

Van leegstand naar verweven locaties

Verlenging oproep tot het indienen van projecten in het kader van het project 'Verweving II'

1. Context

De laatste jaren is er sprake van een groeiend besef over de noodzakelijkheid van **het verweven van bedrijvigheid**. De voornaamste *driver* voor deze evolutie is de toenemende schaarste aan ruimte, maar evengoed spelen ook andere factoren hun rol, zoals ons verplaatsingsgedrag en de mobiliteitsproblematiek, voortschrijdende inzichten over de sociaaleconomische leefbaarheid van steden, ...

Verweving van bedrijvigheid kwam onder meer op de agenda naar aanleiding van het Isocarp-congres 2015 in Antwerpen met als thema *How to re-work the productive city*. Later volgden onder meer het onderzoek naar segmentatie van werklocaties in Vlaanderen (Departement Omgeving met medewerking van het Agentschap Innoveren & Ondernemen), de discussienota *Plaats voor werkgelegenheid in stadsprojecten* (in opdracht van het Kenniscentrum Vlaamse Steden) en verschillende co-creatietrajecten en casestudies, zoals *A good City has Industry* (Kanaalzone Brussel en Noordrand), *Labo XX Werk* en *Pilootproject De Lageweg* (Antwerpen), *Het bedrijventerrein van de toekomst* (Gent) en *Kameleon* (Leiedal).

Als uitgangspunt geldt steevast dat enkel niet-verweefbare bedrijvigheid thuis hoort op bedrijventerreinen. Tegelijkertijd moet maximaal ingezet worden op het behoud en de creatie van bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in de kernen en – ruimer – het woonwerkweefsel.

Om verschillende redenen is dat laatste **geen evidente opdracht**: bedrijvigheid creëert (vermeende) hinder, de vastgoedlogica duwt sites richting de woonmarkt, klassieke planningsmethoden blijken niet toereikend, goedkopere niet-verweven alternatieven zijn op sommige plaatsen nog ruim beschikbaar, economische ontwikkelingsmogelijkheden worden onvoldoende overwogen of worden gefnuikt door starre regelgeving.

Om een trendbreuk te verwezenlijken is een proactief ruimtelijk-economisch beleid nodig, waarbij de (her)ontwikkeling en ondersteuning van verweven werklocaties centraal staat. Dit vergt een integrale aanpak met een cruciale rol voor de lokale overheid.

Daarom lanceerden het KCVS en de VVSG, in samenwerking met VLAIO, in 2018 **een eerste projectoproep** waarin de centrumsteden de mogelijkheid kregen leegstaande of vrijkomende (industriële) sites voor te stellen die met inbreng van externe expertise kunnen worden aangepakt. Deze expertise situeert zich op het vlak van vastgoed (rendabiliteit), marktontwikkelingen (economische context), randvoorwaarden en oplossingen voor mogelijke hinder en participatie met de buurt, interne samenwerking/ (re)organisatie van betrokken gemeentelijke diensten om concepten, maatregelen en doorvertaling in harde instrumenten (stedenbouwkundige voorschriften enz.) enzovoort.

Deze oproep leidde begin januari 2019 tot de start van een begeleidingstraject voor 5 verwevingsprojecten in Aalst, Gent, Kortrijk, Mechelen en Turnhout, gekoppeld aan de nodige ervaringsuitwisseling en leermomenten zodat ook andere steden en gemeenten uit deze aanpak kunnen leren.

2. Project 'Van leegstand naar verweven locaties' / Verweving II

Met deze **tweede verweavingsoproep** *Van leegstand naar verweven locaties*, kortweg *Verweving II*, willen de VVSG, het KCVS en het VLAIO verder bouwen op deze ervarings- en capaciteitsopbouw met het oog op het in de praktijk brengen van alle verworven inzichten inzake economische verweving.

