

**Van mogelijkheid
tot werkelijkheid...**

Grenzeloos Ondernemen Stimuleren



INTERLEUVEN
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND



**Een handleiding voor
intergemeentelijke bedrijventerreinen**

INHOUD

Woord vooraf	5
1. Inleidend, het onderzoeksproject	9
1.1. Opzet en doel.....	9
1.2. Situering en betrokken actoren.....	11
1.3. Procesverloop.....	13
1.4. Leeswijzer.....	14
2. Een stappenplan als leidraad voor de gemeenten	19
2.1. Profilering – ken jezelf en ken je buur.....	23
2.2. Bundeling – samen sterker.....	31
2.3. Planning.....	41
2.4. Realisatie.....	49
2.5. Uitgifte.....	53
2.6. Opvolging.....	57
3. Een ruimtelijk datamodel als sturend kader	61
3.1. Inleiding.....	61
3.2. Opzet en inspiratie.....	62
3.3. Methodiek drietrapsbenadering.....	68
4. Een concrete vereveningstool	79
4.1. Inleiding.....	79
4.2. Opzet en inspiratie.....	80
4.3. Methodiek.....	86
5. Uitlopers	91
6. Bijlage: datalagen model	97
6.1. Uitsluitende criteria.....	97
6.2. Geschiktheidscriteria.....	99
6.3. Optimalisatiecriteria.....	102

WOORD VOORAF

Ruimte in Vlaanderen is schaars en we zijn met velen om ze te gebruiken. Heel wat gemeenten ondervinden een nijpend tekort aan oppervlakte waar (lokale) ondernemers terecht kunnen om zich te vestigen, te herlokalisieren of uit te breiden. Als Interleuven merken we dat in ons arrondissement de zoektocht naar een geschikte locatie geen gemakkelijke opdracht is. Omdat ze geen geschikte locatie vinden, kiezen sommige gemeenten ervoor om geen 'eigen' bedrijventerrein te ontwikkelen, hoewel ze toch meer ruimte willen voorzien voor lokale economische activiteiten.

Het idee van een intergemeentelijke samenwerking voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen wint dan ook meer en meer terrein. Geen diverse claims, maar een gezamenlijke, regionale visie op de ruimte voor economie.

Een bundeling van kleinere bedrijventerreinen kan op verschillende vlakken immers (schaal)voordelen opleveren. Natuurlijk roept zo een intergemeentelijke samenwerking ook heel wat vragen, bezorgdheden en onduidelijkheden op. Hoe zoek ik (een) partnergemeente(n)? Waar komt het bedrijventerrein? Welke praktische samenwerkingsvorm werkt (voor ons)? Hoe zit het met de financiële implicaties? Enz. Omwille van deze open vragen wordt momenteel niet of nauwelijks over de gemeentegrenzen heen gekeken.

Interleuven hecht belang aan ruimte voor economie, zowel wat betreft bedrijfshuisvesting buiten bedrijventerreinen als op bedrijventerreinen. Daarnaast zien we het belang van de bundeling van krachten binnen onze regio, weliswaar altijd met aandacht voor elke individuele gemeente.

In een periode van verschillende planningsinitiatieven en beleidswijzigingen, zowel op Vlaams als provinciaal niveau, willen we inspelen op nieuwe tendensen zoals intergemeentelijke bedrijventerreinen. Onze ervaring leert dat actuele beleidsmatige invalshoeken soms moeilijk in de praktijk toepasbaar zijn. Ze vergen vaak nog een zoektocht om tot een concrete uitwerking te kunnen komen.

Als intergemeentelijke actor zijn we zeer goed geplaatst om samen met onze vennoten deze nieuwe beleidsinsteken vanuit de praktijk verder vorm te geven om de uiteindelijke realisatiekansen te vergroten.

Met de steun van het Agentschap Innoveren en Ondernemen streeft Interleuven ernaar om de stap naar intergemeentelijke bedrijventerreinen vanuit de basis verder te onderzoeken en reiken we de gemeenten elementen aan die de effectieve realisatie op het terrein kunnen bewerkstelligen.



Patrick Willems
Algemeen directeur Interleuven



Hans Eysen
Voorzitter Interleuven

1.

Inleidend, het onderzoeksproject



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

Grenzeloos Ondernemen Stimuleren

Een handleiding voor intergemeentelijke bedrijventerreinen

1. Inleidend, het onderzoeksproject

Dit rapport is een beknopte neerslag van het onderzoeksproject waarin Interleuven, samen met verschillende partners, op zoek ging naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor een gemeentegrensoverschrijdende aanpak van de realisatie van (lokale) bedrijventerreinen.

Het onderzoek kadert binnen het actieplan 'ondernemingsvriendelijke gemeente'. Hiermee wil de Vlaamse Regering de dynamiek bij gemeenten stimuleren om economie te laten uitgroeien tot een volwaardig beleidsdomein en lokale besturen ondersteunen in hun streven naar een ondernemingsvriendelijk beleid.

Het actieplan¹, onder leiding van het Agentschap Innoveren en Ondernemen, werkt op drie sporen: de onderzoeksprojecten, een overlegplatform en een kenniscentrum. Overleg en samenwerking tussen (verenigingen van) gemeenten en ondernemers (organisaties) nemen hierin een belangrijke plaats in.



1.1. Opzet en doel

Het onderzoek naar intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokale bedrijventerreinen wordt gevoerd door de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Interleuven en West-Vlaamse Intercommunale (WVI).

WVI spitst zich toe op de financiële kant van intergemeentelijke bedrijventerreinen en ontwikkelde een vereveningsmodel. Interleuven neemt de overige aspecten onder de loep: o.a. ruimtelijke, beheersmatige, duurzaamheids- en mobiliteitseffecten en financieel-economische vraagstukken ten gevolge van een gemeentegrensoverschrijdende samenwerking.

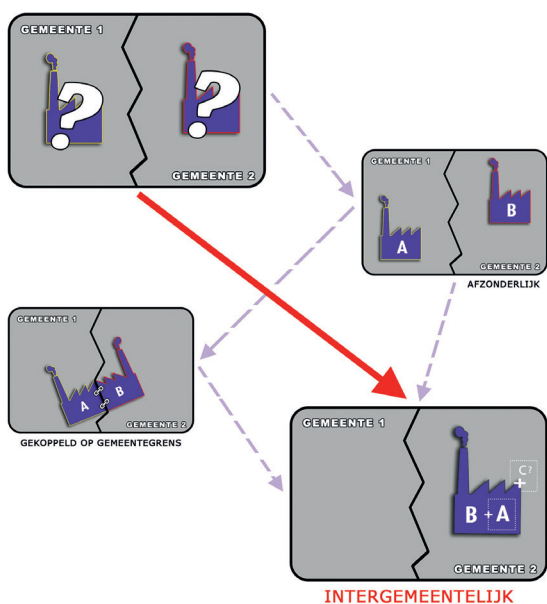
Het project wil een kader scheppen waarmee concreet uitvoering kan worden gegeven aan de beleidsmatige opties voor intergemeentelijke samenwerking, en dit met het oog op het optimaliseren van het ruimtegebruik in Vlaanderen. Het onderzoeksgebied spitst zich toe op de Westhoek (WVI) en het arrondissement Leuven (Interleuven), waarbij telkens een aantal gemeenten actief participeren in functie van een concrete toetsing. Het is evenwel de bedoeling de toekomstige toepasbaarheid van de resultaten en verbreding van de aanpak mogelijk te maken voor heel Vlaanderen.

¹ Meer info over het actieplan is terug te vinden op de website van het Agentschap: www.vlaio.be/themas/ondernemingsvriendelijke-gemeente.

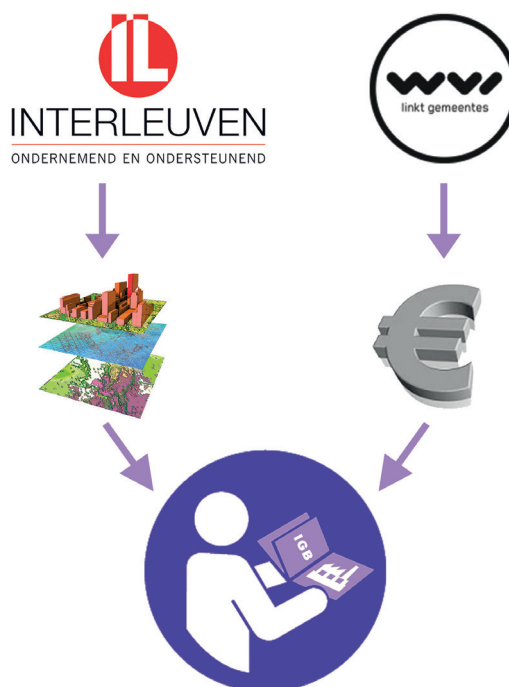
Vele (kleinere/landelijke) gemeenten slagen er niet in om een lokaal bedrijventerrein planologisch goedgekeurd te krijgen en te realiseren. Dit hangt ook samen met een te beperkte behoefte (kleiner dan 5 ha) waardoor de aanlegkosten voor een zone hoog oplopen. Met dit project wordt aan deze struikelblokken tegemoet gekomen.

