

05 BEDRIJVIGE MILIEUS



05 BEDRIJVIGE MILIEUS

Door te werken met bedrijvige milieus, elk met eigen kenmerken, kunnen we invulling geven aan het principe van ‘het juiste bedrijf op de juiste plaats’. Wat niet wil zeggen dat er voor bedrijven maar één omgeving de juiste is.



De stad Antwerpen biedt een gevarieerd aanbod van aangepaste omgevingen ('**bedrijvige milieus**') die inspelen op de ruimtevraag van ondernemingen. De verschillende milieus richten zich tot verschillende types van bedrijvigheid maar ze blijven flexibel.

We onderscheiden **vier bedrijvige basismilieus**:

- Woon-werkmilieus
- Winkelgebieden
- Bedrijventerreinen
- Innovatiemilieus

Deze basismilieus worden op hun beurt nog verder verdeeld in meer specifieke milieus in functie van de schaalgrootte en de al dan niet dominante aanwezigheid van de economische functie.

De bedrijvige milieus faciliteren initiatieven uit de markt en samenleving én geven richting aan de ontwikkeling van toekomstbestendige werklocaties. De milieus kenmerken zich door hun diversiteit in omgevingskenmerken- en kwaliteiten.

Verschillende bedrijvige milieus kunnen sterk met elkaar verstrengeld zijn. Het hoofdkernwinkelgebied overlapt bijvoorbeeld grotendeels met een toplocatie voor kantoren én het innovatiedistrict.

05 BEDRIJVIGE MILIEUS

Overzicht

	Woon- werkmilieu	Winkelgebieden	Bedrijventerrein	Innovatiemilieu
Van kleinschalig naar grootschalig Van quasi monofunctioneel naar multifunctioneel	Bedrijvige knopen	Buurtwinkelgebied	Productieve zone	Innovatiedistrict
	Stedelijke werklocatie	Kernwinkelgebied	KMO- bedrijventerrein	Innovatiecampus
	Toplocatie voor kantoren	Grootschalige retailclusters	Grootschalig bedrijventerrein	Gespecialiseerde bedrijventerrein

05.01 WOON-WERKMILIEU

Bedrijvige knopen

In de bedrijvige knopen is alles gericht op het behoud en stimuleren van economische dynamiek en de verweving van bedrijven in het stadsweefsel. Hier bevinden zich namelijk bijzondere mogelijkheden voor de inbedding van kantoren, maak- en ambachtelijke bedrijven én logistieke activiteiten.

Bedrijvige knopen zijn bij uitstek locaties waar we de kans grijpen om (historisch aanwezige) bedrijvigheid te ontwikkelen op maat van de omgeving. Een [checklist](#) met toets op andere geluidsimpact, mobiliteit, ruimte, helpt ons om per locatie te bepalen waar en in welke mate economische activiteiten worden verankerd.

Hieronder worden enkele voorbeelden gegeven van plaatsen met een potentieel voor ruimte voor bedrijvigheid. De terminologie van de studie LaboXX_Werk wordt hier overgenomen.



De [districtscentra](#) vormen een gordel van kleinere stedelijke centra rond de kernstad, met een concentratie van uiteenlopende activiteiten en voorzieningen.

Op deze locaties benutten we ruimte voor het behouden en het inweven van kleinschaligere en flexibele ruimtes waar de nieuwe maakindustrie, digitale ateliers en creatieve ruimtes zich kunnen vestigen, bijvoorbeeld in vrijkomende handelspanden.



[Levendige assen](#) zijn voornamelijk (voormalige) winkelstraten en commerciële linten langsheen steenwegen. Voorbeelden zijn Herentalsebaan, Turnhoutsebaan, Bredabaan, ...

Deze bieden kansen om de 'levendige plint' te benutten voor het behouden en het inweven van kantoren, diensten en maak-activiteiten in vrijstaande of vrijkomende handelspanden.

In de Beleidsnota Detailhandel (2020) zijn deze zones in hoofdzaak benoemd als 'zone A3/B3/buurtwinkelgebieden'.



[Werkoases](#) zijn grotere sites en onderbenutte (bedrijfs)gebouwen. Wanneer de huidige functies uitdoven en de sites terug vrijkomen is het zinvol om een herinvulling in functie van nieuwe economische activiteiten te bekijken.

In deze grotere eenheden kan er naar een bedrijvige herinvulling gekeken worden.

Voorbeeld is de John Martins site, Eurosweets, ...



[Microcentraliteiten](#) zijn punctuele ontwikkelingen waarbij bedrijvigheid ingebracht wordt in aanwezige voorzieningen (vb. ov-knooppunten, ziekenhuizen, onderwijsinstellingen, sporthallen, ...) en woonwijken.

Deze aanpak levert meteen ook opportuniteiten op voor het inbouwen van duurzaamheidstechnieken zoals warmtenetten, duurzame opwekking van energie en voor het collectiviseren van voorzieningen zoals autodelen of buurtparkeren.

Voorbeeld is ontwikkeling Rooi met nieuw voetbalstadion.

05.01 WOON-WERKMILIEU

Stedelijke werklocatie

Stedelijk werklocaties richten zich op een variatie bedrijven die verenigbaar zijn met het stedelijk woonmilieu.

Stedelijke werklocaties zijn voormalige bedrijventerreinen die getransformeerd worden naar gemengde woon-werkmilieus. Deze milieus zijn gelegen nabij het stadscentrum. De omgevingskwaliteit van stedelijke werklocaties is hoogwaardig en stedelijk.

Dit zijn bij uitstek locaties waar de kans gegrepen wordt om wonen te ontwikkelen op maat van de (historisch aanwezige) bedrijvigheid. De mate van verweving hangt af van opportuniteiten.



Stedelijke werklocaties in de stad Antwerpen zijn:

- Lageweg
- FAB 181 (Combori)
- Slachthuisite

In de toekomst zullen ook de nieuwe stedelijke ontwikkelingen op de knopen van 'Over de Ring' kunnen ontwikkeld worden als stedelijke werklocatie en dus nieuwe ruimte voor economie ontsluiten. Stedelijke werklocaties richten zich op een variatie aan bedrijven die op de stad gericht zijn en verenigbaar zijn met het stedelijk woonmilieu.

Deze locaties bieden ruimte aan kleinschalige kantoren en kantoorachtigen voor de creatieve en zakelijke dienstverlening en aan kleinschalig bedrijfsvastgoed voor moderne maakbedrijven, klassieke ambachten (techniek, creatief, bouw), lokale voedselbewerking, De bedrijvige activiteiten zijn verenigbaar met de woongelegenheden in de nabijheid.

05.01 WOON-WERKMILIEU

Toplocatie kantoren

Een toplocatie is als multimodaal knooppunt goed verbonden met de stad én de omliggende regio en is daarom geschikt voor het concentreren van (grootschalige) kantoren.

