



Agentschap  
Ondernemen



# Ruimte voor bedrijvigheid

EEN LEIDRAAD VOOR LOKALE BESTUREN





---

## VOORWOORD

---

Het ruimtelijk-economisch beleid in Vlaanderen is de voorbije jaren sterk geëvolueerd. Meer ruimte om te ondernemen ligt niet voor iedereen voor de hand. En dus is een goede onderbouwing van de ruimtebehoeften voor economische activiteiten en een doordacht ontwikkelingsbeleid voor bedrijventerreinen meer dan ooit noodzakelijk. Tegelijk is de focus verruimd van een bedrijventerreinenbeleid naar een bedrijfshuisvestingsbeleid. Steeds meer aandacht gaat ook naar het 'activeren' van on(der)benutte bedrijventerreinen en brownfields. Ook is, als gevolg van het toegenomen sturende karakter van de subsidieregelingen naar een kwaliteitsvolle en duurzame (her)aanleg van bedrijventerreinen, de nood gegroeid aan kennisdeling en ervaringsuitwisseling rond allerlei aspecten zoals inrichtingsaspecten, doordachte uitgifte, langetermijnbeheer enz.

Het waarborgen van voldoende en kwaliteitsvolle bedrijfshuisvestingsmogelijkheden voor de verschillende types economische activiteiten kan niet door de Vlaamse overheid alleen worden bewerkstelligd. Verschillende andere actoren hebben ook hun rol te spelen. Lokale besturen spelen daarin zelfs een cruciale rol.

De minister-president van de Vlaamse Regering heeft naar aanleiding van de voorbereiding van het decreet ruimtelijke economie meermaals duidelijk de kaart getrokken van het lokaal bestuur als regisseur en desgevallend ook als potentiële actor in het bedrijfshuisvestingsbeleid. De rol van het lokaal bestuur wordt daardoor niet alleen versterkt maar ook complexer. Die veelheid aan projecten, signalen, nieuwe instrumenten deed de nood ontstaan voor meer inhoudelijke ondersteuning van de lokale besturen. Vandaar dat de minister-president van de Vlaamse Regering het Agentschap Ondernemen de opdracht heeft gegeven een leidraad rond het brede thema bedrijfshuisvesting uit te werken, specifiek voor de lokale besturen.

Deze leidraad is daar het resultaat van en is primair gericht naar de ambtenaren en schepenen (lokale) economie van zowel kleine, landelijke gemeenten als grote, goed uitgebouwde steden.

De leidraad wil lokale besturen informeren over ontwikkelingen en instrumenten m.b.t. bedrijfshuisvesting en helpen om een beleid hierrond uit te werken. De missie voor deze leidraad is volbracht wanneer het de lokale besturen aanzet om het thema bedrijfshuisvesting op de gemeentelijke agenda te plaatsen en daarbij weloverwogen keuzes worden gemaakt en de gemeente in staat is op een doelmatige manier met partners – zowel publieke als private – samen te werken.

Hoe deze leidraad efficiënt te gebruiken zal ook besproken worden op de overlegtafels die worden georganiseerd in samenwerking met de VVSG, partner van het Agentschap Ondernemen in deze.

Verder wensen wij iedereen van harte te bedanken die een bijdrage heeft geleverd bij het tot stand komen van deze leidraad, in het bijzonder de leden van de stuurgroep.

*Bernard De Potter*  
*administrateur-generaal van Agentschap Ondernemen*

---

## INHOUD

---

|                                                                 |          |
|-----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Voorwoord</b>                                                | <b>3</b> |
| Waarom een lokaal beleid rond bedrijfshuisvesting?              | 6        |
| Bedrijvigheid vraagt ruimte                                     | 6        |
| Grotere rol voor lokale besturen                                | 7        |
| Een leidraad die inspireert                                     | 7        |
| <b>Module 1: inventariseren - Hoe bedrijvig is uw gemeente?</b> | <b>9</b> |
| 1 In welke beleidscontext werkt u?                              | 10       |
| 1.1 Regelgevend kader                                           | 10       |
| 1.2 Huidige beleidsprioriteiten                                 | 13       |
| 1.3 Ruimtelijk-economische visiedocumenten                      | 15       |
| 2 Maak een foto van de bedrijvigheid in uw gemeente             | 16       |
| 2.1 Meet de economische dynamiek in uw gemeente                 | 16       |
| 2.2 Breng de bedrijvigheid op bedrijventerreinen in kaart       | 19       |
| 2.3 Inventariseer ook bedrijven naast bedrijventerreinen        | 20       |
| 2.4 Spreek met ondernemers                                      | 21       |
| 2.5 Focus op specifieke groepen                                 | 22       |
| 3 Te huur/ te koop: onderzoek het aanbod aan bedrijfsruimte     | 23       |
| 3.1 Inventariseer alle types bedrijventerreinen                 | 23       |
| 3.2 Bekijk de bezetting van de percelen                         | 23       |
| 3.3 Onderzoek welk bedrijfsvastgoed beschikbaar is              | 27       |
| 3.4 Zijn de huidige bedrijven tevreden?                         | 29       |
| 3.5 Hoe gebruikt men waterwegen, spoorwegen en luchthaven?      | 30       |
| 4 Voorzie evoluties in de tijd                                  | 32       |
| 4.1 Evoluties aan de vraagzijde                                 | 32       |
| 4.2 Evoluties aan de aanbodzijde                                | 33       |
| 5 Bundel de informatie en maak een SWOT van uw gemeente         | 34       |
| 5.1 Sterktes / Zwaktes                                          | 35       |
| 5.2 Kansen en bedreigingen                                      | 36       |

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Module 2: Naar een visie op bedrijfshuisvesting</b>                       | <b>39</b> |
| 1 Prioriteitsbepaling                                                        | 40        |
| 1.1 Meer vraaggestuurd en gecontroleerd bedrijfshuisvestingsbeleid           | 40        |
| 1.2 Visie op (niet-)verweefbaarheid van economische activiteiten             | 43        |
| 1.3 Verhoogde kwaliteit bedrijfshuisvesting / vermijden leegloop             | 44        |
| 1.4 Acties tegen leegstaande bedrijfsruimten                                 | 47        |
| 1.5 Activeren van on(der)benutte percelen                                    | 49        |
| 1.6 Stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik                                  | 51        |
| 1.7 Naar meer duurzame werklocaties                                          | 53        |
| 2 Rol van de gemeente en in te zetten instrumenten                           | 56        |
| 2.1 Rollen                                                                   | 56        |
| 2.2 Juridische instrumenten                                                  | 59        |
| 2.3 Ruimtelijke ordening instrumentarium                                     | 60        |
| 2.4 Brownfieldconvenanten                                                    | 62        |
| 2.5 Uitgiftebeleid                                                           | 62        |
| 2.6 Interne beleidsdocumenten of tools                                       | 64        |
| 2.7 Financiële instrumenten voor lokale besturen                             | 64        |
| 2.8 Parkmanagement                                                           | 66        |
| <b>Module 3: Samenwerking met andere actoren</b>                             | <b>69</b> |
| 1 Samenwerking binnen het gemeentelijk bestuur                               | 69        |
| 1.1 Interne werking                                                          | 69        |
| 1.2 Beleids-en beheerscyclus (BBC)                                           | 71        |
| 2 Samenwerking met actoren buiten het lokaal bestuur                         | 73        |
| 2.1 Lokale ondernemers                                                       | 73        |
| 2.2 Agentschap Ondernemen                                                    | 74        |
| 2.3 Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voor streekontwikkeling        | 74        |
| 2.4 Provinciale ontwikkelingsmaatschappijen                                  | 76        |
| 2.5 Overige participerende of investerende overheidsinstellingen: PMV en LRM | 77        |
| 2.6 Waterwegbeheerders                                                       | 77        |
| 2.7 Parkmanagers                                                             | 78        |
| 2.8 Private ontwikkelaars                                                    | 79        |
| 2.9 Andere lokale besturen                                                   | 79        |
| <b>Tot slot</b>                                                              | <b>82</b> |

## WAAROM EEN LOKAAL BELEID ROND BEDRIJFSHUISVESTING?

Uw dorp of stad heeft er alle belang bij om ruimte te creëren voor bedrijvigheid dicht bij huis. Lokale bedrijvigheid zorgt voor toegevoegde waarde, inkomsten en welvaart in uw regio. Bedrijven bieden werkgelegenheid en werken in de eigen streek is belangrijk voor veel inwoners. Wie dicht bij huis werkt, is minder lang onderweg van en naar het werk, en heeft meer privé-tijd over voor de familie en het beoefenen van hobby's. Een betere work-life balance zorgt voor minder stress. Werken in eigen streek scoort, tot slot, ook goed op het vlak van duurzaamheid. Kortere reisafstanden zorgen voor minder files, en minder autoverkeer.

Klinkt goed, denkt u. Maar waarom zouden ondernemers voor uw gemeente kiezen? Die keuze hangt af van harde en zachte factoren. Harde factoren zijn onder meer: bereikbaarheid, afzetmarkt, beschikbaarheid van arbeidskrachten en van kavels. Zachte factoren zijn bijvoorbeeld: de woonplaats van de eigenaar, de ontstaansgeschiedenis van het bedrijf of de invloed van sociale netwerken.

De lokale gebondenheid van de meeste bedrijven zorgt ervoor dat – wanneer ze moeten verhuizen – zo'n 80% binnen de eigen gemeente of kern verhuist. 15% van de bedrijven herlokaliseert zich buiten de gemeente, maar wel nog binnen de regio. Slechts 5% verplaatst zich buiten de regio. Voor veel bedrijven is 15 km dan ook de maximale verhuisafstand. Daardoor zal uw gemeente vroeg of laat de vraag krijgen van bedrijven om uit te breiden, of van starters om zich te kunnen vestigen.

① Voor meer informatie over verhuisbewegingen van ondernemingen: zie Van Oort et al (2007) Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, NAI Uitgevers Rotterdam/ Ruimtelijk Planbureau Den Haag; Cabus, P. en W. Vanhaverbeke (2003) Ruimtelijk-economische dynamiek in Vlaanderen, Gent Academia Press; BCI (1998) Locatievoorkeur en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven

Bedrijvigheid vraagt namelijk ruimte. Die is er niet altijd, of is soms moeilijk te vinden voor ondernemingen. Soms voldoen de bedrijventerreinen, kantoren, opslagruimten enzovoort ook niet helemaal aan de wensen van de ondernemers.

Hier is een rol weggelegd voor uw lokaal bestuur om lokale tewerkstelling te creëren en een ondernemersklimaat aan te bieden waar bedrijven zich thuis voelen. De Vlaamse overheid moedigt u hierbij aan. Door een aantal beleidsbeslissingen op Vlaams niveau kregen lokale besturen extra bevoegdheden en instrumenten, en stegen ook de verwachtingen ten aanzien van het bedrijfshuisvestingsbeleid.

Deze leidraad wil u als lokale bestuurder inspireren om aan de slag te gaan met een bedrijfshuisvestingsbeleid in uw gemeente. Het is een uitnodiging naar de schepenen en ambtenaren lokale economie. Door een dynamisch en doordacht beleid uit te stippelen, zet u uw gemeente steviger op de kaart.

## Bedrijvigheid vraagt ruimte

Een bakker kan maar vers brood leveren als hij een plek heeft om het te bakken. En zonder bakkerij geen brood op de plank. Kleine en grote bedrijven hebben ruimte nodig om 'bedrijvig' te kunnen zijn. Ateliers, opslagunits, kantoren, onderzoeksinfrastructuur, starterscentra, doorganggebouwen, kavels om op te bouwen, enzovoort. Bedrijventerreinen en bedrijfspanden zijn noodzakelijk voor een duurzame economische groei.

Toch is deze huisvesting niet altijd gemakkelijk te vinden. Daar kunnen lokale beleidsmakers iets aan doen. Gemeenten hebben de taak om voldoende (kwantitatieve) én gewenste (kwalitatieve) ruimte voor bedrijven te voorzien. Een dynamisch beleid rond lokale bedrijfhuisvesting is daarvoor cruciaal.

## Grotere rol voor lokale besturen

Het thema is niet nieuw maar blijft bijzonder interessant: lokale besturen krijgen de laatste jaren steeds meer bevoegdheden.

De procesnota Ruimtelijke Economie (2010) van de Vlaamse Regering dichtte lokale besturen reeds een cruciale rol toe in het realiseren van de doelstellingen van het bedrijfhuisvestingsbeleid.

① [www.agentschapondernemen.be/beleid/ruimtelijke-economie](http://www.agentschapondernemen.be/beleid/ruimtelijke-economie)

De Vlaamse Regering kende ondertussen lokale besturen meer bevoegdheden toe om een bedrijventerreinenbeleid/bedrijfhuisvestingsbeleid te voeren. Zo voorzag het regeerakkoord meer flexibiliteit voor lokale besturen bij de planning van lokale bedrijventerreinen. Lokale besturen kregen ook meer zeggenschap in het kader van de regeling rond planologische attesten. En het decreet Ruimtelijke Economie, goedgekeurd in 2012, stelde het instrument 'terugkooprecht' expliciet ter beschikking van lokale besturen in functie van hun rol bij een effectief beheer van bedrijventerreinen.

Ook de invoering van de beleids- en beheerscyclus, verplicht vanaf 2014, zet gemeenten aan om vanuit concrete doelstellingen na te denken over acties, instrumenten en (financiële) middelen voor een betere bedrijfhuisvesting. De Vlaamse overheid voorziet 146 verplichte beleidsvelden voor jaarlijkse budgettering en rapportage. Een aantal, zoals de beleidsvelden 'nijverheid' en 'gebiedsontwikkeling', kan u koppelen aan concrete beleidsitems van bedrijfhuisvestingsbeleid. Brede doelstellingen rond ondernemerschap, ruimte of tewerkstelling resulteren via een geïntegreerd strategisch meerjarenplan in acties en instrumenten, die u ook aan deze items van bedrijfhuisvesting in de jaarlijkse budgettering kan linken.

### WAT VALT ER ONDER BEDRIJFHUISVESTINGSBELEID?

Een gemeente hoeft niet noodzakelijk zelf een terrein te ontwikkelen om een goed bedrijfhuisvestingsbeleid te voeren. Een dynamisch beleid rond de huisvesting van bedrijven gaat verder dan dat. Tabel 1 toont de verschillende fases en thema's die er deel van uitmaken. Afhankelijk daarvan nemen andere actoren het initiatief. In deze leidraad focussen we op de rol die u als lokaal bestuurder kan opnemen.

| Fase                            | Thema's                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Analyseren                      | Inventariseren van de noden                                                                                                                                |
| Beleid vormen                   | Visie en strategieontwikkeling<br>Monitoring en evaluatie                                                                                                  |
| Plannen                         | Plannen en bestemmen van bedrijfslocaties<br>Locatiebeleid<br>Verweefbaarheid                                                                              |
| Ontwikkelen en commercialiseren | Omgaan met omwonenden<br>Samenwerking met actoren<br>Verwerven gronden<br>Realisatie bedrijfhuisvesting<br>Zorgvuldig ruimtegebruik<br>Uitgiftevoorwaarden |
| Beheren                         | Bedrijventerreinenbeheer<br>Zorgvuldig ruimtegebruik<br>Parkmanagement<br>Publieke infrastructuur en beeldkwaliteit                                        |
| Optimaliseren                   | Herlokalisatie bedrijven<br>Herstructurering terreinen<br>Aanpakken leegstand<br>Dynamiseren van terreinen/bedrijfspanden<br>Intensiveren ruimtegebruik    |

### VLAANDEREN HELPT DE JUISTE KEUZES TE MAKEN

De Vlaamse overheid vindt het belangrijk de initiatieven van lokale besturen goed te ondersteunen en de beleidscapaciteit van lokale besturen te versterken. Met die hulp kunnen lokale bestuurders de juiste keuzes maken. Een paar initiatieven die aansluiten bij deze leidraad:

- Initiatieven om meer informatie-uitwisseling tot stand te brengen over beschikbare bedrijfskavels, over bedrijventerreinen in planning en ontwikkeling en over bedrijfspanden.
- Projectoproep in het kader van het programma Ondernemingsvriendelijke Gemeente om allerlei lokale aspecten van een bedrijfshuisvestingsbeleid (bijvoorbeeld het organiseren van de dienstverlening aan kandidaat-investeerders in functie van hun vestigingsplaatskeuze) op de agenda te krijgen.
- Overlegtafels over het thema bedrijfshuisvesting (via de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, VVSG).
- De organisatie van een lerend netwerk met ontwikkelaars en een kennisnetwerk met betrekking tot bedrijventerreinmanagement.
- Publicaties ten behoeve van lokale besturen (zoals de Politeiapublicatie over gemeentelijk economisch beleid) en andere specifieke publicaties (zoals een handleiding over de ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen, een brochure over het belang van doelbewust vestigingsbeleid voor Seveso-bedrijven, enzovoort).

Publicaties "Ruimte om te ondernemen - Leidraad bij het zoeken naar bedrijfshuisvesting", "Seveso-Bedrijven: aard, ruimtebehoefte en mogelijke inplantingslocaties" en "Handleiding CO<sub>2</sub> neutraliteit" via [www.agentschapondernemen.be/publicaties](http://www.agentschapondernemen.be/publicaties)

Handleidingen voor het beheer van bedrijventerreinen:  
[www.agentschapondernemen.be/artikel/aan-welke-voorwaarden](http://www.agentschapondernemen.be/artikel/aan-welke-voorwaarden)

## Een leidraad die inspireert

Bedrijfshuisvesting is een ruim thema. Dat kan je op verschillende manieren aanpakken. Deze leidraad is dan ook geen stappenplan. De publicatie pretendeert evenmin om volledig te zijn in de acties die lokale besturen kunnen ondernemen. Deze leidraad wil vooral inspireren. Met de ideeën, tips en goede voorbeelden op deze pagina's kan u als lokaal bestuur aan de slag. Op uw manier, met uw middelen, en uw ambities. Op maat.

Aangezien elke gemeente anders is en eigen beleidsaccenten wil leggen, is er geen uniforme aanpak mogelijk. Daarom reikt Agentschap Ondernemen de bakstenen aan.

Lokale besturen mogen ermee bouwen.

De informatie in deze leidraad is opgebouwd met drie modules.

- De eerste module geeft weer hoe je als lokaal bestuur de situatie in de eigen gemeente kan inventariseren. Die inventarisatie geeft het kader waarbinnen men acties kan ondernemen.
- Die acties vormen de inhoud van de tweede module.
- De gemeente hoeft niet alles zelf uit te voeren. Bij het realiseren van haar beleid kan ze beroep doen op heel wat partners. De rol van die partners vormt de inhoud van de derde module.

Wie een dynamisch en doordacht beleid rond bedrijfshuisvesting wil uittekenen, begint best met het in kaart brengen van de bedrijvigheid in eigen gemeente.



# 1

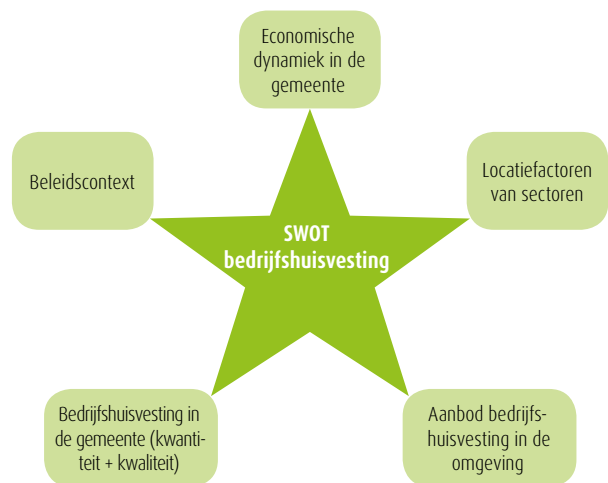
## MODULE 1: INVENTARISEREN

### HOE BEDRIJVIG IS UW GEMEENTE?

De vraag is snel gesteld. Maar het antwoord geven duurt langer. Om een lokaal bedrijfshuisvestingsbeleid uit te stippelen is het uiterst belangrijk om de bestaande situatie in uw gemeente goed in kaart te brengen. Welk aanbod is er vandaag de dag, in en rond uw gemeente? Wat komt er morgen vrij? Wat is de vraag van ondernemers? Hoeveel en wat voor soort bedrijfshuisvesting zoeken ze precies?

In deze module maakt u een foto van de bedrijvigheid in uw gemeente. Dat kan alleen door eerst stil te staan bij de omgeving waarin u gaat fotograferen: de analyse van de bestaande beleidscontext. Deze context, die verschillende domeinen (zoals mobiliteit, ruimtelijke ordening en milieu) omvat, en op verschillende beleidsniveau's (gemeentelijk, provinciaal, regionaal en nationaal) uitgetekend wordt, zal uw beleid immers mee gaan bepalen.

Het beeld van de lokale situatie en context dat u gaat maken, is soms al deels vastgelegd in het kader van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen of afbakeningsprocessen. Soms is dit beeld ook reeds impliciet aanwezig, in de hoofden van de schepenen of ambtenaren. Ook andere actoren zoals de Resocs, provincies, POM's en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden hebben heel wat gegevens. Deze inventaris hoeft dan ook geen uitgebreid studiewerk te betekenen. Het kan wel een troef zijn om de informatie duidelijk op papier te hebben. Zo komen er vanzelf nieuwe vragen opborrelen. 'Hoe bedrijvig is uw gemeente?' heeft meer dan één antwoord.



Figuur 1: Bouwstenen voor de inventarisatie

## 1. IN WELKE BELEIDSCONTEXT WERKT U?

U wil lokaal dingen in beweging zetten? Vergeet dan niet dat rondom uw gemeente al heel wat beleid is uitgestippeld. Dit hoeft niet remmend te werken. Integendeel, u kan uw eigen bedrijfshuisvestingsbeleid ophangen aan bestaande beleidsdocumenten op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Agentschap Ondernemen brengt de context nog eens in kaart aan de hand van de meest relevante documenten. We maken een onderscheid tussen het regelgevend kader en de huidige beleidsprioriteiten, en geven tenslotte enkele studies mee die geen bestuursdocumenten zijn, maar een ruimtelijk-economische visie weergeven.

### 1.1. Regelgevend kader

#### STRATEGISCHE VISIE OP HET BEDRIJFSHUISVESTINGSBELEID

De laatste jaren is de focus in het ruimtelijk-economisch beleid in Vlaanderen verschoven. Lag de nadruk vroeger vooral op het kwantificeren van de vraag naar bedrijventerreinen, dan ligt die nu ook op een kwaliteitsvolle duurzame ontwikkeling van bedrijfshuisvesting.

Die strategische beleidskeuzes zijn opgenomen in de procesnota ruimtelijke economie, die op 17 december 2010 werd goedgekeurd. Dit vormde het startsein om ook gestructureerd overleg te organiseren met het werkveld, de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) en de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening (SARO). Samen stellen ze de strategische en operationele doelstellingen voor het ruimtelijk economisch beleid fijn.

Om deze strategische beleidsvisie ook het nodige juridische kader te geven, werd ook een (kader)decreet ruimtelijke economie opgemaakt. Dit decreet vormt de basis voor twee zaken. Enerzijds, voor de sectorale inbreng vanuit het beleidsdomein economie in de ruimtelijke planingsprocessen. En anderzijds, voor de invulling van bestemde bedrijventerreinen.

Het decreet creëert het regelgevend kader om de ruimtebehoefte voor economische activiteiten voortdurend in kaart te brengen. Door vraag en aanbod van bedrijventerreinen zo nauwkeurig mogelijk bij te houden, kan de overheid ingrijpen waar nodig.

⑥ [www.agentschapondernemen.be/wettelijk-kader-subsidies-bedrijventerreinen](http://www.agentschapondernemen.be/wettelijk-kader-subsidies-bedrijventerreinen)

Het is natuurlijk niet de bedoeling om in het wilde weg bedrijfsterreinen te ontwikkelen. Uw bedrijfshuisvestingsbeleid zal afhangen van de mogelijkheden of beperkingen vanuit het ruimtelijke kader. Bij het uitwerken van een visie rond bedrijfshuisvesting in de gemeente, dient u dan ook rekening te houden met de bestaande planning: het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en straks het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

#### NU: RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), dat in 1997 werd goedgekeurd, is een beleidsplan gericht op ruimtelijke structuren. Het RSV werkt locatieprincipes uit voor de categorieën wonen, werken, natuur, bos en landbouw. Het plan berekent de toe- of afgenomen oppervlaktes die hiervoor nodig zijn en formuleert bepaalde doelstellingen, ten opzichte van de situatie op 1 januari 1994.

Een van de doelstellingen in de categorie werk heeft betrekking op het ruimteaanbod voor economische activiteiten. Het RSV beperkt dit tot bedrijventerreinen en verdeelt deze per provincie op basis van de tewerkstellingscijfers. Het RSV bepaalt niet enkel de omvang van de vraag naar deze terreinen, maar geeft ook enkele principes mee voor de invulling ervan.

Zo is een van de uitgangspunten van het RSV het concentreren van bedrijventerreinen in stedelijke gebieden en in gemeenten die aangeduid werden als economische knooppunten. Men doet dit om een verdere uitwaaiing van bedrijventerreinen te vermijden. Voor Vlaanderen geldt als doelstelling dat 80-85% van de nieuwe bedrijventerreinen in de economische knooppunten hoort. De 15-20% buiten de economische knooppunten is voor lokale bedrijventerreinen. Deze verdeelsleutel wordt voor elk van de provincies aangepast. Gemeenten die in buitengebied liggen kunnen lokale terreinen realiseren om voor voldoende aanbod aan KMO-gronden te zorgen.

Verder maakt het RSV een onderscheid tussen diverse types van bedrijventerzones: watergebonden terreinen, transportzones, gemengde terreinen van regionaal belang, kleinhandel, kantooromgevingen, enzovoort. Elk type krijgt zijn eigen ruimtelijke aanpak.

Tot slot focust het RSV niet enkel op nieuwe terreinen, maar wijst het ook op de noodzaak voor zorgvuldig ruimtegebruik op bestaande terreinen, en het activeren van bestemde maar nog niet benutte terreinen.

④ [rsv.vlaanderen.be](http://rsv.vlaanderen.be)

### **STRAKS: BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN (BRV)**

Ruimte is gegeerd in Vlaanderen en zal gegeerd blijven. Om op lange termijn de verschillende vragen naar ruimte af te wegen, werkt men momenteel aan een nieuw beleidsplan op gewestelijk niveau. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal het RSV geleidelijk aan vervangen.

Op 4 mei 2012 keurde de Vlaamse Regering het Groenboek 'Vlaanderen in 2050: mensenmaat in een metropool?' goed. Het is een discussiedocument dat de basis vormt voor een breed maatschappelijk debat. Het besluitvormingsproces rond het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen loopt momenteel nog.

④ [www.beleidsplanruimte.be](http://www.beleidsplanruimte.be)

### **DECREET GROND- EN PANDENBELEID**

Het decreet Grond- en Pandenbeleid wil er in de eerste plaats voor zorgen dat iedereen onderdak vindt in een betaalbare en kwalitatieve woning. Maar het decreet omvat ook een aantal maatregelen die relevant zijn voor een beleid dat ruimte voor bedrijvigheid wil creëren.

Een van die maatregelen is het systeem van gesubsidieerde activeringsprojecten, dat toelaat om leegstaande gebouwen te renoveren en opnieuw aan te bieden. Dat gebeurt in eerste instantie met het oog op huisvesting, maar zal vanaf 2017 ook toegepast worden bij bijvoorbeeld de herinrichting van industriële -, commerciële - en dienstencentra.

Verder verplicht de Vlaamse regelgeving lokale besturen om een register aan te leggen van leegstaande bedrijfsruimten en een register met onbebouwde percelen. Deze informatie is ook nuttig voor een beleid rond bedrijfshuisvesting.

Relevant voor lokale besturen is ook de activeringsheffing die gemeenten kunnen invoeren op onbebouwde bouwgronden, met de bedoeling eigenaars te stimuleren om hun gronden te ontwikkelen. Nog een maatregel in het decreet is de mogelijkheid van een gemeentelijke leegstandheffing.

① [www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Wetgeving/Overigeregeling](http://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Wetgeving/Overigeregeling)

### **CODEX RUIMTELIJKE ORDENING EN GEMEENTEDECREET**

Het regelgevend kader onderging de laatste jaren enkele wijzigingen. Er is nu niet alleen meer ruimte voor intergemeentelijke samenwerking. Deze wordt zelfs gestimuleerd.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht bijvoorbeeld iedere gemeente om een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar te hebben, maar twee of meer gemeenten kunnen dit doen via een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Vroeger was het delen van een gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar enkel voorbehouden voor gemeenten met minder dan 10.000 inwoners. Deze bepaling is inmiddels geschrapt.

Ook de wijzigingen aan het gemeentedecreet geven aan dat er vanuit de hogere overheid meer en meer een kader wordt gecreëerd dat intergemeentelijke samenwerking mogelijk maakt. Zo stelt art. 116 bis van het Decreet van 29 juni 2012 tot wijziging van het gemeentedecreet van 15 juli 2005 dat gemeenten onderling (of gemeente en OCMW van de gemeente) een samenwerkingsovereenkomst kunnen sluiten voor gezamenlijke werving en selectie van personeel.

Dit kan gemeenten heel wat voordelen opleveren. Kleinere gemeenten kunnen niet aan alle beleidsdomeinen evenveel middelen of personeel toewijzen. Door samen te werken met andere gemeenten kan men soms een voltijdse medewerker aanwerven, of externe expertise aantrekken.

Intergemeentelijke samenwerking biedt tal van voordelen, zowel op financieel, logistiek en praktisch vlak als op het vlak van de kwaliteit van de dienstverlening. Schaalvergroting kan de efficiëntie en specialisatie van de werking verhogen. De schaalvergroting en de hieruit volgende efficiëntiewinsten en bundeling van expertise ligt aan de basis van het ontstaan van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (de zogenaamde intercommunales). Intergemeentelijke samenwerking kan echter ook andere vormen aannemen. Dit komt later in deze leidraad aan bod.

① [www.ruimtevlaanderen.be](http://www.ruimtevlaanderen.be)

① [www.vvsg.be/werking\\_organisatie/gemeentedecreet](http://www.vvsg.be/werking_organisatie/gemeentedecreet)

## 1.2. Huidige beleidsprioriteiten

### BELEIDSPRIORITEITEN BELEIDSNOTA ECONOMIE VAN DE VLAAMSE REGERING (2009-2014)

Meer en sterker ondernemen: dat is een van dé strategische doelstellingen in de beleidsnota van de Vlaamse Regering. Om dat waar te maken, is er ruimte nodig. Voldoende ruimte, en voldoende kwalitatieve ruimte. Het verhogen van het aanbod en dat op een kwaliteitsvolle en duurzame manier inrichten of herinrichten, is een speerpunt in het economische beleid. De Vlaamse Regering zet hiervoor dan ook verschillende subsidie-mechanismen in.

### PROVINCIALE BELEIDSPRIORITEITEN

Ook provincies hebben prioriteiten rond economie die relevant zijn voor lokale besturen. Deze bieden een houvast bij het analyseren van het profiel van de bestaande en/of gewenste bedrijvigheid in uw eigen gemeente. Ze kunnen ook zaken oproepen waarover de gemeente het gesprek met de provincie moet aangaan.

De verschillende provincies voeren niet alleen een algemeen economisch beleid om de economie in de regio te stimuleren. Ze voorzien ook bijzondere maatregelen om sectoren die een belangrijke rol (kunnen) vervullen in het economisch weefsel te ondersteunen en ontwikkelen. In deze zogenaamde speerpuntsectoren heeft de provincie een zekere specialisatie, of ziet ze potentieel voor groei.

Elk provinciebestuur heeft bovendien de taak gekregen om een provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) op te stellen. In het PRS wordt de provinciale visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie toegelicht en worden de taakstellingen die opgelegd zijn door de hogere overheid verder uitgewerkt. Elk PRS omvat een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte.

Het informatief gedeelte schetst een beeld van de situatie in de provincie, opgesplitst naar onder andere de woonsituatie, toerisme, natuur, en de ruimtelijk-economische situatie. Het beschrijft ook het profiel van de economie in de provincie, de concentratiegebieden van economische activiteiten, economische trends, en het aanbod aan bedrijventerreinen.

Het richtinggevend gedeelte formuleert de visie op de toekomst. Voor economie focust het sterk op de taakstelling voor bedrijventerreinen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepaalt dat in elke provincie een bepaalde hoeveelheid bijkomende ruimte aan bedrijventerreinen voorzien moet worden. 77% tot 82% daarvan moet worden gesitueerd in de economische knooppunten, die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bindend zijn geselecteerd. In de provinciale structuurplannen wordt de behoefte aan bijkomende ruimte voor economische activiteiten verder verdeeld.

### VLAAMSE DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT DE RUIMTE

#### Globale doelstellingen:

het voorzien van voldoende geschikte ruimte voor economische activiteiten in lijn met de economische ambities van Vlaanderen

- het verhogen van de productiviteit in het ontwikkelingsproces van bedrijfshuisvesting
- het bewerkstelligen van een duurzaam gebruik van de ruimte met een accent op herontwikkeling en brownfields
- het verlengen van de houdbaarheid van bedrijventerreinen
- het bouwen aan een draagvlak voor de bestemming en ontwikkeling van bedrijfshuisvestingsmogelijkheden

#### Operationele doelstellingen:

- het monitoren van de vraag naar en het aanbod aan bedrijventerreinen
- het waarborgen van de effectieve realisatie van bestemde terreinen en het verkorten van de doorlooptijd van bestemming tot realisatie
- het verduurzamen van de terreinen op het vlak van inrichting
- het verlengen van de 'houdbaarheidsdatum' van de in gebruik genomen terreinen, het stimuleren van herontwikkeling van verouderde terreinen en brownfields, het activeren van onbenutte terreinen
- het voorzien van informatieve en financieel ondersteunende instrumenten om een economisch locatiebeleid te voeren

[www.vlaanderen.be/sites/default/files/documents/11\\_economie\\_beleidsnota\\_2009\\_2014.pdf](http://www.vlaanderen.be/sites/default/files/documents/11_economie_beleidsnota_2009_2014.pdf)

Het bindend deel tenslotte beschrijft voor welke onderwerpen uit het richtinggevend gedeelte de provincie zich zal engageren. Welke acties zal de provincie ondernemen om die visie in de praktijk te brengen? Welke selecties vindt zij belangrijk. Deze provinciale structuurplannen geven de globale economische context en de grote toekomstlijnen weer. De kaarten gaan niet tot op perceelsniveau.

### **GEMEENTELIJKE BELEIDSPRIORITEITEN**

Een gemeentelijk beleid rond bedrijfshuisvesting moet coherent zijn met andere beleidsdomeinen van de gemeente, zoals ruimtelijke ordening, milieu, mobiliteit, ... De dienst economie heeft de belangrijke taak om, in al deze beleidsdomeinen, te waken over de economische ambities en doelstellingen van de gemeente en aandacht te vragen voor mogelijke knelpunten die ondernemers hierbij ervaren.

