

***Het nieuwe normaal: bewustzijn van de verweving tussen wonen en werken –  
Sophie De Mulder, Inge Penninx, Jan Zaman***

Doorgaans wordt de link tussen een economische activiteit en een bedrijventerrein sneller gelegd dan de link tussen een economische activiteit en het woonweefsel. Het grootste gedeelte van de economie bevindt zich echter buiten bedrijventerreinen, in verweven omgevingen. Net zoals er een differentiatie in woonomgevingen bestaat, is er één in economische locaties: gebieden met enkel bedrijven, gebieden met verweving tussen wonen en bedrijven of gebieden met verweving tussen verspreide bedrijven en open ruimte. Gebieden met enkel wonen of bedrijven en gebieden met verweving tussen wonen en bedrijven bepalen samen de interne structuur van nederzettingen.

Sinds 2015 voert Departement Omgeving onderzoek naar het voorkomen van economische locaties in Vlaanderen. In een eerste conceptueel onderzoek is gekozen voor segmentatie, wat binnen de vastgoedpraktijk van belang is. De benadering van het individuele bedrijf als onderzoekseenheid in zijn omgeving volgt daaruit. De opschaling van individuele bedrijven naar gebiedstypes biedt inzicht in het ruimtelijk-economisch netwerk in Vlaanderen. Deze paper synthetiseert enkele inzichten uit het onderzoekstraject. Deze gaan over (1) het bedrijf en de relatie tussen de (verweven) locatie en activiteit (2) de rol van de vastgoedsector bij verweving en (3) die van de overheid/ruimtelijke professional.

## Het nieuwe normaal: het bewustzijn van verweving tussen wonen en werken

*Sophie De Mulder, Inge Penninx, Jan Zaman*

Verweving is een feit en alle economische activiteiten komen zowel verweven als niet verweven voor.

Een bedrijf zal niet verhuizen omdat er mobiliteitsproblemen zijn.

Het vastgoedmechanisme werkt wonen in de hand.

Er is een kennislacune over verweving bij overheden en ruimtelijke professionals, maar eens die lacune opgevuld is, kunnen deze actoren het verschil maken.

Departement Omgeving  
Afdeling Vlaams Planbureau voor Omgeving  
Koning Albert II-laan II-laan 20, bus 8, 1210 Brussel  
[sophie.demulder@vlaanderen.be](mailto:sophie.demulder@vlaanderen.be)  
[inge.penninx@vlaanderen.be](mailto:inge.penninx@vlaanderen.be)  
[jan.zaman@vlaanderen.be](mailto:jan.zaman@vlaanderen.be)

## Het nieuwe normaal: bewustzijn van de verweving tussen wonen en werken

### *Inleiding: verweving in het Segmentatie-onderzoekstraject*

#### **“Verweving” in een notendop**

Sinds 1997 is er in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) een beleidskeuze gemaakt voor verweving (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1997). Verweving wordt gekoppeld aan het idee van de compacte stad met voordelen zoals slagkracht en dynamiek van de stedelijke gebieden, ruimtelijke meerwaarde, vormen van synergie en complementariteit en een positief investeringsklimaat. Nog volgens het RSV kan het niet de bedoeling zijn om “alle economische bedrijvigheid in stedelijke gebieden te verdrijven en te herlokalisieren op regionale of lokale bedrijventerreinen. Alleen wanneer de inplanting van sommige activiteiten wegens hinder, schaal,... niet aanvaardbaar is, moeten zij zich elders vestigen” (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1997). “Milieuverstoring” in het woongebied is conform het RSV niet de bedoeling. Ook in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen blijkt de keuze voor verweving behouden (Vlaamse Regering, 2018). Deze strategische visie is de voorbode op een beleidsplan, dat de opvolger van het RSV zal zijn. Daarnaast speelt in Vlaanderen de algemene woonbestemming op het gewestplan en in gebieden voor stedelijke ontwikkeling (in uitvoering van het RSV) mee in de kaart van verweving: in deze gebieden wordt heel wat ruimte voor verweving van wonen en werken verordenend voorzien. In het beleid is er duidelijk aandacht voor verweving, maar onderzoek toont aan dat het in Vlaanderen moeilijk is om bestaande verweven activiteiten verweven te houden en nieuwe verweven locaties te produceren.

