

***Segmentatie van werklocaties toegepast op verschillende uitgangssituatie – Inge Penninx, Sophie De Mulder, Jan Zaman***

In 2015 liet Ruimte Vlaanderen onderzoek uitvoeren rond bedrijfslocaties. Uit deze studie komt naar voor dat het redeneren vanuit product-markt-combinaties voordelen heeft tav een ruimtelijk beleid gebaseerd op de categorieën van het RSV. Dit impliceert een soort van beheer van segmentatie op subregionaal niveau. De focus voor de vervolgstudie is om rond specifieke bestaande werklocaties te zoeken naar de potenties voor verdere ontwikkeling . Bedrijfslocaties maken deel uit van het stedelijk weefsel waar er ‘ruimte voor jobs en vaardigheden’ en ‘productie van toegevoegde waarde’ is en moet blijven.

Uitgangspunt van caseonderzoek is het behoud van ruimte voor productie, verduidelijking van de potenties van het terrein voor één of meerdere segmenten, inzet van ontwerp, instrumentarium en haalbaarheid als marktgegeven.

De ruimtelijke planner moet plots meer redeneren vanuit de vastgoedmarkt en micro-economie en vertrouwd worden met business-cases die veeleer aan het bedrijf gebonden zijn dan aan de overheid als ontwikkelaar.

## **Segmentatie van werklocaties toegepast op verschillende uitgangssituaties**

*Inge Pennincx, Sophie De Mulder, Jan Zaman*

### Stellingen

- de beleidspraktijk in ruimtelijke ordening kan worstelt met transformatie
- Een betere kennis van het belang van individuele bedrijven op werklocaties is nodig
- Een betere kennis van het belang van individuele bedrijven op werklocaties is nodig

Vlaamse Overheid  
Ruimte Vlaanderen  
Koning Albert II-laan 19 bus 12, 1210 Brussel  
Afdeling onderzoek en monitoring

