigheid zorgt voor onveilige situaties, bijvoorbeeld wanneer vrachtwagens een winkelstraat met terrassen passeren.

#### 5.2.4 Resultaten interviews in Hasselt-Kiewit

De resultaten zijn weergegeven op basis van de locatiebeschrijvingen en de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik.

Tabel 111. Resultaten interviews in case gebied Hasselt-Kiewit op basis van de locatiebeschrijvingen

| <b>Bedrijf</b>     | <b>Categorie – Vestigingsmilieu – Verwevenheid</b> | <b>Locatiebeschrijving</b>   |
|--------------------|--|--|
| Hasselt – Kiewit 1 | Services – Bedrijventerrein – verweven in woonwijk | Het reparatiebedrijf is op verzoek gemeente enkele jaren geleden vanuit centrum verhuisd naar de huidige locatie en voorziet nu problemen met omwonenden. Het is nu gelegen naast de A13 en vlakbij het treinstation van Hasselt.  |
| Hasselt – Kiewit 2 | Manufacture - Bedrijventerrein – niet verweven     | Betreft een grote drukkerij (20 fte) op bedrijventerrein langs grote weg in Hasselt. De werkzaamheden betreffen alle soorten drukwerken, o.a. posters, vellen- en rotatiedrukwerken. De locatie is beoordeeld als prima en is in eigendom. Het bedrijf groeit en bloeit. Het bedrijf is elders ontstaan. Voorheen gevestigd in Hasselt, vanuit centrum naar bedrijventerrein verplaatst.     |
| Hasselt – Kiewit 3 | Wholesale- Bedrijventerrein – niet verweven        | Het bedrijf levert verschillende horecabenoedigheden aan bedrijven en heeft naast groothandel ook een winkel. Het pand is gelegen op een oud bedrijventerrein en zit daar al vele jaren. Het bedrijf zou echter liever op een van de nieuwe goed bereikbare locaties zitten. De vestiging benut momenteel de maximale capaciteit. Uitbreiding van het bedrijf gebeurt op andere vestigingen. |
| Hasselt – Kiewit 4 | Construction- Bedrijventerrein – niet verweven     | Een bouwbedrijf met een kavel van circa 5.000 m <sup>2</sup> . Zit al 30 jaar op de huidige locatie (toen het bedrijf in eigendom kwam). Door activiteiten in dakwerken, renovatie en nieuwbouw is ruimte nodig voor tijdelijke opslag van bouwmaterialen. Het bedrijventerrein op sommige delen sterk verouderd. Op verschillende plaatsen zijn investeringen gepleegd.                     |
| Hasselt – Kiewit 5 | Wholesale- Bedrijventerrein – niet verweven        | Groothandel gevestigd op oud en verouderd bedrijventerrein (De Kiewit). Oud pand dat van oudsher (jaren 70) al in gebruik genomen is. Content met de huidige situatie en niet op zoek naar een andere locatie of uitbreiding van de huidige locatie. Bedrijfswoning aanwezig op zelfde kavel.  |
| Hasselt – Kiewit 6 | Services - Bedrijventerrein – verweven in woonwijk | Kantoor en showroom gevestigd op een strategische locatie nabij de snelweg A13 en het treinstation Hasselt. Het kleine bedrijventerrein bevindt zich naast een oprukkende woonwijk. Het bedrijf heeft nog enkele andere vestigingen in Vlaanderen. Gebouw is nog relatief nieuw (2015) en voldoet aan alle vereisten. In totaal werken er 30 mensen bij het bedrijf (5 op deze vestiging).   |

De geïnterviewde bedrijven in Hasselt-Kiewit zijn overwegend gevestigd op een bedrijventerrein. De bedrijven hebben een beperkte behoefte aan verweving met andere functies. Een aantal bedrijven is ontstaan in een centrumgebied en door ruimtegebrek verhuisd naar een bedrijventerrein. Enkele bedrijven ondervinden ook nu een gebrek aan toekomstige ontwikkelruimte, met name op meer verouderde bedrijventerreinen. Deze veroudering wordt ook in de hand gewerkt door een gebrek aan investeringen door bedrijven, waardoor het gebied in een negatieve spiraal lijkt te komen.

Tabel 112. Resultaten interviews in case gebied Hasselt-Kiewit op basis van de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik.

| <b>Bedrijf</b>     | <b>Categorie – Vestigingsmilieu – Verwevenheid</b> | <b>Relatie tot beleid</b>   |
|--------------------|--|---|
| Hasselt – Kiewit 1 | Services – Bedrijventerrein – verweven in woonwijk | Het familiebedrijf ziet graag de overheid meedenkt in het aanbieden van oplossingen om de overlast voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden.   |
| Hasselt – Kiewit 2 | Manufacture - Bedrijventerrein – niet verweven     | Het bedrijf ziet ruim voldoende toekomstpotentie op de huidige locatie. De nabijheid van klanten is hierbij belangrijk. Bij verdere groei biedt de locatie weinig mogelijkheden tot uitbreiding.                |
| Hasselt – Kiewit 3 | Wholesale- Bedrijventerrein – niet verweven        | Het bedrijf heeft er belang bij dat er voldoende mogelijkheden zijn voor verplaatsing naar een bedrijventerrein indien het bedrijf er klaar voor is. Niet alleen kavels achteraf, maar ook goede zichtlocaties. |
| Hasselt – Kiewit 4 | Construction- Bedrijventerrein – niet verweven     | Bedrijf zit prima op huidige locatie en voorziet geen vertrek in de komende jaren. Uitstraling van de opslaglocatie is rommelig en draagt niet bij aan een verzorgde uitstraling van het bedrijventerrein.      |
| Hasselt – Kiewit 5 | Wholesale- Bedrijventerrein – niet verweven        | Enige mogelijke knelpunt is de beperkte parkeermogelijkheid op het eigen terrein. Geen parkeervakken aanwezig. Niet bekend of er sprake is van een parkeernorm op eigen grond in Vlaanderen.                    |
| Hasselt – Kiewit 6 | Services - Bedrijventerrein – verweven in woonwijk | Bedrijf geeft aan dat het aanvragen van een milieuvergunning vaak tot commotie leidt. Ook andere bedrijven geven dit aan. Het proces zou soepeler moeten verlopen in de toekomst.                               |

Bedrijven geven aan graag op de huidige locatie te blijven, indien er voldoende ontwikkelruimte is. De ontwikkelruimte wordt beperkt door verschillende zaken: ruimtegebrek, omwonenden, gebrek aan zichtlocaties, onvoldoende parkeermogelijkheden en problemen met milieuvergunning. Bedrijven ervaren dat de overheid in sommige situaties onvoldoende meedenken met de problemen die de bedrijven ervaren. De economische potentie van de locaties wordt daarom vaak onvoldoende benut.

### 5.2.5 Resultaten interviews in Wijnegem-Malle

De resultaten zijn weergegeven op basis van de locatiebeschrijvingen en de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik.



Tabel 113. Resultaten interviews in case gebied Wijnegem-Malle op basis van de locatiebeschrijvingen

| Bedrijf            | Categorie – Vestigingsmilieu – Verwevenheid   | Locatiebeschrijving  |
|--------------------|---|--|
| Wijnegem – Malle 1 | Retail – Open gebied – Niet verweven          | Het familiebedrijf is gevestigd op drie locaties. Deze locatie verkoopt de (streek)producten die op een milieuvriendelijke manier geteeld worden. Veel vast klanten die de producten verkiezen boven de supermarkt (Delhaize zeer nabij). Pand is gelegen aan een drukke weg waar in de ochtend en avond filevorming optreedt. Geen probleem voor bedrijf omdat het ook een goede zichtlocatie is. Voor de aanvoer van producten is een eigen vrachtwagen beschikbaar die 1 of 2 keer per week langskomt.  |
| Wijnegem – Malle 2 | Wholesale– Bedrijventerrein – Niet verweven   | De vestiging betreft een opslagloods voor kunst en antiek. Er vindt geen bewerking of reparatie plaats. De loods wordt gehuurd van het naastgelegen productiebedrijf. De locatie is van tijdelijke aard (circa 7 jaar). Op dit moment is de helft van de loods in gebruik.   |
| Wijnegem – Malle 3 | Retail– Kernwinkelgebied – Verweven in pand   | De bakkerij is in 2001 verhuisd naar de huidige locatie, het voormalige pand heeft een renovatie ondergaan. De bakker is in omvang driemaal verdubbeld en heeft een heel vernieuwd systeem voor een bakkerij. Ook heeft diezelfde bakker sinds enkele jaren een vestiging in het shoppingcenter van Wijnegem.  |
| Wijnegem – Malle 4 | Manufacture– Bedrijventerrein – Niet verweven | Grote locatie/werf (waarvan een deel nieuwbouw) gericht op het realiseren van (aluminium) oplossingen voor de Europese binnenscheepvaart. Producteren niet op risico maar op bestelling voor klanten in geheel Europa. Op de locatie is uitbreidingsruimte aanwezig. Locatie is gelegen aan het Albert kanaal en geschikt voor laden/lossen van binnenvaart. Circa 70 werkzame personen, waarvan 60 in productie. Bereikbaarheid van de locatie is beperkt per vrachtwagen, maar dat vormt geen probleem omdat de logistiek voornamelijk per binnenvaart is georganiseerd. |
| Wijnegem – Malle 5 | Manufacture– Bedrijventerrein – Niet verweven | Grote producent van transformatoren voor verschillende industriële, o.a. liften en elektrische laadpunten. Focus op energiebesparende oplossingen. Productie volledig in Wijnegem. Voor het bedrijf is de locatie nog steeds geschikt. Verplaatsing wordt niet overwogen. Aangrenzend aan de productiehal staan nog twee loodsen leeg. Bedrijf is in 2013 afgesplitst van het moederbedrijf.   |
| Wijnegem – Malle 6 | Construction– Uitvalsweg – Niet verweven      | Producent van (metalen) scheidingswanden, lockers en garderobekasten en magazijninrichting. Al 25 gevestigd op de huidige locatie en daar ook groei doorgemaakt. Ligging dicht tegen de Turnhoutsebaan in een woon-werkomgeving.   |
| Wijnegem – Malle 7 | Manufacture– Bedrijventerrein – Niet verweven | Zeer grote producent van prefab gebouwen van staal voor industriebouw, agricultuur en sport/leisure. Operatie wereldwijd (14 filialen) met ontwerp, productie, transport, installatie/bouw en service. Logistiek via binnenvaart (80%) en per vrachtwagen (20%). Locatie in Wijnegem is het wereldwijde hoofdkwartier.   |
| Wijnegem – Malle 8 | Services– Uitvalsweg – verweven in pand       | Ontwikkelaar van apps, bestaat sinds twee jaar. Gevestigd langs een uitvalsweg in een oude fabriek uit begin 20e eeuw. In het pand zijn vijf bedrijven gevestigd. Bedrijf is afkomstig uit het centrum van Antwerpen (huidige personeel komt hier nog steeds vandaan). Huidige locatie is goedkoper en geeft meer vrijheid om ook meerdere klanten te ontvangen. Bereikbaarheid van de locatie is in dat opzicht een belangrijk argument. Keuze voor het pand heeft deels te maken met de 'vintage' uitstraling die past bij het creatieve bedrijf.                        |

Veel productiebedrijven in Wijnegem-Malle zijn gevestigd op een locatie waar ook verschillende andere functies aanwezig zijn, zoals wonen en retail. Er is echter geen sprake van verweving en functies lijken elkaar ook niet in de weg te zitten. Het gebied aan het Albert kanaal kenmerkt zich door een dergelijke verrassende mix aan functies. De ontsluiting van het gebied is beperkt, maar dit vormt geen groot probleem omdat een groot deel van de logistiek via de binnenvaart is georganiseerd. Opvallend is ook de ontwikkelaar van apps aan de andere zijde van het kanaal, gevestigd in een voormalige fabriek die nu dienst doet als bedrijfsverzamelgebouw.

Tabel 114. Resultaten interviews in case gebied Wijnegem-Malle op basis van de (potentiële) mate tot effectief ruimtegebruik.

| Bedrijf            | Categorie – Vestigingsmilieu – Verwevenheid   | Categorie    | Relatie tot beleid  |
|--------------------|---|--------------|---|
| Wijnegem – Malle 1 | Retail – Buitengebied – Niet verweven         | Retail       | Bedrijf is nu twee jaar op de locatie gevestigd en heeft voldoende ruimte om nog verder door te groeien. Er spelen geen zaken in relatie tot beleid.  |
| Wijnegem – Malle 2 | Wholesale– Bedrijventerrein – Niet verweven   | Wholesale    | Het gebied is sterk in ontwikkeling. Een aantal grote productiebedrijven zijn hier ook gevestigd. Alle bedrijven investeren in de kwaliteit van het gebied. De locatie heeft dus, met de ligging aan het water, toekomstpotentie. Woningbouw is relatief dicht bij het gebied gelegen.                  |
| Wijnegem – Malle 3 | Retail– Kernwinkelgebied – Verweven in pand   | Retail       | Bedrijf heeft belang bij een centrale ligging en een goede bereikbaarheid voor consumenten. Geen mogelijke knelpunten waargenomen.  |
| Wijnegem – Malle 4 | Manufacture– Bedrijventerrein – Niet verweven | Manufacture  | Bedrijf is content met de huidige locatie. Er is nog ruimte voor uitbreiding op de locatie. Verplaatsing van grote aluminium platen gaat deels via de openbare weg (mogelijk veiligheidsprobleem).  |
| Wijnegem – Malle 5 | Manufacture– Bedrijventerrein – Niet verweven | Manufacture  | Het bedrijf is direct gelegen tegen een woonwijk. Bewoners ervaren geen overlast volgens het bedrijf. Dagelijks worden er 2-3 vrachten aan- en afgevoerd. Bedrijf ervaart geen knelpunten. Op basis van de bedrijfskenmerken is vestiging op een bedrijventerrein een optie.                            |
| Wijnegem – Malle 6 | Construction– Uitvalsweg – Niet verweven      | Construction | Qua bedrijfskenmerken past het bedrijf goed op een bedrijventerrein. Verplaatsing van alle productiefaciliteiten en realiseren van nieuwbouw is naar verwachting financieel niet haalbaar om het bedrijf te kunnen voortzetten.   |
| Wijnegem – Malle 7 | Manufacture– Bedrijventerrein – Niet verweven | Manufacture  | Op dit moment geen intentie tot uitbreiding van productie-eenheden. Er is een groot netwerk van toeleveranciers, dealers en bouwbedrijven (uit de regio) opgebouwd. Het enige knelpunt op dit moment heeft te maken met de parkeergelegenheid voor personeel. Bij verdere groei is er geen ruimte meer. |
| Wijnegem – Malle 8 | Services– Uitvalsweg – verweven in pand       | Services     | Bedrijf zou het liefst in Antwerpen zitten, maar dit is niet mogelijk in combinatie met een goede bereikbaarheid. Er is op termijn wel behoefte aan een meer levendige en inspirerende omgeving.  |

De geïnterviewde bedrijven zijn niet gevestigd op een locatie die puur als bedrijventerrein functioneert. In de gebieden zijn verschillende functies aanwezig. De dynamiek is er groot en de ontwikkeling is erg organisch. Er lijkt weinig sturing vanuit de overheid aan te pas te komen, dit komt het gebied ten goede. Echter, vallen ook een aantal situaties op waarbij functies elkaar in de toekomst kunnen verstoren. Erg lijkt een rol voor de overheid weggelegd om dit in de gaten te houden.

