

5| Professionele werklocaties

Bedrijventerreinen zijn van vitaal belang voor het economisch klimaat in een gemeente, stad of regio. Het ontwikkelen van voldoende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven is dan ook een belangrijke publieke opdracht. WVI beschikt als projectontwikkelaar over de juiste kennis, ervaring en middelen om deze complexe en kapitaalintensieve projecten efficiënt te realiseren en te beheren.

We zijn vertrouwd met de economische noden van het bedrijfsleven en willen door het aanbieden van goed functionerende sites, een antwoord geven op de vele verzuchtingen. Grond is schaars en bovendien is een bedrijventerrein een plek met strategisch belang. Reconversie en verdichting van bestaande bedrijventerreinen zijn dan ook een must, alsook het heractiveren en/of verweven van on(der)benutte gronden en verouderde of verlaten sites (brownfields). Zij bieden een unieke kans om te zoeken naar een nieuw evenwicht met de omringende infrastructuur en het stedelijk weefsel.

Bovendien waakt WVI ook over het beheer van de terreinen en probeert zo speculatie en ongewenste functiewijzigingen te voorkomen.

20

1. SPEERPUNTEN

■ GERICHT LOCATIEBELEID

Ondernemen zit in het DNA van onze provincie. Om deze economische groei te behouden en stimuleren, moeten we blijven werken aan een gunstig ondernemersklimaat met aandacht voor fysieke ruimte en mobiliteit. Uitgangspunten daarbij zijn gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande voorzieningen en infrastructuur. Via een gericht locatiebeleid worden economische activiteiten gelokaliseerd aan infrastructurele knooppunten (weg, spoor, water), en bieden we meteen ook opportuniteiten om gebruik te maken van de alternatieve vervoersmodi.

■ UITBREIDING

Op bestaande en toekomstige bedrijventerreinen kunnen bijkomende volumes worden gecreëerd door de bouwdiepte te optimaliseren, te bundelen, te schake-

len of te stapelen, denk maar aan een extra bouwlaag op een bedrijfsgebouw.

■ MULTIFUNCTIONEEL

Het functioneel indelen van bedrijventerreinen evolueert. De vraag naar hoogwaardige en multifunctionele locaties – die via verschillende vervoerswijzen te bereiken zijn – groeit pijlsnel, zowel vanuit de werkgever, de werknemer als omwonenden. Denken we aan het verweven van economische activiteiten met wonen en handel, maar ook andere functies zoals extra waterberging voor de regio, onderdeel van een (recreatief) groenblauw netwerk, fiets- en wandelpaden, etc. Tevens hebben we steeds meer aandacht voor het optimaliseren van het ruimtegebruik op huidige en toekomstige bedrijventerreinen door hergebruik, compact bouwen, ...

Meulebeke | bedrijventerrein Haandeput



■ PERFORMANT TERREINBEHEER

Een belangrijk onderdeel van onze strategie voor duurzame bedrijventerreinen is het beheer van onze terreinen, waarmee we de kwaliteit en de uitstraling van onze vestigingslocaties willen vrijwaren. Een uitgekiend en duurzaam inrichtingsplan draagt daar zeker toe bij, maar nauwgezette opvolging is nodig om de beoogde duurzame kwaliteit blijvend te garanderen.

Om deze ambitie te realiseren, investeren we de komende jaren fors in de uitbreiding van onze dienstverlening door:

- het inzetten van meer terreinbeheerders op de bedrijventerreinen,

2. TOOLS EN INSTRUMENTEN

■ KWALITEIT ALS STATEMENT

Duurzaamheid en kwaliteit staan steeds voorop zowel in de ontwikkeling als in het beheer van onze bedrijventerreinen. In de ontwerpfasen van een bedrijventerrein werken we voorschriften uit die de duurzame kwaliteit op perceelniveau moeten garanderen. Zeker voor strategische zichtlocaties nemen we ook bepalingen op over architecturale kwaliteit. De voorschriften zitten als bijlage bij de verkoopakte. In de uitgiftefase gebruiken we ze als toetssteen om de plannen van de individuele bedrijven te adviseren. Zo kunnen we de vooropgestelde ambities – ook inzake architectuur en beeldkwaliteit – blijven bewaken.