Doorheen de jaren is de kennisopbouw rond verweven van wonen en werken in het ruimtelijk-economisch onderzoek veeleer bescheiden gebleven. In uitvoering van het RSV is door de kwantitatieve focus in het bindend gedeelte sterk gefocust op het voorzien van extra ruimte voor bedrijventerreinen. Het conceptueel onderzoek “verweving” (Allaert et al., 2007) was heel belangrijk in de begripsvorming. Maar het is pas in 2014 dat er voor het bepalen van ruimte voor bedrijvigheid voor het eerst gezocht wordt naar een differentiatie in (ruimte)behoefte voor verweefbare bedrijven en voor te scheiden bedrijven (Vlaamse Overheid, 2014). Met de beschikbare data bleek dit een moeilijke oefening, omdat er veel onduidelijkheid is over de verweefbaarheid van bedrijven op basis van de beschikbare databanken. De economische databanken zijn namelijk niet voor ruimtelijke doeleinden opgemaakt: de precieze activiteit, de locatie ervan en de inzet van het personeel zijn er moeilijk uit te achterhalen (De Mulder, Penninx, & Zaman, 2018, p. 187; Gruijthuijsen et al., 2017). Via de onderzoeksreeks “Segmentatie”, die verder in de paper aan bod komt, en onderzoek in het kader van het project TOP Noordrand heeft de Vlaamse overheid (in samenwerking met partners) nieuwe kennis gegenereerd over 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)” (Gruijthuijsen et al., 2017). In deze paper gaat het voornamelijk over verweving tussen economische activiteiten en wonen. Verweving kan men op verschillende schaalniveaus bekijken. Zo is een stadskern verweven omdat wonen en werken er samen in voorkomen, maar als men op een lager schaalniveau kijkt, bestaat die verweven stadskern bijvoorbeeld uit verweven en niet-verweven gebieden zoals monofunctionele woonwijken en bedrijventerreinen. In de onderzoeksreeks “Segmentatie” is er gekozen voor het kleinste

schaalniveau, met name dat van het individuele bedrijf. Er zijn dus analyses gemaakt over verweving op het (bedrijfs)perceel zelf, maar ook in de nabije omgeving van het perceel.

### **Het segmentatietraject en de link met verweving**

Sinds 2015 werkt het Departement Omgeving aan een onderzoeksreeks “Segmentatie” rond het voorkomen van economische activiteiten in de ruimte, waaraan sindsdien meerdere partners hebben bijgedragen. Het onderzoek binnen deze reeks vertrekt vanuit het bedrijfsperspectief en bestudeert de ruimtelijke aspecten daarvan. In dit kort overzicht wordt telkens de link met verweving gelegd. In een eerste onderzoek “Segmentatie I” werd het concept van (markt)segmentatie uitgewerkt (van Dinteren, Muskens, Geudens, & HaskoningDHV, 2015). “Segmentatie van de markt is het onderverdelen van ruimtegebruikers in homogene groepen met gelijkaardige vraag naar bepaalde functies binnen bepaalde clusters, maar met verschillende vraag naar bepaalde functies tussen de clusters onderling” (DeLisle, 2019, p. 242, eigen vertaling). Dit betekent dat bedrijfslocaties onderverdeeld worden in segmenten met bepaalde kenmerken zoals prijs, aan- of afwezigheid van wonen of verweving, arbeidskosten, infrastructuur,... Een bepaald segment van bedrijfslocaties zal een bepaalde groep bedrijven aantrekken. De link tussen ruimte en segmenten is de veronderstelling dat bedrijfslocaties in elkaars nabijheid vaak kenmerken en/of functies delen die net het marktsegment definiëren. Een aanbodbeheer van segmenten gebeurt best op een regionale schaal, aangezien voor een bedrijf de keuze tussen mogelijke locaties zich op die schaal afspeelt.

In “Segmentatie II” is aan de hand van cases gefocust op functionele bedrijventerreinen met een transformatieopdracht, en hoe deze kunnen evolueren in de toekomst zonder productieruimte te verliezen (WVI et al., 2016). Het onderzoek bestaat zowel uit ontwerpend onderzoek als uit het uitwerken van hypothetische businesscases, die zo inzicht geven in vastgoedaspecten. Een eerste vaststelling is dat er binnen een specifiek bedrijventerrein verschillende segmenten aanwezig (kunnen) zijn, afhankelijk van terreinkenmerken. Het ontwerpend onderzoek leverde vooral voorbeelden van verweving met andere economische activiteiten en/of andere types bedrijfsunits. Vanuit vastgoedperspectief is dit pas zinvol als er op regionale schaal een vraag bestaat naar het betreffende segment. Tegen bepaalde verwachtingen in leverde het ontwerpend onderzoek nauwelijks voorbeelden op van transformatie die verweving met wonen toelaten. Dit sluit aan bij diverse getuigenissen van bedrijven die vrezen dat verweving met wonen de productieactiviteiten op termijn eruit zouden duwen. Om transformatie te bekostigen zijn kleinere units en woningen interessant, indien ze op gecontroleerde manier toegelaten worden.