De context van het bedrijfshuisvestingsbeleid in uw gemeente kan bijvoorbeeld gekleurd worden door:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS): net zoals het provinciaal ruimtelijk structuurplan vertrekt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van een beschrijving van de situatie in de gemeente (zowel naar wonen, economie, toerisme, natuur, ...) om vervolgens een visie uit te werken, en toekomstige ontwikkelingen ruimtelijk te kaderen.
- Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's).
- Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's): deze vervangen geleidelijk de BPA's, kaderen binnen het GRS en er kunnen stedenbouwkundige voorschriften aan gekoppeld worden.
- BPA's en RUP's zonevreedde bedrijven: sinds 1997 promoot de Vlaamse Regering de opmaak van gemeentelijke sectorale plannen voor zonevreedde bedrijven door te streven naar een globale gemeentelijke aanpak van de zonevreeddeheidsproblematiek. De opmaak van een sectoraal BPA of RUP zonevreedde bedrijven kadert vaak binnen de opmaak van het GRS. In het BPA of RUP zonevreedde bedrijven zal uitgemaakt worden welke bedrijven zich al dan niet moeten herlokalisieren naar een hiervoor geschikte zone.
- Eventuele nota's rond mobiliteit, onroerend erfgoed, milieu, enzovoort.

Beleidsdomeinen in uw gemeente met een impact op uw beleid rond bedrijfshuisvesting, zijn onder meer:

- Milieu (wanneer een bedrijf zich bijvoorbeeld in uw gemeente wenst te vestigen, en ook een milieuvergunning nodig heeft).
- Openbare werken (met bijvoorbeeld een impact op de bereikbaarheid van bedrijven).
- Ruimtelijke ordening (lopende planningsprocessen waarbij de input vanuit economie wenselijk is).
- Onroerend erfgoed (bijvoorbeeld wanneer een historisch gebouw leeg komt te staan, en de gemeente nadenkt over de mogelijke invulling).

### 1.3. Ruimtelijk-economische visiedocumenten

#### STRATEGISCH PLAN RUIMTELIJKE ECONOMIE (SPRE) (2000-2004)

Sinds de jaren negentig zorgen de nieuwe ruimtelijke planningsprocessen voor een vernieuwde aandacht voor ruimtelijke economie binnen het Vlaamse beleid. In de periode 2000-2004 werd gewerkt aan een basisreferentiewerk voor ruimtelijk-economische onderzoek, het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie (SPRE).

Het SPRE legde de fundamenten voor een structurele inmetstelling van de ruimtelijke elementen in het economische beleid enerzijds, en van de economische elementen in het ruimtelijk beleid anderzijds. In het kader van het SPRE zagen volgende studies het licht:

- Een studie naar de (versnelde) omschakeling van bestemde maar ongebruikte bedrijventerreinen naar bouwrijpe bedrijventerreinen.
- Een onderzoek naar de ruimtelijke-economische hoofdstructuur (REH) van Vlaanderen.
- Een studie inzake zonevreemde bedrijven.
- Een analyse van de ruimtebalans van het RSV.

Het eindrapport was geen beleidsdocument dat politiek was afgetoetst. Het bevatte wel een aantal beleidsaanbevelingen. Een rechtstreeks gevolg hiervan was de oprichting van de cel ruimtelijke economie binnen de toenmalige administratie Economie.

① Strategisch Plan Ruimtelijke Economie, eindrapport is te vinden op:  
[www.bedrijventerreinenvlaanderen.be](http://www.bedrijventerreinenvlaanderen.be)

#### ONDERZOEK NAAR SPEERPUNTSECTOREN

Actoren op verschillende niveau's hebben de afgelopen jaren een economische agenda ontwikkeld, met strategische economische activiteiten. Deze 'speerpunten' gaan van nano- en biotechnologie, over logistiek tot zorg:

- Europees niveau (slimme specialisatie, Knowledge Enabling Technologies (KET)).
- Vlaams niveau (VRWI-speerpunten, innovatieknooppunten, slimme specialisatie, Nieuw Industrieel Beleid).
- Provinciaal niveau (beleidsnota's).
- Subregionaal niveau (streekpacten).
- Grensoverschrijdend niveau (Euregio Scheldemond, Eindhoven-Leuven-Aken driehoek (Elat), Eurometropolis).
- Grootstedelijk niveau (bijvoorbeeld Antwerpen).

Wie hier meer over wil weten, kan op de volgende webpagina's meer informatie vinden:

- ① Subregionaal speerpuntenbeleid in Vlaanderen, stORE, 2013: [www.bedrijventerreinenvlaanderen.be](http://www.bedrijventerreinenvlaanderen.be)
- ① [www.ewi-vlaanderen.be/ewi/nieuws/studies-slimme-specialisatie-beschikbaar](http://www.ewi-vlaanderen.be/ewi/nieuws/studies-slimme-specialisatie-beschikbaar)
- ① [ec.europa.eu/enterprise/sectors/ict/key\\_technologies](http://ec.europa.eu/enterprise/sectors/ict/key_technologies)
- ① [www.vrwi.be/publicaties/clusterbrochure](http://www.vrwi.be/publicaties/clusterbrochure)
- ① [www.nieuwindustrieelbeleid.be](http://www.nieuwindustrieelbeleid.be)

Met bovenstaande documenten onder de arm en richtlijnen en prioriteiten in het achterhoofd, is het tijd om scherp te stellen op de bedrijvigheid in de eigen gemeente.

## 2. MAAK EEN FOTO VAN DE BEDRIJVIGHEID IN UW GEMEENTE

Hoe krachtig is uw bedrijfshuisvestingsbeleid op dit moment? Het is handig om de bedrijvigheid in de gemeente goed in kaart te brengen. Dat laat toe om gericht actie te kunnen ondernemen. Lokale bestuurders moeten daarvoor met een andere, meer objectieve blik naar hun gemeente durven kijken. Waar zit de grootste bedrijvigheid? Welke sectoren zijn actief op bedrijventerreinen, en welke niet? En hoe doen de buurgemeenten het eigenlijk? In dit hoofdstuk reiken we tools aan om een detailfoto te kunnen maken van de bedrijvigheid in uw gemeente. Cheese!

### 2.1. Meet de economische dynamiek in uw gemeente

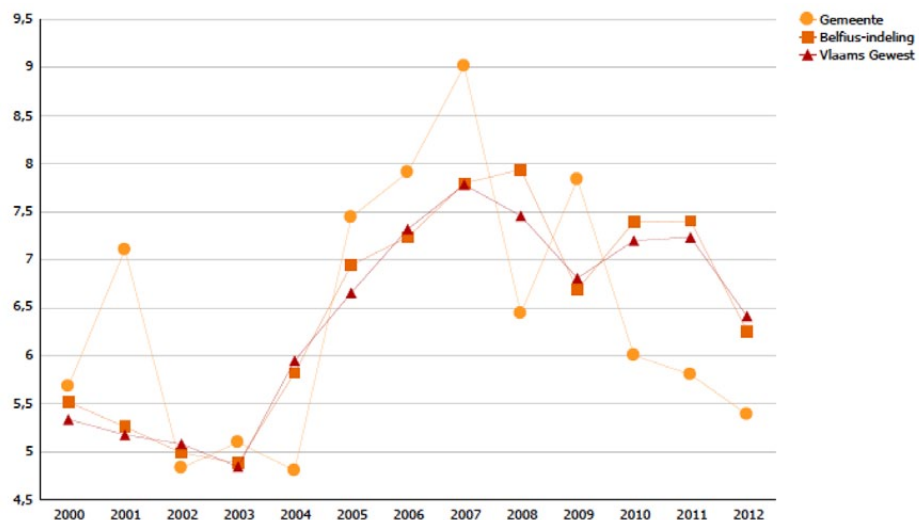
Hoe bedrijvig is uw gemeente? Wat is, met andere woorden, de economische dynamiek? Het is belangrijk die te analyseren omdat die de vraag naar bedrijfshuisvesting in uw gemeente bepaalt. Verschillende databronnen kunnen u hierbij helpen. Een overzicht.

#### LOKALE STATISTIEKEN

Op de website [www.lokalestatistieken.be](http://www.lokalestatistieken.be) vindt u een schat aan indicatoren. Deze laten toe om de economische situatie van de gemeente te analyseren. Naast heel wat cijfers biedt de site ook kant-en-klare rapporten en bijhorende kaarten. Hiermee heeft u zonder veel moeite meteen een overzicht.

Via [aps.vlaanderen.be/lokaal/lokaal\\_gemprofiel\\_pdf.htm](http://aps.vlaanderen.be/lokaal/lokaal_gemprofiel_pdf.htm) kunt u voor uw gemeente de gemeentelijke profielschets opvragen. In deze gemeentelijke profielschets is ook een hoofdstuk opgenomen over de grondgebonden kenmerken (verkoopprijzen, leegstand, bouwvergunningen, ...) en een reeks economische kerncijfers (aantal ondernemingen en zelfstandigen, oprichtingsratio, ...). Het rapport vergelijkt de evoluties voor uw gemeente met andere gemeenten met een gelijkwaardig profiel (de gemeenten worden ingedeeld in 16 clusters), en met Vlaanderen als geheel.

Figuur 2: Uittreksel uit een gemeentelijke profielschets



Bron: [aps.vlaanderen.be/lokaal/beleidsplannen/gemeentelijke-profiel.html](http://aps.vlaanderen.be/lokaal/beleidsplannen/gemeentelijke-profiel.html)

Ⓞ Ook de website van de studiedienst van de Vlaamse Regering biedt heel wat cijfers, bijvoorbeeld op niveau van de RESOC's: [www4.vlaanderen.be/sites/svr/cijfers/pages/excel.aspx](http://www4.vlaanderen.be/sites/svr/cijfers/pages/excel.aspx)



## DE STATISTIEKEN VAN DE RIJKSDIENST VOOR SOCIALE ZEKERHEID (RSZ)

Wil u de economie in de gemeente diepgaander onderzoeken, dan kan u graven in de statistieken van de RSZ. Bij de RSZ kan u statistieken over de tewerkstelling opvragen. Deze zijn gebaseerd op de tewerkstelling per onderneming (de gecentraliseerde statistieken) en op de tewerkstelling per vestiging (de gedecentraliseerde statistieken). Men kan deze (tegen kostprijs) op gemeentelijk niveau, per sector en dimensieklasse opvragen via het contactformulier op de RSZ-website.

De gedecentraliseerde RSZ-statistieken zijn een zeer handig instrument voor lokale bestuurders. Ze beschrijven het aantal arbeidsplaatsen en aantal vestigingen per gemeente en per economische activiteit, en maken daarbij het onderscheid tussen de private en publieke sector.

Er worden geen gegevens over individuele vestigingen verspreid, noch adresgegevens, en dus is het niet mogelijk voor gemeenten om op basis hiervan een inventaris op te stellen, maar de informatie is vooral zinvol om een zicht te hebben op het globaal aantal vestigingen en werknemers, en de belangrijkste sectoren en evoluties hierin. Omdat de cijfers voor elke gemeente beschikbaar zijn, per sector en per dimensieklasse, en dit voor meerdere jaren is het een ideale bron om mee te gaan benchmarken en evoluties te detecteren.

### VOORDELEN VAN DE RSZ-STATISTIEKEN

- data op ondernemingsniveau (gecentraliseerde statistieken) en op vestigingsniveau (gedecentraliseerde statistieken).
- data op vestigingsniveau zijn handig om te vermijden dat het economisch belang in steden en gemeenten met veel hoofdzetels overschat wordt.
- jaarlijks of per kwartaal beschikbaar.
- gedetailleerd tot op sectorniveau en gemeenteniveau (data over individuele vestigingen of ondernemingen worden niet vrijgegeven).
- voor langere periodes beschikbaar (al zijn er tussen sommige jaren wel verschillen in de wijze waarop de data zijn samengesteld).
- laat toe evolutie in tijd te analyseren, om dynamiek in beeld te brengen.

Nadeel is wel dat de cijfers niet per postcode of deelgemeente op te vragen zijn, zodat ze voor grotere steden en gemeenten geen inzicht geven in de verschillen binnen hun stad of gemeente.

## ANDERE CIJFERS

Gemeenten die echt het onderste uit de kan willen halen qua cijfermateriaal, kunnen voorgaande databronnen aanvullen met onder meer andere bronnen voor economische analyses:

- ① Statistieken over jobcreatie en jobdestructie per arrondissement: [www.dynam-belgium.org](http://www.dynam-belgium.org)
- ① Statistieken over de demografische bewegingen van de BTW-plichtigen: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI): [statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers](http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers)
- ① Belfirst of Finactum: jaarrekeningen van de ondernemingen (financiële gegevens per onderneming, zoals toegevoegde waarde, investeringen in materiële vaste activa, enzovoort) [httbelfirst.bvdinfo.com/version-2014122/Home.serv?product=belfirstneo](http://httbelfirst.bvdinfo.com/version-2014122/Home.serv?product=belfirstneo) of [www.finactum.be](http://www.finactum.be)
- ① De pendelbewegingen op gemeenteniveau in 2001 zijn beschreven in dit rapport: [economie.fgov.be/nl/binaries/monografie\\_Pendel\\_N%20def%2007122009\\_tcm325-92955.pdf](http://economie.fgov.be/nl/binaries/monografie_Pendel_N%20def%2007122009_tcm325-92955.pdf). Voor de pendelgegevens op basis van de censusdata 2011 is het nog even wachten.

Met deze cijfers kan u algemene economische tendensen detecteren, verschillen tussen gemeenten of regio's vaststellen en groeisectoren of economische concentratiegebieden onderscheiden. Dit schetst de context waarin u een lokaal huisvestingsbeleid kan uitwerken.

Ook deze bronnen hebben hun beperkingen inzake het geografische niveau of mate van detail.

- Er zijn weinig data beschikbaar per vestiging.
- De jaarrekeningen worden opgesteld per onderneming, wat voor ondernemingen met meerdere vestigingen een vertekening geeft ten voordele van de stad of gemeente waar de maatschappelijke zetel gevestigd is (al dient dit genuanceerd te worden: in België heeft 97% van de werkgevers slechts één vestiging).
- Voor grotere gemeenten of steden zijn gemeentelijke statistieken vaak ook te grof, omdat ze geen inzicht geven in de verschillen per wijk.

## GEMEENTEN VERGELIJKEN

Dankzij de RSZ-gegevens en andere statistieken krijgt u een goed zicht op het belang van bepaalde sectoren en de omvang van de bedrijven in uw gemeente. Nuttig is ook om het profiel van de bedrijvigheid in de gemeente te vergelijken met andere gemeenten, met het gemiddelde in de eigen provincie of in Vlaanderen. Dan ziet u meteen waarin uw lokale economie zich onderscheidt.

Figuur 3: Verdeling van de loontrekkende tewerkstelling in de private sector: vergelijking stad Tongeren met de provincie Limburg (2010)



Bron: Op basis van gedecentraliseerde statistieken RSZ

### DE GRAAD VAN SPECIALISATIE BEREKENEN

Met een analysetool als **specialisatiegraden** kan u berekenen welke activiteit relatief meer voorkomt in uw gemeente dan elders. De specialisatiegraad berekent men als volgt:

| Formule                                                                                                          | Voorbeeld                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Neem het aandeel dat een sector vertegenwoordigt in de totale tewerkstelling in de gemeente.                     | In 2010 vertegenwoordigt de sector vervoer en opslag 17% van de private loontrekkende tewerkstelling in de stad Tongeren.                                    |
| Ga na welk aandeel diezelfde sector heeft in een benchmarkregio, zoals de provincie of het Vlaams Gewest.        | De sector vervoer en opslag staat in 2010 in voor 5% van de private loontrekkende tewerkstelling in de provincie Limburg.                                    |
| Neem de verhouding van beide percentages, en je bekomt de specialisatiegraad ten opzichte van de benchmarkregio. | De specialisatiegraad van de stad Tongeren in vervoer bedraagt 3,47 (17%/5%). Het aandeel van die sector is er 3,47 keer groter dan in de provincie Limburg. |

De specialisatiegraad geeft dus aan in welke mate een sector in een gemeente sterker vertegenwoordigd is dan gemiddeld in de regio waarmee u de benchmark uitvoert. Zoals blijkt uit onderstaande tabel variëren de specialisatie-indexen voor de meeste sectoren rond de 1. Een index groter dan 1,5 beschouwt men doorgaans als indicatie voor een sterke aanwezigheid van een sector binnen een regio, en dus een specialisatie.

Tabel 2: Specialisatiegraden voor Tongeren van de private loontrekkende tewerkstelling (t.o.v. provincie)

| Sector                                                 | 2010 |
|--------------------------------------------------------|------|
| Landbouw, bosbouw, visserij & winning van grondstoffen | 0,90 |
| Industrie                                              | 0,37 |
| Nutsvoorzieningen, afvalverwerking, sanering           | 1,44 |
| Bouwnijverheid                                         | 0,78 |
| Vervoer en opslag                                      | 3,47 |
| Groothandel en garages                                 | 1,68 |
| Detailhandel                                           | 1,20 |
| Horeca                                                 | 1,14 |
| Zakelijke en financiële diensten                       | 0,99 |
| Overige diensten                                       | 0,90 |

Bron: IDEA Consult op basis van RSZ gedecentraliseerde statistieken (2010)

Let op. Het interpreteren van groeicijfers van uw gemeente met de evolutie in een andere zone is niet altijd eenvoudig. Een sterkere groei in één regio kan te wijten zijn aan de sectorsamenstelling (een grote aanwezigheid van bedrijven in de groeisectoren). Maar die sterke groei kan ook te maken hebben met omgevingsfactoren (beschikbaarheid van infrastructuren).

## 2.2. Breng de bedrijvigheid op bedrijventerreinen in kaart

Zodra u zicht hebt op de globale economische dynamiek in de gemeente, kan u gaan verdiepen. Welke bedrijven zitten waar en welke noden hebben ze op het vlak van bedrijfshuisvesting?

Om een profiel op te maken van bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen, kan u een beroep doen op het MagdaGeo loket (zie verder). Dit loket omvat alle bedrijventerreinen, gebruikspcelen en ondernemingen en vestigingen in Vlaanderen. MagdaGeo verschaft u een blik op het profiel van de bedrijven uit de Verrijkte Kruispuntbank voor Ondernemingen (VKBO), en het type activiteiten dat ze op hun terreinen uitoefenen. Ook het ruimtegebruik van deze bedrijven (gebruikspceeloppervlakte) kan u hiermee analyseren.

**TIP!** Deze services kan u ook raadplegen via Geopunt: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

Indien u zelf met GIS-software aan de slag wil gaan, kunt u de lagen 'bedrijventerreinen' en 'percelen' downloaden op deze pagina's:

- ① <https://www.mercator.vlaanderen.be/raadpleegdienstenmercatorpubliek/web/?wicket:bookmarkablePage=:org.geoserver.web.demo.MapPreviewPage>
- ② [https://download.agiv.be/Producten/Detail?id=314&title=Bedrijventerreinen\\_en\\_percelen](https://download.agiv.be/Producten/Detail?id=314&title=Bedrijventerreinen_en_percelen)

Agentschap Ondernemen houdt ook een eigen bedrijvendatabank bij op basis van de VKBO. Deze databank spits zich toe op bedrijven gelegen op bedrijventerreinen en is verrijkt met gebruiksgegevens van ondernemingen (parkings, openlucht opslagplaatsen, reservegronden...). Dit bestand wordt jaarlijks geactualiseerd. Voor een beperkt gebied (maximale grootte arrondissement) kan u deze dataset gratis verkrijgen.

Opgelet: het GIS bedrijventerreinen geeft informatie over gebruikspcelen en dit valt niet noodzakelijk samen met de kadastrale pcelen. Een gedetailleerde beschrijving van deze dataset (de productspecificaties) kunt u opvragen via Agentschap Ondernemen.

Op dit moment laat het GIS Bedrijventerreinen niet toe om ook de bebouwde oppervlakte per bedrijf op te vragen. De bebouwde oppervlakte en het volume zijn (niet per individueel bedrijf, maar geaggregeerd) beschikbaar via de statistiek van de bouwvergunningen, maar deze maakt geen onderscheid tussen bedrijven op en naast bedrijventerreinen. Wel kan het onderscheid per type activiteit gemaakt worden (zakelijke diensten, opslag, ...).

**TIP!** Ook de eigenaarsstructuur is sterk bepalend voor de mogelijkheden om een bedrijfshuisvestingsbeleid te voeren. Via de kadastragegevens kan de gemeente nagaan welke pcelen in privé -of publieke handen zijn.

**TIP!** Het GIS Bedrijventerreinen is een momentopname en de data over de bedrijven die er gevestigd zijn, zijn afkomstig uit verschillende bronnen, waaronder VKBO, plaatsbezoeken, ... Het GIS heeft een eerste overzicht over welke bedrijven waar op de bedrijventerreinen zitten. Een volledige updatecyclus neemt één tot anderhalf jaar in beslag voor bedrijventerreinen groter dan 5 ha.

### 2.3. Inventariseer ook bedrijven naast bedrijventerreinen

Het GIS Bedrijventerreinen geeft geen compleet beeld. Zeer veel ondernemingen zijn niet op een bedrijventerrein gevestigd. In het GIS Bedrijventerreinen zijn vandaag 39.549 vestigingen met een economische functie opgenomen. Volgens de meest recente data van de RSZ zijn er 159.356 vestigingen met personeel in Vlaanderen. De vestigingen op bedrijventerrein vertegenwoordigen dus slechts een vierde van de totale bedrijfsvestigingen in Vlaanderen. Voor een lokaal bestuur is het interessant te weten waar die andere bedrijven gevestigd zijn, om een breder bedrijfshuisvestingsbeleid uit te tekenen.

Via de kruispuntbank ondernemingen is het mogelijk om een lijst van alle bedrijfsvestigingen en ondernemingen in de gemeente te bekomen. In de VKBO zijn echter alle vestigingen opgenomen die een ondernemingsnummer hebben, wat veel ruimer gaat dan de 'echte' bedrijven. Om u als gemeente te helpen bij het opvragen van deze lijst, en het uitzuiveren van de data, stelde de VVSG, in het kader van de overlegtafels economie, een handleiding op.

④ VKBO Gemeenterapport Handleiding is terug te vinden op: [www.vvsg.be/economie\\_en\\_werk/Pages/publicaties.aspx](http://www.vvsg.be/economie_en_werk/Pages/publicaties.aspx)

Via de CRAB-updateketting krijgen alle vestigingen uit de VKBO een X/Y-positie toegekend. Deze geocodeerde dataset is opgenomen in het MagdaGeo loket (zie verder).

Met steun van het Agentschap Ondernemen organiseert de VVSG overlegtafels economie. We onderscheiden twee soorten overlegtafels. Regionale overlegtafels waarbij overleg en het uitwisselen van ervaring tussen steden en gemeenten van eenzelfde regio centraal staan en overkoepelende, thematische overlegtafels op Vlaams niveau. Een van die overkoepelende overlegtafels is de overlegtafel economie.

U kan deze lijst van bedrijfsvestigingen eventueel nog via een plaatsbezoek verifiëren of aanvullen. De lijst is geen doel op zich, maar helpt om – via de adresgegevens en de nace-codes – vast te stellen waar welke bedrijvigheid gevestigd is in uw gemeente. Deze inventarisatie is vooral van belang om de ligging van de bedrijven te kennen, de sector waarin ze actief zijn, en de tewerkstelling die ze vertegenwoordigen.

- ④ Via CORVE kunnen door steden en gemeenten ook bijkomende lijsten opgevraagd worden, zoals alle starters in de gemeente, of ondernemingen die verhuisd zijn: [www.corve.be/producten/magda-diensten/ondernemingsgegevens/index.php](http://www.corve.be/producten/magda-diensten/ondernemingsgegevens/index.php)

Hiermee kan je nagaan of de jonge ondernemingen voor specifieke deelzones kiezen. Je kan ook onderzoeken op welke terreinen bedrijven die wegtrekken voor leegstand zorgen. Ook de sector waarin de starters of wegtrekkers actief zijn, is nuttige informatie, want het bepaalt welk soort ruimte gevraagd wordt of vrijkomt.

**TIP!** Een dynamisch beleid kan men ook voeren zonder écht alle vestigingen in kaart te brengen. Het is wél van belang om te weten waar de grotere vestigingen (naast bedrijventerreinen) zich bevinden, waar er concentraties van verweven bedrijvigheid zijn, en of deze vestigingen al dan niet zonevreemd zijn of hinder veroorzaken. Dit vergt kennis van de lokale situatie, welke niet uit statistieken te halen is. Plaatsbezoeken en gesprekken met lokale stakeholders zijn dan ook erg belangrijk.

## 2.4. Spreek met ondernemers

Statistieken en data geven u wel een beeld van de globale economische dynamiek in uw gemeente, in vergelijking met andere gemeenten of vroegere jaren. Maar om echt voeling te krijgen met de economie in uw gemeente, is contact met ondernemers essentieel.

Regelmatig praten met de ondernemersorganisatie uit uw regio, of met de vereniging die op het bedrijventerrein actief is, helpt u de noden en vragen van de bedrijven beter te leren kennen. Waar hebben ondernemers nood aan, wanneer ze op zoek zijn naar bedrijfsruimte? Welk type bedrijfsruimte (terrein, gebouw,...) is moeilijk te vinden, en waarom?

Wees aanwezig op events waar bedrijven aanwezig zijn, spreek de ondernemers aan, organiseer momenten waarop er informatie-uitwisseling tussen de gemeente en de bedrijven tot stand kan komen. Deze vorm van informatievergaring levert inzichten op die je uit geen enkele andere databron haalt.

Ondernemers kennen de praktische problemen die zich voordoen op het terrein. Ze zijn op de hoogte van de recente economische en ruimtelijke dynamieken, en zien de opportuniteiten voor verbetering. Wanneer bepaalde ondernemingen zeer moeilijk geschikte huisvestingsmogelijkheden vinden, dan kan u daar als gemeente een beleid rond uitwerken, al dan niet samen met de omliggende gemeenten, het intergemeentelijk samenwerkingsverband of de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM) van uw streek.

### VOORBEELD

In Malle wenst de gemeente het terrein De Schaaf-Delften beter te ontsluiten. Er wordt een studieopdracht uitgeschreven, en een bevraging bij de bedrijven georganiseerd over de thema's mobiliteit, afval en energieverbruik. Mede op basis van de reacties van de bedrijven maakt men een visie voor de herontwikkeling van het terrein op.

Daarnaast organiseert VOKA – Kamer van Koophandel in Malle een bevraging, die peilt naar de dienstverlening van de gemeente.

## 2.5. Focus op specifieke groepen

Soms is het van belang om de huisvestingssituatie van specifieke groepen te analyseren. Sommige bedrijven hebben heel eigen noden op het vlak van bedrijfsruimte, of kunnen zich niet op eender welke plaats vestigen omdat ze bijvoorbeeld hinder veroorzaken.

### BEDRIJVEN MET EEN PROBLEMATISCHE RUIMTEVRAAG

Bepaalde bedrijven vinden makkelijker ruimte voor hun bedrijfsactiviteit dan andere. Een studie van het Agentschap Ondernemen naar problematische ruimtevragers maakt duidelijk welke factoren ertoe leiden dat de zoektocht naar geschikte ruimte soms niet eenvoudig verloopt, en in welke sectoren dit fenomeen zich voordoet.

④ De studie problematische ruimtevragers is beschikbaar op [www.bedrijventerreinenvlaanderen.be](http://www.bedrijventerreinenvlaanderen.be)

### SEVESO-BEDRIJVEN

Ook Seveso-bedrijven ondervinden vaak moeilijkheden om een geschikte locatie te vinden. Dat zijn bedrijven die gevaarlijke stoffen in bepaalde hoeveelheden behandelen, produceren, gebruiken of opslaan. Veel gemeenten zien deze bedrijven uit onwetendheid liever gaan dan komen. Toch is het ene Seveso-bedrijf het andere niet. De Seveso-richtlijn beoogt zowel de bescherming van de mens als milieu. Het is daarom mogelijk dat een bedrijf een Seveso-bedrijf is enkel omwille van de aanwezigheid van milieugevaarlijke stoffen, ook al is er voor de mens in de omgeving geen belangrijk risico.

De aard en de omvang van de risico's verschillen dan ook afhankelijk van het soort Seveso-bedrijf. Het gaat niet altijd om grote chemische bedrijven. Veel kmo's werken met 'gevaarlijke stoffen' als brandstoffen (stookolie, diesel, benzine, aardgas) en bestrijdingsmiddelen. Waardoor heel veel lokale besturen met de problematiek in aanraking komen.

Veel gemeenten zijn weigerachtig terwijl ze mogelijk heel geschikte locaties hebben die aan alle veiligheidsrichtlijnen voldoen. Bedrijven met een laag extern mensrisico kunnen prima terecht op regionale terreinen waar men de nodige veiligheidsafstand kan voorzien. Het huisvesten van deze bedrijvigheid kan zelfs een opportuniteit vormen voor de lokale of regionale economie.

④ Meer informatie over Seveso-bedrijvigheid in Vlaanderen en hun ruimtebehoefte vindt u op [www.agentschapondernemen.be/publicaties](http://www.agentschapondernemen.be/publicaties)

### ANDERE SPECIFIEKE GROEPEN

Het huisvestingspatroon kan, tot slot, verschillen naargelang de expertise van de bedrijven. Biedt uw gemeente vooral ruimte aan mature ondernemingen, of vinden ook starters er voldoende en geschikte ruimte? Ook hier kan u als lokale bestuurder bewuste keuzes maken.

Het volgende hoofdstuk zoomt nog verder in op uw gemeente. U zal het aanbod aan beschikbare percelen en bedrijfstvastgoed moeten bestuderen.

### 3. TE HUUR/ TE KOOP: ONDERZOEK HET AANBOD AAN BEDRIJFSRUIMTE

Waar kan een bedrijf bedrijvig zijn in uw gemeente? Waar kan het percelen opkopen of waar kan vastgoed huren? Wie ruimte voor bedrijvigheid wil creëren, kan maar beter goed op de hoogte zijn van het aanbod rond de kerktoren.

#### 3.1. Inventariseer alle types bedrijventerreinen

Wil je het aanbod aan bedrijfsruimte in de gemeente inventariseren? Dan is het belangrijk oog te hebben voor de verschillende soorten bedrijfshuisvesting. Dat is makkelijker gezegd dan gedaan, want verschillende stakeholders gebruiken andere indelingen en terminologie.

Ruimtelijke ordening maakt een onderscheid tussen verschillende bestemmingen, waaronder woongebied (rood), agrarisch gebied, parkgebied, industriegebied (paars). Binnen de categorie van industriegebieden zijn terreinen waar gemengde bedrijvigheid is toegelaten, zones voor watergebonden bedrijvigheid, zones voor ambachtelijke bedrijven, zones voor grootschalige detailhandel, enzovoort. Deze informatie zit vervat in de verschillende ruimtelijke plannen: Gewestplan, BPA's, Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's), ... De stedenbouwkundige ambtenaar van uw gemeente kan u helpen met de actuele stand van zaken, en aangeven waar er wijzigingen op til zijn.

Deze indeling strookt echter niet altijd met de indeling die bedrijven zelf voor ogen hebben. Er bestaan diverse types van bedrijvigheid, met elk een eigen locatievoorkeur. Sommige bedrijven zijn op zoek naar een kavel, andere naar bedrijfsgebouwen. Er is vraag naar opslag- en naar kantoorruimte. Soms is bereikbaarheid met het openbaar vervoer cruciaal, soms zijn dat de overslagmogelijkheden voor het goederenvervoer. Een aantal bedrijven vragen heel specifieke infrastructuur (bijvoorbeeld water- of luchthavengebonden) of omstandigheden (bijvoorbeeld Seveso-bedrijven).

Een voldoende gedifferentieerd aanbod is wenselijk. Flexibel inspelen op de wijzigende markt is handig. Toch is het weinig efficiënt om elke gemeente alle types bedrijventerreinen aan te laten bieden.

#### 3.2. Bekijk de bezetting van de percelen

Welke kansen liggen er voor bedrijven op de terreinen in uw gemeente? Of in de omliggende gemeenten die binnen de verhuisperimeter vallen? Dat kan u met een klik op de knop ontdekken.

Het GIS Bedrijventerreinen van Agentschap Ondernemen geeft een inzicht in de bezetting van de percelen op de bedrijventerreinen. De kaartjes tonen of het perceel al dan niet bebouwd is, welke functie er aanwezig is, of het terrein beschikbaar is voor nieuwe activiteiten, enzovoort.

Elke bezoeker kan deze loketten vrij consulteren. Lokale besturen krijgen met een wachtwoord toegang tot het professionele luik van MagdaGeo.

##### 15 KM MAXIMALE VERHUISAFSTAND

Op welke afstand gaan bedrijven op zoek naar bedrijfsruimte? Uit een bevraging in het kader van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie (Cabus & Vanhaverbeke, 2004) blijkt dat die beperkt is. Gemiddeld bedraagt de afstand 20 km. Dit gemiddelde is echter sterk vertekend door een beperkt aantal bedrijven dat op grotere afstand een nieuwe locatie zocht. De meeste bedrijven blijven dichterbij de oude locatie.

De mediaan (de middelste waarde van alle verhuisafstanden) bedraagt slechts 10 km. Hierbij werden enkel verplaatsbewegingen tussen locaties met verschillende postcodes in rekening gebracht. Voor veel bedrijven, die binnen eenzelfde postcode verhuizen, is de verhuisafstand nog kleiner. Vooral kleine bedrijven die gericht zijn op de plaatselijke markt, willen in de eigen omgeving een nieuwe locatie vinden. Zij zijn aan die locatie gebonden omwille van klanten, leveranciers, of de woonplaats van personeel en zaakvoerder. 15 km blijkt voor de meeste bedrijven de maximale verhuisafstand.

### DE VOORDELEN VAN HET PROFESSIONEEL LOKET

- Het professioneel loket heeft geen filters op de datalagen, zodat zowel alle attributen uit het GIS Bedrijventerreinen als alle ondernemingen uit de VKBO zichtbaar zijn.
- Het professioneel loket biedt de gebruiker de mogelijkheid om geselecteerde informatie te exporteren naar een open formaat.
- Het professioneel loket laat een gebruiker toe om data te wijzigen die rechte reeks naar het Agentschap Ondernemen ter validatie worden verzonden.
- Het professioneel loket bevat een beheersmodule waar lokale besturen hun eigen loket kunnen aanpassen aan persoonlijke smaken en voorkeuren (grondgebied, aanwezige data, logo's, banners...). Bovendien zijn deze aangemaakte loketten eenvoudig te integreren in een andere website.

De lancering van het professioneel loket is voorzien eind maart 2014 via de regionale overlegtafels van de VVSG. Tegen die datum zal ook de link bekend gemaakt worden en zullen handleidingen beschikbaar zijn.