■ TERREINBEHEER

Als ontwikkelaar en beheerder van bedrijventerreinen is WVI in West-Vlaanderen toonaangevend. Zo spelen we permanent in op nieuwe evoluties om de kwaliteit van onze bedrijventerreinen op peil te houden. Een bedrijventerrein is immers een levende habitat waar bedrijven komen en gaan, groeien en krimpen, bouwen en verbouwen, wijzigen van activiteit of eigenaar, ...

Op recentere bedrijventerreinen van WVI worden de groenzones op het openbaar domein collectief onderhouden. De gevestigde bedrijven dragen bij in de kosten van het onderhoud. Ook de signalisatie naar en op het bedrijventerrein nemen we voor onze rekening. Naast de algemene bewegwijzering, krijgen bedrijven ook een individueel bedrijfspaneel ter hoogte van de oprit van het bedrijfsgebouw. Zo streven we naar een uniforme look voor elk bedrijventerrein.

Om ook een aantal kwaliteitsingrepen uit te voeren op oudere bedrijventerreinen, wijzigen we onze procedure bij doorverkoop. Elke doorverkoop van een bedrijf aan een nieuwe ondernemer wordt voortaan gekoppeld

- actievere aanwezigheid, ondersteuning, controle en handhaving van de kwaliteitsambities,
- een interactief digitaal platform per bedrijventerrein;
- de introductie van een vernieuwde signalisatie op terrein- en bedrijfsniveau
- inzetten van efficiënte beheertools om lokale besturen verder te ontzorgen.

Zo staat performant terreinbeheer in voor een goed imago en uitstraling van het bedrijventerrein. Bijgevolg zal ook het vastgoed en investeringen op het bedrijventerrein beter renderen.

aan een doorgedreven opvolgingssysteem. Dit is een eerste stap in de introductie van meer kwaliteitsinjecties voor oudere bedrijventerreinen. In het bijzonder wordt ingezet op het vergroenen en ontharden van de bermstrook van het openbaar domein.

Onze vernieuwde aanpak combineert sensibilisering met terreinbezoeken, inventarisatie en rapportage, financiële waarborgen en checks achteraf.

- Bij elke doorverkoop of andere vastgoedtransacties – wordt WVI door de notaris op de hoogte gebracht.
- De verkoper betaalt eenmalige dossierkosten. Daarin zitten onder meer de kosten voor rapportage en toezicht.
- Voor de transactie kan plaatsvinden, maakt de WVI-terreinbeheerder een inventaris op van de staat van de groenaanleg op het privaat perceel en de aangrenzende bermstroken: is het groen conform de verkoopvoorwaarden, zijn de bermen niet verhard of ingenomen als stapelruimte of parkeerplaats, bestaan ze uit mooie gazonstroken die alleen worden onderbroken door in- en uitritten, zijn die in- en uitritten aangelegd zoals het hoort?
- WVI deelt de bevindingen in een rapport mee aan de notaris en de bedrijven.
- Blijken groenaanleg en bermstroken conform de verkoopvoorwaarden, dan hoeft de koper geen waarborgen te betalen.
- Is dat niet het geval, dan moet de koper het nodige doen en betaalt daartoe een waarborg voor groenaanleg en/of een waarborg voor bermstroken.
- Eén jaar na de transactie controleert de terreinbeheerder of de gevraagde aanpassingen zijn uitgevoerd. Is dat niet het geval, dan kan WVI het nodige doen.

Deze aanpak vraagt een verhoogd engagement van WVI, de lokale besturen en de ondernemers. Enkel zo kunnen we de kwaliteit van de ruimte en waardevastheid van het bedrijventerrein garanderen.