### 5.2.6 Belangrijkste resultaten uit interviews

Interviews met in totaal 35 bedrijven hebben plaatsgevonden in de pilotgebieden Aalst-Herzele, Deinze-Gent, Hasselt en Wijnegem-Malle. Zes bedrijven hadden geen belangstelling om mee te werken. De overige bedrijven leverden matig tot redelijk compleet de gevraagde informatie. Meermalen werd genoemd dat er beperkte beschikbaarheid van tijd was in combinatie met beperkte belangstelling voor de materie. Er was eigenlijk geen sprake van expliciete onwil, respondenten hebben veelal ruimte geboden om via e-mail nog nadere informatie te verkrijgen.

Het bleek lastig bedrijven te committeren aan een gesprek van een uur over een onderwerp waarvoor zij de urgentie slechts in beperkte mate ervaren. Er zijn tal van redenen waarom bedrijven bezwaar aanvoerden om hieraan mee te werken, waarvan gebrek aan tijd bij uitstek de belangrijkste gemene deler is. De interviews vonden plaats op verspreide locaties in de pilootgebieden, allemaal in stedelijk gebied. Typering van de locaties heeft plaatsgevonden aan de hand van vier vestigingsmilieus: bedrijventerrein, centrumgebied, uitvalswegen (steenwegen) en woongebieden. In fysieke verschijningsvorm was er sprake van een uiteenlopende locaties, zoals:

- Economische activiteit op de begane grond (in de plint) van vastgoed met meerdere bouwlagen met op de verdiepingen woonfunctie of andere (niet nader geïdentificeerde) functies. Deze verdeling is er zowel in bestaand vastgoed als in nieuwbouwprojecten. De economische activiteit betreft veelal dienstverlening (kantoren, zorgfuncties), retail of horeca.
- Losstaande bebouwing met een combinatie van economische activiteiten en wonen.
- Losstaand vastgoed met een combinatie van economische activiteiten, bijvoorbeeld productiehal en kantoor.
- Economische activiteiten van oudsher op een (destijds solitaire of monofunctionele) locatie, die inmiddels verkleurd en verweven is. Komt in binnensteden en aan waterwegen voor, in de vorm van oude fabrieken.
- Ook omgekeerd komt voor: oude pakhuizen en dergelijke, die in recente jaren (na een periode van leegstand en verpaupering) zijn herontwikkeld tot economische dan wel gemengde locaties.

De geïnterviewde bedrijven zijn allemaal gevestigd op een monofunctionele locatie (bedrijventerrein of woongebied) of op een verweven locatie (centrum of toegangsweg). Ook op de monofunctionele locaties is er vaak sprake van enige verweving, maar is bij uitstek één functie dominant.

Belangrijke overwegingen voor bedrijven om te kiezen voor de locatie waar ze zitten, hebben te maken met:

- ligging/locatie ten opzichte van afzetmarkt, waarbij nabijheid en bereikbaarheid (via snelweg of water) belangrijke factoren zijn;
- bereikbaarheid voor klanten, in de zin van infrastructuur, doorstroming en parkeermogelijkheden op de locatie;
- nabijheid van toeleveranciers, eveneens in de zin van infrastructuur en doorstroming op de wegen;
- nabijheid van het personeel en arbeidspotentieel, in de zin dat (het meeste) personeel nabij de vestiging een prettige woonomgeving heeft dan wel kan vinden (met goed aanbod en goede voorzieningen).

Daarnaast spelen ook andere overwegingen een rol. Regelmatig is de locatie 'historisch' tot stand gekomen. Voorbeelden daarvan zijn de oude fabrieken in centra (o.a. meelfabriek in Aalst en in Deinze) en opvallende bedrijven in (nu veelal) monofunctionele woongebieden (voorbeeld meelfabriek in woonwijkje langs weg Aalst-Herzele). Ook prijs (van vastgoed of grond) speelt een rol, evenals de mogelijkheden die een locatie biedt voor bijvoorbeeld groei/intensivering en combinaties van functies/verweving.

In onderstaande twee figuren worden grofweg enkele illustraties en conclusies op hoofdlijnen toegelicht voor de sectoren en voor de typen vestigingsmilieus.

| Categorieën (groteweg) | Industrie  | Handel  | Services  | Retail/horeca/leisure  |
|------------------------|--|---|---|--|
|                        | 12   | 11  | 12  | 10   |
|                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veelal op bedrijventerrein en dan wel van oudsher op een gemengde locatie</li> <li>• Geen streven naar verweving</li> <li>• Bedrijfsvoering gaat vaak gepaard met activiteiten die beperkt matchen met functies als wonen en recreatie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op alle typen locaties terug te vinden</li> <li>• Geen bezwaren tegen verweving. Afhankelijk van type bedrijf kan het juist voordelig zijn c.q. aantrekkelijk</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op alle typen locaties terug te vinden. In het bijzonder in centra, woonwijken en langs steenwegen</li> <li>• Geen bezwaren tegen verweving. Afhankelijk van type bedrijf kan het juist voordelig zijn c.q. aantrekkelijk</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooral veel te vinden in centra en langs steenwegen.</li> <li>• Veel versnippering in locatievoorkeuren. Heeft te maken met typen etablissement (doelgroepen en segmenten) en met jaar van vestiging (recente vestiging is vaak gebaseerd op andere overweging dan 'van oudsher').</li> <li>• Typen milieus eigenlijk altijd hoge mate van verweving</li> </ul> |

Figuur 74. Belangrijkste resultaten uit interviews inzake kansen verweving bij sectoren

| Vestigingsmilieus | Centrum  | Uitvalswegen/ solitair  | Bedrijventerrein  | Woonwijk  |
|-------------------|--|---|---|---|
|                   | 15   | 11  | 8   | 11  |
|                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Veelal kantoren, retail, horeca, leisure (o.a. winkels, services, evenementterrein)</li> <li>▶ Andere typen bedrijvigheid van oudsher zo gegroeid en veelal niet 'nieuw' voor centrum gekozen</li> <li>▶ Verweving bijna vanzelfsprekend in centra: veel wonen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grote mate van menging van typen bedrijvigheid en van verweving met andere functies</li> <li>• Ruimtegebruik loopt enorm uiteen, van zeer intensief bebouwd (in de loop der jaren naar optimale benutting) tot zeer extensief</li> <li>• Bedrijven zijn veelal zeer tevreden over de locatie, langs een steenweg met vaak relatief goede bereikbaarheid</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monofunctionaliteit meer dan elders</li> <li>• Oude bedrijventerreinen niet per definitie ideale locatie, door latere verstedelijking zijn andere terrein inmiddels (veel) beter gesitueerd</li> <li>• Verder veelal naar tevredenheid.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veelal kantoren, praktijk (aan huis), winkels: geen problemen en prima type verweving</li> <li>• Echter soms ook grotere bedrijven c.q. aan elkaar grenzende milieus (bijvoorbeeld wonen en bedrijventerrein): daar ontstaan wel problemen. Overlast in beide richtingen en onvrede over de nabijheid van de ander.</li> </ul> |

Figuur 75. Belangrijkste resultaten uit interviews inzake kansen verweving in vestigingsmilieus

In de interviews is op zoek gegaan naar antwoord op de vraag: hoe productief (in termen van economische activiteiten) wordt de ruimte gebruikt en wordt het economisch potentieel goed benut? Voorlopig beeld is dat bedrijven (gebruikers van de locaties) een intrinsiek belang hebben de beschikbare ruimte zo effectief en efficiënt mogelijk te gebruiken. In centrumgebieden is dat bij uitstek het geval, evenals in woongebieden (waar economische activiteit veelal een nevenfunctie is en niet dominant). Met name op (dominante) economische locaties zijn er voorbeelden te vinden waarin de ruimteproductiviteit kan worden vergroot. In deze gevallen heeft een bedrijf ervoor gekozen veel ruimte in te nemen die (wellicht) later nog zal worden gebruikt bij groei van het bedrijf dan wel voor andere functies. Tegelijkertijd zijn dit ook de locaties waar voorbeelden te vinden zijn van bedrijven die volledig 'vast' zitten en niet verder kunnen groeien vanwege het gebrek aan ruimte.

Parameters om bedrijven te beïnvloeden hun ruimte zo optimaal mogelijk te benutten zijn o.a.: prijs, bereikbaarheid, omvang, groeiomogelijkheden, flexibiliteit, imago. De interviews leveren verhalen met mogelijke handvatten op. Onder meer:

- Ook grotere bedrijven kunnen succesvol zijn op een verweven locatie.
- Flexibiliteit in het (toegestane) gebruik van de ruimte en de mogelijkheden voor ontwikkelingen in de toekomst vergroten de aantrekkelijkheid van verweven locaties.
- Beter inzicht in beschikbaar aanbod vergroot de kansen van (afname van) verweven aanbod (nu hebben gemeentes daar beperkte invloed op want zij zijn geen eigenaar).
- Betere communicatie kan het imago van verweven locaties vergroten.

## 5.3 CASE STUDIES: STIMULEREN MULTIFUNCTIONEEL RUIMTEGEBRUIK

Op basis van drie uitgewerkte case studies van individuele bedrijven kijken we in deze paragraaf naar mogelijke beleidsacties om bedrijven te stimuleren tot multifunctioneel ruimtegebruik. Elke case bestaat uit een beschrijving van de economische activiteiten en het vestigingsmilieu van het bedrijf, het vraagstuk in multifunctioneel ruimtelijkgebruik waarvoor het bedrijf staat en mogelijke opties voor beleid om daarop in te spelen. De cases zijn van bedrijven uit de case gebieden, maar zijn verder anoniem.

### 5.3.1 Case 1: Kleinschalig productiebedrijf Tricolast (voorbeeld verweving op perceel)

De eerste case is een kleinschalig productiebedrijf van technische apparatuur dat midden in het centrum is gelegen. Het bedrijf is gevestigd op de begane grond van een drukke straat, bovenin het pand bevinden zich appartementen. Het is een familiebedrijf dat in de afgelopen jaren stabiel is gegroeid en nu 10-20 werkzame personen telt. Het bedrijf produceert voor afnemers wereldwijd.

Het bedrijf overweegt om de stap te maken naar een bedrijventerrein, omdat de huidige locatie niet groot genoeg meer is. De meerwaarde van een bedrijventerrein ten opzichte van de huidige locatie is beperkt. De stap is daarom dus niet eenvoudig. De meerwaarde van een bedrijventerrein dient door beleid dus groter gemaakt te worden.

#### *Beleidsopties*

Het bedrijf bevindt zich op dit moment in een verweven gebied. De afweging in te nemen beleidsacties start bij de vraag van de lokale overheid of het al dan niet jammer is als het bedrijf uit het verweven gebied vertrekt. Daarna kan er op verschillende ruimtelijke schaalniveaus naar het vraagstuk worden gekeken.

Op perceelniveau kijken we enerzijds naar een mogelijke oplossing op de locatie zelf: is uitbreiding in het pand mogelijk, bijvoorbeeld door een bovenliggend appartement bij de bedrijfslocatie te trekken of het pand te verhogen? Is er ruimte van nabij liggende eigenaren deelbaar? Kan het ruimtegebruik van het bedrijf worden verkleind? Anderzijds is de vraag of er een oplossing op een andere locatie mogelijk is (bijv. conform LaboXX). Indien er wordt gekozen voor een verhuizing, is de vraag wat er moet gebeuren met de oude locatie. Kun je partners vinden die mee willen doen in een herontwikkelingsproject? Binnen gemeenten is duidelijkheid nodig over welke locaties beschikbaar zijn en over wie welke acties oppakt.

Op het niveau van wijk/dorp/stad is de vraag of er aanbod is van beschikbare ruimten van voldoende omvang om bedrijven in verweeft gebied te faciliteren? Volgens Deinze is er veel leegstand in de gemeente. Er is dus

misschien ruimte, maar de vraag is of deze ruimte geschikt is of geschikt gemaakt kan worden. Wil je versnipperd verweven stimuleren, of geclusterd?

Op regionale schaal is een mogelijke beleidsactie dat dit soort bedrijven worden uitgesloten op bedrijventerreinen, zodat ze beter gaan zoeken binnen de verweven locaties.

### 5.3.2 Case 2: groot- en detailhandel (voorbeeld geen verweving)

De tweede case is een winkel en groothandel in horecabenoedigheden, met meerdere vestigingen in België. Deze vestiging van het bedrijf is al vele jaren gevestigd op een oud bedrijventerrein. Het bedrijf zou echter liever deze vestiging verplaatsen naar een nieuwe, goed bereikbare locatie. De huidige vestiging benut momenteel de maximale capaciteit, uitbreiding van het bedrijf gebeurt op andere vestigingen. Het bedrijf heeft er belang bij dat er voldoende mogelijkheden zijn voor verplaatsing naar een bedrijventerrein indien het bedrijf er klaar voor is. Niet alleen kavels achteraf, maar ook goede zichtlocaties.

#### *Beleidsopties*

Als het bedrijf in kleinhandelsfunctie wilt uitbreiden, dan kan het gewoon in linten worden gehouden. Het stappenplan zoals beschreven in het voorbeeld van Case 1 kan worden gebruikt. Het belang van het gebruik van de beschikbare voorraad dient dan voorop te staan. In elke stap kan proactief of reactief opgetreden worden met beleidsacties. Dat vraagt telkens een ander instrumentarium. De eerste vraag is dan: wat is er mogelijk op de huidige locatie? Hoe kunnen economische activiteiten op de huidige locatie worden uitgebreid? RUPS zijn te weinig flexibel om bijvoorbeeld een bijkomende verdieping of grotere bouwoppervlakte op het perceel mogelijk te maken. Dat komt door de interpretatie van het gelijkheidsbeginsel, waardoor RUPS worden vernietigd door de Raad van State. Wat mogelijk is voor één bedrijf op een KMO zone, moet voor alle bedrijven mogelijk zijn. Daardoor is het zeer moeilijk om bijvoorbeeld te stellen: één broodjeszaak of crèche op een bedrijventerrein is toegestaan, maar we willen er niet meer.

In Limburg is het prijsverschil tussen bedrijventerreinen en zichtlocaties laag. De restwaarde van het bestaande gebouw is klein en er is geen schaarste. Daarom zal het bedrijf eerder geneigd zijn om te verhuizen dan om ter plaatse te investeren. Hetzelfde bedrijf zal waarschijnlijk in Mechelen een andere strategie kiezen dan in Limburg. Dit is een goed voorbeeld om aan te tonen wat het effect is van schaarste en druk op de grondprijzen. Ook daarvoor is een aangepast instrumentarium nodig.