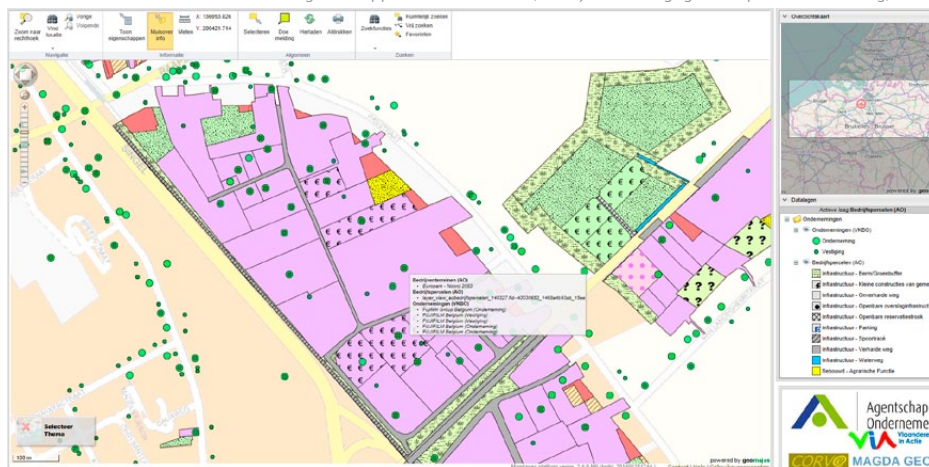
### AAN DE SLAG MET MAGDAGEO

Wie via MagdaGeo de perceelgegevens wil opvragen, moet deze laag eerst aanzetten via het oog icoontje in het menu rechts. Via het tandradicoontje worden de eigenschappen van de data laag (schaalniveau, transparantie, labeling, ...) weergegeven.

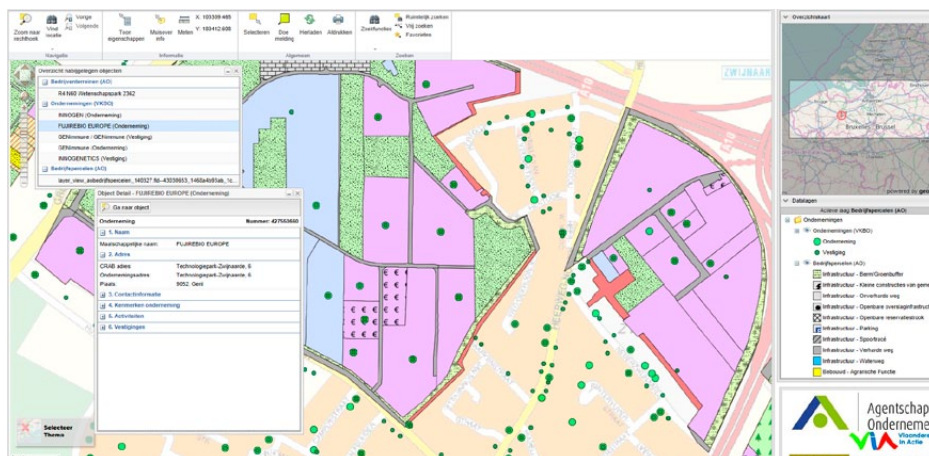
Figuur 4: Beschikbaarheid van percelen op bedrijventerrein (via MagdaGeo)



Door in het menu bovenaan 'Toon eigenschappen' aan te klikken, kan je ook de gegevens per onderneming, zoals



de jaarrekeningen opvragen.



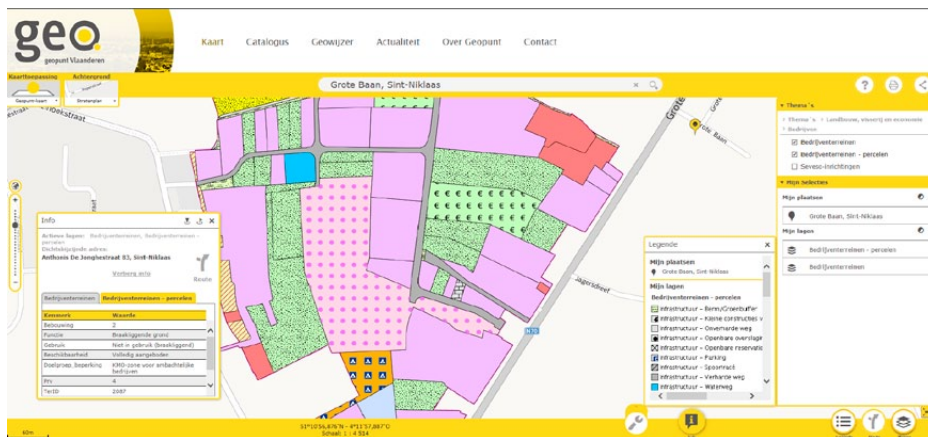
Bron: MagdaGeo



## AAN DE SLAG MET GEOPUNT

Wie via Geopunt de kaart opvraagt, moet onderaan in het menu het thema “Landbouw, visserij, en economie” selecteren en vervolgens de kaartlaag met de terreinen en de percelen aanzetten.

Figuur 5: Beschikbaarheid van percelen op bedrijventerrein (via Geopunt)



Bron: Geopunt

Agentschap Ondernemen maakt geregeld globale bezettingstabellen op. Die geven per provincie, gemeente of terrein weer hoeveel ruimte er is ingenomen, en hoeveel ruimte er nog beschikbaar is. De bezettingstabel en het geoloket geven u een goede basis om het aanbod aan bedrijfsruimte in de gemeente te inventariseren.

Dit aanbod moet echter ook geschikt zijn voor de bedrijven die op zoek zijn naar bedrijfshuisvesting. Dat vraagt om een meer gedetailleerde screening van de percelen in aanbidding. Vragen die u zich daarbij kan stellen zijn:

- Wat is de oppervlakte van de aangeboden percelen?
- Wat is hun vorm?
- Hoe worden ze ontsloten?
- Voor welke prijs worden ze aangeboden?
- Welke voorschriften gelden op het terrein (via de stedenbouwkundige voorschriften, of via de uitgiftevoorwaarden)?

**TIP! Maak een fiche.** Gemeenten met verschillende bedrijventerreinen op hun grondgebied die een instrument zoeken om potentiële investeerders een zicht te geven van de huisvestingsmogelijkheden, kunnen voor elk terrein een fiche opmaken. Zo wordt meteen duidelijk of het huidige aanbod voldoende transparant is voor de ondernemingen. Welke percelen zijn vandaag beschikbaar, voor welke prijs, wie staat in voor de uitgifte, en wie kan gecontacteerd worden voor meer informatie? Een voorbeeld van zo'n fiche vindt u op de volgende pagina. Het staat u uiteraard vrij om meer of minder gegevens te verzamelen en in de fiche op te nemen.

① Ook Leiedal werkt met fiches om hun aanbod inzichtelijk te brengen: [bisk.leiedal.be/evolys-fase-1](http://bisk.leiedal.be/evolys-fase-1).

② Vestigingsgedrag van bedrijven in Vlaanderen - Een analyse in functie van het ruimtelijk economisch beleid, STOIO, 2008: [www.bedrijventerreinenvlaanderen.be](http://www.bedrijventerreinenvlaanderen.be)

Figuur 6: Fiche voor het bedrijventerrein Tongeren-Oost



Ligging in het noordoosten van de stad Tongeren, aan de kruising tussen de Maastrichtersteenweg en de E313

Type: een gemengd regionaal bedrijventerrein

Oppervlakte: Totale oppervlakte: 102,3 ha (bruto)

Nog beschikbare oppervlakte: 1,1 ha beschikbaar + 1,1 ha waarvan stand van zaken niet gekend is (bron GIS Bedrijventerreinen)

Verantwoordelijke voor uitgifte: Prijs:

Aanwezige sectoren / ondernemingen (42):



| Sectoren                           | Aantal | Voorbeelden van ondernemingen                                                 |
|------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwnijverheid                     | 1      |                                                                               |
| Groothandel en garages             | 12     | Teleflex Medical, Staples Product Sourcing Group Europe, Isolim-Isolatie, ... |
| Industrie                          | 15     | Rajapack, Eurostel, Metrotile Europe, ...                                     |
| Nutsvoorzieningen, afvalverwerking | 3      |                                                                               |
| Overige diensten                   | 1      |                                                                               |
| Vervoer en opslag                  | 8      | SKF Logistics Services, Black & Decker Ltd., Jacobs Transport, ...            |
| Zakelijke en financiële diensten   | 2      |                                                                               |
| Totaal                             | 42     |                                                                               |



| Dimensie                                                               | Kwaliteiten van de site                                                                                            | Negatieve aspecten van de site |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Bereikbaarheid van het bedrijventerrein via de weg                     | Goed langs de E313, en met een directe invalsweg in Tongeren.                                                      |                                |
| Bereikbaarheid andere modi (spoor, water)                              |                                                                                                                    |                                |
| Bereikbaarheid openbaar vervoer (trein, bus)                           |                                                                                                                    |                                |
| Interne ontsluiting van het terrein voor vrachtwagens/ goederenvervoer | Geschikt voor vrachtwagens                                                                                         |                                |
| Fiets-/voetpaden                                                       |                                                                                                                    |                                |
| Parkeermogelijkheden                                                   | Geen publieke parkeermogelijkheden; parkeermogelijkheden op private kavels                                         |                                |
| Uitstraling van de site (openbaar domein, privé kavels)                | Kwalitatief (goed onderhouden, en wegenis in goede staat)                                                          |                                |
| Onderbenutting van het terrein (leegstand, reserves, ...)              |                                                                                                                    |                                |
| Groene/blauwe structuur (afwatering)                                   |                                                                                                                    |                                |
| Coherentie van de aanwezige economische sectoren                       | Terrein hoofdzakelijk gericht op grotere ondernemingen met opslag/transport (industrie - groothandel - logistiek). |                                |
| Duidelijke begrenzing van het bedrijventerrein                         | Ja                                                                                                                 |                                |
| Leeftijd van het terrein                                               |                                                                                                                    |                                |
| Aanwezige bodemverontreiniging                                         |                                                                                                                    |                                |
| Voorzieningen op het terrein                                           |                                                                                                                    |                                |
| Eigendomsstructuur (percelen in privé handen, of van gemeente)         |                                                                                                                    |                                |
| Kavelstructuur                                                         |                                                                                                                    |                                |

### 3.3. Onderzoek welk bedrijfsvastgoed beschikbaar is

#### INVENTARISEER HET BESCHIKBAAR AANBOD

Niet alle bedrijven zoeken een perceel om zelf op te bouwen. Heel wat ondernemingen gaan voor hun activiteit op zoek naar reeds bestaand bedrijfsvastgoed. Bedrijfsvastgoed is een verzamelaar voor:

- (semi-)industriële en logistiek vastgoed
- Kmo-units
- starterscentra en doorgangsgebouwen
- onderzoeksinfrastructuur
- grootschalige retail
- overige (bijvoorbeeld creatieve ateliers)

Het inventariseren van het op de markt beschikbare bedrijfsvastgoed is geen sinecure. De informatie zit immers verspreid over diverse bronnen: makelaars, websites als Immoweb, Hebbes, Zimmo, Streekkrant, zoekertjes in lokale bladen, borden te huur/te koop, enzovoort. Het is voor een bedrijf niet evident om een goed en volledig zicht te krijgen op het aanbod in de markt, en de verkoop- of verhuurvoorwaarden. U kan daar als lokale bestuurder zeker bij helpen.

**TIP! Deel de informatie.** Door op immowebites het aanbod op te volgen, en oog te hebben voor wat er te huur of te koop staat, krijgt u zelf een beeld van het aanbod aan bedrijfsruimtes. Deze informatie delen met ondernemers is een dienstverlening die de zoekende bedrijven zeker op prijs zullen stellen.

Tabel 3: (Deel van het) aanbod bedrijfsruimte in het zoekgebied – opslagruimte te huur (november 2011)

| Gemeente             | Type                     | Opp                                                        | Huurprijs                                                                       |
|----------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Londerzeel           | Magazijn                 | 900 tot 1.430 m <sup>2</sup>                               | € 40/m <sup>2</sup> /jaar                                                       |
| Leuven (Haasrode)    | Magazijn + kantoren      | 1.521 m <sup>2</sup> + 100/500m <sup>2</sup>               | € 40/m <sup>2</sup> /jaar (magazijn) + € 85-105/m <sup>2</sup> /jaar (kantoren) |
| Mechelen-Noord       | Atelier/kantoor/magazijn | 247 m <sup>2</sup> +196m <sup>2</sup> +299m <sup>2</sup>   | € 3.200/mnd - € 52/m <sup>2</sup> /jaar                                         |
| Eppegem              | Showroom/magazijn/appt   | 580m <sup>2</sup> + 740m <sup>2</sup> + 240 m <sup>2</sup> | € 50/m <sup>2</sup> /jr (magazijn), € 135/m <sup>2</sup> (showroom)             |
| Mechelen Ragheno     | Kantoor + showroom       | 430 + 300 m <sup>2</sup>                                   | € 90/m <sup>2</sup> /jr                                                         |
| Zaventem (nieuwbouw) | Magazijn + kantoor       | 174 + 97 m <sup>2</sup>                                    | € 82/m <sup>2</sup> /jr                                                         |
| Sint-Pieters-Leeuw   | Magazijn + kantoor       | 1.400 m <sup>2</sup> + 320 m <sup>2</sup>                  | € 30/m <sup>2</sup> /jr                                                         |
| Sint-Pieters-Leeuw   | Magazijn                 | 1.200 m <sup>2</sup>                                       | € 45/m <sup>2</sup> /jr                                                         |
| Sint-Pieters-Leeuw   | Magazijn + kantoor       | 1.600 m <sup>2</sup> + 300 m <sup>2</sup>                  | € 30/m <sup>2</sup> /jr                                                         |
| Lot                  | Industrieel gebouw       | Op terrein 3.000m <sup>2</sup>                             | € 1.000                                                                         |
| Lot                  | Gebouw voor logistiek    | 22.000 m <sup>2</sup>                                      | € 35/m <sup>2</sup> /jr                                                         |
| Asse (nieuwbouw)     | Magazijn + kantoor       | 1.790 + 124 m <sup>2</sup>                                 | € 53/m <sup>2</sup> /jr                                                         |
| Ternat               | Magazijn                 | 3.500 m <sup>2</sup>                                       | € 40/m <sup>2</sup> /jr                                                         |
| Nijvel               | Opslag                   | Units van 3.000-4.000 m <sup>2</sup>                       | € 40/m <sup>2</sup> /jr                                                         |
| Vorst (nieuwbouw)    | Opslag + kantoor         | 2x 4.500 m <sup>2</sup>                                    | € 55/m <sup>2</sup> /jr (opslag) + € 80/m <sup>2</sup> /jr                      |
| Drogenbos            | Opslag + kantoor         | 6.336 m <sup>2</sup> + 1.584 m <sup>2</sup>                | € 40/m <sup>2</sup> /jr                                                         |

Bron: Websearch (immo-websites)

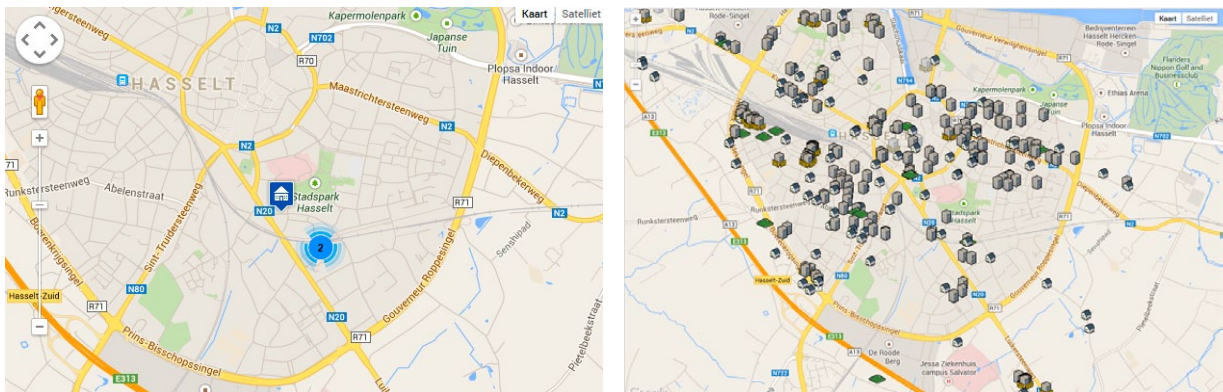
**TIP! Kijk verder dan de prijs.** Om goed voeling te krijgen met het aanbod kan je verder kijken wat ondernemers krijgen voor deze prijs. Zijn de aangeboden ruimtes instapklaar, goed geïsoleerd, goed verlicht of juist donker? Wat met de temperatuurregeling, is er buitenverlichting op het terrein, is het gebouw of het terrein beveiligd?

**TIP! Check makelaars.** De grotere volumes worden typisch in de markt gezet door makelaars, die hier periodiek rapporten over publiceren. U vindt meer informatie op de websites van de makelaars die in uw regio actief zijn. Weet wel dat deze websites echter niet het volledige aanbod omvatten.

Omdat de informatie over bedrijfsvastgoed zo verspreid zit, en het moeilijk is een volledig overzicht te krijgen, zijn er recent enkele initiatieven ontstaan die deze informatie meer willen centraliseren.

- ① Zo werd in 2013 in het kader van de projectoproep "Ondernemingsvriendelijke gemeente" (OVG) een project opgezet, BIZLocator. Dit onderzoekt hoe dit aanbod aan bedrijfspanden beter gemonitord kan worden. BIZLocator wordt een nieuw instrument dat op termijn op de websites van lokale besturen ontsloten kan worden. Het project loopt tot 2015. [www.bizlocator.be](http://www.bizlocator.be).
- ① In Limburg is er de site [www.bedrijfsvastgoedlimburg.be](http://www.bedrijfsvastgoedlimburg.be), een platform dat ontstaan is dankzij de samenwerking tussen CIB Limburg, zelfstandigenorganisatie Unizo Limburg, en het online zoekertjesplatform Hebbes.be van Concentra. Ondertussen is het initiatief ook uitgebreid naar andere Vlaamse regio's via de site [www.bedrijfsvastgoedvlaanderen.be](http://www.bedrijfsvastgoedvlaanderen.be).

Figuur 7: Selectie van bedrijfsruimte die in Hasselt te koop wordt aangeboden



Bron: [www.bedrijfsvastgoedlimburg.be](http://www.bedrijfsvastgoedlimburg.be) en [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)

### WEET OOK WAT ER NIET BESCHIKBAAR IS

Uit de confrontatie van de vragen van de bedrijven en het beschikbare aanbod komen vast tekorten boven. Voor sommige bedrijven zal uw gemeente mogelijk geen geschikt aanbod hebben. Wanneer in de omliggende gemeenten wel een geschikt aanbod is, kan u bedrijven doorverwijzen.

Vindt u het als lokale bestuurder belangrijk om dit type bedrijven ruimte te geven in uw gemeente, dan kan u hierrond beleid gaan uitwerken. Dat kan gaan van het informeren over de noden in de gemeente en het aansporen van private actoren, het intergemeentelijk samenwerkingsverband of de POM om hierop in te spelen, tot het zelf realiseren en aanbieden.

## VOORSPEL DE EVOLUTIES IN DE BOUW

Bij elke goedgekeurde bouwvergunning dient de architect een statistisch formulier in te vullen, waarin wordt gevraagd naar de algemene karakteristieken van het gebouw (oppervlakte, ligging, enzovoort). Die gegevens worden verwerkt in een statistiek. Deze statistiek heeft een voorspellend karakter voor de bouwactiviteit.

Voor niet-residentiële gebouwen verstrekt deze publicatie weinig detailgegevens. Het is echter mogelijk om meer gedetailleerde informatie op te vragen bij het contactpunt voor statistiek van de FOD Economie (info.stat@economie.fgov.be). Zo kan u de evolutie zien (en voorspellen) in het aantal vergunde bedrijfsgebouwen, en ontdekken of er in uw regio relatief meer renovatie van bedrijfsvastgoed voorkomt, dan wel nieuwbouw.

① Statistiek van de bouwvergunningen: [statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/bouw\\_industrie/bouwvergunning](http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/bouw_industrie/bouwvergunning)

Deze statistiek zal de komende jaren (vanaf 2015-2016) naar alle waarschijnlijkheid een wijziging ondergaan, als gevolg van het invoeren van de omgevingsvergunning. Deze vergunning zal aangevraagd moeten worden voor gemengde projecten, waarbij zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning (of -melding) vereist is. De bedoeling is dat beide uiteindelijk tot één vergunning samensmelten.

### 3.4. Zijn de huidige bedrijven tevreden?

U hoeft zich bij de inventarisatie van het aanbod niet te beperken tot een beschrijving van wat er op de markt beschikbaar is. U kan ook nagaan hoe tevreden de huidige gebruikers van bedrijfsterreinen zijn. Op veel terreinen is een ondernemersvereniging actief. Dit is uw eerste aanspreekpunt. Contacten met lokale besturen onderhouden is voor veel van deze verenigingen één van hun werkvelden, zo krijgt u het antwoord op vragen als:

- Is er vraag naar bepaalde types bedrijfsruimte die vandaag ontbreken?
- Is er vraag naar voorzieningen?
- Wat zijn bronnen van hinder voor de bedrijfsvoering?
- Wat verwacht men van de lokale overheid op het vlak van bedrijfshuisvesting?

Op het bedrijvenpark in Malle bijvoorbeeld is een ondernemersvereniging actief. De bedrijven in die vereniging streven samen naar het bevorderen van de kwaliteit, de aantrekkingskracht en de duurzaamheid van het bedrijventerrein. Aandacht gaat niet alleen naar het economische, maar ze houden ook rekening met sociaal-maatschappelijke en ecologische aspecten van een bedrijvenpark.

U kan bedrijven op verschillende manieren bevragen, van informeel polsen (bijvoorbeeld op netwerkevents) tot een meer formele, schriftelijke of online bevraging.

Voorbeelden van dit soort enquêtes zijn:

- ① [www.bedrijventerreinenhelmond.nl/files/media/Enquete%20meting%20bedrijventerreinen%20Helmond.pdf](http://www.bedrijventerreinenhelmond.nl/files/media/Enquete%20meting%20bedrijventerreinen%20Helmond.pdf)
- ① [www.kvk.nl/download/Voorbeeld%20Quickscan\\_tcm14-354022.pdf](http://www.kvk.nl/download/Voorbeeld%20Quickscan_tcm14-354022.pdf)
- ① [www.malle.be/NL/EconomieWerk/Lokaleconomie/Dienstlokaleconomie/tabid/1688/Default.aspx](http://www.malle.be/NL/EconomieWerk/Lokaleconomie/Dienstlokaleconomie/tabid/1688/Default.aspx)

Vaak zijn er bedrijvenverenigingen actief die u mee kunnen helpen om de bedrijven warm te maken, te benaderen en om nadien terug te koppelen over de resultaten. Zo houdt u als lokale bestuurder steeds de vinger aan de pols.

### 3.5. Hoe gebruikt men waterwegen, spoorwegen en luchthaven?

Infrastructuur is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven. Bij een analyse van het aanbod mag de aandacht dan ook niet beperkt blijven tot terreinen of panden, maar evalueert u ook de bereikbaarheid en ontsluiting ervan.

Hoe bereikbaar zijn de bedrijven in uw gemeente (zowel voor het goederenvervoer als voor het personenvervoer van werknemers en bezoekers)? En hoe sluit uw gemeente aan op het Europese netwerk? In dat kader verwijzen we graag naar het trans-Europese Transportnetwerk (TEN-T), een ambitie van de Europese Unie om via een aanpassing van de infrastructuur van verschillende vervoersnetwerken het vervoer tussen de lidstaten te verbeteren.

In sommige gemeenten is een zicht op het goederenvervoer via alternatieve modi zoals water, spoor, pijpleidingen en lucht relevant, om te kunnen inschatten welk soort infrastructuur de ondernemingen nodig hebben.

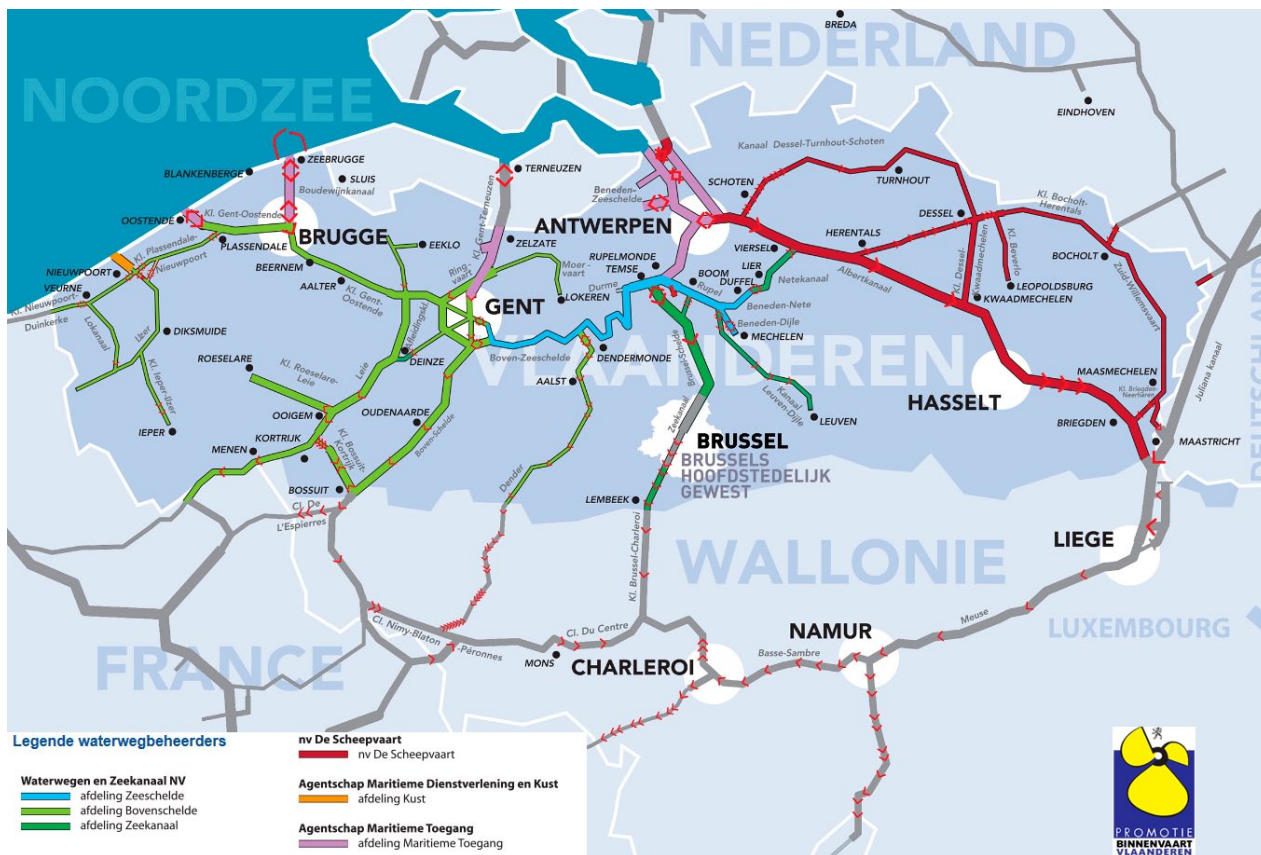
Wat het goederenvervoer over water betreft is de bevaarbaarheid van de waterweg voor verschillende types schepen een sterk bepalende factor, evenals de overslagmogelijkheden. Het type schepen, het soort goederen, de volumes ervan, en de afstand die de goederen gemiddeld afleggen, kan men afleiden uit de statistieken die de waterwegbeheerders opmaken en verspreiden. Ook het volume aan ladingen en lossingen in de gemeente is daar beschikbaar.

① Waterwegen en Zeekanaal: [www.wenz.be/nl/nieuws/publicaties/](http://www.wenz.be/nl/nieuws/publicaties/)

② Nv De Scheepvaart: [www.descheepvaart.be/publicaties.aspx](http://www.descheepvaart.be/publicaties.aspx)



Figuur 8: Het werkingsgebied van de waterwegbeheerders



Bron: Promotie Binnenvaart

Op de website van Promotie Binnenvaart vindt u ook kaartjes met de locaties van de binnenvaartterminals en de nieuwe overslaglocaties.

Hoe belangrijk is het **spoor** voor de bedrijven in uw regio? Maken de bedrijven er gebruik van voor het goederenvervoer? Vandaag zijn er in Vlaanderen spoorterminals voor de overslag van containers in Antwerpen, Genk (haven + Euroterminal), Kortrijk-Rekkem (LAR) en Muizen. Recent werd op het industrieterrein Europark in Lanaken de Albertterminal aangelegd.

Hoe belangrijk de **luchthaven** is voor de bedrijven in uw gemeente is moeilijker uit officiële statistieken te halen. Er zijn wel een aantal studies die onderzoeken hoe ver de impact van de luchthaven reikt.

① [www.lne.be/merdatabank/uploads/merkennis314.pdf](http://www.lne.be/merdatabank/uploads/merkennis314.pdf)

Wanneer u een zicht hebt op de infrastructuur die in uw gemeente of in de omgeving aanwezig is, dan heeft u een goed beeld van de aanbodzijde. Maar weet u ook wat er binnen vijf of tien jaar beschikbaar of nodig zal zijn? In het volgende hoofdstuk wordt duidelijk dat u daar geen glazen bol voor nodig heeft.

## 4. VOORZIE EVOLUTIES IN DE TIJD

Door vraag en aanbod te inventariseren stelde u huidige tekorten of overaanbod vast. En hoewel niemand de toekomst in detail kan voorspellen, is het toch mogelijk bepaalde evoluties aan vraag- en aanbodzijde te voorzien. Het aanpassen van het aanbod vraagt tijd – reken een paar jaar voor een nieuw bedrijventerrein. Wie ruimte wil creëren voor bedrijvigheid blikst dus best vooruit.

### 4.1. Evoluties aan de vraagzijde

De vraag naar bedrijfshuisvesting wijzigt met de jaren. Ze is conjunctuurgevoelig, en de omvang varieert. Maar ook locatievoorkeuren van bedrijven zijn onderhevig aan tendensen. Hieronder geven we wat handvaten mee om die toekomstige evoluties aan de vraagzijde te leren kennen.

**TIP! U bent niet alleen.** Vergeet niet dat ook de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en POM's vooruit willen blikken. Informeer welke informatie hier reeds beschikbaar is, en wat dit voor uw gemeente betekent.

#### KWANTITATIEVE RAMING VAN DE VRAAG

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is het resultaat van, enerzijds de vraag vanwege groeiende bedrijven en starters, en anderzijds het terug beschikbaar zijn van ruimte bij krimpende bedrijven of stopzettingen.

U kan de toekomstige vraag naar bedrijfshuisvesting met verschillende methodes berekenen. De meeste methodes zijn gebaseerd op economische groeiprognoses die nadien worden vertaald naar ruimtebehoeften. Een beschrijving van deze methodes, en een berekening van de behoefte aan bedrijventerreinen in Vlaanderen vindt u in een studie van Agentschap Ondernemen: 'Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest'.

#### HET GEVAAR VAN EEN RAMING

Een inschatting van behoeftes is gebaseerd op hypothesen. Het gevaar van een te lage inschatting is dat er te weinig terreinen worden ontwikkeld. En een dergelijk tekort is niet makkelijk op te vangen, gezien de lange doorlooptijd van zo'n proces.

Een te hoge inschatting leidt dan weer tot een overaanbod aan terreinen, met te lage grondprijzen, onzorgvuldig ruimtegebruik en leegstand (voor monofunctionele gebouwen) tot gevolg. Gefaseerd ontwikkelen is dan de boodschap.

De behoefte aan bedrijfsvastgoed (magazijnen, kantoren, ...) wordt vandaag vooral op basis van de marktdynamiek ingeschat. Het vastgoedsegment is – meer dan de markt voor bedrijfsgronden – een vraaggedreven segment waar private actoren actief zijn. Deze marktpartijen maken een eigen inschatting van het vraagriscio en andere geplande ontwikkelingen. Het bouwproces heeft een kortere doorlooptijd dan bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zodat ze sneller op de vraag kunnen inspelen.

Toch ligt ook hier een rol voor de gemeente weggelegd. Transparantie over geplande ontwikkelingen stelt marktpartijen beter in staat de marktrisico's in te schatten.

① Studie "Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest", deel 1 (analyserapport) en deel 2 (eindrapport): [www.bedrijventerreinenvlaanderen.be](http://www.bedrijventerreinenvlaanderen.be).



## KWALITATIEVE ASPECTEN VAN DE VRAAG

De vraag naar bedrijfsruimte verschilt niet alleen qua omvang van de kavels, maar is ook onderhevig aan trends. Voor wat de omvang van de kavels betreft, zien we twee uiteenlopende evoluties.

Zo is er enerzijds de schaalvergroting binnen de logistieke sector, waar er vraag is naar extreem grote en goed ontsloten terreinen voor internationale distributiecentra. Er zijn maar weinig terreinen waar dit soort activiteiten een plaats kunnen krijgen.

Anderzijds is Vlaanderen een regio met heel wat kmo-activiteit. Gemiddeld telt een vestiging in Vlaanderen elf werknemers. Kmo's staan in voor een groeiend aandeel van de tewerkstelling, en dat vertaalt zich in een toenemende vraag naar kleine kavels en panden.

Door trends als internationalisering en globalisering moeten bedrijven inspelen op een snellere openvolging van economische en technologische ontwikkelingen. Ze moeten snel kunnen uitbreiden, hun faciliteiten aanpassen of zich zelfs snel verplaatsen. De markt voor bedrijfsruimten in plaats van voor terreinen is hierdoor meer en meer in opmars. Bij de gebouwen zie je evoluties van monofunctionaliteit naar multifunctionaliteit: gebouwen zijn niet langer op maat van één specifieke onderneming, maar moeten flexibel aanpasbaar zijn. Ook de uniformisatie van processen en de verdienstelijking van de economie dragen bij tot die evolutie.

Een andere belangrijke trend is die van functiemenging. Bedrijven zijn moeilijker in hokjes onder te brengen, want ze oefenen een combinatie van activiteiten uit. Dit botst meer en meer met de geldende stedenbouwkundige voorschriften of uitgiftevoorwaarden op sommige bedrijventerreinen.

Door voeling te houden met wat er bij de bedrijven speelt, en hoe dit een impact heeft op hun ruimtevraag, kan je een huisvestingsbeleid voeren dat aangepast is aan de huidige en toekomstige noden. Denk aan de omvang van de bedrijfsruimtes, de kenmerken en het soort verwerking (koop/huur/erfpacht). Ga het gesprek aan met bedrijven en informeer u bij makelaars in bedrijfstvastgoed om mee te zijn met de meest recente evoluties.

## 4.2. Evoluties aan de aanbodzijde

Belangrijk voor een lokaal bestuur is om te weten of er aan de aanbodzijde belangrijke projecten in de pijplijn zitten. De geplande ontwikkeling van een bedrijventerrein, de reconversie van een verlaten bedrijfsgebouw, de bouw van een nieuw kantorencomplex, enzovoort hebben uiteraard een impact op de bedrijfshuisvestingssituatie in uw gemeente. Ook geplande grootschalige infrastructuurprojecten kunnen een hefboom zijn om bepaalde problemen aan te pakken. Vraag uw collega's stedenbouw/ruimtelijke ordening/mobiliteit/openbare werken welke projecten er in de pijplijn zitten. Oren en ogen openhouden is de boodschap.

Nu komt het erop aan de verzamelde informatie over verleden, heden en toekomst, en over vraag en aanbod te bundelen. Een handige manier om het overzicht te behouden is een SWOT-analyse.

