

**VERSLAG**  
**TERREINBEZOEKEN EN WORKSHOP**  
**11-12 APRIL 2006**



**Bedrijventerreinmanagement**



**Met steun van de Europese Unie binnen het Interreg III A-programma  
voor de Euregio Scheldemond**

*Deze regio omvat de provincies Oost-Vlaanderen, West-Vlaanderen en  
Zeeland.*



**INHOUD**

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PROGRAMMA.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>BESPREKING PER TERREIN .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Skaldenpark en Moervaartpark, Gent .....</b>	<b>3</b>
3.1.1	Situering.....	3
3.1.2	Organisatie .....	4
3.1.3	Aanpak.....	4
3.1.4	Uitgevoerde acties .....	5
3.1.5	Knelpunten.....	6
3.1.6	Uitdagingen.....	7
3.1.7	Opportunities .....	7
<b>3.2</b>	<b>Zuid, Schouwen-Duiveland.....</b>	<b>8</b>
3.2.1	Situering.....	8
3.2.2	Organisatie .....	8
3.2.3	Aanpak.....	8
3.2.4	Acties .....	8
<b>3.3</b>	<b>Slogebied en Kanaalzone Terneuzen.....</b>	<b>9</b>
3.3.1	Situering.....	9
3.3.2	Organisatie .....	10
3.3.3	Aanpak.....	10
3.3.4	Uitgevoerde acties .....	10
3.3.5	Knelpunten.....	11
3.3.6	Acties in de toekomst .....	11
<b>3.4</b>	<b>Haven van Zeebrugge .....</b>	<b>12</b>
3.4.1	Situering.....	12
3.4.2	Acties .....	12
<b>3.5</b>	<b>Gentbrugge II.....</b>	<b>13</b>
3.5.1	Situering.....	13
3.5.2	Acties .....	13
<b>3.6</b>	<b>E40-Drongen.....</b>	<b>13</b>
3.6.1	Situering.....	13
3.6.2	Acties .....	14
<b>3.7</b>	<b>Blauwe Toren en Herdersbrug, Brugge .....</b>	<b>15</b>
3.7.1	Situering.....	15
3.7.2	Organisatie .....	15
3.7.3	Knelpunten.....	15
3.7.4	Uitgevoerde acties .....	16
3.7.5	Acties in de toekomst .....	17
<b>3.8</b>	<b>De Prijfels, Deinze-Nazareth .....</b>	<b>18</b>
3.8.1	Situering.....	18
3.8.2	Organisatie .....	18
3.8.3	Acties .....	19
<b>4</b>	<b>WORKSHOP SWOT ANALYSE.....</b>	<b>19</b>

**BIJLAGEN**

1. Lijst met deelnemers
2. Presentatie bedrijventerreinen Skaldenpark en Moervaart, Elodie Wouters – VeGHO
3. Presentatie bedrijventerrein Zuid in Zierikzee, Claudy Stoutjesdijk – Vereniging Bedrijvenpark Zuid
4. Presentatie Vitaal Sloegebied en Kanaalzone, Jos Frijns – facilitator projectteam Sloegebied en Kanaalzone
5. Presentatie parkmanagement en bewegwijzering, Katrien Oyaert en Johan Proot – wvi
6. Presentatie knelpunten en acties op de Brugse bedrijventerreinen, Fleur Marchand – POM West-Vlaanderen
7. Inleiding rond bedrijventerrein De Prijkels, Dieter Geenens en Caroline Huys – POM Oost-Vlaanderen
8. Presentatie bedrijventerrein De Prijkels, Diana De Cat – Manager vzw De Prijkels

## **1 INLEIDING**

Evaringsuitwisseling en kennisoverdracht behoren tot de doelstellingen van het project 'Bedrijventerreinmanagement'. Informatie over geslaagde initiatieven op bepaalde terreinen kan immers als katalysator dienen voor het verwezenlijken van duurzame samenwerking op andere terreinen.

Om ervaringsuitwisseling tussen de projectpartners en subpartners onderling te initiëren werd op 11 en 12 april 2006 een rondrit georganiseerd naar een selectie van bedrijventerreinen die het onderwerp uitmaken van het project. Tijdens de rondrit kregen alle project(sub)partners de kans hun ervaringen en ideeën te presenteren en in discussie te treden met elkaar. Dit werd gekoppeld aan een workshop rond de SWOT analyses die uitgevoerd werden voor elk bedrijventerrein dat onderdeel uitmaakt van het project op basis van een voorafgaande enquête. De workshop werd begeleid door de partners van de onderzoeksgroep Ruimte- en Milieubeheer van de Universiteit Gent.

Het onderhavige verslag is een samenvatting van dit meerdaagse ervaringsuitwisselings-evenement. Een lijst met deelnemers is terug te vinden in Bijlage 1.

## 2 PROGRAMMA

### DAG 1: dinsdag 11 april

	start	einde
Gentse Haven (Skaldenpark)	9u15	11u00
<i>Lunch (in Zierikzee)</i>	12u30	13u30
Zierikzee	13u30	15u15
Slogebied	16u	17u45
workshop rond SWOT analyses	18u	19u30

*diner & overnachting te Vlissingen*

### DAG 2: woensdag 12 april

Haven Zeebrugge	9u45	11u30
<i>Lunch (Dexia-Blauwe Toren)</i>	12u	13u
Waggelwater - Blauwe Toren	13u	14u45
Deinze - De Prijkels	15u30	17u30

*Terug naar Gentse Haven (Skaldenpark)*



### 3 BESPREKING PER TERREIN

#### 3.1 Skaldenpark en Moervaartpark, Gent

De bedrijventerreinen Skaldenpark en Moervaart in de Gentse haven werden voorgesteld door Elodie Wouters van de vzw VeGHO, Vereniging van Gentse Havengebonden Ondernemingen, bijgestaan door Caroline Huys en Dieter Geenens van de POM Oost-Vlaanderen (voormalige GOM Oost-Vlaanderen).

##### 3.1.1 Situering

###### Haven van Gent

- Zeehaven
- Industriële haven
- Tewerkstelling:
  - Directe werkgelegenheid: ca.28.000 banen, waarvan 26.000 in de niet-maritieme cluster.
  - Directe en indirecte werkgelegenheid: ca. 65.000 banen.
  - 15% van de totale werkgelegenheid in Oost-Vlaanderen

Knelpunten van de Gentse haven: nood aan investeringen in infrastructuur (tweede sluis en weginfrastructuur).