Een **toplocatie voor kantoren** is als multimodaal knooppunt goed verbonden met de stad en via een (inter-) nationale treinstation snel geconnecteerd met de ruime regio. Een toplocatie is also geschikt voor het concentreren van (grootschalige) kantoren voor de vestiging van overheidsinstellingen, hoofdzetels en kantoren van (inter-) nationale ondernemingen op zoek naar een zichtlocatie, connectiviteit en een hoogwaardige omgeving met de uitstraling van een grootstad.

De omgeving van toplocaties is hoogwaardig, dens en stedelijk met een aantrekkelijke openbare ruimte die ontmoeting en netwerking stimuleert.



Hoewel grootschalige kantoren dominant aanwezig zijn, hebben toplocaties een mix aan functies; andere bedrijvige functies, wonen, horeca, leisure, persoonlijke diensten, Een toplocatie moet een bruisende omgeving zijn met een zekere connectiviteit en interactie met de omgeving

De huidige toplocaties voor kantoren in de stad Antwerpen zijn:

- Antwerpen Centraal
- Antwerpen Berchem

Voor de behoefte op langere termijn kunnen mobiliteitsknopen op Over De Ring uitgroeien tot toplocaties na een upgrade van de dienstverlening in bijhorende treinstations.

Mogelijks hebben deze toekomstige toplocaties een meer regionale focus voor de vestiging van voornamelijk grotere (dienstverlenende) bedrijven (bank, overheden, ...) en zakelijke dienstverlening (logistiek- en maritiem, consultancy, ...) met regionale focus en flexibele kantoren.

05.01 WOON-WERKMILIEU

Overzichtskaart



05.02 DETAILHANDEL

De nota detailhandel heeft grote ambities: van lokale verankering en leefbaarheid tot internationale uitstraling. Het gelaagde winkelaanbod is de grootste sterkte van Antwerpen als winkelstad:

- Buurtwinkelen komt voor in heel het weefsel van de stad Antwerpen.
- (Boven)lokaal shoppen heeft zijn plaats in de kernwinkelgebieden van de districten.
- Grootschalige retailclusters liggen voornamelijk in de periferie.
- Internationaal shoppen gebeurt in het hoofdkernwinkelgebied in het centrum van Antwerpen.

De nota benoemt, naast onderstaande milieus, nog drie milieus, namelijk 'verspreide bewinkeling', een winkelarm gebied en 'no-go zone'. Gezien dit geen concentratiegebieden zijn voor economie ofwel samenvat met een bedrijventerrein, werden ze in deze visie niet afzonderlijk over genomen. Hiervoor wordt verwezen naar de beleidsnota Detailhandel (2020).



Kernwinkelgebied

Een kernwinkelgebied is een herkenbaar, afgebakend gebied waarbij een mix van handel, dienstverlening, horeca en wonen aanwezig is. Het heeft minstens honderd verkooppunten en minstens dertig ingevulde winkelruimtes. Het kan een lokale, regionale of bovenregionale uitstraling hebben.



Buurtwinkelgebied

Buurtwinkelgebieden hebben een duidelijke wijkverzorgende functie. Ze hebben minimaal dertig verkooppunten en vijftien ingevulde winkelruimtes. Ze zijn van wezenlijk belang in de voorzieningstructuur van een stad en bevorderen de leefbaarheid van buurten en woonwijken.

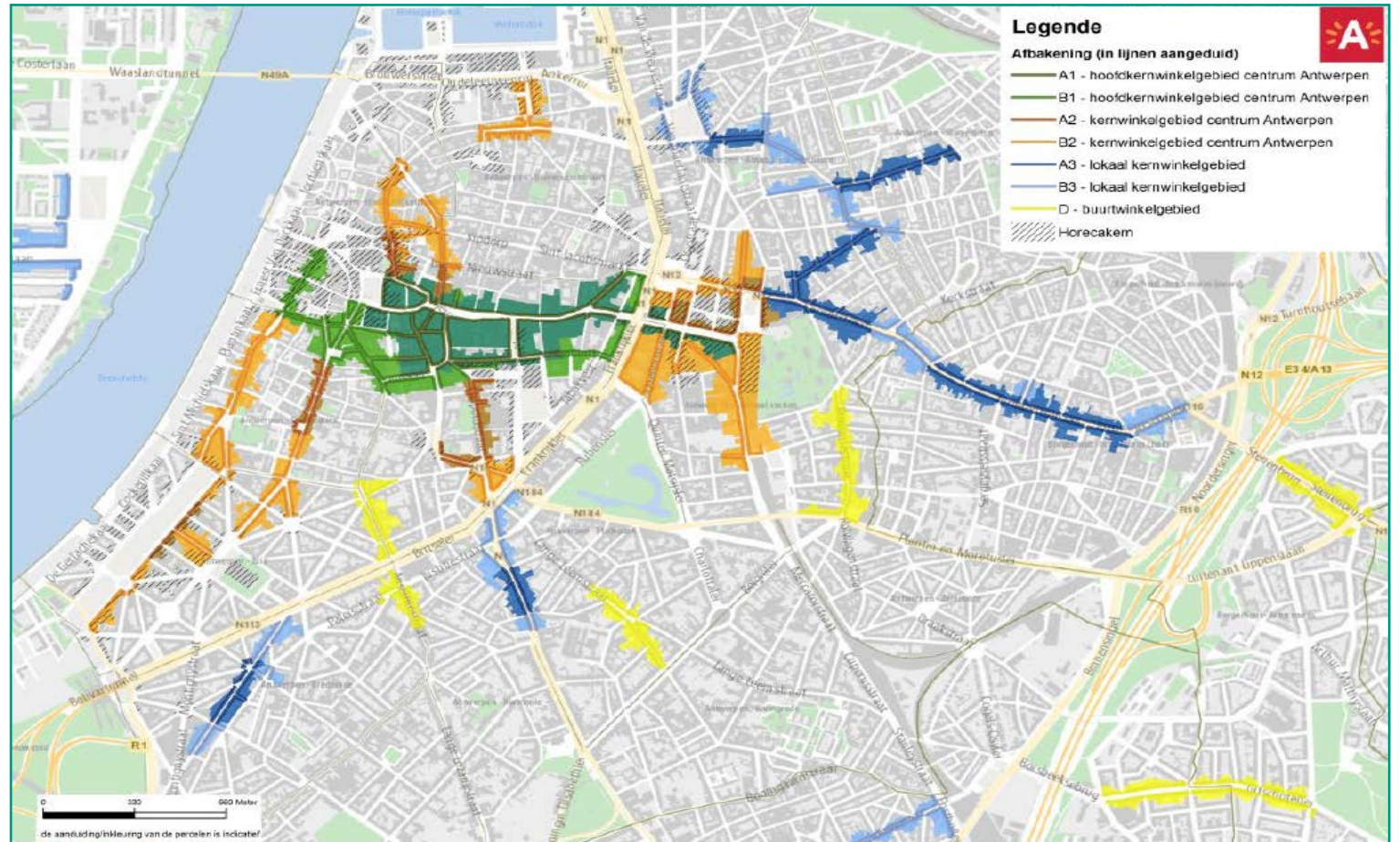


Grootschalige retailclusters

Dit zijn afgebakende zones voor grootschalige detailhandel, gericht op de verkoop van uitzonderlijke goederen en doelgericht winkelen. Die spelers hebben vaak een grotere ruimtebehoefte. Door hun ligging, schaal en hun doelgericht en gespecialiseerd aanbod hebben retailclusters vaak een regionale functie. Er zijn retailclusters in de periferie en er zijn er in woongebied.