# **Segmentatie van werklocaties toegepast op verschillende uitgangssituaties**

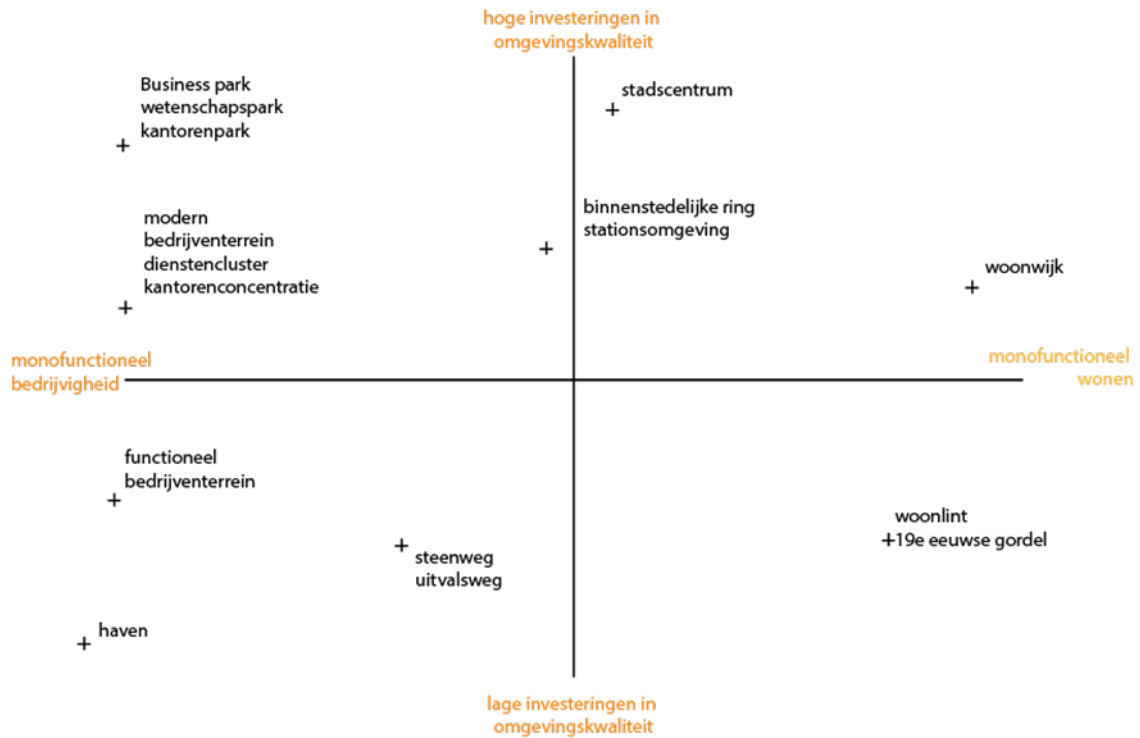
## ***Inleiding***

### ***Situering van de segmentatie van werklocaties via differentiatie in verweving en investeringsniveau***

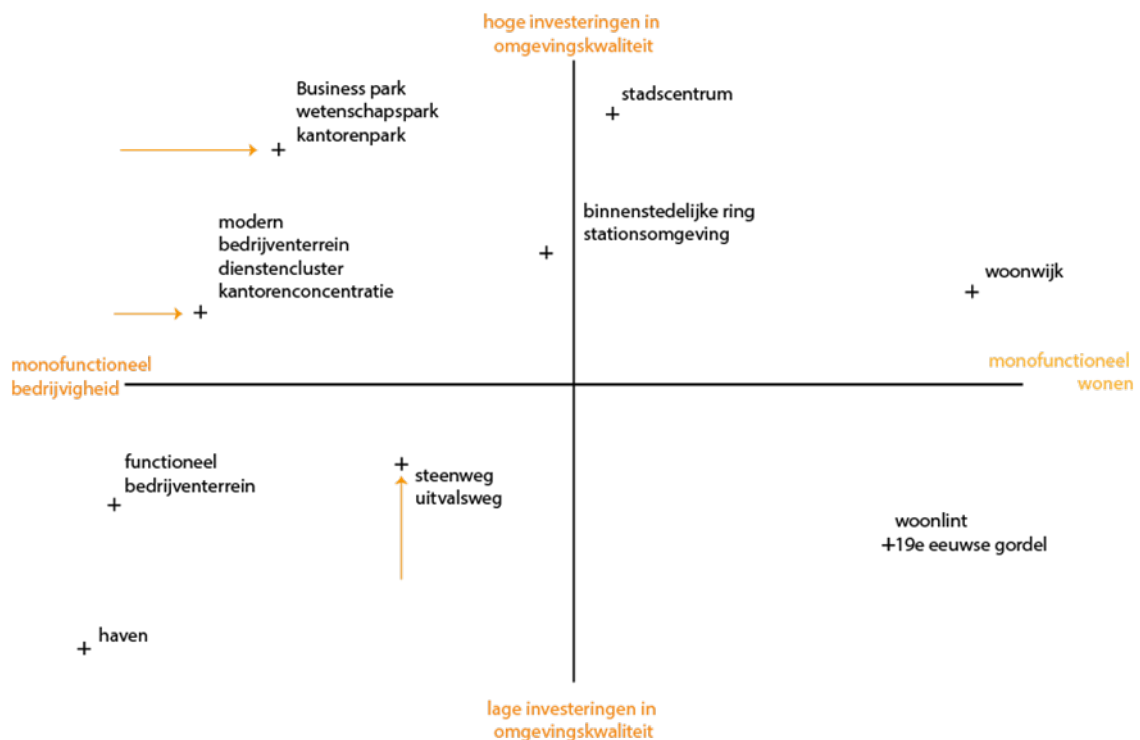
In 2015 werd de opdracht ‘Segmentatie van werklocaties in Vlaanderen – een conceptuele verkenning’ afgerond. Deze opdracht werd uitgevoerd door RoyalHaskoningDHV in opdracht van Ruimte Vlaanderen. Ruimte Vlaanderen was op zoek naar mogelijkheden voor een benadering van alle werklocaties in zowel bebouwde (hierna verder te noemen stedelijke) als agrarische gebieden. In de studie is gekozen voor segmentatie: opdeling aan de hand van product-marktcombinaties (van Dinteren, Muskens et al. 2015, Van Dinteren, Muskens et al. 2015). Segmentatie komt niet alleen de ruimtelijke ordening ten goede maar biedt evenzeer een economische meerwaarde: bedrijven kunnen uit een gevarieerd aanbod de ideale locatie kiezen.

Om de segmentatie in stedelijke omgeving vorm te geven is gekozen voor het combineren van omgevingskwaliteit (benaderd via investeringen in openbaar domein en publieke uitstraling) en verweving, uitgezet op het continuüm tussen monofunctioneel werken en monofunctioneel wonen, samengevat in drie schema's.

