

De juiste onderneming op de juiste plaats in uw gemeente

Wegwijzer voor bedrijfshuisvesting in



Met de actieve steun van:

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen

unizo

VERSTERKT ONDERNEMERS

Wat mag u (niet) verwachten van deze wegwijzer?

Ondernemers die op zoek zijn naar een (nieuwe) ruimte om te ondernemen, staan soms aan het begin van een labyrint. Zij hebben een goed beeld van hoe hun droomlocatie eruit zou kunnen zien. Maar waar vinden ze die locatie?

Gemeentebesturen worden aangemoedigd om een bedrijfs-huisvestigingsbeleid te realiseren. Welke bedrijven passen best op welke plaats in de gemeente? Zij moeten oog hebben voor zowel het algemeen belang (het streven naar een goede ruimtelijke ordening, een gezonde en veilige omgeving, een goed ondernemersklimaat...) als voor het individuele belang van de ondernemingen.

Het komt er dus op aan een goeie match te vinden: een optimale plek voor de ondernemer die past binnen de visie over bedrijfshuisvesting in de gemeente. Deze wegwijzer wil daarin een eerste gids zijn.

In het kader van het actieplan Ondernemingsvriendelijke Gemeente van het Agentschap Innoveren en Ondernemen ontwikkelde UNIZO een begeleidingspakket rond bedrijfstvastgoed op gemeentelijk vlak. Dit resulteert in de oprichting van een gemeentelijke "Adviesgroep Economie en Ruimte", waarin de lokale vastgoedactoren (immo, notarissen, architecten...), het ondernemersnetwerk en de gemeente vertegenwoordigd zijn. Zij werken samen aan een **handvest**, waarin de gemeenschappelijke visie en doelstellingen voor bedrijfshuisvesting in de gemeente geformuleerd zijn.

Vanuit die doelstellingen wordt een wegwijzer ontwikkeld, waarmee ondernemers op eenzelfde professionele manier kunnen begeleid worden in hun zoektocht naar de meest geschikte locatie binnen de gemeente. Deze wegwijzer en het handvest dienen dan ook samen gelezen te worden.

Deze wegwijzer heeft de ambitie om ondersteunend te werken voor al wie een vraag krijgt rond bedrijfshuisvesting in de gemeente. Hij wijst de weg naar de meest geschikte zoekzones in de gemeente, en naar de (gekende) beschikbare locaties. Hij geeft ook een eerste indicatie over (ruimtelijke) vestigingsvoorwaarden. Hij moet dus opgevat worden als een eerste richting/advies aan de ondernemer.

Individuele vragen, complexe vragen, alsook bouwdoSSIERS kunnen niet met deze wegwijzer gevat worden. Ondernemers die een beter inzicht willen in het gehele huisvestingsproces, verwijzen we naar de brochure "Ruimte om te ondernemen - Leidraad bij het zoeken naar een bedrijfsruimte" van het Agentschap Ondernemen. Aansluitend blijft een dienstverlening op maat vanzelfsprekend gewenst.

Deze wegwijzer is een uitgave van UNIZO Ondernemersvereniging vzw Willebroekkaai 37, 1000 Brussel

Verantwoordelijk uitgever:
Bart Wallays, directeur

Redactie: Mia Vancompennolle, Els Cools
Datum publicatie: januari 2016

HOE GEBRUIKT U DEZE WEGWIJZER?

1. Vul eerst de vragen op het **overzichtsschema** op pagina 5 in

Vanaf p. 6 vindt u meer uitleg en (achtergrond)informatie bij de verschillende vragen van het overzichtsschema.

2. Ga vervolgens naar deel 2 – **filteringsschema's**

Het filteringsschema is als volgt opgebouwd:

- A** **ACTIVITEIT** – ga naar de pagina('s) over de activiteit die u in het overzichtsschema aanduidde.
- B** **OPPERVLAKTE** – ga naar het deel dat overeenstemt met de oppervlakte die u in het overzichtsschema aanduidde. Voor sommige activiteiten wordt u hier al doorverwezen naar de gewenste zoekzone: ga dan verder naar 3.
- C** **MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID – MILIEU – SPECIFIEKE VEREISTEN** – zoek in het schema het onderdeel dat meest overeenstemt met de items die u in het overzichtsschema invulde. U zal niet overal alle items terugvinden: dit is omdat ze, in functie van de activiteit, niet relevant zijn om de zoekzone af te bakenen (bv. milieuklasse bij detailhandel en diensten).

Het schema leidt u naar de meest **optimale zoekzones**. Ga verder naar 3.

De meest optimale zoekzone is de zoekzone die **de beste match biedt** tussen de (basis)wensen van de ondernemer en de visie op bedrijfshuisvesting in de gemeente. Dit betekent niet automatisch dat de onderneming geen locatie in een andere zoekzone zou kunnen betrekken, maar geeft wel een grotere kans op succes voor het vinden van een geschikte locatie.

3. In deel 3 vindt u meer informatie over **de zoekzones**

- » Waarom werd u naar deze zone geleid? Wat is de visie van de gemeente hierop?
- » Welke gebieden maken deel uit van deze zone? Gelden er specifieke voorwaarden?
- » Welke panden/terreinen, gekend bij de gemeente, zijn er in deze zone (potentieel) beschikbaar? Waar krijgt u meer info?
- » Welke ruimtevragen zijn er voor deze zone?

4. Deel 4, tot slot, bevat nog volgende **nuttige informatie**

- » Een overzicht van de actoren die binnen de gemeente actief zijn rond bedrijfsvastgoed.
- » Een economische fiche van de gemeente.

Deel 1: overzichtsschema

1. OVERZICHTSSCHEMA: VUL ONDERSTAANDE VRAGEN IN

Meer uitleg en informatie over de vragen kan u vinden op de volgende pagina's.

1. Voor welke activiteit zoekt u een locatie?

Detailhandel en diensten	Groothandel	Kantoor	Logistiek	KMO-productie	Industrie
--------------------------	-------------	---------	-----------	---------------	-----------

2. Welke oppervlakte heeft u nodig?

< 100 m ²	< 400 m ²	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²
----------------------	----------------------	------------------------	------------------------

3. In welke milieuklasse valt uw activiteit?

Melding	Klasse 3	Klasse 2	Klasse 1
---------	----------	----------	----------

4. Hoe moet uw locatie (naast te voet of met de fiets) bereikbaar zijn? Vul **A** (absoluut) of **W** (wenselijk) in.

___ Auto	___ OV bus/trein	___ +3,5 ton	___ Spoor goederen	___ Water
----------	------------------	--------------	--------------------	-----------

5. Welke van onderstaande vereisten zijn absoluut noodzakelijk?

Woning/etage	Private parking	Laadbrug	Buitenopslag
--------------	-----------------	----------	--------------

6. Tewerkstelling: aantal personeelsleden: _____

1

VOOR WELKE ACTIVITEIT ZOEKT U EEN LOCATIE?

In het overzichtsschema werken we met enkele verzameltermen. Wat valt er onder welke categorie?

Detailhandel en diensten

Alle ondernemingen die **rechtstreeks aan de consument** goederen en/of diensten leveren voor persoonlijk gebruik (B2C):

- » de retail, zowel in fysieke winkels als in webshops, ongeacht de grootte;
- » de horeca;
- » dienstverleners (bv. kapper, reisbureau);
- » vrije beroepen (bv. dokter, architect).