Ten tweede moet er worden gekeken of er geherlokaliseerd kan worden: wat is er mogelijk in dezelfde omgeving? Ten derde, als er wordt gekozen voor een verhuizing, is de vraag wat er moet gebeuren met de bestaande pand?

### 5.3.3 Case 3: Zakelijke dienstverlening (voorbeeld verweving in pand)

Case 3 betreft een bedrijf in de IT-branche gericht in de zakelijke dienstverlening. Het bedrijf is gevestigd langs een uitvalsweg in een oude fabriek uit begin 20e eeuw. In het pand zijn vijf bedrijven gevestigd. Het bedrijf is afkomstig uit het centrum van een grotere stad (het huidige personeel woont daar nog steeds), met bereikbaarheid als belangrijke reden voor de verhuizing. De huidige locatie is goedkoper en geeft meer vrijheid om ook meerdere klanten te ontvangen. De keuze voor het pand heeft voor een deel te maken met de 'vintage' uitstraling die past bij het creatieve bedrijf. Het bedrijf zou desondanks toch het liefst in de grotere stad gevestigd zijn, maar dit is niet mogelijk in combinatie met een goede bereikbaarheid. Er is op termijn wel behoefte aan een meer levendige en inspirerende omgeving.



## Beleidsopties

Het bedrijf is een dienstverleningsbedrijf, en is inmiddels gegroeid. Het bedrijf denkt dat kleinere startup maakbedrijven (of recycling bedrijven) wellicht meer geschikt zouden zijn voor het herbestemde industriële pand waar het bedrijf nu zit. Het bedrijf kan wel als voorbeeld worden gebruikt als een typisch bedrijf dat geschikt/waardevol is om gevestigd te worden in verweven gebied.

De vraag is of je stadsgebieden geschikt kan maken voor dergelijke bedrijven? Het bedrijf zou graag naar een nieuwe locatie in de grotere stad verhuizen, waar woon/werkcombinaties mogelijk zijn en waar meerdere startups en innovatieve bedrijven beoogd zijn. Waarschijnlijk is de prijs echter te duur. De vraag is dan hoe een dergelijke ontwikkeling kan worden gestimuleerd? Het advies aan lagere overheden is om in het bedrijfshuisvesting beleid altijd rekening te houden met de specifieke eisen die verschillende bedrijven hebben. Dit kan middels ruimtelijke instrumenten:

- Het bestemmen van specifieke terreinen voor een bepaald soort bedrijven, of het investeren in de aantrekkelijkheid van de locatie. In het kader van LaboXX kunnen locaties ontwikkeld worden, die voldoen ('ontwikkelbeleid'). De vraag is hoe je ervoor zorgt dat voor bepaalde categorieën van bedrijven of voor bedrijven in een bepaalde fase, bedrijfslocaties betaalbaar blijven? Je kunt bijvoorbeeld ontwikkelaars verplichten in panden bepaalde verdiepingen te maken, of een bepaald segment zelf aanbieden, of pre-financieren (met behulp van ontwikkelmaatschappij)? Hierover is bewustzijn nodig.
- Een andere mogelijke beleidsactie is gebruik van het prijsmechanisme. Hiermee is in Segmentatie II ook gewerkt. Op steenweglocaties (Randstedelijke locaties) veel detailhandelzones (beleid Vlaanderen). Hier zou dit bedrijf ook in passen. Wellicht kunnen daar met aanpassing van dit zonebeleid ook mogelijkheden worden gecreëerd? De vraag is wel af in hoeverre dit type beleid nu al realistisch is. Momenteel krijg je overheden hiervoor nog niet in beweging, omdat de schaarste nog niet voldoende is.

## 6 VOORSTEL BELEIDSHANDVATEN VOOR OVERHEIDSSTURING

In dit hoofdstuk wordt gezocht naar werkdefinities die toepasbaar zijn op het ruimtelijk-economisch functioneren van bedrijven. Daarnaast wordt nagegaan wat de kansen en problemen zijn die verband houden met deze termen. Het doel van dit hoofdstuk is om de overheden handvaten aan te reiken om veranderingen in de economische ruimte te plannen en te beoordelen, en om zo de verweving van economische activiteiten met andere activiteiten, te kunnen stimuleren.

### 6.1 BELEIDSDOELEN OVERHEDEN INZAKE KANSEN VERWEVING

#### 6.1.1 Vertrekpunt beleidsdoelen

Het vertrekpunt van dit hoofdstuk zijn de doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelprincipes zoals omschreven in het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen 2016, de opmaat voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (welke het huidige Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gaat vervangen). Een belangrijk uitgangspunt is dat **bestaand ruimtebeslag beter en intensiever wordt gebruikt** waarmee de druk op de open ruimte wordt vermindert. 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. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in de Vlaamse steden en dorpen.

Een probleemstelling en aanleiding van de eerste, conceptuele verkenning “Segmentatie van werklocaties Vlaanderen”, was een differentiatie van bedrijventerrein die moeilijk aansluit bij het functioneren van bedrijven. De aangedragen oplossingsrichting is segmentering van werklocaties en goede, vraaggerichte profilering. Een belangrijk gegeven en uitgangspunt is dat **80% van de bedrijven gevestigd in Vlaanderen, niet gesitueerd is op bedrijventerreinen, maar in verweven gebieden** (op niet-officiële locaties). Ook zijn bedrijven in toenemende mate op zoek naar verschillende ruimtelijke kwaliteitsniveaus (marktvrage), wordt geconcludeerd in Segmentatie I. Daarnaast zijn verweven, gemengde stedelijke gebieden gewenst vanuit aantrekkelijkheid en leefbaarheid (doelstellingen overheid en maatschappij). Dit zijn goede aanleidingen om de mogelijkheden van stimulerend beleid voor verweving verder uit te werken. Uitgangspunt is scheiden wat moet, mengen waar kan.

In de herziene RSV van 2011 is de beleidsrichting ten aanzien van verweven gebieden al duidelijk neergezet: voor stedelijk gebied staan uitgangspunten opgenomen met betrekking tot het bundelen van functies en gericht verweven, en voor het buitengebied geldt het uitgangspunt “het verweven van de belangrijke structurerende elementen vanuit een integrale, samenhangende visie op de ruimte”. Echter, Vlaanderen kent momenteel nog geen specifiek beleid en/of instrumentarium voor het stimuleren van de vestiging van bedrijvigheid buiten de werklocaties op bedrijventerreinen. Het advies is om een verdere uitwerking van segmentatie op verwevenheid te baseren.

De complexiteit van verweven locaties vraagt om aanvullend, toegesneden instrumentarium, niet alleen vanuit de ruimtelijke ordening, maar juist **in combinatie met instrumentarium van andere beleidsvelden** (zoals woonbeleid, sociale economie en innovatie). Het gaat niet alleen om de beschikbaarheid van een (rigide) beleidsinstrumentarium, maar ook om instrumentarium dat stimulerend werkt. Daarnaast zijn **verschillende vormen van overheidssturing** nodig voor een optimaal effect.

#### 6.1.2 Aandachtspunten bij stimulering van verweving

Er vallen een aantal aandachtspunten te benoemen waar in de verdere uitwerking van overheidsrollen, beleid en instrumentarium t.b.v. stimulering van verweving rekening moet worden gehouden.

Een eerste aandachtspunt is dat er een interactie is tussen werklocaties op bedrijventerreinen en verweven werklocaties: lage prijzen op bedrijventerreinen en de speculatie met locaties op verweven locaties zet de kans op verweving onder druk. Zolang er geen gericht toelatingsbeleid is op werklocaties op bedrijventerreinen, zal dit verwevenheid tegen werken. Een goed uitgewerkt RUP en vergunningen (zoals milieuvergunningen) zijn sturingsinstrumenten waarmee ongewenste ontwikkelingen onmogelijk kunnen worden gemaakt.

Een tweede aandachtspunt is dat de komende decennia de aandacht gaat verschuiven van ontwikkeling van nieuwe gebieden naar transformatie en revitalisering van bestaand gebied, hiervoor zijn de flexibiliteit en snelheid van instrumentarium en een goede procesaanpak belangrijk, demonstratie en delen van goede voorbeelden kunnen hierbij helpen.

Een derde aandachtspunt is dat ruimte voor vernieuwende ontwikkelingen vraagt om de mogelijkheid om in bepaalde mate los te kunnen komen van rigide beleid en instrumentarium, hiervoor zijn richtinggevend kaders, flexibiliteit en gebiedsmanagement relevant.

Een vierde aandachtspunt is een hoofdzakelijke indeling van gebieden, naast de verfijndere indeling van vestigingsmilieus: in verweven gebieden vallen twee grote groepen van omgevingen te onderscheiden, te weten de omgevingen met woningen (gemengd) en omgevingen zonder woningen. Deze vragen om een verschillende aanpak. De tweede groep lijkt goed uit de voeten te kunnen met traditioneel ruimtelijk instrumentarium. De eerste groep heeft flexibel instrumentarium nodig waarmee geanticipeerd kan worden op de situatie, in plaats van rigide ruimtelijke indeling van functies.

Een vijfde aandachtspunt is de aansluiting van vestigingsmilieus op vestigingsfactoren van bedrijven. Algemene belangrijke vestigingsfactoren zijn bereikbaarheid, (via de weg of per OV), een betaalbare locatie, toegankelijke vergunningen, meewerkende overheden, een aangename werk (en woon-) omgeving, geen hinder/overlast/knelpunten met andere functies. In de volgende paragraaf wordt hier dieper op in gegaan.

Een zesde aandachtspunt heeft betrekking op het gegeven dat het lastig blijkt om per type vestigingsmilieu harde indicaties te geven over de potenties om er bedrijfsactiviteiten in te kunnen huisvesten. In dit hoofdstuk staat ook de tabel *Aansluiting van vestigingsmilieus op vestigingsfactoren van bedrijven uit zes belangrijke sectoren t.b.v. beleidshandvaten voor stimulering van verweving* opgenomen (hier wordt dieper op ingegaan in paragraaf 6.1.3). Deze tabel bevat een expertvisie. Het geeft een indicatie van de drivers van verschillende sectoren om zich in een bepaald vestigingsmilieu wel of juist niet te vestigen. Daarnaast is in paragraaf 3.3 van dit rapport een synthesetabel opgenomen waarin de verschillende economische activiteiten staan aangegeven die in de verschillende vestigingsmilieus in grotere mate voorkomen, deze informatie is gehaald uit de vijf case gebieden. Mogelijk is er een logisch verband tussen het type vestigingsmilieu en de dominante economische activiteiten. In het vestigingsmilieu “Kernwinkelgebied” is bijvoorbeeld “detailhandel & horeca” de dominante economische activiteit, wat te beredeneren valt. Hierop doorgeredeneerd, zou kunnen worden gesteld dat het een interessante strategie kan zijn om beleid te ontwikkelen dat focus heeft op stimulering van economische activiteiten die vallen in de dominante categorie van economische activiteiten die vertoond worden per type vestigingsmilieu. Immers, de reeds dominante aanwezige economische activiteiten wijzen erop dat het desbetreffende vestigingsmilieu een geschikt vestigingsmilieu is voor die economische activiteit, anders hadden deze activiteiten er niet geweest. Echter, deze synthese is gestoeld op weinig fundamentele theorie en zou verder moeten worden getoetst.

Als zevende aandachtspunt kan worden gesteld dat er in deze studie vaak de combinatie van wonen en economische activiteiten aan de orde komt, zowel in de inventarisatie hoofdstukken 3 en 4 (zowel op het perceel als n.a.v. die analyses van aangrenzendheid) als in Hoofdstuk 5, echter algemene conclusies voor stimulering van verweving met beleid kunnen hier nog niet over worden getrokken omdat het zeer situatie-afhankelijk is in welke gevallen verweving wenselijk is en op welke wijze dit gestimuleerd kan worden.

### 6.1.3 Kansen voor stimulering van verweving van economische en andere activiteiten in vestigingsmilieus

In hoofdstuk 3 van dit rapport zijn voor vijf deelgebieden een terreinopname gemaakt en in hoofdstuk 4 zijn deze uitkomsten verrijkt met informatie uit andere databanken. Na analyse zijn vier verschillende vestigingsmilieus onderscheiden: centrum, uitvalsweg, bedrijventerrein en woonwijken. Een verband leggen tussen de vestigingsmilieus en de vestigingsfactoren die gelden voor bedrijven, kan handvaten bieden voor stimulering van verweving van economische activiteiten met andersoortige activiteiten in een gebied.

Algemene belangrijke vestigingsfactoren die gelden voor alle vestigingsmilieus zijn bereikbaarheid (via de weg of per OV), een betaalbare locatie, toegankelijke vergunningen, meewerkende overheden, een aangename werk (en woon-) omgeving en geen hinder (overlast of knelpunten) met andere functies. Echter, ieder vestigingsmilieu heeft zijn eigen karakteristieken en ook de product-markt combinaties zijn per vestigingsmilieu specifiek. De economische sector “Groothandel” zit bijvoorbeeld vaker bij een uitvalsweg gesitueerd dan in een centrum, vanwege de noodzakelijke bereikbaarheid, die vaak beter is in het eerst genoemde vestigingsmilieu. Deze conclusies over vestigingsfactoren worden ook gedemonstreerd in hoofdstuk 5. Hier is een beschrijving gegeven van de resultaten van interviews met bedrijven, waarmee de ruimtelijke organisatie van bedrijven is onderzocht: de ruimte-inname en de doelen ervan, de economische logica achter de locatie, analyse van de relaties tussen nabijgelegen bedrijven onderling en tussen de bedrijven en hun nabijgelegen en verder gelegen omgeving.

In de onderstaande tabel wordt een aansluiting gemaakt van vestigingsmilieus op vestigingsfactoren van bedrijven. Er wordt een overzicht gegeven van specifieke kenmerken en vestigingsfactoren van zes belangrijke sectoren in Vlaanderen en deze onderverdeeld in de vier vestigingsmilieus. De onderstaande tabel is een ordening van de gegevens die opgehaald zijn in deze studie (mede tijdens werksessies met experts vanuit verschillende overheden) en is gemaakt door KU Leuven en BCI.