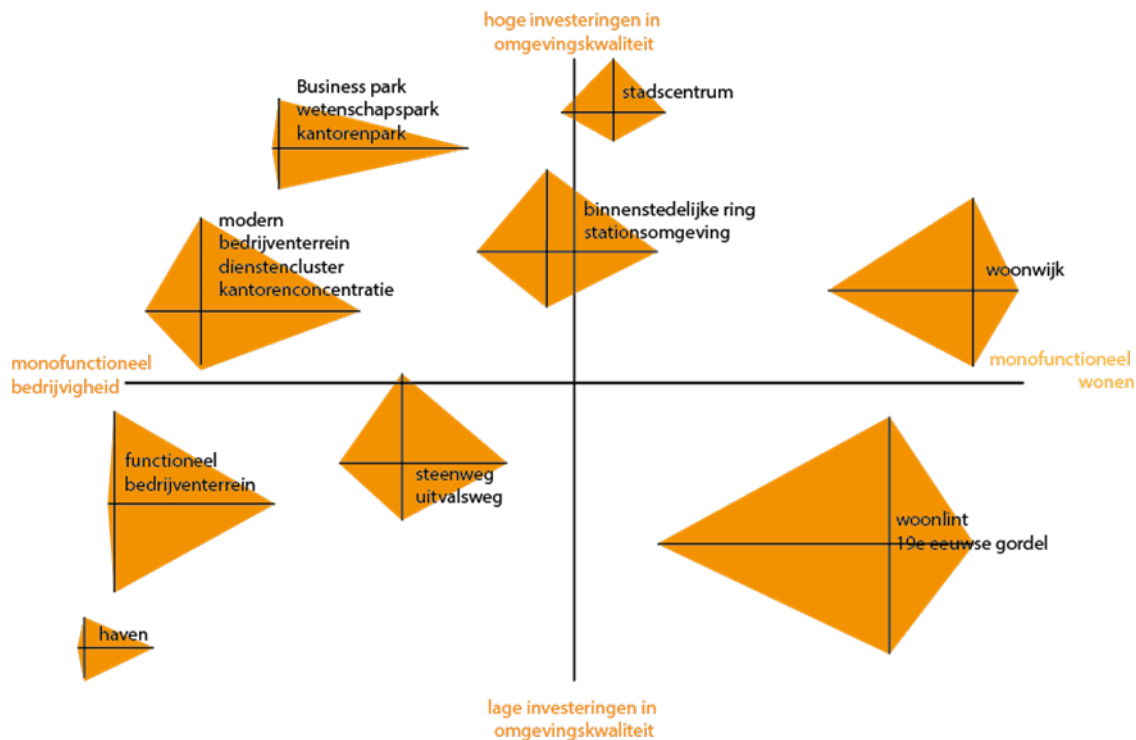
Een eerste schema vormt een synthese van bestaande typeterreinen ten aanzien van verweving en omgevingskwaliteit. Uit de gesprekken met bedrijven die recent een nieuwe locatie ingenomen hebben en ander bedrijfsonderzoek blijkt dat er een verschuiving van positie ten aanzien van beide criteria te verwachten is voor sommige vormen van bedrijfslocaties. Dat is weergegeven in het tweede schema. Het derde schema omvat het volledige gamma aan mogelijke segmenten van werklocaties. Samen bestrijken de verschillende segmenten de volledige markt van bedrijfslocaties.



**Schema 1a: weergave van verschillende stedelijke omgevingen in relatie tot de mate van verweving van wonen en werken**



**Schema 1b: herpositionering van het modern bedrijventerrein en het business park vanuit de veronderstelling dat deze beter functioneren als er gezocht wordt naar een grotere verweving met wonen. De slechte kwaliteit van steenwegen en uitvalswegen vraagt om een hogere investering in omgevingskwaliteit (illustratief)**



**Schema 1c: elk segment krijgt een specifiek veld toegewezen, zodat zowel de volledige horizontale als de verticale as (investering voor kwaliteitsniveau te behouden) bestreken wordt**

Met een dergelijke indeling kunnen overheden aan de slag om een proces in gang te zetten dat is gericht op het in beeld brengen van de aanbodsegmenten in een stedelijke omgeving, of in Vlaamse context binnen de nederzettingen. Dit proces dat moet leiden tot keuzes ten aanzien van investeringen in deelgebieden, waarbij die investeringen er toe moeten leiden dat – indien nodig – het betreffende ‘product’ (de locatie) kan voldoen aan de eisen van de markt (de beoogde doelgroepen). Binnen een bepaalde werklocatie kunnen meerdere segmenten voorkomen, aangeboden worden. Het beste laat zich dit wellicht illustreren aan de hand van een bedrijventerrein. Als dit van een voldoende omvang is, dan zouden daarbinnen deelgebieden / segmenten kunnen worden onderscheiden. Het is dan bijvoorbeeld denkbaar dat de gebouwen aan de hoofdweg en aan de belangrijkste ontsluitingsweg een hoogwaardiger uitstraling hebben dan de bedrijfsgebouwen die achteraan op het terrein worden gerealiseerd. Door een werklocatie op deze wijze intern te segmenteren kunnen ook bedrijven met een rommelige uitstraling toch een goede locatie vinden tegen een geschikte prijs.

### ***Onderzoeksopzet en onderzoeksproces***

De segmentatie voorgesteld in schema 1c wordt in de vervolgoopdracht verder uitgediept met behulp van zeven concrete bedrijfslocaties in Vlaanderen, verder cases genoemd. Hierop gebeurt een reflectie vanuit instrumentarium en vastgoed, ondersteund door een actief betrokken stuurgroep. Iedere case is opgezet als een afzonderlijk onderzoek met een andere opdrachtnemer, onderzoeker. De opdracht die meegegeven is aan de onderzoekers is echter gelijk. De manier waarop de verschillende onderzoekers te werk gaan is voor de verschillende elementen vrij gelaten.