## 5. BUNDEL DE INFORMATIE EN MAAK EEN SWOT VAN UW GEMEENTE

De voorgaande hoofdstukken toonden aan hoe u een doorlichting kunt maken van de bestaande situatie. Hoe grondig u die doorlichting uitvoert, is afhankelijk van de aanwezige informatie binnen de gemeente, de relevantie van specifieke topics, en de tijd die u hieraan kan besteden. Met deze verzamelde informatie kan u gaan rapporteren.

Een mogelijke rapporteringsvorm is vertrekken van de verschillende types bedrijvigheid (klassieke industrie, grote logistiek, kleinere opslag, kantoren met loketfunctie, kleinere kantoren, ...). U trekt vervolgens conclusies vanuit de analyse van de beleidscontext, het huidig economisch belang van die sector in uw gemeente, de groeivoorzichten, het aanbod aan huisvesting voor deze bedrijven in uw gemeente, en eventuele knelpunten tussen vraag en aanbod.

Dit resulteert bijvoorbeeld in volgend overzicht:

| Type bedrijvigheid | Beleidsprioriteit?                                                                                              | Huidig economisch belang                                              | Groeivoorzichten                                                                              | Aanbod voor deze sector                                                                                                                                    | Conclusie                                                                                |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| O&O-activiteit     | Speerpunt voor de provincie. Ook belangrijk geacht door de gemeente. Bestaande bedrijven wil gemeente behouden. | Vandaag beperkt aantal bedrijven actief in deze sector in gemeente x. | Groeiprognose van x% volgens Federaal Planbureau. Jaarlijks x nieuwe starters in deze sector. | Grotere bedrijven met O&O kunnen zich vestigen op bedrijventerrein x waar nog kavels beschikbaar zijn. Vandaag geen ruimte te huur voor kleinere starters. | Onvoldoende ruimte voor kleinere starters in de gemeente. Wel aanbod in de buurgemeente. |
| Logistiek          | Speerpunt voor de provincie.                                                                                    | Beperkte tewerkstelling, maar wel stuwende rol voor andere sectoren.  | Groei van x% verwacht, vooral bij bestaande bedrijven.                                        | Vandaag geen uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande logistieke bedrijven in de gemeente. Geen aanbod aan erg grote kavels.                            | Mismatch vraag en aanbod in een sector die beleidsmatig wel een prioriteit is.           |
| ...                |                                                                                                                 |                                                                       |                                                                                               |                                                                                                                                                            |                                                                                          |

### VOORBEELD

Een multinational beslist om een vestiging te sluiten (dit is een externe factor waarop het gemeentebestuur geen impact heeft). 160 arbeidsplaatsen gaan verloren en zo'n 60 hectare bedrijfsgronden en bedrijventerreinen worden op inactief geplaatst. Het bestuur heeft evenwel een aantal interne sterktes: uit een intense netwerking en samenwerking van de dienst lokale economie met de lokale ondernemers in combinatie met een duidelijke ruimtelijke visie binnen het bestuur, blijkt al vlug dat deze site een ideale gelegenheid is om ruimte te geven aan volumineuze kleinhandel en een randparking. Ook ruimte creëren voor de ontwikkeling van bijkomende gronden voor ambachtelijke activiteiten (hergebruik van (rest)gronden) en de renovatie en herbestemming van de oude bedrijfsgebouwen tot een bedrijventercentrum, is mogelijk. Zo werkt de gemeente meteen de interne zwakte 'beperkt aanbod inzake bedrijfsomhaalinfrastructuur' weg.

Vanuit die analyse van types bedrijven of sectoren, kan de informatie verder gebundeld worden tot een SWOT van de bedrijfshuisvestingssituatie in de gemeente. SWOT staat voor Strengths (sterktes), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (Kansen) en Threats (bedreigingen).

Sterktes en zwaktes focussen op de kenmerken van de gemeente op het vlak van bedrijfshuisvesting: waarin onderscheidt de gemeente zich van andere locaties? Kansen en bedreigingen zijn ontwikkelingen, gebeurtenissen en marktrends die de bedrijfshuisvesting in uw gemeente kunnen beïnvloeden. In bepaalde gevallen kan men een bedreiging ombuigen tot een kans door een interne sterkte uit te spelen.

De SWOT sluit de fase van de situatieschets af, en geeft het kader waarbinnen het beleid kan worden uitgetekend, en concrete acties worden uitgewerkt.

**TIP! Maak SWOT gedragen.** De opmaak van een SWOT is een belangrijk moment, want dit vormt de basis voor de keuze van de beleidslijnen. Net daarom is het essentieel dat de SWOT voldoende gedragen wordt door alle belanghebbenden. Maak van de SWOT-oefening een interactief proces waarbij de sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen steeds worden verfijnd of aangepast, en er overeenstemming groeit over wat nu essentieel is.

## 5.1. Sterktes / Zwaktes

U kan de sterktes en zwaktes van de bedrijfshuisvesting in uw gemeente analyseren op basis van de topics die we suggereren in onderstaand lijst. Deze is niet noodzakelijk volledig.

Mogelijke sterktes en zwaktes in uw gemeente

- Ligging
  - centrale of meer perifere ligging in Vlaanderen
  - ligging ten opzichte van de belangrijkste bevolkingsconcentraties
  - dichtbij/ver van economische concentraties of clusters
  - nabij toeleveranciers
  - kennisinstellingen, zorginstellingen en dergelijke in de buurt
- Vestigingsklimaat
  - goede combinatie wonen/werken mogelijk
  - aanwezigheid geschoolde arbeidskrachten
  - bereikbaar voor pendelaars
  - hoe zit het met veiligheid in de zone
  - is het mogelijk om de nodige vergunningen te krijgen
- Mobiliteit en bereikbaarheid
  - ontsluiting via de weg, spoor, water, lucht en aantakking op vervoersassen
  - bereikbaarheid openbaar vervoer (trein, bus)
  - overslaglocaties in de omgeving
  - mate van congestie
  - parkeermogelijkheden of knelpunten
- Type bedrijvigheid
  - veel internationale bedrijven in de gemeente of relatief veel kmo's
  - veel of weinig beeldbepalende bedrijven of bedrijven die een trekkersrol opnemen
  - sterke cluster van business-to-business activiteiten (B2B), of van consumentgerichte bedrijven (B2C)
  - bedrijven die hinder veroorzaken
  - zonevreemde bedrijven
- Aanbod bedrijfsruimte en percelen
  - is er voldoende aanbod
  - is dit aanbod duur/goedkoop
  - wat is het kwaliteitsniveau ervan
  - bereikbaarheid met de wagen, openbaar vervoer

- is er leegstand
- wat zijn de reconversiemogelijkheden van verouderde terreinen
- versnipperde of geconcentreerde eigendomsstructuur van strategische percelen/panden
- is er afwijkend gebruik van bedrijventerreinen
- Voorzieningen
  - zijn er voorzieningen aanwezig die aantrekkelijk zijn voor bedrijven, zoals tankstation, carwash, diensten op het vlak van bedrijfsvoering, vergaderfaciliteiten, hotel, enzovoort
- Andere
  - dienstverlening van de gemeente
  - is er sprake van initiatieven tot samenwerking tussen ondernemers
  - aanwezigheid van een ondernemersvereniging
  - ...

Sommige sterktes en zwaktes zijn een vast gegeven. De ligging van een perceel bijvoorbeeld kan u moeilijk veranderen. Andere sterktes of zwaktes kan u met een aangepast bedrijfshuisvestingsbeleid versterken of aanpakken. Denk maar aan verdringing, leegstand en verrommeling.

## 5.2. Kansen en bedreigingen

Terwijl sterktes en zwaktes eigen zijn aan de interne bedrijfshuisvestingssituatie van een gemeente, zijn kansen en bedreigingen meer externe ontwikkelingen. Die kunnen uiteraard een impact hebben op de bedrijvigheid in uw gemeente. Kansen en bedreigingen hebben te maken met:

- Het algemeen economisch klimaat (economische groei of crisis)

**Voorbeeld:** de laatste jaren is er beperkte economische groei, waarbij de tewerkstelling bij de klassieke industriële bedrijven in de gemeente daalt en een aantal bedrijven krimpen of hun deuren sluiten. Dit kan een kans bieden (ruimte die vrijkomt voor nieuwe bedrijvigheid), maar ook een bedreiging vormen (leegstaande verouderde panden die voor een negatief imago zorgen, terreinen die niet op de markt komen omdat bedrijven hopen op betere tijden).

- Bedrijventerreinontwikkelingen of vastgoedprojecten in naburige gemeenten, reconversieprojecten

**Voorbeeld:** de buurgemeente voorziet de ontwikkeling van een bedrijventerrein gericht op logistieke bedrijven met grote kavels. Dit kan een kans omvatten voor de gemeente die grotere bedrijven kan doorverwijzen en op het eigen grondgebied een complementair aanbod kan aanbieden. Dit kan ook een bedreiging vormen als de gemeente zelf ook logistieke bedrijven wil aantrekken, en er een prijsconcurrentie optreedt, waarbij gronden te goedkoop worden verkocht.

- Tendensen op het vlak van logistiek, stapeling, e-commerce ... met impact op ruimtebehoeften en locatievoorkeuren

**Voorbeeld:** gezien de evolutie van vervoers- en opslagkosten en de uitbreiding van het assortiment kiest een onderneming er niet langer voor om met vijf opslaglocaties te werken, maar met één centraal distributiecentrum dat alle verkooppunten in Vlaanderen bedient. Dit vormt een kans voor die gemeenten die een centrale ligging in Vlaanderen en een vlotte aansluiting op de belangrijkste verkeersassen aanbieden. Door uitbreiding van het gamma beslissen sommige verkooppunten om in hun winkels niet meer het volledige aanbod te stockeren, waardoor de ruimtebehoefte daalt. Het verkooppunt evolueert naar een afhaalpunt.

- Beleidskeuzes inzake subsidiëring, infrastructuurprojecten, enzovoort ...

**Voorbeeld:** Agentschap Ondernemen subsidieert de aanleg van onrendabele bedrijventerreinen. Dit is een kans voor projecten die zonder steun moeilijk gerealiseerd worden. In gemeente wordt de riolering op het bedrijventerrein vernieuwd. Dit vormt een bedreiging als het de bedrijven te lang moeilijk bereikbaar maakt, al is het ook een kans als de kwaliteit van het openbaar domein en de uitstraling van het terrein verhoogt.

- Technologische ontwikkelingen met impact op vervoerswijze, zodat bijvoorbeeld overslag van water naar weg vlotter loopt, of kleinere schepen meer rendabel zijn
- Mobiliteitsaspecten (congestie, bereikbaarheid, ontsluiting, openbaar vervoer)

Het is aan u als lokale bestuurder om kansen te grijpen en uw sterktes in te zetten om bedreigingen af te slaan. Nu u een uitgebreide inventaris hebt gemaakt van de bedrijvigheid in uw gemeente, bent u klaar om een beleid met pit uit te werken. In de volgende module leest u welke ingrediënten daarvoor nodig zijn.



# 2

## MODULE 2: NAAR EEN VISIE OP BEDRIJFSHUISVESTING



## 1. PRIORITEITSBEPALING

Als gemeentebestuur kan u best de prioriteiten voor uw bedrijfshuisvestingsbeleid bepalen op basis van een door u gemaakte SWOT. Een aantal van deze sterktes/zwaktes daarin zijn een gegeven (zoals ligging bv.), maar de overige parameters kan u mits een aangepast bedrijfshuisvestingsbeleid aanpakken en zelfs versterken, zodat u de kansen op een succesvol beleid daardoor aanzienlijk vergroot.

Omdat elke gemeente nu eenmaal zijn eigen beleid moet uitstippelen, bieden we u een staalkaart aan met thema's die daarbij van nut kunnen zijn. Zo kan u voor uw gemeente een lange en korte termijnplanning maken via een doordachte selectie van te ondernemen acties.

Elke gemeente kan bovendien in deze staalkaart, verder in de tekst keuzemenu's aan acties genoemd, haar eigen ambities bepalen op basis van beleidsvoorkeuren én beschikbare middelen. Elk balkje vertegenwoordigt een thema dat zijn plaats krijgt in het door uw lokaal bestuur uit te stippelen bedrijfshuisvestingsbeleid en voor elk balkje kan u als gemeentebestuur meer of minder sterk inzetten op een welbepaald thema. Daarvoor gebruikt u de dan gele cirkels.

Het geheel van de balkjes geeft u uiteindelijk een goed overzicht van uw visie en ambitieniveau rond de uitwerking van uw bedrijfshuisvestingsbeleid. Ook politieke keuzes moeten een plaats krijgen in dit beslissingsproces, zodat het evident is om het College van Burgemeester en Schepenen nauw bij deze keuzes te betrekken.

### 1.1. Meer vraaggestuurd en gecontroleerd bedrijfshuisvestingsbeleid

Bij de planning van een - hopelijk succesvol - bedrijfshuisvestingsbeleid is het aangewezen dat uw gemeente meer rekening houdt met de noden en wensen van de bedrijven. Voorbij zijn de tijden dat een gemeente het zich nog kon permitteren een doorslagje te maken van vroeger opgezette projecten.

Voor uw gemeente is het echter geen sinecure om zicht te krijgen op alle specifieke vragen van allerlei soorten bedrijven die zich op één van uw terreinen willen vestigen. Bedrijven gaan bovendien via diverse kanalen (RESOC, intergemeentelijk samenwerkingsverband, VOKA, Agentschap Ondernemen, POM of makelaars) op zoek naar ruimte, zodat het moeilijk is om tijdig een duidelijk beeld te krijgen van hun vele en soms complexe vragen.

Een aantal gemeenten probeert daarom reeds de vragen van bedrijven naar huisvesting centraal te registreren. In Antwerpen en Gent werken de verantwoordelijke diensten met een vraagregistratieformulier. Dit formulier zorgt niet alleen voor eenduidige identificatie via het ondernemingsnummer maar eveneens voor een pragmatische aanpak van alle gestelde vragen, gaande van theoretische ramingen zoals bv. tewerkstellingsprognoses tot historische verkopen.

Door een goed zicht te krijgen op de vragen van bedrijven (zowel in omvang als naar vereisten t.a.v. hun locatie) kan u een aanbod voorzien dat marktconform is.

Aangezien de ontwikkeling van een bedrijventerrein gemiddeld 6 jaar duurt, is het een uitdaging om op al deze klantgerichte vragen in te spelen, en bovendien wenselijk om de vinger aan de pols te houden door toekomstige economische evoluties blijvend in kaart te proberen brengen.



Zo kan u vaker vermijden dat er een overaanbod ontstaat van verouderende locaties, en een tekort aan moderne.

Het inschatten van de markt vraag plant u afhankelijk van uw ambitieniveau en de beschikbare middelen in uw gemeente. U kan er ook aan denken om hierbij samen te werken met andere gemeenten of overkoepelende organen. Bij zulk een vraaggestuurd beleid moeten alle besturen er zich goed van bewust zijn dat ze niet voor elk type bedrijf ruimte kunnen aanbieden. Zinvoller is het binnen een ruimere regio afstemming te organiseren, bijvoorbeeld op het niveau van de RESOC's.

Een eerste mogelijke piste om informatie te verkrijgen over de specifieke en veranderende vragen van bedrijven loopt via de reeds gevestigde bedrijven in uw gemeente. Dat kan u formeel doen, maar ook formeel door schriftelijke en/of online bevestigingen en dit eventueel via bemiddeling van bedrijvenverenigingen.

Zo krijgt u meer info over de kwalitatieve noden van de huidige bedrijven zoals de vraag naar bepaalde types bedrijfsruimte en/of voorzieningen. Wil u ook kwantitatieve gegevens uit een bevraging, hou er dan rekening mee dat deze cijfers een overschatting kunnen zijn van de reële vraag.

Een vraag naar ruimte kan natuurlijk ook van bedrijven buiten de gemeente komen. Ook al is deze opgave moeilijker, toch zijn er verschillende hulpmiddelen voor uw gemeente om een antwoord te kunnen geven op zowel de kwantitatieve als kwalitatieve vragen.

Voor het bepalen van de omvang van vragen die de kwantitatieve evolutie betreffen, zijn in de loop der jaren verschillende methodes ontwikkeld.

De meest betrouwbare resultaten volgen uit berekeningen die zich baseren op economische indicatoren. Het meest frequent worden tewerkstellingscijfers gebruikt omdat deze data (per vestiging én op gemeentelijk niveau) het makkelijkst beschikbaar zijn. Let hierbij wel op: een groei in tewerkstelling betekent zeker niet zomaar éézelfde groei in ruimte vraag.

Verder kunnen 'historische uitgiften' als ondersteuning worden gebruikt. 'Historische uitgiften' omvatten alle transacties en verhuisbewegingen van bedrijven, waarbij die laatste niet alleen een vraag maar ook een aanbod scheppen. Wanneer er in het verleden al tekorten waren in de regio, dan zal deze methode de echte vraag in de regio blijven onderschatten.

Voor meer informatie over mogelijke methodes verwijzen we naar de studie - gemaakt in opdracht van Agentschap Ondernemen - 'Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het

#### LOCATIEAANVRAAG - REGISTRATIE AAN DE VRAAGZIJDE

*Identificatie van de vraagsteller via contactinfo en desgevallend ondernemingsnummer*

U bent op zoek naar:

**Status** (meer keuzes zijn mogelijk):

- Te koop
- Te huur

**Type bedrijfsvastgoed** (meer keuzes zijn mogelijk):

- Bedrijfsgrond
- Industrieel gebouw/atelier
- Logistiek gebouw/magazijn/opslagruimte
- Horecapand
- Winkel
- Kantoor
- In bedrijventercentrum
- Andere - specificeer: ....

**De oppervlakte die u nodig heeft, bedraagt ongeveer** (vul cijfer in):

- Perceelgrootte: Van ..... m<sup>2</sup> tot ..... m<sup>2</sup>
- Bebouwde oppervlakte: Van ..... m<sup>2</sup> tot ..... m<sup>2</sup>
- Prijs: Van ..... € tot ..... €

**In welke regio zoekt u?**

- Keuze tussen 5 provincies
- Daarin keuze tussen de verschillende arrondissementen
- Daarin keuze tussen deelnemende steden, gemeenten én deelgemeenten. Bij voorkeur ook op kaart aanduiden, met mogelijkheid in een straal van 10, 20 of meer km rondom een bepaalde gemeente (cfr. [www.bedrijfsvastgoedlimburg.be](http://www.bedrijfsvastgoedlimburg.be)).

**Voor welke activiteit zoekt u deze locatie?**

- productie, meer bepaald: ....
- logistiek/transport/opslag, meer bepaald: .....
- handel, meer bepaald:.....
- diensten, meer bepaald: ....
- andere, meer bepaald: ....

**Welke termijn?**

- Om de locatie te gebruiken binnen enkele maanden
- Om de locatie te gebruiken op termijn van één jaar
- Om de locatie te gebruiken op termijn van langer dan een jaar

**Waarom zoekt u een locatie?**

De reden dat u op zoek bent naar een bedrijfsruimte is de volgende (meer keuzes mogelijk):

- Nieuw bedrijf
- Bijkomende vestiging van een bestaand bedrijf
- Herlocalisatie omwille van verbetering, verklaar: ...
- Herlocalisatie omwille van ruimtetekort, verklaar: ...
- Herlocalisatie omwille van dwingende redenen, verklaar: ...

Vlaams Gewest' en ook naar Module 1 van deze leidraad. Een combinatie van deze methoden blijkt in de praktijk de betrouwbaarheid van de resultaten te verhogen.

De inschatting van de vraag mag u zeker niet beperken tot het kwantificeren van de vraag. Een goed inzicht in wat bedrijven echt nodig hebben en waar de knelpunten zitten, is minstens even belangrijk. Wanneer er een onevenwicht ontstaat tussen vraag en aanbod, m.a.w. als sommige bedrijven geen geschikte huisvesting vinden, dan kan u daar als gemeente op verschillende manieren op inspelen.

Zo kan het zijn dat er wel een aanbod is, maar dat er beperkende randvoorwaarden zijn. Zo zijn er terreinen waar te hoge tewerkstellingsnormen of voorschriften inzake de toegelaten activiteiten een aantal bedrijven uitsluiten. Een kritische reflectie op de geldende voorschriften is dan een eerste noodzakelijke stap.

U kan er in uw gemeente ook werk van maken om alle huidige leegstaande panden op te lijsten. Het is best mogelijk dat deze leegstaande gebouwen, mits eventuele aanpassingen, kunnen inspelen op een vraag van bedrijven. Op welke manier brengt u dit mogelijke aanbod in lijn met de verwachtingen van de bedrijven?

Aangezien het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen gemiddeld 6 jaar vergt, heeft u er als gemeente ook baat bij om te anticiperen op toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve vragen. Het aanleggen van een buffer of een ijzeren voorraad is in dat opzicht de te volgen weg. Enerzijds kan u deze buffer invullen met instapklare, bouwrijpe terreinen, anderzijds door bedrijventerreinen te bestemmen zonder ze voorlopig te ontwikkelen. Zo benadert u deze buffer als een dynamisch gegeven dat u kan toetsen aan de toekomstige vraag en het huidige aanbod.

Als uit onderzoek blijkt dat er inderdaad een behoefte ontstaat aan extra bedrijfsruimte, dan kan u als lokaal bestuur hierbij verschillende rollen spelen. U hoeft niet altijd zelf terreinen te gaan ontwikkelen of bedrijfsgebouwen te verhuren. U kan daarvoor ook andere actoren warm maken. Informeer ontwikkelaars over de vragen die leven in uw gemeente en geef daarbij aan wat u als lokale bestuurder belangrijk vindt. Onderzoek verder wat het intergemeentelijk samenwerkingsverband of de POM voor u kan doen. Bij deze partners vindt u de nodige expertise om daadwerkelijk bedrijfshuisvesting te realiseren waarbij u als gemeente mee kunt sturen wat het soort bedrijfsruimte, de omvang en de locatie betreft.

#### GOOD PRACTICES

De Intercommunale Leiedal stelt expliciet in haar beleidsplan 2014-2018 te willen innoveren in haar prospectie en aanbod. Deze intercommunale zal de komende jaren onderzoeken of, hoe en met welke partners zij ook andere vormen van uitgifte zoals verhuring, erfpachten, opstal,.. dient te implementeren om in te spelen op de veranderende vragen vanuit het ondernemersleven. Door het versterken van de band tussen Leiedal, haar lokale besturen en de ondernemerswereld is er een streven naar het in kaart brengen van de reële vragen en behoeftes.

#### Een keuzemenu aan acties

Wanneer uw gemeente een vraaggestuurd beleid wil voeren, dan heeft ze nog een aantal opties betreffende de rol die ze hierbij zelf wil en kan spelen. Er is dan ook een scala aan acties mogelijk, waarbij u doorheen de tijd ook uw rol kan wijzigen. Mogelijke acties zijn onder andere:

- Informeel contact met bedrijven via o.a. netwerkevents
- Actief contact met bedrijven/bedrijvenverenigingen via dialoog
- Formele schriftelijke en/of online bevraging van de bedrijven
- Centrale registratie van vragen m.b.t. bedrijfshuisvesting
- Kwantitatieve analyse van de marktvraag
- Anticipatie op toekomstige vraag door ontwikkeling van een buffer

### Meer weten?

- ① SenterNovem (2005), Naar een vraaggestuurd bedrijventerreinenbeleid: concrete handvatten voor een succesvol vraaggestuurd bedrijventerreinenbeleid: [www.quickscanbedrijventerreinen.nl/upload/File/vraaggestuurd\\_bedr.pdf](http://www.quickscanbedrijventerreinen.nl/upload/File/vraaggestuurd_bedr.pdf)
- ① Beleidsplan Leiedal: [www.leiedal.be/sites/leiedal/files/media/20131001\\_beleidsplan2014-2019nota\\_0.pdf](http://www.leiedal.be/sites/leiedal/files/media/20131001_beleidsplan2014-2019nota_0.pdf)
- ① Studie "Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest", deel 1 (analyserapport) en deel 2 (eindrapport): [www.bedrijventerreinenvlaanderen.be](http://www.bedrijventerreinenvlaanderen.be)

## 1.2. Visie op (niet-)verweefbaarheid van economische activiteiten

De markt voor bedrijfshuisvesting kent heel wat dynamiek. Er zijn vragen naar ruimte voor starters, naar uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven, maar tegelijk komt er ook ruimte weer beschikbaar, wanneer bedrijven verhuizen of hun activiteiten stoppen.

Sommige economische activiteiten vestigen zich op een bedrijventerrein, andere zijn verspreid in woongebied, op een al dan niet paars ingekleurde locatie. Vaak gaat het hierbij om kleinere kmo's maar ook grotere historisch gegroeide bedrijven vinden we wel terug in woongebied. Recentelijk is er een duidelijke trend waarbij economische bedrijvigheid van grotere bedrijven maar steeds vaker ook kmo's naar bedrijventerreinen (gedwongen) opschuift.

Volgens de meest recente data zouden vandaag 39.459 bedrijven met een economische functie op een bedrijventerrein gelegen zijn. Plaatsen we dit cijfer naast de 159.356 bedrijven die opgenomen zijn in de rsz databank dan moeten we besluiten dat we slechts een kwart van de totale bedrijfsvestigingen in Vlaanderen kunnen terugvinden op een bedrijventerrein. Deze cijfers verkregen we via het 'GIS Bedrijventerrein', een databank die per gebruik perceel op bedrijventerreinen de bezetting weergeeft. Uw gemeente kan dit 'GIS Bedrijventerrein' bij het Agentschap Ondernemen opvragen.

Traditioneel waren bedrijventerreinen bedoeld om hinderlijke activiteiten uit woongebied te weren. Door technologische evoluties is deze mate van hinder zoals geur, lawaai of stof echter sterk gereduceerd, waardoor strikt genomen minder economische activiteiten een locatie op bedrijventerrein vereisen. Maar deze hinder blijft wel de hoofdreden waarom besturen andere activiteiten (zoals karting, ...) meer en meer richting bedrijventerreinen proberen te (ver)drijven.

Aangezien onze economie steeds meer naar een diensteneconomie evolueert, zorgt dit in Vlaanderen voor een sterke verandering in de aard van de economische activiteiten die meer economisch verweefbaar zijn.

En hoewel de gewone economische activiteiten minder hinder veroorzaken dan vroeger, en hierdoor ook meer verweefbaar in woongebied zijn, is de tendens toch eerder omgekeerd. Het verschil in grondprijs tussen woongebied en bedrijventerrein én de afwijzende houding van omwonenden tegenover de ontwikkeling van economische activiteiten (NIMBY), duwen veel bedrijven richting bedrijventerrein.

Bestaande economische activiteiten in woongebied krijgen weinig uitbreidingsmogelijkheden op hun bestaande locatie. En wanneer een bedrijf uit een woongebied vertrekt of zijn activiteit staakt, is het vaak niet evident om de site opnieuw in te vullen met economische activiteiten. Meestal worden deze locaties gewijzigd en aangepast naar woonfunctie, kleinhandel of recrea-

#### GOOD PRACTICES

Stad Mechelen ontwikkelt zijn ondernemershuis (Oh!) op een centrale locatie in de stad. Naast het verkleinen van de gevoelsmatige afstand tussen stadsdiensten en starters, is de locatie van dit ondernemershuis een krachtig signaal voor starters om zich te huisvesten en te doen groeien op een centrale/stedelijke locatie.

Leiedal stelt in haar beleidsplan dat haar werking zich kenmerkt door een veelheid aan geïsoleerde gebieden met bedrijvigheid in stedelijke of gemeentelijke kernen. Via het Kameleon-project, dat gedurende 3 jaar ondersteund wordt door de Vlaamse overheid, willen de gemeenten uit deze regio samen met het intergemeentelijk samenwerkingsverband de ruimtes voor het ondernemen in deze kernen optimaliseren. Daarvoor zullen ze een toekomstvisie ontwikkelen die zich bezighoudt met welke bedrijfsactiviteiten zij in de toekomst kunnen aantrekken op bepaalde locaties en aan welke voorwaarden.

Ook andere heikele punten zoals ondernemers die vaak (te?) snel doorverwezen worden naar bedrijventerreinen of het verzoenen van bedrijfsactiviteiten met woon- of andere functies, komen hierbij aan bod. Hierbij is een goede dienstverlening van de gemeenten aan ondernemers een echte noodzaak.

SPAZIO is een project van VOKA Oost-Vlaanderen dat lokale besturen ondersteunt bij het uitwerken van een coherent bedrijfshuisvestingsbeleid. Binnen dit project kijkt men expliciet naar bedrijfslocaties buiten bedrijventerreinen, waarbij men dan een draaiboek opmaakt op basis waarvan de gemeenten de bedrijfshuisvesting in hun gemeente kunnen analyseren zodat zij hun visie kunnen uitwerken in een actieplan voor de multifunctionele invulling van een zone buiten hun bedrijventerreinen.

tie. Dit gebeurt zowel voor rood ingekleurde zones als bij paarse vlekjes in een woongebied die dan naar rood herbestemd worden. Op die manier wordt verweefbare economische activiteit niet gestimuleerd zodat uw gemeente dan ook een actief beleid zal moeten gaan voeren om net dat te doen. Rood ingekleurde zones staan in principe voor een mix van functies, maar worden te vaak monofunctioneel ingevuld met wonen.

Lokale besturen kunnen dus in de eerste plaats een stimulerende rol gaan spelen via hun vergunningsbeleid, vooral inzake geïsoleerde paarse vlekken. Hiervoor is afstemming wenselijk én nodig tussen de diensten (lokale) economie, ruimtelijke ordening en milieu. U kan dus best als lokale bestuurder een duidelijke visie vormen waarbij, naast het stimuleren van verweven economische activiteiten, ook het type bedrijvigheid gedefinieerd wordt dat u op een bedrijventerrein wenst te situeren aan de hand van toetsingscriteria.

#### Een keuzemenu aan acties

- Afstemming tussen verschillende gemeentelijke diensten (bijv. (lokale) economie, Ruimtelijke Ordening, Milieu, ...)
  - Visievorming naar type bedrijvigheid op en naast de bedrijventerreinen
  - Stimulansen tot verweefbaarheid via vergunningenbeleid
  - Actieve doorverwijzing van bedrijven naar locaties naast bedrijventerreinen
  - Stimulansen voor multifunctionele invullingen
- Actieve ontwikkeling van bedrijfshuisvesting in woongebied

#### Meer weten?

- ④ Studie "Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest", deel 1 (analyserapport) en deel 2 (eindrapport): [www.bedrijventerreinenvlaanderen.be](http://www.bedrijventerreinenvlaanderen.be)
- ④ Spazio project van VOKA Oost-Vlaanderen: [www.voka.be/oost-vlaanderen/diensten/spazio-gemeenten-geven-ruimte-aan-bedrijven/](http://www.voka.be/oost-vlaanderen/diensten/spazio-gemeenten-geven-ruimte-aan-bedrijven/)

### 1.3. Verhoogde kwaliteit bedrijfshuisvesting / vermijden leegloop

Gebrek aan kwaliteit in de huisvesting kan vele nadelen met zich meebrengen. Onvoldoende kwaliteit op bedrijventerreinen kan zich op verschillende vlakken manifesteren. Zo kan het synoniem zijn met weinig kwalitatieve gebouwen, weinig duurzame mobiliteit, onzorgvuldig ruimtegebruik, slordige buitenopslag, ... De tabel onderaan vat een aantal indicatoren samen die wijzen op gebrekkige kwaliteit van werklocaties. Een aantal thema's komen later afzonderlijk aan bod.

Wanneer de huisvesting niet langer voldoet aan de verwachtingen en noden van bedrijven, bestaat de kans dat zij op termijn verhuizen naar een geschiktere locatie. We moeten hier echter enkele kanttekeningen bij maken. De vele studies die de kwaliteit van bedrijfshuisvesting onderzoeken, focussen zich op bedrijventerreinen, hoewel er meer bedrijven naast bedrijventerreinen gevestigd zijn. Deze geven dus zeker geen volledig beeld.

De praktijk leert ons ook dat bedrijven niet snel verhuizen naar een nieuwe kavel, tenzij zij willen uitbreiden of nieuwe investeringen plannen. Het kwaliteitsaspect mag dus evenmin overroepen worden als risico, maar wordt zeker belangrijker naarmate het meer een huur- dan een koopmarkt betreft. Bedrijven die kantoorruimte huren, zullen sneller verhuizen als de huidige locatie niet langer voldoet, en er elders betere ruimte aangeboden wordt.

Tabel 4: Elementen die wijzen op onvoldoende kwaliteit bij bedrijfshuisvesting

| Uitstraling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ontsluiting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verpaupering openbare ruimte</li> <li>• Verpaupering kavels en panden</li> <li>• Oneigenlijk gebruik openbaar gebied</li> <li>• Zwerfvuil/afval</li> <li>• Slechte bewegwijzering</li> <li>• Lelijk aanzicht voorterreinen</li> <li>• Criminaliteit</li> <li>• Sociale onveiligheid</li> <li>• Gebrek aan voorzieningen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Slechte bereikbaarheid</li> <li>• Slechte interne verkeersstructuur</li> <li>• Slechte wegen</li> <li>• Ondergrondse infrastructuur</li> <li>• Ontbreken vervoersmodaliteiten</li> <li>• Te weinig gebruik modaliteiten</li> <li>• Verkeersonveilige situaties</li> <li>• Gebrek aan parkeervoorzieningen</li> <li>• Gebrek aan laad- en losmogelijkheden</li> </ul> |
| Ruimtegebruik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Milieuhygiëne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Braakliggende kavels</li> <li>• Strategische reserves</li> <li>• Inefficiënte verkaveling</li> <li>• Leegstand</li> <li>• Gebrek aan uitbreidingsruimte</li> </ul>                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodemvervuiling</li> <li>• Geluidsoverlast</li> <li>• Luchtvervuiling</li> <li>• Stank</li> <li>• Stofoverlast</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            |

Als gemeente kan u op verschillende manieren ingrijpen om de kwaliteit van de bedrijfshuisvesting te bewaken of zelfs te verhogen om leegloop tegen te gaan. Ook hier is de eerste stap de identificatie van problemen en knelpunten. Via gesprekken, netwerkevents en (in)formele contacten met bedrijven(verenigingen) kan u makkelijk de vinger aan de pols houden en snel inspelen op problemen. Aangezien een veelheid aan thema's de kwaliteit van de bedrijfshuisvesting bepaalt, zijn er ook verschillende instrumenten die uw gemeente kan gebruiken om hierop in te spelen.

Wanneer bedrijven uitbreiden of een nieuwe locatie betrekken, kan u via de stedenbouwkundige vergunning ook sturen op kwaliteit. Kleine ingrepen aan het bouwplan kunnen soms een grote meerwaarde brengen op het vlak van uitstraling. Suggesties om de buitenopslag bv. niet vooraan, maar achteraan het terrein te situeren, of de buitenopslag af te schermen met een haag kunnen werkelijk het verschil maken. Ook materiaalgebruik voor bv. verharding en de groenaanleg kunnen eveneens kwaliteitsverhogend werken.

Wanneer uw gemeente een stap verder wil gaan, dan kan ze ook overwegen om zelf een beeldkwaliteitsplan op te stellen, of dit te laten opmaken door een ontwikkelaar. Hierin kunnen aspecten zoals materiaalkeuze gestimuleerd worden. Dit beeldkwaliteitsplan heeft geen juridische waarde, maar is een visiedocument dat een houvast biedt bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen in het gebied.