De hoofddoelstelling van dit project is het inventariseren en onderzoeken van de voor- en nadelen van een gezamenlijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, het uitwerken van oplossingen om financiële vraagstukken te verwerken in mogelijke concrete samenwerkingsmodellen en de ontwikkeling van een ruimtelijk datamodel als sturend kader.

Met de uitwerking van het project door experts uit eigen huis en door actieve deelname van de partnergemeenten wordt knowhow en expertise opgebouwd die ook na afronding van het project ten dienste blijft van de gemeenten. Het eindresultaat van dit onderzoek is dan ook geen concrete realisatie op het terrein, maar wel een leidraad bij een gemeentegrens-overschrijdende samenwerking rond de realisatie van een zone. Met dit eindrapport, het ruimtelijk datamodel en het financiële vereveningsmodel, is het voor gemeenten mogelijk om de ideale locaties voor potentiële bedrijventerreinen te selecteren en de samenwerking met (omliggende) gemeenten op te starten.



Ontwikkelingsmogelijkheden van een bedrijventerrein



Samenwerkingsmodel WWI en Interleuven

1.2. Situering en betrokken actoren

Als intergemeentelijke dienstverlenende vereniging voor het arrondissement Leuven richt ons onderzoek zich op de bruikbaarheid voor deze regio. Van bij aanvang is het tegelijk de bedoeling om hiermee een aanzet te geven en referentie te zijn voor de toepasbaarheid op heel Vlaanderen.



Scope onderzoeksproject

Het project is uitgewerkt in nauwe samenwerking met een klankbordgroep en een werkgroep. In totaal participeerden 15 gemeenten van het arrondissement Leuven, waarvan 13 zich hebben ingezet in de werkgroep. Binnen de sessies van de werkgroep werden onderzoekonderdelen geconcretiseerd en verder verdiept. De toepasbaarheid van tussentijdse resultaten werd beoordeeld en bijgestuurd. De toetsing kreeg o.a. vorm met een fictief pilotproject van drie gemeenten uit de werkgroep. Daarnaast ondersteunden deze sessies de eigen gemeentelijke werking en het eigen onderzoek van de deelnemers.



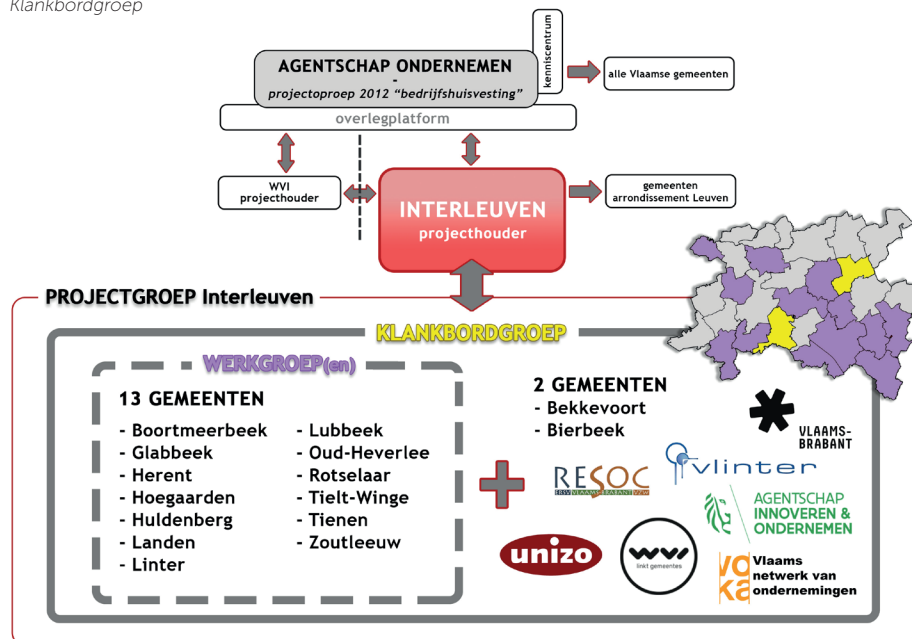
Actieve werkgroep

De klankbordgroep richtte zich op de inhoudelijke bijdrage wat betreft aanpak en opzet van het onderzoek, alsook werden de resultaten van de werkgroep beoordeeld en bijgestuurd. Binnen de klankbordgroep werd het project afgestemd met andere actoren uit de betrokken beleidsvelden.

Voor de klankbordgroep werd de werkgroep aangevuld met twee extra gemeenten, VOKA Vlaams-Brabant, UNIZO Vlaams-Brabant, Vlinter, het Agentschap Innoveren en Ondernemen, de diensten Ruimtelijke Ordening en Economie van de provincie Vlaams-Brabant en RESOC Leuven. Omdat het project parallel liep met het financieel onderzoek² en om de nodige afstemming tussen beide projecten te (kunnen) voorzien, werden ook WVI en Westhoekoverleg betrokken in de klankbordgroep.



Klankbordgroep



Projectorganisatie

² Het project 'Intergemeentelijke bedrijventerreinen voor de Westhoek', uitgewerkt door Buck Consultants International i.o.v. WVI en Westhoekoverleg, november 2015.

1.3. Procesverloop

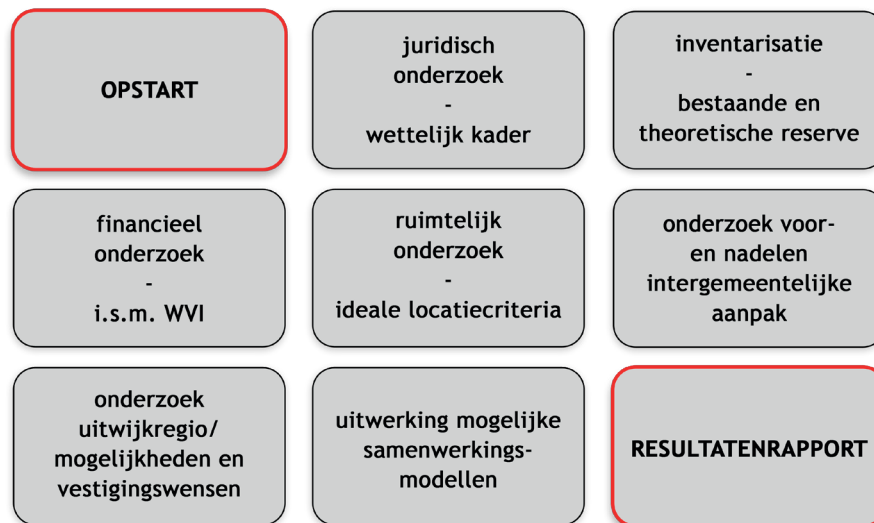
Al bij aanvang van het project bleek de interesse voor intergemeentelijke bedrijventerreinen sterk aanwezig bij de gemeenten. Initieel echter niet zozeer om concreet toe te passen, maar eerder uit nieuwsgierigheid omdat het bij de gemeenten in het arrondissement Leuven individueel zeer moeilijk is om lokale bedrijventerreinen in te plannen en te ontwikkelen. Dit vertaalde zich in een grote deelname aan de werk- en klankbordgroep.

Tijdens het proces groeide de interesse voor de mogelijkheden van een intergemeentelijke aanpak en de concrete uitwerking ervan. De deelnemers gaven dan ook meer en meer aan zo'n gezamenlijk engagement in de realiteit tot uitvoering te willen brengen.

september 2013	start project Interleuven
november 2013	lancering tijdens de vergadering van het burgemeestersoverleg Oost-Brabant
januari 2014	vergadering klankbordgroep
februari 2014	secretarissenoverleg
januari 2015	tussentijds overleg Provincie Vlaams-Brabant, dienst Economie
februari 2015	wergroepvergadering
maart 2015	interne terugkoppeling tijdens de coördinatievergadering van Interleuven tussentijds bilateraal overleg en afstemming met WVI
juni 2015	wergroepvergadering overleg Departement Landbouw en Visserij m.b.t. datamodel vergadering klankbordgroep
september 2015	overlegplatform bedrijfshuisvesting ondernemingsvriendelijke gemeente
oktober 2015	Vlinter werkgroep bedrijvigheid
november 2015	slotevent WVI
december 2015	vergadering fictieve piloot Landen, Linter en Zoutleeuw
april 2016	overleg kerngroep Ruimtelijk Economische Agenda (REA)
zomer 2016	finaliseren onderzoek en vormgeven eindproducten
september 2016	slotevent Interleuven

1.4. Leeswijzer

Initieel werd voor de uitwerking van deze studie gewerkt aan de hand van zeven verschillende onderzoeksonderdelen die hebben geleid tot dit resultatenrapport. Deze onderdelen werden in samenspraak met de werk- en klankbordgroep bepaald.