In “Segmentatie III: ruimteproductiviteit, verweving en ruimtelijk rendement van economische locaties” is via de visuele inventarisatie van economische activiteiten in verschillende case-gebieden geprobeerd om een typologie van economische gebieden te definiëren (Gruijthuijsen et al., 2017). Dit onderzoek legt de discrepantie tussen databanken en de visuele inventarisatie voor: slechts in 47% van de gevallen komt op de geïnventariseerde plaats ook een record voor in de VKBO<sup>1</sup>. De inventarisatie van de gebieden uit “Segmentatie III” werden samengevoegd met inventarisatie uit de Brusselse noordrand (Giaretta, Zaman, Penninx, & De Mulder, 2019 (nog te publiceren)) en uit “Segmentatie IV: beweegredenen voor verweving van wonen en werken -mapping van economische activiteiten en typologie”, een studie waarin ook verschillende gebieden werden geïnventariseerd (Giaretta, 2019 (nog te publiceren)). Doorgedreven analyse van die gebieden heeft uiteindelijk geleid tot een stabiele typologie van economische gebieden (Giaretta et al., 2019 (nog te publiceren)). Deze typologie is waardevol omdat ze inzicht geeft in economische patronen en omdat het een nieuw licht schijnt op

nederzettingsstructuur, die zich traditioneel baseert op woonpatronen. Gebieden met enkel wonen of enkel bedrijven en gebieden met verweving van wonen-werken bepalen samen de interne structuur van nederzettingen. Er bestaat ook een differentiatie in economische gebieden: zo zijn er gebieden met enkel bedrijven, gebieden met verweving tussen wonen en bedrijven of gebieden met verweving tussen open ruimte en bedrijven (zie ook Figuur 1 en Figuur 2).

Naast de uitwerking van de typologie voor economische gebieden, gaat “Segmentatie IV” ook specifiek over de verweving tussen wonen en werken (Huybrechts & Stieglitz, 2019 (nog te publiceren)). Hiervoor zijn negen bedrijven onderzocht die in een woonomgeving zijn gelegen. Deze bevonden zich in drie verschillende regio’s. Voor dit onderzoek werd een collaboratieve methodiek gebruikt: via observaties en interviews met individuele bedrijven is men gekomen tot tijdslijnen die de historie van het bedrijf weergeven. Hieruit blijkt dat de ruimtelijke keuzes die doorheen de decennia gemaakt zijn, vooral gegeneerd worden door de bedrijfsstrategie.

Uit het rijk materiaal van de segmentatiereeks en de uitwerking van de typologie is het nu mogelijk om van de typologie een slag te maken naar segmenten. Hier wordt in de komende maanden verder aan gewerkt. Deze paper zal in een aantal stellingen de synthese weergeven van enkele belangrijke inzichten uit de segmentatiereeks.

### ***Inzichten over de locatie van economische activiteiten: verweving is een feit***

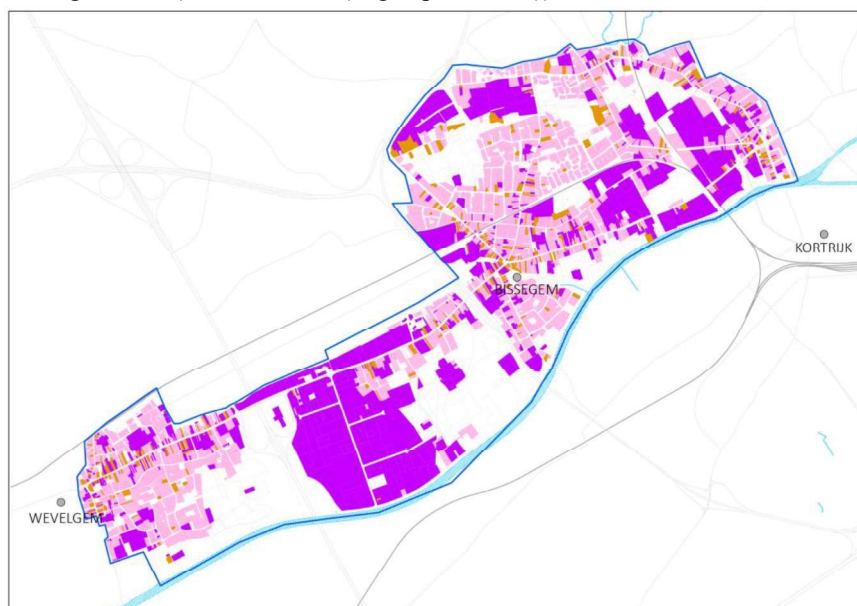
#### **Alle economische activiteiten komen zowel verweven als niet-verweven voor**

Uit de geïnventariseerde gebieden voor de uitwerking van de typologie valt op hoe economische activiteiten zich overal bevinden, zowel in combinatie met wonen op hetzelfde perceel, als met woningen in de omgevingen. Niet enkel kantoren of voorzieningen, maar ook economische activiteiten zoals productie bevinden zich in woonomgevingen of in combinatie met wonen. Het is opvallend hoe het zowel om grote als om kleine economische percelen in (de buurt van) woonomgevingen gaat. In zowat alle tot hiertoe geïnventariseerde gebieden zijn er veel economisch bestemde gebieden verweven gelegen.

