



WVI en Leiedal: creatief omgaan met bedrijfsruimte in tijden van schaarste

Jan-Bart Van In • Publicatieverantwoordelijke WES

De intercommunes wvi en Leiedal zijn de belangrijkste actoren in West-Vlaanderen in het werkveld van bedrijfshuisvesting. Samen ontwikkelden zij in de voorbije halve eeuw bijna 3.700 ha terreinen voor de ontplooiing van circa 6.000 bedrijven. Diversificatie van het aanbod, duurzame inrichting, reconversie en efficiënt ruimtegebruik zijn de ordewoorden van de jongste jaren.

Een verhelderend gesprek met Geert Sanders, algemeen directeur wvi en Steven Vanassche, coördinator immobiliaire projectontwikkeling bij Leiedal.



Geert Sanders (algemeen directeur wvi)

Wat is de missie en de strategie van wvi en Leiedal met betrekking tot bedrijfshuisvesting? Zijn er nieuwe (andere) accenten? Hoe acuut is de schaarste in West-Vlaanderen?

Geert Sanders (algemeen directeur wvi): "Wvi gaat voor de opbouw van een behoorlijk gespreide en voldoende gediversifieerde voorraad kwaliteitsvol uitgeruste bedrijventerreinen in ons werkgebied. Wij beschikken over de kennis, de ervaring en de middelen om complexe en kapitaalsintensieve projecten efficiënt te realiseren en te beheren. De jongste jaren is de voorraad aan bedrijventerreinen schaars geworden. Daarom proberen we elke voorraad optimaal te benutten en verkennen we ook steeds vaker 'ruimtezuinige' alternatieven zoals reconversie van sites en de creatie van bedrijfsverzamelgebouwen."

Steven Vanassche, (coördinator bij Leiedal): "Ook voor Leiedal is de realisatie van bedrijventerrein een kernactiviteit. Daarbij staan we zo veel mogelijk zelf in voor de gronduitgifte. In specifieke gevallen, zoals voor bedrijfsverzamelgebouwen, brengen we gronden op de markt in samenwerking met andere publieke en eventueel ook private actoren. Het doel is steeds om tijdig en tegen correcte prijzen een gedifferentieerd en kwalitatief streekaanbod te verkrijgen."



Steven Vanassche (coördinator immobieliaire projectontwikkeling Leiedal)

De schaarste aan beschikbare terreinen manifesteert zich bij ons vooral in het segment van de lokale bedrijfszones. De meeste lokale kmo's zijn bovendien niet geneigd om meer dan 7 km te verhuizen. Bij de regionale bedrijfsparken is er voornog voldoende aanbod. De creatie van diverse types bedrijventerreinen speelt uiteraard ook een rol. Hoe meer soorten bedrijventerreinen je creëert, hoe meer voorraad nodig is. Het heeft ook weinig zin om sites van minder dan 10 ha te ontwikkelen. Steeds vaker sluit een lokaal bedrijventerrein zich immers aan bij de kern van een gemeente en dan moet je de gronden veelal duur verwerven en grote groenbuffers aanleggen. Dat maakt het project veelal niet rendabel als het een te beperkte schaal heeft."

SPECULATIE VERMIJDEN

De beide intercommunales voeren ook een actief terugkoopbeleid? Hoe evolueert dat?

Geert Sanders: "Dat is een instrument dat de jongste 10 jaar steeds meer wordt aangewend als gevolg van ons streven naar een optimaal ruimtegebruik. We volgen de bezetting van de terreinen meer proactief op. Ons gerealiseerde volume uit terugkopen bedraagt 45 ha in de afgelopen 10 jaar. Toch is dit slechts een fractie van ons totale aanbod."

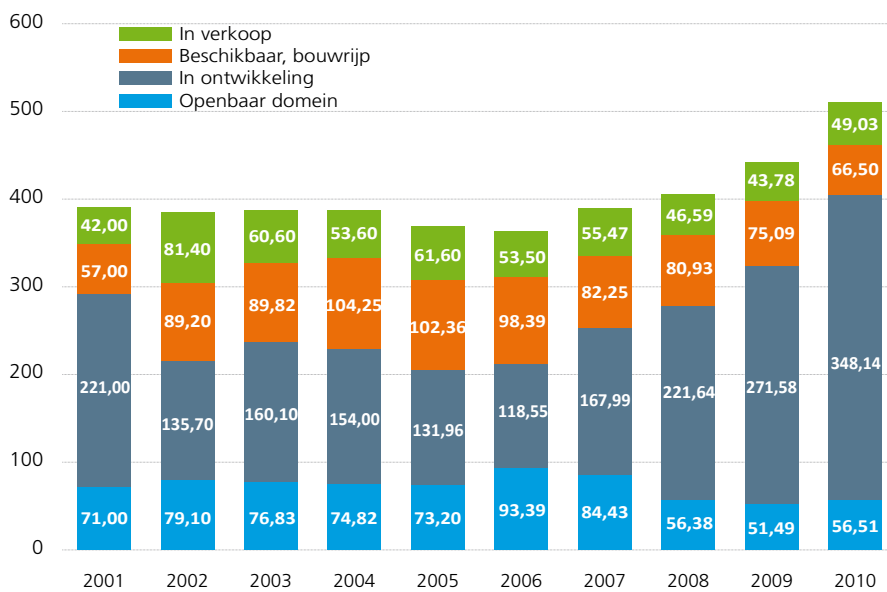
Steven Vanassche: "Ook Leiedal recupereert en activeert steeds meer onbenutte terreinen uit terugkoop. Een hefboom daarbij zijn de bepalingen rond onze bouwverplichting die circa 15 jaar geleden werden verscherpt. Een bedrijf dat bij ons grond koopt, engageert zich voor een grondbezetting van 2/3 van het terrein. Vroeger was dat 1/3 van het terrein. Leiedal heeft in 2010 een viertal percelen met een totale oppervlakte van circa 2,5 ha teruggekocht. Dit jaar namen we reeds 4,5 ha terug. Dit terugkooprecht is een effectief en efficiënt beheersmiddel om speculatie te vermijden en onbenutte percelen terug op de markt te brengen."