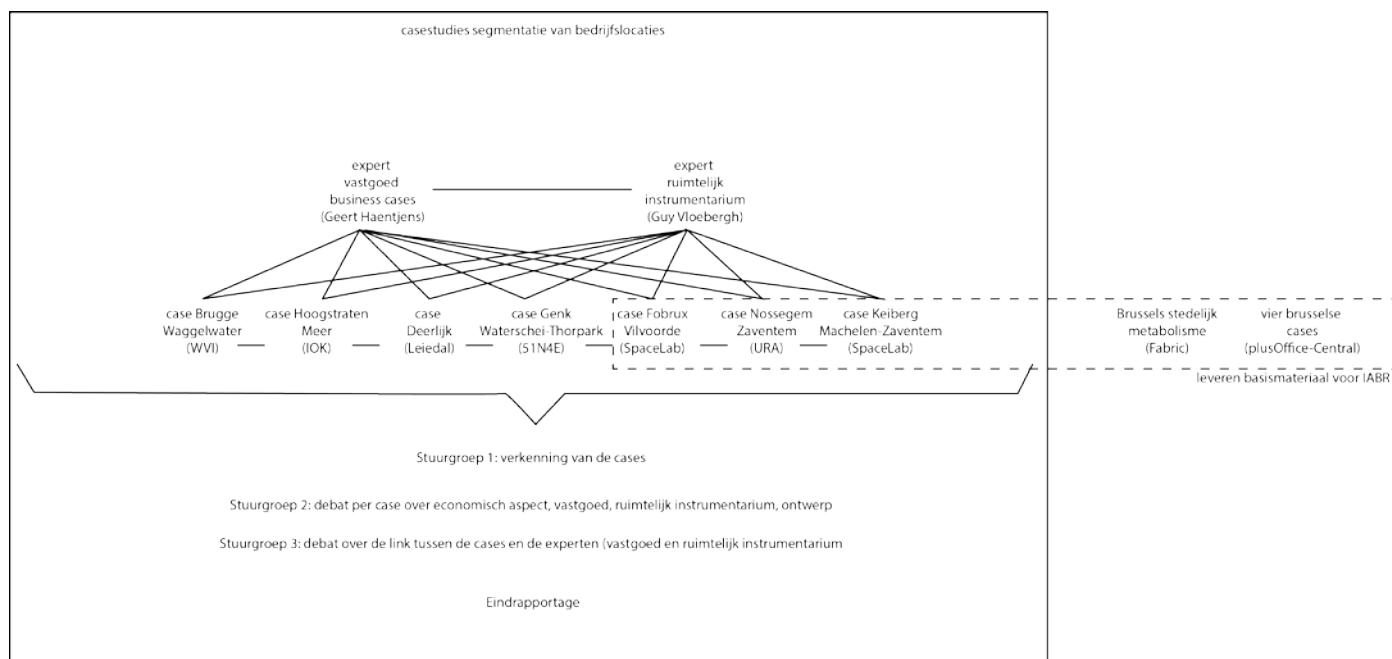
Het onderzoek bekijkt tegelijkertijd, (bvb in een iteratief proces) volgende elementen:

- het draagvlak bij de eigenaars, gebruikers en andere lokale actoren voor de geformuleerde hypothese, via gesprekken, interviews, workshops,..

- de concretisering van de transformatiedoelstelling via ontwerp en ontwerpend onderzoek
- de instrumenten die moeten ingezet worden om de realisatie mogelijk te maken
- hoe de transformatiedoelstellingen bijgesteld, aangepast of geherformuleerd moeten worden

Twee afzonderlijke onderzoeksoopdrachten zijn toegekend voor synthese en kritische reflectie op de uitwerking van de zeven cases. Een eerste expert volgt de voortgang van de cases mee op, geeft sturing en input en maakt synthese en kritische reflectie vanuit ruimtelijke planning en instrumentarium. De onderzoekers van de cases worden uitgedaagd om na te denken over de eisen die ze stellen aan het instrumentarium. De reflectie kan daarom leiden tot een voorstel van mogelijkheden binnen het bestaande instrumentarium, maar kan het debat ook (verder) openen voor het herdenken van het instrumentarium in functie van de te bereiken doelen.

Een tweede expert doet hetzelfde vanuit kennis over de vastgoedmarkt en de haalbaarheid van onderliggende business-cases. De transformatiedoelstellingen in de cases worden geconcretiseerd door ze ook te omschrijven als product-markt combinaties. Daarbij worden de onderzoekers uitgedaagd na te denken over de markt van het product bedrijfslocatie dat ze creëren. Bepalende elementen zijn de nood van bedrijven uit de regio, gangbare prijzen, kosten voor transformatie,... De verzamelde informatie zal de kennis over bedrijfstvastgoed, die minder groot is dan over wonen, verrijken.



**Schema 2: relatie tussen de 9 cases + relatie met IABR**

Uitwisseling over cases en expertises heen, maakt essentieel onderdeel uit van het onderzoeksproces. Om de innovatie die beoogd wordt met de nieuwe benadering alle kansen te geven, is het onderzoeksproces essentieel open. Het beheersbaar maken van de begeleiding van de negen parallelle opdrachten in de organisatie van 3 gezamenlijke stuurgroepen levert een groot voordeel op. De essentiële stappen van het innovatieproces worden niet uitgedacht in een vergaderzaal van een studiebureau, noch bilateraal met alleen de opdrachtgevende overheid. De onderzoekers worden mee door een brede stuurgroep uitgedaagd buiten de comfortzone van de eigen werkwijze te stappen. In deze stuurgroep komen de onderzoekers van de sterk verschillende gebieden en actoren met andere

rollen in het transformatieproces van locaties aan bod. Elk van de stuurgroepvergaderingen<sup>1</sup> wordt op dusdanige wijze opgezet dat er maximale gegevensuitwisseling en ideeënuitswisseling kan gebeuren. Buiten deze vergaderingen gebeurt uitwisseling via een digitaal platform.

