



WVI is sinds vele decennia ervaringsdeskundig inzake ontwerp, inrichting, ontwikkeling, uitgifte en beheer van bedrijventerrein (meer dan 150 zones, meer dan 3.500 ha). De visies hieromtrent zijn over de jaren heen sterk geëvolueerd. De belangrijkste evoluties worden best samengevat onder de noemer van 'duurzame' ontwikkeling. Een vlag die vele ladingen dekt, maar waarvan een aantal een zeer concrete impact hebben op voormelde inrichtingsconcepten, uitgifte en beheer.

Efficiënt ruimtegebruik is hierbij een van de belangrijkste elementen die als algemene doelstelling in nieuwe projecten wordt vooropgesteld. Het is op het vlak van bedrijventerreinen niet steeds eenvoudig om dit succesvol toe te passen. Bedrijven, bedrijfsprocessen, productielijnen, sectorwetgeving,... zijn allemaal factoren die meebepalen hoe een bedrijvigheid ruimtelijk optimaal wordt ingeplant. Vaak is (gebrek aan) ruimte een remmende factor op andere (technische, financiële) optimalisaties, zoals productie- efficiëntie, investeringskosten, procesflow, e.d.

Inplantingsvoorschriften, uitgiftevoorwaarden (minimum bezettingspercentages,...) en beheer (wederinkoop van onbenutte stroken, ...) zijn hierbij belangrijke instrumenten, doch ook deze hebben hun beperkingen.

Deze beperking werden duidelijk geregistreerd bij de lokale bedrijventerreinen, in het bijzonder wat betreft de vestiging van kleine ruimtevragers. We hebben het hier over bedrijfjes die een gebouw nodig hebben tussen de 150 m² en de 400m². Ondanks dwingende voorschriften, begeleiding van architecten en investeerders, opvolging en beheer van de zones, hebben we moeten vaststellen dat het 'eindresultaat' op onze KMO-zones en lokale bedrijventerreinen vaak bedroevend bleef.

De individuele inplanting (elk bedrijfje een lot, desgevallend met koppelbouw) van deze kleine bedrijfjes vormt de essentie van het probleem:

- onvermijdelijk groot verlies van nuttige oppervlakte door:
 - een niet aangepaste (lees: aan te passen) grondoppervlakte (diepte van een perceel is meestal gefixeerd door de infrastructuur en derhalve ook de breedte (minimum nodig) en dus ook de oppervlakte van een 'klein perceel')
 - buitenproportioneel % oppervlakteverlies via bouwvrije stroken, individuele opritten, parking, groenaanleg op de perceelgrenzen,... die per lot / bedrijfje moeten voorzien worden
- bijzonder moeilijk om een aanvaardbare kwaliteit van gebouw en architectuur te bekomen: geen budget voor ontwerp, architect, omgevingsaanleg,...; geen visie; geen belangstelling; keuze voor goedkope loods en door agribouwers ...
- landschappelijke inkleding en buitenaanleg wordt verwaarloosd
- mix van non-stijlen, materialen,....

Na grondige studie over de problematiek en de zoektocht naar mogelijke remediëring ervan, is WVI tot de conclusie gekomen dat, wil men serieus werk maken van efficiënter grondgebruik en beter kwaliteit van de KMO-zones voor de kleintjes, er dient afgestapt te worden van de individuele benadering (aankoop lotje grond, bouw van eigen loods,..) en er dient overgegaan te worden tot 'groepsbouw'.

Modellen en concepten zijn daartoe uitgewerkt door WVI waar de grote efficiëntiewinsten zwart op wit kunnen aangetoond worden. Op basis hiervan heeft WVI besloten om voor het segment van kleine ruimtevragers over te stappen naar een aanbod van modules in een concept van bedrijfsverzamelgebouw.

Essentieel hierbij zijn:

- optimaal gebruik van de beschikbare ruimte via verzamelgebouw, collectieve voorzieningen als inritten, parkings, randbuffering,..
- aantrekkelijk en kwalitatief gebouw (architectuurontwerp, kwalitatieve materialen, volledige aanleg en uitvoering ook van omgevingswerken,)

De winsten zijn duidelijk:

- aantrekkelijk gegeven voor het bedrijventerrein dat kwalitatief oogt
- aantrekkelijke huisvesting = visitiekaartje voor het bedrijf zelf
- belangrijke ruimtewinst (aantal bedrijven op dezelfde oppervlakte wordt makkelijk verdubbeld of meer)
- minuitgaven voor (niet benutte) grond worden geïnvesteerd in kwalitatief gebouw en omgeving zodat geheel marktconform blijft
- schaalvoordelen via het creëren van een integraal ontwerp; opvolging en coördinatie van de bouwwerken met vakkundige expertise; het aanbieden van collectieve functies (bijv. hergebruik regenwater, verwarming, etc.)

Uiteraard heeft dit concept niks te maken met **de soort van activiteit** die door de bedrijven in zo'n module wordt uitgeoefend. M.a.w. er is **geen sprake van 'andere bestemming' of 'nevenactiviteiten'**. De bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw oefenen net dezelfde activiteiten uit als deze die niet in een bedrijfsverzamelgebouw zitten. Het is enkel de manier waarop deze bedrijfsactiviteiten ingericht en gehuisvest worden die anders wordt aangepakt.

Het WVI-concept van verzamelgebouw is ook verschillend met wat men verstaat onder **'bedrijvencentrum' of 'doorgangsgebouw'**; infrastructuur die gebouwd wordt (o.m. ondersteund door Vlaanderen) met het oog op het creëren van specifieke startersinfrastructuur, al of niet met managementondersteuning. Deze vormen van infrastructuur zijn heel specifiek gericht op de tijdelijke ondersteuning van startende bedrijven, als een soort van 'doorgroei – infrastructuur'. Cfr. het Besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijvencentra en doorgangsgebouwen (B.S.21/06/2007). Dit is een ander programma dan het WVI-concept.