**Figuur 1** Inventarisatie van economische activiteiten in het casegebied Bissegem-Kortrijk: op alle aangeduide percelen bevindt zich een economische activiteit (Giaretta, 2019 (nog te publiceren))



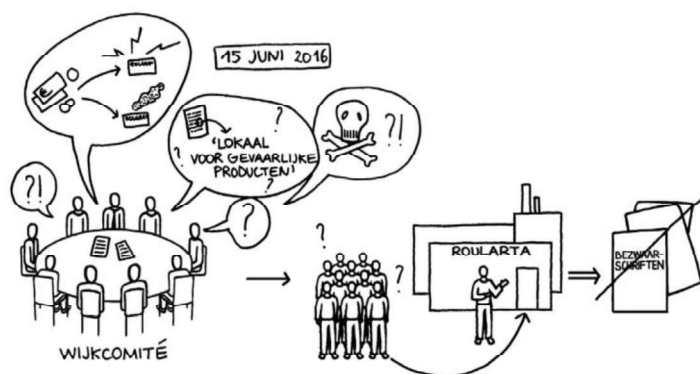
**Figuur 2** Kaart met combinatie van economische activiteit en wonen: op donkere percelen bevindt zich enkel economie, op grijze percelen is er wonen en economie op hetzelfde perceel en op lichtgrijze percelen wordt er enkel gewoond (Giaretta, 2019 (nog te publiceren))



Zowat van alle types activiteiten, zoals productie, dienstverlening,... zijn er voorbeelden geïnterpreteerd die zowel verweven als niet-verweven voorkomen. Het bedrijfsproces op een bepaalde plaats en hoe het georganiseerd wordt, zijn namelijk de bepalende factoren. Voor VLAREM- en SEVESO-regelgevingen gelden onder meer hoeveelheden, uitstoot en best beschikbare technieken voor opslag. Dit zorgt ervoor dat bijvoorbeeld fotografen en chemiereuzen die nochtans dezelfde producten gebruiken, zich in een andere omgeving vestigen: de ene bevindt zich in een woonomgeving, terwijl de andere naar een gescheiden bedrijventerrein moet.

Of een bedrijf zich verweven of in de buurt van woningen bevindt, maakt uiteraard een verschil uit voor dat bedrijf. Wanneer er woningen in de buurt zijn, zal het bedrijf moeten rekening houden met overheidsregels zoals bijvoorbeeld afstandsregels, maar ook met de potentiële hinder die ze voor de omwonenden veroorzaken, zoals goederen- en werknemersvervoer, geluid bij activiteiten, geur,... Dit betekent dat het bedrijf zijn activiteiten anders zal moeten organiseren (bijvoorbeeld meer inpandig, geen laad- en losactiviteiten buiten de nachtrusturen en spitsuur vermijden ...), dan wanneer het zich op een bedrijventerrein zou bevinden. Uit de gesprekken van “Segmentatie IV” blijkt dat goed nabuurschap met bewoners in het geval van grote bedrijven structurele communicatie-inspanningen vergt, terwijl het bij kleinere bedrijven ook informeel kan. Een belangrijk aspect is de ingesteldheid van de ondernemer en het bewustzijn van de eigen sociaal-maatschappelijk rol.

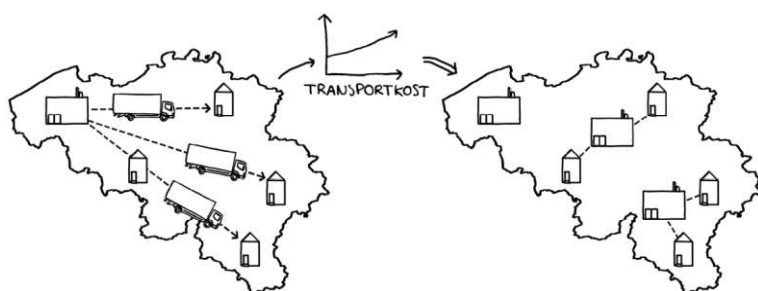
**Figuur 3** Door een wijkcomité op te richten, dat in dialoog gaat met het bedrijf, krijgt het bedrijf de kans om bepaalde zaken uit te leggen, kan er een samenwerkingsplan tussen buurt en bedrijf ontwikkeld worden en kunnen misverstanden tussen bedrijven en buurt weggewerkt worden. In vergunningsprocedures kunnen zo bezwaarschriften overbodig worden. (Huybrechts & Stieglitz, 2019 (nog te publiceren)).