05.02 DETAILHANDEL

Overzichtskaart binnenstad



05.03 BEDRIJVENTERREINEN

Grootschalige- en KMO-terreinen

De stad vrijwaart bedrijventerreinen voor die activiteiten die niet fijnmazig te verweven zijn omwille van veiligheid, geur- en lawaaihinder, mobiliteit of een grote ruimtevraag.

Bij bedrijventerreinen ligt het accent op economische activiteiten. Op bedrijventerreinen is menging met diensten en ondersteunende functies voorzien. Mogelijk kunnen buffergebieden een opportuniteit zijn voor een 'win-winzone' tussen wijk en bedrijvigheid.



Grootschalige bedrijventerreinen huisvesten in hoofdzaak grote en middelgrote industriële bedrijven, gekenmerkt door een goede bereikbaarheid voor zwaar vrachtverkeer) via het hogere vervoersnet (autosnelweg/water/spoorweg).

Grootschalige bedrijventerreinen hebben een redelijk ogende omgevingskwaliteit. De gemiddelde oppervlakte van een perceel is groot (> 5.000 m²). De beschikbare ruimte voor grootschalige bedrijfsperven is schaars en blijft best behouden (niet verkavelen naar kleinere percelen). Ze liggen ver verwijderd van woonzones.



KMO-bedrijventerreinen zijn voornamelijk gericht op middelzware en lichte industrie, met eventueel ook groothandel- (indien conform Beleidsnota Detailhandel 2020), logistieke- en distributieactiviteiten gericht op auto's en middelzwaar vrachtverkeer.

Het heeft een relatief hoogwaardige omgevingskwaliteit en een eenduidige uitstraling. Een KMO-bedrijventerrein heeft een menging van kleine en middelgrote percelen. Het uitgiftebeleid moet zorgvuldig gebeuren. Bedrijven die verweven kunnen worden horen in principe niet thuis op een KMO-bedrijventerrein.

05.03 BEDRIJVENTERREINEN

Productieve zones

Productieve zones geven antwoord op de ruimtevraag van (lichte) industriële bedrijvigheid, klassieke ambachten en logistiek- en distributie die op zoek zijn naar hoogwaardige locaties nabij het stadscentrum.

Nieuw in de visie zijn [productieve zones](#).

[Productieve zones](#) zijn bedrijventerreinen waar een meer flexibele economische invulling aan gegeven kan worden. Ze worden gekenmerkt door een hoogwaardige omgevingskwaliteit, nabijheid van en openheid richting het stedelijk weefsel. Deze zones behouden hun focus op bedrijvigheid, maar bieden in tegenstelling tot andere bedrijventerreinen ook meer ruimte voor ondersteunende diensten en kantoren.



In de productieve zone is er aandacht voor lokale productie, maatwerk, lagere emissies en het delen van productieprocessen. De activiteiten hebben een grotere ruimtevraag en impact op hun directe omgeving dan activiteiten in een stedelijke werklocatie.

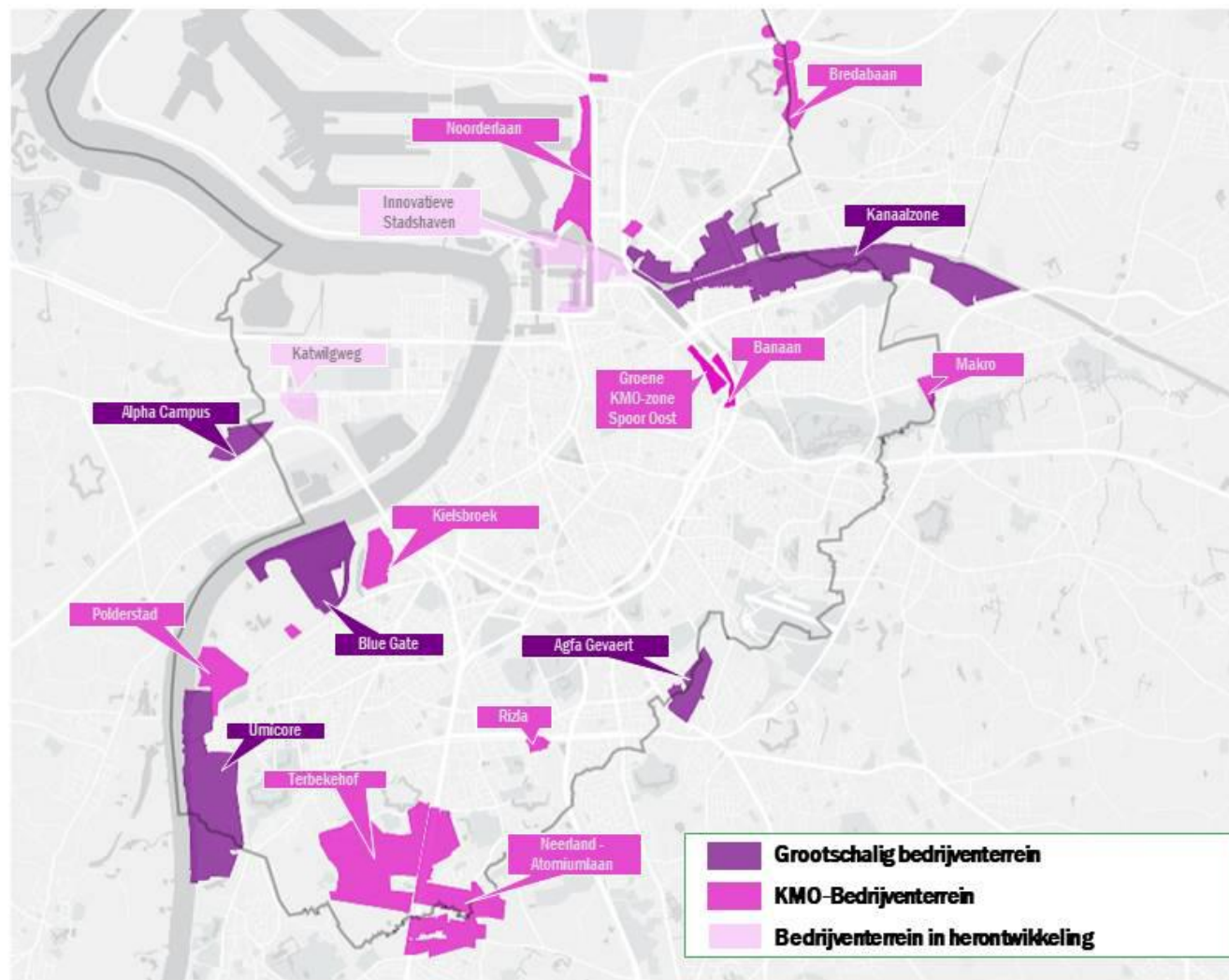
Multimodale verbindingen zijn aanwezig. In de productieve zones wordt ingezet op fietsverbindingen en openbaar vervoer voor woon- en werkverkeer.