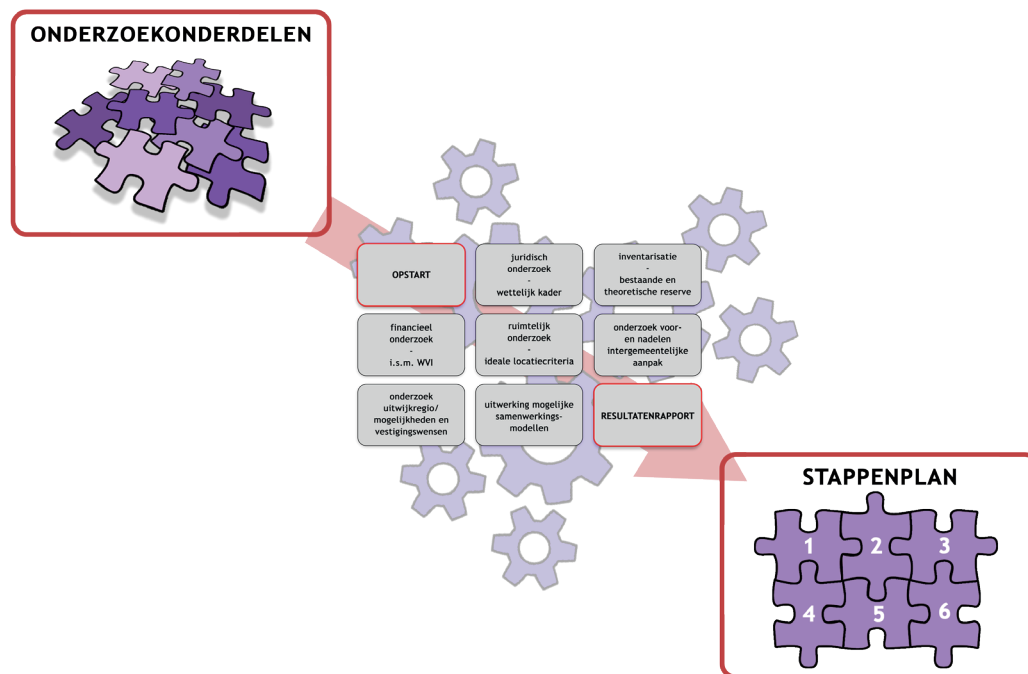
Onderzoeksonderdelen

Per onderzoeksonderdeel is gewerkt vanuit een aantal onderzoeksvragen, die hieronder beknopt worden weergegeven.

- **Een uitgebreide inventarisatie:** het op zoek gaan naar bestaande reserves, hoe zit het met huidige behoeften, hoe staat het met de realistische taakstellingen, ...;
- **Een juridisch onderzoek:** onderzoek naar de mogelijkheden van de huidige en toekomstige wetgeving en nagaan of er juridisch gezien vandaag al concreet kan worden gestart met de uitwerking van een intergemeentelijk bedrijventerrein;
- **Een financieel onderzoek:** dit onderzoekdeel liep in samenwerking met WVI, doch ook binnen deze studie is getracht voeling te krijgen met de concrete gemeentelijke vraagstukken en bekommernissen hieromtrent;
- **Een ruimtelijk onderzoek:** wat zijn de ideale locatiecriteriën voor de opbouw van een ruimtelijk datamodel;
- **Een onderzoek naar uitwijkregio en vestigingswensen** van de ondernemer en hoe we die kunnen integreren en er aandacht voor hebben;
- **Het kijken naar voor- en nadelen van een intergemeentelijke aanpak**, die vooral tot uiting kwamen in het onderzoek van de overige onderdelen (financieel, ruimtelijk, juridisch, organisatorisch);
- **Trachten vat te krijgen op samenwerkingsmodellen** of beter gezegd op welke manier een intergemeentelijke samenwerking voor bedrijventerreinen vorm kan krijgen, op welk moment in het proces bepaalde stappen best worden geformaliseerd en wat de belangrijkste aandachtspunten zijn waarmee moet worden rekening gehouden.

Tijdens de verschillende vergaderingen van de werkgroep en bij het uitdiepen van de onderzoekonderdelen merkten we het belang van de interactie tussen deze verschillende thema's. Bovendien is het voor gemeenten ook belangrijk dat ze uiteindelijk concreet en doelgericht te werk kunnen gaan. Voor hen ligt de meerwaarde minder in de afzonderlijke antwoorden op de onderzoeksvragen, maar wel in een concreet stappenplan waarin de resultaten van al de onderzoekonderdelen en hun toepasbaarheid in de praktijk verwerkt zijn.

U vindt in deze neerslag dus geen aparte antwoorden op de onderzoeksvragen. In functie van de gemeenten opteerden we ervoor een concreet stappenplan uit te werken waarmee ze echt aan de slag kunnen en nuttige tips of aandachtspunten aangereikt krijgen om tot een intergemeentelijk bedrijventerrein te kunnen komen of daarin te participeren. De bevindingen uit de zeven onderzoekonderdelen zitten in deze publicatie verwerkt.



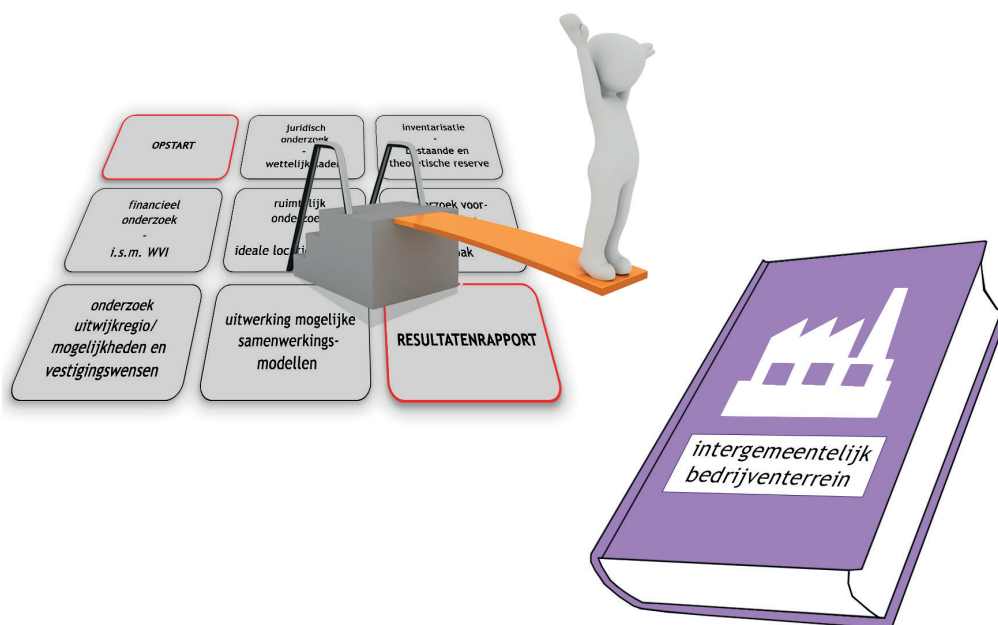
Transformatie beoogd projectresultaat

Het onderzoek rond ruimtelijke en financiële vraagstukken en de aanpak daarvan blijft van cruciaal belang zowel voor de gemeenten als voor andere betrokken actoren binnen de beleidsvelden economie en ruimtelijke ordening.

Het ruimtelijk onderzoek resulteerde in een sturend datamodel dat kan worden ingezet bij de zoektocht naar de juiste locatie. Het financieel onderzoek, uitgewerkt door WVI en Westhoekoverleg, leidde tot een financieel vereveningsmodel.

Beide projectonderdelen zijn zo specifiek en vernieuwend uitgewerkt dat de opbouw en toepassing ervan als aparte hoofdstukken, respectievelijk hoofdstuk 3 en 4, worden beschreven in dit einddocument.

Doorheen het onderzoek en het doorlopen proces zijn verschillende aanbevelingen, mogelijke verfijningen, ... naar voor gekomen. Het onderzoek kent dus nog heel wat uitlopers die we ook graag meegeven opdat dit document wordt gezien als een bijdrage aan evoluerend beleid of een springplank kan zijn om voort te bouwen op specifieke onderdelen.



Om de toepasbaarheid van het onderzoek op het terrein te toetsen is onder meer het ruimtelijk datamodel gebruikt voor een piloot. De gemeente Linter en steden Landen en Zoutleeuw gingen hiervoor het (weliswaar fictief) debat aan om gezamenlijk een intergemeentelijk bedrijventerrein in te plannen. Deze piloot heeft ons geholpen om, zowel binnen het ruimtelijk datamodel als binnen het stappenplan, de nodige verfijningen en aanpassingen te doen om de toepasbaarheid op het terrein te vergroten.

Als conclusie kunnen we dus stellen dat dit eindrapport is opgebouwd vanuit het algemene kader van het project en het procesverloop naar een praktische handleiding met stappenplan voor de ontwikkeling van een intergemeentelijk bedrijventerrein. Na de hoofdstukken met de gedetailleerde benadering van het ruimtelijke datamodel in de zoektocht naar een geschikte locatie, en met de specifieke vermelding van het financieel vereveningsvraagstuk uitgewerkt door WVI en Westhoekoverleg³, geeft het tot slot nog enkele belangrijke uitlopers van dit proces mee.

³ Ibidem.

2.