Deze oproep richt zich tot **alle Vlaamse steden en gemeenten**. In totaal worden maximaal 15 sites geselecteerd (waarvan minimaal 5 in centrumsteden) die gekenmerkt worden door leegstand en/of verwaarlozing en die als werklocatie dreigen verloren te gaan. Hiervoor zal een realistisch ontwikkelingsperspectief worden uitgewerkt, rekening houdend met de marktdontwikkelingen en met de nodige terugkoppeling naar bedrijven die in het gebied actief zijn of er zich willen vestigen-. Daarbij is het vanzelfsprekend de betrachting om tot een daadwerkelijke creatie van bijkomende verweven werklocaties te komen.

Ook dit tweede project omhelst een uitgebreid leertraject: zowel op projectniveau, door de samenwerking met de externe begeleider, als collectief. Ervaringen, inzichten in knelpunten, samenwerkingsvormen en faciliterende mogelijkheden, en administratieve, financiële en juridische instrumenten worden gedeeld met de betrokken publieke partners.

In het kader van dit project zal expertise ter beschikking worden gesteld voor een **totaalbudget van 620.000 euro**. Deze beschikbare expertise (op het vlak van o.m. marktdynamieken, vastgoedkennis, ruimtelijke processen, draagvlakcreatie, ...) zal niet automatisch verdeeld worden in 15 schijven (van x mandagen) waarop elke geselecteerde site recht heeft. De stuurgroep zal de geselecteerde sites immers bundelen in enkele onderling **samenhangende pakketten** met het oog op maximale onderlinge synergieën en leereffecten én op een efficiënte inzet van de beschikbare begeleidingstijd

De **totale looptijd** van de projectrealisatie en begeleiding bedraagt **maximaal 3 jaar**. Normaliter gaat het project van start op 1 maart 2020 en loopt het af op 28 februari 2023.

Er wordt **geen cofinanciering** verwacht van de geselecteerde gemeenten voor de externe expertise. Zij moeten zich wel engageren tot een **voldoende personeelsinzet** om het beoogde project tot een goed einde te brengen. Het is immers niet de externe begeleider die als trekker zal fungeren voor elk project, deze verantwoordelijkheid blijft volledig bij het gemeentebestuur liggen.

Parallel aan de selectie van de sites zal er een **selectieprocedure** opgestart worden om de nodige expertise aan te trekken via een openbare aanbesteding.

Het hele proces wordt begeleid door een stuurgroep bestaande uit vertegenwoordigers van het Agentschap Innoveren en Ondernemen, het Departement Omgeving, de VVSG en het Kenniscentrum Vlaamse Steden.

3. Oproep tot indiening van projectsites en -zones

Deze oproep richt zich tot alle Vlaamse steden en gemeenten. We roepen hen op om één of twee cases voor te stellen die beantwoorden aan volgende **minimale voorwaarden**:

- De site of projectzone is gelegen op een verweven locatie (woongebied, kernen, ...) of biedt mogelijkheden om op de locatie de beoogde verweving van economische en andere functies te realiseren.
- De site of projectzone wordt gekenmerkt door leegstand en/of verwaarlozing en dreigt als werklocatie verloren te gaan

- Het beleid (college van burgemeester en schepenen) heeft de beslissing genomen om op deze site of in deze zone bedrijvigheid te realiseren of te behouden.
- Een daadwerkelijke ontwikkeling wordt belemmerd door een of meerdere factoren (administratief, juridisch, omgevingsfactoren, ...), maar is wel realistisch mits bijkomende inspanningen en/of inbreng van externe expertise.

In totaal worden maximaal 15 sites of zones geselecteerd (waarvan minimaal 5 in centrumsteden). Hiervoor zal in het kader van het project een **realistisch ontwikkelingsperspectief als werklocatie** in verweving met andere functies worden uitgewerkt, rekening houdend met de marktontwikkelingen en met alle actoren in de omgeving (bedrijven en buurt). Deze verweving kan voorkomen zowel op de projectzone of -site, als in de onmiddellijke omgeving. Vanzelfsprekend is het de betrachting om tot een daadwerkelijke **creatie van bijkomende verweven werklocaties** te komen.