### Een bedrijf zal niet verhuizen omdat er “mobiliteitsproblemen” zijn

Mobiliteitsaspecten blijken aan de activiteiten en bedrijfsstrategie volgend te zijn, en zullen zelden de voornaamste reden zijn waarom een bedrijf verhuist. Uit de getuigenissen van bedrijven en doorheen hun historiek komt mobiliteit vaak aan bod: burens reageren op de vervoers- en vrachtwagenbewegingen, er zijn parkeerproblemen, files, ... Het onderzoek geeft veel voorbeelden aan van steden en gemeenten die maatregelen nemen om de mobiliteitsproblemen aan te pakken door bijvoorbeeld iets aan te passen aan hun mobiliteitsplannen. Ook het bedrijf kan maatregelen nemen om mobiliteitsproblemen aan te pakken. Dit kan gaan van het aanpassen van de vrachtroutes of de tijdstippen ervan, tot meer ingrijpende beslissingen. In het onderzoek “Segmentatie IV” heeft bijvoorbeeld één bedrijf dat actief is in de industriële dienstverlening en vrachtbewegingen heeft, ervoor geopteerd om bij de uitbreiding van de activiteiten naar een groter deel van het land, meerdere sites te in gebruik te nemen. Op die manier werden files vermeden en kon er ‘just-in-time’ geleverd worden aan de verspreid gesitueerde klanten.

**Figuur 4** Illustratie van de mobiliteitskeuze van een bedrijf met veel vrachtbewegingen: bij de uitbreiding van de activiteiten heeft het bedrijf ervoor gekozen om meerdere sites over het land te openen (Huybrechts & Stieglitz, 2019 (nog te publiceren)).



**Een bedrijf zal enkel verhuizen als het niet anders kan** Verhuizen betekent een grote investering voor het bedrijf en zal dus enkel overwogen worden als laatste mogelijkheid. De verhuiskost moet dus doorwegen ten opzichte van de nadelige factoren van de huidige plek. “Vooral vanaf een bepaalde bedrijfsomvang zal die verhuis dus enkel gebeuren indien er bijvoorbeeld een mogelijke productiviteitsverhoging komt” (Vandekerckhove, Van Brussel, & Gadeyne, 2019 (nog te publiceren)).

Met een verhuis, komt de huidige economische locatie leeg te staan. Bedrijven kunnen een maatschappelijke rol opnemen bij het hergebruik van leegstaande sites. Wanneer de economische

invulling niet behouden wordt, is de stap naar een woontransformatie snel gezet en maken vastgoedmechanismen gauw deel uit van de overwegingen. Dit geldt in sterke mate in woongebied, maar ook waar er een economische bestemming is, pleiten bedrijfsleiders in sommige gevallen voor een nabestemming wonen. Vaak zal de verkoop van het oude pand immers nodig zijn om een deel van de kosten van het nieuwe pand en de verhuis te financieren. Teloorgang van economische ruimte kan in een context van ruimtelijk rendement, waarin greenfieldontwikkelingen uit den boze zijn, de zoektocht van nieuwe bedrijven naar een geschikte plek moeilijker maken. Het moet duidelijk zijn voor de bedrijven dat de keuzes over behoud van economische ruimte maatschappelijke gevolgen hebben.

### ***Inzichten over de rol van vastgoed bij verweving: vastgoed speelt wonen in de hand***

In de huidige vastgoedsituatie is woonvastgoed meer waard dan bedrijfstvastgoed, op uitzondering van enkele prestigieuze (winkel)panden. De subsidiëring van bedrijventerreinen sinds de Regionale Expansiewet uit 1959 was bedoeld om economische activiteiten aan te trekken (Ryckewaert, 2011) en heeft dit prijsverschil mee in de hand gewerkt. De vastgoedmarkt neigt altijd naar de hoogste waarde zolang er een duidelijke markt voor is. Een gemengde ontwikkeling zal minder opleveren dan een monofunctionele woonontwikkeling. Zolang er een voldoende aanbod is aan monofunctionele economische locaties, zal de prijs niet in het voordeel spelen van verweven economische locaties.

De vastgoedlogica is onderzocht in “Segmentatie II” (GH ARP, 2016). Hieruit blijkt dat het financieel moeilijk is om aan de transformatienoden van een bedrijventerrein te voldoen, wanneer men het behoud van de productiefunctie van het vastgoed beoogt. Door een deel van het weefsel naar wonen of naar een meer rendabel economisch segment (zoals handel) te transformeren, kan men indien er een goede financiële constructie bestaat, de meerwaarde gebruiken om de transformatiekosten te dekken.