###### Skaldenpark

- Tewerkstelling: naar schatting 3500 werknemers.
- Activiteiten: vnl. logistiek (postponed manufacturing) en productie in functie van Volvo (pré-assemblage).
- Logistiek is meer dan blokkendozen: distributiecentra evolueren naar semi-productiecentra. Bijvoorbeeld: Furness Logistics stelt promotiepakketten samen met gsm's, sim-kaarten, handleidingen en navigatiesystemen. Ze zorgen voor de verpakking, labelling, serienummers, en voegen soms software toe.
- Pré-assemblage: vooraf assembleren van onderdelen voor Volvo.

###### Moervaartpark

Diverser: o.m. Bio Energy Valley en afvalverwerkende bedrijven

Knelpunten van Skaldenpark en Moervaart:

- Mobiliteit : afstand van woongebieden tot haven vs. geen afdoend aanbod aan openbaar vervoer, druk verkeer, files, o.m. te wijten aan veel solo-automobilisme in woon-werkverkeer;
- Waterzuivering: de terreinen zijn gelegen in zuiveringszone C, dit wil zeggen dat de bedrijven zelf moeten instaan voor de zuivering van hun sanitair afvalwater. Tot nog toe wordt dit ongezuiverd geloosd in de gracht langs de Kennedylaan en in de Moervaart.
- Beveiliging: open karakter van het terrein, prachtige vluchtmogelijkheden, soms zéér interessante producten.

### 3.1.2 Organisatie

#### Havenbedrijf

- Terreinbeheerder
- Neemt vooralsnog het parkmanagement niet op.

#### VeGHO

De Vereniging van Gentse Havengebonden Ondernemingen (VeGHO) verenigt ongeveer 90% van de bedrijven die actief zijn in en om de Haven van Gent. Gezien de (industriële) aard van de Gentse haven, omvat VeGHO uiteraard voornamelijk business-to-business-bedrijven. Tal van de leden zijn "grote" bedrijven, ook en vooral op vlak van werkgelegenheid, georganiseerd als multinationals, en actief op de internationale scène. VeGHO stelt zich tot doel :

- als representatieve interprofessionele vereniging de verstandhouding en de samenwerking te bevorderen tussen de ondernemingen die rechtstreeks of onrechtstreeks werkzaam zijn in de Gentse havenregio, gemeenschappelijke standpunten te bepalen en desgevallend bekend te maken;
- de belangen van de ondernemingen in de Gentse havenregio te behartigen, te beschermen en te vertegenwoordigen;
- de vertegenwoordigers aan te duiden van de werkgeverszijde in de relevante instanties en organen;
- actief bij te dragen tot de verdere ontwikkeling van de Gentse havenregio als een duurzame gunstige economische omgeving voor de ondernemingen die daar werkzaam zijn of daar werkzaam wensen te zijn.

Gezichten van VeGHO:

Peter van Severen, directeur

Elodie Wauters, directieassistente en medewerkster project BTM

#### Skaldenpark - Moervaartcomité

Het Skaldenparkcomité is ontstaan als een actiegroep van enkele bedrijven en groeide uit tot een regionale werkgroep van VeGHO.

Het Skaldenparkcomité werkte tot eind 2005 samen met de toenmalige GOM Oost-Vlaanderen rond het project "Milieuclusters op bedrijventerreinen". De grote thema's waren mobiliteit, beveiliging, energie en afval. Voor het Skaldenparkcomité was Milieuclusters een eerste aanzet tot samenwerking tussen bedrijven.

Van januari 2006 t.e.m. maart 2008, nemen VeGHO en het Skaldenparkcomité deel aan Bedrijventerreinmanagement. Dit project betreft ook de bedrijven van het Moervaartpark en het comité werd dan ook uitgebreid en omgedoopt tot Skaldenpark-Moervaartcomité.

In het Skaldenpark telt VeGHO een 15-tal leden en in het Moervaartpark een 10-tal (opm: 1 lid omvat vaak dochter- of zusterondernemingen of onderhuurders).

De projectkernpartner van VeGHO is de POM (vroegere GOM) Oost-Vlaanderen. Dieter Geenens en Caroline Huys zijn de adviseurs die VeGHO met raad en daad bijstaan.

### 3.1.3 Aanpak

#### Projectkeuze

Er werd geopteerd om binnen Bedrijventerreinmanagement een aantal projecten uit Milieuclusters verder te zetten (bewaking, ophaling van KGA, mobiliteit) en een aantal

nieuwe projecten op te starten. Voorbeelden van deze nieuwe projecten zijn integraal waterbeheer en kinderopvang.

De keuze van de projecten worden ingegeven door wettelijke bepalingen (verplichtingen uit het nieuwe Vlarea rond selectief inzamelen van klein gevaarlijk afval, verplichtingen uit Vlarem rond waterzuivering in C-zones) of door een noodzaak op het terrein, die door de deelnemende bedrijven wordt aangegeven (mobiliteit, kinderopvang, keuring van trucks).

### **Overleg en communicatie**

De projecten worden door VeGHO en de POM Oost-Vlaanderen uitgewerkt. Het overleg over de keuze van projecten, de aanpak en resultaten, gebeurt vnl. tijdens het tweemaandelijks Skaldenpark-Moervaartcomité. Het comité wordt voorgezeten door Dhr. Emmanuel De Bock van Furness Logistics. Dit bedrijf is een grote trekker voor tal van projecten.

In de trimestriële nieuwsbrief van VeGHO wordt steeds een artikel gewijd aan het Skaldenpark-Moervaartcomité.

### **3.1.4 Uitgevoerde acties**

#### **Pendelbus**

Knelpunt: woon-werkverkeer.

Reden: weinig of geen openbaar vervoer.

Bedrijfsvervoerplan: brengt noden en oplossingen in kaart. Resultaat: 4 trajecten en uurroosters voor lijnbussen. Maar: De Lijn haakt af.