Een stappenplan als leidraad voor de gemeenten



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

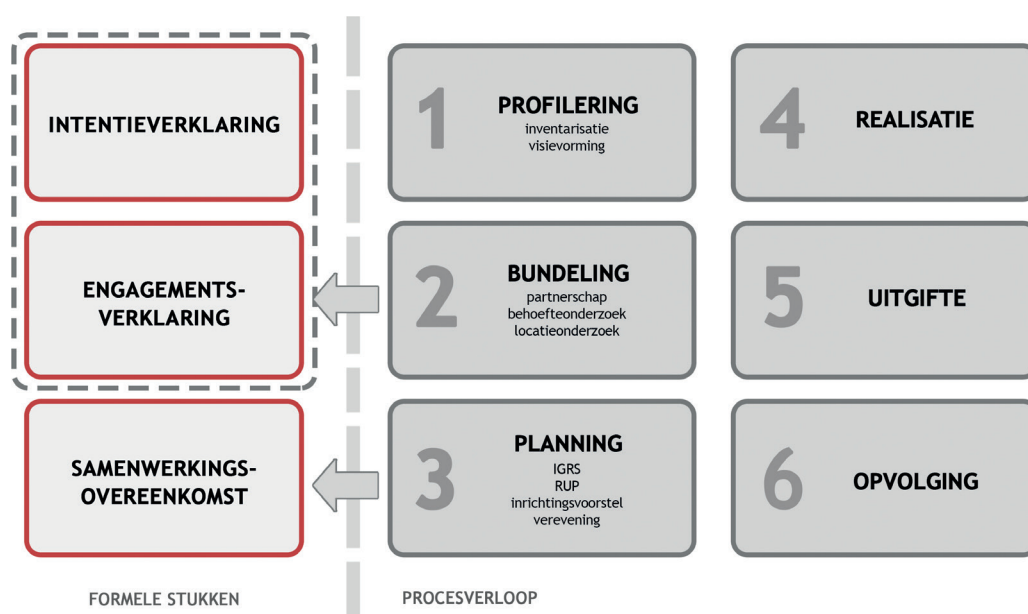
Grenzeloos Ondernemen Stimuleren

Een handleiding voor intergemeentelijke bedrijventerreinen

2. EEN STAPPENPLAN ALS LEIDRAAD VOOR DE GEMEENTEN

Uit dit onderzoek is gebleken dat voldoende aandacht moet gaan naar voorbereidend werk alsook naar de noodzakelijke ondersteunende formele stukken. Daarom wordt in het stappenplan de eerste fase voor een intergemeentelijke aanpak dan ook ruimer opgevat en voorziet het in de gefaseerde formalisering van een duurzame samenwerking.

Binnen het stappenplan wordt ook gebruik gemaakt van twee ondersteunende werk-instrumenten: het ruimtelijk datamodel als sturend kader voor een optimale locatie en het financieel vereveningsmodel als open onderhandelingsinstrument met een visie op lange termijn. Beide werkinstrumenten worden, gezien hun belang, verderop in het eindrapport in detail toegelicht in aparte hoofdstukken.

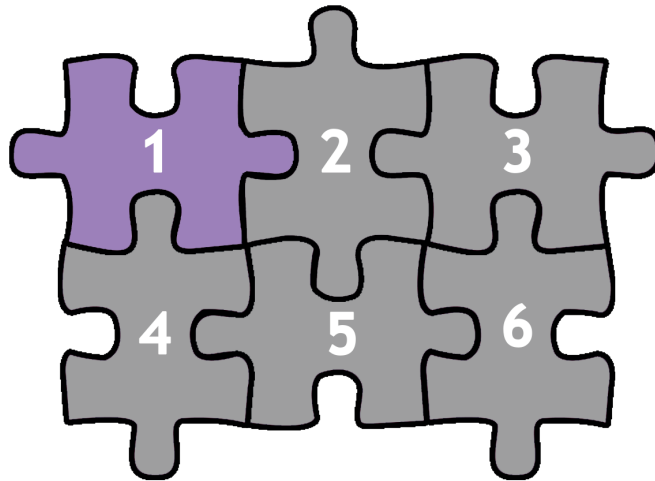


Stappenplan intergemeentelijk bedrijventerrein

2.1.

Profilering ken jezelf en ken je buur

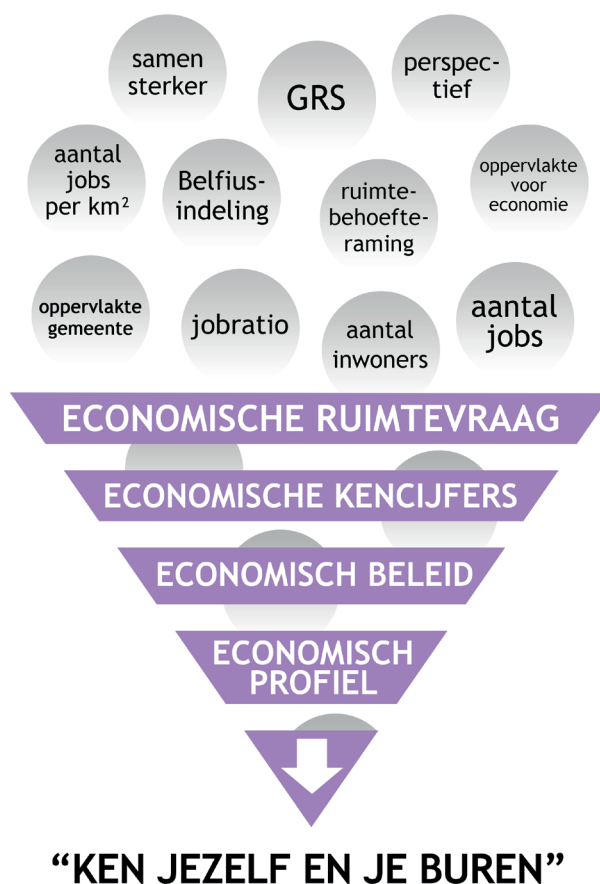
2.1



2.1. Profilering – ken jezelf en ken je buur

Alvorens je tot de ontwikkeling van een bedrijventerrein overgaat, ga je eerst op zoek naar welk type gemeente je bent, welke ruimtelijk-economische visie op jou van toepassing is en of verweving in je gemeente een mogelijke oplossing is.

We gaan in dit onderdeel kort verder in op deze profilering, maar we verwijzen graag naar andere (parallel lopende) studies en publicaties⁴ en de leidraad voor lokale besturen van het Agentschap Innoveren en Ondernemen⁵, die je lokaal bestuur kunnen inspireren om aan de slag te gaan met een bedrijfshuisvestingsbeleid in je gemeente.



⁴ • De juiste onderneming op de juiste plaats in uw gemeente. UNIZO Ondernemersvereniging vzw, januari 2016.

• SPAZIO, Gemeenten geven ruimte aan bedrijven. VOKA, mei 2016.

• KAMELEON, Ondernemen in de kern. Leiedal, juni 2016.

⁵ Ruimte voor bedrijvigheid. Een leidraad voor lokale besturen. Agentschap Innoveren en Ondernemen, juli 2014 (zie www.vlaio.be/publicaties).

Inventarisatie

Uit ons inventarisatieonderzoek blijkt dat het als gemeente belangrijk is op zoek te gaan naar zowel het eigen profiel en de identiteit als naar hoe je je verhoudt tegenover je burens.

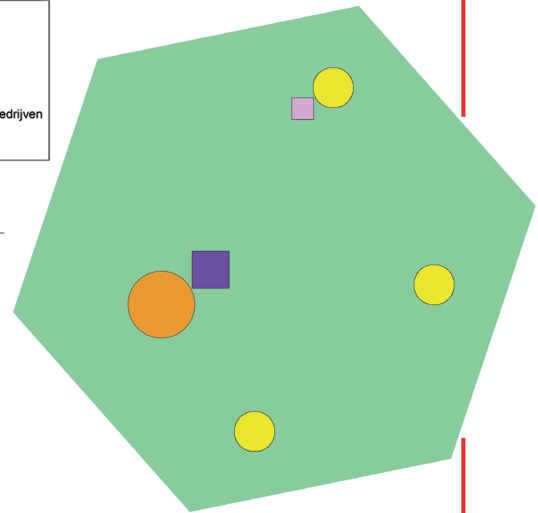
Bij het op zoek gaan naar een antwoord op de vraag 'Wat voor gemeente ben ik?' is het dus even belangrijk om je als gemeente te plaatsen in je regio als om je positie te bepalen ten opzichte van je directe burens.

Verschillende parameters kunnen worden afgetoetst om dat beeld scherp te stellen. Zo zullen economische kencijfers al dan niet in verhouding tot totale oppervlakte, aantal inwoners, aantal jobs, jobratio, en dergelijke een beeld schetsen van de gemeentelijke economische dynamiek. Daarnaast kan je je gemeentelijk economisch profiel screenen tegenover je regio en/of je buurgemeenten, bijvoorbeeld door je profiel te benaderen vanuit de verschillende sectoren of per specialisatiegraad (primaire, secundaire, tertiaire en quataire sector). Zo kan je profiel binnen je regio volgens de Belfius-indeling⁶ meer inzicht verschaffen over je karakter met betrekking tot het wonen en de socio-economische karakteristieken. Een profielbepaling volgens de ruimtebehoefteraming opgemaakt door het Agentschap Innoveren en Ondernemen⁷ geeft dan weer zicht op het economische profiel van je gemeente.