Bedrijven zelf beginnen pas aan de vastgoedontwikkeling van eigen panden te denken als ze voor een belangrijke transformatiekeuze komen te staan. Dan kan het “vermarkten” van de eigen eigendom een belangrijk onderdeel van de financiering van de transformatie vormen. Dit fenomeen is overigens ook gekend in de landbouwsector waar de verkoop van het bedrijf (en eventueel vastgoed) noodzakelijk is voor het pensioen. Of een bedrijf uiteindelijk kiest voor een maximale rendement uit het vastgoed, en dus de facto de productieruimte volledig transformeert naar wonen, lijkt voor een deel af te hangen van de mentaliteit van de ondernemer. Een verankering in het lokale maatschappelijk netwerk of oog hiervoor, zorgt ervoor dat er gemakkelijker gekozen wordt voor het behoud van de productie-entiteit.

### ***Inzichten over de rol van de overheid en de ruimtelijke professional bij verweving***

#### **Er is een kennislacune,...**

Een Vlaamse enquête uit 2018 toont aan dat men over het algemeen denkt dat bedrijvigheid zich vooral afspeelt op bedrijventerreinen. Bij de vraag waar ondernemingen zich over 30 jaar zouden bevinden, gaf meer dan de helft van de respondenten aan dat deze zich op bedrijventerreinen zullen bevinden, en slechts 15% verwacht deze nog in stads- en dorpwijken (GfK Belgium, 2018). Nochtans speelt het grootste gedeelte van de economie zich af buiten bedrijventerreinen, in verweven omgevingen. Ongeveer 75% van de tewerkstelling gebeurt buiten de bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen, inclusief de kleinere terreinen die ingebed zijn in het woongebied, nemen in Vlaanderen een oppervlakte in van slechts 5% van het grondgebied (Vlaamse Overheid, 2014). Er blijkt dus duidelijk een verschil te zijn tussen “wat mensen denken” en de “feiten”.

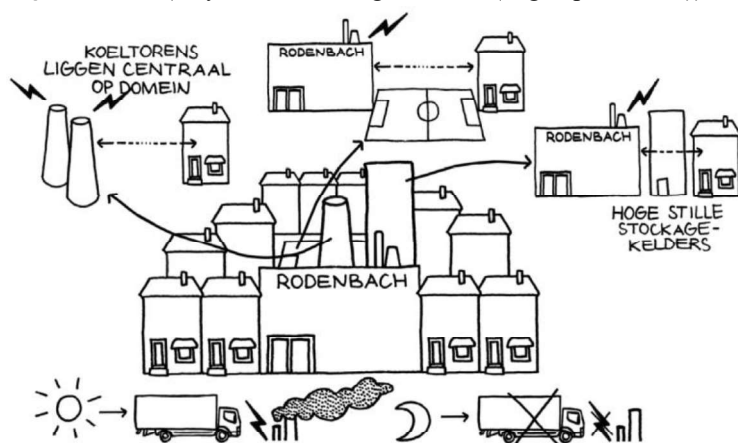


Het idee dat industrie hinderlijk en gevaarlijk is speelt op zijn minst mee in de publieke opinie, wat natuurlijk het idee van functiescheiding voedt. Het is belangrijk om op te merken dat de bedrijven die de grootst mogelijke problemen voor mens en milieu opleveren, onderhevig zijn aan wetgeving en dat deze bedrijven al gescheiden zitten.

Als het over economie en economische activiteiten gaat, blijkt er bij veel overheden een kennislacune te zijn. De locatie van economische activiteiten, de ruimtelijke en omgevingsimpact ervan zijn vaak nauwelijks gekend. Bij concepten zoals ruimtelijk rendement wordt vooral wonen naar voor geschoven, maar aan economie en voorzieningen wordt minder gedacht. Bij herontwikkelingen van brownfields, verwaarloosde en leegstaande bedrijventerreinen wordt doorgaans vooral aandacht besteed aan wonen: tot nu toe bestaan er geen evaluaties van doorgevoerde herontwikkelingen die aangeven of die gebieden een economische of een andere invullingen hadden kunnen of moeten krijgen. Er zijn ook veel voorbeelden van lokale bestemmingsplannen waar de differentiatie van het woongebied vertaald is in monofunctionaliteit op perceelsniveau.

Verschillende verwevingscases uit het “Segmentatie IV”-onderzoek illustreerden ook hoe bedrijven er niet altijd voor kiezen om in een woonomgeving te zitten. Veel van de bedrijven zijn verweven doordat er in het verleden nieuwbouwwoningen in de omgeving gebouwd zijn of verweving op het bedrijventerrein is toegelaten. Door dergelijke transformaties in de omgeving van het bedrijf toe te laten, wordt veel van de reglementering en actieruimte door het wonen bepaald. Overheden en professionals moeten er zich dan ook van bewust zijn dat die transformatie een invloed zal hebben op de bedrijven: zij zullen wellicht hun manier van werken moeten aanpassen aan de (nieuwe) omgeving.