De verschillende onderzoeksopdrachten leiden elk afzonderlijk tot een tekst, die resulteren in onderdelen van het onderzoeksrapport. Het geheel van teksten en de resultaten van het proces wordt van inleiding, conclusie en managementsamenvatting voorzien door de opdrachtgevers.

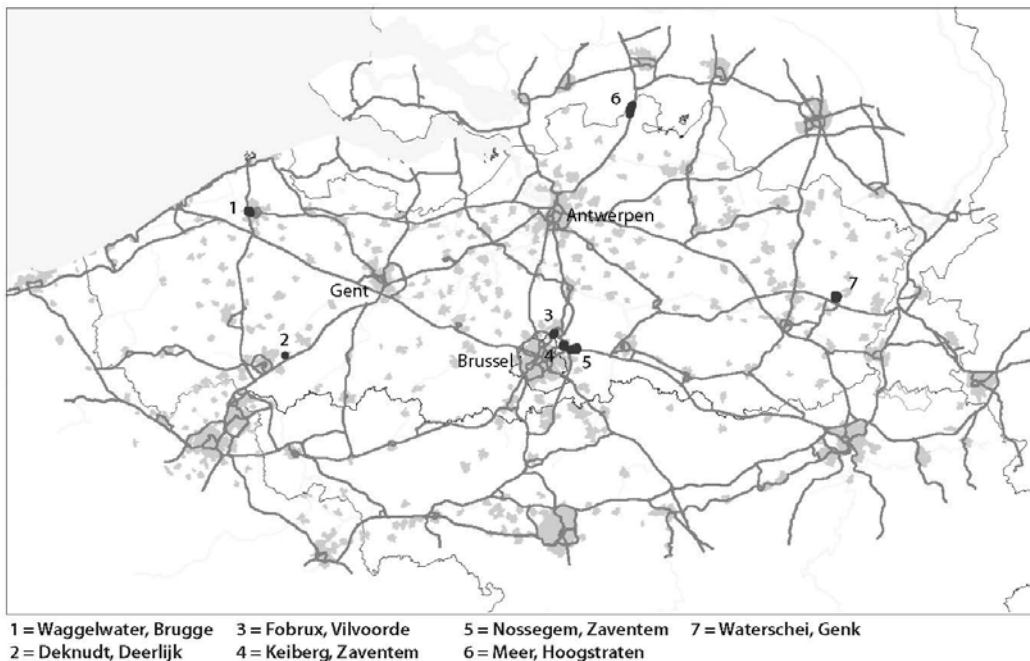
### ***Selectie van de onderzoeksgebieden***

De voor dit onderzoek geselecteerde bedrijfslocaties zijn zeer divers, door hun uitgangssituatie en door de mate waarin er al stappen gezet zijn om een nieuwe toekomst uit te zetten.

De selectie gebeurde deels op basis van praktische overwegingen, maar levert een ruim beeld van de diversiteit van toekomstvraagstukken voor bedrijfslocaties in Vlaanderen.

Belangrijkste eerste selectie-element is dat het gaat om een bestaande bedrijfslocatie. Er wordt uitdrukkelijk niet gezocht naar een profiel voor nieuwe bedrijventerreinen.

Een tweede selectie-element is de kans dat het onderzoek een extra inbreng oplevert voor actie. Het verkennen van de gebieden valt buiten het onderzoek. Het is de bedoeling dat er door het onderzoek meer opties worden onderzocht dan in de gangbare praktijk. Echte stedelijke verwevingslocaties zijn niet opgenomen bij de cases omdat de resultaten van het onderzoek van 'LABO XX werk', waaraan Ruimte Vlaanderen participeert, worden verwacht gedurende het onderzoeksproces. Leerpunten uit dat onderzoek worden gepresenteerd in de stuurgroep en krijgen mogelijk een plaats in de conclusies en/of een volgend onderzoekstraject.



**Figuur 3. Situering van de casegebieden (bron: ERM, GDI-Vlaanderen, eigen bewerkingen)**

<sup>1</sup> Aan tafel van de stuurgroep zitten verschillende expertises vanuit Ruimte Vlaanderen, agentschap ondernemen, OVAM, enkele eigenaars van private terreinen, provincie, provinciale ontwikkelingsmaatschappij, stedelijke/gemeentelijke administraties en onderzoekers of promotoren van transformatievraagstukken van bedrijfslocaties. Aan de gesprekstafel bij iedere case komen daar extra gebiedsactoren bij (kan ook in de vorm van interviews).