Wat is de rol van de specifieke bedrijventerreinen (SBT's)? Welke SBT's zijn er momenteel in ontwikkeling?

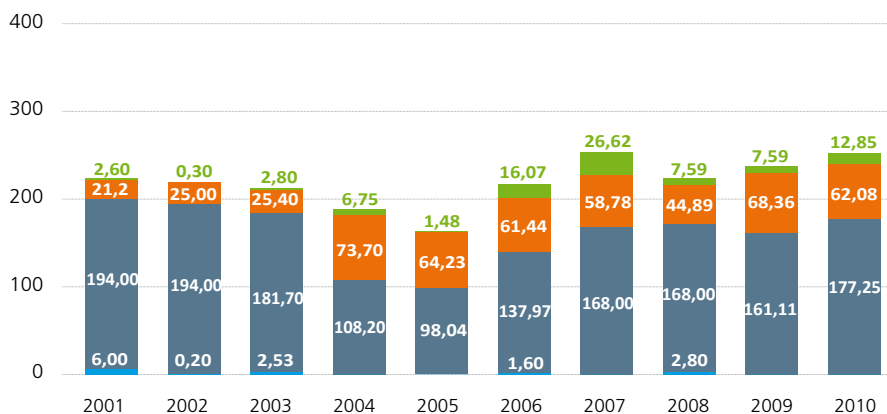
Geert Sanders: "Met de inrichting van specifieke bedrijventerreinen komen we tegemoet aan de vraag van sommige sectoren uit ons werkgebied die, door de aard van hun activiteit, baat hebben bij een clustering op een voor hen gunstig gelegen en specifiek uitgeruste locatie. Projecten die op stapel staan, zijn een autohandelszone in Izegem, een dienstzone in Wielsbeke en het multimodale transportplatform Schaapbrugge langs het kanaal Roeselare-Leie. Flanders Language Valley in Ieper werd getransformeerd in Ieper Business Park. In Oudenburg en Roeselare plannen we de ontwikkeling van glastuinbouwzones van respectievelijk 58 en 35 ha. Een reeds uitgevoerd project is het luchtvrachtgebonden bedrijvenpark in Oostende."

Steven Vanassche: "Het Kennedypark in Kortrijk, door Leiedal gerealiseerd begin de jaren 80, was de eerste publieke kantorenzone in Vlaanderen. Met de LAR in Menen kreeg de grootste transportzone van de provincie gestalte. Die willen we uitbreiden met nog eens 30 ha, maar dat proces wordt vertraagd door een procedure aangespannen door de buurtbewoners. Op de luchthaven van Wevelgem voorzien we luchtvaartgebonden activiteiten via concessies. Het bedrijvenpark Evolis in Kortrijk is een primeur inzake doorgedreven duurzame en kwaliteitsvolle inrichting en mikt op

Evolutie samenstelling voorraad 2001-2010 wvi



Evolutie samenstelling voorraad 2001-2010 Leiedal



■ Luchtfoto De Blokken Zwevegem

innovatieve bedrijven met een internationale oriëntatie en een hoogwaardige tewerkstelling. Daar hebben we nu een derde investeringsdossier rond. Langs de Schelde in Avelgem ontwikkelden we eind de jaren 80 een binnenvaartterminal.”

EFFICIENT RUIMTEGEBRUIK

Een recent instrument in de politiek van de intercommunales zijn de bedrijfsverzamelgebouwen. Op welke doelgroep mikken deze?