Menging is in zeer ondergeschikte mate mogelijk met ondersteunende functies (horeca, maker spaces, ...) die de omgevingskwaliteit verhogen. In productieve zones kunnen ondergeschikt aan de hoofdfunctie KMO en industrie beperkt autonome kantoorachtigen worden toegelaten van gemiddelde grootte (indicatief 1.500 - 5.000m²).

Het betreft een gebiedsgerichte aanpak met maatwerk en hiertoe kan beslist worden om economische clusters te ondersteunen of om stedenbouwkundige redenen zoals het creëren van een buffer naar een naastliggende zone. Voor de menging met andere functies is het uitgangspunt dat deze de bedrijvige hoofdfunctie niet mag hinderen of beperken op gelijk welke manier en dat deze de speculatie op vastgoedprijzen niet in de hand mag werken. De inpassing van kantoren is maatwerk, en wordt bepaald op basis van een lokaal afwegingskader in functie van KMO-bedrijvigheid. Indicatief kan tot 25% van de totale terreinoppervlakte van een productieve zone worden ingenomen door kantoren, de exacte kwantiteit wordt evenwel bepaald in een gebiedsgericht planproces.

05.03 BEDRIJVENTERREINEN

Overzichtskaart



05.04 INNOVATIEMILIEUS

De innovatiemilieus geven als gespecialiseerde locaties kansen aan de ontwikkeling van de drie innovatieve clusters in de economische visie van de stad (circulair, creatief, digitaal) en de vier fundamenteën (haven, chemische industrie, diamant, retail en mode). Ook rond groeisectoren kan een innovatiemilieu gevormd worden.

Binnen de stad Antwerpen kent een innovatiemilieu verschillende verschijningsvormen – zowel in woon-werkmilieu als op de bedrijventerreinen.



Een **campus** is een bedrijvige zone rondom één of meerdere ‘ankerinstellingen’. Een campus is vaak gelegen in de 20ste-eeuwse gordel en heeft een hoge omgevingskwaliteit.

Een campus kenmerkt zich door de aanwezigheid (nabijheid) van kennisinstellingen en bedrijven en daaraan gerelateerde onderzoeks- en valorisatiefaciliteiten.

Voorbeelden zijn Campus Drie Eiken (UA), Campus Middelheim (UA), Maritieme Campus Antwerpen (in ontwikkeling)



De binnenstad met de 19^{de} eeuwse gordel wordt beschouwd als één groot **innovatiedistrict** (‘innovation district’).

De nabijheid van kennisinstellingen en diverse innovatieve clusters, de aantrekkelijke openbare ruimte, ontmoetingsplaatsen en beschikbaarheid van uiteenlopende bedrijfsruimten stimuleren innovatie en valorisatie.

Het innovatiedistrict is de ruimtelijke vertaling van de aanwezigheid van diverse ‘ecosystemen’ en ‘communities’.



Een **gespecialiseerd bedrijventerrein** heeft een uitgewerkte ontwikkelingsstrategie met specifieke randvoorwaarden voor toetreding tot het terrein (vb. rond duurzaamheid, sectorale focus, ...).

Het richt zich op een mix van (lichte) industriële bedrijvigheid, logistiek- en distributie en kantoorachtigen, eventueel aangevuld met laboratoria, incubatoren, kantoren en ondersteunende diensten (met respect voor de beleidslijnen van de Beleidsnota Detailhandel 2020).

Een gespecialiseerd bedrijventerrein heeft een hoogwaardige omgevingskwaliteit.

Blue Gate Antwerpen is hier een voorbeeld van.