GEMEENTE 'X'

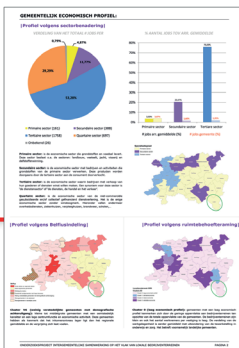
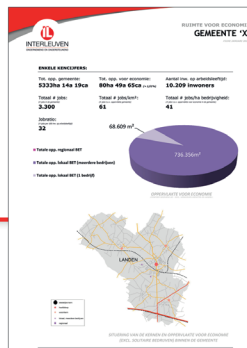
Enkele kengetallen:

- Totale oppervlakte gemeente: ± 5333 ha
- Totale oppervlakte voor economie: ± 80,5 ha (= ± 1,51%)
- Aantal inwoners op arbeidsleeftijd: 10.209



Specialisatiegraad:

- Primaire sector



Gemeentelijke fiche

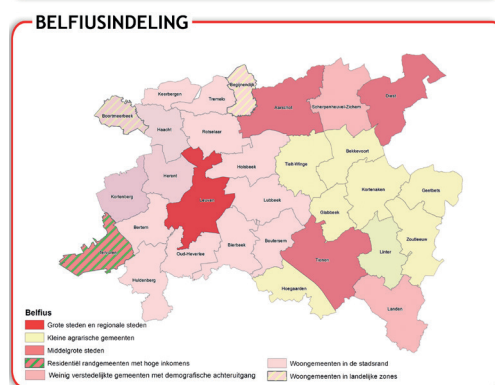
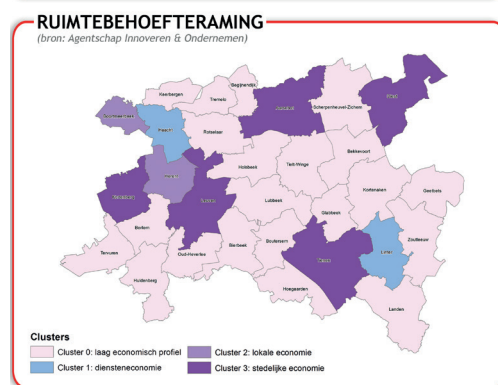
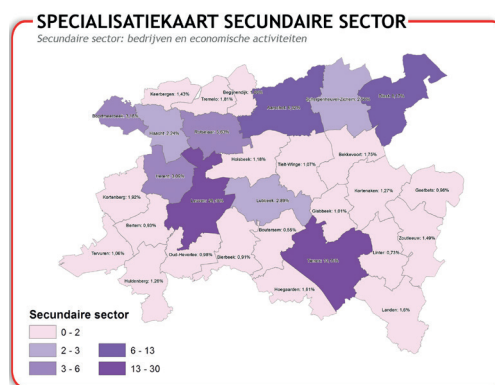
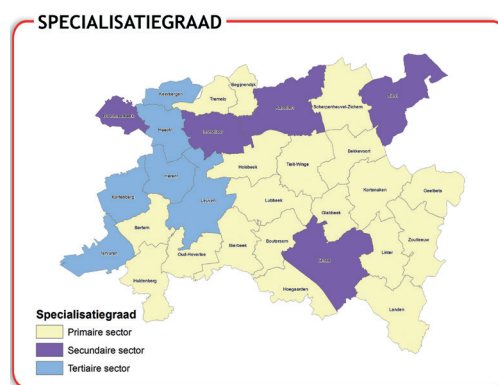
⁶ De BELFIUS-indeling is een indeling van de gemeenten in zestien clusters op basis van een socio-economische studie.

⁷ Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, Idea Consult i.o.v. Agentschap Innoveren en Ondernemen, maart 2014.

Globaal genomen kan men stellen dat de profilering van gemeenten in diverse onderzoeken afhankelijk is van de context waarin deze wordt opgesteld. Toch merken we ook dat gelijkwaardige groeperingen of gemeenten met hetzelfde profiel telkens terugkomen, ongeacht de gehanteerde indeling.

De screening van gemeentelijke beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, geeft extra ondersteunende informatie voor deze denkoefening.

Tot slot kan een SWOT-analyse (analyse van de sterkten – zwakten – kansen – bedreigingen), gebaseerd op deze inventarisatieoefening, de blik op een goede ruimtelijk-economische visie helpen scherperstellen.



Inventariseer je eigen profiel en identiteit

Ruimtelijk-economische visie en aandacht voor verweving

Als het gemeentelijk profiel en karakteristieken voldoende duidelijk zijn, kan je werk maken van de opmaak van een ruimtelijk-economische visie en een aanzet voor een bedrijfs-huisvestingsbeleid. Elke gemeente heeft namelijk haar eigen invalshoek om aan ruimtelijke economie te werken. De rol van de intergemeentelijke aanpak daarin en/of deze soelaas kan bieden, moet op heden nog verder doorgang vinden in het beleid.

Verweving staat voorop

Bij het bepalen van de ruimtelijk-economische visie waarmee het toekomst- of wensbeeld vorm krijgt, is het vanuit optimaal ruimtegebruik binnen bestaand weefsel en bestemming, uitermate belangrijk om in eerste instantie ruimtelijke integratie en verweving alle kansen te geven. De (hogere) beleidslijnen evolueren meer en meer vanuit de kennis dat er nog veel aanbod is. Er moet wel nog worden nagegaan of deze locaties (dit 'aanbod') dan ook gunstig gelegen zijn.

De ruimtebehoefteraming van het Agentschap gaat uit van een bepaalde verhouding tussen activiteiten gevestigd op en buiten een bedrijventerrein. Ook in het Witboek, de aanzet voor het nieuwe Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, wordt 'meer doen met minder ruimte' (o.a. door multifunctioneel ruimtegebruik en verweving) als een ruimtelijk ontwikkelingsprincipe naar voor geschoven. In de praktijk was er de laatste decennia eerder een evolutie in de andere richting, maar toch wil men de verweving (dus economische activiteiten buiten bedrijventerreinen) op een goede manier verder stimuleren. Dit verlaagt de druk op de resterende ruimte en nieuwe ontwikkelingen, of maakt dat deze nieuwe ontwikkelingen meer voorbehouden kunnen zijn voor activiteiten die er effectief nood aan hebben.

Studies als Kameleon, Spazio, Juiste onderneming op de juiste plaats, Bedrijvige kern, ... reiken handvaten aan om het gemeentelijk beleid vorm te geven en de dienstverlening rond de verwevingsvragen te verbeteren.

Het verhaal waar het in dit project om gaat, is wat als verweving niet volstaat? Wat als uit de ruimtelijk-economische visie blijkt dat op zoek moet worden gegaan naar de invulling van een behoefte voor meerdere bedrijven samen en dit samen met (een) andere gemeente(n)? Wat moet er volgen eens je gemeente het besluit heeft genomen een nieuw bedrijventerrein, intergemeentelijk, al dan niet door hergebruik of door een nieuwe inname (greenfield), te willen ontwikkelen?

Mogelijke insteken kunnen bijvoorbeeld zijn (zoals bleek uit de piloot binnen dit onderzoek):

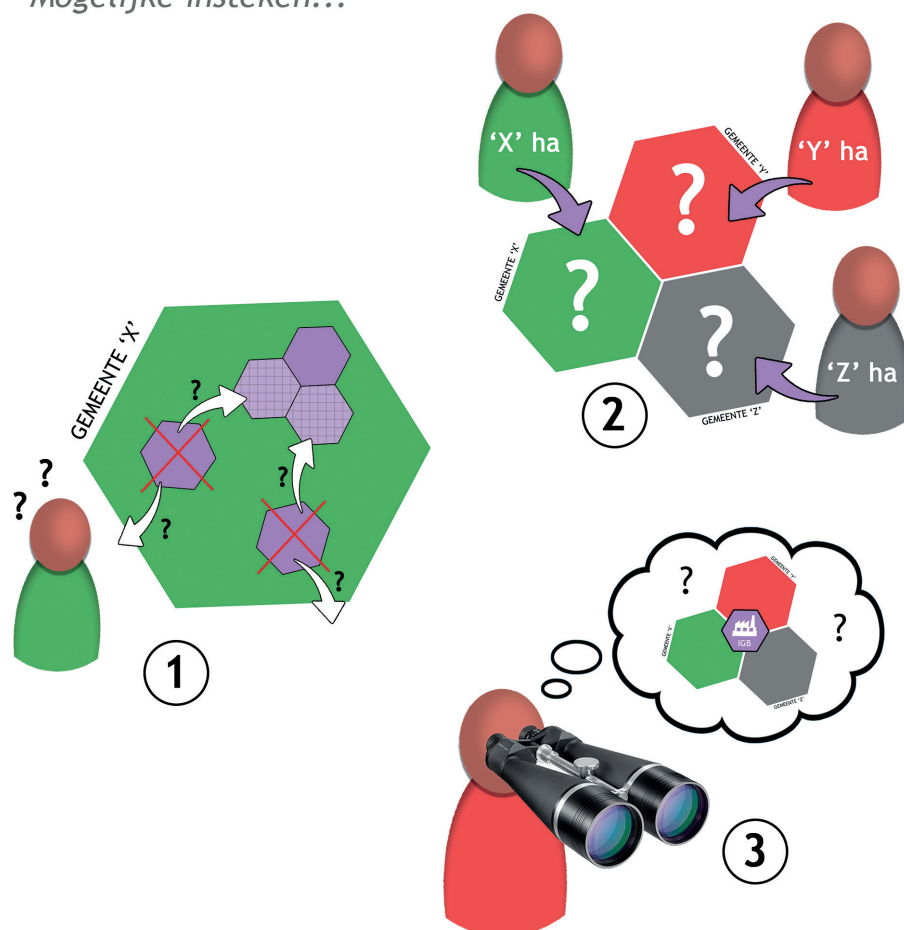
1. Een gemeente heeft slecht gelegen paarse vlekken (oppervlakten bestemd als bedrijventerrein) onderzocht en wenst deze te herlokaliseren. De gemeente heeft voldoende aanbod om de economische behoeften op te vangen op korte termijn, maar kijkt al op langere termijn hoe het economisch ruimtelijk beleid kan evolueren. Er zijn al dan niet mogelijkheden in een gedeeltelijke herlokalisatie van de slecht gelegen paarse vlekken op het eigen grondgebied in functie van reserveaanbod.