Tabel 115. Aansluiting van vestigingsmilieus op vestigingsfactoren van bedrijven uit zes belangrijke sectoren t.b.v. beleidshandvaten voor stimulering van verweving (bron: expertenvisie van KU Leuven, BCI 2017).

|                    | Centrum  | Uitvalsweg   | Bedrijventerrein   | Woonwijk  |
|--------------------|--|--|--|---|
| Productie          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uitsluitend kleinschalig c.q. met beperkte hinder</li> <li>Indien grootschalig: veelal van oudsher zo ontstaan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>In principe mogelijk, vooral voor relatief kleinschalige bedrijven</li> <li>Komt veel voor</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkeurslocatie voor productiebedrijven (omvang percelen, milieuruimte, bereikbaarheid)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uitsluitend indien van oudsher ontstaan</li> <li>Geen voorkeurslocatie voor productie en vice versa</li> </ul> |
| Handel (wholesale) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prima mits niet te grootschalig</li> <li>Komt veel voor</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkeurslocatie voor (veel) handelsbedrijven vanwege bereikbaarheid en zichtbaarheid</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aantrekkelijke locatie voor handelsbedrijven, mits goed bereikbaar</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geen voorkeurslocatie voor handelsbedrijven</li> </ul>   |
| Logistiek          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geen voorkeurslocatie voor logistieke bedrijven vanwege bereikbaarheid</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>In principe mogelijk, vooral voor relatief kleinschalige bedrijven</li> <li>Komt regelmatig voor</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkeurslocatie voor logistieke bedrijven (omvang percelen, bereikbaarheid)</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geen voorkeurslocatie voor logistieke bedrijven en vice versa</li> </ul>                                       |

|                                       | Centrum   | Uitvalsweg   | Bedrijventerrein   | Woonwijk  |
|---------------------------------------|---|--|--|---|
| Retail/<br>horeca                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkeurslocatie voor veel retail en horeca bedrijven</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aantrekkelijke locatie voor grootschalige retail en horeca (bereikbaarheid en zichtbaarheid)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Potentieel aantrekkelijk</li> <li>Omgekeerd: kwaliteit bedrijventerrein kan worden vergroot met toevoeging voorzieningen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Potentieel aantrekkelijk (kleinschalig)</li> <li>Levendigheid woonwijk kan worden vergroot met toevoeging voorzieningen</li> </ul> |
| Services<br>(kantoren)                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkeurslocatie voor kantoren met publieksfunctie</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkeurslocatie voor kantoren (bereikbaar en zichtbaar)</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>In sommige gevallen (langs snelwegen) voorkeurslocatie voor kantoren</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kantoren aan huis</li> <li>Kleinschalige kantoren in combinatie met andere services (health)</li> </ul>                            |
| Services<br>(health, onderwijs, e.d.) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinschalige voorzieningen (in combinatie met andere services of retail)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Medium en grootschalige voorzieningen (nabij andere services of retail)</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Typisch bedrijventerrein geen voorkeur</li> <li>Ziekenhuizen e.d. echter ook soort bedrijventerrein</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinschalige voorzieningen (in combinatie met andere services of retail)</li> </ul>   |

## 6.2 UITWERKING ROLLEN EN BELEID OVERHEDEN IN STIMULERING VERWEVING

### 6.2.1 Rollen van verschillende overheidslagen

De rol van de Vlaamse overheid is om op hoofdlijnen een integrale visie te hebben op verweefbaarheid, en duidelijke strategische doelstellingen en een uitwerking van het segmentatiebeleid voor werklocaties te ontwikkelen. Op hogere overheidsniveaus kunnen de lijnen worden uitgezet en uitgewerkt, onder andere binnen het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het decreet complexe investeringsprojecten en de omgevingsvergunning. Op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau moet in de ruimtelijke structuur- en uitvoeringsplannen de ruimte worden geregeld voor ontwikkelmogelijkheden van bestaande en nieuwe economische activiteiten. Op lokaal niveau moet de uitvoering plaats vinden. Bewustwording bij lokale overheden van de meerwaarde van verwevenheid is noodzakelijk, om de nodige beleidsinzet voor elkaar te krijgen. De rol van gemeenten is om uitvoering te realiseren, *bottom up*. Om tot een goed gesegmenteerd aanbod van werklocaties op regionaal niveau te komen, is regionale afstemming tussen gemeenten essentieel. De rol van regio's en provincies is de organisatie van de noodzakelijke intergemeentelijke afstemming. De rollen van overheden zijn deels overlappend, ook in dit licht bezien is afstemming en samenwerking tussen de verschillende overheden gewenst.

### 6.2.2 Vier vormen van overheidssturing en zes overheidsrollen

Er vallen vier vormen van overheidssturing te benoemen. De "rechtmatige overheid" realiseert haar doelen via wet- en regelgeving/ goed geformuleerde randvoorwaarden. De "presterende overheid" bereikt doelen door het behalen van afgesproken resultaten. Een "netwerkende overheid" bereikt realisatie van doelen met behulp van gezamenlijke inzet van andere partijen. De "responsieve overheid" realiseert haar doelen door maatschappelijke energie uit de samenleving. Iedere vorm vraagt een andere soort aanpak en set van *skills* (Van der Steen et al., 2014).

Binnen deze vormen van overheidssturing kunnen overheden via zes rollen bedrijven en burgers beïnvloeden en haar beleidsdoelen behalen: wet/regelgeven, controleren/toezicht houden, agenderen, aanjagen/investeren, stimuleren en faciliteren. In de onderstaande figuur staan de vormen van overheidssturing en rollen uitgewerkt.

De eerdere onderzoeken Segmentatie I en II gingen vooral in op een overheidssturing als “rechtmatige overheid”. Voor stimulering van verweving zijn meerdere vormen van overheidssturing en een combinatie van rollen nodig. Via de onderstaande indeling wordt een overzicht geboden van de vier vormen van overheidssturing en de zes rollen die overheden kunnen vervullen.

Tabel 116. Zes overheidsrollen die door verschillende bestuurslagen kunnen worden uitgeoefend

|  |  |
|--|--|
| <p><b>De presterende overheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aanjagen/investeren:</b> de overheid kan een leidende rol pakken door zelf als partij positie in te nemen, bijvoorbeeld door een deel van haar activiteiten in gemengde terreinen/functies onder te brengen</li> </ul>   | <p><b>De netwerkende overheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Agenderen:</b> het betreft vooral ‘zacht’ beleid op strategisch niveau. Door de agenda te zetten met bijv. een Beleidsplan kan je als overheid andere actoren meekrijgen in duurzaam ruimtegebruik.</li> <li>• <b>Stimuleren:</b> in deze rol stimuleert de overheid verweving door dit via bijv. subsidies aantrekkelijker te maken. Het multifunctionele gebruik zelf wordt hier ondersteund. In deze rol moet wel staatssteun expliciet vermeden worden.</li> </ul> |
| <p><b>De rechtmatige overheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wet/regelgeving:</b> hebben een belangrijke en sterk structurerende rol op strategisch niveau, maar het is lastig om flexibel in te zetten.</li> <li>• <b>Controleren/toezicht houden:</b> heeft tevens een sterk structurerend rol op operationeel niveau, met vergunningen kan je organisaties dwingen de ruimte duurzamer te gebruiken. Specifieke milieuwetgeving biedt mogelijkheden voor het oppakken van deze rol.</li> </ul> | <p><b>De responsieve overheid in de actieve samenleving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Faciliteren:</b> in deze rol faciliteert de overheid verweving, bijv. door OV-vervoer in te richten. Dit verschilt van stimuleren doordat niet het ruimtegebruik zelf ondersteund wordt, maar de faciliteiten eromheen.</li> </ul>   |

In de volgende paragrafen wordt een beeld gegeven van mogelijkheden voor concrete invulling van de rollen die het Vlaams gewest, de provincies en de gemeenten voor stimulering van verweving. Dit is een eerste, conceptuele invulling en vraagt om verdere uitwerking, onderzoek en analyse.

### 6.2.3 Voorbeeldprojecten van succesvolle stimulering van verweving door overheden

In deze paragraaf worden vijf voorbeelden gegeven van stimulering van verweving van economische activiteiten met andere activiteiten, door de overheidslagen: Departement Vlaanderen, (samenwerkende) provincies en gemeenten. In deze voorbeelden is te zien dat de overheden verschillende rollen (regelgeven, controleren, investeren, agenderen, stimuleren en faciliteren) vervullen en een combinatie van instrumenten inzetten. Soms ook wordt een combinatie van beleidsdoelen gediend uit verschillende beleidsvelden (bijvoorbeeld een doelstelling voor toerisme, in combinatie met efficiënt ruimtegebruik). Meestal wordt het gewenste effect bereikt als er sprake is van samenwerking tussen verschillende partijen: overheden en door kennisinstellingen, bedrijfsleven en maatschappij.



## I. Voorbeeldproject Departement Omgeving Vlaanderen: Verwevingssubsidies voor strategisch project “Beleefbare openruimte in de Antwerpse Zuidrand”

De Vlaamse overheid subsidieert de projectcoördinatie van **strategische projecten met verwevingssubsidies**, ook kunnen actoren van deze strategische projecten aanvragen indienen voor een **subsidie van de verwerving van gronden of constructies die bij de realisatie van het project een publieke functie krijgen**. Voorwaarde hiervoor is dat er binnen het strategisch project duidelijke afspraken werden gemaakt voor het grondbeleid in het gebied.

Vanuit de projectstructuur van het strategisch project ‘Beleefbare openruimte in de Antwerpse Zuidrand’ diende de provincie Antwerpen een aanvraag in voor de **verwerving van een aantal gronden**. De te verwerven gronden zijn (1) landbouwgronden die rond de Gasthuishoeves gelegen zijn, (2) gronden die gelegen zijn rond de oude spoorwegberm, tussen de fietsostrade en de Meylweg en (3) de bosgronden van het Uilenbos (Gasthuisbosschen) en de dreef die daarbij aansluit. De verwerving van deze gronden staat niet op zich. Vanuit de projectstructuur hebben de partners nagedacht over een **grondbeleid dat het hele projectgebied omvat**. Dit grondbeleid is op een gestructureerde manier op punt gezet, concreet en met een duidelijke strategie en engagementen. De sterkte van dit grondbeleid is dat de **partners een proactief verwervingsbeleid wil voeren**, dat gericht is op **het creëren van synergiën tussen verkoper en verwerper** in het algemeen belang en de openruimte. De betrokken gemeenten willen een actief beleid voeren om de **resterende openruimte in de Zuidrand te vrijwaren**. Hiervoor werden de nodige **samenwerkingsverbanden** opgezet. Via de **participatieve gebiedsgerichte aanpak** van het strategisch project werd gewerkt naar akkoorden in het teken van evenwicht van bos en bosuitbreiding, natuur en de realisatie van instandhoudingsdoelstellingen, (duurzame) landbouw, recreatie, landschap en erfgoed, ontsluiting van onder meer bossen, kasteeldomeinen en beekvalleien. De verwerving van de gronden past in deze werking en filosofie.

## II. Voorbeeldproject Agentschap Toerisme Vlaanderen: Beschikbare ruimte voor toerisme in verweven gebied (uit “Strategisch beleidsplan 2020 voor het toerisme in Vlaanderen”)

Vlaanderen ijvert voor **een maximale en efficiënte inzet van de beschikbare ruimte** (ruimtebalans) voor de ontwikkeling van het toerisme en voor een toeristisch-recreatieve ontsluiting via het principe van meervoudig ruimtegebruik. De ruimte voor toerisme en recreatie in Vlaanderen is schaars. Uit onderzoek van 2007 blijkt dat voor de ‘harde’ elementen van toerisme en recreatie zo’n 1.646 ha extra voorzien moet worden. Met de ruimtevraag op korte termijn werd rekening gehouden bij de herziening van het RSV die opgestart is in 2009. Naast het harde ruimtegebruik door toerisme en recreatie, is een heel groot deel van de toeristisch-recreatieve voorzieningen **verweven met het ruimtelijke weefsel van stad en platteland** (musea in steden, hotels in steden, B&B’s op het platteland, jeugdverblijven op het platteland, fietsroutes op het platteland, ...). Het **principe van meervoudig ruimtegebruik** is bijgevolg zeer belangrijk voor de toeristisch-recreatieve sector. Over dit principe is men het meestal wel eens, maar de concrete uitvoering ervan verloopt vaak moeizaam. Voor de verdere ontwikkeling van het toerisme in Vlaanderen is het noodzakelijk dat er bijzondere aandacht zal besteed worden aan de **uitbreidings- en/of exploitatiemogelijkheden van de beschikbare ruimte** in Vlaanderen voor toerisme. Initiatiefnemer van dit project is Agentschap Toerisme Vlaanderen, de stakeholders zijn de Provinciale toeristische organisaties, kunststeden en andere lokale besturen met toeristische werking en sectorfederaties, het beoogde concrete resultaat is **beschikbare ruimte voor toerisme en recreatie**. Voortbouwend op deze **agendazettende uitgangspunten** moet een aanpak worden gecreëerd.

### III. Voorbeeldproject Intercommunale Leiedal: Visie op ruimtelijk economische structuur omzetten in heldere en passende regels

Het ontwikkelen van een **meer transparante regelgeving voor de bedrijven** vormt één van de belangrijkste uitdagingen om een ondernemingsvriendelijk ruimtelijk beleid te creëren. Bovendien wil Leiedal, als intercommunale voor streekontwikkeling, steeds proactief nagaan of er bijkomende ruimte voor ondernemingen moet gecreëerd worden om zo tegemoet te komen aan toekomstige ruimtebehoeften. Daarom heeft Leiedal, **in samenspraak met alle 13 steden en gemeenten** van de regio Zuid-West-Vlaanderen en ook met de Vlaamse en provinciale overheid, **een visie opgemaakt voor zowel de bestaande als de toekomstige ruimte** om te ondernemen in Zuid-West-Vlaanderen: “VISIE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR ZUID-WEST-VLAANDEREN (BESTAANDE RUIMTE). Leiedal stelt vast dat de definities en richtlijnen die in de stedenbouwkundige regelgeving worden gebruikt, minder en minder overeenstemmen met behoeften en vragen van de ondernemingen. Er ontstaat dus een **kloof tussen de stedenbouwkundige regels en de economische realiteit op het terrein**. Ook de steden en gemeenten worden hiermee steeds vaker geconfronteerd. Een typisch voorbeeld vormt de gewestplanbestemming voor ‘gebieden voor milieubelastende industrieën’, die in de praktijk, bij de vergunningverlening, heel wat vragen en onduidelijkheden met zich mee brengt. Daarom heeft Leiedal in de loop van 2013-2014 een **onderzoeks- en overlegproces doorlopen** om te komen tot een heldere visie op de ruimtelijk-economische structuur van de regio Zuid-West-Vlaanderen. Het onderzoek toont aan dat het ruimtelijk patroon van het ondernemen in de regio verschillende elementen bevat:

- de grootschalige bedrijventerreinen die worden voorbehouden voor de grote en middelgrote bedrijven en die goed bereikbaar zijn via het hogere wegennet;
- de gemengde bedrijventerreinen voor zowel kleine, middelgrote als grote bedrijven;
- een aantal specifiek bestemde bedrijventerreinen zoals kantorenparken, watergebonden bedrijventerreinen, transport- en distributiezones;
- de bedrijventerreinen die voorbehouden zijn voor kleine en middelgrote ondernemingen;
- zeer veel paarse sproeten: kleinere geïsoleerde niet-collectief aangelegde bedrijfssites (vaak voor één of enkele bedrijven);
- een verweving van ondernemingen in bebouwde kernen.

De bevindingen van het onderzoek werden gevat in een eindverslag. Deze **visie moet vertaald worden in een transparante regelgeving**, die voldoende flexibiliteit en ook de nodige rechtszekerheid voor ondernemingen moet bieden.