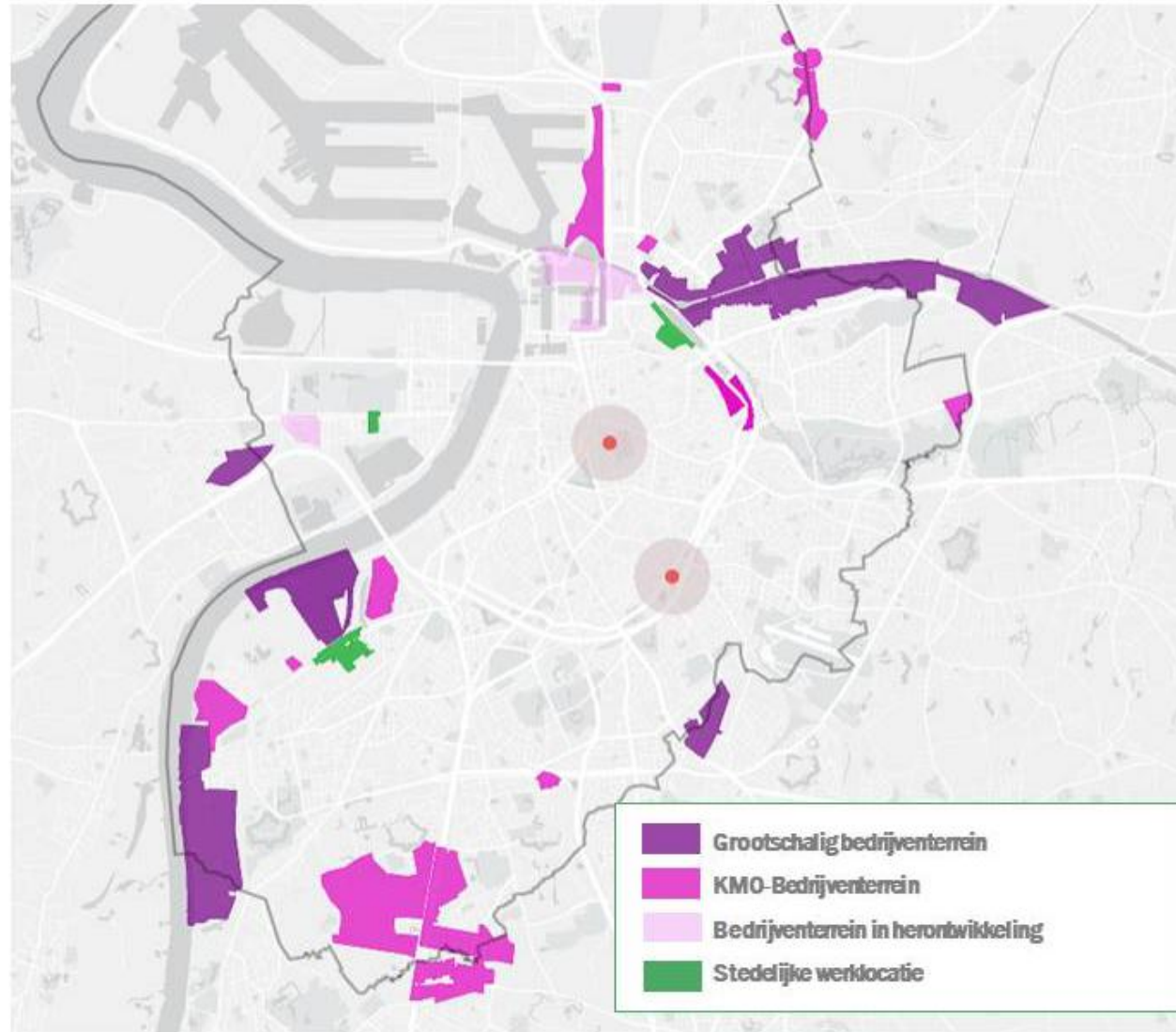
05.04 INNOVATIEMILIEUS

Overzichtskaart



05 BEDRIJVIGE MILIEUS

Overzichtskaart



05 BEDRIJVIGE MILIEUS

Funcieverweving binnen de bedrijvige milieus

Onderstaande tabel geeft de verweving van functies aan voor elk van de bedrijvige milieus. Let op, de woon-werkmilieus en de bedrijventerreinen zijn als rij weergegeven, detailhandel en innovatiemilieus als kolom. De voorstelling illustreert de overlap tussen de milieus.

Daarnaast toont de tabel de verschillen in funcieverweving binnen het stadsweefsel in de binnenstad, de 19^{de}-eeuwse en de 20^{ste}-eeuwse gordel.

Type / functie		Wonen	Kantoren en diensten	Lichte bedrijvigheid en KMO	Industrie	Recreatie	Detailhandel**	Innovatiemilieu
Verweving in het stadsweefsel: elke plek biedt andere kansen	Historische binnenstad	XXX	XX - grootschallig mogelijk	X			(Hoofd-) Kernwinkelgebied	Innovatiedistrict
	19 ^{de} -eeuwse gordel	XXX	XX	mogelijk in districtscentra, microcentraliteiten levendige assen en werkoases			Lokale kernwinkelgebieden / buurtwinkelgebied	
	20 ^{ste} -eeuwse gordel	XXX	X					

Woon-werkmilieu	Bedrijvige knopen	XX	X	X			Lokale kernwinkelgebieden / buurtwinkelgebied	
	Toplocatie voor kantoren	XX	XXX grootschallig mogelijk	x			Antwerpen Centraal = kernwinkelgebied Berchem station = verspreide bewinkeling	Campus
	Stedelijke werklocatie	XX	X	XX	X		Winkelarme zone / no-go zone	Campus
Bedrijventerreinen	Productieve zone*		X maatwerk	XXX ondersteunde diensten mogelijk	XX	maatwerk	Winkelarme zone / no-go zone	Campus
	KMO bedrijventerrein*		ondersteunende diensten mogelijk	XX	XXX		Winkelarme zone / no-go zone	Gespecialiseerd BT
	Grootschalig bedrijventerrein*		ondersteunende diensten mogelijk	XX	XXX		Winkelarme zone / no-go zone	

x = aanwezigheid in dit type milieu ligt tussen 5% en 25% oppervlakte, xx = > 40%, xxx = > 50% en meer
* Watergebonden (als kenmerk van bovenstaande types) - ** De beleidsnota detailhandel primeert.

05 BEDRIJVIGE MILIEUS

Onderstaande tabel geeft een beschrijving van de kenmerken van de verschillende bedrijvige milieus en de maximale waarden waaraan een activiteit (ideaaltypisch) in dit milieu moet voldoen.

Overzicht kenmerken

Type / kenmerk	Type bedrijvigheid	Type vastgoed	Schaal	Verwevingsprofiel	Omgeving	Milieu- en mobiliteit	
<i>Woon-werkmilieu</i>	Bedrijvige knopen	kantoor-, ambachts- of bedrijfsruimte en buurtfuncties als winkels	<ul style="list-style-type: none"> winkels kantoren kantoorachtigen ateliers, werkplaatsen, magazijnen 	S – XL	<ul style="list-style-type: none"> wonen: xx kantoren en diensten: x lichte bedrijvigheid: x recreatie: x detailhandel: x 	<ul style="list-style-type: none"> hoge dichtheid stedelijke uitstraling hoge doorwaarderbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> klasse 3/2 auto, fiets, ov
	Toplocatie voor kantoren	overheid, hoofdkwartieren en (inter)nationale ondernemingen	<ul style="list-style-type: none"> kantoorgebouwen van 2.500 m² tot 25.000 m², in omgeving kleinere kantoren 	M - XXL	<ul style="list-style-type: none"> wonen: xx kantoren en diensten: xxx recreatie: x detailhandel: x innovatiemilieu: campus 	<ul style="list-style-type: none"> hoge dichtheid hoogwaardige en stedelijke uitstraling hoge doorwaarderbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> klasse 3/2 multimodaal
	Stedelijke werklocatie	creatieve en zakelijke dienstverlening, maakbedrijven, ambachten, voedselbewerking	<ul style="list-style-type: none"> (kleinschalige) bedrijfsgebouwen kantoorachtigen 	S - M	<ul style="list-style-type: none"> wonen: xx kantoren en diensten: x lichte bedrijvigheid: xx industrie: x recreatie: x innovatiemilieu: campus 	<ul style="list-style-type: none"> hoge dichtheid hoogwaardige en stedelijke uitstraling hoge doorwaarderbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> klasse 3/2 auto, fiets, ov
<i>Bedrijventerreinen</i>	Productieve zone*	industrie (prototyping en productie), ambachten, logistiek en distributie	<ul style="list-style-type: none"> bedrijfsgebouwen kantoorachtigen 	S – L	<ul style="list-style-type: none"> kantoren en diensten: x lichte bedrijvigheid: xxx industrie: xx innovatiemilieu: campus 	<ul style="list-style-type: none"> hoge dichtheid hoogwaardige en stedelijke uitstraling hoge doorwaarderbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> Klasse 1/2 auto, fiets, ov
	Gemengd bedrijventerrein*	industrie, ambachten, groothandel, logistiek en distributie	<ul style="list-style-type: none"> bedrijfsgebouwen kantoorachtigen 	M – XL	<ul style="list-style-type: none"> kantoren en diensten: ondersteunend lichte bedrijvigheid: xx industrie: xxx innovatiemilieu: gespecialiseerd BT 	<ul style="list-style-type: none"> lagere dichtheid functionele uitstraling beperkte doorwaarderbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> klasse 1 auto, fiets
	Grootschalig bedrijventerrein*	Industrie, logistiek en distributie	<ul style="list-style-type: none"> bedrijfsgebouwen en installaties 	L - XXL	<ul style="list-style-type: none"> kantoren en diensten: ondersteunend lichte bedrijvigheid: xx industrie: xxx innovatiemilieu: gespecialiseerd BT 	<ul style="list-style-type: none"> lagere dichtheid functionele uitstraling beperkte doorwaarderbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> SEVESO lage en hoge drempel auto, fiets Uitzonderlijk vervoer