#### GOOD PRACTICES

In Lommel maakt men een beeldkwaliteitsplan op naar aanleiding van de realisatie van het bedrijventerrein Kristalpark III, een hoogwaardig ecologisch bedrijventerrein. In dit plan werkt men de visie uit die voor elk van de deelgebieden aangeeft waar de gemeente naar toe wil en wat voor ontwikkelingen er mogelijk zijn. Tenslotte bevat het ook de vertaling van deze visie naar de bestaande bedrijventerreinen en industriegebieden (Kristalpark I en II, Balendijk) en een aftoetsing van de reeds bestaande regelgeving voor deze zones.

In Dilsen-Stokkem streeft het bestuur voor het IQ Park naar een representatieve bebouwing die het bedrijventerrein een gezicht moet geven naar het kanaal. De groep Houben-Thijs die het terrein wil ontwikkelen, kiest ervoor om een beeldkwaliteitsplan op te maken voor de site.

Bovendien kan u als lokale bestuurder ook individuele bedrijven vrijblijvend op hun eigen verantwoordelijkheid wijzen en hen suggesties doen om de uitstraling van hun eigen kavel te verbeteren.

**Ontsluiting** is voor vele bedrijven een cruciale vestigingsfactor én kwaliteitsaspect. Ook hier kan u als gemeente een belangrijke rol spelen. Zo kan u gesprekken aangaan met onder andere De Lijn en NMBS met als doel het optimaliseren van de bereikbaarheid van deze bedrijven of met het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met de wegontsluiting. Meer ingrijpende maatregelen zoals het uitvoeren van grotere infrastructuurwerken is uiteraard een andere piste die nodig blijkt als de verkeers(infra)structuur niet voldoet aan de vereisten.

#### GOOD PRACTICES

In Gent laat de stad voor het bedrijventerrein 'Wiedauwkaai - Wondelgemse Meersen' een studie uitvoeren naar de mogelijkheden voor herinrichting en heropwaardering van het gebied. Door een voorheen ongestructureerde ontwikkeling oogt het geheel van 115 ha slordig en kent het geen duidelijke profilering. Via een aantal ingrepen werkt de Stad intussen aan een duurzamer, zorgvuldiger en beter geprofileerd bedrijventerrein. Instrumenten die zij hierbij inzetten zijn fiscale heffingen op leegstand en ongebruikte terreinen, aanleg van nieuwe ontsluitingswegen en een herstructurering van een aantal percelen. Belangrijk is vooral dat er in 2009 op initiatief van de Stad en het AGSOB een brownfieldconvenant wordt afgesloten met de Vlaamse Overheid voor de herinrichting van het hele gebied. Binnen het convenant wordt voorzien in ontwikkelen van ontsluitingswegen, sanering en bouwrijp maken van percelen, aanleg van een groenzone, verwerving van extra gronden

In Maasmechelen beslist het stadsbestuur dat het bedrijventerrein 'Oude Bunders' aan een herinrichting toe is, gezien de verouderde indeling en rommelig ruimtegebruik. Daarvoor laat de gemeente een studie uitvoeren naar de mogelijkheden voor een herstructurering van het terrein. Vanuit deze studie stelt men een afwegingskader op waarbij op basis van een groot aantal criteria op vlak van ruimte, mobiliteit en economie kan beslist worden om een bepaalde nieuwe inplanting toe te laten, voorkeepsrecht toe te passen of andere instrumenten in te zetten.

Het Verbond van West-Brabantse Ondernemingen neemt in 2011 het initiatief om duurzaam parkmanagement in West-Brabant te stimuleren. Het zet hiervoor een bedrijventerrein managementproject op en ondertekent een samenwerkingsakkoord met de Beschutte Werkplaats van Asse voor het groenonderhoud en de opruiming van zwerfvuil in de industriezones. Door het duurzaam beheren van bedrijventerreinen wenst men winst te boeken op economisch, sociaal en ecologisch vlak.

Voor gemeenten die nog verder willen en kunnen gaan, is ook parkmanagement een instrument dat de kwaliteit van een bedrijventerrein ten goede kan komen. Op nieuw ontwikkelde bedrijventerreinen kan u dit relatief eenvoudig implementeren of zelfs verplicht maken voor de bedrijven. Op reeds bestaande bedrijventerreinen is deze implementering minder eenvoudig. Toch kunnen ook hier (lichtere) vormen van parkmanagement voorkomen, zoals bv. collectieve voorzieningen zoals bewaking of afvalophaling, waar bestaande bedrijven vrijwillig op kunnen intekenen. U hoeft dit als gemeente niet zelf te organiseren, maar u kan wel een signaal geven dat u dit meer of minder belangrijk vindt, en indien gewenst de bestaande bedrijvenverenigingen aansporen om een parkmanager aan te stellen die deze kwaliteitsaspecten behartigt.

Uit een analyse van de aanvragen voor parkmanagement blijken dit de meest voorkomende thema's:

- CO<sub>2</sub> neutraliteit, REG, duurzame energie: groepsaankoop groene stroom, gezamenlijke productie van groene elektriciteit
- Duurzaam materialenbeheer: afvalophaling, uitwisseling reststromen, scans materialenbeheer
- Duurzaam woon-werkverkeer (inspelen op Pendelfonds en shuttle-decreet)
- Bewegwijzering
- Beveiliging

Als gemeente kan u zich sterker engageren en zelf deel uitmaken van een vzw die het parkmanagement op zich neemt. Hier

zijn heel veel formules mogelijk, zodat het belangrijk is om u grondig te informeren bij lokale besturen die hier reeds ervaring mee hebben. Informeer u ook bij uw intergemeentelijk samenwerkingsverband of POM.

#### Een keuzemenu aan acties

- Onderhoud van een goed contact met de bedrijven in de gemeente
- Opstart van gesprekken met stakeholders (bijv. De Lijn) ter verbetering van de ontsluiting
- Onderhoud van het openbaar domein

- Vrijblijvende suggesties ter verbetering van de kwaliteit van perceel of kavel
- Verbetering van kwaliteit via vergunningenbeleid
- Introductie beeldkwaliteitsplan
- Implementering van parkmanagement op de terreinen

#### Meer weten?

- ① WES en UGent (2004), Duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen, in opdracht van WVI: [www.lne.be/themas/milieu-en-ruimtelijke-ordening/pdfs/duurzamebedrijventerreinen%20deel1.pdf](http://www.lne.be/themas/milieu-en-ruimtelijke-ordening/pdfs/duurzamebedrijventerreinen%20deel1.pdf)
- ① Planbureau voor de Leefomgeving (2009) De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering, Den Haag/Bilthoven: [www.pbl.nl/publicaties/2009/De-toekomst-van-bedrijventerreinen\\_-\\_van-uitbreiding-naar-herstructurering](http://www.pbl.nl/publicaties/2009/De-toekomst-van-bedrijventerreinen_-_van-uitbreiding-naar-herstructurering)
- ① Algemene rekenkamer (2009): Herstructurering van bedrijventerreinen: [www.rekenkamer.nl](http://www.rekenkamer.nl)
- ① Faber, Frank (2010) De rol van de gemeente bij de herstructurering van binnenstedelijke werklocaties, TUDelft [thesis.eur.nl/pub/10332/0607\\_MCD6\\_Frank%20%20Faber.pdf](http://thesis.eur.nl/pub/10332/0607_MCD6_Frank%20%20Faber.pdf)
- ① Waardevermeerdering als oplossing voor veroudering van bedrijventerreinen?, K.R. van der Veere, Universiteit Utrecht, 2012: [dspace.library.uu.nl/handle/1874/253135](http://dspace.library.uu.nl/handle/1874/253135)

## 1.4. Acties tegen leegstaande bedrijfsruimten

Binnen het thema “kwaliteit” is leegstand een belangrijk deelthema. Wanneer bedrijven hun activiteit om economische redenen stopzetten of omwille van uitbreidingsproblemen of milieuhygiënische redenen naar nieuwe locaties verhuizen, laten zij de oude bedrijfsruimten achter. Factoren als type gebouw, de (al dan niet resterende) bedrijfsinfrastructuur en de aantrekkelijkheid van de onmiddellijke omgeving bepalen hoe snel deze locaties opnieuw in gebruik zullen worden genomen.

Zoals we reeds bij eerdere topics aanhaalden, is het in de eerste plaats belangrijk dat u als lokale bestuurder weer een goed en liefst volledig overzicht heeft van de leegstandsproblematiek. Een goed aangrijpingspunt hiervoor is de zogenaamde inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde panden die jaarlijks op Gewestelijk niveau wordt opgesteld op basis van lijsten die de verschillende gemeenten opsturen.

Van zodra een bedrijfsruimte twee opeenvolgende jaren is opgenomen in de inventaris, geldt er een heffing. De opbrengsten hiervan komen terecht in een vernieuwingsfonds. Gemeenten die tijdig hun gemeentelijke lijst doorsturen hebben recht op jaarlijks 20% van de geïnde heffingen. Het is de gemeenten niet langer toegestaan om hierop opcentiemen toe te passen. De heffing dient betaald te worden door de eigenaar van de bedrijfsruimte.

Waar de heffing dient als sanctie, zijn er ook subsidiemogelijkheden gericht op het stimuleren van heringebruikname van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Het recht op subsidie is weer gekoppeld aan de opname in de Gewestelijke inventaris. Gemeenten kunnen een financiële steun tot 90% krijgen toegekend voor het uitvoeren van saneringswerkzaamheden en van 30% voor de verwerving van bedrijfsruimten. Uw gemeente kan echter ook de huidige eigenaars van de bedrijfsruimte aansporen om saneringswerkzaamheden uit te voeren aangezien ook zij een beroep kunnen doen op een financiële steun tot 90%. Door saneringswerkzaamheden uit te voeren, vergroot de kans dat andere bedrijven deze panden opnieuw in gebruik zullen nemen.

Ongewilde leegstand is een groot risico voor monofunctionele gebouwen. Dit zijn panden die gericht zijn op één type activiteit. Bij tegenvallende vraag of overaanbod in de omgeving, zijn de gebouwen nu éénmaal moeilijk te gebruiken voor andere functies. Voorbeelden monofunctionele gebouwen zijn kantoren, logistieke hallen of winkelcentra. Zeker wanneer deze gebouwen wat ouder zijn en moeilijk bereikbaar, en er bovendien nieuwer aanbod beschikbaar is, is de negatieve spiraal snel ingezet.

Leegstaande bedrijfsruimten die niet onmiddellijk worden heropgenomen in het marktaanbod leiden uiteindelijk tot verwaarlozing en verkrotting.

#### GOOD PRACTICES

In Brasschaat krijgt de Coppenskazerne een nieuwe invulling. Het gemeentestuur vertaalt de bestaande structuur naar de eisen van een hedendaags kantoorgebouw, waar onder andere de FOD Financiën een plaats vindt. Ook richt het op de site een nieuw bedrijvengebouw op met mogelijkheden voor kmo's en bedrijven uit de regio.

De Hoorn is een voormalig brouwerijgebouw in Leuven. Het stadsbestuur vormt dit gebouw om tot een bruisende plek die onderdak biedt aan eventzalen en kantoorruimtes voor creatieve bedrijven.

In Gent sluit in 1993 het metaalverwerkend bedrijf Trefil Arbed zijn deuren. De oude gebouwen staan te verkrotten en de grond is vervuild. De Stad Gent (her)bestemt deze site voor wonen, werken en ontspannen. Het AG SOB verwerft vanaf 2001 de gronden en geeft het bedrijventerrein Gentbrugge II zone A (Zuid) volledig uit. Naast de Gentse vestiging van de RVA en een containerpark voor de buurt, vinden nog een 20-tal bedrijven er hun nieuwe thuis. Het bedrijventerrein Gentbrugge II zone B (Noord) herbergt naast een zone voor ambachtelijke bedrijven ook een zone voor kantoren en een voor publieke functies zoals het Gentse Stadsarchief, de zogenaamde Zwarte Doos, en de dienst Stadsarcheologie.

WVI herontwikkelt de site Transvaal van een oude jutespinnerij. Het vormt het fabriekspannend om tot twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 9 casco modules en maakt de onbebouwde percelen bouwrijp.

Andere mogelijkheden voor uw gemeente om leegstaande bedrijfsruimten te bestrijden zijn o.a. het uitvoeren van een onderzoek naar de mogelijkheden voor herinrichting en herstructurering van een site. U kan dit onderzoek zelf uitvoeren of laten doen door een gespecialiseerd bureau. Maakt een leegstaande bedrijfsruimte deel uit van een groter te herstructureren gebied, kan u een brownfieldconvenant met de Vlaamse Overheid aangaan.

Bij het zoeken naar een nieuwe invulling van oude terreinen of gebouwen, is het belangrijk dat het beleidsdomein economie voldoende impulsen geeft om ruimte voor bedrijven waar mogelijk te behouden. Financiële motieven verdringen vaak economische motieven ten gunste van private woningbouw. Voor sommige locaties is dit terecht, maar projecten waarbij economische activiteiten en zeker productie ondernemingen een invulling kunnen krijgen, zijn jammer genoeg schaars te noemen.

Voor de volledigheid vermelden we nog dat leegstand bestrijden ook het aanpakken van bodemverontreiniging kan inhouden. Daarbij kan dat ook het op peil houden en eventueel vernieuwen van de aanwezige infrastructuur betekenen zoals wegenis en riolering.

#### Een keuzemenu aan acties

- Inventaris gemeentelijke lijsten (in het kader van de Vlaamse inventaris)
- Invoering van een eigen gemeentelijke belasting op leegstand en/of verwaarlozing van bedrijfsruimten
- Aansporing van huidige eigenaars tot het uitvoeren van saneringswerkzaamheden
- Onderzoek naar mogelijkheden voor herinrichting en herstructurering van de site
- Gemeentelijke/stedelijke aankoop van bedrijfspanden
- Modernisering van de infrastructuur (wegenis, riolering, ...)
- Uitvoering van saneringswerkzaamheden door de gemeente

#### Meer weten?

- ④ UA: Leegstand en herbestemming. Studie in opdracht van het Kenniscentrum Vlaamse Steden: [www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/overhetkenniscentrum/Documents/Jaarverslag2013/Eindrapport.onderzoek.leegstand.en.herbestemming.pdf](http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/overhetkenniscentrum/Documents/Jaarverslag2013/Eindrapport.onderzoek.leegstand.en.herbestemming.pdf)



- ① TU Delft (2010); Out of Office – A study on the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent. Doctoraal proefschrift: [www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/real-estate-and-housing/onderzoek/publicaties/recent/out-of-office/](http://www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/real-estate-and-housing/onderzoek/publicaties/recent/out-of-office/)
- ① Kamer van Koophandel Midden-Nederland (2013), Leegstand is geen stilstand. Wie pakt de handschoen op? [www.kvk.nl/download/Leegstand%20is%20geen%20stilstand\\_tcm14-349534.pdf](http://www.kvk.nl/download/Leegstand%20is%20geen%20stilstand_tcm14-349534.pdf)
- ① NVM (2010) De markt voor kleinschalige bedrijfsruimten: [www.nvm.nl/business/marktinformatie/marktinformatie\\_bedrijfsruimten/kleinschalige\\_bedrijfsruimten.aspx](http://www.nvm.nl/business/marktinformatie/marktinformatie_bedrijfsruimten/kleinschalige_bedrijfsruimten.aspx)
- ① Ruimte Vlaanderen (2014): brochure over leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten: [www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Subsidies/subsLeegstandBedrijfsruimten](http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Subsidies/subsLeegstandBedrijfsruimten)

## 1.5. Activeren van on(der)benutte percelen

Niet alleen gebouwen, maar ook terreinen kunnen deels of volledig onbenut zijn en ook deze vorm van leegstand is ongewild. Oorzaken hiervoor kunnen knelpunten zijn inzake ontsluiting, eigenaarschap of procedurekwesties waardoor het terrein moeilijk te vermarkten is. Maar vaak is de onderbenutting van terreinen ook een bewuste keuze van bedrijven of eigenaars. Ze wensen het terrein te behouden als strategische reserve voor latere uitbreiding of vanuit speculatieve motieven.

Leegstaande en te herstructureren bedrijventerreinen zouden ongeveer 10 tot 15% van de nood aan ruimte voor bedrijvigheid in de toekomst kunnen invullen. Resultaten wijzen uit dat 4,6% van de gebruikte terreinen verouderd is en dat 23,5% van de gebruikte terreinen, hoewel verouderd, nog steeds voldoet aan de verwachtingen van de bedrijven.

De meest verouderde terreinen (4,6%) hebben nood aan een acute herstructurering, de andere (23,5%) moeten geoptimaliseerd worden. Het Vlaams Gewest ziet een prioriteit in het opnieuw benutten van deze verouderde bedrijventerreinen of brownfields wat inmiddels heeft geleid tot de brownfieldconvenanten (zie verder).

Heel wat bedrijventerreinen echter zijn niet voldoende verouderd om van een brownfield te kunnen spreken, maar zijn soms wel aan een opfrisbeurt toe. Kwaliteit heeft daarbij een dubbele component: het betreft zowel de publieke infrastructuur als de private kavels.

Dankzij de financiële ondersteuning van het Agentschap Ondernemen werden binnen de POM's de activeringsteams (tevorens onderhandelingssteams) in het leven geroepen. In de meeste gevallen zijn ook de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden medebegunstigde van de subsidie en worden de taken verdeeld tussen de POM en het intergemeentelijk samenwerkingsverband. Deze activeringsteams hebben als doel om onbenutte gronden te activeren, maar ook om de benutting van terreinen te bewaken als input voor het GIS bedrijventerreinen. Als gemeente doet u er goed aan om de evoluties binnen deze projecten op te volgen, zeker indien deze betrekking hebben op bedrijventerreinen in uw eigen gemeente. Door de resultaten op te volgen, blijft u geïnformeerd over de huisvestingsmogelijkheden in uw eigen gemeente en kan u kandidaat-bedrijven ook beter doorverwijzen.

In het verleden legden de activeringsteams soms de klemtoon op de verkoop van onbenutte terreinen. Niet alle bedrijven met reservegronden laten zich tot verkoop overhalen. Maar activering van onderbenutte percelen hoeft niet beperkt te blijven tot de verkoop ervan. Er kunnen ook

Bron: Cabus, P., & Vanhaverbeke, W. (2006). Ruimtelijk-economisch onderbouwde behoefte van economische ruimte in Midden-West-Vlaanderen tot 2020. In opdracht van RESOC Midden-West-Vlaanderen

BCI (2004) Enquête in het kader van het onderzoek naar het ruimtelijk-economisch functioneren van stedelijke regio's en verdichtingsgebieden (in opdracht van het SPRE)

formules uitgewerkt worden om reserves op een andere manier een (tijdelijke) invulling te geven. Bedrijven kunnen op hun eigen perceel bedrijfsruimte voorzien (magazijnen of kantoren bv.) en zolang ze die niet zelf nodig hebben, verhuren aan andere ondernemingen. De uitgiftevoorwaarden laten dit echter niet overal toe. Vaak staat in contracten te lezen dat bedrijven de grond enkel mogen gebruiken voor het uitoefenen van hun eigen activiteiten.

#### GOOD PRACTICES

Petroleum Zuid is een oud bedrijventerrein in Antwerpen. Het gebied ligt al jaren braak en is sterk verontreinigd. Via het Blue Gate project worden de zwaar vervuilde terreinen grondig gesaneerd om er ruimte te bieden aan een duurzaam bedrijventerrein. Op termijn wordt de zone herontwikkeld voor de inplanting van een overslagterminal, een stadsregionaal watergebonden distributiecentrum en een hoogwaardige bedrijvenzone.

Op de site van de voormalige Manta-fabriek in Waasmunster ontwikkelt Interwaas een nieuwe kmo-zone. Door ernstige verontreiniging door o.a. chemisch afval en asbest, enz. selecteert men de site als 'brownfield'. In overleg met OVAM voert men er een doorgedreven sanering uit, waarna men de zone indeelt in 20 loten / percelen met een grootte die varieert van 920 m<sup>2</sup> tot 3.800 m<sup>2</sup>.

In Maasmechelen contacteert de schepen van economie de bedrijven die beschikken over on(der)benutte percelen om na te gaan in hoeverre er kansen zijn om deze beschikbaar te stellen voor nieuwe bedrijvigheid. De gemeente onderzoekt ook de juridische mogelijkheden om percelen terug te kopen. Voor die percelen op Oude Bunders waar verdichting mogelijk is, werkt zij een visie uit die zij communiceert aan de bedrijven om hen te wijzen op de mogelijkheden van hun terreinen. Hierbij wijst de gemeente expliciet op het feit dat de bedrijven (delen van) hun percelen niet hoeven te verkopen, maar wel via recht van opstal tijdelijk ter beschikking kunnen stellen van andere bedrijvigheid.

Meer ingrijpende en financieel zwaardere mogelijkheden zijn het terugkopen van de percelen door de gemeente of door het intergemeentelijk samenwerkingsverband. Dit kan een optie zijn voor terreinen die in hun huidige hoedanigheid niet in aanmerking komen voor vermarkting (bv. te kleine of te grote percelen). Het zelf aankopen, herverkavelen en/of saneren van dergelijke gronden blijkt meestal een verlieslatend proces. Voor deze onrendabele ontwikkelingen bestaan subsidiemogelijkheden waarop een gemeente een beroep kan doen.

Voorkomen is echter altijd beter dan genezen. Om onderbenutte percelen in de toekomst zoveel mogelijk te vermijden, doet uw gemeente er goed aan om reeds bij de uitgifte voldoende te onderzoeken waar een specifiek bedrijf nood aan heeft. Dit kan bijvoorbeeld door te kijken naar de ruimtevraag van gelijkaardige bedrijven. Op basis hiervan kan u dan trachten om de plannen op maat aan te passen. Deze stap neemt u best samen met de dienst ruimtelijke ordening. Door reeds bij de uitgifte oog te hebben voor de specifieke ruimtevraag van bedrijven, vermijdt u reeds deels dat er in de toekomst terreinen onderbenut blijven en kan u het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen gaan intensifiëren. Dit laatste komt de duurzaamheid van het bedrijventerrein ten goede.

#### Een keuzemenu aan acties

- Opvolging van de projecten van de verschillende activeringsteams
- Contacten met bedrijven in het bezit van on(der)benutte percelen om de mogelijkheid tot het beschikbaar stellen ervan te bespreken
- Onderzoek van de reële bedrijfsnoden inzake ruimtevraag tijdens de uitgiftefase
- Uitwerking van formules om reserves van een (tijdelijke) invulling te voorzien
- Terugkoop van percelen door de gemeente/stad

#### Meer weten?

- ① POM West-Vlaanderen (2004) Detailonderzoek naar onbenutte bedrijfsgronden in West-Vlaanderen: [www.pomwvl.be/sites/default/files/uploads/data\\_studie\\_advies/doc/monitor%20bedrijventerreinen/detailonderzoek\\_onbenutte\\_bedrijfsgronden\\_west\\_vlaanderen.pdf](http://www.pomwvl.be/sites/default/files/uploads/data_studie_advies/doc/monitor%20bedrijventerreinen/detailonderzoek_onbenutte_bedrijfsgronden_west_vlaanderen.pdf)
- ① Desmet, F (2011) Analyse van de verduurzaming en samenwerkingsverbanden op bedrijventerreinen in Vlaanderen. Masterthesis: [lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/789/953/RUG01-001789953\\_2012\\_0001\\_AC.pdf](http://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/789/953/RUG01-001789953_2012_0001_AC.pdf)

## 1.6. Stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik is eveneens een belangrijk aspect van een verhoogde kwaliteit van de bedrijventerreinen. Via zorgvuldig ruimtegebruik moeten bedrijven ernaar streven dat de huisvesting van bedrijven niet meer ruimte in beslag neemt en het milieu niet meer belast dan strikt noodzakelijk voor een goede economische ontwikkeling'. Dit betekent het tegengaan van versnippering, verlinting, nodeloze functievermenging,... of algemeen het tegengaan van 'verrommeling' zoals men in Nederland zegt.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren kunnen volgende denkkaders inspirerend werken:

- In het kader van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling liep in de periode 2000-2006 het Vlaams Regionaal Programma Innovatieve Acties (PIAV) "Duurzaam beheer en duurzame inrichting van bedrijventerreinen". De bedoeling van dit programma was te komen tot voorbeeldprojecten in Vlaanderen die inspirerend kunnen werken voor de toekomstige en gewenste evolutie in het beheer en de ontwikkeling van bedrijventerreinen. In het kader van de evaluatie van dit programma formuleerde men ook enkele operationele principes om duurzame bedrijventerreinen te realiseren. Specifiek inzake efficiënt ruimtegebruik ging het daarbij om:

Tabel 5: Aspecten van efficiënt ruimtegebruik

| Collectief gebruik van bedrijfsfuncties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Intensief ruimtegebruik (tijdsdimensie)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezamenlijke laad-, los en overslagzones</li> <li>• Gezamenlijke (vracht)autowasplaatsen</li> <li>• Gezamenlijke opslagplaatsen</li> <li>• Gezamenlijke parkeerplaatsen</li> <li>• Gezamenlijk afvaldepot</li> <li>• Gezamenlijke vergaderruimtes</li> <li>• Flexibele kantoren</li> <li>• Gemeenschappelijke waterzuiveringsinstallatie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Snel hergebruiken van vrijgekomen panden of terreinen</li> <li>• Flexibele gebouwen</li> <li>• Ontwikkelen van brownfields</li> <li>• Verdichting van terreinen door herverkaveling van restgronden</li> <li>• Strikt faseren van het aansnijden van reserveterreinen</li> <li>• Tijdelijk invullen van de strategische grondvoorraad</li> <li>• Bouwen op gesaneerde verontreinigde grond</li> </ul> |
| Stapelen van bedrijfsfuncties (verticaal)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Intensief ruimtegebruik (horizontaal)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meerlagig bouwen</li> <li>• Verzamelen van bedrijven in bedrijfsverzamelgebouw</li> <li>• Ondergrondse voorzieningen (opslaan, parkeren,...)</li> <li>• Bouwen in geluidswal</li> </ul>                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkavelingspatroon zonder restruimtes</li> <li>• Bouwen tot tegen perceelsgrenzen</li> <li>• Schakelen, groeperen van gebouwen</li> <li>• Beperken van reserve in eigendom van bedrijven</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |

- Heel veel pistes in het zoeken naar zuinig ruimtegebruik, komen rechtstreeks of onrechtstreeks neer op het verhogen van de ruimteproductiviteit. Dit is de toegevoegde waarde die een activiteit genereert per oppervlakte-eenheid. De ruimteproductiviteit kan men verhogen door het stimuleren van nieuwe technologieën, zoals gestapelde logistieke oplossingen. Ook een efficiëntere opstelling van het productieproces en aangepaste logistieke ketens die minder voorraadruimte eisen, zorgen voor verhoogde ruimteproductiviteit. Verder kan men denken aan meervoudig ruimtegebruik van bepaalde gebouwen, waarbij men tijdelijke of seizoengebonden leegstand of onderbenutting kan invullen door andere functies.

#### GOOD PRACTICES

Op de nieuwe bedrijventerreinen Gentbrugge II zone A en B in Gent past de stad een aantal principes van zorgvuldig ruimtegebruik toe zoals een minimaal bebouwingspercentage van 70%, geschakelde bebouwing en centraal parkeren. Op Zone B bouwt het AG SOB een centraal parkeergebouw, goed voor 300 personenwagens.

Het bedrijventerrein Wiedauwkaai Wondelgemsemeersen is een 115 ha groot historisch gegroeid bedrijventerrein gelegen ten noorden van het stadscentrum van Gent. Een groot gedeelte van het terrein wordt op dit moment niet benut of onderbenut, onder meer door een versnipperde structuur, de aanwezigheid van vervuilde gronden, zonevreemde functies en het ontbreken van een interne ontsluitingsweg. De stad Gent zet actief in op de verdichting en herinrichting van bestaande bedrijventerreinen.

In Maldegem voorziet de gemeente een extra lokaal en regionaal bedrijventerrein, aansluitend op een reeds bestaand bedrijventerrein. Deze koppeling van terreinen zorgt voor een sterk verminderd ruimtebeslag door gecombineerde groenbuffers, minimale extra ontsluitingsnoden en schaalvoordelen op vlak van waterhuishouding. Binnen het project verbetert men zo meteen ook de waterhuishouding en infrastructuur op het bestaande terrein, zodat de kwaliteit ook daar stijgt en dit hele complex zich als één bedrijfzone kan profileren. Gemeente Maldegem werkt hiervoor samen met het intergemeentelijk samenwerkingsverband Veneco.

Als gemeente kan u zorgvuldig ruimtegebruik stimuleren door hier reeds in de vergunningsfase rekening mee te gaan houden. Hiervoor is uiteraard samenwerking nodig met andere gemeentelijke diensten zoals ruimtelijke ordening, milieu en mobiliteit. Door reeds in een vroeg stadium zorgvuldig ruimtegebruik te koppelen aan het verkrijgen van een vergunning, verkleint u tevens de kans dat er in een later stadium verschillende percelen onbenut blijven. Bedrijven zullen namelijk minder snel ruimte kunnen 'innemen' die zij pas later als 'reserve' willen gebruiken.

Een andere methode om zorgvuldig ruimtegebruik na te streven is door nieuwe bedrijventerreinen gefaseerd te ontwikkelen. Op deze manier kan u per fase zorgen voor een optimale invulling van de percelen en - ook belangrijk - veel beter inspelen op schommelingen/wijzigingen in de vraag naar ruimte. De kans dat men te weinig of net te veel ruimte in ontwikkeling brengt is kleiner.

Ten slotte kan u ook efficiënter met ruimte omgaan door collectieve voorzieningen te verstrekken. De haalbaarheid van deze voorzieningen is echter afhankelijk van verschillende factoren en kan u best per bedrijventerrein afzonderlijk bepalen. Als gemeente kan u dit onderzoek zelf uitvoeren of hiervoor een be-

roep doen op externe expertise via onder andere het intergemeentelijk samenwerkingsverband, POM of een gespecialiseerd studie bureau.

#### Een keuzemenu aan acties

- Nauwere samenwerking met andere gemeentelijke diensten (Ruimtelijke Ordening, Milieu, Mobiliteit, ...)
- Regulering voor zorgvuldig ruimtegebruik bij stedenbouwkundige vergunningen
- Verstrekking van collectieve voorzieningen
- Gefaseerde ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen

#### Meer weten?

- ① Ruimtelijk Planbureau Den Haag (2008) Naar een optimaler ruimtegebruik door bedrijventerreinen: [www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/Naar\\_een\\_optimaler\\_ruimtegebruik\\_door\\_bedrijventerreinen.pdf](http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/Naar_een_optimaler_ruimtegebruik_door_bedrijventerreinen.pdf)
- ① INBO (2003) Intensiveringsvormen: kosten en mogelijkheden: [www.inbo.com/SiteCollectionDocuments/Publicaties/Inbo\\_Intensiveringsvormen\\_Kosten\\_En\\_Mogelijkheden.pdf](http://www.inbo.com/SiteCollectionDocuments/Publicaties/Inbo_Intensiveringsvormen_Kosten_En_Mogelijkheden.pdf)
- ① Van der Tol - Van Beek (2005) Markttechnische haalbaarheid intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Scriptie MSRE: [www.vastgoedkennis.nl/docs/MSRE/05/Tol-vanBeek.pdf](http://www.vastgoedkennis.nl/docs/MSRE/05/Tol-vanBeek.pdf)

## 1.7. Naar meer duurzame werklocaties

Het verhogen van de kwaliteit van bedrijventerreinen omvat ook meer duurzaamheid. Duurzaamheid kan daarbij zowel op de individuele bedrijfsprocessen betrekking hebben als op de globale terreininrichting. Thema's die aan bod kunnen komen zijn onder meer:

| Duurzame bedrijfsprocessen                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Duurzame terreininrichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitwisseling van energie, grondstoffen en water</li> <li>• gezamenlijk gebruik van nutsvoorzieningen en bedrijfsfuncties</li> <li>• combinatie van vervoer van goederen en/of personen</li> <li>• gemeenschappelijke inzameling en afvoer van afvalstoffen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• duurzaam industrieel (ver)bouwen (waarbij gestreefd wordt naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit)</li> <li>• intensiever gebruik van de ruimte</li> <li>• nutsvoorzieningen met een hoog rendement</li> <li>• betere ontsluiting via bewegwijzering (etc.), multimodaal transport en/of hoogwaardig openbaar vervoer</li> <li>• gemeenschappelijke bedrijfsgerichte voorzieningen en diensten</li> </ul> |

De volgende tabel geeft aan de hand van vier 'duurzame' thema's weer op welke manier en via welke aspecten u als gemeentelijke overheid meer duurzaamheid kan creëren in het bedrijfs-huisvestingsbeleid. U kan hierbij zowel een actieve, anticiperende als innovatieve rol spelen.