### IV. Voorbeeldproject Intercommunale Leiedal: Herontwikkeling van verouderde locaties

Onderdeel van de Ruimtemonitor ondernemen Zuid-West-Vlaanderen (nieuwe ruimte) is het principe “Paars blijft purper”. We zullen we steeds meer de **bestaande ruimte om te ondernemen duurzaam moeten hergebruiken in plaats van nieuwe open ruimte aan te snijden**. Vanuit dit principe zet Leiedal reeds volop in op de **reconversie van oude verlaten bedrijfssites tot nieuwe ruimte** voor ondernemingen. Ook het nastreven van intensief en zuinig ruimtegebruik, het revitaliseren van verouderde bedrijventerreinen en het stimuleren van het ondernemen verweven in kernen passen binnen dezelfde strategie.

### V. Voorbeeldproject stad Gent: Verweving in stedelijke / gemeentelijke ruimtelijke visies

In de “Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent” staan **visie en doelstellingen op verweving integraal opgenomen**, wat handvaten biedt voor uitvoering en doorvoering van de principes in verschillende instrumenten: “Gent streeft verweving en diversiteit na en we kiest voor nabijheid: Eén van de grootste troeven van Gent is de unieke verwevenheid. Die bruisende mix van functies, sferen, architectuurstijlen en culturen spelen we in de toekomst nog meer uit. De nabijheid en de bereikbaarheid – door de schaal van de stad – scheppen mogelijkheden. De **ruimtelijke keuzes moeten die verwevenheid verder mogelijk maken en**

**versterken.** Daarbij moeten naast bewoners ook de andere gebruikers ( studenten, toeristen, pendelaars, werkenden, ...) elk hun plek(ken) in de stad krijgen zonder dat het evenwicht binnen en de leefbaarheid van die plekken op de helling komt te staan. Iedere Gentenaar moet binnen zijn woonomgeving (op wandel- of fietsafstand) toegang hebben tot (lokale) basisvoorzieningen zoals lokaal voedsel, beweging en spel, groen, werk, onderwijs, kinderopvang en gezondheidszorg. Door het inbrengen van nieuwe voorzieningenclusters en diensten en door het openwerken en doorwaadbaar maken van grote, monofunctionele bedrijven- en voorzieningencomplexen (ziekenhuizen, onderwijsinstellingen, sporthallen...) creëren we micro-centraliteit. Hiermee ambiëren we de vermindering van het aantal autoverplaatsingen van een gezin. We versterken hierdoor ook de sociale cohesie, spelen in op de demografische groei en de vraag naar voorzieningen en creëren ruimte voor economisch groei. Door in te zetten op fijnmazigheid en nabijheid ontstaan zo nieuwe verdichtingsopportuniteiten.

Gent beoogt een selectieve maar hoogwaardige bereikbaarheid: **Verweving, diversiteit en nabijheid vergen selectieve bereikbaarheid.** Meer mensen betekent meer verplaatsingen. De stad moet voor iedereen bereikbaar blijven, maar dit mag niet ten koste gaan van de leefkwaliteit in en rond de stad; we streven naar een bereikbare én leefbare stad, kortom een hoogwaardige eigentijdse stedelijke mobiliteit. Het sleutelwoord moet ook hier weer diversiteit zijn, het inzetten van diverse modi voor goederenvervoer en personenverplaatsing is nodig om de symbiose tussen bereikbaarheid en leefbaarheid echt te halen. Fietsen en wandelen zijn er de basis voor. Fietsen en wandelen vormen de basis, met het openbaar vervoer in tweede orde. De stad blijft bereikbaar met de auto, zeker voor de Gentenaars en Gentgebruikers voor wie de wagen om professionele of fysieke reden onmisbaar is.

De ruimtelijke structuur overstijgt de gemeentegrens: het doel is de inpassing van de stad Gent in een ruimer stedelijk geheel. Ruimtelijke structuren en ontwikkelingen stoppen niet aan de gemeentegrens. Ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken, mobiliteit, veiligheid, het gebruik van infrastructuur en voorzieningen, natuur en groen(polen) of voedselvoorziening bespreken we op het **niveau van de stadsregio. Zo stemmen we het (ruimtelijk) beleid af op de verwevenheid die bestaat tussen Gent en zijn buurgemeenten,** zorgen we ervoor dat synergiën ontstaan en ontwikkelen we mee de stedelijke regio op een evenwichtige, duurzame manier. De ruimtelijke concepten geven op hoofdlijn aan op welke manier we met de ruimte in en rond Gent, en vooral met de structurerende onderdelen daarvan moeten omgaan en hoe we ze moeten ontwikkelen om de ruimtelijke visie te kunnen realiseren. Ze zijn de basis voor de verdere uitwerking van de Structuurvisie 2030 in latere projecten, plannen en instrumenten. Zij zijn stabiel en kijken (minstens) tot 2030 en waar mogelijk tot 2050 door. Het gaat om de volgende vijf ruimtelijke concepten. Onderdeel hiervan is dat Gent **werk, ondernemerschap en innovatie verweeft in de stedelijke ruimte.**"

Om nu een beter begrip te krijgen van de verschillende rollen die overheden kunnen vervullen in de stimulering van verweving van economische activiteiten met andere activiteiten, zijn in de aankomende paragrafen een aantal voorbeelden uitgewerkt van invullingen van de zes overheidsrollen, ingedeeld per overheidslaag.

#### 6.2.4 Mogelijke acties in vier rollen voor gewestelijke overheid

Voorbeelden van een concrete invulling van rollen voor het **Vlaams Gewest** zijn:

##### *De rechtmatige overheid*

- Ruimte scheppen voor extra rendement multifunctioneel terrein (wet/regelgeving).
- Vergunningsbeleid voor multifunctionele vestiging veranderen (wet/regelgeving).
- Flexibele doorloop regelgeving bij nieuwe multifunctionele terreinen (wet/regelgeving).
- Normen voor te werkstelling op multifunctioneel terrein versoepelen (controleren).
- Eenvoudiger maken van afhandeling vergunningen (controleren).

#### *De presterende overheid*

- Financiering bouwrijp maken perceel (Aanjagen/investeren).
- Vastleggen van woon/werk zones aan rand bedrijventerrein (aanjagen/investeren).
- Eigen overheidsfuncties op multifunctionele terreinen opzetten (aanjagen/investeren).
- Rollend fonds opzetten voor nieuwe initiatieven multifunctioneel gebruik (aanjagen/investeren).

#### *De netwerkende overheid*

- Witboek uitbrengen (Agenderen).
- Communicatie en promotie strategie voor multifunctioneel gebruik terreinen (Agenderen).
- Community voor uitwisseling kennis tussen provincies/gemeenten opzetten (Agenderen).
- Faciliteiten regelen voor multifunctioneel perceel/terrein (Stimuleren).

#### *De responsieve overheid in de actieve samenleving*

- Ov-knooppunten beleid opzetten (Faciliteren).
- Beleid incentives voor combinatie maakindustrie en wonen (faciliteren).
- Gerichte ondersteuning ondernemers bij specifieke vragen gebruik terrein (faciliteren).
- Vermelding multifunctionele site op nationale database/op internet (faciliteren).

### **6.2.5 Mogelijke acties in vier rollen voor regionale overheid (provincie/Intercommunale)**

Voorbeelden van een concrete invulling van rollen van de **provincies** zijn:

#### *De rechtmatige overheid*

- Ruimtelijke reservering van kansrijke zones voor multifunctioneel ruimtegebruik (wet- en regelgeving).
- Flexibel inzetten van wet- en regelgeving ter bevordering van multifunctioneel ruimtegebruik (wet- en regelgeving).

#### *De presterende overheid*

- Verbetering regionale infrastructuur voor multifunctionele locaties (aanjagen/investeren).
- Stimuleringsregeling voor kwaliteit/herstructurering van multifunctionele vestigingslocaties (aanjagen/investeren).
- Eigen overheidsfuncties op multifunctionele terreinen opzetten (aanjagen/investeren).
- Rollend fonds opzetten voor nieuwe initiatieven multifunctioneel gebruik (aanjagen/investeren).

#### *De netwerkende overheid*

- Regionale verwevingstoets waarin concreet wordt hoe de verweving er in de praktijk uit kan gaan zien (stimuleren).
- Communicatie en promotie strategie voor multifunctioneel gebruik terreinen (Agenderen).
- Community voor uitwisseling kennis tussen provincies/gemeenten opzetten (Agenderen).
- De responsieve overheid in de actieve samenleving.
- Investeren in ruimtelijke kwaliteit (faciliteren).
- Beleid incentives voor combinatie maakindustrie en wonen (faciliteren).
- Gerichte ondersteuning ondernemers bij specifieke vragen gebruik terrein (faciliteren).

#### *De responsieve overheid in de actieve samenleving*

- Investeren in ruimtelijke kwaliteit (faciliteren).
- Beleid incentives voor combinatie maakindustrie en wonen (faciliteren).
- Gerichte ondersteuning ondernemers bij specifieke vragen gebruik terrein (faciliteren).

## 6.2.6 Mogelijke acties in vier rollen voor lokale overheid (gemeente)

Voorbeelden van een concrete invulling van rollen van de **gemeenten** zijn:

### *De rechtmatige overheid*

- Ruimtelijke reservering van locaties voor multifunctioneel ruimtegebruik (wet- en regelgeving).
- Versnelling/versimpeling van vergunningverlening procedures, toezicht en handhaving voor partijen die in multifunctionele gebieden willen vestigen (controleren/toezicht houden).
- Eenvoudiger maken van Afhandeling vergunningen (controleren).
- Flexibiliteit en maatwerk toepassen in ruimtelijke plan op gunstige voorwaarden (bijvoorbeeld: toestaan van een bouwlaag op voorwaarde van aangepaste bouw t.b.v. huisvesting van economische activiteit) (wet- en regelgeving).

### *De presterende overheid*

- Financiële regeling ter reductie van risico's voor vestiging op multifunctionele locaties (aanjagen/investeren).
- Eigen overheidsfuncties op multifunctionele terreinen opzetten (aanjagen/investeren).
- Rollend fonds opzetten voor nieuwe initiatieven multifunctioneel gebruik (aanjagen/investeren).

### *De netwerkende overheid*

- Werksessies organiseren voor dynamiek tussen ruimtegebruikers op een multifunctionele locatie (stimuleren).
- Bespreking met KMO-maakindustrie (geschikte sector voor verweving functies) over de specifieke wensen voor vestiging op multifunctionele locaties en hoe dit georganiseerd kan worden (agenderen).

### *De responsieve overheid in de actieve samenleving*

- Platform organiseren voor partijen om zelf aan de slag te gaan met de ontwikkeling van multifunctioneel gebruik van de ruimte (faciliteren).
- Investerings in prettige woonomgeving (faciliteren).
- Beleid incentives voor combinatie maakindustrie en wonen (faciliteren).
- Gerichte ondersteuning ondernemers bij specifieke vragen gebruik terrein (faciliteren).

## 6.2.7 Conclusies uit interviews ten aanzien van de invulling van rollen van overheden

Een belangrijke conclusie uit de interviews gehouden met overheden en bedrijven is dat verweving van woon- en werkfuncties op de beschikbare ruimte in Vlaanderen door verschillende belanghebbenden als passende strategie voor de toekomst wordt onderschreven. De uitdaging ligt echter in het in de praktijk stimuleren van bedrijven om bij verhuizing/uitbreiding te kiezen voor verwevenheid. Vanwege de onbekendheid is vaak een grote stap voor bedrijven. De vraag is hoe je deze keuze voor verwevenheid het beste kan stimuleren. Gemeenten merken dat het **contact met projectontwikkelaars** (wonen en werken) vaak cruciaal is in het vergroten van de multifunctionaliteit van ruimtegebruik. Projectontwikkelaars zijn gedreven door rendement, overheden kunnen onderzoeken hoe hierbij te faciliteren, zo kan een win-win situatie ontstaan.

Verder kan worden geconcludeerd dat multifunctionaliteit en verweving **maatwerk** is, dit vereist kennis van de concrete situatie op lokaal niveau. Bedrijven hebben de natuurlijke neiging om de 'gemakkelijkste' optie te kiezen, wat leidt tot vestiging nabij de huidige locatie (bekende omstandigheden, aantrekkelijk voor werknemers) of nabij andere bedrijven, waar gunstige vestigingsfactoren (zoals een goede ontsluiting, voldoende parkeergelegenheid en goedkopere percelen) al aanwezig zijn.

Hierop kan worden geacteerd met beperkend beleid (bijvoorbeeld via ruimtelijk en vergunningsinstrumentarium) in combinatie met stimulerend beleid (bijvoorbeeld via stimuleringsregelingen of optreden als *launching customer*), om vestiging op een multifunctioneel perceel ook aantrekkelijk te maken voor bedrijven. Een andere conclusie is dat het **aanbod goed in kaart** moet worden gebracht om snel te kunnen schakelen om verweving mogelijk te maken. Het idee van de introductie van een “verwevingstoets” (een toets waarin concreet wordt hoe de verweving er in de praktijk uit kan gaan zien) als nuttig instrument is tijdens verschillende interviews geopperd. Ook kan geconcludeerd worden dat **uitwisseling van kennis en ervaring** nodig is om tot succesvolle stimulering van verweving te komen. Er zijn verschillende voorbeelden in verschillende regio’s te vinden. Een mogelijkheid om te komen tot een geslaagde uitwisseling is via een “community”, dit gebeurt bijvoorbeeld nu al succesvol door Intercommunale Leiedal. Tot slot blijkt dat van bedrijven de verhuizingswensen vaak langer bekend zijn. Dit biedt kansen, om **proactief in te spelen** op deze wensen binnen verweven gebieden.

In de volgende paragrafen worden aan de hand van casestudies de handvaten voor beleid en instrumentarium voor overheden verder uitgewerkt.

## 6.3 CASESTUDIES: VOORBEELDEN VAN SUCCESVOLLE VERWEVING

### 6.3.1 Verweving op 5 schaalniveaus

Verweving van economische activiteiten van bedrijven met andere activiteiten (bijvoorbeeld met wonen of met toerisme), kan op verschillende schaalniveaus gebeuren. In oplopende vorm van schaal kan dit gebeuren op het niveau van (1) een individueel bedrijf, (2) een perceel, (3) een vestigingsmilieu, (4) een stedelijk weefsel incl. deel van een omliggende regio en (5) een complete regio. In de drie studies Segmentatie I, II en III die in opdracht van Ruimte Vlaanderen, Departement Omgeving de afgelopen jaren zijn uitgevoerd zijn de volgende voorbeelden op elk van de 5 schaalniveaus uitgewerkt:

- **Schaalniveau 1:** verweving op individueel bedrijfsniveau. De 35 interviews binnen dit Segmentatie III project zijn met individuele bedrijven geweest, en als deze bedrijven willen verhuizen kunnen ze een specifieke behoefte vervullen om de ruimte multifunctioneel te gebruiken. Het bedrijf Tricolast uit Deinze is een voorbeeld.
- **Schaalniveau 2:** verweving op het niveau van een perceel. Op een perceel kunnen verschillende bedrijfs- en woonfuncties gecombineerd worden. In het Segmentatie II project zijn er verschillende cases op dit perceelniveau uitgewerkt, zoals de case De Knudt in de Leiedal regio.
- **Schaalniveau 3:** verweving op het niveau van een specifiek vestigingsplaatsmilieu: stadcentra, woonwijk, uitvalswegen, bedrijventerrein. Ook op dit schaalniveau zijn er in het Segmentatie II project verschillende cases uitgewerkt, zoals de case Meer.
- **Schaalniveau 4:** verweving op het niveau van een stedelijk weefsel en deel van een omliggende regio. De vijf case gebieden zoals uitgewerkt in deze Segmentatie III studie zijn voorbeelden op dit schaalniveau, dit zijn Aalst-Herzele, Wijnegem-Malle, Deinze-Gent, Koksijde-Veurne en Hasselt.
- **Schaalniveau 5:** verweving op het niveau van een gehele regio. Dit is het hoogste schaalniveau, en de Noordrand van Brussel is hiervan een voorbeeld. Deze Noordrand beslaat een deel van Brussel en een deel van het Vlaams Gewest., en kent een substantieel grotere oppervlakte dan de case gebieden die op schaalniveau 4 zijn aangeduid.