Groothandel

Alle (commerciële) ondernemingen die voor eigen rekening en risico goederen die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd **verhandelen** aan andere ondernemingen (B2B).

Kantoor

Alle (commerciële) ondernemingen die **diensten** verlenen aan andere ondernemingen (B2B) of voor de eigen onderneming.

Logistiek

Alle ondernemingen die meewerken aan de **gestructureerde koppeling van alle vervoeronderdelen van goederen** (collectie, degroepage, groepage, intermodaal transport, extra handelingen, distributie), zodat een efficiënt transportgeheel ontstaat. In handel en industrie gaat het bij logistiek onder meer om: (nl.wikipedia.org/wiki/Logistiek)

- » aanvoer van grondstoffen en onderdelen, in aangepaste verpakking;
- » **transporteren** van goederen binnen een bedrijfslocatie;
- » magazijn- en voorraadbeheer;
- » productieplanning;
- » vervoeren van producten naar **distributieknooppunten**, en vandaar naar detailhandel en eindgebruikers;
- » het plannen en voorbereiden van deze goederenstromen.

KMO-productie

Alle ondernemingen die **productiefactoren** als arbeid, natuur, kapitaal, kennis en ondernemerschap, **combineren, met als doel het voortbrengen van een product (een goed of een dienst)** en daar inkomen uit te verwerven. De klemtoon ligt hier op het vervaardigen van de goederen/uitvoeren van diensten voor niet-persoonlijk gebruik.

Industrie

Alle ondernemingen die, op **grote schaal en machinaal, grondstoffen, materialen of goederen produceren**.

2

WELKE OPPERVLAKTE HEEFT U NODIG ?

De keuze voor de oppervlakte is gebaseerd op volgende overwegingen:

< 100 m²

Voor ondernemingen die slechts een beperkte ruimtebehoefte hebben, kan er ook gekeken worden naar volgende **alternatieve mogelijkheden**:

- » starterscentra en startersinitiatieven;
- » bedrijvencentra of bedrijfsverzamelgebouwen;
- » herindeling van bestaande panden;
- » gedeeld gebruik van een (bestaand) pand/winkelruimte;
- » shop in een shop.

< 400 m²

Elke kleinhandelszaak, met een netto verkoopoppervlakte van meer dan 400 m² toegankelijk voor het publiek, moet beschikken over een **socio-economische vergunning**.

Meer info en aanvraagformulieren op:
vlaanderenonderneemt.be/ondernemen/socio-economische-vergunning.

< 5.000 m² en > 5.000 m²

Hoewel er nergens in de wetgeving ruimtelijke ordening een bepaling is die verwijst naar oppervlakte als criterium om verwezen te worden naar een bepaald **bedrijven- of industrieterrein**, wordt het onderscheid \pm 5.000 m² in de praktijk vaak als vuistregel gehanteerd. Ondernemingen die nood hebben aan meer dan 5.000 m², en niet onder de categorieën milieuklasse 1 of SEVESO-bedrijven vallen, zullen bijna automatisch verwezen worden naar regionale bedrijventerreinen.

Complementaire, kleinere bedrijven krijgen soms de mogelijkheid om restoppervlaktes op regionale bedrijventerreinen in te vullen.

3

IN WELKE MILIEUKLASSE VALT UW ACTIVITEIT ?

Alleen voor ondernemingen in klasse 1 en voor SEVESO-bedrijven zijn er specifieke terreinen en regels.

Klasse 1

Voor het bepalen van de zoekzone voor een geschikte locatie van een onderneming, zijn er alleen specifieke richtlijnen voor bedrijven in Milieuklasse 1 en voor SEVESO-bedrijven. Zij horen op specifieke terreinen thuis, of moeten aan een aantal milieu-, verbods- en afstandsregels voldoen.

Specifieke voorwaarden voor bedrijventerreinen

Heel wat (regionale) bedrijventerreinen hebben specifieke voorwaarden, waardoor sommige activiteiten er wel toegelaten en andere ondernemingen er niet toegelaten zijn.

Deze voorwaarden hangen vaak samen met de **aard van de activiteiten**. Men wil op die manier clusters van bepaalde activiteiten creëren. Voorbeelden: watergebonden activiteiten, hoogtechnologische activiteiten – kennis-industrie, logistieke activiteiten. Er zijn ook heel wat **tewerkstellingsvoorwaarden** (x aantal werknemers/m²). De meeste bedrijventerreinen hebben (of krijgen, bij

herstructurering/reconversie) ook voorschriften voor **duurzaam gebruik en beheer**. Voorbeelden: CO²-neutraliteit, inrichtingsplan met mogelijk gemeenschappelijke infrastructuur (parking, waterzuivering,...), stimulansen tot samenwerkingsverbanden tussen bedrijven op vlak van milieu (hergebruik restwarmte,...), mobiliteit (gezamenlijk bedrijfsvervoerplan voor werknemers),...

Omgevingsvergunning

Hoewel niet strikt noodzakelijk voor de locatie van de onderneming, moet men als ondernemer toch over heel wat vergunningen beschikken. De belangrijkste vergunningen zijn de socio-economische vergunning, de milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning. Deze twee laatste worden, vermoedelijk vanaf begin 2017, geïntegreerd in de omgevingsvergunning. In een latere fase wordt ook de socio-economische vergunning opgenomen in de omgevingsvergunning.

Meer info:

- » bij de milieudienst en de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente;
- » omgevingsloket.be/omgevingsvergunning;
- » agentschapondernemen.be/artikel/welke-vergunningen-heeft-u-nodig;
- » ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Vergunning/Vergunningnodig;
- » ine.be/themas/vergunningen/emil/milieuvergunningenwegwijzer;
- » brochure “Ruimte om te ondernemen - Leidraad bij het zoeken naar een bedrijfsruimte” van het Agentschap Ondernemen.

4

BEREIKBAARHEID VAN UW LOCATIE

Een goede bereikbaarheid is voor een onderneming quasi een “conditio sine qua non” om al dan niet voor een locatie te kiezen. Toch is dat “goed” voor alle ondernemingen anders: de ene heeft nood aan veel voetgangers-passanten, bij de andere is het een aan- en afgerij van vrachtwagens.

Absoluut of wenselijk?

Wij vragen bij het invullen van de tabel een onderscheid te maken tussen ABSOLUUT (A) of WENSELIJK (W) bij de verschillende vervoersmodi. Dit kan een invloed hebben op de zoekzones:

Bv. als bereikbaarheid met de auto niet absoluut noodzakelijk is, kan men mogelijk terecht in een autoluwe of autovrije zone in de gemeente.

Misschien is er al overwogen de beleving in de onderneming over het water te laten gebeuren: een locatie op een watergebonden bedrijventerrein kan hier een concrete aanzet toe zijn.

De bereikbaarheid van een zoekzone is zeer lokaal-gebonden. Sommige dorpskernen lenen zich niet tot beleving met vrachtwagens of er zijn venstertijden waarbinnen mag geleverd worden, andere gemeenten voeren bewust een tonnagebeperking in op bepaalde (doorgangs of toegangs-)wegen. Sommige gebieden hebben ruimte voor een privéparking, andere gemeenten beschikken over ruime openbare parkeergelegenheden. In sommige gemeenten is er geen mogelijkheid voor goederenvervoer per spoor of over water.