Tabel 6: Duurzame voorzieningen op bedrijventerreinen

| Aspect   | Actief                                                                                                                                                                                                      | Anticiperend                                                                                                                                                    | Innovatief                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Economie | De ambitie van de gemeente en de wensen van bedrijven meenemen bij de (her)ontwikkeling van het terrein en vertalen naar beheerplannen en activiteiten                                                      | Het economisch beleid uitwerken naar vergroting van economische duurzaamheid en betrekken op de aanwezige terreinen. Ondersteunen van collectieve voorzieningen | Het acquisitie- en vestigingsbeleid koppelen aan regionale plannen en richten op economische duurzaamheid in de regio.                                                                                                                                                  |
| Sociaal  | De betrokkenheid van omwonenden bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen waarborgen. Doelstellingen op het gebied van veiligheid, leefbaarheid, werkgelegenheid, onderwijs en zorg daarbij inbrengen | De betrokkenheid van sociale partners bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen stimuleren en ondersteunen                                                | Met het bedrijfsleven en de sociale partners een plan, gericht op sociale duurzaamheid, opstellen en uitvoeren                                                                                                                                                          |
| Ecologie | Up-to-date milieuvergunningen afgeven en die handhaven. Het gemeentelijk instrumentarium inrichten om ecologische duurzaamheid van bedrijven te kunnen stimuleren en faciliteren                            | Het gemeentelijk instrumentarium benutten om de ecologische duurzaamheid van bedrijven op het terrein individueel en collectief te stimuleren en ondersteunen   | In samenwerking met stedelijke partners een nieuw instrumentarium ontwikkelen, gericht op het bevorderen van ecologische duurzaamheid van de regio en de bedrijven daarin.<br>Een bijdrage leveren aan een kennis-, expert- en marktsysteem op bovengemeentelijk niveau |
| Ruimte   | Efficiënt ruimtegebruik op het bedrijventerrein stimuleren en belonen en dit uitwerken in het bestemmingsplan                                                                                               | Restruimte op bestaande terreinen ontwikkelen voor er nieuwe ruimte wordt ingericht<br>Multifunctioneel ruimtegebruik stimuleren en belonen                     | In regionaal verband werken aan een optimale invulling van de in totaal beschikbare ruimte voor bedrijvigheid. Het gemeentelijk instrumentarium voor de invulling van deze ruimte zo vormgeven, dat men flexibel kan inspelen op regionale ontwikkelingen.              |

Bron: Novem, werken aan duurzaamheid op bedrijventerreinen

Er zijn kwantitatieve screeningsmogelijk om de duurzaamheid van een bedrijventerrein te evalueren, en meteen ook de ruimte voor verbetering te bepalen. Via het Agentschap Ondernemen kunnen ondernemers een gratis energiescan laten uitvoeren, zowel voor nieuwbouw als voor bestaande gebouwen. Op schaal van bedrijventerreinen zijn er verschillende initiatieven:

- SIS tool: een kwantitatief evaluatie-instrument van POM Limburg en Centrum Duurzaam Bouwen in het kader van Sustainable Industrial Sites (SIS) waarmee ondernemers, gemeenten en parkmanagers aan de hand van vragenlijsten precies hun “duurzaamheid” kunnen meten. [www.sistool.org/descriptionnl.html](http://www.sistool.org/descriptionnl.html)
- Binnen het project ‘Eco2Profit’ voert men (vooral in West- en Oost-Vlaanderen) heel wat energiescans, audits, CO<sub>2</sub>-metingen en thermografieën uit op bedrijventerreinen. Daarbij horen ook haalbaarheidsstudies rond duurzaamheidsingrepen op bestaande terreinen. De gebundelde opgedane kennis binnen dit project leidt tot een aantal interessante brochures en beslissingsbomen op vlak van duurzaamheidsingrepen. <http://eco2profit.eu/projecten/>
- De Nederlandse provincie Limburg werkt met een “duurzaamheidsscan” met het oog op visievorming op het bedrijventerreinenbeleid bij gemeenten. De resultaten van de scan kan men uitwerken en meenemen in de verdere plan- en besluitvorming van een bestemmingsplan (of de herziening daarvan), een beeldkwaliteitsplan, het gronduitgiftebeleid met bijbehorende criteria en het vergunningenbeleid. De criteria waarop men wordt beoordeeld zijn gebundeld in 4 thema’s: 1. Zuinig ruimtegebruik; 2. Duurzame netwerken van water, energie en afval; 3. Logistiek en mobiliteit; 4. Parkmanagement
- De milieudienst van Stad Gent werkt met een duurzaamheidsmeter voor economische sites. Het instrument is sterk gebaseerd op internationaal erkende duurzaamheidsevaluaties, zoals deze van BREEAM. De duurzaamheidsmeter is zowel ontwerp- als procesgericht en kan men ook gebruiken als inspiratiebron voor een ontwikkelaar of beheerder voor het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen. De criteria zijn gebundeld in 10 thema’s [www.gent.be/docs/Departement%20Milieu,%20Groen%20en%20Gezondheid/Milieudienst/DHM\\_economische\\_sites.pdf](http://www.gent.be/docs/Departement%20Milieu,%20Groen%20en%20Gezondheid/Milieudienst/DHM_economische_sites.pdf)
- Sinds kort certificeert het internationaal erkende bureau ‘BREEAM’ in Nederland niet enkel gebouwen, maar ook gebiedsontwikkelingen. Binnen dit kader zijn sinds 2012 ook al enkele bedrijventerreinen in Nederland gecertificeerd. De partners die ‘Blue Gate’ in Antwerpen ontwikkelen geven aan dat het de ambitie is om te voldoen aan de duurzaamheidsstandaarden van BREEAM.

Uit bovenstaande wordt duidelijk dat duurzaamheid verschillende facetten heeft waarop u als gemeente kan inspelen. Sommige facetten zoals efficiënt ruimtegebruik kwamen reeds eerder in deze module aan bod. De methoden en instrumenten die daar werden beschreven kunnen dus evenzeer bijdragen tot een meer duurzame werklocatie.

Uw gemeente kan afhankelijk van de middelen en de ambitie kiezen voor verschillende rollen inzake duurzaamheid van de werklocatie gaande van een eerder zachte, informerende rol tot een strikt en meer uitgewerkt beleid.

Er is reeds veel informatie over duurzaamheid beschikbaar via allerhande studies en (test)projecten. Het is dus relatief eenvoudig voor u als lokale bestuurder om de rol van informator op te nemen. U kan dan verder trachten zo goed mogelijk op de hoogte te blijven van deze studies en

projecten om deze kennis en informatie vervolgens door te geven aan alle betrokken partijen. U kan dit doen via nieuwsbrieven maar even goed door sprekers uit te nodigen of lezingen te organiseren. Door het verspreiden van kennis en informatie over dit thema stimuleert u ondernemers om duurzaamheidsverhogende maatregelen in te voeren. De beslissing om dit te doen ligt dan echter wel volledig bij de ondernemers zelf en niet bij uw gemeente.

Naast de rol van informator kan u ook een actievere rol willen gaan spelen. U kan zelf gesprekken aangaan met de verschillende bedrijven om samen te gaan bepalen hoe de duurzaamheid kan verhoogd worden. Door deze gesprekken kan de gemeente bijvoorbeeld bepaalde samenwerkingsmogelijkheden ontdekken die voor alle betrokkenen een win-winsituatie kunnen opleveren. Concreet kan dit gaan over het uitwisselen van energie, het beschikbaar stellen van vergaderzalen, ... U kan voor deze gesprekken de hulp inschakelen van bedrijvenverenigingen of het intergemeentelijk samenwerkingsverband. Verder kan u ook gesprekken aangaan met De Lijn en de NMBS om een betere bediening via het openbaar vervoer te bekomen.

Ten slotte kan uw gemeente ook duurzaamheid verwerven op een dwingende manier door dit thema mee op te nemen in het vergunningenbeleid. Hiervoor is samenwerking met andere gemeentelijke diensten zoals ruimtelijke ordening, milieu en mobiliteit wenselijk. Hoe strikt u de voorwaarden voor duurzaamheid wil ingevuld zien, ligt dan volledig in uw handen. Weet dat te strikte voorwaarden echter belemmerend kunnen werken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

### Een keuzemenu aan acties

- Informeren rol van gemeente met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden inzake duurzaamheid
- Dialoog met bedrijven om de duurzaamheid te verhogen
- Dialoog met dienstverleners om ontsluiting te verbeteren via openbaar vervoer
- Onderzoek naar mogelijke samenwerkingsverbanden tussen bestaande bedrijven
- Uitvoering van een haalbaarheidsstudie naar duurzaamheidsingrepen op bepaalde terreinen
- Duurzaamheid als dwingend element opnemen in vergunningenbeleid (uitgiftcriteria en bouwvergunningen)
- Verstrekking van collectieve voorzieningen

① WES en UGent (2005), Duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen, een onderzoek naar instrumenten en structuren, in opdracht van WVI: [www.wvi.be/userfiles/files/pdf/2\\_duurzame\\_kwaliteit\\_voor\\_bedrijventerreinen\\_deel\\_1.pdf](http://www.wvi.be/userfiles/files/pdf/2_duurzame_kwaliteit_voor_bedrijventerreinen_deel_1.pdf)

② Van Eetvelde, G. et. Al (2005), Groeiboeken Duurzame BedrijvenTerreinen - juridisch, economisch, ruimtelijk en technisch bekeken, 2005. [www.dbt.ugent.be/groeiboeken/](http://www.dbt.ugent.be/groeiboeken/)

③ Van Eetvelde, G. e.a. (2009) Praktijkboek duurzaam bedrijventerreinmanagement: [www.pomwvl.be/sites/default/files/uploads/duurzaam\\_ondernemen/doc/btm/BTM\\_praktijkboek\\_DEFpdf.pdf](http://www.pomwvl.be/sites/default/files/uploads/duurzaam_ondernemen/doc/btm/BTM_praktijkboek_DEFpdf.pdf)

### GOOD PRACTICES

De stad Genk start in samenwerking met partners LRM en U Hasselt een project op om het bedrijventerrein Genk-Zuid te verduurzamen. Als resultaat van dit project realiseren de betrokken partijen een gezamenlijke aankoop van zonnepanelen.

Op het bedrijventerrein Ravenshout werken de gemeenten Ham, Beringen en Tessenderlo samen met POM Limburg, ondernemersverenigingen, energieleveranciers en netwerkbeheerders aan de aanleg van een warmtenet. Dit warmtenet moet de restwarmte van industriële processen opvangen en doorsturen naar andere bedrijven en omliggende woningen. Berekingen wijzen uit dat het bedrijventerrein op deze manier tussen 6.000 en 12.000 ton minder CO<sub>2</sub> uitstoot op jaarbasis.

De stad Antwerpen wil samen met de betrokken partners het 113 ha grote bedrijventerrein 'Blue Gate Antwerp' als voorbeeldproject voor duurzaamheid lanceren. Door het terrein op die manier te profileren, hoopt de Stad ook duurzame bedrijven aan te trekken die de meerwaarde inzien van het terrein. Bovendien wil de Stad Antwerpen zichzelf met dit project ook meer als duurzame stad profileren. De duurzaamheid op het terrein vindt men terug in volgende aspecten

- Duurzame activiteiten. Deze activiteiten betreffen onder andere een stadsregionaal distributiecentrum voor gebundelde levering in de stad; productiebedrijven die werken volgens eco-effectieve principes; R&D-bedrijven die werken rond duurzaamheid; opwekking van duurzame energie
- Groene ruimte. Men voorziet dat meer dan 10% van de totale oppervlakte een groene corridor wordt
- Duurzame mobiliteit. De bedoeling is om bedrijven aan te trekken die maximaal gebruik maken van het watergebonden karakter voor hun logistiek. Verder investeert men sterk in ontsluiting met het openbaar vervoer en via een fietspadnetwerk.samenwerkingsverband Veneco.

- ① Desmet, F (2011) Analyse van de verduurzaming en samenwerkingsverbanden op bedrijventerreinen in Vlaanderen. Masterthesis: [lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/789/953/RUG01-001789953\\_2012\\_0001\\_AC.pdf](http://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/789/953/RUG01-001789953_2012_0001_AC.pdf)
- ① Maes, T. (2011) Reductie van CO<sub>2</sub>-emissies op bedrijventerreinen in Vlaanderen door energiemangement en energieplanning, Doctoraal proefschrift Universiteit Gent: [biblio.ugent.be/record/1843792](http://biblio.ugent.be/record/1843792)
- ① TNO (2009) Energie-aanpak bestaande bedrijventerreinen: [www.tno.nl/downloads/3Energie-aanpak%20bestaande%20bedrijventerreinen%20\(G3\).pdf](http://www.tno.nl/downloads/3Energie-aanpak%20bestaande%20bedrijventerreinen%20(G3).pdf)
- ① Agentschap Ondernemen (2009) Handleiding CO<sub>2</sub>-neutraliteit, Agentschap Ondernemen: [www.agentschapondernemen.be/content/handleiding-co2-neutraliteit](http://www.agentschapondernemen.be/content/handleiding-co2-neutraliteit)
- ① TNO (2010) Inventarisatie instrumenten en methodieken ten behoeve van duurzame herstructurering bedrijventerreinen, [www.tno.nl/downloads/1Inventarisatie%20instrumenten%20duurzame%20herstructurering%20bedrijventerreinen%20\(PeGO\).pdf](http://www.tno.nl/downloads/1Inventarisatie%20instrumenten%20duurzame%20herstructurering%20bedrijventerreinen%20(PeGO).pdf)
- ① Duurzaamheidsmeter voor economische sites, Milieudienst Stad Gent, 2011: [www.gent.be/docs/Departement%20Milieu,%20Groen%20en%20Gezondheid/Milieudienst/DHM\\_economische\\_sites.pdf](http://www.gent.be/docs/Departement%20Milieu,%20Groen%20en%20Gezondheid/Milieudienst/DHM_economische_sites.pdf)
- ① Wegwijzer voor een efficiënte en duurzame stedelijke distributie in Vlaanderen, Vlaamse Overheid, 2013: [www.flanderslogistics.be/stedelijkedistributie/wegwijzer.pdf](http://www.flanderslogistics.be/stedelijkedistributie/wegwijzer.pdf)

## 2. ROL VAN DE GEMEENTE EN IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN

### 2.1. Rollen

Uit voorgaande voorbeelden bleek dat u als lokaal bestuur op heel uiteenlopende manieren een bedrijfshuisvestingsbeleid kan voeren, waarbij de prioritare thema's onderling kunnen verschillen. Maar niet alleen de thema's, ook de rol die uw gemeente wil spelen, en de instrumenten die u daarbij wil inzetten hoeven niet overal dezelfde te zijn.

Daar waar we in het vorige hoofdstuk vanuit de thema's verschillende mogelijke acties voorstelden, bundelen we hier nog eens de mogelijke acties die u kan nemen.

#### KENNISOPBOUW

- Inventariseren van de situatie op het vlak van bedrijfsruimte in de eigen gemeente
- Inzicht verwerven in de sterktes en zwaktes en waar de grootste uitdagingen liggen
- Uitwerken van een visie op bedrijfshuisvesting in de gemeente, inclusief het oplijsten van acties
- Een onderzoek (laten) uitvoeren naar de mogelijkheden voor herinrichting en herstructurering van bestaande terreinen of gebouwen
- (Laten) opstellen van een beeldkwaliteitsplan (publieke ruimte/private kavels)
- Opvolgen resultaten van andere relevante projecten (bijv. door POM, Agentschap Ondernemen, andere gemeenten, ...)
- ...

#### INFORMERENDE ROL

Diverse belanghebbenden informeren over:

- de doelstellingen, ambities en prioriteiten van de gemeente op het vlak van bedrijfshuisvesting (transparantie)
- het aanbod aan bedrijfshuisvesting in de gemeente en de uitgiftevoorwaarden



- de toetsingscriteria voor nieuwe aanvragen op de bedrijventerreinen
- de ambitie van de gemeente op het vlak van duurzaamheid en het doorverwijzen daarbij naar nuttige tools (bijv. energiescans en duurzaamheidsscans) of good practices (bijv. inzake het terugdringen van CO<sub>2</sub>-emissies, sociale duurzaamheid, maatschappelijk verantwoord ondernemen, duurzame mobiliteit, ...)
- de ambities op het vlak van zorgvuldig ruimtegebruik en good practices
- eventuele wijzingen in het ruimtelijk kader
- het verspreiden van een gids rond beeldkwaliteit
- alle mogelijke subsidies voor bedrijven van POM's, intergemeentelijk samenwerkingsverband,... op vlak van bijvoorbeeld verduurzaming
- trends en evoluties op het vlak van bedrijfshuisvesting
- ...

### **FACILITERENDE ROL**

Uw lokaal bestuur kan ook initiatieven van andere actoren steunen en faciliteren. U bent dan niet zelf de initiatiefnemer, maar verleent wel uw medewerking en ondersteuning door:

- het informeren van de initiatiefnemers over ambities en verwachtingen van uw lokaal bestuur (transparantie, rechtszekerheid)
- het verlenen van de nodige vergunningen (stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning)
- een eenduidige communicatie vanuit de gemeente/stad
- het uitvoeren van een studie om de haalbaarheid van het project te onderzoeken of te vergroten
- ...

U kan als gemeente ook bedrijfshuisvestingsprojecten faciliteren en ondersteunen door te investeren in een aantrekkelijk vestigingsklimaat, bv. door de publieke infrastructuur, bereikbaarheid en ontsluiting van bedrijventerreinen te vergroten.

### **ROL ALS FINANCIER**

De ondersteuning kan ook financiële steun omvatten, al is dat voor vele steden en gemeenten vandaag niet evident. De financiële ondersteuning door uw lokaal bestuur kan bv. tot uiting komen bij:

- het verlenen van aanvullende premies voor de opwekking van duurzame energie: installatie van windmolens, gezamenlijke aankoop van zonnepanelen, warmtepompen, ...
- de inzet van personeel voor het opvolgen van studies, de coördinatie van een ontwikkelings-traject, de opmaak van een masterplan, ...
- ...

### **VOORSCHRIJVENDE ROL**

Als vergunningverlenende instantie, kan uw stad of gemeente ook een aantal voorwaarden opleggen (of suggesties aanreiken), bv. op het vlak van:

- de collectiviteit van het terrein (collectief inrichten van parkeren en groenvoorzieningen, collectief afvalbeheer, waterbeheer, energie-aankopen...)
- de beeldkwaliteit, bv. via aangepast materialengebruik
- CO<sub>2</sub>-neutraliteit

- percentage verhard oppervlak, ...
- zorgvuldig ruimtegebruik en compact bouwen
- parkeeroplossingen
- milieutechnische aspecten
- ...

Bij het opleggen van deze voorwaarden dient u wel in het oog te houden dat die niet te strikt worden. Soms is één erg strikte voorwaarde voldoende om een groot aantal potentiële activiteiten of bedrijven uit te sluiten die nochtans een grote meerwaarde hadden kunnen bieden.

Naast het opleggen van voorwaarden kan u zich ook engageren in de aanloop van het verlenen van vergunningen of het advies verlenen bij het planningsproces.

### INITIATIEVEN NEMEN, UITVOERENDE ROL

Als lokale overheid kan u ten slotte ook zelf een stuk van de uitvoering van een project opnemen. Deze initiatieven kunnen variëren van een tijdelijk en beperkt engagement tot de volledige coördinatie en uitvoering van een complex herontwikkelingsproject. Mogelijke initiatieven zijn:

- aangaan van een brownfieldconvenant met de Vlaamse Overheid in het kader van een grootschalige herontwikkeling
- een oproep lanceren bij de ondernemers voor initiatieven op het vlak van groepsvervoersplannen, groepsaankopen, gezamenlijke afvalophaling, ...
- contacteren en bijeenbrengen van een aantal actoren (grondeigenaars, studie bureaus, juristen, projectontwikkelaars, ...) met het oog op de realisatie van een project
- modereren van onderhandelingen over grondruil ten behoeve van een herstructurering
- voorzien van (publieke) collectieve voorzieningen (sport, recreatie, kinderopvang,...) op het bedrijventerrein
- creëren van nieuwe of betere ontsluiting
- afstemmen met De Lijn of NMBS om het openbaar vervoer beter te laten aansluiten op bedrijventerreinen
- verwerven van percelen en die zelf herontwikkelen en opnieuw uitgeven
- uitoefenen van terugkooprecht, voorkooprecht, onteigeningsbevoegdheid, ...
- invoeren van een leegstandsheffing of heffing op onbebouwde gronden
- screenen en optimaliseren van de uitgiftevoorwaarden (bv. bouwverplichting, exploitatieverplichting, ...)
- bij uitgifte werken met een 'gestaffelde grondprijs' (een korting op basis van het aantal verdiepingen en het aantal vierkante meters vloeroppervlak op de verdiepingen)
- bij uitgifte kortingen toekennen wanneer geïnvesteerd wordt in bepaalde energiebesparende maatregelen zoals lage temperatuurverwarming, behalen van bepaalde strengere E- en K-peileisen,...
- onderhouden van een goed contact met de lokale bedrijven om zodoende vinger aan de pols te houden (via netwerkvents, bedrijvenverenigingen, ...)
- ophijsten van knelpunten en respons hierop om eventueel lessen uit te trekken

#### VOORBEELD

Stad Lommel besluit om de realisatie en uitgifte van Kristalpark grotendeels zelf in handen te houden. Dit omdat de stad voordelen ziet in de beheersing van het volledige proces, van opmaak van het milieueffectenrapport tot de uitgifte zelf. Stad Lommel oordeelt dat zij zelf de doelstellingen van maatschappelijk belang (waaronder verhoogde tewerkstelling, duurzaamheid en kwalitatieve openbare infrastructuur) op de meest optimale manier zal halen door zelf het terrein te ontwikkelen. Dit vergt wel heel wat inspanningen van verschillende gemeentelijke diensten en heeft ook een sterke impact op de gemeentelijke begroting door de investeringskosten die dit met zich meebrengt.

Als gemeente kan u trachten te sturen op vraag en aanbod (in tegenstelling tot enkel de markt te laten spelen) om zodoende de juiste onderneming op de juiste plaats te laten huisvesten. Momenteel stelt UNIZO in het kader van de projecten 'ondernemingsvriendelijke gemeenten' een begeleidingsdocument op voor lokale besturen.

## 2.2. Juridische instrumenten

Om deze juridische rol te kunnen opnemen, kan uw gemeente ook over een aantal instrumenten beschikken.

### VOORKOOPRECHT

Het recht van voorkoop is een recht dat de houder ervan de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die te koop worden aangeboden, aan te kopen bij voorkeur boven ieder andere rechtspersoon, en tegen dezelfde prijs en voorwaarden als de kandidaat-koper. Alle informatie of er al dan niet een voorkooprecht van toepassing is op een onroerend goed, wordt in één centrale databank verzameld, het Geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten'.

Dit recht van voorkoop kan een recht zijn dat contractueel in de overdrachtsakte is vastgelegd. Maar het kan ook een recht zijn dat wettelijk is geregeld. Het betreft dan bijvoorbeeld:

- Het 'recht van voorkoop ruimtelijke ordening' heeft als doel bij te dragen tot de realisatie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. [www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Wetgeving/VlaamseCodexRO/2Planning/VCROT2H4Rechtvanvoorkooponteigening](http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Wetgeving/VlaamseCodexRO/2Planning/VCROT2H4Rechtvanvoorkooponteigening)
- Decretaal voorkooprecht voor waterwegbeheerders: Het recht van voorkoop van De Scheepvaart of Waterwegen en Zeekanaal werd specifiek ingesteld om de gronden die dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel, te kunnen aankopen. [www.integraalwaterbeleid.be/nl/regelgeving/decreet-integraal-waterbeleid](http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/regelgeving/decreet-integraal-waterbeleid)
- Daarnaast bestaan er nog andere wettelijke voorkooprechten (bv. deze voorzien in de Pachtwet, de Vlaamse Wooncode, ...) die echter minder van toepassing zijn voor het realiseren van bedrijfsphuisvesting.

Sinds 1/10/2012 is het zgn. harmonisatiedecreet in werking getreden. Dit decreet heeft als doel alle Vlaamse decretale voorkooprechten te stroomlijnen en digitaal te laten verlopen via het e-voorkooploket.

### RECHT VAN TERUGKOOP (EN TERUGKOOPRECHT)

Naast het recht van voorkoop bestaat er ook het recht van terugkoop. Publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen bij de uitgifte van gronden op bedrijventerreinen in de overeenkomst een recht van terugkoop opnemen. Dit is het (contractuele) recht om reeds verkochte gronden terug te nemen wanneer de koper de uitgiftevoorwaarden niet nakomt. Dit is een belangrijk instrument om een greep te houden op gronden die via overheidstussenkomst werden ontwikkeld en uitgegeven als bedrijventerrein. Dit recht is geregeld via het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 en sluit aan bij het terugkooprecht zoals dit was opgenomen in de wet op de economische expansie uit 1970.

#### VOORBEELD

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde is de eigendomsstructuur oorspronkelijk erg versnipperd. Bedoeling is om te komen tot een eenvoudiger structuur door meerdere verkopen en ruiloperaties. Het voorkooprecht dat op de gronden rust, komt hierbij als bewarend feit voor. Bij de huidige verkopen en ruiloperaties verklaren alle partijen te verzaken aan hun voorkooprecht.

#### VOORBEELD

Stad Lokeren verkoopt in 2007 een stuk industriegrond van 0,4 hectare aan een private firma onder voorwaarde dat er een bedrijfsgebouw opgericht wordt. Aan de verkoopovereenkomst koppelt de stad een terugkooprecht. Omwille van bedrijfseconomische veranderingen is het terrein uiteindelijk toch niet de geschikte grond voor deze firma om het gebouw op te richten, en blijft het terrein onbebouwd. Het stadsbestuur van Lokeren beslist in 2008 om, ten gevolge van de schending van de verkoopvoorwaarde, het aan de verkoop gekoppelde terugkooprecht uit te oefenen.

Voor het terrein de Verrekijker in Wingene is de gemeente begunstigde van het terugkooprecht in toepassing van het decreet ruimtelijke economie. Deze bepaling is opgenomen in de verkoopvoorwaarden en wordt in elke verkoopakte ingeschreven. Op die manier bewaakt de gemeente de verkoopvoorwaarden bij elke doorverkoop.

Het decreet heeft een aantal onduidelijkheden hierover weg gewerkt. Een belangrijke wijziging is dat het recht tot terugkoop onbeperkt kan worden uitgeoefend. Ook heeft het decreet een belangrijke wijziging doorgevoerd inzake de prijsbepaling wanneer dit recht wordt uitgeoefend.

Het Decreet Ruimtelijke Economie bepaalt omtrent het recht van terugkoop dat dit opgenomen kan worden voor zover de akte tot stand komt na de inwerkingtreding van het Decreet (art. 25). Meer informatie en link naar wettekst: [www.agentschapondernemen.be/beleid/ruimtelijke-economie](http://www.agentschapondernemen.be/beleid/ruimtelijke-economie)

#### ONTEIGENINGSBEVOEGDHEID

Onteigening houdt in dat een onroerend goed verplicht verkocht wordt aan de overheid. Dit instrument kan worden ingezet wan-

neer een aankoop in der minne niet lukt, en de verwerving nodig is voor projecten van openbaar belang.

Elke verwerving van onroerende goederen, noodzakelijk voor de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, kan door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht. Het kan de gemeente zijn die onteigent, maar ze kan hiervoor ook een beroep doen op het intergemeentelijk samenwerkingsverband, de waterwegbeheerder, de provincie, ... voor zover dit binnen hun opdracht past.

① Zie ook de Katern over Onteigeningen in Lokaal van 1 november 2012 in het archief van de VVSG-website: [issuu.com/vvsg/docs/2012lokaal17-18?e=7414222/3592089](http://issuu.com/vvsg/docs/2012lokaal17-18?e=7414222/3592089)

## 2.3 Ruimtelijke ordening instrumentarium

### PLANOLOGISCHE ATTESTEN VOOR ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot zonevreemd bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn. Zowel aan het behoud als aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voorwaarden worden verbonden. Op deze manier krijgt een bedrijf wel duidelijkheid over de mogelijkheid tot bestending of uitbreiding van het bedrijf op korte of lange termijn.

#### VOORBEELD

In Koekelare ligt een garage- en carrosseriebedrijf in agrarisch gebied. Het bedrijf beschikt over de nodige stedenbouwkundige en milieuvergunningen, maar heeft voornamelijk geen rechtsgrond voor nieuwe uitbreidingen. Gezien de goede werking van het bedrijf, wordt deze uitbreiding nochtans noodzakelijk. Het bedrijf dient bijgevolg een aanvraag voor planologisch attest in. Het Departement Ruimte Vlaanderen duidt de gemeente Koekelare aan als bevoegde overheid. Na een periode van openbaar onderzoek en advieswinning, vindt de gemeente geen bezwaar om dit planologisch attest af te leveren. In juli 2011 krijgt het bedrijf zo rechtszekerheid, en kan het ook de stedenbouwkundige aanvraag voor de bouw van een extra werkplaats indienen.

In 2013 werd de regelgeving gewijzigd, met als belangrijkste wijziging het feit dat niet langer het schepencollege maar de gemeenteraad bevoegd is om te oordelen over de aanvraag. Bovendien moet de aanvraag verplicht opgesteld worden door een ruimtelijke planner. Dit zorgt voor een langere doorlooptijd van de aanvraag, waardoor het instrument minder praktisch is geworden voor bedrijven.

Afhankelijk van de omvang, aard en ligging van het bedrijf, is het ook mogelijk dat de deputatie of de Vlaamse Regering over de aanvraag beslist.

- ① Wettekst: [www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Wetgeving/Uitvoeringsbesluiten/Divers/BVRplanologischattestnieuw](http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Wetgeving/Uitvoeringsbesluiten/Divers/BVRplanologischattestnieuw)
- ① Algemene uitleg en leidraad voor gemeenten: [www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Planning/Planologischattest](http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Planning/Planologischattest)

## RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat onder andere een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, de inrichting en/of beheer.

Er worden ruimtelijke uitvoeringsplannen op de volgende niveaus opgemaakt:

- 1° gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 2° provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De voorschriften van het RUP zijn sterk bepalend voor welke bedrijven zich er zullen kunnen vestigen. Wanneer er een grote vraag is, kan u als gemeente selectief zijn in het soort activiteit dat de gemeente wil huisvesten. Maar dat impliceert dat bedrijven uit de boot kunnen vallen, die zich ergens willen vestigen. Die afstemming over welke soorten bedrijven waar een plaats kunnen krijgen kan u in overleg met de buurgemeenten opnemen.

Te strikte voorschriften, bv. die het terrein specifiek voorbehouden voor bepaalde activiteiten, laten uw gemeente niet meer toe om in te spelen op toekomstige opportuniteiten.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn een nuttige instrumenten, maar vaak ook erg tijdrovend. Bij het procedureverloop moet u rekening houden met termijnen van openbaar onderzoek, termijnen voor het inwinnen van advies bij adviesraden zoals Gecoro,... Als lokale bestuurder moet u in het gunstigste geval (zonder juridische procedures) al snel op 1,5 jaar rekenen. En helaas stopt het daar niet bij, maar kunnen er vaak ook juridische procedures volgen. Meer informatie over de procedure van de opmaak van een RUP vindt u hier:

- ① [www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Planning/Plannen/Bestemmingsplan/GRUPs](http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Planning/Plannen/Bestemmingsplan/GRUPs)

## VERORDENINGEN EN VERGUNNINGEN

Als gemeenteraad kan u stedenbouwkundige verordeningen bepalen voor het gehele grondgebied van uw gemeente of voor een afgebakend gebied ervan (verschillene percelen). Via deze verordeningen legt u dan een aantal regels op aan de aanvrager van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning (per perceel).

Via deze vergunningen kan u als lokaal bestuur (be)sturen op het vlak van bv. zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit op privé kavels.

### VOORBEELD

Voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein 'Jagersborg' in Maaseik laat de Stad een Ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken. Dit RUP kadert binnen de bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en bevat bepalingen omtrent beeldkwaliteit, inrichting van openbare ruimte, waterbeheer en inplanting van gebouwen. Zowel toekomstige grond- als vastgoedontwikkelaars zullen op dit terrein gebonden zijn aan de voorschriften uit het RUP met het oog op het verkrijgen van een vergunning van Stad Maaseik.

### VOORBEELD

Stad Lier vormt een voormalige militair domein om tot kmo-gebied. Binnen het RUP 'Bollaar' heeft Stad Lier een luik opgenomen met stedenbouwkundige verordeningen voor deze ontwikkeling. De verordeningen omvatten bindende bepalingen omtrent toegelaten hoofd- en nevenactiviteiten, inplanting van gebouwen, bouwvolumes, parkeervoorzieningen, ontsluiting, aanleg van bufferzones, aanleg van groengebied,... . Zowel toekomstige grond- als vastgoedontwikkelaars zullen op dit terrein gebonden zijn aan deze verordeningen met het oog op het verkrijgen van een vergunning van Stad Lier.

① Een groot aantal typevoorschriften voor stedenbouwkundige verordeningen binnen een RUP vindt u hier: [rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?fid=117](http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?fid=117)

Voor sommige bedrijfsactiviteiten is een milieuvergunning vereist. Bedrijven van klasse 2 moeten een milieuvergunning aanvragen bij uw gemeente. Aan het verlenen van een milieuvergunning kan u voorwaarden koppelen.

De milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning zullen echter als afzonderlijke instrumenten verdwijnen en opgaan in één 'omgevingsvergunning'. Dat staat in de conceptnota die de Vlaamse Regering op 23 december 2011 uitbracht. Het schepencollege zal in principe de omgevingsvergunning afleveren, tenzij de aanvraag een afweging door een provinciale of gewestelijke overheid vereist.

## 2.4. Brownfieldconvenanten

De Vlaamse Regering wenst de herontwikkeling van brownfields te stimuleren en te faciliteren door het afsluiten van convenanten met projectontwikkelaars en investeerders. Via zo'n convenant krijgen projectontwikkelaars en investeerders een aantal juridisch-administratieve en financiële voordelen bij de ontwikkeling van braakliggende en onderbenutte bedrijventerreinen. Daarmee wil de Vlaamse Regering hen ertoe aanzetten bij voorkeur brownfields te hergebruiken in plaats van nieuwe gebieden (greenfields) aan te snijden voor de ontwikkeling van industriële activiteiten, woningbouw of recreatie.

In het kader van zo'n convenant contracteert de Vlaamse Regering naast de actoren (projectontwikkelaars, grondeigenaars,...) ook de regisseurs (subsidiërende en vergunningverlenende overheden,...), die betrokken zijn bij een brownfieldproject. Het betreft dan bv. OVAM, Ruimte Vlaanderen, Wegen en Verkeer, De Lijn, de NMBS, ...

Op deze manier kunnen alle betrokken administraties, instanties en personen klare en duidelijke werkafspraken maken, zodat bij de aanvang van het project er meteen duidelijkheid is over bepaalde temporele en procedurele vereisten en verwachtingen. Het brownfieldconvenant sluit op die wijze een aantal intrinsieke voordelen in, met name de samenwerking en synergie tussen de verschillende betrokkenen.

Omwille van financiële redenen herontwikkelt men veel brownfields naar andere, meer opbrengsten genererende functies. De focus ligt dan slechts in beperkte mate op economische herontwikkeling. Een aantal convenanten waarbij men een terrein hoofdzakelijk wel herontwikkelt tot bedrijventerrein zijn 'Eiland' Zwijnaarde, Willebroek-Noord, 'Overhaem Site' Tongeren, 'Plassendale Chemie' Oostende en 'Sofinal/Sofitex/Silversilk' in Kluisbergen.

① [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be)

## 2.5. Uitgiftebeleid

### WIE?

Uw gemeente kan zelf actief terreinen en/of gebouwen verwerven, ontwikkelen en opnieuw commercialiseren. Hiervoor kan u samenwerken met een intergemeentelijk samenwerkingsverband of zelf alleen het kader bepalen voor private ontwikkelingen. Ook samenwerkingsvormen

creëren met een aantal actoren (contractueel of via een samen op te richten vennootschap) behoort tot de mogelijkheden. Voorbeelden van instrumenten voor het verwerven en (later) het vermarkten van gronden zijn:

- ontwikkeling door overheid en huidige eigenaar van een financiële samenwerkingsovereenkomst met inbreng van gronden in een beheersmaatschappij voor pps-contractie (met financieel risico voor overheid en privé);
- ontwikkelingsovereenkomst met eigenaar (bestaand bedrijf of andere eigenaar) waarbij eigenaar zelf ontwikkelt met randvoorwaarden van de overheid;
- aankoop na onderhandeling: overheid ontwikkelt of pps met andere private ontwikkelaar;
- na onderhandeling beëindigen van langlopende opties door uw gemeente?

## UITGIFTEVOORWAARDEN

Een ander thema bij een bedrijfshuisvestingsbeleid zijn de uitgiftevoorwaarden. Welke bedrijven komen in aanmerking voor de aangeboden terreinen, en welke voorwaarden stelt uw gemeente bij dit aanbod?

Geeft u als gemeente de voorkeur aan verkoop of erfpacht? Die keuze hangt onder meer af van strategische overwegingen (erfpachtcontracten zijn tijdelijk waardoor de voorwaarden na verloop van tijd kunnen veranderen, waardoor ze ook moeilijker commercialiseerbaar zijn), financiële overwegingen (eenmalige of gespreide betalingen, risico op niet-betaling en administratiekosten) en fiscale aspecten (registratierechten).