Skaldenparkpendelbus: vervoer van aan de Dampoort tot in het Skaldenpark (en Moervaart), bijna uitsluitend door uitzendkantoren gebruikt. Kleine bus (8 personen), 14 ritten per dag vanaf 4.30 u tot 23 u (shiftwerk).

Knelpunt: blijft niet tot in de eeuwigheid gesubsidieerd en moet dus rendabel worden.

Cijfers:

- Tot nu toe zijn 700 verschillende personen vervoerd;
- 40% van de potentiële uitzendkrachten haakt af voor een betrekking in dit gebied wegens geen eigen vervoer;
- Kostprijs van de pendelbus: ca. 320€ per dag of 6,5 €/wn/dag, betaald door de werkgever, het uitzendbureau, de werknemer en (gedeeltelijk) met subsidies van het Pendelfonds van Minister Van Brempt.

#### **Klein Gevaarlijk Afval (KGA)**

Het procesafval is meestal geen probleem voor de bedrijven (wegens grotere hoeveelheden, individuele contracten interessant genoeg), maar wel de kleinere fracties zoals KGA. Er is een wettelijke verplichting tot sorteren en selectieve ophaling. Probleem voor KGA: vaak kleine hoeveelheid tegenover relatief hoge prijs voor ophaling.

Oplossing: gemeenschappelijke ophaling, tegen een vaste verwerkingskost en vaste transportkost. Het schaalvoordeel maakt het voor de ophaler mogelijk interessante prijzen te geven.

Tijdens het project Milieucusters werd het gemeenschappelijk transport gefinancierd vanuit het project. 17 bedrijven hebben meegewerkt aan de KGA ophaling. De actie wordt nu verdergezet vanuit VeGHO, zonder financiering vanuit het project. Beperking tot 1 pallet per bedrijf & geen productieafval.

#### **Bewaking**



Tot nog toe vooral individueel georganiseerd door een aantal grotere bedrijven (Volvo, Katoennatie, Furnace Logistics). Nu pogingen om ook de kleinere bedrijven te beveiligen.

Mogelijkheden zijn:

- Camerabewaking: probleem: van de "meelifters"; te verwachten wegenwerken;
- Bewakingsagenten: nu vooral per bedrijf georganiseerd. Groepsaankoop heeft voordeel: interessante prijs + meer garanties over de kwaliteit van de service.

Minpunt: sleept lang aan. Niet zoveel deelnemers.

Andere opmerkingen: medewerking van de lokale politie (De Prijkels), steun van de politieraad (Ieper Business Park) is pluspunt; slagbomen op de openbare weg om een bedrijventerrein volledig af te sluiten is vooralsnog niet toegelaten (in België).

### **Energiescans**

Er werd de mogelijkheid geboden tot wateraudits, energiescans en gespecialiseerd advies voor wat betreft verlichting, verwarming, perslucht, koeling en stroom. Ook de mogelijkheid tot groepsaankoop van elektriciteit werd onder de loep genomen.

### **Kinderopvang**

Probleem: voornamelijk tijdens de vakantieperiodes kampen veel werknemers met jonge kinderen met opvangproblemen. Gevolg: ook voor het bedrijf organisatorische problemen.

Oplossing: aanbod op maat door bestaande aanbieder van vakantieopvang (TOP vakanties).

Op maat = in de buurt, aangepast aan werkuren van het ploegensysteem.

Nadeel: vrij duur: 125 € per kind en per week. De werkgevers zijn niet geneigd een bijdrage te leveren.

### **3.1.5 Knelpunten**

#### **Leden versus niet-leden**

Het project rond gemeenschappelijke zuivering van sanitair afvalwater toont aan dat Bedrijventerreinmanagement minder vrijblijvend is dan Milieuclusters. Indien er geen engagement is van de meerderheid van de bedrijven, maar slechts sporadische belangstelling van enkele deelnemers, dan kunnen we bezwaarlijk van parkmanagement spreken. Dat brengt ons tot het spanningsveld waarin VeGHO zich momenteel bevindt: niet alle bedrijven die in deze industrieparken gelegen zijn, zijn lid van VeGHO. Indien wij ons tot hen zouden beperken, schieten we aan het doel van Bedrijventerreinmanagement voorbij. Maar zonder leden en zonder lidgeld, geen VeGHO.

Oplossing: ?

#### **Parkmanager versus terreinbeheerder**

Het Havenbedrijf Gent GAB is terreinbeheerder, VeGHO is parkmanager.

Problemen:

- VeGHO kan niets opleggen, wat een terreinbeheerder wel zou kunnen
- Beperkte middelen

Gemiste kansen voor nieuw ontwikkelde terreinen zoals het Kluizendok.

#### **Verduurzaming**

Subsidies helpen om projecten op te starten, maar wat wanneer zij wegvallen?

Succesverhaal: KGA

Probleem: Pendelbus

Wat na maart 2008? Overdracht naar terreinbeheerder mogelijk?

**Meer actieve participatie van de bedrijven**

Tijdens de comités zijn de bedrijven wel aanwezig, maar er is nog weinig interactie. Dat maakt het moeilijk om voorstellen te krijgen, of feedback. De meeste reactie krijgen we van de voorzitter van het SKP-M-comité.

Oplossing: meer trekkers?

**Verdeelsleutel kosten en meelifters**

Knelpunt bij de kostenverdeling: hoe omgaan met het fenomeen van de “meelifters”?

Kan er een oplossing gevonden worden voor dit knelpunt door iedereen de kans te geven in projecten te stappen maar te differentiëren tussen leden en niet-leden in de kostenverdeling?

**3.1.6 Uitdagingen****Copy – paste naar Moervaart**

Succesvolle realisaties in het Skaldenpark kunnen in het Moervaartpark worden overgedaan. De ervaring zorgt ervoor dat daar efficiënter tewerk kan worden gegaan. Bijvoorbeeld: beveiliging.

**Technische keuring trucks**

Vraag die door een VeGHO-lid werd aangebracht.

Probleem: tijdverlies (werkuren) door naar Wondelgem te rijden met lege trucks (mobiliteit, milieu!).

Aanpak: praten met minister Landuyt en nadien met firma's die technische keuringen uitvoeren.

**Waterzuivering**

Wettelijke verplichting die we aangrijpen om aan integraal waterbeheer te proberen doen of minstens een gezamenlijke aanpak te stimuleren.