Of, bij gebrek aan een optimale locatie op het eigen grondgebied, ziet ze mogelijkheden in een intergemeentelijke aanpak en wil daarvoor (een gedeelte van) de te herlokaliseren slecht gelegen paarse vlekken inzetten.

2. Een gemeente toonde een beperkte behoefte aan in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, maar botst op een gebrek aan goede locaties of de aangetoonde behoefte is toch te beperkt om een financieel haalbare ontwikkeling te realiseren.
3. Een gemeente ziet op korte termijn geen nood, maar wil inspelen op toekomstige concrete behoeften en wil dit in de lijn van optimaal en efficiënt ruimtegebruik niet meer individueel benaderen en denkt aldus aan een intergemeentelijk initiatief.

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE VISIE

Mogelijke insteken...



Dit zijn de drie meest voorkomende vormen (zie bovenstaande figuur) van waaruit een interesse in een intergemeentelijk bedrijventerrein kan ontstaan.

Wanneer de ruimtelijk-economische visie van gemeenten een intergemeentelijke aanpak vraagt, kan het ontwikkelingsproces worden gestart. De aanpak voor de ontwikkeling van een intergemeentelijk bedrijventerrein gebeurt aan de hand van een vijftal fasen, namelijk: een voorstudie, een planningsluit, een realisatiefase, een uitgifte- en een opvolgingsfase. De eerste is de voorstudie, waarin je o.a. op zoek gaat naar partners.

Een intergemeentelijke visie en aanpak, zo gek nog niet?

Een samenwerking is niet absurd: een bedrijventerreinmarkt functioneert (sub)regionaal en intergemeentelijk. Als bedrijven verhuizen, is dit meestal binnen de regio en/of zoekgebieden die de omvang hebben van meerdere gemeenten. (Dit wordt ook ondersteund door andere economische relaties en woon-werkrelaties tussen de verschillende gemeenten. Ook bedrijfsverplaatsingen vinden plaats binnen de regio.) Ook uit de al eerder vernoemde (parallel lopende) onderzoeksprojecten blijkt dat voor de inventarisatie en de (ruimtelijk-economische) visie ook een intergemeentelijke aanpak mogelijk is en dat deze voordelen biedt.

Op intergemeentelijk niveau kun je afspraken maken en afstemmen.

Afstemming van nieuwe ontwikkelingen, het juiste bedrijf op de juiste plaats, een heldere segmentering en een gezamenlijke berekeningsmethodiek voor grondprijzen en vastgoedwaarden maken hier onderdeel van uit. Deze afstemming draagt zorg voor een optimale vraag-aanbodsituatie waarbij de regio als 'één orgaan' naar voren en naar buiten treedt.

Intergemeentelijke samenwerking vergroot de mogelijkheden voor verbetering van al bestaande terreinen.

Doordat meer bedrijventerreinen (oud en nieuw) worden ingebracht ontstaan er meer (oplossings)mogelijkheden voor bijvoorbeeld permanente en/of tijdelijke verplaatsingen van bedrijven (dit duiden we met de term 'schuifruimte'). De samenwerking vergroot de kans op schuifruimte en daarmee beweging in de intergemeentelijke bedrijventerreinenmarkt, die nodig is om herstructurering op gang te brengen.

Bundel financiële middelen in intergemeentelijke samenwerking.

Naast afspraken over de fasering van (her)ontwikkeling biedt deze bovenlokale aanpak tevens mogelijkheden voor bundeling van financiële middelen (bijvoorbeeld via fondsvorming). Dit vereenvoudigt het toewijzen van de lokale middelen en vergroot de financiële slagkracht bij de concrete aanpak en herstructurering van bedrijventerreinen.

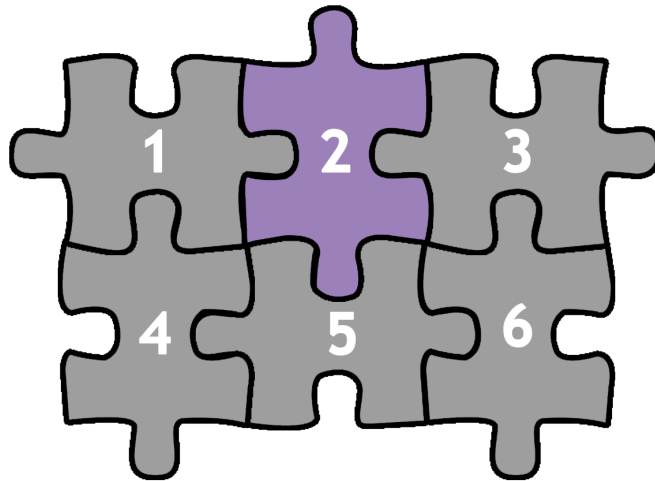
Bij intergemeentelijke samenwerking wordt kennis en capaciteit gedeeld.

Daarnaast biedt vooral de kennisdeling, die ontstaat tussen de samenwerkende gemeenten, de kans voor eenieder om van elkaar te leren. Kleinere plattelandsgemeenten, zoals in de Westhoek, hebben veelal beperkte capaciteit en hebben minder kansen voor kennisopbouw.

2.2.

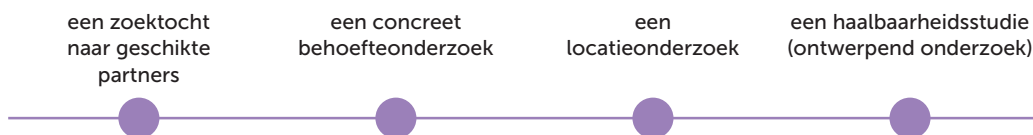
Bundeling samen sterker

2.2



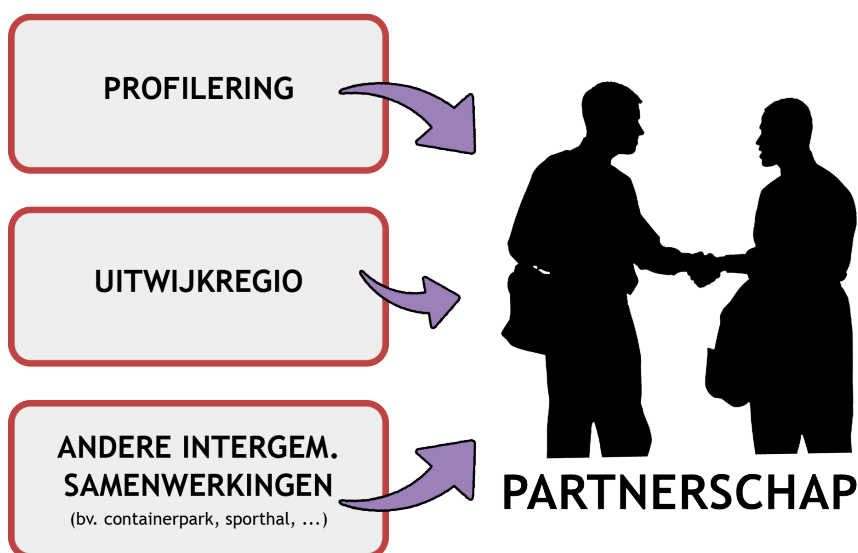
2.2. Bundeling – samen sterker

De voorstudie, die wat complexer is dan bij een individueel initiatief, bestaat uit volgende onderdelen:



Partnerschap

Bij de zoektocht naar partners moeten volgende vragen een antwoord krijgen. Met welke gemeente(n) kan/wil ik samenwerken? Met hoeveel gemeenten werk ik (minimaal/maximaal) best samen? Hoe ver kan de samenwerking gaan? We benaderen dit vanuit drie insteken, die elk een aanzet zouden kunnen geven tot het sluiten van een partnerschap.



Een eerste insteek vertrekt vanuit de profilering van de gemeente, waarbij je als gemeente 'gelijkaardig geprofileerden' kan onderscheiden en herkennen. Er zijn verschillende profieltyperingen die sturend kunnen zijn, bijvoorbeeld een gelijkaardige specialisatiegraad zoals de primaire sector.

Een tweede insteek betreft de link die wordt gelegd met de uitwijkregio van ondernemers. Hierover stellen we dat ondernemers die niet meer in aanmerking komen voor verweving, wat de initiële piste is, en dus met zekerheid moeten uitkijken naar een locatie op een bedrijventerrein, bereid zijn om over de gemeentegrenzen heen te kijken.