Geert Sanders: “Ook dit concept kadert binnen het streven naar een efficiënt ruimtegebruik. In een bedrijfsverzamelgebouw groeperen we verschillende bedrijven die toch ieder over een aparte module beschikken. De formule is vooral geschikt voor kleinschalige lokale bedrijven die anders soms moeilijk een geschikte en tegelijk betaalbare locatie vinden. Ze kunnen één of meer module(s) aankopen met een oppervlakte die varieert tussen 100 en 500 m². Dat is meteen ook het verschil met een doorganggebouw of met een bedrijventrum (aangeboden door de POM) waar starters bedrijfsruimte huren met faciliteiten en waar ze begeleid worden. Wvi realiseert die gebouwen in eigen regie en verkoopt de modules casco zodat de kopers zelf instaan voor de afwerking. We hebben dergelijke projecten gerealiseerd in Waregem, Wingene en Tielt (telkens nieuwbouw) en Lissewege (ex-kazernegebouw) waar we momenteel in verkoop zijn. Dit jaar finaliseren we een nieuwbouw in Blankenberge en starten we met een teruggekocht pand in Ledegem.”

Steven Vanassche: “Bedrijfsverzamelgebouwen zijn een ideale hefboom voor bedrijven in doorgroefase. Anders dan wvi, kiest Leiedal er niet voor om zelf bedrijfsgebouwen op te trekken, maar werken we hiervoor samen met private projectontwikkelaars aan wie we een opstalrecht geven. De grond verkopen we aan het bedrijf samen met de verkoop van de module door de ontwikkelaar. Bouwen is voor ons geen corebusiness. Ons eerste bedrijfsverzamelgebouw krijgt vorm in Zwevegem. De vraag naar dit soort infrastructuur is groot. Onze ambitie is om op



■ Digitale foto van de toekomstplannen voor de verlaten site Suikerfabriek van Veurne (project wvi)

termijn op alle lokale bedrijventerreinen die wij in beheer hebben een dergelijk project te realiseren.”

Er is de jongste jaren steeds meer aandacht voor verduurzaming van bedrijventerreinen. Hoe pakken jullie dat aan?

Geert Sanders: “De principes van duurzame ontwikkeling integreren we in de inrichting en uitrusting van ieder bedrijventerrein. We hebben daartoe een strategie ontwikkeld waarin 19 operationele principes van duurzame kwaliteit werden vastgelegd. Energie is hierbij een belangrijk aspect. We ontwikkelen vandaag CO2-neutrale bedrijventerreinen, waarbij het elektriciteitsverbruik van de aangetrokken bedrijven groen moet zijn. We streven naar een nog grotere reductie van CO2-emissies door energimanagement en energieplanning. In samenwerking met Universiteit Gent werd hieraan een doctoraatsthesis gewijd (zie rubriek ‘WES in de Bib’ op bladzijde 45).

Ook na de duurzame inrichting van een bedrijventerrein willen we erover waken dat de kwaliteit op hoog niveau blijft. Daarom doen we aan **parkmanagement**, dat is een vorm van proactief beheer van onze industrieparken. Dat betreft onder meer een adequate bewegwijzering, collectief groenonderhoud en collectieve beveiliging.”

Steven Vanassche: “Ook integraal waterbeheer, met bijvoorbeeld het scheiden van rioleringsstelsels en het aanleggen van bufferbekkens is een aspect van duurzame inrichting van bedrijventerreinen. Uiteraard maakt dit alles het kostenplaatje van de herinrichting van bedrijvenparken duurder.”

In tijden van schaarste groeit de aandacht voor de reconversie en revitalisering van verlaten en onbenutte bedrijventerreinen. Hoe pakt u dat aan?

Steven Vanassche: “We zetten zwaar in op het hergebruik en de revitalisering

van bestaande economische ruimtes. We screenen de onbenutte sites en kopen ze indien mogelijk aan om ze een nieuwe economische bestemming te geven. Dat resulteert vaak in complexe inbreidingsprojecten die extra begeleiding vergen. Zo werken we vandaag aan de herontwikkeling van De Blokken in Zwevegem (16 hectare), Emdeka in Bellegem (2,3 hectare) en ex-Bekaert Textiles in Waregem (14 hectare). Recent was er de aankoop van de site Nelca (10 hectare) in Lendeledede. We schatten dat 30% van ons aanbod aan nieuwe bedrijfshuisvesting in 2012 reeds uit reconversie zal komen. Tegen 2018 moet dat aandeel opklimmen tot 50%.”

Geert Sanders: “Ook bij wvi is reconversie een belangrijke topic. Mooie voorbeelden zijn de reconversie van de militaire sites in Lissewege en Sijsele en van de fabrieksgebouwen van het vroegere Sofinal in Waregem. Eén van de grootste projecten in West-Vlaanderen is de herbesteding van de oude suikerfabriek in **Veurne**, een site van 45 ha. We voorzien er 10 ha netto voor regionale bedrijven naast ruimte voor wonen en groen. Veel van deze projecten zijn echter gelinkt aan een ingrijpende milieuproblematiek, waarbij bodemverontreiniging en asbestvervuiling een belangrijke uitdaging vormen. In deze gevallen spreekt men van ‘**brownfieldontwikkeling**’ omdat een specifieke aanpak in functie van verontreiniging vereist is. We putten hiervoor onder meer expertise uit Europese kennisuitwisselingsprojecten.” ■

► www.wvi.be

► www.leiedal.be



■ Bedrijfsverzamelgebouw De Blokken in Zwevegem (project Leiedal)