**Facility management**

Groenonderhoud, ijsvrij houden, strijkdienst. VeGHO is van mening dat facility management moeilijker te verwezenlijken is wanneer je geen terreinbeheerder bent.

**3.1.7 Opportuniteiten**

Als opportuniteit voor de toekomst denkt VeGHO eraan facility management te koppelen aan sociale economie. VeGHO heeft reeds nauwe banden met Connect in dit verband. Dit moet nog nader onderzocht worden.

Connect slaat in de Gentse regio de brug tussen de sociale en de reguliere economie met de bedoeling de economische groei van de sociale economie te stimuleren, en maatschappelijk verantwoord ondernemen bij reguliere bedrijven te stimuleren. De bedoeling is duurzame tewerkstelling te stimuleren voor personen die moeilijk aan een baan geraken.

Connect is een initiatief van “Gent, stad in werking”; het wordt gecoördineerd door De Punt, en gedragen door een breed partnerschap. VeGHO en enkele bedrijven uit de Gentse haven zetelen in de klankbordgroep waar naar de mening van de bedrijfswereld wordt gepolst.

De presentatie van VeGHO is opgenomen als Bijlage 2 bij dit verslag.

## 3.2 Zuid, Schouwen-Duiveland

### 3.2.1 Situering

Terrein Zuid is een bestaand, relatief kleinschalig bedrijventerrein met ongeveer 85 bedrijven gelegen in Zierikzee, Schouwen-Duiveland. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft, onder leiding van de bedrijfscontactfunctionaris Huig Bode, het initiatief genomen om parkmanagement in te voeren op dit terrein. Het doel is om tot een verzorgder terrein te komen en aldus periodieke revitalisering te vermijden. De introductie van parkmanagement wordt onder meer ondersteund door bedrijven gespecialiseerd in private jachtbouw die zich in toenemende mate vestigen op het terrein en belang hebben bij een goede uitstraling ervan.

Er wordt naar gestreefd dit initiatief op te schalen over Schouwen-Duiveland. Er zijn tevens plannen om een soort interactieve website, de digitale parkmanager, op te zetten.

### 3.2.2 Organisatie

Er is een bedrijvenvereniging opgericht, Vereniging Parkmanagement Zuid, voor het ontwikkelen van parkmanagement op het terrein Zuid. Claudy Stoutjesdijk is aangesteld als (deeltijdse) parkmanager. Claudy werkt bij een bedrijf op het terrein zelf bij het bedrijf Koster en is dus goed op de hoogte van de situatie. De bedrijven betalen een bijdrage van 115 € voor lidmaatschap van de vereniging. Later wordt dit eventueel uitgebreid met een bijdrage voor (verschillende pakketten van) dienstverlening, zoals gezamenlijk groenonderhoud, bewaking, etc.

### 3.2.3 Aanpak

In een eerste fase werd een enquête uitgevoerd bij de bedrijven. Uit deze bevraging bleek dat 80% van de bedrijven interesse hebben in parkmanagement en willen deelnemen aan een collectief onderzoek naar duurzame ontwikkeling. Als belangrijkste actiepunten werden aangestipt: een betere uitstraling van het terrein, collectief groenonderhoud, afvalverwerking en het bekomen van één aanspreekpunt bij de gemeente.

Gebaseerd op de resultaten van deze bevraging zal in een tweede fase concreet gewerkt worden aan de uitstraling van het terrein, aan duurzame ontwikkeling en aan het initiëren van samenwerkingsverbanden.

### 3.2.4 Acties

#### Uitstraling

- Opruimactie;
- Groenonderhoud: zie verder;
- Herinrichting van de toren die bij de ingang van het terrein staat, zodat die als een soort "baken" kan dienen.

### **Duurzame ontwikkeling**

Verderzetten van masterclass rond duurzame innovatie in samenwerking met Syntens, een stichting voor eerstelijnsadvies. Elk deelnemend bedrijf betaalt 250 € en kan dan participeren aan 4 sessies van 3 uren die geleid worden door Syntens. Nadien is individuele begeleiding mogelijk.

### **Samenwerkingsverbanden**

- Beveiliging: In eerste instantie worden de bedrijven die lid zijn van de stichting ingeschakeld in een bestaand programma waarbij 3x per nacht een (privé)patrouille langskomt en een controle uitvoert van ramen en deuren. Dit kost 52.5 € per bedrijf per maand, onafhankelijk van de grootte. Deze patrouilles (er rijden 3 auto's over Schouwen-Duiveland) doen ook andere bedrijventerreinen aan. Er is maandelijks overleg met de politie.
- Groenonderhoud: het budget van de gemeente voor collectief groenonderhoud wordt overgedragen naar de vereniging, die dit zal uitbreiden met het gezamenlijk onderhoud van privé terreinen;

Er is een nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien in 2007-2008 voor een zogenaamd "business park". Voor deze uitbreiding zal men van in de beginfase kiezen voor geclusterd bouwen. De bedrijven die zich er vestigen zullen verplicht moeten instappen in parkmanagement.

De presentatie van Claudy Stoutjesdijk is opgenomen in Bijlage 3 van dit verslag.

## **3.3 Sloegebied en Kanaalzone Terneuzen**

Sloegebied in Vlissingen was samen met de Kanaalzone rond Terneuzen al betrokken bij het project Milieuclusters. Er is een actief projectteam dat de acties stuurt en opvolgt, met deelnemers van overheden, bedrijven, de beheerder en maatschappelijke organisaties. De terreinen werden voorgesteld door Jos Frijns, externe facilitator van het projectteam. Nadien was er een open discussie in aanwezigheid van Jan van Seters, milieumanager van Dow, Wijnand Vette en Dick Engelhardt van Zeeland Seaports, de terreinbeheerder en Tjeu van Mierlo van de Zeeuwse Milieufederatie, die ook een toelichting gaf over de visie van de milieubeweging.

### **3.3.1 Situering**

Het Sloegebied en de Kanaalzone Terneuzen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van havengebonden industrie, voornamelijk "maak-industrie". Logistieke bedrijven zijn minder vertegenwoordigd. Er zijn echter verregaande plannen voor de bouw van een containerterminal in de haven van Vlissingen. Het beheersgebied van Zeeland Seaports omvat ongeveer 440 bedrijven, waaronder zowel een aantal grote multinationals zoals Dow als kleine en middelgrote bedrijven (MKBs).