Stelt u als lokaal bestuur voorwaarden ten aanzien van deelname aan parkmanagement of op het vlak van duurzaamheid? U dient zich daarbij rekenschap te geven dat té strikte uitgiftevoorwaarden al snel zeer selectief kunnen zijn en zodoende de ontwikkeling van een bedrijventerrein ernstig kunnen belemmeren.

④ Handleiding voor het beheer van bedrijventerreinen: [www.agentschapondernemen.be/artikel/aan-welke-voorwaarden](http://www.agentschapondernemen.be/artikel/aan-welke-voorwaarden)

In de praktijk is al gebleken dat strenge voorwaarden op vlak van tewerkstelling per hectare, type activiteiten of solvabiliteit kunnen leiden tot lange periodes van leegstand waarbij u groeikansen misloopt voor uw lokale economie. Voor sommige bedrijven wordt het hierdoor erg moeilijk om nog een geschikte locatie te gaan vinden. Het SPAZIO project gaat na welke vragen naar bedrijfshuisvesting moeilijk ingevuld kunnen worden omwille van o.m. de uitgiftevoorwaarden.

## PRIJSBELEID BIJ GRONDUITGIFTE

Ook de grondprijs is een element van de uitgiftevoorwaarden. De prijzen voor industriegronden zijn vandaag vrij laag. Traditioneel ontwikkelde men bedrijventerreinen die men tegen kostprijs verkocht om bedrijvigheid én werkgelegenheid naar een bepaalde regio te lokken. Om te vermijden dat ondernemingen niet meer grond kopen dan nodig, moet men er echter steeds

### VOORBEELD

Het Autonoom Gemeentebedrijf van Diepenbeek concretiseert in de uitgiftevoorwaarden voor kmo-zone 'Dorpveld II' een aantal extra voorwaarden, zoals een verplichte quickscan naar rationeel energiegebruik, bovenop de voorwaarden die het Vlaams Gewest reeds oplegt, om een CO<sub>2</sub>-neutraal bedrijventerrein te bekomen. Het totale energieverbruik op het terrein dient dus volledig CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn.

Bedrijven dragen hiertoe bij door het gebruik van groene stroom en de aankoop van emissierechten ter compensatie van grijs energieverbruik. Bedrijven dienen hun CO<sub>2</sub>-neutraliteit op elk moment aan te kunnen tonen. Bovendien gebruikt de gemeente het instrumentarium opgesteld binnen het Limburgs project 'Sustainable Industrial Sites' (SIS) om prioriteiten te definiëren en te bepalen op welke terreinen zij de voortrekkersrol wil vervullen en wat zij van de ondernemers verlangt.

Bij de verkoopvoorwaarden van De Verrekijker in Wingene bepaalt de gemeente dat er per kavel een groenzone wordt aangelegd. De koper moet een borgsom betalen die de gemeente pas vrijgeeft na goedkeuring van deze groenzone. Daarnaast moet hij ook een groenbeheervergoeding betalen aan de gemeente voor het onderhoud van het groen op het openbaar domein.

Bij de uitgifte van de kmo zone Itterbeek in Duffel krijgt de onderneming, die bepaalde duurzaamheidsprincipes naleeft, een korting op de vergoeding voor bedrijventerreinmanagement.

op toezien dat de grondprijs niet al te veel zakt. Eerder moet men daarom streven naar een marktconforme prijs. Ook prijsdifferentiatie, met een hogere prijs voor sommige terreinen, kan een element van het beleid zijn.

Louw, E., B. Needham, H. Olden en C.J. Pen (2004), *Planning van bedrijventerreinen*, Sdu Uitgevers, Den Haag

De prijselasticiteit, die aangeeft hoe gevoelig de vraag is voor verschillen in prijsniveaus, is voor de meeste ondernemingen erg beperkt. Eerder onderzoek (o.m. in Nederland) toont aan dat zelfs een verdubbeling van de grondprijs de vraag nauwelijks zou verminderen. Dat heeft te maken met het feit dat de uitgaven voor grond slechts een klein deel van de totale uitgaven vertegenwoordigen. De grondprijs bedraagt gemiddeld 10-20% van de totale huisvestingskosten van een onderneming die voor een nieuw gebouw kiest, en slechts 1-2% van de totale investeringen door een onderneming. Deze lage prijsgevoeligheid bepaalt ook dat bedrijven er vaak voor kiezen om meer grond te kopen dan ze daadwerkelijk nodig hebben. Zo kunnen ze voor zichzelf de nodige flexibiliteit creëren.

## 2.6. Interne beleidsdocumenten of tools

Een gemeente doet er goed aan haar bedrijfshuisvestingsbeleid in interne beleidsdocumenten te gieten. Dit heeft als voordeel dat haar visie transparant is, wat de werking van alle gemeentelijke diensten optimaliseert. Dergelijke documenten vormen een handige leidraad bij het beoordelen van aanvragen van nieuwe bedrijfsvestigingen.

In deze beleidsdocumenten verwijst de gemeente verder naar tools of afwegingskaders die zij kan inzetten bij haar beleid. Dit kan bv. een duurzaamheidsmeter zijn, een afwegingskader voor nieuwe vestigingsvragen, ...

## 2.7. Financiële instrumenten voor lokale besturen

### SUBSIDIES VOOR HET ONTWIKKELLEN VAN BEDRIJFSHUISVESTING

U kan de kostprijs van een nieuwe of een bijkomende bedrijfslocatie verminderen dankzij bepaalde financiële tegemoetkomingen van de Vlaamse overheid. Agentschap Ondernemen (AO) en het departement Ruimte Vlaanderen (RV) verlenen subsidies voor:

- **bedrijvencentra en doorgangsgebouwen (AO)**  
Om aan startende bedrijven huisvesting, advies en begeleiding te bieden, steunt de Vlaamse overheid de oprichting, uitbreiding en modernisering van bedrijfsgebouwen. De bedrijven die de startersfase ontgroeid zijn, maar toch nog nood hebben aan ondersteuning, kunnen terecht in zogenaemde 'doorgangsgebouwen'.
- **de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen (AO)**  
Zowel voor de herontwikkeling van verouderde terreinen als voor de aanleg van nieuwe onrendabele bedrijventerreinen kan u financiële steun krijgen van het Agentschap Ondernemen.
- **de bestrijding van verwaarloosde bedrijfsruimten voor nieuwe eigenaars (RV)**  
Om leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten tegen te gaan, kan u voor saneringswerkzaamheden een financiële tegemoetkoming verkrijgen.

#### VOORBEELD

In 2011 maakt Stad Herentals gebruik van de premie voor sanering van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimtes. Het betreft de ontmanteling van een voormalig bedrijfsgebouw, waarvoor de Vlaamse Overheid 90% van de afbraakkosten subsidieert, goed voor een bedrag van iets meer dan € 30.000. De sanering gebeurt met het oog op economisch hergebruik van de site.

De gemeente Wingene ontvangt van Agentschap Ondernemen een subsidie voor de aanleg van het lokaal bedrijventerrein De Verrekijker. Het betreft de uitbreiding van een bestaand terrein (8,14 ha bruto).



Niet alleen bij Agentschap Ondernemen en het departement Ruimte Vlaanderen kan u subsidies aanvragen. Voor tal van projecten kunnen er extra subsidies zijn, bv. voor de bouw van kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, de aanleg of verbetering van fietsinfrastructuur, voor de sanering van leegstaande en verkrotte bedrijfsruimten, ... U goed informeren, is dus de boodschap.

### HEFFING/SUBSIDIES VOOR LEEGSTAANDE BEDRIJFSRUIMTEN

De specifieke instrumenten om leegstaande en verwaarloosde handelspanden of bedrijfsruimten te voorkomen en te bestrijden zijn tweeledig: enerzijds de heffing als afschrikking en sanctie, anderzijds de subsidie als positieve stimulans.

#### Heffingen

De heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten is een Vlaamse gewestbelasting waarvan de opbrengsten van de heffing terechtkomen in het Vernieuwingsfonds dat voorziet in de financiële ondersteuning van projecten die leegstaande sites nieuw leven inblazen.

De heffing is verschuldigd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de tweede opeenvolgende registratie van de bedrijfsruimte in de zogenaamde Inventaris. Deze Inventaris is een lijst met leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten die jaarlijks op Gewestelijk niveau wordt opgesteld. Daartoe dient ook uw gemeente een lijst op te stellen van de leegstaande en /of verwaarloosde bedrijfsruimten die op uw grondgebied gelegen zijn.

De rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar (het jaar volgend op de tweede opeenvolgende registratie) volle of naakte eigenaar is van het onroerend goed, dient de heffing te betalen.

Als u uw gemeentelijke lijst tijdig doorstuurt voor de inventaris, heeft u recht op 20% van de jaarlijks geïnde heffingen. Indien u de gemeentelijke lijst niet of te laat doorstuurt, verliest u voor drie jaar uw aanspraak op het gemeentelijke deel van de heffing. Het is voor een gemeente niet langer toegestaan om bovenop de 20% van de gewestelijke heffing nog verdere opcentiemen te gaan toepassen. U kan echter wel nog steeds een eigen gemeentelijke belasting invoeren op leegstand en/of verwaarlozing van bedrijfsruimten en andere onroerende goederen.

④ Via deze link kunnen hieromtrent enkele modelteksten worden teruggevonden: [www.binnenland.vlaanderen.be/fiscaliteit/voorbeeldteksten-ivm-leegstand-verwaarlozing-activering](http://www.binnenland.vlaanderen.be/fiscaliteit/voorbeeldteksten-ivm-leegstand-verwaarlozing-activering)

Uit een evaluatie van deze maatregel blijkt dat het gecreëerde instrumentarium van dit heffingsstelsel inderdaad bijdraagt tot de bestrijding en voorkoming van leegstand en/of verwaarlozing van bedrijfsruimten.

#### DE SUBSIDIES VAN AGENTSCHAP ONDERNEMEN VOOR BEDRIJVENTERREINEN:

de studie en de procesbegeleiding voor de herontwikkeling van knelpuntterreinen, verouderde terreinen (inclusief terreinen in de havengebieden en voor kleinhandel) en van brownfields, het zgn. voortraject;

- de (her)aanleg van (on)rendabele bedrijventerreinen;
- het beheer van bedrijventerreinen waarop zich nog uit te geven kavels bevinden en alle andere waarvoor nog geen begunstigde van het terugkooprecht bestaat;
- onteigening van gronden met een beroepsprocedure.

Voor het voortraject (haalbaarheidsstudie of procesbegeleiding) moet het terrein zich in een complexe probleemsituatie bevinden waardoor de (her)aanleg ervan verhinderd wordt. Deze steun kan in principe slechts één maal toegekend worden en bedraagt maximaal 50% van de kosten met een plafond van € 200.000 per terrein.

Voor de (her)aanleg komen enkel de investeringen in het openbaar domein in aanmerking voor onrendabele projecten.

Voor het beheer bedraagt de subsidie éénmalig 50 % van de toezichtkosten (toezicht op de verkoopvoorwaarden + rapportering over de uitgifte voor de GIS-databank + ombudsfunctie) gedurende 5 jaar.

④ [www.agentschapondernemen.be/subsidies-bedrijventerreinen](http://www.agentschapondernemen.be/subsidies-bedrijventerreinen)

### Subsidies

Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan uw gemeente een financiële steun van 90% krijgen voor het uitvoeren van saneringswerkzaamheden voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten die opgenomen zijn in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

Daarnaast kan u ook rekenen op een subsidie van 30% van de totale kostprijs voor de verwerving van bedrijfsruimte. Ook hier is het een vereiste dat u de bedrijfsruimte opneemt in de inventaris.

#### VOORBEELD

Het project voor de vroegere papierfabriek "Manchestersite" in Huizingen maakt gebruik van de subsidie die kadert in de strijd tegen leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. De papierfabriek staat al jaren leeg en is helemaal verkommerd. De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) koopt de site en wil er een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen. De Vlaamse overheid subsidieert 90% van de kosten van de sanering van de papierfabriek. Er komt een nieuwe bedrijventone met behoud van de meest karakteristieke elementen van de gebouwen en opnieuw te gebruiken onderdelen van de voormalige fabriek.

Maar ook elke natuurlijke en/of privaatrechtelijke persoon die hoogstens twee jaar (vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte) eigenaar is van een onroerend goed dat in de inventaris is vermeld, kan een aanvraag voor financiële ondersteuning van de saneringswerkzaamheden indienen. Ook hier bedraagt de tussenkomst van het Vlaamse Gewest 90% van de kostprijs. Het Departement Ruimte Vlaanderen is belast met de afhandeling van de aanvraagdossiers.

### HEFFINGEN OP ONBEBOUWDE GRONDEN IN INDUSTRIEGEBIED

Gemeente Staden voert deze belasting in met ingang van 1 januari 2014. De gemeente kiest ervoor om de belasting progressief te laten verlopen in de tijd: het eerste jaar is € 15 per meter langs de openbare weg verschuldigd. Dit bedrag loopt op tot het vijfde jaar. Vanaf dan is jaarlijks telkens € 50 per meter verschuldigd. Particulieren en instellingen van openbaar nut zijn in bepaalde gevallen vrijgesteld van deze belasting.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt dat uw gemeente een jaarlijkse belasting kan heffen op de niet-bebouwde gronden, gelegen in gebieden bestemd voor industrie en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

Gent werkte reeds in het verleden op basis van dit artikel een belastingstelsel uit.

## 2.8. Parkmanagement

Ook parkmanagement kan een instrument zijn voor een bedrijfshuisvestingsbeleid. Parkmanagement is een samenwerkingsvorm tussen ondernemers onderling en de overheid (gemeente/stadsontwikkelingsbedrijf/POM/intergemeentelijk samenwerkingsverband), met als doel de kwaliteit van een bedrijventerrein te behouden of te verbeteren. Het initiatief voor parkmanagement kan er komen op vraag van een overheid of ontwikkelaar, maar kan evengoed ontstaan vanuit bedrijvenverenigingen.

Parkmanagement kan in de praktijk een breed gamma aan topics opnemen, zoals ook blijkt uit de tabel op volgende pagina.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gezamenlijk gebruik van infrastructuur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Bewaking en veiligheid</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groen- en waterbuffers</li> <li>• Parkeerfaciliteiten</li> <li>• Bedrijfsgebouwen</li> <li>• Opslagruimtes</li> <li>• Vergaderzalen</li> <li>• Ontvangst- en receptieruimte</li> <li>• Weegbrug</li> <li>• Vrachtwagenwasplaats</li> </ul>                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiligheidssysteem, camerabewaking, toegangscontrole, buurtinformatienetwerk</li> <li>• Consortiumbeveiliging en -bewaking (brand/inbraak)</li> <li>• Brandweer op terrein of blusvijver</li> <li>• Evacuatieplan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Collectieve aankoop of gebruik van goederen en diensten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Voorzieningen voor werknemers</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afvalophaling, afvalverwerking en -preventie, waterafvoer</li> <li>• Onderhoud privégroen</li> <li>• Elektriciteit, water</li> <li>• Onderhoudsdiensten</li> <li>• Poetsdiensten</li> <li>• Gebruik software en hardware (servers)</li> <li>• Secretariaatsdiensten, HR-diensten</li> <li>• Gezamenlijke organisatie jobbeurs</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betere verbindingen openbaar vervoer</li> <li>• Bedrijfsfietsen</li> <li>• Bedrijfsrestaurant of cafetaria</li> <li>• Kinderopvang of -animatie</li> <li>• Organisatie van netwerkevents</li> <li>• Bijscholing- en opleidingsinitiatieven</li> <li>• EHBO</li> <li>• Broodautomaat of winkel</li> <li>• Wasserette, strijkdienst, postdienst, bank, carwash,...</li> <li>• Sportvoorzieningen: zwembijver, tennisbaan,...</li> <li>• Opleidingen: taal, management, ...</li> </ul> |
| <b>Gezamenlijke mobiliteitsoplossingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Duurzaamheidsingrepen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkeerscirculatieplan en bewegwijzering</li> <li>• Collectieve parkeerplaatsen</li> <li>• Winterplan en gezamenlijke strooidienst</li> <li>• Investerings voor fietsontsluiting</li> <li>• Collectief woon- werkverkeer</li> <li>• Gezamenlijk overleg met De Lijn, NMBS,...</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aankopen duurzame energie</li> <li>• Plan zuinig ruimtegebruik</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

In functie van de beoogde doelstellingen kan parkmanagement op verschillende manieren vorm krijgen. Ook de rol die uw gemeente wil spelen, kan hierbij verschillen. Mogelijke gemeentelijke initiatieven zijn:

- Inventariseren en objectiveren van de vraag naar parkmanagement bij bedrijven en van de onbenutte voordelen ervan;
- Communiceren en zorgen voor bewustmaking van de voordelen van parkmanagement bij ondernemers op de bedrijventerreinen;
- Aansturen van andere actoren, zoals POM of intergemeentelijk samenwerkingsverband, om verdere initiatieven te nemen;
- Zelf initiatief nemen voor het oprichten van parkmanagement;
- Mee organiseren van en modereren bij de oprichting van parkmanagement, bv. op vlak van uitwerken van verdeelsleutels wat betreft de bijdragen (zowel a rato verdeling als gelijkwaardige bijdragen voor bv. administratieve kosten);

### GOOD PRACTICES

Intergemeentelijk initiatief EIVLA (Kruishoutem – Ronse – Oudenaarde): Deze drie gemeenten in de Vlaamse Ardennen slaan in 2009 de handen in elkaar met het oog op het realiseren van gezamenlijke duurzame projecten op de bedrijventerreinen. Concrete uitgewerkte acties zijn de opstart van een kennisuitwisselingsplatform tussen bedrijven en lokale besturen, organisatie van jobbeurzen, gekoppelde buurtinformatienetwerken, collectieve afvalinzameling, zwerfvuilacties, groenbeheer.

Stad Genk is als eigenaar van een aantal bedrijventerreinen initiatiefnemer van het oprichten van parkmanagement. Het effectieve parkmanagement besteedt men uit aan een private parkmanager. Voor de praktische uitwerking van het parkmanagement zet de stad een aangepaste juridische structuur op poten, die stad, parkmanager en bedrijven verenigt. Het parkmanagement wordt gefinancierd uit de opbrengsten van de kostenvoordelen gerealiseerd door de samenwerking. Concrete aspecten die bv. op Thor Waterschei en Genk-Zuid aan de orde zijn, zijn beeldkwaliteit, beheer en onderhoud van de openbare ruimte, consortiumbewaking, gezamenlijke afvalophaling en -verwerking, gezamenlijke aankoop of productie van energie. Intussen denkt men erover om verder gezamenlijke realisaties door te voeren, zoals gemeenschappelijk gebruik van vergaderfaciliteiten, gemeenschappelijke aankoop van cateringdiensten, organisatie van kinderopvang, voorzien van strijkdienst en organisatie van collectief woon- werkverkeer

Op het bedrijventerrein Duwijck in Lier vindt de stad een aantal creatieve oplossingen om ondernemers actief te laten deelnemen aan de parkmanagementorganisatie. Twee opvallende leereffecten zijn de volgende. Op het terrein zijn veel onderdelen gemeenschappelijk, zoals parkeren, groen en de waterhuishouding. Bedrijven hebben bijvoorbeeld niet de verplichting op eigen kavel te parkeren, want dit gebeurt op de gemeenschappelijke parkeerplaatsen. Kavels krijgen hierdoor ook vaak een hoger bebouwingspercentage. Door de gemeenschappelijke functies is het maken van (collectieve) afspraken en samenwerking noodzakelijk. Het opzetten van een parkmanagementorganisatie ligt dan al snel voor de hand. Op Duwijck is het lid worden van de parkmanagementorganisatie overigens niet verplicht. Maar, wanneer een bedrijf geen lid is, moet het wel een bedrag betalen voor onderhoud en beheer van gemeenschappelijke voorzieningen (zoals het eerder genoemde parkeren en groen). Dit bedrag is op jaarbasis hoger dan wanneer het bedrijf lid zou zijn van de parkmanagementorganisatie. Op deze manier tracht men het lidmaatschap van de parkmanagementorganisatie aantrekkelijk te maken.

Op het bedrijventerrein Drongen I neemt Stad Gent in 2004 het initiatief om via een formele organisatiestructuur de kwaliteit van het bedrijventerrein structureel te verbeteren. De projectcoördinator van de Stad Gent coördineert alle studies en ingrepen en stemt deze op elkaar af. In 2006 stelt men een externe manager aan om de bedrijven en de stad Gent verder te begeleiden in de ontwikkeling van een autonome bedrijvenvereniging die in de toekomst het bedrijventerreinmanagement op zich kan nemen. Dit resulteert in de oprichting van de bedrijvenvereniging Drongen I vzw in 2007.

- Deelnemen in (de oprichting van) het parkmanagement met financiële of personele middelen door bv. een vertegenwoordiger van uw lokaal bestuur in het directiecomité of de Raad van Bestuur te plaatsen;
- In de uitgiftevoorwaarden de verplichting opnemen om toe te treden tot parkmanagement.

### Meer weten?

- ① Desmet, F (2011) Analyse van de verduurzaming en samenwerkingsverbanden op bedrijventerreinen in Vlaanderen. Masterthesis: [lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/789/953/RUG01-001789953\\_2012\\_0001\\_AC.pdf](http://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/789/953/RUG01-001789953_2012_0001_AC.pdf)
- ① Van Eetvelde, G. et. Al (2005), Groeiboeken Duurzame BedrijvenTerreinen - juridisch, economisch, ruimtelijk en technisch bekeken, 2005. [www.dbt.ugent.be/groeiboeken/](http://www.dbt.ugent.be/groeiboeken/)
- ① Van Eetvelde, G. e.a. (2009) Praktijkboek duurzaam bedrijventerreinmanagement: [www.pomwvl.be/sites/default/files/uploads/duurzaam\\_ondernemen/doc/btm/BTM\\_praktijkboek\\_DEF.pdf](http://www.pomwvl.be/sites/default/files/uploads/duurzaam_ondernemen/doc/btm/BTM_praktijkboek_DEF.pdf)
- ① REWIN en POM Antwerpen (2008) "Grensverleggend parkmanagement": [ruiter.cms.nederland.net](http://ruiter.cms.nederland.net)
- ① Intergemeentelijk initiatief EIVLA (Oudenaarde – Ronse – Kruishoutem): [www.kruishoutem.be/website/3939-www/version/default/part/AttachmentData/data/Eivla\\_folder.pdf](http://www.kruishoutem.be/website/3939-www/version/default/part/AttachmentData/data/Eivla_folder.pdf)
- ① WES en UGent (2005), Duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen, een onderzoek naar instrumenten en structuren, in opdracht van WVI: [www.wvi.be/userfiles/files/pdf/2\\_duurzame\\_kwaliteit\\_voor\\_bedrijventerreinen\\_deel\\_1.pdf](http://www.wvi.be/userfiles/files/pdf/2_duurzame_kwaliteit_voor_bedrijventerreinen_deel_1.pdf)
- ① Economische Zaken Nederland (2003) Parkmanagement: Kwaliteit wint terrein

Het is de taak van de parkmanager om de facilitaire behoeften van de bedrijven te onderzoeken en de vereniging financieel gezond te houden. Nu is de vzw eveneens een waardevolle gesprekspartner die ook als doorgeefluik fungeert voor vragen en opmerkingen van de bedrijven en te allen tijde streeft naar een goede verstandhouding en samenwerking met de buurt en de aanwezige instellingen en bedrijven. Bovendien streeft de vzw ook naar een goede verstandhouding en samenwerking met de buurt en de aanwezige instellingen en bedrijven.

# 3

---

## MODULE 3: SAMENWERKING MET ANDERE ACTOREN

---

Een efficiënte aanpak van de bedrijfshuisvesting in uw gemeente vraagt een vlotte samenwerking tussen verschillende actoren, die zowel publieke als private spelers kunnen zijn.

Bij de publieke actoren denken we dan aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, andere lokale besturen zoals de Provincie en het Vlaams Gewest, de POM's, waterwegbeheerders, PMV, LRM en nog andere spelers. Zij kunnen allen een waardevolle partner zijn in het realiseren van een succesvol bedrijfshuisvestingsbeleid.

In de private sector zijn ontwikkelaars, investeerders en makelaars mogelijk relevante actoren, maar ook ondernemersverbanden en buurtgroeperingen kunnen die rol opnemen.



# 1. SAMENWERKING BINNEN HET GEMEENTELIJK BESTUUR

## 1.1. Interne werking

Een bedrijfshuisvestingsbeleid kan niet langer de zaak zijn van één persoon of dienst binnen uw gemeente. Zo zullen ambtenaren van de dienst milieu, mobiliteit, grondbeleid, ruimtelijke ordening of de technische dienst allemaal belangrijke taken vervullen in dit complexe proces. Het kan gaan om uitvoerende taken zoals bv. het verlenen van vergunningen of het onderhouden van openbare domeinen. De dienst communicatie zal dan weer met de ondernemers voor een goede uitwisseling van informatie zorgen, terwijl de dienst of ambtenaar lokale economie de gemeentelijke visie op ondernemerschap en bedrijfshuisvesting vormgeeft.

Zo wordt het dus een evidentie dat de interne organisatie van uw gemeente aangepast is aan haar ambitieniveau op vlak van economisch beleid en bedrijfshuisvesting.

Hoeft het gezegd dat in de praktijk dit ambitieniveau voor elke gemeente anders zal zijn. Toch willen we hier een aantal manieren vermelden die via een efficiënte interne werking uw beleid rond bedrijfshuisvesting kunnen versterken:

- **Leg het initiatief bij uw verantwoordelijke lokale economie:**

Een degelijk bedrijfshuisvestingsbeleid draagt in de eerste plaats bij aan de economie en het ondernemerschap van uw gemeente. Bestaande en potentiële ondernemers zijn bij dit proces uw allerbelangrijkste gesprekspartners. Vermits het beoogde resultaat van uw beleid in essentie economische successen zijn, is het een logische keuze om het diensthoofd van de lokale economie als voortrekker in te schakelen.

Indien een gemeente opteert voor de genormaliseerde versie met 10 beleidsdomeinen, zoals voorgesteld door de Vlaamse Overheid.

Aangezien de nieuwe beleids- en beheerscyclus items rond bedrijvigheid grotendeels vanuit het beleidsdomein 'Ondernemen en Werken' behandelt, verantwoordt dit opnieuw een voortrekkersrol vanuit de dienst lokale economie. Bij het uittekenen van een ambitieus bedrijfshuisvestingsbeleid waarbij uw gemeente een erg actieve rol zal spelen, dient u zeker de nodige personeelsinzet te voorzien. U moet zich als lokaal bestuur dan ook de vraag durven stellen of uw interne organisatie voldoende is uitgebouwd.

Vanzelfsprekend dient uw bedrijfshuisvestingsbeleid complementair te zijn met het beleid rond ruimte en mobiliteit. Een goed werkende dienstverlening rond lokale economie zal voor constant overleg zorgen met uw andere betrokken diensten, zoals milieu, ruimtelijke ordening en mobiliteit. Op deze manier ontstaat er een brugfunctie tussen ondernemers, politiek bestuur en andere diensten van uw gemeente.

- **Zorg voor een aanspreekpunt voor uw ondernemers:**

Om een coherent beleid te ontwikkelen vanuit uw dienst lokale economie, dient u dan ook een ambtenaar verantwoordelijk te stellen, die de rol van aanspreekpunt voor ondernemers op zich neemt, en zo een brugfunctie vormt tussen uw gemeente en de bedrijven. Deze functionaris bekijkt idealiter de vraagstukken vanuit een economische achtergrond, maar is sterk genoeg als communicator om een efficiënte gesprekspartner te zijn met ondernemers, andere diensten en politiek niveau van uw stad of gemeente.

- **Zet ambtenaren en bestuurders op één lijn:**

Verder is het belangrijk dat er een voldoende grote vertrouwensrelatie is tussen uw functionaris en het politieke niveau (van schepen van economie tot en met de burgemeester). Dit versterkt uw positie tegenover ondernemers en andere diensten én voorkomt dat hij beslissingen zou nemen die niet in strijd zijn met uw gemeentelijke visie.

De betrokkenheid van uw ambtenaren economie kan onder meer tot uiting komen in het doorspelen van de visie naar de politiek vertegenwoordigers van uw gemeente in de Raad van Bestuur in de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

- **Roep een dienst strategische planning in het leven:**

Een aantal grote en middelgrote steden hebben een speciale dienst rond strategische planning. Dit is een horizontale dienst die werkt aan visievorming overheen de verschillende beleidsdomeinen van wonen, woonvoorzieningen, zorg, economie ...

Deze dienst werkt met gegevens die zij verzamelt via bestaande statistische bronnen, eigen opvragingen, monitoring en veldwerk. Deze gegevens worden binnen de dienst verwerkt tot kennis over bestaande en toekomstige noden van stad of gemeente. Op basis hiervan stelt men een visie op. Deze kan een sterke basis vormen voor enerzijds gedegen politieke beslissingen en anderzijds voor een coherent uitvoerend beleid op vlak van wonen, voorzieningen, zorg, economie, ... . Ook binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus voor lokale besturen kan een strategische planningsdienst een zeer belangrijke rol spelen in het opzetten van het integrale systeem van plannen, budgetteren, registreren en opvolgen.

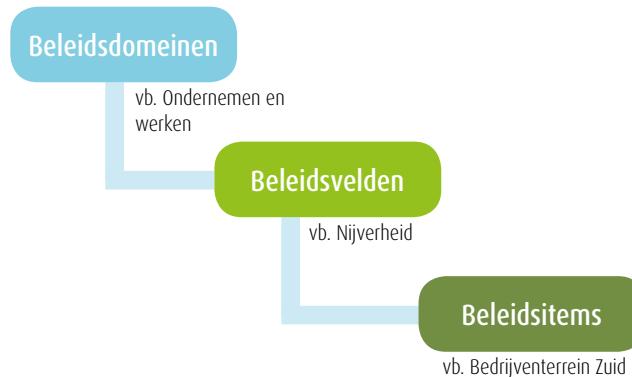
Indien uw lokaal bestuur niet kiest voor een sterk uitgebouwde dienst lokale economie, verdient het aanbeveling om de visievorming voor bedrijfshuisvestingsbeleid onder te brengen binnen dergelijke horizontale dienst. Die kan ook gegevensverzameling en monitoring op zich nemen. De uitwerking van de visie via concrete instrumenten of beleidsmaatregelen kunnen de betrokken functionele diensten van bv. ruimtelijke ordening, vergunningen of milieu dan op zich nemen.

## **1.2. Beleids-en beheerscyclus (BBC)**

Vanaf het financieel boekjaar 2014 dienen gemeenten en OCMW's in het Vlaams Gewest verplicht de beleids- en beheerscyclus, kortweg BBC, te implementeren. Dit is een geïntegreerd instrumentarium voor gemeenten om hun beleid te plannen, de financiële budgettaire vertaling daarvan te maken, te bewaken en boekhoudkundig te registreren om over het beleid te rapporteren én het te evalueren. Deze planning moet zorgen voor een sterkere koppeling tussen beleid en financiën.

Via deze link kan het boek met regelgeving rond BBC worden gedownload: [binnenland.vlaanderen.be/publicatie/de-beleids-en-beheerscyclus-van-de-gemeenten-de-ocmws-en-de-provincies-regelgeving-editie](http://binnenland.vlaanderen.be/publicatie/de-beleids-en-beheerscyclus-van-de-gemeenten-de-ocmws-en-de-provincies-regelgeving-editie)

Figuur 9: Functionele structuur van de beleids- en beheerscyclus voor jaarlijkse rapportage en budgettering



Ook het bedrijfshuisvestingsbeleid van uw stad of gemeente dient in te pikken op de invoering en logica van de beleids- en beheerscyclus. Essentiële elementen van de BBC zijn:

- Een strategische planning op basis van statistische analyses en omgevingsanalyses.
- Een budgettering die start vanuit een meerjarenplan voor 6 jaar als basis voor de meer concrete jaarlijkse budgetten en jaarrekeningen.
- De werking met één integraal systeem van plannen, budgetteren, registreren en opvolgen om een sterkere koppeling te krijgen tussen beleid en financiën.
- De introductie van een vernieuwd denkpatroon dat outputgericht met effecten en resultaten start in plaats van met inputgerichte van de bestede middelen (In geval van bedrijfshuisvestingsbeleid start u idealiter met een set van organisatiebrede beleidsdoelstellingen).

Uit de omgevingsanalyse van Stad Borgloon blijkt dat er enerzijds een versnipperd landschap bestaat aan kmo-zones en dat er extra bedrijfsruimte nodig is voor de lokale economie. Deze extra ruimte wordt vooral gevraagd door lokale en streekgebonden bedrijven, vaak in de fruitsector. Bovendien is de aanwezigheid van de fruitsector van groot belang voor het toerisme in Borgloon. In het meerjarenplan 2014-2019 neemt Stad Borgloon dan ook volgende beleidsdoelstelling op nl. “de bedrijven en landbouw ruimte geven om streekeigen bedrijvigheid mogelijk te maken via nieuwe terreinen of herlocalisatie”. Concrete acties voor deze doelstelling zijn:

- 1) uitbreiding van het bedrijventerrein ‘Fruitveiling’ via minnelijke verwerving van gronden en enkele onteigeningen, gevolgd door het bouwrijp maken van de gronden;
- 2) optimalisatie van de samenwerking tussen stadsbestuur en Veiling ter ondersteuning van de fruitsector;
- 3) verder onderzoek naar de noden van een extra bedrijventerrein ten behoeve van zonevreemde bedrijven en nieuwe starters en hierin eventueel voorzien via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De verdere invulling van deze acties zal de Stad de komende jaren budgetteren en rapporteren onder enkele beleidsitems binnen de beleidsvelden ‘gebiedsontwikkeling’, ‘nijverheid’ en ‘ruimtelijke planning’.

- De implementatie van doelstellingen voor ondernemerschap rond het verhogen van de tewerkstelling in de gemeente of het doen stijgen van de tevredenheid van ondernemers. Die tevredenheid kan betrekking hebben op ‘ruimte en mobiliteit’ en om doelstellingen rond het bewaken van de beeldkwaliteit op bedrijventerreinen, een duurzaam openbaar vervoer gericht op vlot woon-werkverkeer, een duurzaam gebruik van de beschikbare ruimte, ... .
- De ontwikkeling van een duidelijke visie op uw gemeentelijke beleidsdoelstellingen die u wil realiseren via een strategisch meerjarenplan. Daarna moet u zich zeker de vraag stellen hoe u deze doelstellingen kan bereiken. Indien uw gemeente als beleidsdoelstelling gedefinieerd heeft dat u vooral een “ondernemende gemeente” wil zijn, met een gunstig ondernemersklimaat, een hoge tewerkstelling en veel jobs, dan kan u in tweede instantie de vraag stellen wat er nodig is om dit doel te bereiken. Een bedrijfshuisvestingsbeleid via een



actieplan of actie in uw strategisch meerjarenplan kan op deze vraag een mogelijk antwoord bieden.