4. Kandidaatstelling

Geïnteresseerde steden en gemeenten kunnen hun project(en) indienen aan de hand van het **sjabloon** dat u terugvindt als bijlage bij deze oproep.

Let hierbij op volgende zaken:

- Elk gemeentebestuur kan maximaal 2 cases indienen. Vul voor elke case een apart sjabloon in.
- Het sjabloon is geen dwingende lijst van aan te leveren elementen. Beschouw de items / vragen als een checklist van mogelijke elementen om het dossier te stofferen. Tracht de niet-cursieve onderdelen zo veel mogelijk aan te leveren. De cursieve onderdelen hoeft u enkel in te vullen voor zover de gevraagde informatie beschikbaar is.
- U dient de case(s) uiterlijk op **14 november 2019** in via bart.palmaers@vvsb.be (enkel digitaal).
- Het college van burgemeester en schepenen heeft de kandidaatstelling goedgekeurd.

5. Selectieprocedure

De stuurgroep zal uit de ingediende voorstellen een **preselectie** maken aan de hand van een screening op onderstaande elementen. Indien nodig kan zij hiervoor bijkomende informatie opvragen.

- De minimale voorwaarden zoals vermeld in '3. Oproep tot indiening van projectsites en -zones'
- De kwaliteit van de ingediende dossiers, waarbij ook rekening gehouden wordt met het al afgelegde traject om een verweven ontwikkeling te realiseren op de site of in de zone (studiewerk, visieontwikkeling, zoektocht naar invulling, overleg met betrokkenen, ...).
- De diversiteit op het vlak van schaal, locatie, historiek en beoogde aanpak
Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de lopende trajecten in het kader van de oproep *Verweving I* als met de ingediende cases in het kader van deze oproep.
- De haalbaarheid van een substantiële vooruitgang tijdens de looptijd van het project zodat bijgedragen wordt aan de overkoepelende doelstelling van het project *Verweving II* om bijkomende ruimte te creëren voor verweven werklocaties.

Deze resultaten van de preselectie worden uiterlijk eind september gecommuniceerd naar alle indieners. De weerhouden kandidaten worden uitgenodigd voor **een pitch op 22 november 2019**. Naast de stuurgroepleden zullen ook de kandidaat-opdrachthouders aanwezig zijn bij deze pitch, met het oog op de beoogde bundeling in werkpakketten. Deze presentatie biedt de gelegenheid om de

case kort toe te lichten en om de problematiek en eventuele voorafgaande inspanningen verder te duiden. Desgevallend kan nadien nog bijkomende info worden opgevraagd.

Na de pitches zal de stuurgroep een **finale selectie** maken van maximaal 15 sites/projectzones. Deze cases worden onderverdeeld in enkele samenhangende pakketten, die vervolgens worden toegewezen aan één of meerdere externe opdrachthouders die zullen instaan voor de begeleiding van de transformatieprocessen.

In overleg tussen de stuurgroep en het betrokken gemeentebestuur kunnen cases doorheen het selectietraject nog bijgestuurd worden (op het vlak van schaal, beoogde invulling, invalshoek, accenten, ...), bijvoorbeeld met het oog op de samenhang met andere cases, het maximaliseren van de realiseerbaarheid, ...

De steden en gemeenten worden **uiterlijk 29 november 2019** op de hoogte gesteld van de selectie.

6. Meer info

Nog vragen bij deze projectoproep? Contacteer dan een van onderstaande personen:

- Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)
bart.palmaers@vvsbg.be, 0488 764 515
- Kenniscentrum Vlaamse Steden (KCVS)
linda.boudry@kcvb.be, 0478 234 491
- Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO)
koen.vermoesen@vlaio.be, 02 553 38 72

We raden geïnteresseerde steden en gemeenten uitdrukkelijk aan om voorafgaandelijk telefonisch contact op te nemen met een van contactpersonen.

Bijlage

Als bijlage vindt u het sjabloon voor de indiening van een case.