### 3.3.2 Organisatie

In Sloegebied en Kanaalzone Terneuzen was er al van voor de start van het project Milieuclusters een projectteam actief voor het realiseren van duurzame ontwikkeling. Dit projectteam zet zijn werkzaamheden verder onder het huidige project Bedrijventerreinmanagement. Het projectteam bestaat uit vertegenwoordigers van:

- Het bedrijfsleven (trekkerbedrijven binnen werkgeverorganisaties zetelen in het team, zoals Dow en Thermphos);
- De terreinbeheerder Zeeland Seaports;
- De overheid, in het bijzonder de provincie Zeeland en Rijkswaterstaat;
- Maatschappelijke organisaties zoals de Zeeuwse milieufederatie en de Hogeschool Zeeland.

De coördinatie van het geheel wordt verzorgd door een externe facilitator, Jos Frijns. Binnenkort wordt het team waarschijnlijk uitgebreid met een vertegenwoordiger van de gemeente Terneuzen.

Waarom neemt de milieufederatie deel aan dit overleg?

De natuurverenigingen willen deelnemen aan dit debat om tot een constructieve dialoog te komen met de bedrijven, om mee de agenda te bepalen en concrete voorstellen en ideeën rond duurzame ontwikkeling te formuleren. Het doel is om via economie het milieu en de natuur te versterken. In Nederland bestaat deze dialoog tussen bedrijven en de milieubeweging al sinds midden de jaren '90. In België ligt dit vooralsnog iets moeilijker. Als mogelijke oorzaken werden genoemd de hardere ("donkergroene") opstelling van de milieubeweging en een gebrek aan vertrouwen tussen beide partijen.

### 3.3.3 Aanpak

Het projectteam ziet zichzelf als een "denktank" voor duurzaam ondernemen in Zeeland en heeft een missie en een doel geformuleerd. Acties worden vooral geselecteerd in het domein van milieu en economie, met nadruk op de uitwerking van innovatieve ideeën. Er wordt niet onmiddellijk gestreefd naar een kwantificeerbaar resultaat, want duurzaamheid wordt gezien als een "proces".

### 3.3.4 Uitgevoerde acties

#### **Stimulering milieusamenwerking**

Register reststoffenuitwisseling: inventarisatie en haalbaarheid.

#### **Duurzaam ondernemen**

Bedrijven-deelnemers aan het masterclass-project ondergaan een duurzaamheidsscan, die zich richt op de 'people, planet, profit'-prestaties van het bedrijf. De scans resulteren in het opstellen van een duurzaamheidsagenda – dit zijn verbeteropties, waarmee het bedrijf haar prioriteiten ten aanzien van duurzaam ondernemen bepaalt. Deze duurzaamheidsagenda's dienen als uitgangspunt voor de vervolgbijeenkomsten van de masterclass. Dit initiatief kent veel succes bij de grotere chemiebedrijven, mede dank zij enkele sterke voorvechters.

#### **Zorgvuldig ruimtegebruik**

Er is een instrument ontwikkeld voor de introductie van duurzaam ruimtegebruik.

**Duurzaam beheer**

- Opstellen en monitoren van duurzaamheidsindicatoren: streefdoel is het ontkoppelen van productiecapaciteit en milieubelasting
- Stolpbenadering: in plaats van de milieubelasting individueel te benaderen gaat men kijken naar de emissies per bedrijventerrein. Voor bijvoorbeeld lawaai heeft de Nederlandse overheid grenswaarden voor de geluidsbelasting op niveau van een gebied. In de toekomst wordt er met een paar bedrijven een oefensessie gehouden.

**3.3.5 Knelpunten****Draagvlak bij bedrijven/organisaties**

- MKBs zijn moeilijk te overtuigen om mee te werken.
- Acties en goede ideeën blijven soms hangen binnen de projectgroep en kennen een moeizame “verspreiding” naar de buitenwereld. Bijvoorbeeld het instrument ruimtegebruik kent een wat problematische implementatie door een gebrek aan draagvlak binnen de organisaties die het instrument moeten gaan gebruiken.

**Korte termijn, kwantificeerbaar resultaat**

Resultaten zijn dikwijls niet onmiddellijk kwantificeerbaar. Bijvoorbeeld het initiatief rond watergebruik ca. 6-7 jaar geleden kende toen geen concrete uitwerking en werd als een mislukking gezien. Nu wordt er echter toch een onderdeel rond hergebruik afvalwater gerealiseerd. Succes of niet?

**3.3.6 Acties in de toekomst****Duurzaam ondernemen:**

- Masterclass wordt vervolgd; er is ook interesse in Gent en Schouwen-Duiveland voor dit initiatief;
- Speciaal voor MKBs wordt de “milieubarometer” gepromoot, dit is een scan, een “blikopener” voor de introductie van maatschappelijk verantwoord ondernemen in kleinere bedrijven, ontwikkeld door de provincie.

**Parkmanagement**

Er is een inventarisatie van de wensen uitgevoerd door InSitu (zie rapport in Bijlage 4) Nu worden een paar samenwerkingsverbanden geselecteerd als pilootproject.

**Kenniscentrum**

Uitwisseling met Hogeschool Zeeland en Universiteit Gent.

**Verdere aandachtspunten:**

- meetinstrument ruimte implementeren
- “oefenpotje” stolpbenadering
- verkenning van duurzame innovatieve chemie en uitwisseling restwarmte

De presentatie van Jos Frijns is opgenomen in Bijlage 4 van dit rapport.

### **3.4 Haven van Zeebrugge**

De haven van Zeebrugge is een nieuw terrein binnen het project. De trekkende rol wordt waargenomen door MBZ, de terreinbeheerder, samen met APZI, de bedrijvenvereniging die actief is in de haven. Paul Schroé van MBZ heeft de haven voorgesteld aan de hand van een promotiefilm. De bedoeling is in de nabije toekomst rondetafelgesprekken en infosessies te organiseren om tot een concrete invulling van het project te komen.