**Figuur 5** Illustratie van verschillende manieren om de bedrijfsactiviteiten te organiseren zodat er voor de omgeving minder hinder is, zoals bijvoorbeeld bepaalde activiteiten inpandig organiseren in het bouwblok, buffers maken die ook door de buurt kunnen gebruikt worden, op bepaalde tijdstippen de activiteiten organiseren,...(Huybrechts & Stieglitz, 2019 (nog te publiceren)).



### ...maar overheden kunnen weldegelijk het verschil maken

Wat een rol lijkt te spelen bij de kennis die overheden hebben over de verweving wonen-werken en de aanmoediging ervan, is de relatieve beschikbare ruimte op bedrijventerreinen. In regio's waar er minder ruimte is op bedrijventerreinen, lijken overheden meer kennis te hebben over verweving en er meer open voor te staan. Dat lijkt logisch want de plekken op bedrijventerreinen zijn schaars en moeten dus voorbehouden worden aan bedrijven die door hun omvang of activiteit daar thuishoren.

Andere bedrijven, die verweven kunnen worden, worden dan aangemoedigd om dit te doen, in de plaats van zich op een bedrijventerrein te vestigen.

Uit deze paper, maar ook uit ander onderzoek over verweving, zoals bijvoorbeeld het Kameleontraject de Intercommunale Leiedal, (Tack & Gheysen, 2015) blijkt dat verweving van economische activiteiten in het woonweefsel baat heeft bij een vorm van bescherming en aanmoediging. Steden en gemeenten kunnen hieraan werken door bestaande instrumenten in te zetten. Door aanpassingen in planvoorschriften of verordeningen bijvoorbeeld op vlak van maatvoeringen van gebouwen en sites, kunnen ze een groot verschil maken in de (toekomstige) verwevingsmogelijkheden bij nieuwe ontwikkelingen (zie hiervoor ook Plandagpaper 2019 “Ontwerpen voor economie”). Dergelijke aangepaste maatvoering is niet populair en de ruimte wordt, mede door de prijszetting in (ver)nieuwbouw niet steeds ingevuld met economische activiteiten. Toch is het belangrijk omdat dergelijke ingrepen de veerkracht van het weefsel verhoogt.

### ***Besluit***

Het onderzoek uit onder meer de segmentatiereeks, toont aan dat de gebieden met verweving van wonen en werken een eigen soort omgevingen zijn. In deze omgevingen komen niet enkel economische activiteiten voor zoals winkels en kantoren, maar ook bedrijven met productieactiviteiten. In veel gevallen krijgen de economische activiteiten in dergelijke omgevingen niet de aandacht die ze verdienen, en wordt er door overheden en professionals vooral gefocust op woonaspecten. Die focus op wonen valt historisch te verklaren, maar ook door onder meer een gebrek aan data en kennis rond bedrijven en bedrijfsprocessen.

Een bewustwording rond de verweving moet plaatsvinden bij zowel het beleid, als bij de bedrijven en de buurten. Voorbeelden van verweving tussen wonen en werken die goed functioneren, tonen aan dat goed nabuurschap een gedeeld verhaal is, met rechten en plichten bij de drie partijen. Dit impliceert dat communicatie tussen de partijen erg belangrijk is. Het beleid communiceert duidelijk over de randvoorwaarden ten opzichte van wonen en bedrijvigheid, er is een communicatieplatform tussen buurt en omgeving, of een soort klachtenpunt... en bovenal is er een houding van verdraagzaamheid en begrip voor de noden van de ander. Daarnaast is het ook goed om als overheid, ondernemer of particulier bewust te zijn van de vastgoedmechanismen en in te zien dat deze in de kaart van wonen spelen.

In dit proces van bewustwording bij de verschillende partijen is het concept van “verweefcoach” een belangrijke stap. De verweefcoach werd geïntroduceerd in Labo XX-werk, als een actor die op zoek gaat naar ruimte voor werk, maar via linken en allianties in een buurt ook streeft naar mogelijke win-win-situaties (Stad Antwerpen, 2016). In “Segmentatie IV” is dit verder uitgediept onder de noemer “verweefcoaching”: alle verschillende soorten activiteiten en rollen die kunnen opgenomen worden om verweving te promoten, kennis erover te delen en in de praktijk te brengen, samen met belangrijke attitudes en vaardigheden worden hieronder gebracht. De verandering van “verweefcoach” naar “verweefcoaching” is belangrijk in de zin dat het niet volstaat één persoon aan te duiden om verweving van wonen en werken te bewerkstelligen. Zowel economische actoren en middenveldorganisaties als publieke en private ontwikkelaars, stedenbouwkundigen en architecten kunnen er een bijdrage aan leveren. Het gaat over een gedeelde verantwoordelijkheid over beleidsniveaus, organisaties en specialismen heen.