Het is dan ook mogelijk dat u, voornamelijk op basis van deze criteria, doorverwezen wordt naar verschillende zoekzones. In deel 3, zoekzones, geven we per zoekzone in de gemeente de specifieke bereikbaarheidsinformatie mee.

Tip! Bereikbaarheid betekent niet noodzakelijk auto-bereikbaarheid. Mensen zijn vaak bereid hun gedrag aan te passen bij gewijzigde omstandigheden, zoals een nieuwe werkplek.

5

WELKE VAN ONDERSTAANDE VEREISTEN ZIJN ABSOLUUT NOODZAKELIJK?

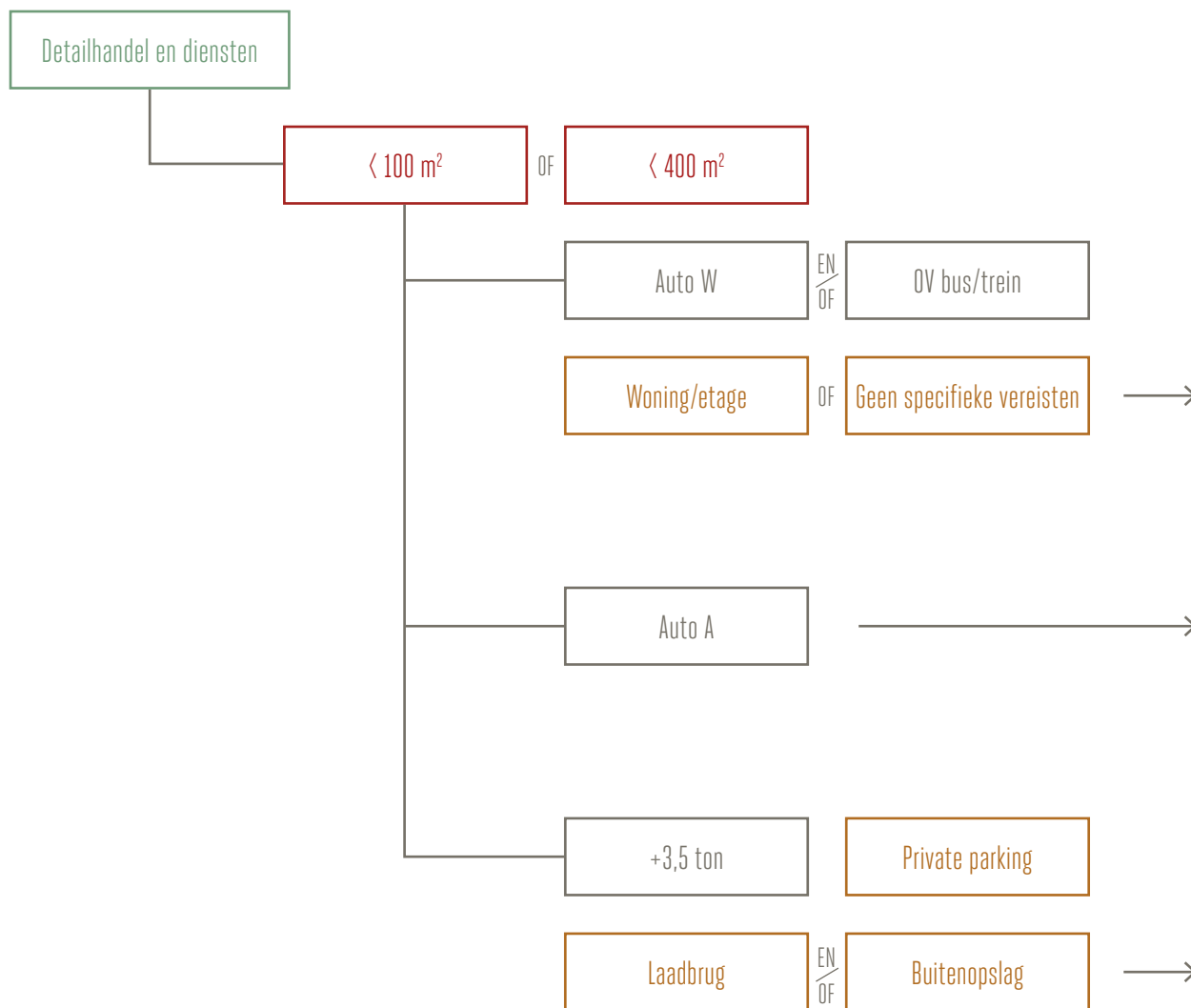
Ook het al dan niet mogelijk zijn van deze vereisten is zeer lokaalgebonden. In deel 3, zoekzones, geven we bij de gekende (potentiële) panden/terreinen de mogelijkheden mee. Ruimtezoekers kunnen deze vereisten mee vermelden als ze aan de gemeente te kennen geven naar welke ruimte ze op zoek zijn.