#### **3.4.1 Situering**

De haven van Zeebrugge is een doorvoerhaven waarbij de nadruk ligt op logistiek, dit in tegenstelling tot de andere havengebonden bedrijventerreinen betrokken in dit project waar voornamelijk industriële bedrijven gevestigd zijn.

Typische bedrijven in de haven van Zeebrugge hebben een oppervlakte van 20 tot 30 ha en zijn actief in op- en overslag, vooral (maar niet uitsluitend) van personenwagens en andere voertuigen. Daarbij wordt soms ook een beperkte productie-activiteit uitgevoerd, bijvoorbeeld de finale afwerking van de voertuigen. Ten westen van de eigenlijke haven is er een aparte transportzone met kleinere bedrijven.

In totaal werken ongeveer 11.000 werknemers in de haven van Zeebrugge.

#### **3.4.2 Acties**

Mogelijke acties zijn momenteel moeilijk te benoemen omdat het overleg met de bedrijven nog moet opgestart worden. De problematiek van deze haven is bovendien anders dan de andere bedrijventerreinen uit het project, gezien de aard van de activiteiten en de enorme (verharde) oppervlakte van de terreinen. Mobiliteit en ontsluiting zijn zeker een probleem maar overstijgen naar alle waarschijnlijkheid de kansen die kunnen gecreëerd worden via samenwerking tussen bedrijven. Lichthinder is een ander actueel thema dat leeft binnen de haven. De transportzone wordt aanzien als meer gelijkaardig aan de andere bedrijventerreinen uit het project en daardoor kunnen hier misschien sneller acties uitgewerkt worden.

De mogelijke acties worden afgetast tijdens de eerstkomende rondetafelgesprekken.

### 3.5 Gentbrugge II

Het bedrijventerrein Gentbrugge II, een nieuw bedrijventerrein binnen het project Bedrijventerreinmanagement, gelegen in de omgeving van Gent. Het terrein werd niet bezocht tijdens de 2-daagse. Dieter Geenens, adviseur van de POM Oost-Vlaanderen, heeft een korte voorstelling gegeven van het terrein tijdens het bezoek aan MBZ.

#### 3.5.1 Situering

Gentbrugge II bestaat uit 2 delen van ongeveer 10 en 13 ha. Het is de vroegere site van Trefil Arbed, een metaalverwerkend bedrijf dat in 1993 failliet ging. Het terrein was getekend door een historische bodemverontreiniging, maar werd ondertussen gesaneerd (met uitzondering van het centrale gebouw). Een gedeelte van het terrein werd herontwikkeld als bedrijvenpark, een ander deel als woonzone. De Dienst Economie van de stad Gent heeft een aantal studies laten uitvoeren om de mogelijkheden van parkmanagement op dit terrein te onderzoeken.

Ondertussen hebben zich al een aantal bedrijven op de site gevestigd, waaronder het sociale bedrijventerrein De Punt. Een aantal onder hen hebben onder impuls van de dienst economie van de stad Gent een vrijblijvend comité opgericht om samenwerkingsverbanden uit te werken.

#### 3.5.2 Acties

Acties die momenteel onderzocht worden zijn collectieve bewaking, mobiliteit (nauw samenhangend met het voorzien van basismobiliteit voor de woonzone) en buurtwerking.

### 3.6 E40-Drongen

Het bedrijventerrein E40-Drongen is nieuw binnen het project Bedrijventerreinmanagement. Zoals Gentbrugge II werd het terrein niet bezocht tijdens de 2-daagse maar wel voorgesteld door Hilde De Sutter van de Dienst Economie van de stad Gent.

#### 3.6.1 Situering

E40-Drongen is een ouder bedrijventerrein gelegen langs de autosnelweg E40 nabij de afslag Drongen. Er zijn ongeveer 70 bedrijven gevestigd. De inplanting is eerder chaotisch, er is geen goede ontsluiting en de infrastructuur is verouderd. Aangezien er geen terreinbeheerder is heeft de Dienst Economie van de stad Gent het initiatief genomen en een extern bureau aangesteld om een integrale visie te ontwikkelen over de toekomst van het terrein.

De eerste studiefase is ondertussen achter de rug. Aan de ontsluiting via de autosnelweg kan niet veel veranderd worden omdat dit federale materie is. Het stadsbestuur van Gent zal



echter investeren in het verbeteren van de infrastructuur (wegenis, riolering, verlichting, bewegwijzering) op het bedrijventerrein zelf, op voorwaarde dat de bedrijven een inspanning leveren om de kwaliteit van het terrein op langere termijn te handhaven.

Een eerste investering omvat een de implementatie van een centraal infopunt met parkeerhaven en vernieuwing van de bewegwijzering en is gepland voor dit jaar, om de bedrijven duidelijk te maken dat het stadsbestuur vastberaden is en om de nodige goodwill te creëren. Ondertussen probeert het stadsbestuur de bedrijven voor te bereiden op het parkmanagement door de bedrijven bij elkaar te brengen zodat ze elkaar leren kennen, door acties te initiëren en door de voortgang via nieuwsbrieven kenbaar te maken. Exemplaren van deze nieuwsbrieven waren ter beschikking tijdens de uiteenzetting.

### 3.6.2 Acties

#### Korte termijn:

- **Bewegwijzering:** Installeren van een centraal infopunt met parkeerhaven en vernieuwing van de bewegwijzering;
- **Collectieve afvalophaling:** studie van Grontmij afgrond, 20 bedrijven hebben meegewerkt, opportuniteiten liggen bij het verder opsplitsen van restfracties (zoals folies) en het collectief inzamelen van TL-lampen, PMD, glas en confidentieel papier. Momenteel worden offertes van verschillende partijen opgevraagd;
- **Aanstellen van een parkmanager** met steun van het project. Daarnaast worden stappen ondernomen voor het oprichten van een bedrijvenvereniging;
- **Maatschappelijke integratie:** bedrijven sponsoren renovatie van een polyvalente zaal van de gemeente Baarle.

#### Langere termijn:

- **Beveiliging;**
- **Groenonderhoud;**
- **Mobiliteit:** bedrijfsvervoerstudie is nu bezig;
- **Waterhuishouding:** TMVW is bezig met een studie van de waterhuishouding op het bedrijventerrein met speciale aandacht voor (teveel aan) regenwater en (gebrek aan) bluswater.