■ RECONVERSIE

Dat het niet altijd nodig is om met een leeg blad te starten, bewijzen de reconversieprojecten die WVI in het verleden al opzette. Gezien er een grote vraag is naar – vaak onbeschikbare – bedrijfsgrond ligt de oplossing mede bij het omvormen van reeds bestaande sites. Zo'n brownfieldontwikkeling is een prima alternatief voor greenfieldontwikkeling en heeft als voordeel dat ze ruimte bespaart. Tegelijk worden verloederde plekken in een bebouwd weefsel weggewerkt. In 2019 werd de bedrijfssite Wienerberger van de 'Kleiputten' te Pittem gekocht. Meer doen met minder ruimte: dat wordt meer dan ooit de tendens. Zo zetten we al langer in op bedrijfsverzamelgebouwen waar diverse bedrijven gehuisvest worden in afzonderlijke modules van verschillende grootte. De formule is vooral geschikt voor kleinschalige lokale bedrijven, maar efficiënt omspringen met de schaarse ruimte kan nog beter als we verschillende activiteiten in één verzamelgebouw gaan verweven: productie, kantoor- en dienstenfuncties, zelfs wonen. Ook dat biedt potenties voor gemeenten die op verlaten bedrijfssites in hun kern de ruimte voor bedrijvigheid willen maximaliseren.

■ REVITALISERING

WVI beschikt over een vernieuwende strategie om de revitalisering van oude bedrijventerreinen geïntegreerd aan te pakken. Bestaande bedrijventerreinen in beheer van WVI zijn onderhevig aan de tijd en verouderen. En al is het een behoorlijk complexe opdracht om zo'n tendens te keren, slaagt WVI er toch in om dankzij haar multidisciplinaire werking en een welomschreven methodiek, een nieuwe schwing aan een terrein te geven. WVI bekijkt elke situatie afzonderlijk en werkt oplossingsgericht, rekening houdend met de normen die vandaag gelden en met oog voor de financiële haalbaarheid. WVI legt overigens een reconversie- of revitaliseringsfonds aan om revitaliseringsprojecten mee te ondersteunen en de last voor de gemeente te verlagen.

■ ACTIVERINGSBELEID

WVI staat via haar verkoopvoorwaarden op haar terreinen enerzijds en via gezamenlijke partnerinitiatieven (met de POM West-Vlaanderen) voor de zones die niet onder ons beheer vallen anderzijds in voor de activering van on(der) benutte bedrijfsgronden. In het kader van het VLAIO project 'Activeringsteams onderbenutte gronden' met de POM West-Vlaanderen en Leiedal, zette WVI in op de activering van onderbenutte sites.

■ INTENSIVEREN, VERWEVEN EN VERDICHTEN

Een toenemende schaarste aan ruimte voor ondernemen, noopt WVI ook tot het vinden van methodieken om de bestaande ruimte voor bedrijvigheid, zowel op bedrijventerreinen als erbuiten, maximaal inzetbaar te houden en dit op de meest duurzame en ruimte-efficiënte manier mogelijk. WVI beschikt daartoe over een aantal tools, waaronder een screeningsnota en inrichtingsplan aangevuld met geactualiseerde beheersvoorwaarden. Deze tools werden in overleg met de gemeenten op een aantal sites toegepast naar aanleiding van een doorverkoop en/of vergunningstraject.

In de toekomst zal het een uitdaging blijven om voldoende (gevarieerde) bedrijventerreinen tijdig beschikbaar te stellen om deze economische dynamiek een plaats te kunnen geven. Nieuwe ruimte voor ondernemen die uit het Vlaamse reservepakket zal kunnen worden aangesproken in combinatie met een maximale herinvulling van bestaande, verlaten of onderbenutte sites, zullen een absolute noodzaak zijn. Zo is de effectieve opstart van de planningstrajecten geen moment te vroeg gekomen.

Daarnaast gaat WVI ook volop de uitdaging aan om de klimaattransitie op haar bedrijventerreinen te realiseren. Via onze initiatieven rond hernieuwbare energie en circulariteit effenen we het pad voor toekomstige realisaties en herontwikkelingen.

Ieper | bedrijventerrein Pilkem