05 BEDRIJVIGE MILIEUS

Onderstaande tabel geeft een beschrijving van de kenmerken van de verschillende bedrijvige milieus en de maximale waarden waaraan een activiteit (ideaaltypisch) in dit milieu moet voldoen.

Overzicht kenmerken

Type / kenmerk	Type bedrijvigheid	Type vastgoed	Schaal	Verwevingsprofiel	Omgeving	Milieu- en mobiliteit	
Detailhandel	Kernwinkelgebied	flagshipstores en grootschalige kledingzaken, maar ook kleinere luxeboetieks en speciaalzaken	• variatie aan winkels	S - XL	<ul style="list-style-type: none"> wonen: xxx kantoren en diensten: xx recreatie: xx detailhandel: xxx innovatiemilieu: innovatiedistrict 	<ul style="list-style-type: none"> hoge dichtheid hoogwaardige en stedelijke uitstraling hoge doorwaadbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> klasse 3 multimodaal
	Buurtwinkelgebied	kleinschalige winkels aangevuld met grootschalige handelszaken, ook horeca en diensten	• winkels	S - L	<ul style="list-style-type: none"> wonen: xxx kantoren en diensten: xx lichte bedrijvigheid: x recreatie: xx detailhandel: xx 	<ul style="list-style-type: none"> beperkte dichtheid stedelijke uitstraling hoge doorwaadbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> klasse 3 auto, fiets, ov
	Grootschalige retailclusters	grootschalige wijkverzorgende detailhandel en uitzonderlijke goederen	• winkels	M-XL	<ul style="list-style-type: none"> kantoren en diensten: x recreatie: x detailhandel: xxx 	<ul style="list-style-type: none"> lage dichtheid functionele uitstraling beperkte doorwaadbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> klasse 3/2 auto
Innovatiemilieu	Innovatiedistrict	kennisinstellingen en ondernemingen uit innovatieve clusters	• variatie multifunctionele gebouwen	XXL	<ul style="list-style-type: none"> wonen: xxx kantoren en diensten: xx recreatie: xx detailhandel: xxx innovatiemilieu: innovatiedistrict 	<ul style="list-style-type: none"> hoge dichtheid hoogwaardige en stedelijke uitstraling hoge doorwaadbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> Klasse 3/2 Multimodaal
	Campus	kennisinstellingen, bedrijven en gerelateerde onderzoeks- en valorisatiefaciliteiten	<ul style="list-style-type: none"> 'ankerinstelling' bedrijfsverzamelgebouw kantoor- en/of bedrijfsgebouwen 	M-XL	<ul style="list-style-type: none"> wonen: xx kantoren en diensten: x lichte bedrijvigheid: xx industrie: x recreatie: x innovatiemilieu: campus 	<ul style="list-style-type: none"> beperkte dichtheid hoogwaardig (en stedelijke) uitstraling doorwaadbaarheid varieert 	<ul style="list-style-type: none"> klasse 1 auto, fiets, ov
	Gespecialiseerd bedrijventerrein	innovatieve (lichte) industrie, ambachten en logistiek- en distributie	• bedrijfsgebouwen en kantoorachtigen (met gedeelte laboratoria of kantoren)	M - L	<ul style="list-style-type: none"> kantoren en diensten: ondersteunend lichte bedrijvigheid: xx industrie: xxx innovatiemilieu: gespecialiseerd BT 	<ul style="list-style-type: none"> beperkte dichtheid hoogwaardige uitstraling beperkte doorwaadbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> SEVESO lage drempel auto, fiets, ov

06 INSTRUMENTEN



06 INSTRUMENTEN

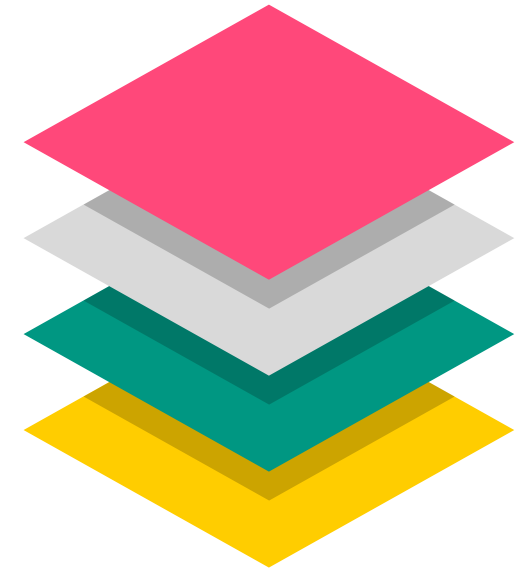
In functie van de beleidskeuzes KMO en industrie

Oriënteren

Reguleren

Faciliteren en verbinden

Stimuleren en investeren



Visie, organisatie en instrumentarium zijn onlosmakelijk verbonden. Het instrumentarium heeft maximaal impact wanneer het gestoeld is op een gedragen visie en ondersteund door een gestroomlijnde stedelijke organisatie.

De ambitieuze doelstellingen van de stad vragen om een samenhangende set van instrumenten die versterkend ten opzichte van elkaar werken én een sluitend geheel vormen.

De stad Antwerpen realiseert haar beleidskeuzen op vlak van economie vanuit verschillende rollen: door te oriënteren, door te reguleren, door te verbinden en door actief te investeren.

We pleiten voor een sterk **oriënterend** bestuur, dat meer dan voorheen haar visie inzet als sturingsinstrument, die visie consequent aanhoudt en de beoogde effecten van kortbij opvolgt.