## Referenties

- Allaert, G., Leinfelder, H., Dieleman, S., Pisman, A., Verhoestraete, D., Wauters, E., . . . Van Acker, B. (2007). Diversiteit in vormen en voorkomen van verweving in Vlaanderen. In (pp. 150).
- De Mulder, S., Penninx, I., & Zaman, J. (2018). Ruimte voor economie. In A. Pisman, S. Vanacker, P. Willems, E. G., & L. Poelmans (Eds.), *Ruimterapport Vlaanderen (RURA). Een ruimtelijke analyse van Vlaanderen* (pp. 159-102). Brussel: Department Omgeving.
- DeLisle, J. R. (2019). Fundamentals of Real Estate: a Behavioral Approach. Website tutorial. Retrieved from [http://jrdelisle.com/jrd\\_text/](http://jrdelisle.com/jrd_text/)
- GfK Belgium. (2018). *Milieuverantwoorde consumptie: monitoring kennis, attitude en gedrag*. Retrieved from Brussel: [https://www.lne.be/sites/default/files/atoms/files/Milieuverantwoorde\\_Consumptie\\_2017\\_Rapport.compressed.pdf](https://www.lne.be/sites/default/files/atoms/files/Milieuverantwoorde_Consumptie_2017_Rapport.compressed.pdf)
- GH ARP. (2016). *Studie segmentatie van werklocaties: Aanbevelingen vanuit invalshoek vastgoed & businesscase, uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen*. Retrieved from [https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/Onderzoek/07\\_Eindrapport\\_expert\\_vastgoed.pdf](https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/Onderzoek/07_Eindrapport_expert_vastgoed.pdf)
- Giaretta, F. (2019 (nog te publiceren)). *Segmentatie IV: Beweegredenen voor verweving van wonen en werken - Mapping van economische activiteiten en typologieën, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving*. Retrieved from
- Giaretta, F., Zaman, J., Penninx, I., & De Mulder, S. (2019 (nog te publiceren)). *Enhanced economic typology for spatial economic policy*. Paper presented at the Real Corp, Karlsruhe.
- Grujthuijzen, W., Vanneste, D., Steenberghen, T., Van Liere, S., Roelofs, B., Verweij, K., . . . Hubers, J. (2017). *Segmentatie III: ruimteproductiviteit, verweving en ruimtelijk rendement van economische locaties, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving en het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen*. Retrieved from
- Huybrechts, L., & Stieglitz, J. (2019 (nog te publiceren)). *Segmentatie IV: Beweegredenen voor verweving van wonen en werken -deelrapport participatietraject, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving*. . Retrieved from
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. (1997). *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*. Retrieved from <http://rsv.vlaanderen.be/>
- Stad Antwerpen. (2016). *LABO\_XX\_WERK - Bundeling van het onderzoek, i.s.m. de Vlaamse overheid*. Retrieved from
- Tack, B., & Gheysen, M. (2015). Kameleon en paarse sproeten. Het hergebruik van economische vlekken in het stedelijk weefsel. *Ruimte*, 28(dec 2015- jan feb 2016), 6.
- van Dinteren, J., Muskens, B., Geudens, G., & HaskoningDHV, R. (2015). *Segmentatie van werklocaties Vlaanderen, uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen*. Retrieved from [http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/onderzoek/studies/AOM1414segmentatie\\_nov2015.pdf](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/onderzoek/studies/AOM1414segmentatie_nov2015.pdf)
- Vandekerckhove, B., Van Brussel, S., & Gadeyne, E. e. (2019 (nog te publiceren)). *Segmentatie IV: onderzoek naar beweegredenen voor verweving van wonen en werken -synthesenota, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving*. Retrieved from Brussel: Vlaamse Overheid. (2014). *Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest (deel I: Analyserapport)*. Retrieved from
- Vlaamse Regering. (2018). *Strategische visie van het BRV*. Brussel: Vlaamse Regering.
- WVI, Intercommunale Leiedal, IOK, URA, 51N4E, & Spacelab. (2016). *Case-onderzoek rond de segmentatie van werklocaties in Vlaanderen, uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen en Provincie Vlaams-Brabant*. Retrieved from <https://ruimtelijkeordening.be/Publicaties/articleType/ArticleView/articleId/8986>

---

<sup>i</sup> VKBO: verrijkte kruispuntbank voor ondernemingen.