## **Twee + twee cases in T.OP-projecten<sup>2</sup>**

Voor Ruimte Vlaanderen is het relevant om casegebieden te selecteren binnen de Territoriale ontwikkelingsprogramma's (T.OP) voor Centraal Limburg en Noordrand. In deze twee gebieden werkt Ruimte Vlaanderen al meerdere jaren in nauw partnerschap met andere besturen en actoren aan een vernieuwende aanpak van ruimtelijke planning. De gebieden zijn reeds goed gedocumenteerd en leveren duidelijke vragen op.

In Centraal Limburg kozen we in overleg met de stad Genk en de opdrachthouder (51N4E<sup>3</sup>) voor één zeer ruime omgeving, namelijk Waterschei en Thorpark<sup>4</sup> als nieuwe ingreep in een bestaand stedelijk weefsel. Thorpark is een wetenschapspark en omvat onder meer Energyville, een samenwerking tussen KULeuven, VITO en Imec. Het richt zich op een tweede generatie spin-off's van kenniscentra die hoog kennisintensief zijn, maar toch ook productieruimte nodig hebben. Het wordt beheerd in relatie tot het wetenschapspark in Leuven. Dit nieuwe bedrijventerrein wordt ingevuld in een omgeving waar een ander soort bedrijfslocaties aanwezig zijn, in het stedelijke woonweefsel van de Stalenstraat en de mijncité in Waterschei. De uitdaging is de verschillende delen samen te laten functioneren, zodat enerzijds Thorpark de stedelijke voorzieningen in de omgeving krijgt die het nodig heeft, en anderzijds de economische initiatieven in de omliggende wijken versterkt worden door de nieuwe activiteiten op Thorpark.

In het partnerschap van T.OP Noordrand valt de opmaak van het territoriaal ontwikkelingsprogramma samen met de lopende herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De provincie Vlaams-Brabant en de POM Vlaams-Brabant zijn volop op zoek naar transformatiemogelijkheden van de verschillende types bedrijventerreinen in de Noordrand (en daarbuiten) en besloten om twee bijkomende cases te financieren binnen de segmentatiestudie. De drie cases vormen basismateriaal om samen met onderzoek naar het Brussels stedelijk metabolisme en vier andere cases in het Brussels Hoofdstedelijk gewest samengebracht te worden in het atelier "Brussels productive metropolis" in de Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam.<sup>5</sup>

We kozen samen drie zeer verschillende terreinen, elk met een specifieke situatie en opgave. Keiberg/ParkHill (uitgevoerd door SpaceLab<sup>6</sup>) is een kantorenzone die kampt met een structurele leegstand (tot 50% van de vloeroppervlakte staat leeg). Fobrux-Fabricom (uitgevoerd door SpaceLab) is een verouderd industriegebied in de kanaalzone waar bodemvervuiling, vastgoedspeculatie, en verwaarlozing zorgen voor een negatief imago. In Nossegem (uitgevoerd door URA<sup>7</sup>) kozen we voor een groot bedrijventerrein dat relatief goed functioneert, waar zeer verschillende activiteiten (kantoren, kleinhandel, B2B diensten, productie) door elkaar voorkomen. De drie cases staan voor de uitdaging om hun rol te vinden in een snel veranderende omgeving met veel demografische groei (zowel in Brussel als in de Vlaamse Rand), en economische vernieuwing getrokken door de internationale instellingen en de logistieke mogelijkheden van het Zeekanaal, Schaarbeek-Vorming en de Luchthaven.

---

<sup>2</sup> Voor een omschrijving en meer informatie over T.OP Centraal Limburg en T.OP Noordrand  
<https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Beleidsontwikkeling/TOPprojecten>

<sup>3</sup> <http://www.51n4e.com/page/profile>

<sup>4</sup> Zie ook: <http://www.thorpark.be/>

<sup>5</sup> [http://iabr.nl/nl/projectatelier/atelier\\_bxl](http://iabr.nl/nl/projectatelier/atelier_bxl)

<sup>6</sup> <http://www.space-lab.be/spacelab/INTRO.html>

<sup>7</sup> <http://ura.be/>



### **Drie cases aangeleverd door intercommunales voor streekontwikkeling**

Voor de overige locaties is de stap gezet naar de intercommunales voor streekontwikkeling, Leiedal, WVI en IOK. Zij zijn dagdagelijks bezig met locatie-ontwikkeling en hebben een goed zicht op de vragen in de verschillende gebieden. Aan hen werd gevraagd een locatie te kiezen waar ze een scherpe vraag in verband met de toekomst konden stellen.

Leiedal heeft via het Kameleon-project<sup>8</sup> reeds veel interessante locaties in beeld de gebracht. Voor elk van deze plaatsten hebben de ontwerpers van de intercommunale een ontwikkelingsperspectief geformuleerd. In een volgende fase wordt de stap gezet naar de realisatie. In het geval van de case Deerlijk heeft de eigenaar van het pand te kennen gegeven het pand in eigen beheer een nieuwe toekomst te willen geven. Het onderzoeksproject start waar de visies van de eigenaar en de ontwerpers met elkaar geconfronteerd wordt.