De stad zet de visie in de praktijk om vanuit drie andere rollen:

- **Reguleren** (maar ook dereguleren), via een beperkte set van harde instrumenten;
- **Faciliteren en verbinden** via zachte instrumenten zoals overleg, netwerking en onderhandeling;
- **Stimuleren en investeren** via een eigen, geëngageerde inzet op het terrein.

In deze nota wordt een aanzet tot instrumentarium gegeven dat invulling geeft aan deze vier verschillende rollen van de stad en dat uitvoering kan geven aan de hoger genoemde beleidskeuzes. Waar de instrumenten zelf nog juridisch en technisch onderzoek vergen als vervolg op deze nota, vormen de uiteengezette doelstellingen en type van instrumenten het kader waarbinnen dit verdere onderzoek dient te gebeuren.

06 INSTRUMENTEN

In functie van de beleidskeuzes KMO en industrie

Een instrumentarium dient ontwikkeld te worden om zowel de slimme verweving als de activering van de bedrijventerreinen te realiseren. Meer concreet moet het instrumentarium bijdragen tot:

- Creëren van een betaalbaar aanbod aan slimme verweven bedrijvige locaties.
- Bewaken van harmonie tussen verweven bedrijfsactiviteit en omgeving.
- Mindshift bij vastgoedprofessionals, bewoners, bedrijven, ... betreffende slimme verweven bedrijvigheid.
- Aanbod vrijwaren en creëren op bedrijventerreinen voor niet-verweefbare bedrijfsactiviteiten.
- Verduurzamen en intensifiëren van bedrijventerreinen.

Het voorstel tot instrumentarium is niet limitatief en moet nog aan een juridische toets onderworpen worden.

SLIMME VERWEVING

- Slimme verweving als principe vastleggen in een **beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO)**.
- Opnemen van een **verwevingsverplichting** bijvoorbeeld in de bouwcode voor projecten in bedrijvige knopen. Op basis van een evaluatie per locatie (checklist o.a. naar geluid en mobiliteit) zal het aandeel economie worden bepaald.
- Vastleggen van **economische streefcijfers en –activiteiten** in toekomstige gebiedsontwikkelingen.
- **Upzoning** mogelijk maken, waarbij ontwikkelingen boven de norm worden toegelaten mits het inpassen van o.a. economische functies. Dit op de juiste plaats, waar verdichting ruimtelijk verantwoord is (cfr. ‘groeikaart’ die parallel met het SRA wordt opgemaakt).
- De stad hanteert naar analogie met de hoogbouwnota een checklist voor verweving met 2 sets criteria (nl. voor de locatie en voor de bedrijvige activiteit) om de harmonie tussen bedrijf en omgeving te bewaken op diverse aspecten als geluid, mobiliteit en ruimte’.

- Als bestuur **sterker de regie voeren** in projecten met een economisch programma: van conceptontwikkeling, over partnermatch (samenwerking tussen residentiële ontwikkelaars en KMO-ontwikkelaars aanmoedigen), tot de eventuele inzet van een patrimoniumfonds.
- Inzetten van **onderhandeling** als instrument, om lokaal draagvlak te versterken voor economische projecten in de stad (bvb. via verweefcoach).
- Principe van **ontpitten vrijstellen** ingeval economisch hergebruik (mits compensatie via andere onthardingsmaatregelen).
- Slimme verweving stimuleren vanuit een **ondersteunend mobiliteitsbeleid** en vanuit de inrichting van het publiek domein.

Voor het opvolgen van de effectiviteit van het instrumentarium zal de verweving van economie in de stad gemonitord worden.

06 INSTRUMENTEN

In functie van de beleidskeuzes KMO en industrie

DOORDACHT ACTIVERINGSBELEID EN PRO-ACTIEF AANBOD

De stad ambieert een ruimer aanbod van ruimte voor niet-verweefbare bedrijfsactiviteiten en wil bedrijventerreinen verder intensifiëren en verduurzamen. De prioritaire instrumenten die daarvoor zullen worden ingezet zijn:

- In kaart brengen paarse percelen die onbruikbaar zijn of ruimtelijk niet meer gewenst. Zoekzones in kaart brengen voor nieuw paars ter compensatie van onbruikbaar paars of voor uitbreiding in functie van een groeiende stad bvb. retailzones die deels terug vrij komen naar aanleiding van de uitvoering van de beleidsnota detailhandel.
 - **Compensatieregeling** uitwerken voor 'paarse ruimte' die omgezet wordt naar andere functies.
 - Vrijwaren van **grote percelen** op bedrijventerreinen.
 - **Bedrijventerreinmanagement** stimuleren i.f.v. collectieve diensten (bvb. multimodale voorzieningen) en (klimaat)projecten (bv. Energiebeleids-overeenkomst of energiegemeenschappen). Verkenning van de figuur van Bedrijveninvesteringszones.
- Vertaling van de klimaatstrategie in het **vergunningenbeleid**.
 - Verfijnen van het **toegangs- en uitgiftebeleid** voor bedrijventerreinen, zodat enkel de niet-verweefbare bedrijven er terecht komen. Waar detailhandel conform de Beleidsnota Detailhandel (2020) niet is toegelaten op bedrijventerreinen, wordt die geweerd en opnieuw bestemd voor KMO-activiteiten die daar wel horen.
 - Bedrijventerreinen in **concessie** geven ipv verkopen. Onderzoeken of hieruit patrimoniumfonds bedrijventerreinen kan groeien.
 - **Pilootprojecten** rond verduurzaming stimuleren.
 - Bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt resoluut gekozen voor een klimaat-robuste inrichting.
 - **Frequente afstemming** met provincie en Vlaanderen voor een meer aangepaste regelgeving rond verweving en verdichting.

Via een monitor bedrijfsruimte zal de stad het evenwicht tussen vraag en aanbod opvolgen.

06 INSTRUMENTEN

In functie van de beleidskeuzes kantoren

Om de beleidskeuzes betreffende kantoren in de praktijk om te zetten, is een instrumentarium nodig dat bijdraagt tot:

- Een kwaliteitssprong maken in het bestaand kantoorpatrimonium.
- Nieuwe grootschalige kantoorontwikkelingen stimuleren en beperken tot Berchem station, Centraal station en mobiliteitsknopen op 'Over De Ring'. Ook in de historische binnenstad zijn hier mogelijkheden zij het met respect voor de historische omgeving af te wegen in de vergunningsaanvraag.
- Verweving van kleinschalige kantoren in het stadsweefsel toelaten en op bedrijvige knopen stimuleren.
- Faciliteren kantoren van gemiddelde omvang op stedelijke werklocaties.
- Onderzoeken in welke mate en waar kantoorachtigen kunnen geïntroduceerd worden in productieve zones.
- De figuur van Bedrijveninvesteringszones.