In de tabel hieronder is per schaalniveau een overzicht gegeven van cases waar overheden en bedrijven kunnen samenwerken om de ruimte multifunctioneel te benutten:



Tabel 117. Kansen voor stimulering multifunctioneel ruimtegebruik op vijf schaalniveaus

| Schaalniveau | Beschrijving  | Voorbeeld van beschikbare cases      |
|--------------|---|--------------------------------------|
| 1            | Individueel bedrijf   | Case Tricolast (segmentatie III)     |
| 2            | Individueel perceel waar wonen en/of werken van verschillende partijen gecombineerd kunnen worden | Case De Knudt (segmentatie II)       |
| 3            | Specifiek vestigingsplaatsmilieu  | Case Meer (segmentatie II)           |
| 4            | Stedelijke weefsel + deel omliggende regio  | Vijf case-gebieden (segmentatie III) |
| 5            | Gehele regio  | Project Noordrand (t/.op)            |

De vraag is nu: **hoe kunnen de verschillende Vlaamse overheden op nationaal (Gewest), regionaal (provincies, intercommunales) en lokaal (gemeenten) niveau een effectief en duurzaam beleid voeren om het verweving in Vlaanderen te stimuleren?** Hierbij moet gekeken worden naar alle mogelijkheden, inclusief een intensief gebruik van de bestaande ruimte, de verweving van functies op het gebied van wonen en werken, en de transformatie van percelen en terreinen naar een hernieuwd gebruik. Om een concept te krijgen van de mogelijkheden hebben we een aantal casestudies geanalyseerd<sup>15</sup>.

### 6.3.2 Case voor Schaalniveau 2 specifieke perceel: Case de Knudt, Leiedal

Het bedrijf Deknudt Mirrors is eigenaar van een verouderde fabrieksruimte van ca. 20.000 m2 in Deerlijk. Inmiddels heeft het bedrijf voor een groot deel deze oude site verlaten, waardoor de bedrijfshallen leegkwamen. De eigenaar wenste de bedrijfssite zo te herinrichten dat deze multifunctioneel gebruikt gaat worden, hoofdzakelijk voor kleinere bedrijfsunits in de maakindustrie maar deels ook voor wonen. In totaal is het masterplan als volgt: er wordt 12.000 m2 ingericht voor kleine bedrijfsruimten met de focus op ambachten, waarbij ook een deel van de hallen wordt afgebroken voor P-plaatsen, de bestaande kantoren van ruim 1.000 m2 worden behouden en wederom ingericht als kantoorruimte en daarnaast wordt 1.000 m2 ingericht als appartement voor wonen. Er wordt ook groen aangelegd en er worden evenementen gehouden, dus het hele perceel kent een nieuwe multifunctionele bestemming.

Het bestaande kantoorgebouw zou kunnen worden gebruikt door de aanwezige bedrijven, maar ook door autonome kantoorachtigen. Momenteel is reeds een deel van de bedrijfssite verlaten door Deknudt Mirrors, maar een deel werd al ingenomen door andere functies. Een deel van die functies bevindt zich in de sociaal-culturele sector (toneelgezelschap, bierfestival ...). Bovendien wordt één van de hallen vanaf dit jaar gebruikt door ‘Lokaal’, een tweewekelijkse markt in lokale (landbouw)producten.

De drie bestuurslagen zouden nu de volgende rollen kunnen vervullen.

#### *De rechtmatige overheid*

- Wet- en regelgeving:
  - De Intercommunale Leiedal en/of de gemeente Deerlijk kan een RUP opstellen voor specifiek een combinatie van bestemmingen op het terrein, zoals hier wonen, groen, parkeren ambachtelijk werken en kantoorruimte. De Intercommunale Leiedal kan hierbij het ‘parse’ karakter van het perceel (milieubelasting II) handhaven. Via bestemming of eigendomsstructuur kan verweving bevorderd worden.

<sup>15</sup> Afhankelijk van het soort vestigingsmilieu en casus waarvan sprake is, worden er verschillende handvaten aangereikt voor beïnvloeding. Hierna is maatwerk nodig. In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten beschreven van de start van een analyse van concrete casussen. De ontwikkeling van de juiste instrumentenmix is complex en vraagt om diepgaandere analyse en het advies is hier extra onderzoek naar te doen.

- De gemeente Deerlijk kan in haar gemeente structuurplan en/of in het masterplan voor dit perceel expliciet de multifunctionele inrichting noemen, en een verband leggen met de verdere infrastructuur (wegen, voetpaden, verkeersinstallaties) in de gemeenten
- Toezicht en controle:
  - De provincie West-Vlaanderen of de Intercommunale kan via vereenvoudigde procedures milieu vergunningen (milieubelasting II) afgeven voor de ambachtelijke industrie op het terrein
  - De gemeente Deerlijk kan na realisatie de controle van de verstrekte vergunningen via een gezamenlijke procedure laten verlopen, zodat de tijdsbelasting voor bedrijven beperkt is

#### *De presterende overheid*

- Financieren:
  - Intercommunale Leiedal en/of Gemeente Deerlijk kunnen via een combinatie van regionale/gemeentelijke belastingen voor het hele perceel het gebruik van multifunctionele ruimtes stimuleren. De kosten per bedrijfsruimte worden dan lager.
  - Intercommunale Leiedal en/of de gemeente Deerlijk kunnen met nutsbedrijven onderhandelen om de kosten van gemeenschappelijke voorzieningen op elkaar op te tellen en zo lager te krijgen.
  - De verkoop van de terreinen die geschikt zijn voor het bouwen van appartementen, genereert het startkapitaal voor de exploitatie van de bedrijvenzone op langere termijn (Segmentatie II), dit kan een manier zijn van financiering van de ontwikkeling van succesvolle bedrijventerrein door de Gemeente Deerlijk.
- Ontsluiting informatie/stimuleren
  - Intercommunale Leiedal kan een overzicht maken met multifunctioneel ruimtegebruik op percelen in de hele regio. Zo kunnen potentiële vestigers een overzicht krijgen van eerder geformuleerde oplossingen, en zo geïnspireerd worden zich hier het vestigen,.

#### *De netwerkende overheid*

- Netwerken
  - De Intercommunale Leiedal en de gemeente Deerlijk kunnen voorlichtingsbijeenkomsten voor Industriële KMO's bedrijven organiseren om ze over de mogelijkheden te informeren.
- Communiceren
  - De Vlaamse overheid en/of provincie kan brochures uitbrengen of een website opzetten met informatie en ervaringen over verweving en multifunctioneel ruimtegebruik op diverse percelen.
  - De Vlaamse overheid kan deze multifunctionele site vermelden op nationale database/op internet.

#### *De responsieve overheid in de actieve samenleving*

- Faciliteren
  - De Intercommunale Leiedal kan een gebiedsmanager aanstellen die zoekt naar optimale combinaties tussen de partijen die zich daadwerkelijk willen vestigen op het perceel
  - De gemeente Deerlijk kan de infrastructuur van en naar het erpceel zo inrc9ihten dat het aantrekkelijk wordt om zich hier te vestigen

### **6.3.3 Schaalniveau 3 specifieke vestigingsmilieu: Case de Meer, Hoogstraten**

Het bedrijventerrein Transportzone Meer ligt in de noordwestelijke uithoek van de gemeente Hoogstraten, nabij de grens met Nederland. De transportzone strekt zich uit langs de E19 snelweg. Dit bedrijventerrein omvat als vestigingsmilieu zowel een deel dat bestemd is als 'industriegebied' (noordelijke helft) als een deel dat de bestemming 'transportzone' (zuidelijke helft.) heeft.

De transportzone te Meer is een voorbeeld van een (mono)functioneel bedrijventerrein. Op dit terrein zijn momenteel voornamelijk bedrijven gevestigd uit de sector transport, distributie en logistiek. Daarnaast komen er in beperkte mate ook ondersteunende activiteiten voor (bijv. benzinestations, horeca ten dienste van de aanwezige bedrijven, douane, logistieke dienstverlening, etc.). Binnen de Segmentatie II studie is onderzocht of het haalbaar is om in dit type van bedrijventerrein grondloze agrarische productie te gaan toevoegen als een bijkomende activiteit. Deze transformatiedoelstelling met een mix van bedrijvigheid wordt ingegeven vanuit de kenmerken van de omgeving van het bedrijventerrein. De omgeving van Hoogstraten is namelijk een regio waarin de glastuinbouw sterk vertegenwoordigd is.

Het innovatieve kernidee is om de grootschalige distributiecentra in de transportzone meerlagig te gaan gebruiken. Dit betekent dat op de daken van deze distributiecentra teelt van fruit of planten kan plaatsvinden.

De Vlaamse overheden kunnen nu vanuit de vier verschillende rollen de volgende activiteiten uitvoeren om de gewenste transformatie in deze case te stimuleren:

#### *De rechtmatige overheid*

- Wet- en regelgeving:
  - De Vlaamse overheid en/of provincie Antwerpen kan in het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen/Antwerpen terreinen aanwijzen die multifunctioneel ingericht kunnen worden.
  - De Vlaamse overheid kan voor de bouw van nieuwe loodsen, normen opleggen voor de daken zodat deze toegerust zijn op meerlaagse teelt<sup>16</sup>.
  - De provincie Antwerpen kan via het Gewestplan of het Gewestelijk RUP de bestemmingen op het terrein wijzigen, bijvoorbeeld agro-industriële activiteiten toelaten op het hele terrein.
  - De gemeente Hoogstraten kan in haar gemeente structuurplan en/of in het masterplan voor dit bedrijventerreinen expliciet doelen opnemen voor verweving en multifunctioneel gebruik van ruimte.
- Toezicht en controle:
  - De provincie Antwerpen kan via vereenvoudigde procedures vergunningen afgeven voor de teelt van fruit/bomen op distributiecentra
  - De gemeente Hoogstraten kan na realisatie de controle van de verstrekte vergunningen via een aangepaste procedure laten plaatsvinden.

#### *De presterende overheid*

- Financieren:
  - De Vlaamse overheid kan financiering verstrekken voor het ontwerp en de bouw van deze innovaties teeltcellen op de daken van distributiecentra, dit bijvoorbeeld in het kader van een innovatiestrategie.
  - De Vlaamse overheid kan ook een rollend fonds instellen, waarmee de financiering van deze meerlagige teelt mogelijk wordt.
  - De Vlaamse overheid zou verder vanwege het duurzame gebruik van hemelwater en de voordelen tot ondersteuning kunnen overgaan. Dit zou ook met fiscale instrumenten kunnen.
- Ontsluiting informatie/stimuleren
  - De Vlaamse overheid en/of provincie Antwerpen onderzoek laten doen naar de mogelijkheden voor meerlagig ruimtegebruik door de percelen in kaart te brengen waar dit kan. Zo kan een database voor percelen met mogelijkheden opgesteld worden.

---

<sup>16</sup> Uit de business case bleek dat het meerlagig gebruik van de gebouwen niet rendabel was: de kosten om de daken te transformeren om er een andere activiteit op toe te laten zijn bijzonder hoog en kunnen niet gehaald worden uit de opbrengsten van teelt.

### De netwerkende overheid

- Netwerken
  - De gemeente kan voorlichtingsbijeenkomsten voor transport- en/of fruit- en boomkweek bedrijven organiseren om ze over de mogelijkheden te informeren.
- Communiceren
  - De Vlaams overheid en/of provincie kan brochures uitbrengen of een website opzetten met informatie en ervaringen over meerlagig ruimtegebruik
  - De Vlaamse overheid kan het meerlagig ruimtegebruik in de lucht of in de grond op nationaal niveau agenderen, door mogelijkheden in diverse vestigingsmilieus en voor diverse sectoren te bundelen. Meervoudig ruimtegebruik kan bijvoorbeeld ook door parkeren op het dak of onder de grond.
  - De Vlaamse overheid kan deze multifunctionele site vermelden op nationale database/op internet.

### De responsieve overheid in de actieve samenleving

- Faciliteren
  - De Vlaamse overheid of Provincie Antwerpen kan diverse faciliteiten regelen voor het meerlagig gebruik van distributiecentra, bijvoorbeeld vastgoed- en bouwbedrijven de opdracht geven om constructies voor meerlagig ruimtegebruik te ontwerpen en te bespreken.
  - De provincie Antwerpen of gemeente Hoogstraten kan ook OV van en naar de nieuwe meerlagige faciliteiten opzetten. Dit is mogelijk een steun in de rug omdat de werknemers wellicht ander woonwerkverkeer hebben dan in de logistiek.

### 6.3.4 Schaalniveau 4 specifiek stedelijk weefsel en omliggende regio: Deinze-Gent

In paragraaf 2.1 van deze studie is de mate van verweving van vijf regio's geïnterviewd, waaronder het gebied ten zuiden van Gent: **Deinze-Gent**. Hierbij was het doel inzicht te krijgen in een oudere verbindingsweg doorheen residentieel gebied naar een secundaire stadskern. Het centrum van Gent is grootstedelijk gebied in deze regio (en buiten de inventarisatie gelaten, vanwege reeds uitgevoerde inventarisaties van grootstedelijke gebieden in andere regio's). Het centrum van Deinze is onderdeel van de inventarisatie. Hier is een mogelijke wisselwerkingen tussen de industrieterreinen en het stadscentrum én er zijn enkele nieuwe recentere ontwikkelingen aan de rand van het centrum, wat het een belangrijke casus maakt. De N43 is de belangrijkste doorgaande (steen)weg (niet geïnterviewd). De N466 is de secundaire uitvalsweg, waarvan de route langs o.a. Bachte en Baarle tot aan het station van Drongen is geïnterviewd. Dit gebied omvat ook enkele agrarische zones.

De volgende *vestigingsmilieus* zijn te onderscheiden:

- Stadscentrum (Deinze).
- Stationsomgeving (Deinze).
- Secundaire uitvalsweg (N466/ N35(beperkt)).
- Industrieterrein (functioneel bedrijventerrein) (Vaart Rechteroever).
- Woonwijk (bv. nabij station Drongen).
- Een mix van agrarische werklocaties (met name kleinschalige agrarische productie al dan niet verbreed met nevenactiviteiten en wat kleinhandel en industriële activiteiten op kleine schaal (tussen Deinze en Baarle).
- Kantoorconcentratie (beperkt, nabij Baarle, E40).