- Een nieuwe functionele indeling in beleidsdomeinen, -velden en -items voor jaarlijkse budgettering en rapportage. De 147 beleidsvelden werden vastgelegd door de Vlaamse Overheid vanaf boekjaar 2014. In dit door de Vlaamse Overheid genormaliseerde stelsel van beleidsdomeinen zijn er 10 domeinen waarbinnen de 147 velden kunnen ondergebracht worden, al staat het u als gemeente vrij deze al dan niet over te nemen.
- Van de 147 verplichte beleidsvelden zijn er een aantal die betrekking hebben op bedrijfshuisvesting en concrete items daaromtrent:
  - het veld 'nijverheid' heeft betrekking op relaties met bedrijvenverenigingen en de ontwikkeling, uitbreiding en verbetering van de nijverheid;
  - het beleidsveld 'gebiedsontwikkeling' is van toepassing op de planmatige uitbouw van nieuwe terreinen of herontwikkeling van bestaande terreinen en covert ook items omtrent terreinen en voorzieningen voor industrie, inclusief heraanleg of herstructurerings;
  - andere beleidsvelden zijn nog 'tewerkstelling', 'ruimtelijke planning', 'elektriciteitsvoorziening', 'sanering van bodemverontreiniging' en 'overige economische zaken'.

## 2. SAMENWERKING MET ACTOREN BUITEN HET LOKAAL BESTUUR

### 2.1. Lokale ondernemers

Als gemeentebestuur kan u maar beter voeling houden met de wensen van bedrijven op het vlak van bedrijfshuisvesting zodat u steeds tijdig kan reageren bij vragen, wensen of tekortkomingen van welke aard ook. Volgende thema's kunnen daarbij aan bod komen.

Waar hebben ondernemers nood aan? Wanneer zijn ze op zoek zijn naar bedrijfsruimte? Welk type bedrijfsruimte is moeilijk te vinden en waarom? Kunnen we ondernemers betrekken bij de praktische problemen die zich voordoen op het terrein? Moeten we hen raadplegen omdat zij eerder opportuniteiten zien voor verbetering? Zij kennen immers de recentste economische en ruimtelijke dynamieken beter.

Om een gestructureerd zicht te krijgen op deze knelpunten en -nog belangrijker- opportuniteiten raden we u aan om naast het onderhouden van informele contacten, ook zeker en vooral regelmatig formele overlegmomenten te plannen met ondernemersverenigingen of met vertegenwoordigers van de ondernemers op de bedrijventerreinen. Zo kan u als lokaal bestuur ook

De Ieperse bedrijvenvereniging 'lebeve' heeft 95 leden, voornamelijk bedrijven op de Ieperse bedrijventerreinen. Deze bedrijvenvereniging behartigt de belangen van deze bedrijven en van het ondernemerschap in Ieper in het algemeen. Zij profileert zichzelf als gesprekspartner voor het lokaal bestuur en het stadsbestuur van Ieper werkt zelf ook pro-actief samen met deze bedrijvenvereniging. Zo worden door de Stad en de bedrijvenvereniging samen zwerfvuilacties georganiseerd en geeft de stad toelichting bij nieuwe plannen op door lebeve georganiseerde thema- en netwerkvondens. De stad zoekt ook samenwerking met lebeve in haar zoektocht naar grensoverschrijdende synergieën met omliggende steden zoals Poperinge, Hazebrouck en Bailleul.

Stad Aalst ondersteunt bedrijven op haar grondgebied actief in het opzetten van onderlinge samenwerking via bedrijvenverenigingen. Op deze manier wordt ook een gesprekspartner gecreëerd voor de stad om op de hoogte te blijven van bezorgdheden of opportuniteiten. Zo richt de stad eind 2010 VZW Wijngaardveld op, die de bedrijven verenigt op het gelijknamige bedrijventerrein. Begin 2014 zijn er 46 bedrijven lid van deze vereniging. Stad Aalst blijft betrokken, onder andere via aanwezigheid op evenementen van de VZW. De stad blijft ook samenwerken met de bedrijvenvereniging onder meer rond zwerfvuilacties, de oprichting van een buurtinformatienetwerk (BIN) en parkmanagement, projecten rond signalisatie, ontsluiting, parkeerproblemen, ...

Stad Antwerpen heeft een bedrijvenloket dat dient als aanspreekpunt voor zowel startende als voor gevestigde ondernemingen. Via dit loket kunnen ondernemers onlineformulieren aanvragen en invullen, en verder advies inwinnen omtrent vergunningen en subsidies. Er is ook heel wat informatie beschikbaar voor startende ondernemingen. De ondernemer vindt er heel wat nieuws en bruikbaar in verband met beleid en cijfers, netwerkevents en praktische informatie over wegenwerken. Via het loket promoot de Stad Antwerpen haar eigen strategische bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Er is ook een fysieke plaats waar startende ondernemers een gratis startersgesprek kunnen voeren, of verdere informatie verkrijgen over een geschikt handelspand, kantoorgebouw of bedrijfspand.

[www.ondernemeninantwerpen.be/contact/bedrijvenloket](http://www.ondernemeninantwerpen.be/contact/bedrijvenloket)

zelf acties gaan plannen en prioriteiten stellen die u vervolgens zorgvuldig aftoetst bij huidige en toekomstige ondernemers in uw gemeente. Dergelijke participatieve manier van werken zorgt voor een zinvolle en vruchtbare samenwerking tussen ondernemers en lokaal bestuur.

Als lokale bestuurder moet u er zich goed van bewust zijn dat 'uw' lokale ondernemers ook ambassadeurs zijn van uw gemeente. Omring hen daarom met de beste zorgen. U zal hun goodwill en medewerking nog hard nodig hebben bij (gemeentelijke) initiatieven rond beeldkwaliteit, intensiever ruimtegebruik, duurzaamheid en parkmanagement.

Uw gemeente kan deze contacten aanhalen door bijvoorbeeld:

- Aanwezigheid op events waar bedrijven aanwezig zijn;
- Organisatie van een infoavond over het gemeentelijk economisch beleid;
- Formele tevredenheidsbevraging;
- Structureel overleg (bv. driemaandelijks) tussen vertegenwoordigers van de gemeente (diensthoofden en eventueel schepenen) en vertegenwoordigers van de ondernemers op de bedrijventerreinen;
- Ingebruikname communicatiekanalen zoals website en nieuwsbrief met info over het gemeentelijk beleid.

Een vlotte communicatie met ondernemers hoeft niet uitsluitend door de communicatiedienst gevoerd. Aangezien ondernemers denken vanuit een economische invalshoek, blijkt de dienst economie eerder de aangewezen gesprekspartner, indien er daar voldoende communicatieve capaciteit voor handen is.

Indien er parkmanagement is op een bedrijventerrein, is dit het uitgesproken platform voor participatie tussen ondernemers en uw gemeente omdat er meestal één of meerdere vertegenwoordigers van het lokaal bestuur hierbinnen een functie bekleden. Indien er nog geen parkmanagement is, kan het structureel overleg tussen uw gemeente en ondernemers een opstap daartoe vormen.

## 2.2. Agentschap Ondernemen

Door het verspreiden van deze leidraad wil Agentschap Ondernemen in de eerste plaats u als lokaal bestuur inspireren en aanmoedigen. Maar Agentschap Ondernemen kan ook een financiële partner zijn. Enkele manieren waarop het Agentschap Ondernemen financiële steun verleent zijn:

- Ondersteuning van activeringsteams bij activering van onbebouwde en onbestemde kavels op bedrijventerreinen;
- Subsidiëring van de (her)aanleg van bedrijventerreinen en de ontwikkeling van bedrijvencentra en doorgangsgebouwen. Via volgende link vindt u alles over de subsidiëring voor bedrijventerreinen: [www.agentschapondernemen.be/artikel/aan-welke-voorwaarden](http://www.agentschapondernemen.be/artikel/aan-welke-voorwaarden);
- Organisatie van de projectoproep "ondernemingsvriendelijke gemeente" (OVG) van 2012, die in het teken stond van bedrijfshuisvesting (10 OVG-projecten werden gesubsidieerd).

Ten slotte ondersteunt het Agentschap Ondernemen u door studies te laten uitvoeren, informatie te verzamelen en te verspreiden. Een voorbeeld hiervan is de 'Leidraad bij het zoeken naar een bedrijfsruimte'.

④ [www.agentschapondernemen.be/leidraad-bij-zoeken-naar-bedrijfsruimte](http://www.agentschapondernemen.be/leidraad-bij-zoeken-naar-bedrijfsruimte)

### **2.3. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voor streekontwikkeling (de zgn. intercommunales)**

Een intergemeentelijk samenwerkingsverband is een samenwerkingsverband van gemeenten dat een aantal taken van gemeenschappelijk belang realiseert. Dit samenwerkingsverband vormt het verlengstuk van het lokale bestuur. Dit staat, steeds op vraag van het lokale bestuur, mee in voor de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Omwille van schaalvoordelen voeren de 308 Vlaamse gemeenten de ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen niet volledig zelf uit. In de provincies West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Vlaams-Brabant wordt dit deels door intergemeentelijke samenwerkingsverbanden uitgevoerd.

Veel van deze streekontwikkelingsintercommunales zijn in het leven geroepen met als belangrijkste taak het realiseren van de economische ontwikkeling in de streek via het bundelen van kennis en de aanleg en uitrusting van bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen. Uiteindelijk doel is het aantrekken van bedrijven en werkgelegenheid naar de regio. Ondertussen zijn ze geëvolueerd tot echte dienstverlenende verenigingen met een ondersteunende opdracht op diverse beleidsdomeinen (sociale verkavelingen, stedenbouw, milieu, mobiliteit, bedrijfshuisvesting,...). Ze vormen hierbij het technisch verlengstuk van de gemeenten. De bundeling van expertise en het schaalvoordeel door het samengaan van verschillende gemeenten bieden het voordeel dat snelle en uitgebreide kennisopbouw mogelijk is waardoor uitgifte en beheer van bedrijventerreinen voor gemeenten efficiënter wordt.

De rol die de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zullen spelen verschilt van regio tot regio. In sommige regio's worden nagenoeg alle bedrijventerreinen ontwikkeld door de zgn. intercommunale. De sterke interactie tussen de gemeente en zijn samenwerkingsverband zorgt ervoor dat de gemeente een belangrijke stempel kan blijven drukken op de opmaak van het plan en de uitgiftevoorwaarden.

De streekontwikkelingsintercommunales zorgen in de eerste plaats voor verwerving van gronden, eventuele sanering en herbesteding ervan. Daarnaast zijn er de uitgifte en het beheer van bedrijventerreinen en voeren zij in vele gevallen ook volgende economische activiteiten uit:

- Studieopdrachten en diensten rond speciale thema's (duurzaamheid, beheer, reconversie, procedures);
- Monitoring van de huidige situatie op bedrijventerreinen op vlak van duurzaamheid, tewerkstelling, leegstand, tevredenheid, beeldkwaliteit,...;
- Visievorming met het oog op toekomstige ontwikkelingen;
- Ontwikkeling van tools en scans voor het screenen van kandidaat-kopers of de monitoring van de huidige situatie op bedrijventerreinen (bv. op vlak van duurzaamheid);
- Uitvoering van of ondersteuning bij een voortraject op vlak van reconversie of uitgifte van bedrijventerreinen;
- Inschrijving op projecten met subsidies van het Agentschap Ondernemen;
- Opmaak van Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUPs);

- Grondverwerving;
- Bouw en beheer van bedrijfsverzamelgebouwen;
- Verhuur en verkoop van bedrijfspanden;
- Revitalisering en herstructurering van terreinen en brownfieldprojecten;
- Aanspreekpunt voor ondernemers en potentiële ondernemers op zoek naar een geschikte locatie;
- Opzet en uitvoer van parkmanagement, duurzaam beheer van bedrijventerreinen.

Veel gemeenten maken al gebruik van de diensten van hun intergemeentelijk samenwerkingsverband omwille van de schaalvoordelen en de gespecialiseerde expertise. Omdat het als gemeentelijk verlengstuk een aantal taken op zich neemt, biedt dit een groot voordeel omdat u als gemeente steeds mee aan het stuur zit. Net hierdoor is het voor u essentieel om een proactieve houding aan te nemen ten opzichte van wat er in uw eigen gemeente gebeurt, en om eigen kennis, inzichten, maar ook beleidsambities mee te geven zodat al deze aspecten een doorvertaling krijgen in de gemeenschappelijke uitvoering. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen dus een cruciale partner zijn in het realiseren van uw gemeentelijk beleid en toekomstvisie. Acties die uw gemeente kan uitvoeren zijn:

- Inzet van de door de streekintercommunales ontwikkelde scans voor het screenen van kandidaat-kopers, of de tools voor het monitoren van de bestaande situatie op bedrijventerreinen;
- Controle in welke mate het intergemeentelijke samenwerkingsverband beschikt over gegevens op basis van statistische bronnen of veldwerk omtrent tewerkstelling, leegstand, tevredenheid, beeldkwaliteit,... of hoe deze gegevens het meest efficiënt kunnen verzameld worden;
- Overleg met intergemeentelijk samenwerkingsverband omtrent vraagrends en de reden waarom bepaalde vragen naar terreinen of vastgoed niet kunnen geaccommodeerd worden (te weinig voorraad, ongunstige voorwaarden, kwalitatieve tekorten, ongeschikte kavels of gebouwen,...);
- Overleg omtrent subsidiemogelijkheden voor gezamenlijke projecten met het intergemeentelijk samenwerkingsverband, uw eigen gemeente en eventuele buurgemeenten;
- Eigen input over lokale ruimtelijk-economische wensen bij de visievorming van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden;
- Afvaardiging van gemeentelijke vertegenwoordigers naar de raad van bestuur en algemene vergadering met kennis van zaken, met duidelijk mandaat en scherpe visie op de gemeentelijke belangen;
- Samenwerking op vlak van screening van kandidaat-kopers van percelen of gebouwen op een bedrijventerrein;
- Diepgaand overleg bij (her)ontwikkeling van een terrein door de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden in de eigen gemeente m.b.t. kwaliteitseisen, uitgiftebeleid, kaveltypes, extra voorzieningen, mobiliteit en ontsluiting, duurzaamheidsambities, ... ;
- Overleg omtrent bouwvoorschriften voor de grondeigenaars, mogelijk te koppelen aan een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP);
- Gezamenlijke planning bij het (her)ontwikkelen van bedrijventerreinen, met het oog op het delen van kennis, personeelscapaciteit, financiële middelen en risico's;
- Informatiewerving naar bepaalde kennis van het intergemeentelijk samenwerkingsverband (bijvoorbeeld in de vorm van een projectregisseur) in geval van een uitgifte door de gemeente.

## 2.4. Provinciale ontwikkelingsmaatschappijen

Op het provinciale niveau spelen de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM's) eveneens een rol in het versterken van ondernemerschap in de provincie. Dit doen zij, in principe vanuit een sociaal-economische invalshoek, door samenwerking te stimuleren tussen ondernemers, overheden, kennisinstellingen, sociale partners, ....

Maar ook op vlak van bedrijfshuisvesting zijn POM's erg actief. Net als streekintercommunales geven sommige van hen ook zelf terreinen uit en beheren zij die. Dit vaak op vraag van gemeenten. POM's doen dit in principe altijd vanuit een maatschappelijk belang: zij gaan op zoek naar manieren om de terreinen optimaal te benutten. Verder hechten zij bij ontwikkeling en beheer een sterk belang aan innovatie, werkgelegenheid, ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit en leefbaarheid.

Andere activiteiten die POM's kunnen uitvoeren zijn:

- Verlenen van investeringsadvies aan potentiële (internationale) ondernemers;
- Fungeren als initiatiefnemer voor de activeringsteams, die onbenutte percelen weer op de markt willen krijgen;
- Opzetten van acties rond innovatie, slimme logistiek, zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid;
- Inbrengen van kennis en knowhow voor een project;
- Financieel ondersteunen van duurzame samenwerkingsverbanden of parkmanagement;
- Verwerven van gronden, zelf ontwikkelen van bedrijventerreinen;
- Participeren in de bouw van bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijvententra en incubatiecentra;
- Herontwikkelen van terreinen tot kwalitatieve bedrijventerreinen via verwerving, sanering, eventuele herbesteding, bouwrijp maken en uitgifte.

Net als het geval is bij intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, zijn POM's een essentiële partner voor gemeenten om een eigen visie en beleid uit te tekenen. Acties die uw gemeente kan uitvoeren ten overstaan van de POM's zijn de volgende:

- Nagaan in welke mate de POM beschikt over gegevens op basis van statistische bronnen of veldwerk omtrent tewerkstelling, leegstand, tevredenheid, beeldkwaliteit,...;
- Gebruikmaken van de inzichten van de POM omtrent marktdynamiek, innovaties, ruimtevrage van ondernemers,...;
- Opvolgen van plannen omtrent bedrijfsverzamelgebouwen, incubatiecentra, ... met het oog op opportuniteiten voor de eigen gemeente;
- Opzetten van samenwerkingsverbanden voor het herontwikkelen of revitaliseren van verwaarloosde of onderbenutte terreinen;
- Overleggen omtrent subsidiemogelijkheden voor gezamenlijke projecten met de POM, de eigen gemeente en eventuele andere gemeenten;
- Overleggen omtrent kwaliteitseisen, uitgiftebeleid, type kavels, extra voorzieningen, mobiliteit en ontsluiting, duurzaamheidsambities, ... in geval van (her)ontwikkeling van een terrein door de POM in de eigen gemeente;
- Overleggen omtrent de bouwvoorschriften voor de grondeigenaars, mogelijk te koppelen aan een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

## 2.5. Overige participerende of investerende overheidsinstellingen: PMV en LRM

Enkele overheidsinstellingen kunnen mee participeren aan (her)ontwikkelingen van bedrijventerreinen.

- De Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) is een instelling van de Vlaamse Overheid die participeert binnen brownfieldontwikkelingen. Deze participatie kan bestaan uit een rol als initiatiefnemer, participator of investeerder. PMV doet ook aan kennisontwikkeling omtrent brownfield-ontwikkelingen: hieromtrent werd een leidraad opgesteld. Voorbeelden van herontwikkelingen tot bedrijventerrein waarin PMV participeert zijn 'Eiland' Zwijnaarde, Willebroek-Noord en 'Blue Gate' in Antwerpen. Meer info vind je op [www.pmv.eu/nl](http://www.pmv.eu/nl).
- In Limburg kan een gemeente ook een samenwerkingsverband afsluiten met de Limburgse Reconvertiemaatschappij (LRM), voor het ontwikkelen van bedrijfsinfrastructuur. LRM biedt ondersteuning bij het stroomlijnen van ontwikkelingsprocessen, het afsluiten van samenwerkingsverbanden met private partijen en LRM kan ook operationele en financiële input bieden bij de aankoop van gronden en het uitvoeren van infrastructuurwerken. Vanuit de dochtermaatschappij NV Mijnen is LRM ook eigenaar van heel wat (voormalige) industriële gronden met opportuniteiten tot herontwikkeling. Ook vanuit deze rol kan LRM een partner zijn voor gemeenten. Meer info vind je op [www.lrm.be](http://www.lrm.be).

[www.pmv.eu/download/nl/483160/file/leidraad\\_brownfieldontwikkeling.pdf](http://www.pmv.eu/download/nl/483160/file/leidraad_brownfieldontwikkeling.pdf)

## 2.6. Waterwegbeheerders

De waterwegbeheerders hebben als maatschappelijk doel het beheren en exploiteren van bevaarbare waterwegen en hun infrastructuur (zoals bv. kaaien en sluisen) en de gronden gelegen langs deze waterwegen. Vanuit deze functie kunnen zij ook onteigenen en genieten zij een recht van voorkoop op watergebonden gronden.

Met uitzondering van het beheer van kustwateren en enkele toegangen tot zeehavens, wordt het beheer van deze waterwegen uitgevoerd door twee verzelfstandigde agentschappen: "Waterwegen en Zeekanaal" en "De Scheepvaart". Voor een kaart met het geografische werkingsgebied van deze waterwegbeheerders verwijzen we naar 4.5 in de 1e module van deze leidraad.

Deze waterwegbeheerders kunnen in het algemeen alle activiteiten verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen tot de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel. Zodoende zijn zij dan ook heel vaak betrokken partij bij een ontwikkeling of herontwikkeling van een bedrijventerrein, aanleg van ontsluiting of infrastructuur, ... als die gebeurt in de buurt van een bevaarbare waterweg.

De bevoegdheden van deze waterwegbeheerders worden soms onderschat. We bevelen u daarom aan om deze partner van bij de initiatieffase van een bepaalde activiteit te betrekken, zodat u in een latere fase niet voor verrassingen komt te staan. Bevoegdheden van waterwegbeheerders hebben onder andere betrekking opvolgende aspecten:

- Aankoop of verkoop van gronden nodig voor de infrastructuur;
- Bediening en exploitatie van waterwegen en waterbeheersing;
- Huur of verhuur, concessie (nemen of geven) van watergebonden gronden en het vestigen

- van rechten op deze gronden;
- Bouwrijp maken van watergebonden gronden;
- Uitoefening van handelsactiviteiten, inclusief opzet van samenwerkingsverbanden voor watergebonden gronden en daarop voorkomende infrastructuur;
- Beleid m.b.t. specifiek watergebonden bedrijvigheid en op watergebonden overslag gericht industrialisatiebeleid;
- Creatie van nieuwe, watergebonden bedrijfszones;
- Aanleg, verbetering, inrichting en uitrusting van laad- en loskaaien, en regeling van het gebruik daarvan;
- Bouw, onderhoud, inrichting en voorziening van oevers, kaaien en jaagpaden.

Waterwegbeheerders hebben verder heel wat statistische informatie ter beschikking omtrent het gebruik van de waterweg. Uit de statistieken die de waterwegbeheerders (Waterwegen en Zeekanaal, De Scheepvaart) opmaken en verspreiden kan u het type schepen afleiden, de soort goederen en volumes ervan en ten slotte de afstand die de goederen gemiddeld afleggen. Ook over de informatie over het volume aan ladingen en lossingen in uw gemeente kan u beschikken.

④ Meer info vind je op [www.wenz.be](http://www.wenz.be) en [www.descheepvaart.be](http://www.descheepvaart.be).

## 2.7. Parkmanagers

Uw gemeente hoeft niet alle aspecten van uw visie zelf uit te voeren. Een aantal taken kan u ook uitbesteden aan reeds genoemde gespecialiseerde actoren. Voor de aanleg van terreinen of voor parkmanagement kan dit de POM of het intergemeentelijk samenwerkingsverband zijn. Voor het parkmanagement kan u eveneens gespecialiseerde private dienstverleners inschakelen. De taken die deze zouden moeten opnemen, en de wijze waarop, kan u in samenspraak met hen bepalen.

Gemeentelijke vertegenwoordiging in het bestuur van parkmanagement, vormt een uitgelezen platform voor informatie-uitwisseling. U kan als gemeente informatie inwinnen bij plaatselijke ondernemers omtrent algemene tevredenheid, economische trends, praktische knelpunten, opportuniteiten voor herstructurering en verbeterde mobiliteit, mogelijkheden voor verduurzaming, ...

Omgekeerd kan uw gemeente informatie meegeven en aspecten aftoetsen omtrent uw eigen beleid en visie op de toekomstige ontwikkeling van het terrein.

④ Handleidingen voor het beheer van bedrijventerreinen: [www.agentschapondernemen.be/artikel/aan-welke-voorwaarden](http://www.agentschapondernemen.be/artikel/aan-welke-voorwaarden)

### VOORBEELD

Stad Genk is eigenaar van het bedrijventerrein 'Thor Park' in Waterschei. Als eigenaar stelt de stad een private onderneming aan als parkmanager. Zij lanceert hiervoor de projectoproep in januari 2014. Het is de bedoeling dat deze private onderneming het parkmanagement organiseert en coördineert. Voor de praktische uitwerking van het parkmanagement zet de stad aangepaste juridische structuur op poten, die stad, parkmanager en bedrijven verenigen. Het parkmanagement wordt gefinancierd met de opbrengsten van de kostenverdelingen gerealiseerd door de samenwerking.

## 2.8. Private ontwikkelaars

De realisatie van bedrijfshuisvesting hoeft niet uitsluitend door uw gemeente zelf of de intercommunale te gebeuren. Ook private initiatieven kunnen bijdragen tot meer (geschikte) bedrijfsruimte. Om uw visie te realiseren kan uw gemeente ervoor kiezen om een aantal taken over te laten aan private ontwikkelaars of die samen opnemen. Essentieel bij de samenwerking met pri-

#### VOORBEELD

Stad Dilsen-Stokkem laat een industrieterrein ontwikkelen aan de Zuid-Willemsvaart in Lanklaar door het private bedrijf IQ-park. Dilsen-Stokkem stelt hierbij voorwaarden op het vlak van percelisering, bouwvolumes, toegelaten hoofd- en nevenactiviteiten, waterhuishouding, groenvoorzieningen, ... . IQ-park en Stad Dilsen-Stokkem sluiten een overeenkomst rond de aanleg van een infrastructuur door de private partij conform de eisen van Stad Dilsen-Stokkem. De infrastructuur wordt later aan die laatste overgedragen.

vate actoren is dat uw gemeente een zeer duidelijke visie heeft op het uit te voeren ruimtelijk economisch beleid en de private partner zeer nauwgezet opvolgt bij de uitvoering daarvan.

Indien een private ontwikkelaar een bedrijventerrein (her)ontwikkelt, kan uw gemeente in het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) een aantal voorschriften opleggen op vlak van perceelsindeling, toegelaten nevenactiviteiten, uit te sluiten activiteiten, architecturale invulling, materiaalgebruik, verharding, groenvoorziening, waterhuishouding en meer algemene ambities op het vlak van duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik en beheer.

Tijdens de vergunningsprocedure van de ontwikkeling kan u de plannen van de private ontwikkelaar toetsen op het voldoen aan alle voorschriften.

[www2.vlaanderen.be/pps/](http://www2.vlaanderen.be/pps/)

U kan er ook voor kiezen om te participeren in de ontwikkeling via een traject van publiek-private samenwerking (PPS). Hierbij kan u eveneens voorwaarden omtrent percelering, ontwikkeling van activiteiten, duurzaamheid, ... opleggen, waarbij u het risico van de ontwikkeling spreidt en toch de expertise van de ontwikkelaar gebruikt. Meer informatie over voor- en nadelen van PPS, de invulling van PPS-overeenkomsten en heel wat praktijkvoorbeelden kan u vinden op de website van het Kenniscentrum PPS Vlaanderen.

## 2.9. Andere lokale besturen

Last but not least kunnen ook andere lokale besturen een partner zijn voor uw lokaal bedrijfshuisvestingsbeleid. Beleidsmatig wordt dit meer en meer gestimuleerd, zoals blijkt uit de codex ruimtelijke ordening en het gemeentedecreet (zie de beschrijving van de beleidscontext in module 1).

De gemeenten Gistel, Ichtegem, Koekelare en Oudenburg bundelen de krachten. Deze intergemeentelijke samenwerking is één van de pijlers van het socio-economisch streekpact van Resoc Oostende voor de periode 2013-2018. De gemeenten proberen in de eerste plaats om een aantal zaken samen aan te kopen en samen aan te besteden, zoals voor het schilderen van wegmarkeringen. Maar de gemeenten denken ook aan gezamenlijke aanwervingen van personeel. Momenteel raken nogal wat vacatures moeilijk ingevuld omdat het niet om voltijdse contracten gaat.

Interleuven participeert, samen met de POM Vlaams-Brabant en Haviland, in een onderzoeksproject naar onbenutte bedrijventerreinen. Agentschap Ondernemen ondersteunt het project. Eén van de nog onbenutte terreinen is de projectzone Altenaken in Hoegaarden, op de grens met Waals-Brabant. Aangezien de aanpalende gronden in het Waals gewest ook deze economische bestemming hebben, start Interleuven een gewestgrensoverschrijdend samenwerkingsproject op samen met de gemeenten Hoegaarden en Jodoigne en de Waalse intercommunale IBW. Op Vlaams grondgebied beslaat deze site een oppervlakte van 10 ha, op Waals grondgebied 16 ha. In 2012 start dit complexe proces voor een simultane ontwikkeling van een gewestgrensoverschrijdende bedrijventerrein.

De gemeenten in de Westhoek werken samen met WVI een kader uit voor de creatie en het beheer van intergemeentelijke bedrijventerreinen. Bedoeling is uit te zoeken welke modellen van intergemeentelijke bedrijventerreinen en verevening bruikbaar zijn. Hoe moet je omgaan met taakstellingen die een gemeente niet benut. En wegen de directe en indirecte inkomsten op tegenover de kosten?

Vaak hebben twee of meer gemeenten een gemeenschappelijke doelstelling inzake bedrijfshuisvesting. Door de krachten te bundelen kan u met die partners meer realiseren met minder geld, en boven- of buitendien ervaringen en kennis delen. Zo is het vaak opportuun dat verscheidene gemeenten op vele vlakken losse of vergaande samenwerkingsverbanden aangaan.

- ① Het is bovendien ook de Vlaamse beleidsvisie dat samenwerking tussen gemeenten gefaciliteerd dient te worden, zoals blijkt uit het Gemeentedecreet van 2005. Dit met het oog op meer consistent beleid op lokaal niveau. Voor een toelichting bij het Gemeentedecreet en de wettekst in de Vlaamse Codex wordt verwezen naar volgende link: [binnenland.vlaanderen.be/decreet/gemeentedecreet](http://binnenland.vlaanderen.be/decreet/gemeentedecreet)

Hiervoor kwamen de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden reeds aan bod. Dit is maar één mogelijke vorm van samenwerkingen tussen lokale besturen.

Een samenwerking kan echter verschillende vormen aannemen. Voor bedrijfshuisvesting kan u bv. een intergemeentelijke visie



opstellen, waarbij u keuzes maakt over de beste locatie van soorten activiteiten. De samenwerking kan ook leiden tot het gezamenlijk realiseren van bedrijfshuisvesting, zoals recent bij 2 pilootprojecten in Vlaams-Brabant, waar Bertem-Tervuren enerzijds en Hoegaarden-Jodoigne anderzijds gezamenlijk een terrein ontwikkelen.

- ④ Voor meer informatie omtrent vormen van samenwerking en wetgeving wordt verwezen naar volgende link: [binnenland.vlaanderen.be/verzelfstandiging-en-samenwerking/intergemeentelijke-samenwerking](http://binnenland.vlaanderen.be/verzelfstandiging-en-samenwerking/intergemeentelijke-samenwerking)

Van zodra de contractuele samenwerking wordt overschreden, dient de samenwerking zich te structureren volgens het decreet intergemeentelijke samenwerking.

Topics waarrond gemeenten kunnen samenwerken:

- Afstemming over de visie op bedrijvigheid of het gezamenlijk verspreiden van informatie aan ondernemingen;
- Samenwerking personeel bij begeleiding van ondernemingen bij hun huisvestingskeuze;
- Gezamenlijke realisatie van bedrijfshuisvesting. Er is zoals reeds gezegd het OVG-proefproject in Bertem/Tervuren en in Jodoigne/Hoegaarden. Ook in Putte en in de Westhoek (met samenwerking van WVI) lopen dergelijke projecten waarin de partners eveneens zoeken naar vereveningsmodellen om kosten en inkomsten van de aanleg en het beheer van bedrijventerreinen te verdelen tussen de betrokken gemeenten. Zij onderzoeken tevens samen juridische aspecten zoals de impact op structuurplannen en de mogelijkheden van een ruimtelijke boekhouding;
- Samenwerking op vlak van parkmanagement, met bv. één parkmanager voor de verschillende terreinen op enkele gemeenten;
- Samenwerking op vlak van initiatieven rond duurzaamheid en duurzame mobiliteit.

In de gemeente Putte en omliggende gemeenten liggen heel wat 'restruimtes'. Dit zijn kleine stukken grond die planologisch als bedrijventerrein bestemd zijn, maar die te klein, te slecht voorzien of te slecht ontsloten zijn om er een kwalitatieve bedrijfshuisvesting te voorzien. Putte en omliggende gemeenten werken nu samen om deze restruimtes te clusteren en te herlokaliseren op één regionaal bedrijventerrein, waar de hele regio iets aan heeft. Schaalvoordelen zijn het beter vrijwaren van open gebied (door bv. het vermijden van onnodige infrastructuur aanleg) en betere specialisatiemogelijkheden. Opnieuw moeten deze gemeenten hier wel zoeken naar manieren voor verevening van kosten en inkomsten. Bovendien zitten een aantal juridische aspecten nog in de onderzoeksfase. Zo onderzoeken de partners de mogelijkheid van een regionale boekhouding en een intergemeentelijk RUP. Verder brengen ze de impact van het planschadeplanbatensysteem in kaart en bestuderen ze de impact op de lokale structuurplannen.

Bij het intergemeentelijk initiatief EIVLA slaan de 3 gemeenten Kruishoutem, Ronse en Oudenaarde in 2009 de handen in elkaar, met het oog op het realiseren van gezamenlijke duurzame projecten op de bedrijventerreinen. Concrete acties zijn de opstart van een kennisuitwisselingsplatform tussen bedrijven en lokale besturen, organisatie van jobbeurzen, gekoppelde buurtinformatienetwerken, collectieve afvalinzameling, zwerfvuilacties, groenbeheer.

Het bedrijventerrein Ravenshout ligt in de gemeenten Ham, Beringen en Tessenderlo. De 3 gemeenten zetten samen met POM Limburg acties en campagnes op voor verduurzaming van het bedrijventerrein en voor sensibilisering van de werknemers. Zo werken zij aan duurzame mobiliteit via een carpoolparking, betere busverbinding, betere fietsverbinding, fietsparkings en sensibilisering van werknemers via mobiliteitsdagen, events en een website. De 3 gemeenten participeren eveneens in het onderzoek naar warmtenetten, waarbij men restwarmte van de bedrijvigheid op andere plaatsen op of buiten het terrein kan benutten. De 3 gemeenten verdelen de kosten via een verdeelsleutel. Daarvoor gebruikt men het aantal werknemers uit elke gemeente dat op het terrein tewerkgesteld is.

---

## TOT SLOT

---

Doorheen deze leidraad hebben we suggesties aangereikt om de situatie in uw gemeente te inventariseren en op basis daarvan een beleid uit te stippelen. Ten slotte vernoemden we enkele nuttige instrumenten en actoren die u kunnen helpen bij het realiseren van dit beleid.

Wij hopen dat u hiermee voldoende handvaten aangereikt kreeg om er nu zelf mee aan de slag te gaan. We wensen u veel succes en kijken uit naar het resultaat!



## Contact

[www.agentschapondernemen.be](http://www.agentschapondernemen.be)

[info@agentschapondernemen.be](mailto:info@agentschapondernemen.be)

**Bel gratis 0800 20 555**

**Agentschap Ondernemen**  
Koning Albert II-laan 35 bus 12  
**1030 Brussel**

**Agentschap Ondernemen**  
**Antwerpen**  
Lange Lozanastraat 223 bus 4  
**2018 Antwerpen**

**Agentschap Ondernemen**  
**Limburg**  
Kempische Steenweg 305 bus 201  
**3500 Hasselt**

**Agentschap Ondernemen**  
**Oost-Vlaanderen**  
VAC Virginie Loveling  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 30  
**9000 Gent**

**Agentschap Ondernemen**  
**Vlaams-Brabant**  
VAC Dirk Bouts - Diestsepoort 6 bus 31  
**3000 Leuven**

**Agentschap Ondernemen**  
**West-Vlaanderen**  
Jacob Van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-laan 1.2 bus 31  
**8200 Sint-Michiels/Brugge**