### 3.7 Blauwe Toren en Herdersbrug, Brugge

In Brugge maakten de bedrijventerreinen Blauwe Toren, Herdersbrug en Nijverheidsdok reeds deel uit van het project Milieuclusters. De bedrijventerreinen Handelsdok en Waggelwater zijn nieuw toegetreden. Tijdens de 2-daagse werd een rondrit gemaakt door Herdersbrug en Blauwe Toren. De acties uit het verleden en de toekomst werden voorgesteld door de terreinbeheerder wvi samen met de POM West-Vlaanderen.

#### 3.7.1 Situering

Het bedrijventerrein Herdersbrug ligt ten noorden van Brugge langs de westzijde van het Boudewijnkanaal tussen Brugge en Zeebrugge. Blauwe Toren ligt onmiddellijk ten westen van Herdersbrug. De terreinen omvatten ongeveer 250 kleine tot middelgrote bedrijven.

#### 3.7.2 Organisatie

##### Wvi

De bedrijventerreinen Herdersbrug en Blauwe Toren worden beheerd door wvi, een intercommunale met 54 vennoten-gemeenten die meer dan 100 bedrijventerreinen in West-Vlaanderen beheert. Wvi heeft een visie ontwikkeld met betrekking tot hun rol als *parkmanager*. Dit resulteerde in een aantal studies en een draaiboek voor het ontwerp, de realisatie en het beheer van duurzame bedrijventerreinen dat als leidraad door de interne medewerkers zal gebruikt worden. De studies en het draaiboek kunnen gedownload worden op de website [www.wvi.be](http://www.wvi.be).

Tot op heden heeft wvi één parkmanager in dienst, die haar aandacht toespitst op een aantal gesubsidieerde pilotprojecten, voornamelijk in de regio Ieper, Diksmuide en Veurne, en recentelijk in de RESOC gebieden. Daarnaast wordt er medewerking verleend aan de Interreg projecten Milieuclusters en Bedrijventerreinmanagement. Er zijn concrete plannen om op korte termijn een bijkomende parkmanager aan te stellen.

De actiepunten van de pilotprojecten in Ieper en Diksmuide situeren zich rondom bewaking, mobiliteit en groenonderhoud. Voor meer informatie hieromtrent, zie de presentatie van Johan Proot en Katrien Oyaert van wvi in Bijlage 5.

##### POM West-Vlaanderen

Naast de introductie van parkmanagement dat onder de bevoegdheid van wvi valt, worden samenwerkingsverbanden rond de andere aspecten van “duurzame bedrijventerreinen” gestimuleerd door de POM West-Vlaanderen. In de mate van het mogelijke wordt gestreefd naar samenwerking met bestaande organisaties, zoals de bedrijvenvereniging vzw Bedrijvig Brugge. Contactpersonen bij de POM West-Vlaanderen zijn Fleur Marchand en Ann Overmeire.

#### 3.7.3 Knelpunten

Volgende knelpunten werden geïventariseerd op basis van rondetafelgesprekken en audits:

- verkeersveiligheid en ontsluiting: er zijn een aantal onveilige kruispunten en er is verkeersoverlast;
- bewegwijzering;
- gebrek aan parkeergelegenheid, waardoor er veel langs de weg geparkeerd wordt;
- openbaar vervoer: sinds vorig project is er een bus maar de opstapplaatsen en rijtijden zijn niet aangepast aan de noden van de bedrijven;
- mix van handels- en productiebedrijven, bewoning en landbouw, met tegenstrijdige belangen;
- leegstand;
- beveiliging;
- lichthinder: verschillende bedrijven hebben in de voorbije jaren een PV ontvangen;
- aanwezigheid van windmolens, in het bijzonder hinder door slagschaduw;
- zwerfvuil;
- geurhinder, niet los te zien van de aanwezigheid van (klein)handelszaken en bewoning in een zone die bestemd is voor "milieubelastende industrie";
- jobinvulling is een probleem in veel bedrijven.

### 3.7.4 Uitgevoerde acties

#### Afval

Tijdens het project Milieuclusters werd gemeenschappelijke ophaling van KGA gerealiseerd, met financiering van het gemeenschappelijk transport vanuit het project (cfr. Skaldenpark Gent). Daarnaast werden premies uitbetaald voor selectief ingezameld afval van piepschuim, folie en hout.

#### Energie

- Aanbod audits naar rationeel energiegebruik voor Blauwe Toren, Herdersbrug en Nijverheidsdok: 7 bedrijven hebben hieraan deelgenomen;
- Groepsaankoop elektriciteit: deelname 7 bedrijven;
- Daarnaast werd aan de bedrijven de mogelijkheid geboden persluchtlekken op te sporen door middel van een ultrasoon lekdetectietoestel, na het volgen van een gemeenschappelijke opleiding;
- Gezamenlijke aansluiting en/of omschakeling van stookolie naar aardgas voor het bedrijventerrein Herdersbrug te Brugge werd onderzocht. De betrokken bedrijven hebben de omschakeling uiteindelijk niet uitgevoerd omdat de terugverdientijd te hoog was;
- Uitwisseling van restwarmte tussen een afvalverbrandingsoven en een mestverwerkingsinstallatie op het bedrijventerrein Herdersbrug werd onderzocht maar niet gerealiseerd wegens het uitstellen van de investering voor de mestverwerking.

#### Water

- De mogelijkheid werd geboden tot het uitvoeren van een wateraudit. 3 bedrijven hebben hieraan deelgenomen;
- Verschillende haalbaarheidsonderzoeken werden uitgevoerd, maar om diverse redenen niet gerealiseerd:
  - a. aanleg van een gemeenschappelijke blusvijver;
  - b. aanleg van een effluentleiding van RWZI Brugge naar de elektriciteitscentrale Herdersbrug;

- c. aanleg van een sprinklersysteem met gemeenschappelijke delen voor twee buurbedrijven.

### Mobiliteit

- Realisatie van een uitzendbus tussen Brugge en Zeebrugge, echter vrij snel stopgezet wegens een gebrek aan gebruikers;
- Verbeteren van de bereikbaarheid van Blauwe Toren, Herdersbrug en Nijverheidsdok via het openbaar vervoer: een bestaand bustraject van De Lijn werd uitgebreid naar deze bedrijventerreinen.