In de regio Deinze-Gent is de situering van zestien bedrijven bestudeerd, daarvan zijn er vijf gelegen aan een uitvalsweg, drie gevestigd op een bedrijventerrein, zeven zitten in een centrum en een is gesitueerd in buitengebied. Zeven van de zestien bedrijven zitten verweven, deze zitten in centrumgebied (vier) of langs een uitvalsweg (drie). Verweving in de vestigingsmilieus centra en uitvalswegen lijkt meer opportuun. Verweving

van bedrijven langs een uitvalsweg gebeurt vooral in een pand. Van acht bedrijven zijn de karakteristieken van de vestigingslocatie nader onderzocht, tevens middels interviews. Voor een belangrijk deel van de bedrijven geldt dat logistieke ontsluiting voor transport belangrijk is. Bij stimulering van verweving kan een betere logistieke ontsluiting in verweven gebied, een bedrijf ertoe bewegen voor deze locatie te kiezen. Nieuwe panden en terreinen met een moderne uitstraling en functionele ruimte speelt ook een rol bij de geïnventariseerde bedrijven. Een dergelijk aanbod in verweven gebieden kan ook een aantrekkelijke werking hebben.

De drie bestuurslagen zouden nu de volgende rollen kunnen vervullen.

#### *De rechtmatige overheid*

- Wet- en regelgeving:
  - De Vlaamse overheid en de provincie Oost-Vlaanderen kunnen in hun visie gebieden opnemen waar verweving en optimalisatie van ruimtegebruik wenselijk is.
  - De provincie Oost-Vlaanderen kan via het Gewestplan of het Gewestelijk RUP de bestemmingen in centra en langs uitvalswegen verbreden.
  - De gemeente Deinze kan in haar gemeente structuurplan en/of in het masterplan het centrum expliciet doelen opnemen voor verweving en multifunctioneel gebruik van ruimte.
- Toezicht en controle:
  - De provincie Oost-Vlaanderen kan de vergunningverlening procedure versnellen/versoepelen voor nieuwe bedrijfsvestiging in multifunctionele gebieden vergunningen.
  - De gemeente Deinze kan na realisatie de controle van de verstrekte vergunningen via een versnelde procedure laten plaatsvinden.

#### *De presterende overheid*

- Financieren:
  - De Vlaamse overheid kan financiering verstrekken voor vernieuwing van werklocaties in centra en langs uitvalswegen waar verweving opportuun is en gestimuleerd moet worden.
  - De Provincie Oost-Vlaanderen en/of gemeenten kunnen multifunctioneel gebruik van panden stimuleren door financiering beschikbaar te maken voor het multifunctioneel inrichting van panden voor werken en wonen.
- Stimuleren
  - De gemeente kan multifunctioneel ruimtegebruik in centra belonen door verlaging van parkeertarieven op locaties in centra met multifunctioneel ruimtegebruik.

#### *De netwerkende overheid*

- Netwerken
  - De provincie Oost-Vlaanderen en de gemeenten kunnen i.s.m. vastgoedondernemers een uitvoeringsplan maken voor ontwikkeling van multifunctionele werklocaties en panden.
- Communiceren
  - De Vlaams overheid kan een overzicht bieden van de regio en vestigingsmilieus, waar kansen zitten voor vergroting van verweving waarbinnen verschillende stakeholders aan de slag kunnen.
  - De gemeenten kunnen gedetailleerdere informatie verschaffen over de mogelijkheden van verweving op perceelniveau.

- Faciliteren

- De Vlaamse overheid en/of provincie Oost-Vlaanderen kunnen vastgoedondernemers stimuleren om hun vastgoed zodanig in te richten dat multifunctioneel ruimtegebruik wordt gestimuleerd, door hen te faciliteren in vestigingsfactoren zoals een goede ontsluiting of soepele vergunningverlening procedures.

## 6.4 HANDVATEN VOOROVERHEIDSBELEID EFFECTIEF RUIMTEGEBRUIK EN VERWEVING

Uit deze studie Segmentatie III kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Elk case gebied in Vlaanderen is verschillend en vereist een aanpak op maat. De aanpak van een terreinopname per case gebied heeft daarom meerwaarde, hiermee wordt kennis opgebouwd en het is tevens input om transformatieprocessen voor dit specifieke gebied op starten
- Het is lastig om ruimtelijke productiviteit voor economische activiteiten vast te stellen, omdat er een groot aantal factoren is dat deze productiviteit bepaald (werkgelegenheid, kavelsgrootte, sectoren, etc.).
- Er zijn duidelijk aanwijzingen voor het bestaan van verschillende vestigingsmilieus waar specifieke kansen voor verweven van wonen en werken zijn , met de vaststelling dat het nog niet zeker is of alles al gevat is. De morfologische benadering op perceelniveau is wellicht niet de beste basis om deze vestigingsmilieus af te bakenen, omdat dit van omvangrijke dataverzamelingen afhankelijk is.
- De in de studies Segmentatie I en II vastgestelde dimensies verweving en activiteitencombinatie zijn nog steeds relevant voor het stimuleren van verwevenheid. De dimensie investering openbaar domein is niet in uit de data te halen. Om de product-markt-combinaties uit segmentatie I en II te gebruiken zijn de vestigingsmilieu nu bekend, maar moet er per case gebied meer informatie betrokken worden over typisch economische factoren zoals klanten, agglomeratie-effecten, prijs, gedeelde infrastructuur,...
- De ‘verwevenheid’ en ‘gemengdheid’ van de Vlaamse economie is van oudsher traditioneel groot, en dit biedt nieuwe kansen om nieuwe vormen van verwevenheid te stimuleren.

In de voorgaande paragrafen is ingegaan op beleid, vormen van overheidssturing en rollen in algemene zin en specifiek toegepast op casussen op verschillende schaalniveaus. Voortbordurend hierop worden in deze paragraaf handelingsperspectieven geboden aan de hand van een overzicht met handvaten voor beleid.

### 6.4.1 Algemene handvaten ten aanzien van ontwikkeling van overheidsbeleid voor verweving

Uit de resultaten van de studies Segmentatie I en II valt op dat in de Vlaamse ruimtelijke ordening vooral de rol van de regelgevende overheid is uitgewerkt. De focus ligt op het ontwikkelen en inzetten van maatregelen en instrumenten op het gebied van wet- en regelgeving en toezicht/controle, denk aan vergunningenbeleid op het gebied van milieu. In deze Segmentatie III studie is meer expliciet omschreven dat er behoefte is aan de inzet van gewestelijke, provinciale en gemeente overheden in verschillende rollen om effectief ruimtegebruik door verweving meer mogelijk te maken. De overheden kunnen ook binnen de presterende, netwerkende en faciliterende rol acties ondernemen en instrumenten inzetten om multifunctioneel ruimtegebruik mogelijk te maken. Hierbij kan gedacht worden aan het opstellen van databases, het verstrekken van subsidies en financiering, het bouwen aan communities en het maken van afspraken tussen overheden, eigenaars, vastgoedondernemers en terreinbeheerders. Vlaanderen kent momenteel nog geen specifiek beleid en/of instrumentarium voor het stimuleren van de vestiging van bedrijvigheid buiten de werklocaties op bedrijventerreinen. Het advies is om een verdere uitwerking van segmentatie op verwevenheid te baseren daar waar dit opportuun is (monofunctioneel waar moet, verweven waar kan).



De complexiteit van verweven locaties vraagt om een aanvullend, toegesneden instrumentarium, niet alleen vanuit de ruimtelijke ordening, maar juist in combinatie met instrumentarium van andere beleidsvelden zoals woonbeleid, fiscaliteit, sociale economie of innovatie. Verschillende beleidsvelden en ook verschillende overheidslagen hebben een rol in totstandkoming van meer verweving in het ruimtegebruik. Het voeren van complementair beleid door verschillende overheden staat centraal in de handvaten die aangereikt worden. Dit complementaire beleid, waarin verschillende overheden vanuit hun rollen met elkaar samenwerken, wordt in de volgende paragraaf verder uitgewerkt. Verweven locaties vraagt om een visie en handelswijze op verschillende schaalniveaus, wat mede een aanpak voor verweving complex maakt. Het advies is om vanuit de vijf ruimtelijke schaalniveaus van bedrijf, perceel, vestigingsplaats, stedelijk weefsel & omliggende regio en gehele regio, beleid en aanpak met alle overheidslagen en beleidsvelden gezamenlijk, verder uit te werken.

#### 6.4.2 Uitwerking handvaten voor overheidsbeleid voor verweving

Zoals uit hiervoor beschreven en uit interviews blijkt, is een combinatie van verschillende vormen van overheidssturing, voor verschillende bestuurslagen, nodig voor een optimaal effect. In voorgaande studies lijkt vooral vanuit een rechtmatige overheid de mogelijkheden voor sturing op verweving bekeken te zijn. Een verdere oriëntatie op mogelijkheden in overheidssturing vanuit presterende, netwerkende en responsieve overheid valt dus aan te raden. De inzet van een slimme combinatie van verschillende overheidsrollen (wet- en regelgeving, toezicht en controle, financieren, stimuleren, netwerken, communiceren en faciliteren) kan de effectiviteit van beleid voor stimulering van verweving en multifunctioneel ruimtegebruik vergroten. De nadruk zal in de komende periode meer komen te liggen op revitalisering van bestaand terreinen. Daarnaast zal de wens groter worden naar ruimte voor vernieuwende ontwikkelingen (te denken valt aan toenemende digitalisering en robotisering of verduurzaming van de energiehuishouding die veranderingen teweeg brengen in economie en maatschappij, een voorbeeld is de groeiende e-commerce sector en ICT bedrijven aan huis). Dit vraagt om een flexibiliteit en een snel inzetbaar instrumentarium, waarin richtinggevende kaders, gebiedsmanagement en een goede procesaanpak belangrijk zijn.

De handvaten die de overheid in verschillende bestuurslagen heeft voor het voeren van beleid voor effectief ruimtegebruik en verweving worden hieronder per rol uitgewerkt. Per rol en bestuurslaag zijn 5 acties en bijbehorende instrumenten uitgewerkt, waarbij acties en instrumenten van Gewest, Provincie, Intercommunale en gemeente complementair aan elkaar zijn.

Op het niveau van de gemeente stelt Stad Gent in “Ruimte voor alle Gentenaars: Ontwerp Structuurvisie 2030” (juni 2017) dat er een verwevingsmatrix wordt ontwikkeld. Deze verwevingsmatrix is een beoordelingskader waarmee een gemeente kan definiëren waar economische activiteiten van bedrijven en openbare voorzieningen in het woonweefsel toegelaten zijn, waar bijkomende (economische) voorzieningen verplicht zijn en waar ze omwille van de draagkracht van de plek minder gewenst zijn. De verwevingsmatrix bestaat uit een set van verschillende vragen over aspecten die relevant zijn voor verweving: (1) ruimtelijke kenmerken, (2) sociale kenmerken, (3) economische kenmerken, (4) kenmerken m.b.t. het leefmilieu en (5) mobiliteitskenmerken. Het doel is om voor ieder project van een bepaalde omvang een gebied specifieke afweging te maken: onder welke voorwaarden dient een minimumaandeel voor verweven economische activiteiten of voorzieningen met de woonfunctie worden gereserveerd. De reden voor het ontwikkelen van deze “verwevingsmatrix” is dat de kansen op verweving van woon- en werkfuncties actief gevonden moeten worden. Dit is nodig om de creatie van gewenste of noodzakelijke arbeidsplaatsen mogelijk te maken door verweving van economische activiteiten verweven in de stedelijke ruimte. Nu woonprojecten meer opbrengst genereren dan kantoren of handel en zeker dan ambachtelijke en maakbedrijvigheid, moeten deze economische activiteiten beschermd en ondersteund worden. Het verwevingsmatrix is hiervoor een stimulerend en sturend instrument, met als uitgangspunt de realisatie van gemengde woon- en werkprojecten in het stedelijk weefsel. De verwevingsmatrix dient wel voldoende flexibel te zijn: afhankelijk van de draagkracht en de eigenschappen van een plek wordt gekozen voor economie op maat op die plek (maakbedrijvigheid, dienstverlening, horeca, handel, kantoren,...).

## De rechtmatige overheid: beschikbare handvaten en instrumenten

### *Vlaams gewest*

- Opstellen van een BRV als basis voor het ruimtelijk ordeningsbeleid
- Opstellen van Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen voor het effectief invullen van de Vlaamse ruimte (niet als vervanging van het huidige grondgebieddekkende Gewestplan, maar ter aanvulling).
- Inrichting van milieu- en fiscale wetgeving die effectief ruimtegebruik en verweving faciliteert<sup>17</sup>
- Specifieke inrichting van het vergunningen- en handhavingsbeleid, zodat er meer mogelijkheden zijn voor het effectief opzetten van multifunctionele samenwerkingsvormen in specifiek vestigingsmilieus
- Doorvoering van segmentatie in ruimtelijk beleid (opdeling aan de hand van product-marktcombinaties).
- In het ruimtelijk beleid en gepast instrumentarium het “delen van ruimte” mogelijk maken en stimuleren (bijvoorbeeld met collectieve energievoorzieningen, ruimte en ondersteunende voorzieningen delen en combineren op bedrijvenszones, of verschillende functies binnen een gebouw bundelen).
- Verdichtingsregels opstellen voor woningbouw voor het geheel Vlaanderen.
- Bij elk RUP specifieke stedenbouwkundige voorschriften maken. Er kunnen bepalingen worden opgenomen over de bestemming, inrichting en/of het (ruimtelijk) beheer.
- Bij de opmaak van gewestelijke RUP's typevoorschriften hanteren zonder veel aanpassingen en/of aanvullingen<sup>18</sup>.
- Invulling van omkaderende bepalingen<sup>19</sup> ter stimulering van verweving, die via een omgevingsbesluit kunnen worden gekoppeld aan de goedkeuring van een RUP. Een zeer vooruitstrevend project op dit vlak is het Ontwikkelingsplan Haven van Antwerpen (OHA) waar flankerende en milderende maatregelen uit de planMer worden opgenomen in een 'actieprogramma' dat complementair is aan en tegelijkertijd ook uitvoering geeft aan het -in dit geval gewestelijk- RUP.
- Regelgeving op het vlak van vergunningen vereenvoudigen door vele uitzonderingsregels af te schaffen.
- Regelgeving op het vlak van ruimte versterken door het gebruik van “modaliteiten” juridisch te verruimen en sterker te verankeren. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschrijft in artikel 2.2.3. §1 dat de stedenbouwkundige voorschriften 'modaliteiten' kunnen voorschrijven. Dit maakt het mogelijk dat bijvoorbeeld milieuzonering kan worden ingebouwd, inrichtingsplannen niet langer informatief maar afdwingbaar worden, etc. Hierdoor kan samenwerking tussen woon- en werkfuncties worden versterkt.
- Via noodzakelijke herbestemmingen of andere verordende bepalingen bijkomende nieuwbouw in waterrijke gebieden / gewenste ruimtelijke groenstructuur verbieden.