6

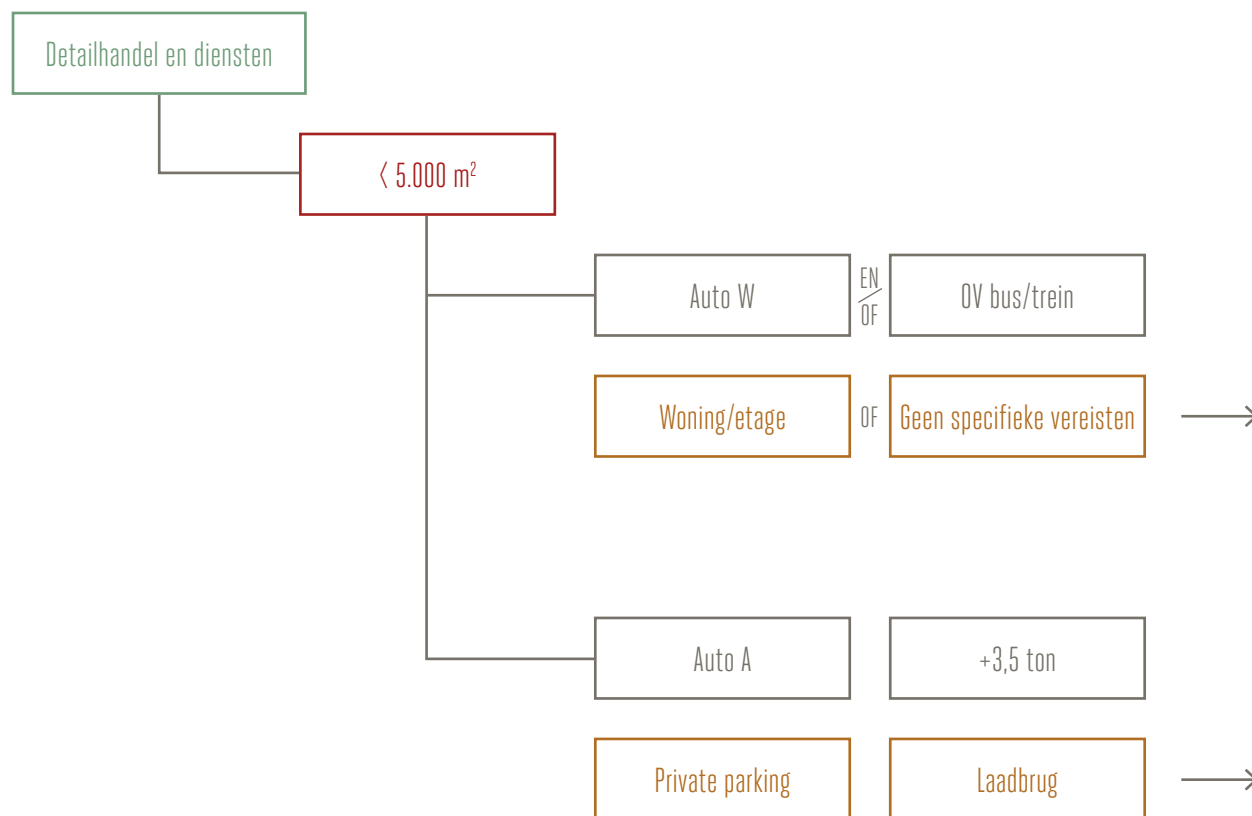
TEWERKSTELLING

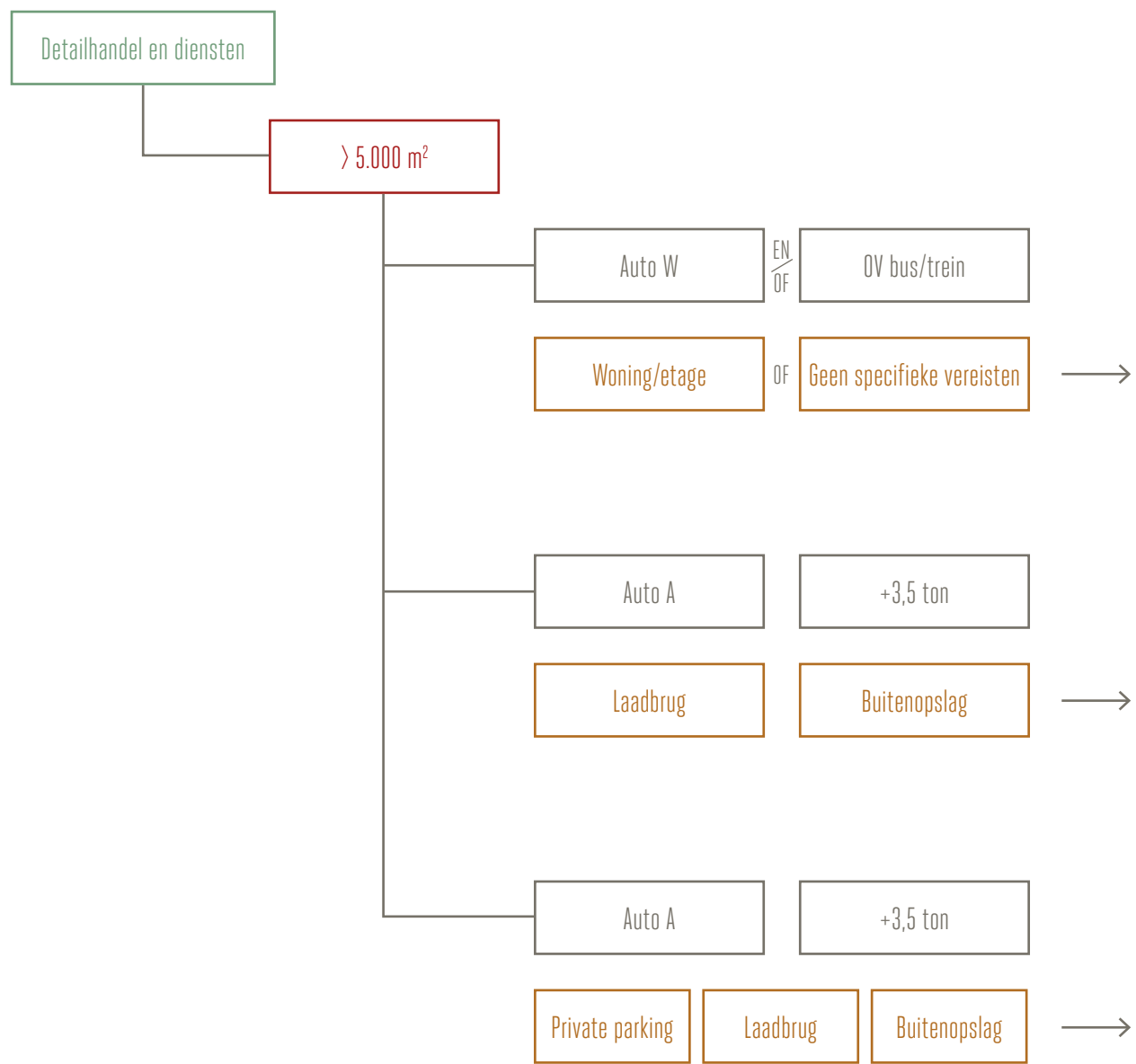
Op sommige bedrijventerreinen gelden er strikte voorwaarden wat tewerkstelling betreft. De onderneming zal een minimale tewerkstelling per oppervlakte moeten bieden (x aantal werknemers/x m²). De info wordt per bedrijventerrein meegegeven in deel 3, zoekzones.