### Beveiliging

Bevraging naar interesse voor consortiumbewaking: ongeveer 30 bedrijven hadden interesse. Echter de realisatie is moeilijk door uiteenlopende wensen van de bedrijven. Wordt verder onderzocht tijdens het huidige project.

### 3.7.5 Acties in de toekomst

- **Verderzetting/uitbreiding van acties onder project Milieuclusters:**
  - KGA ophaling;
  - collectieve bewaking;
  - persluchtledetectie;
  - mestverwerkingsproject.
- **Bewegwijzering:** voor alle bedrijventerreinen van wvi loopt momenteel een project rondom bewegwijzering. Omdat wvi een uniforme aanpak wenst voor alle bedrijventerreinen binnen hun beheer is uitgaande van een aantal basisprincipes een sjabloon uitgewerkt. Deze sjabloon moet nu concreet voor elk bedrijventerrein uitgewerkt worden. De uitvoering van de bewegwijzering wordt gepland over een termijn van jaren, gezien het grote aantal betrokken terreinen. Wvi is momenteel bezig met het opstellen van een prioriteitenlijst;
- **Lichthinder:** organisatie infosessie gepland;
- **Gemeenschappelijke strooidienst;**
- **Actief promoten van de Brugse bedrijventerreinen als werkplek:** bijvoorbeeld door middel van een jobbeurs;
- **Zorgmanagement:** gemeenschappelijke klussendienst opgezet als invoegbedrijf voor kansengroepen.

Zie ook presentatie van Fleur Marchand in Bijlage 6.

### 3.8 De Prijkels, Deinze-Nazareth

De 2-daagse werd afgesloten met een bezoek aan het bedrijventerrein De Prijkels, een terrein waar in 2003 door een vijftal pionierbedrijven een bedrijvenvereniging opgericht werd met het oog op samenwerking. Hierbij werd van in het begin niet alleen gefocust op de mogelijke besparingen door samenwerking, maar ook op het creëren van een positieve sfeer en uitstraling. De presentatie van Dieter Geenens en Caroline Huys van de POM Oost-Vlaanderen over De Prijkels is opgenomen in Bijlage 7. De presentatie van Diana De Cat, externe manager van vzw De Prijkels is opgenomen in Bijlage 8.

#### 3.8.1 Situering

De Prijkels is een bedrijventerrein van 210 ha met ongeveer 100 bedrijven. Het terrein situeert zich gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Deinze en gedeeltelijk in Nazareth.

#### 3.8.2 Organisatie

##### vzw De Prijkels

vzw De Prijkels is een bedrijvenvereniging opgericht in 2003 door een aantal voortrekkers. Momenteel is zowat 70% van de bedrijven op het terrein lid van de vereniging. Dit is onder andere te danken aan het feit dat de stichters-huidige bestuursleden actief aan werving van leden meewerken.

De vereniging heeft momenteel een jaarbudget van ca. 75.000 euro. Dit bedrag komt van lidgelden (15 k€), sponsoring (30 k€) en subsidies (30 k€). Elk lid betaald 250 € lidgeld per jaar en heeft 1 stem bij stemrondes, ongeacht de grootte van het bedrijf. De sponsorende partners (interim, bank, hotel, restaurant...) zijn geen hardsealers maar netwerkers. Ze krijgen 1x/jaar de kans om hun diensten naar voor te brengen tijdens een evenement georganiseerd door de vereniging. Subsidies komen van de provincie Oost-Vlaanderen en van het Interreg project.

Diana De Cat is aangesteld als externe manager van de vereniging, en werkt gedurende 8 dagen per maand aan de organisatie en coördinatie van acties. De acties worden voorgesteld door 5 werkgroepen (Ruimtelijke Ordening, Marketing, Personeelsbeleid, Energie & Milieu, Sport), elk geleid door een bestuurslid, die elk 1x per jaar een concreet project realiseren. De vzw sluit alleen raamcontracten af, de leden-bedrijven zijn klant en betalen de facturen. Alle interne vragen van leden worden gecommuniceerd. Externe vragen/voorstellen moeten eerst goedgekeurd worden door de Raad van Bestuur vooraleer ze verspreid worden onder de leden.

Waarom heeft de vereniging geopteerd voor een rechtstatuut?

- ernstiger overkomen naar de buitenwereld;
- intern platform creëren (voor betalingen bijvoorbeeld);
- problemen onder leden aankaarten vanuit de vzw en niet tussen burens onderling.

### Veneco

Veneco is de terreinbeheerder van het bedrijventerrein en beschouwt “parkmanagement” als onderdeel van hun taak. In het verleden zijn er moeilijke discussies geweest over de taakverdeling tussen Veneco en vzw De Prijkels, maar deze punten zijn door overleg uitgeklaard.

#### 3.8.3 Acties

- **Bewegwijzering:** centraal bord met parkeergelegenheid. één van de eerste realisaties van de vereniging;
- **Beveiliging:** gezamenlijk contract met Cobelguard, continu bewaking nacht en weekend, samenwerking met politie (zowel van Deinze als van Nazareth);
- **Mobiliteit:** wijziging van de bewegwijzering op de autosnelweg E17, bijsturen van werking van de verkeerslichten aan de toegang tot het terrein, ijveren voor de aanleg van een rotonde;
- **Jobinvulling:**
  - Website [www.deprijkels.be](http://www.deprijkels.be) met jobkanaal;
  - Jobbeurs: 3de organisatie in 2006, samenwerking met interimkantoor (één van de partners), informatie naar technische scholen in de ruime omgeving, actieve promotie op de achterzijde van de Gentse stadsbussen;
- **Gezamenlijk personeelsfeest:** met optredens “Prijkelpop”;
- **Collectief groen:** aanleg en onderhoud;
- **Collectief afvalbeheer:** bezig met de inventarisatie van de behoefte;
- **Andere initiatieven:** minivoetbaltoernooi Prijkepunch, aperitief aangeboden door partner-restaurant aan de leden elke vrijdag, 6 x/j infosessie rond een bepaald thema.

## 4 WORKSHOP SWOT ANALYSE

Over de SWOT-analyses van de bedrijventerreinen komt er een apart verslag, opgemaakt door de Universiteit Gent.