WVI<sup>9</sup> stelde Waggelwater voor, een terrein in de omgeving van Brugge waar de klemtoon vandaag de dag ligt op de maakindustrie, in tegenstelling tot veeleer op kleinhandel en logistiek georiënteerde andere terreinen. Er is een duidelijke vraag om andere types van activiteiten toe te laten.

IOK<sup>10</sup> koos voor de transportzone in Meer. Een herstructurering van het terrein, zeker van het eerst ontwikkelde gedeelte, komt stilaan in het vizier. De uitdaging van het terrein wordt er gekoppeld aan een ander vraagstuk dat in de streek leeft, de druk die de grootschalige ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven zet op de grondgebonden landbouw. Is ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven in combinatie met de logistieke bedrijven haalbaar?

### ***Tussentijdse balans***

Bij het afwerken van de paper is de derde workshop net voorbij. De onderzoekers van de cases krijgen nog enkele weken tijd om hun drafrapport af te werken. De experts hebben de laatste vragen gesteld die nog moeten beantwoord worden in functie van thematische stukken. Hieronder de eerste vaststellingen en voorlopige conclusies.

### **De transformatiedoelstellingen nuanceren de vraag naar meer verweving**

Een stap die voor alle cases moet gezet worden is er ontwerpend mee aan de slag gaan. Voor de geselecteerde (bedrijfs)locaties wordt een transformatiedoelstelling geformuleerd. Geen enkel terrein mag evolueren naar een stedelijke locatie zonder bedrijven, ook geformuleerd als behoud van bedrijfsoppervlakte. De opdracht is dat er duidelijke product-markt-combinaties voor bedrijfsvastgoed worden gegenereerd. Dit maakt onderdeel uit van de opdracht als zoektocht naar het doorbreken van de vastgoedlogica om bij transformatie steeds te kiezen voor wat het meest opbrengt, in casu woonvastgoed. De onderzoeker bepaalt voor het casegebied de positie tav verweving en investering in omgevingskwaliteit, al dan niet gedifferentieerd voor verschillende delen.

In de lijn met de opdracht en de verwachting uit de segmentatiestudie komen verweving en investering in omgevingskwaliteit in een belangrijk deel van de cases aan bod als het inzetten op meer

---

<sup>8</sup> <http://www.leiedal.be/kameleon>

<sup>9</sup> <http://wvi.be/nl/ondernemen>

<sup>10</sup> <http://www.iok.be/industriebeleid/default.aspx?th=2421>

stedelijkheid op de site. De bedrijfsgebouwen worden aangevuld met of hergebruikt voor andere functies: restaurants, voorzieningen, wonen, ruimte voor socio-culturele activiteiten. De investering in groene dooradering en betere invulling van het openbaar domein staan in het teken van een grotere omgevingskwaliteit, verweving en investeringsniveau in de omgeving vullen elkaar aan in deze gebieden. Deze voorstellen komen er voornamelijk voor de sites die zijn ingebed in de bebouwde omgeving en zich bevinden nabij de gemengde woongebieden (Deerlijk, Keiberg, Fobrux, ...).

Enkele casegebieden hebben vandaag de rol van een (mono)functioneel bedrijventerrein, dat niet zo sterk aansluit bij het gemengd woonweefsel uit de omgeving. Opvallend is dat er in verschillende van deze cases ook expliciet wordt gesteld dat meer verweving met wonen niet gewenst is. Verweving wordt er vertaald in het aantrekken van andere types van economische bedrijvigheid, die al dan niet aanvullend zijn op de huidige activiteiten (vb. serres op loodsen in Meer of zoeken naar functionele relaties tussen bedrijven in Nossegem en Thorpark). Dit sluit aan bij de conclusies van Jess Ferm (Ferm, 2014) over de situatie van betaalbaar werklocaties in Londen. Hier stelt ze dat de projecten waarin wonen en werken gecombineerd wordt, slechts een beperkt segment van bedrijven kan aantrekken, en niet in te plaats kan komen van gebieden die enkel voor economische activiteiten voorbehouden worden.

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. Bij de analyse van de business-cases wordt nagegaan of daarin een evenwicht kan gevonden worden.

### **De beleidspraktijk in de ruimtelijke ordening worstelt met transformatie**

Uit de besprekingen in de stuurgroep valt op dat vanuit de Vlaamse ruimtelijke ordeningspraktijk heel snel gedacht wordt in 'bestemmingswijzigingen'. Uit de cases blijkt dat de grootste opgave ligt in het uitwerken van een visie en beleid voor elke locatie om zowel de werklocatie als de individuele bedrijven beter (samen) te laten functioneren. De rol van de bestemming wordt beperkt tot het uitzetten van de grote lijnen en de maatschappelijke doelen die gehaald moeten worden op de werklocatie. Vergunningenbeleid, milieubeleid, economische ondersteuning, subsidies en onderhandelde afspraken tussen overheden, eigenaars, bedrijfsleiders en terreinbeheerders zijn veel belangrijker om de transformatiedoelstellingen te halen. Doorheen de cases valt op dat wanneer een concrete eigenaar/bedrijfsleider betrokken was (Deerlijk, Fobrux, en de rode kruis site op Waggelwater) de onderhandelingen over de transformatie ook echt starten, en de vragen naar bestemmingswijzigingen zeer beperkt zijn. *'Geef ons duidelijke regels, met een onderhandelingsmarge en houd deze ook vast voor lange tijd'* stelt één van de bedrijfsleiders in Fobrux, als een voorwaarde om positief met alle overheden te onderhandelen over de doelstelling van de werklocatie en het toekomstperspectief.