Dat wordt bevestigd door UNIZO en VOKA. Binnen het onderzoek is dit proefondervindelijk ook vastgesteld door het in kaart brengen van de fiches van kandidaat-ondernemers van Interleuven (periode 2011-2014). Daarbij is bekeken vanuit welke gemeenten ondernemers bereid zijn naar een bepaalde gemeente te verhuizen. Ondernemers hanteren bepaalde parameters voor hun locatiekeuze. Bereikbaarheid is daarvan de belangrijkste, maar ook andere elementen spelen mee bij de keuze van een nieuwe locatie. Aangezien dit vaak elementen zijn met geografische invloed, werden deze mee verwerkt in het ruimtelijk datamodel dat werd opgemaakt om te zoeken naar ideale locaties voor intergemeentelijke initiatieven.

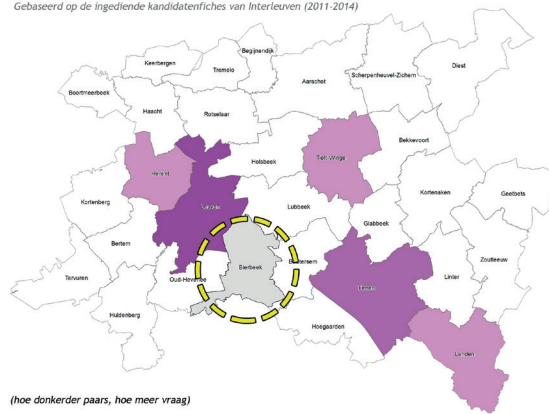
Als derde en laatste insteek kunnen nog andere intergemeentelijke samenwerkingen, zoals de gezamenlijke realisatie van een containerpark, een sporthal, ... of banden tussen de besturen als stimulans meespelen.

Vanaf het moment dat verschillende gemeenten elkaar hebben gevonden en een zekere intergemeentelijke samenwerking willen aangaan, krijgt dit een eerste formele bevestiging door middel van een intentieverklaring.

BIERBEEK

Uit welke gemeente(n) komen de ondernemers die zich wensen te vestigen in uw gemeente?

Gebaseerd op de ingediende kandidatenfiches van Interleuven (2011-2014)

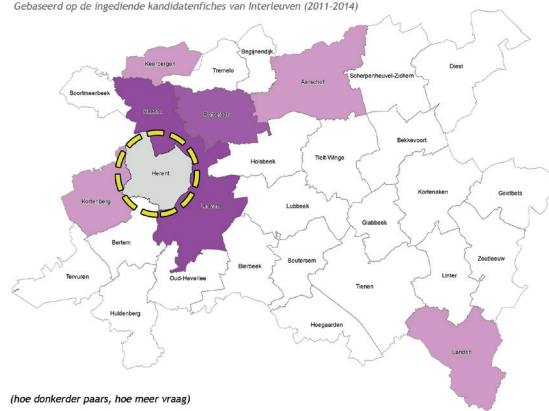


(hoe donkerder paars, hoe meer vraag)

HERENT

Uit welke gemeente(n) komen de ondernemers die zich wensen te vestigen in uw gemeente?

Gebaseerd op de ingediende kandidatenfiches van Interleuven (2011-2014)

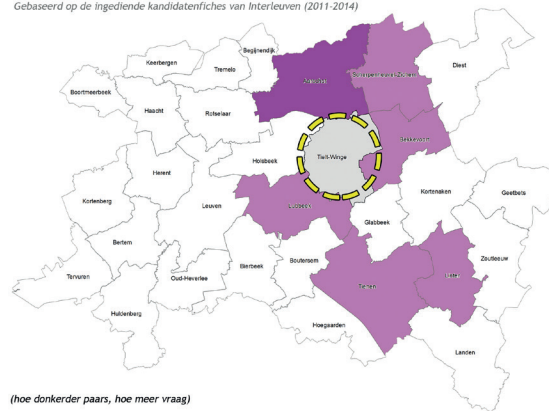


(hoe donkerder paars, hoe meer vraag)

TIELT-WINGE

Uit welke gemeente(n) komen de ondernemers die zich wensen te vestigen in uw gemeente?

Gebaseerd op de ingediende kandidatenfiches van Interleuven (2011-2014)



(hoe donkerder paars, hoe meer vraag)

INTENTIEVERKLARING

Onderdelen:



de onderschrijving om samen een intergemeentelijk initiatief te nemen



de intentie om samen een voorstudie op te maken



de financiële kost van de voorstudie (slechts één financiële parameter, nog geen verevening noodzakelijk, kostendelend principe op één parameter)

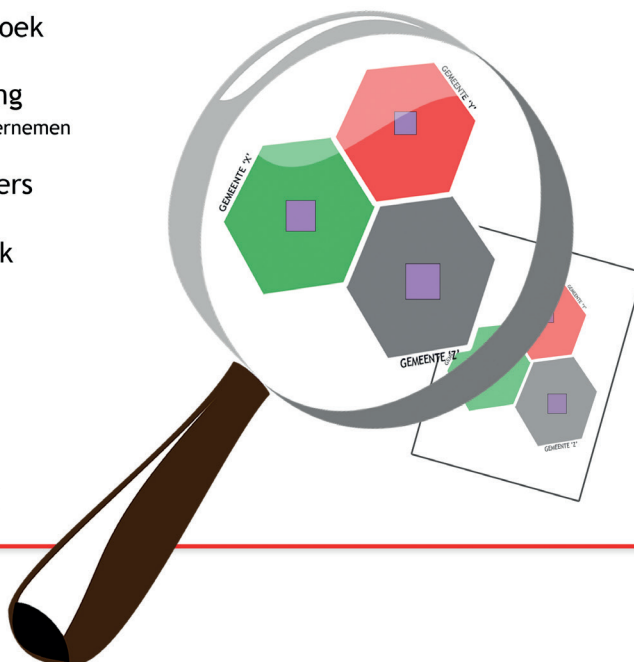
Behoefteonderzoek

Het behoefteonderzoek kan volgen op een gemeentelijk onderzoek, maar ook het Agentschap Innoveren en Ondernemen, een bevraging bij de ondernemers of de verschillende in opmaak zijnde nieuwe beleidsplannen kunnen hiervoor gegevens aanreiken.

Het Agentschap werkte een ruimtebehoefteraming uit in de vorm van een (complexe) rekestabel. Hierin zijn de nodige parameters opgenomen en is de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest berekend. Deze rekestabel kan ook voor een groep van gemeenten of voor een regio de behoefte becijferen. We zien in de toekomst hiervoor zeker vanuit hogere beleidsplannen nog aanvullende informatie komen.

BEHOEFTEONDERZOEK

- gemeentelijk onderzoek
- ruimtebehoefteraming
Agentschap Innoveren & Ondernemen
- bevraging ondernemers
- hogere beleidsinstek



Locatieonderzoek

Wanneer er zicht is op de gezamenlijke behoefte en dus geweten is welke oppervlakte nodig is, kan de zoektocht naar een geschikte locatie beginnen.

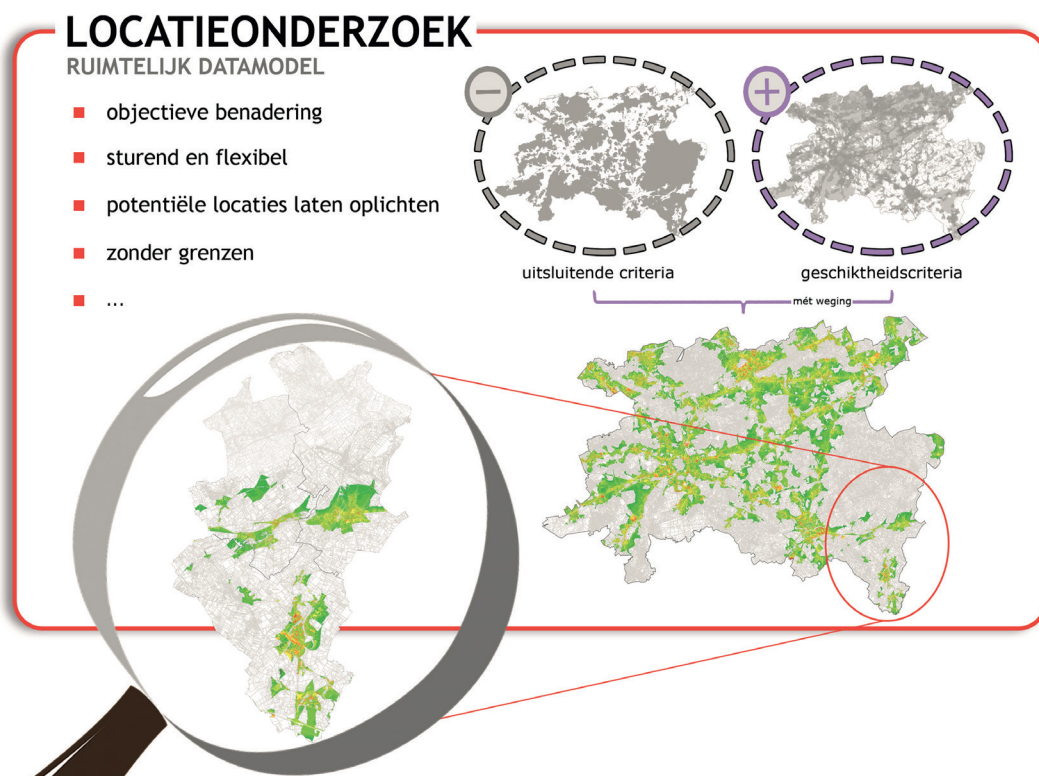
In het voorbije decennium werden in de provincie Vlaams-Brabant weinig lokale bedrijventerreinen (< 5 ha) effectief gerealiseerd. Dit kwam niet door een gebrek aan behoefte, maar onder andere omdat het voor veel gemeenten niet gemakkelijk is om een ideale (gemeentelijke) locatie naar voor te schuiven en hiervoor voldoende lokaal draagvlak te bekomen.