Volgende instrumenten worden alvast voorgesteld (niet-limitatief):

- Een kanskaart die de renovatie- en/of transformatiemogelijkheden aanduidt voor leegstaand of verouderd kantoor- en bedrijfstvastgoed.
- Een actief transformatiebeleid van oude kantoren naar nieuwe kwaliteitsvolle projecten via het Europees programma 'Renovate Wave' en sensibilisering via 'Samen Klimaatactief.' De gebouwenpas en het energie-prestatielabel (cfr. Vlaamse regeer-akkoord) aangrijpen als hefboom.
- Loslaten van de vroegere harde bovengrens van maximum 1500m² kantoren per perceel.
- Via een 'monitor bedrijfsruimte' bewaakt de stad het evenwicht tussen vraag en aanbod van kantoren.
- Stimuleren van de bouw van functieneutrale gebouwen.

06 INSTRUMENTEN

In functie van de beleidskeuzes voor detailhandel en innovatiemilieus

DETAILHANDEL

De instrumenten die worden ingezet voor het kernversterkend beleid worden uitgebreid beschreven in de beleidsnota detailhandel waarnaar we verder verwijzen. Het betreffen instrumenten rond:

- Clustering van detailhandel in winkelgebieden, waarin verschillende functies verweven zijn
- Aanduiding van winkelarme gebieden
- Tegengaan van verdere verlating of verspreide vestiging van nieuwe detailhandelsruimte, met uitzondering van goed bereikbare detailhandel op wijkniveau
- Centrummanagement
- Promotiebeleid
- Een gedifferentieerd mobiliteitsbeleid dat elke winkelkern vlot en comfortabel bereikbaar maakt, op een multimodale manier

INNOVATIEMILIEUS

De stad wil innovatiemilieus opzetten waar binnen innovatieclusters en groeisectoren kunnen ontwikkelen. Naast voorgaande voorgestelde instrumenten kan nog volgende ondernomen worden:

- Een fysieke omgeving in de stad toewijzen en promoten per innovatiecluster: een campus, een stadsdeel of een innovatief bedrijventerrein; Via een middelpunt of ankerpunt wordt het ecosysteem fysiek zichtbaar in de stad.
- De innovatiemilieus ruimtelijk mee vorm geven en uitbouwen tot hoogwaardige plekken, met ondersteunende infrastructuur en voorzieningen. In sommige gevallen zal de mix van bedrijvigheid, kantoren en kantoorachtigen de introductie van een productieve zone of een bijzondere regeling via een RUP vragen.
- In functie van een innovatiemilieu kan ook een tijdelijke regelgeving experimentenwetgeving of regelluwe zones ontwikkeld worden conform het Bestuursdecreet 2018.

06 INSTRUMENTEN

Overzicht voornaamste instrumenten volgens de rollen



ORIËNTEREN

- Een overtuigende gedragen visie op ruimte voor bedrijvigheid
- Checklist verweving
- Permanente monitoring ruimte voor bedrijvigheid
- Kansencarta bestaande kantoren ter renovatie/transformatie
- Kaart met onbruikbaar paars
- Kaart zoekzones nieuw paars
- Kaart bedrijvige knopen



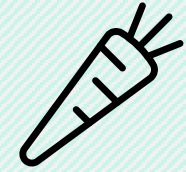
REGULEREN

- BGO bedrijvigheid met verweefverplichting
- Vereenvoudiging Bouwcode in functie van meer verweving
- Upzoning onder voorwaarden mogelijk maken op de juiste plaats (cfr. groeikaart)
- Doorvertaling van de klimaat-strategie in het vergunningenbeleid
- Ruimte voor bedrijvigheid inschrijven in toekomstige stedelijke werklocaties
- Mobiliteitsbeleid dat slimme verweving ondersteunt.
- Compensatieregeling voor paars
- Transformatiebeleid kantoren



FACILITEREN EN VERBINDEN

- Onderhandeling tussen partijen faciliteren om draagvlak voor slimme verweving te creëren bv. verweefcoach
- Samenwerking met hogere overheden in functie van regelgeving
- Stimuleren van samenwerking op bedrijventerreinen (parkmanagement, samenwerking op vlak van multi-modale voorzieningen, op vlak van energie, bedrijven- investeringszone)
- Meer regie voeren in projecten met economisch programma door bvb. het stimuleren van samenwerking met kmo-ontwikkelaars in verwevingsprojecten of gebiedsontwikkelingen



STIMULEREN EN INVESTEREN

- Regierol versterken in economische stadsontwikkelings- en vastgoedprojecten: conceptontwikkeling, matching partners
- Paarse gronden in eigendom houden, evt op termijn investeren via patrimoniumfonds.
- Pilotprojecten rond verweving en verduurzaming

TIME IS NOW

Economie verweven in de stad



*Economie in de stad is geen automatisme meer.
Er is een versterkt ruimtelijk economisch
beleid nodig.*

*Met de nieuwe stedelijke projecten die op stapel
staan, bevinden we ons op een uniek
scharniermoment voor een economische
impuls.*

Economie is van oudsher onderdeel van de stad. Ook vandaag wordt het succes en de aantrekkelijkheid van Antwerpen in belangrijke mate bepaald door de haven, het winkelapparaat, belangrijke bedrijven innovatiecentra en KMO's.

Ruimte voor economie, gaande van industrie tot ambachten, is daarenboven primordiaal voor de creatie van arbeidsplaatsen en dus voor de creatie van welvaart.

De 'automatische' link tussen stad en economie staat evenwel onder druk. Vastgoedprijzen of verkeersinfarcten doen ondernemers uitwijken naar de periferie. Het winkelapparaat slinkt onder het succes van e-commerce. Is het toevallig dat de groei van het aantal jobs in Antwerpen de voorbije jaren lager lag dan gemiddeld in Vlaanderen?

Zelfgenoegzaamheid is geen optie. Willen we de economische toekomst van Antwerpen en de werkgelegenheid verzekeren, is een actief en marktgericht beleid en management nodig vanuit de stad

Met deze ruimtelijk-economische visie verzekeren we dat de bedrijvigheid voelbaar blijft bonzen in het hart en in de ledematen van de stad en dat er in de toekomst werkgelegenheid blijft voor de groeiende groep van Antwerpenaren.

De visie noemt instrumenten voor betaalbare bedrijfsruimte in de stad en opent perspectief op nieuwe bedrijfslocaties de komende jaren. Tegelijk moeten we meer rendement halen uit de bestaande economische locaties, zodat de inname van open ruimte tegen 2040 volledig gestopt is conform het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Time is now. We bevinden ons op een belangrijk scharniermoment, met tal van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het verschiet, zoals het 'Over de Ring' traject.

Laat ons deze kansen aangrijpen om in elk van deze projecten ruimte en stimuli in te bouwen voor economie.