Deel 2: filteringschema's

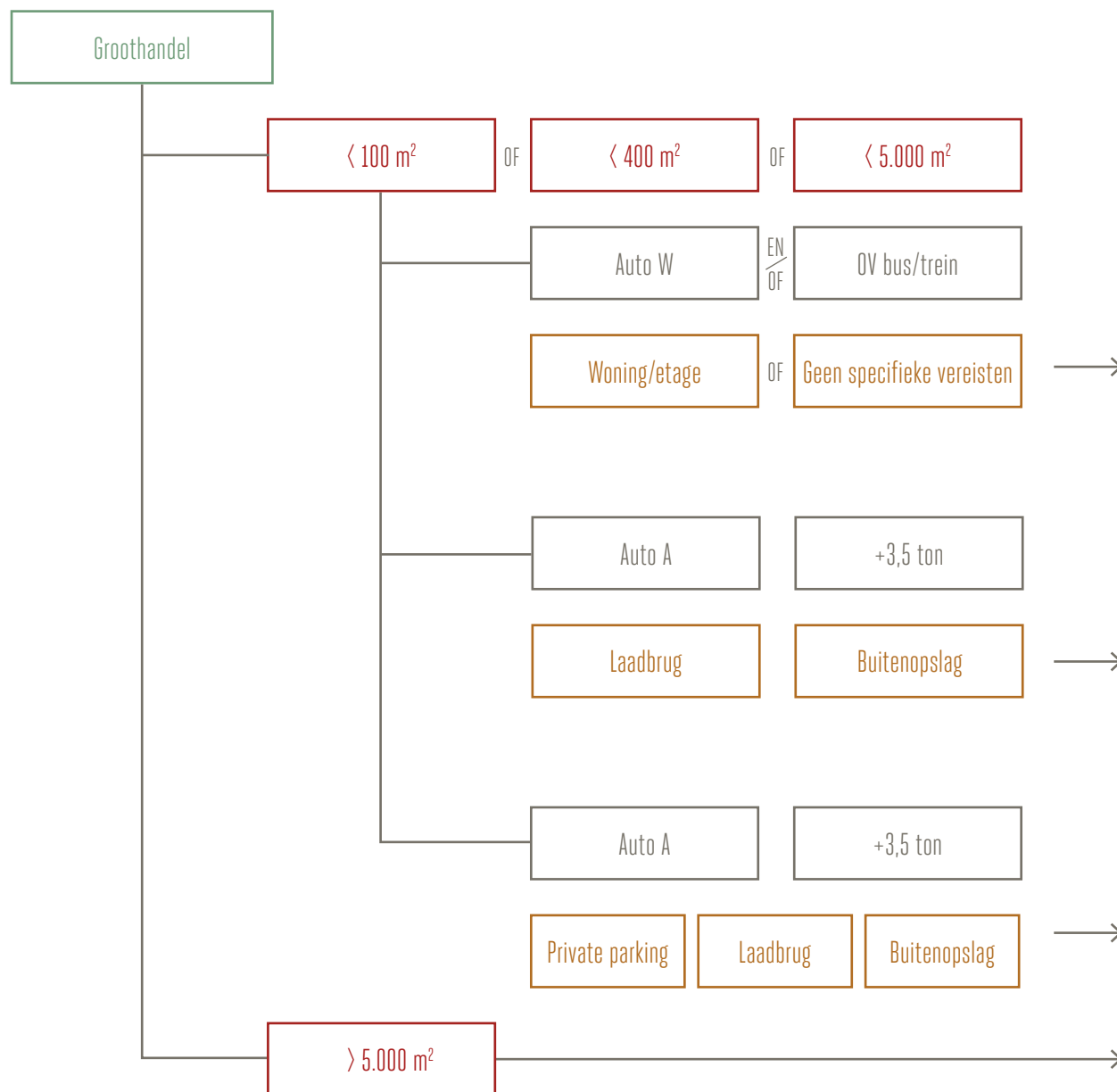


AANBEVOLEN ZOEKZONE:

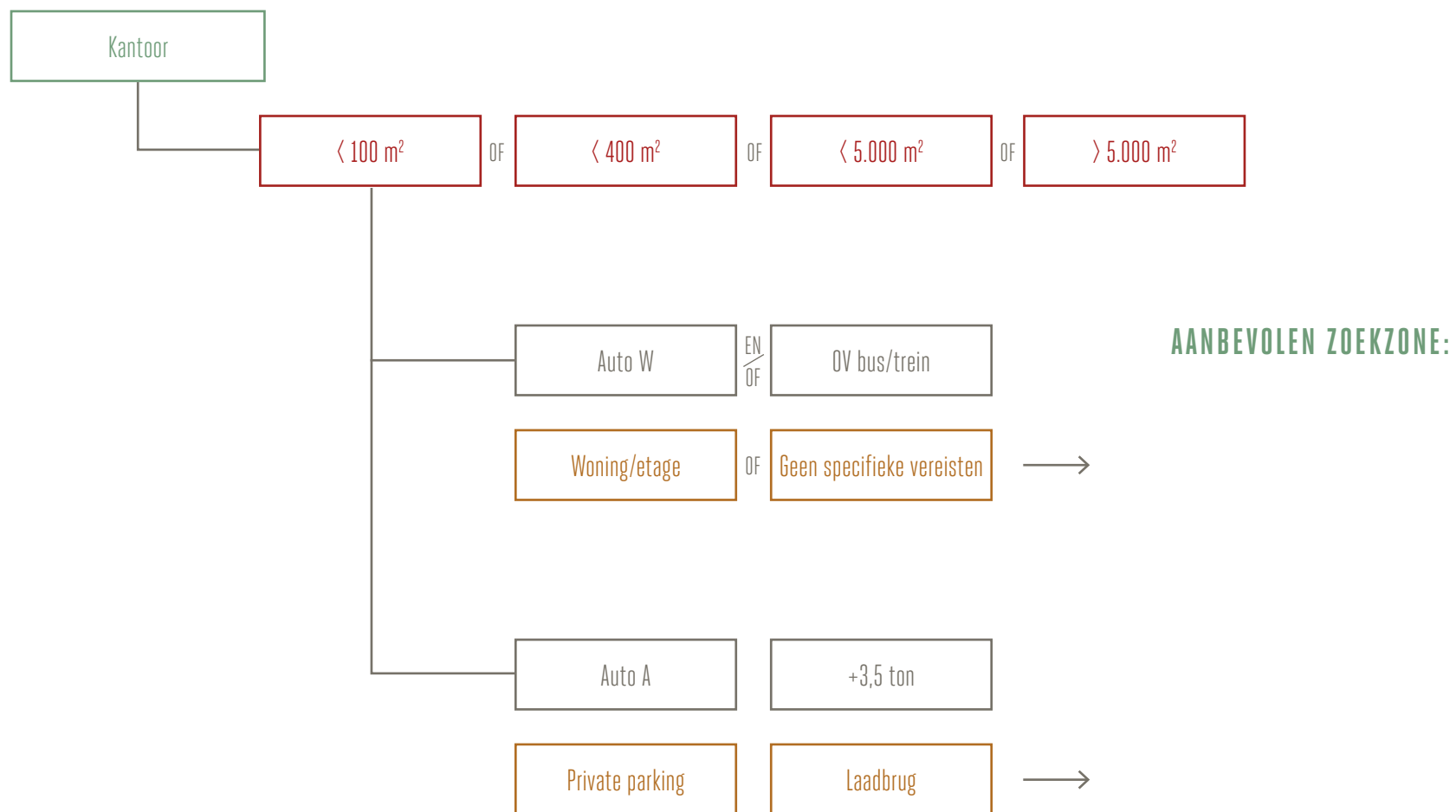
**AANBEVOLEN ZOEKZONE:**

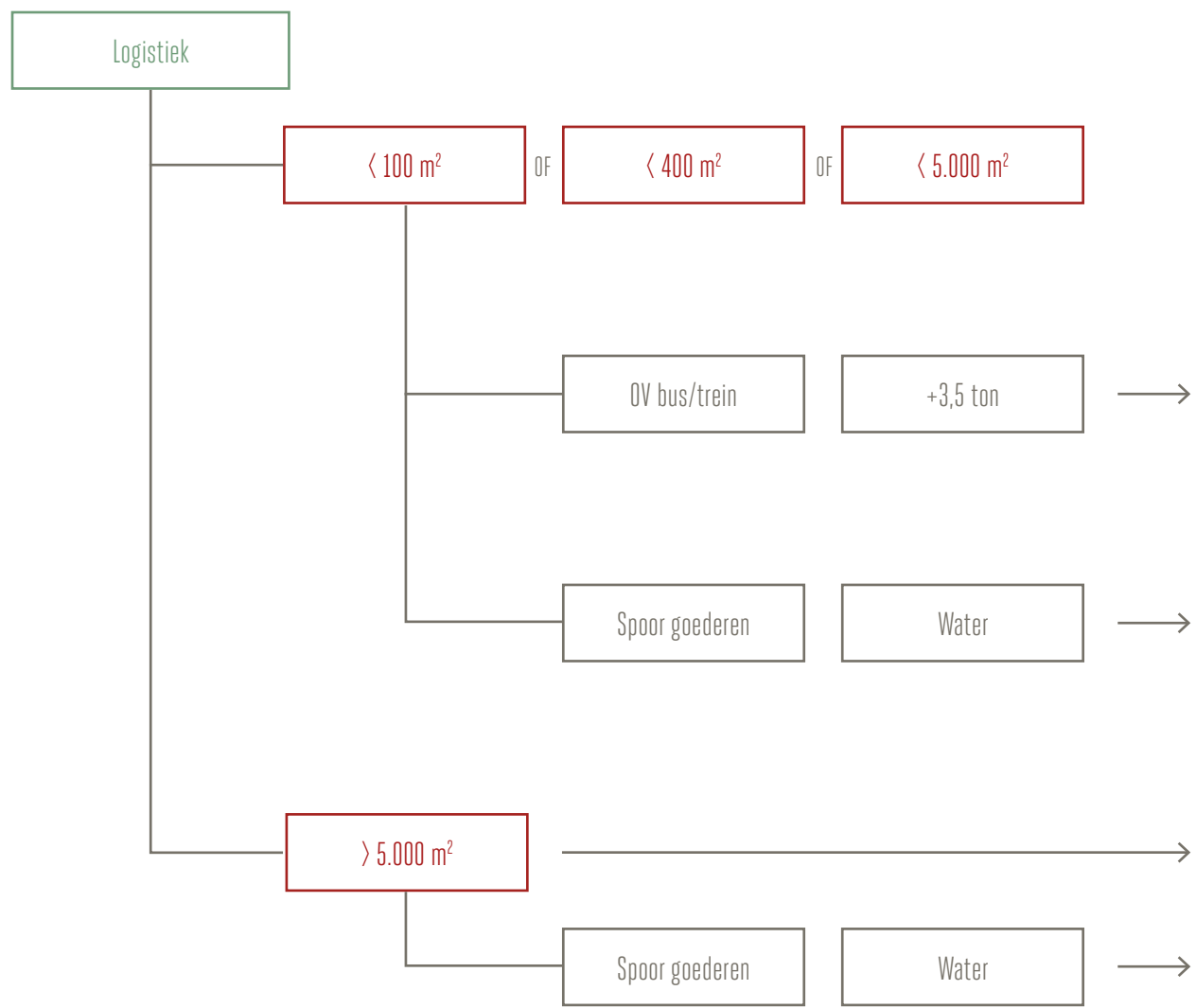


AANBEVOLEN ZOEKZONE:

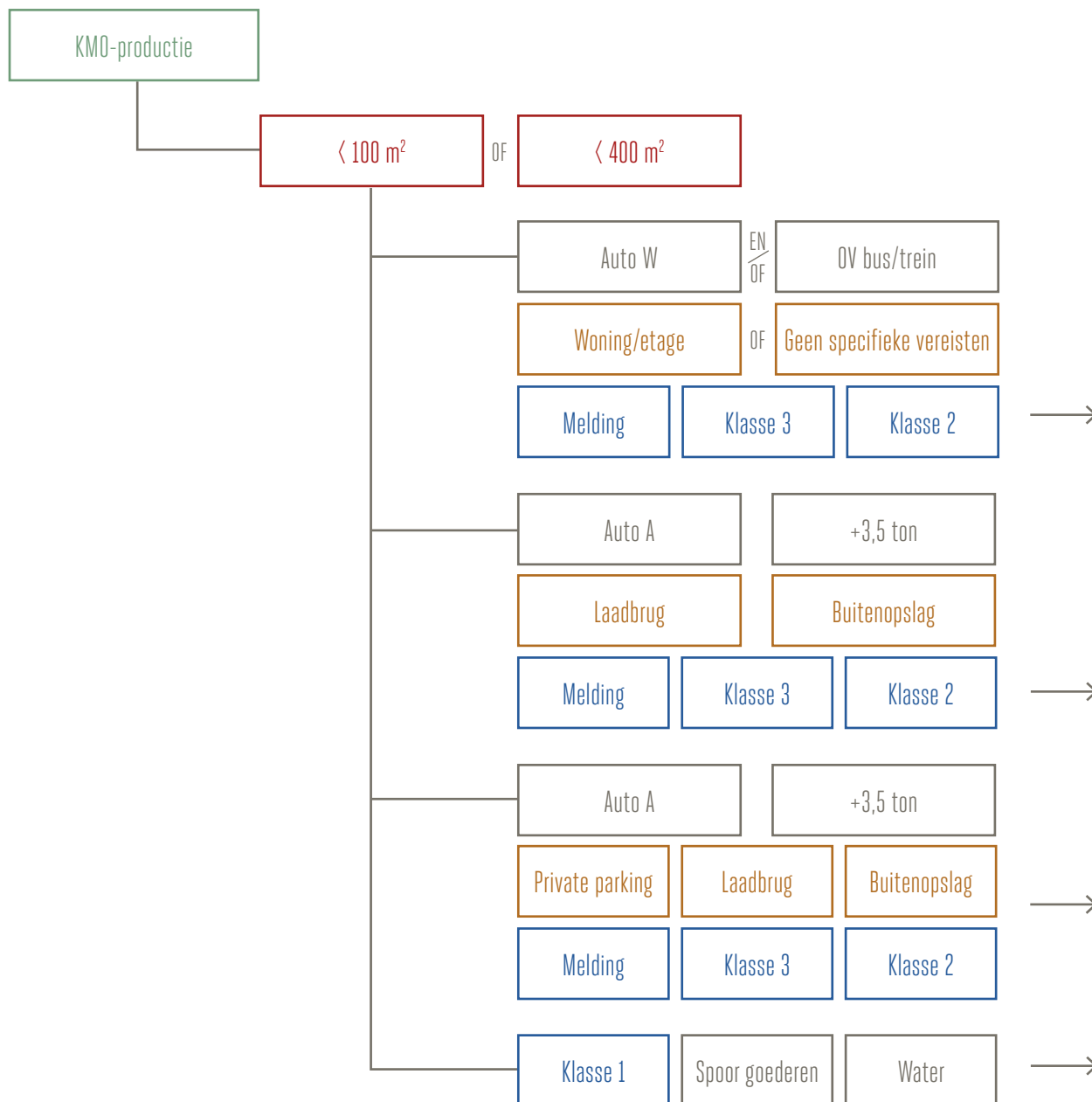


AANBEVOLEN ZOEKZONE:

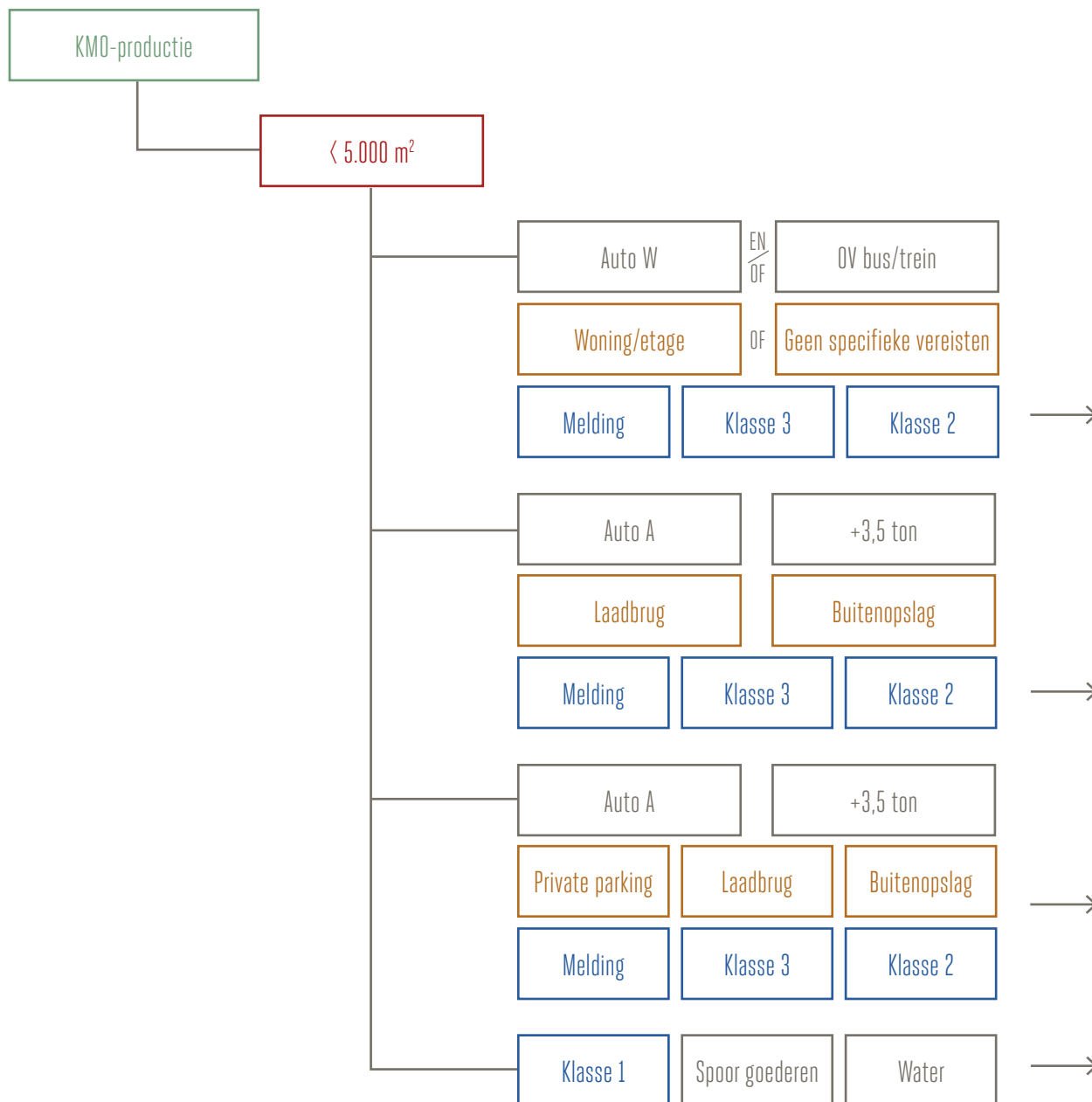




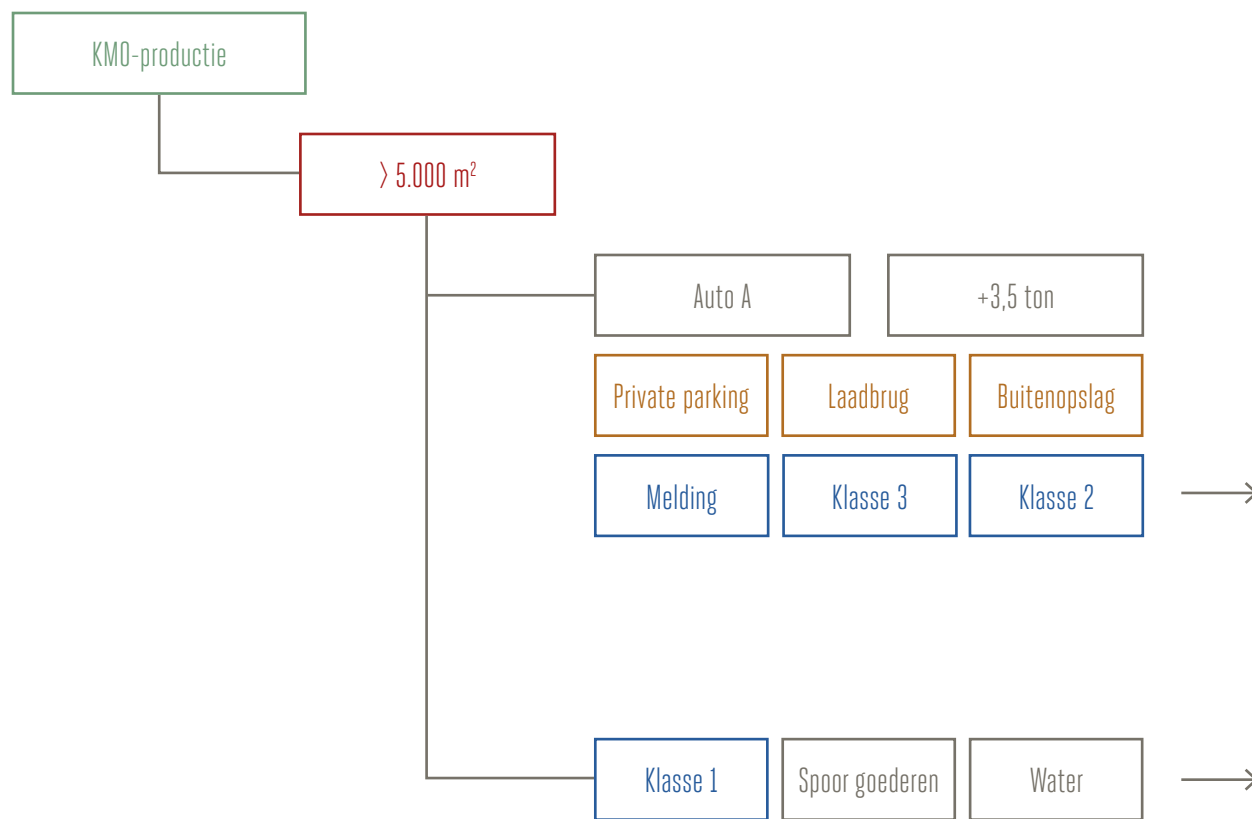
AANBEVOLEN ZOEKZONE:



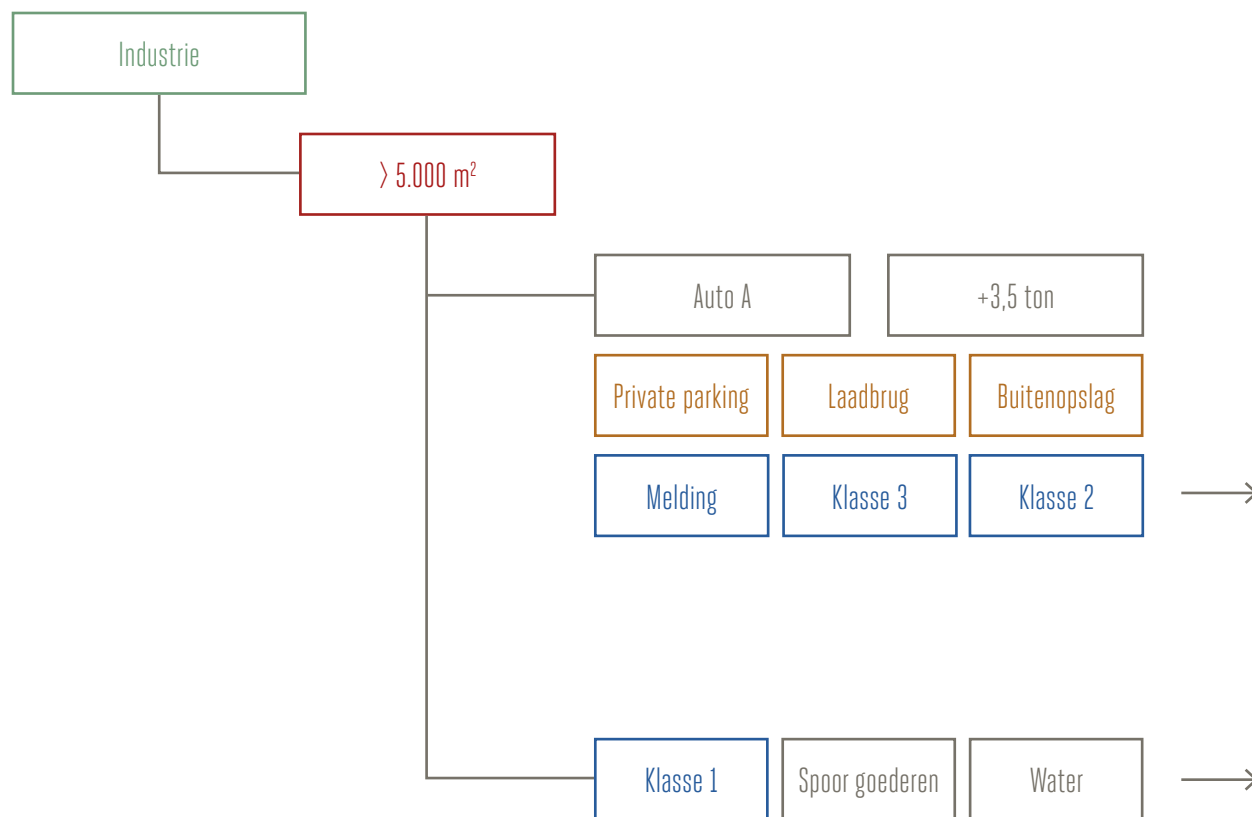
AANBEVOLEN ZOEKZONE:



AANBEVOLEN ZOEKZONE:



AANBEVOLEN ZOEKZONE:



AANBEVOLEN ZOEKZONE:

Deel 3: zoekzones

- Waarom werd u naar deze zone geleid? Wat is de visie van de gemeente hierop?
- Welke gebieden maken deel uit van deze zone? Gelden er specifieke voorwaarden?
- Welke panden/terreinen, gekend bij de gemeente, zijn er in deze zone (potentieel) beschikbaar?
- Waar krijgt u meer info? Welke ruimtevragen zijn er voor deze zone?

IN DE KERN

1. Wat is de visie van de gemeente op ondernemen in de kern? (+gemeentelijke opportuniteiten)
2. Welke gebieden/straten behoren tot deze zoekzone en welke specifieke voorwaarden gelden er?
(+ relevant kaartmateriaal/informatie over gemeentelijke vergunningen, belastingen en retributies, specifieke voorwaarden voor de zoekzone)
3. Bereikbaarheid van de zone (specifieke toegangsregels – parkeerregime – beleveringsvoorwaarden – openbaar vervoer)
4. Welke panden/terreinen, gekend bij de gemeente, zijn er in deze zone (potentieel) beschikbaar? Waar krijgt u meer info?
5. Welke ruimtevragen zijn er voor deze zone, voor zover gekend bij de gemeente?

BUITEN DE KERN

1. Wat is de visie van de gemeente op ondernemen buiten de kern? (+gemeentelijke opportuniteiten)
2. Welke gebieden/straten behoren tot deze zoekzone en welke specifieke voorwaarden gelden er?
(+ relevant kaartmateriaal/informatie over gemeentelijke vergunningen, belastingen en retributies, specifieke voorwaarden voor de zoekzone)
3. Bereikbaarheid van de zone (specifieke toegangsregels – parkeerregime – beleveringsvoorwaarden – openbaar vervoer)
4. Welke panden/terreinen, gekend bij de gemeente, zijn er in deze zone (potentieel) beschikbaar? Waar krijgt u meer info?
5. Welke ruimtevragen zijn er voor deze zone, voor zover gekend bij de gemeente?

LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

1. Wat is de visie van de gemeente op ondernemen op een lokaal bedrijventerrein?
2. Welke gebieden/straten behoren tot deze zoekzone en welke specifieke voorwaarden gelden er?
(+ relevant kaartmateriaal/informatie over gemeentelijke vergunningen, belastingen en retributies, specifieke voorwaarden voor de zoekzone)
3. Bereikbaarheid van de zone (specifieke toegangsregels – parkeerregime – beleveringsvoorwaarden – openbaar vervoer)
4. Welke panden/terreinen, gekend bij de gemeente, zijn er in deze zone (potentieel) beschikbaar? Waar krijgt u meer info?
5. Welke ruimtevragen zijn er voor deze zone, voor zover gekend bij de gemeente?

REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

1. Wat is de visie van de gemeente op ondernemen op een regionaal bedrijventerrein?
2. Welke gebieden/straten behoren tot deze zoekzone en welke specifieke voorwaarden gelden er?
(+ relevant kaartmateriaal/informatie over gemeentelijke vergunningen, belastingen en retributies, specifieke voorwaarden voor de zoekzone)
3. Bereikbaarheid van de zone (specifieke toegangsregels – parkeerregime – beleveringsvoorwaarden – openbaar vervoer)
4. Welke panden/terreinen, gekend bij de gemeente, zijn er in deze zone (potentieel) beschikbaar? Waar krijgt u meer info?
5. Welke ruimtevragen zijn er voor deze zone, voor zover gekend bij de gemeente?

SPECIFIEK TERREIN

1. Wat is de visie van de gemeente op ondernemen op een specifiek terrein?
2. Welke gebieden/straten behoren tot deze zoekzone en welke specifieke voorwaarden gelden er?
(+ relevant kaartmateriaal/informatie over gemeentelijke vergunningen, belastingen en retributies, specifieke voorwaarden voor de zoekzone)
3. Welke panden/terreinen, gekend bij de gemeente, zijn er in deze zone (potentieel) beschikbaar? Waar krijgt u meer info?
4. Welke ruimtevragen zijn er voor deze zone, voor zover gekend bij de gemeente?

Deel 4: nuttige informatie

OVERZICHT VAN DE ACTOREN DIE BINNEN DE GEMEENTE ACTIEF ZIJN ROND BEDRIJFSVASTGOED:

ECONOMISCHE FICHE VAN DE GEMEENTE:

KAART GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR:

Met de
actieve
steun van:

AGENTSCHAP
**INNOVEREN &
ONDERNEMEN**



Vlaanderen
is ondernemen



UNIZO-PARTNERS IN ONDERNEMEN