### *Provincie/Intercommunale*

- In de ruimtelijke plannen zo min mogelijk nieuwe ruimte beschikbaar maken en zo veel mogelijk ruimte op nemen voor reconversie en verdichting op bestaande, duurzame locaties.
- Beheer van segmentatie op subregionaal niveau.
- Effectieve toepassing van aspecten van geluidshinder of veiligheid en de bijbehorende zonering, opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP om onzekerheid hierover te voorkomen

### *Gemeente*

- Opstellen van op maat gesneden RUP's voor het multifunctioneel van bepaalde zones, wijken of percelen met die bestemming
- Vasthouden aan behoud van de bestemming werken/economische activiteit bij het vrijkomen van percelen

<sup>17</sup> Een voorbeeld kan zijn de “Koepelvergunning Maasvlakte Rotterdam” in Nederland, welke beoogd de (milieu)gebruiksruimte op het gebied van geluid, veiligheid, emissies, CO<sub>2</sub>, geur en dergelijke, toe te delen aan kavels van een industrieterrein, waarmee optimaler gebruik van de ruimte wordt bewerkstelligd.

<sup>18</sup> NB RUP's blijken soms zo specifiek zijn opgesteld dat er weinig ruimte is voor flexibiliteit is, echter, met specifieke aanwijzingen kunnen ook gewenste ruimtelijke ontwikkelingen gestimuleerd worden.

<sup>19</sup> Zie toelichting in Vloebergh, G. (2016), “Studie segmentatie van werklocaties: Aanbevelingen instrumentarium Ruimte Vlaanderen”, 2016

- Verwerken van nieuwe instrumenten als een ‘verwevingsmatrix’ in de RUP’s voor specifieke zones/wijken. Deze verwevingsmatrix is gesuggereerd door de Stad Gent, en is eerder in de paragraaf toegelicht.
- Verlenen van op maat gesneden vergunningen bij beperkte afwijkingen in de bebouwing (bijvoorbeeld een extra bebouwingslaag)
- Verlenen van vergunningen per perceel, waar meerdere economische actoren gebruik van kunnen maken
- Werklocaties intern segmenteren
- De meerwaarde van een bestemmingsplanwijziging zo laat mogelijk in het plannings- en vergunningstraject (totdat overeenkomsten over doelstellingen met eigenaars zijn gesloten) omzetten in een verordenend plan.

Tabel 119. De presterende overheid: beschikbare handvaten en instrumenten

### **De presterende overheid: beschikbare handvaten en instrumenten**

#### *Vlaams gewest*

- Beschikbaar stellen van specifieke financiële ondersteuning bij innovatieve ruimteoplossingen, zoals teelt op de daken van Distributiecentra
- Investeren in omgevingskwaliteit in de vestigingsmilieus uitvalswegen en centra.
- Concretisering van transformatiedoelstellingen t.a.v. verweven gebieden via ontwerp en ontwerpend onderzoek.
- Subsidies voor de aan de stedelijke realiteit aangepaste wet- en regelgeving voor de uitvoeringsprocessen op het gebied van ontroerend erfgoed.

#### *Provincie/Intercommunale*

- Heldere regievoering op verweving en multifunctioneel ruimtegebruik.
- Professionele renovatie begeleiding aanstellen om renovatie in verweven vestigingsmilieus te realiseren.
- Investeren in de kwaliteit van werklocaties waar verweving opportuun is, aan de hand van marktvrage/eisen van de markt.
- Transformatiedoelstellingen op werklocaties realiseren door te voorzien in een groter programma voor het terrein, gericht op meer bedrijfsruimte of ruimte voor extra functies.
- Subsidies voor gedeelde en duurzame faciliteiten op werklocaties zoals hergebruik van water, uitwisseling van energie, gezamenlijk gebruik van laad- en losplaatsen, kantoorruimtes etc.

#### *Gemeente*

- Opzetten database met (potentieel) aanbod van multifunctioneel te gebruiken percelen/ruimte
- Opzetten database met (potentiële) behoefte van multifunctioneel te gebruiken percelen/ruimte
- Stimuleren van het sneller op de markt brengen van ‘slapende’ reservegronden
- Financiële ondersteuning van initiatieven om leegstaande panden te herinrichten
- Subsidies voor herontwikkelingsplannen van vastgoedpartijen, tegen voorwaarde van verwezenlijking bij uiteindelijke keuzes
- Rendementsverhoging op werklocaties realiseren door bijvoorbeeld opsplitsing van percelen, aaneensluiting van gebouwen, punctuele verwijdering van gebouwen, herverkavelen in functie van onbebouwde perceelgedelen, voorzien van extra bouwlagen of verschillend gebruik van eenzelfde ruimte op een ander moment.

## De netwerkende overheid: beschikbare handvaten en instrumenten

### *Vlaams gewest*

- Nadruk op inzet van vergunningenbeleid, milieubeleid, economische ondersteuning, subsidies en samenwerkingen (tussen overheden, eigenaars, bedrijfsleiders en terreinbeheerders) om verweving te stimuleren.
- Onderzoek opstarten en projecten uittekenen i.s.m. gemeenten en middenveld voor herstructurerings-/revitaliseringsopgaven.
- Langetermijnvisie 2030 op OV voor stad en regio over prioritaire bus- en tramlijnen uitwerken in uitvoeringsperspectieven i.s.m. regionale en lokale overheden.
- Convenanten met grote steden afsluiten over stijging aandeel sociale woningen ten koste van het minder kwalitatieve deel van de particuliere huisvestingsmarkt ten behoeve van de verbetering van het vestigingsklimaat voor bedrijven en stimulering van verweving met economische activiteiten.
- Studies uitvoeren naar potenties voor verdere ontwikkeling van bestaande werklocaties.
- Voor behoud van bedrijvigheid in verweven gebieden met transformatieopgave, product-marktgerichte transformatiedoelstellingen formuleren.
- Onderzoek naar afstemming van milieuwetgeving ten behoeve van stimulering

### *Provincie/Intercommunale*

- Uitwerking van ruimtelijke en kwalitatieve visie op verweven gebieden in samenwerking met lokale en bovenlokale besturen.
- Planvorming en onderhandelingen (over afgifte van vergunningen) over transformatie in samenwerking met concrete eigenaren.

### *Gemeente*

- Het in interactie met burgers en bedrijven opstellen van een beleidsplan als basis voor de inrichting van het stedelijke weefsel
- Het opzetten van een dialoog met burgers en bedrijven in de gemeente over de mogelijkheden van effectief ruimtegebruik en verweving om te komen tot win-win situaties voor bedrijven en omwonenden<sup>20</sup>.
- Het in overleg treden van vastgoedontwikkelaars om ze te stimuleren in bepaalde percelen en zones ontwikkelingen te starten om de ruimte effectief te gebruiken
- Het met andere bestuurslagen opzetten van een studie om een verwevingsmatrix op te stellen die gebruikt kan worden om de urgentie voor het effectief gebruik van de ruimte op te voeren.
- De gemeenten kunnen op basis van de opgezette database gedetailleerdere informatie verschaffen over de mogelijkheden van verweving op perceelniveau.
- Gewenste toekomstbeeld uittekenen met diverse betrokkenen.
- Kennis opbouwen van de belangen van individuele bedrijven op werklocaties.

---

<sup>20</sup> Er is vaak een grotere bereidheid om eventuele hinder van bedrijven te aanvaarden wanneer het bedrijf ook iets voor de omgeving kan betekenen

### **De responsieve overheid in de actieve samenleving: beschikbare handvaten en instrumenten**

#### *Vlaams gewest*

- Het ontwikkelen van hoogwaardige infrastructuur ter ontsluiting van multifunctionele terreinen waar de focus op verweving ligt.
- Faciliteren van een platform van stakeholders dat er op gericht is om een Masterplan voor effectief ruimtegebruik en verweving in vestigingsmilieus te realiseren
- Ontwikkeling van een programma van ingrepen om op de gewestwegen, zeker in kern- en groeistad, veilig fietsverkeer en vlot openbaar vervoer mogelijk te maken
- Suggestie om terug aandacht te hebben voor stadsvernieuwingsprojecten (publieke en private) die het mogelijk maken om slechte of moeilijk te saneren woonblokken te bestemmen voor multifunctioneel ruimtegebruik

#### *Provincie/Intercommunale*

- Aanpak ontwikkelen in co-creatie met stakeholders (medeoverheden, bedrijven, inwoners, kennisinstellingen).
- Realisaties van hoogwaardige OV-netwerken om de bereikbaarheid van multifunctionele terreinen te faciliteren.
- In beeld brengen aanbodsegmenten binnen centra en uitvalswegen (stedelijke omgeving/nederzettingen).
- Leegstand en bouwval in kaart brengen en omzetten in duurzame ruimte om van te wonen of te ondernemen.

#### *Gemeente*

- Creatie van benodigde parkeermogelijkheden bij te herontwikkelingen multifunctionele percelen met verwevingsmogelijkheden
- Rekening houden met behoefte van multifunctionele percelen bij het inrichten van OV-netwerken
- Aanleg van specifieke infrastructuur voor nieuwe in te richten multifunctionele ruimten
- Stimuleren van de ontwikkeling van aanpalende diensten, zoals kinderopvang, bij de realisatie van multifunctionele panden
- Stimuleren van ontwikkeling e-shopping en logistieke mogelijkheden in binnenstad/dorp
- Aanpak voor vergroting van verweving ontwikkelen in co-creatie met stakeholders (medeoverheden, bedrijven, inwoners, kennisinstellingen).
- In bestemmingsplan de grote lijnen uitzetten en de maatschappelijke doelen die gehaald moeten worden op een werklocatie (i.p.v. "bestemmingswijzigingen").

## 7 LITERATUUR

- AG Stadsontwikkeling Aalst (z.j.) *Tragel* [Online] <https://www.stadsontwikkeling-aalst.be/projecten/tragel.html> ( geraadpleegd 10 juli 2017)
- Allaert, G. (2005). *Wegwijs in ruimtelijke economie. Doorkijk naar planning en management van ruimte*. Gent: Academia Press.
- Allaert, G., Leinfelder, H., Dieleman, S., Pisman, A., Verhoestraete, E., Nulens, G., Schepers, A., Haentjes, G. & Van Acker, B. (2007) *Diversiteit in Vormen en Voorkomen van verweving in Vlaanderen*. Brussel/Gent: Universiteit Gent, Resource Analysis NV & Technum NV in opdracht van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed- Ruimtelijke Planning.
- BUUR (2015) *Financiële argumenten voor een hoger ruimtelijk rendement*. BUUR in samenwerking met RebelGroup in opdracht van Ruimte Vlaanderen.
- Brandt, J. & Vejre, H. (2004) Multifunctional landscapes- motives, concepts and perceptions. In: Brandt, J. & Vejre, H. (eds.) *Multifunctional Landscapes: Volume 1 Theory, Values and History*. Southampton: WIT Press: 3-32
- Corda Campus (z.j.) *Het Corda Concept* [Online] <http://www.cordacampus.com/nl/corda-campus/campus/corda-concept> (geraadpleegd 11 juli 2017)
- Europese Unie (2014) Study supporting potential land targets under the 2014 land communication. Luxembourg: Publications office of the European Union.
- Europese Unie, Eurostat (2015) Quality Assurance Framework of the European Statistical System, Version 1.2.
- Harbers, A. & Pols, L. (2010) Menging van wonen en werken. *Ruimte en Maatschappij*. 2.1: 52-65
- Hubacek, K. & Van den Bergh, J.C.J.M (2006) Changing concepts of 'land' in economic theory: From single to multi-disciplinary approaches. *Ecological Economics*. 56: 5-27
- Krabben E. van der, C.J. Pen en F. de Feijter (2015) De markt voor bedrijventerreinen. *Platform 31*
- Louw, E., Van der Krabben & Van Amsterdam, H. (2011) The Spatial Productivity of Industrial Land. *Regional Studies*. 46.1: 137- 147
- PBL (2009) *Menging van wonen en werken*. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de leefomgeving
- Poelmans, L., Van Esch, L., Janssen, L. & Engelen, G. (2016) *Indicatoren ruimtelijk rendement*. Mol/Brussel: VITO in opdracht van Ruimte Vlaanderen.
- Poelmans, L., (2016) *Economische activiteiten in het landelijk gebied - Analyses met het RuimteModel Vlaanderen*. Mol/Brussel: VITO in opdracht van Agentschap Innoveren en Ondernemen.
- Royal HaskoningDHV (2015) *Segmentatie van werklocaties*. Royal HaskoningDHV in opdracht van Ruimte Vlaanderen
- Ruimte Vlaanderen (2016) *Witboek BRV*. Brussel: Ruimte Vlaanderen
- Ruimte Vlaanderen (2016) Segmentatie van werklocaties toegepast op verschillende uitgangssituaties. [Online] <https://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Diensten/Onderzoek/Papers/articleType/ArticleView/articleId/8965> (geraadpleegd 6 juli 2017)
- Ruimte Vlaanderen (z.j.) *T.OP Projecten* [Online] <https://www.ruimtevlaanderen.be/TOP> (geraadpleegd 10 juli 2017)



- Ruimte Vlaanderen (z.j.b) T.OP Kustzone [Online]  
<https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Beleidsontwikkeling/TOP-projecten/TOP-Kustzone>  
(geraadpleegd 10 juli 2017)
- Sassen, S. (2005) The Global City: Introducing a concept. *Brown Journal of World Affairs*. XI.2: 27-43
- Soetens, M.F. (2011) Een zoektocht naar multifunctionaliteit. Multifunctioneel ruimtegebruik als nieuwe formule voor stedelijke problemen. Masterthesis, Universiteit Utrecht
- Stad Gent 2017, Ruimte voor alle Gentenaars: Ontwerp Structuurvisie 2030, juni 2017
- Statbel (z.j.) *De arbeidsmarkt in absolute cijfers* [Online]  
[http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid\\_leven/werk/absoluut/](http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid_leven/werk/absoluut/) (geraadpleegd 10 juli 2017)
- T.OP Limburg (z.j.) *Over T.OP Limburg* [Online] <http://www.toplimburg.be/over-top-limburg> (geraadpleegd 10 juli 2017)
- TRITEL & AMRP (2012) *Slim Ruimtegebruik. Hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik. Eindrapport*. Brussel/Gent: TRITEL & AMRP in opdracht RWO, afdeling Ruimtelijke Planning.
- Vlaamse Overheid (2011) *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*. Brussel: Vlaamse Overheid, departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
- Vlaamse Regering (2007) Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de informatieplichten in het kader van Brownfieldconvenanten. *Belgisch Staatsblad*, 29 oktober 2007
- Vloebergh, G. (2016) Studie segmentatie van werklocaties: Aanbevelingen instrumentarium Ruimte Vlaanderen. Brussel: Omgeving Urbanism in opdracht van Ruimte Vlaanderen
- VNG (2007), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag, SDV Uitgevers.