De beleidspraktijk waarbij veel tijd en geld door overheden geïnvesteerd wordt in het opmaken van bestemmingswijzigingen en de bijhorende effectrapportering lijkt hier haaks op te staan. De kern van de inspanning zou veeleer moeten liggen bij het onderhandelen voor het afleveren van vergunningen.

### **De beleidspraktijk in de ruimtelijke ordening geeft cadeaus**

Het debat over de vastgoed businesscases gaf duidelijk aan hoe belangrijk het is om bij de onderhandelingen over transformatie van bestaande werklocaties bewust om te gaan met de eigen macht als overheid om herontwikkeling te sturen. De decreetswijzigingen van de afgelopen 15 jaar hebben systematisch meer mogelijkheden generiek toegelaten bij de vergunningverlening, waarbij de rol van planning langzaam uitgehold werd. Tegelijk greep men in de doorlooptijd van de vergunningsprocedure in, waardoor het in de praktijk zeer moeilijk is om bij stedenbouwkundige vergunningen een grondige onderhandeling met een projecteigenaar te voeren. In veel gevallen heeft de (lokale) overheid niet veel marge om projecten bij te sturen als die volgens het plan voor vergunning in aanmerking komen.

De vastgoedexpert stelt dan ook dat de meerwaarde die veelal het gevolg is van de bestemmingswijziging, best zo laat mogelijk in het plannings- en vergunningstraject wordt omgezet in een verordenend plan. In ieder geval wacht men best tot de overeenkomsten met eigenaars of ontwikkelaars over de ambities en doelstellingen voor een bepaald gebied afgesloten zijn. Dit ligt in lijn met bevindingen uit de studie '*Concepten voor de omkadering en afstemming van verschillende instrumenten voor de uitvoering van een ruimtelijk planningsproces*', Claeys (2015) en de aanbeveling over een omgevingsbesluit.

### **Een betere kennis van het belang van individuele bedrijven op werklocaties is nodig**

Opvallend in de verschillende cases is de beperkte beschikbare kennis over de specifieke activiteiten van bedrijven op de bedrijventerreinen. Bij de Intercommunales, Agentschap Innoveren en Ondernemen en de provinciale ontwikkelingsmaatschappij is er wel kennis over welke bedrijven er gevestigd zijn<sup>11</sup>, maar dit zegt weinig over de concrete activiteiten en de rol van een bedrijf in de regionale economie. In de Nossegem case heeft het vrij veel tijd gevestigd om het belang van ASCO (vliegtuigonderdelen) en Toyota correct in te schatten. Wanneer de terreinbeheerder of eigenaar rechtstreeks aan tafel zit (zoals in Fobrux en Deerlijk), is er plots zeer veel kennis aanwezig. Een degelijke kennis van het economisch functioneren van de bedrijven op de werklocaties dringt zich op, zelfs voor de bedrijventerreinen, waar toch al veel geïnventariseerd wordt. In de gemengde stedelijke omgevingen (zoals bekeken in Labo XX Werk) is er zelfs geen inventaris van ruimtes die nu voor economische activiteiten gebruikt worden.

Inventarisatie en monitoring van de beschikbare en gebruikte ruimte voor bedrijvigheid is nodig, zowel op bedrijventerreinen als daarbuiten. Daarnaast zal ook het nodige inzicht in het functioneren en het belang van individuele bedrijven in hun omgeving moeten opgebouwd worden.

### ***referenties***

Claeys M., De Coutere S., De Roo K., Leinfelder H., Van de Genachte G. (2015) Concepten voor de omkadering en afstemming van verschillende instrumenten voor de uitvoering van een ruimtelijk planningsproces, uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

van Dinteren, J., et al. (2015). Segmentatie van werklocaties Vlaanderen, onderzoek uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen, Royal Haskoning DHV: 113.

---

<sup>11</sup> Voor een overzicht van de gegevens die bijgehouden worden, zie [http://magdageo.vlaanderen.be/desk/AO\\_PUB/](http://magdageo.vlaanderen.be/desk/AO_PUB/)

van Dinteren, J., et al. (2015). "Segmentatie van werklocaties. Gezond voor ruimte en economie." Ruimte 28 dec 2015 - jan feb 2016 (economie): 6.

Ferm, J. (2014). Delivering affordable workspace: Perspectives of developers and workspace providers in London. *Progress in Planning*, 1-49.