Omdat het onderzoek in belangrijke mate toespitst op het ruimtelijke aspect van een intergemeentelijke aanpak, gingen we op zoek naar een objectieve benadering die sturend kan zijn voor de locatievraag, echter zonder daarin te strikt te zijn. We hebben ervoor geopteerd om een sturend ruimtelijk datamodel op te bouwen waarmee we potentiële locaties voor de realisatie van intergemeentelijke initiatieven kunnen laten oplichten. Het gebruik van een sturend model, en de opbouw ervan, maakt dat ondersteuning wordt geboden bij de complexe stappen in de zoektocht naar een intergemeentelijke locatie en dat sneller tot de selectie van enkele plaatsen wordt gekomen. Het resultaat moet ook leiden tot betere locaties (door grenzen open te trekken).

Vanuit verschillende thematische invalshoeken zijn gebieden die niet in aanmerking komen voor ontwikkeling, geschrapt. Binnen het model wordt op basis van verschillende parameters ook aangegeven waar ideale locaties zich bevinden. Bijkomend voordeel van deze aanpak is dat een veralgemeende toepassing in een andere regio, op provinciaal en/of op Vlaams niveau mogelijk is.

Het model maakt de zoektocht naar ideale locaties meer gestuurd en eenvoudiger. De energie gaat niet naar de selectie van locaties, wel naar de afstemming op de gewenste grootte (behoefte) en op de specifieke lokale factoren ervan.

De gedetailleerde opbouw en gebruiksmethodiek is terug te vinden in hoofdstuk 3.



Haalbaarheidsstudie

In functie van het bepalen van de geschikte locatie moet worden ingeschat of deze wel op een realistisch haalbare wijze realiseerbaar is. Om tot een concreet intergemeentelijk initiatief te komen, is daarbij ook zicht op de financiële implicatie voor elke partner belangrijk. Alvorens met één locatie over te gaan tot de planningsfase wordt daarom al in een vroeg stadium de haalbaarheid van de ontwikkeling getoetst.

Vanuit het locatieonderzoek krijgen we een zicht op de locatie(s) die in aanmerking komen. Door middel van ontwerpend onderzoek voor deze locatie(s) wordt een eerste zicht gegeven op verschillende parameters die de financiële haalbaarheid bepalen. Dit zijn bijvoorbeeld een ruwe verhouding bebouwbare/niet-bebouwbare oppervlakte, een ruwe berekening lopende meters wegenis en infrastructuur, ...

Omdat het een intergemeentelijk initiatief betreft, is het de bedoeling dat elke betrokken partner een duidelijk overzicht krijgt van de inzet van ieders behoeften/taakstellingen enerzijds en de financiële implicatie voor hem/haar anderzijds.

Voor het financiële vraagstuk hebben we ons gebaseerd op het onderzoek van WVI, dat resulteerde in een volwaardig en transparant vereveningsmodel. Een beknopte toelichting omtrent het gebruik ervan is terug te vinden in hoofdstuk 4.

Aan de hand van de eerste financiële parameters voor de realisatie, alsook verschillende gemeentelijke kenmerken en samenwerkingsparameters, kan het vereveningsmodel een eerste invulling krijgen. Er is tot op dit punt van het ontwikkelingsproces evenwel nog geen garantie voor realisatie. Zo is er vaak nog geen planologische zekerheid van/voor de locatie. De samenwerking wordt echter veel concreter en moet dan ook verder worden geformaliseerd door/in een meer gedetailleerde overeenkomst tussen de verschillende partijen.

ENGAGEMENTSVERKLARING

Onderdelen:

de basisonderschrijving van de intentieverklaring wordt verder afgestemd en aangevuld met een:



consensus over het gebruik van het ruimtelijk datamodel



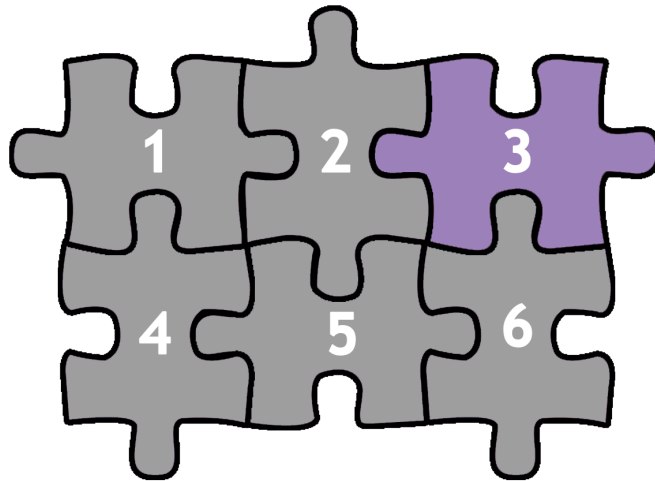
bevestiging van het geloof in het vereveningsmodel en de toepassing ervan

- bepaling van de eerste parameters
 - eerste verdeling van de financiële last die wordt overeengekomen zonder de garantie tot realisatie (het planningsproces moet nog worden doorlopen)
-

2.3.

Planning

2.3

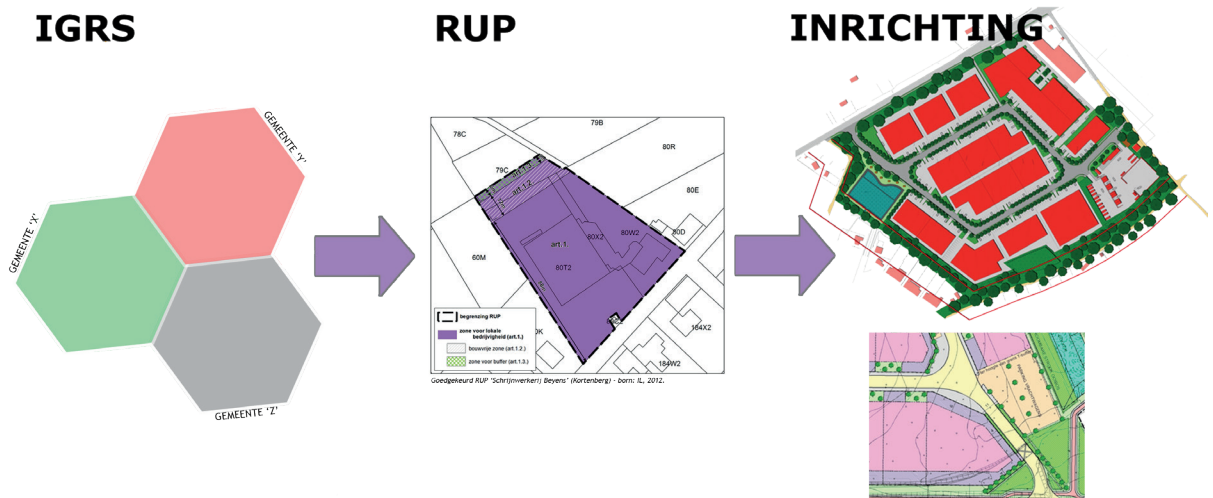


2.3. Planning

Na de vorige stappen zijn enkele belangrijke elementen duidelijk, namelijk: 'Welke partners gaan samenwerken? Welke behoefte en/of taakstelling zetten ze in en brengen ze samen en op welke locatie kan het intergemeentelijk bedrijventerrein worden voorzien?' Voor dit laatste element ontbreekt echter nog de zekerheid dat het inzetten van deze locatie voor de realisatie van een bedrijventerrein ook formeel mogelijk is.

Daar het datamodel zoekt naar 'alle' geschikte locaties, is de opbouw ervan zo dat deze niet per definitie gelegen zijn in de juiste bestemmingszone. Het kan zijn dat de locatie gelegen is in woongebied (in de ruime zin van het woord), in een gebied met agrarische bestemming of in een combinatie van voorgaande. Wanneer de partners de oppervlakte van bestemde, maar slecht gelegen, bedrijfsruimte willen inbrengen, is het bovendien ook van belang naar alle partners en hogere overheden toe om garanties in te bouwen voor de inzetbaarheid ervan binnen een intergemeentelijk initiatief. De planningsstap omvat echter niet alleen het planologische (herbestemming, desgevallend gecombineerd met een planologische ruil), maar eveneens een gedetailleerd inrichtingsvoorstel met raming alsook de volledige invulling van het vereveningsmodel. We lichten de verschillende onderdelen beknopt toe.

Vandaag bestaat er al een beleidsmatig draagvlak en wettelijk instrumentarium om een intergemeentelijk bedrijventerrein te realiseren. Zolang geen nieuwe beleidsaanpak of nieuw instrumentarium wordt aangereikt, kunnen we stellen dat de geschikte locatie juridisch en planologisch kan worden geformaliseerd via een intergemeentelijk ruimtelijk structuurplan en een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.



Intergemeentelijk ruimtelijk structuurplan (IGRS)

Zoals hiervoor al gesteld, is een formele beleidsmatige verankering van de intergemeentelijke inzet van behoefte en/of taakstelling naar de diverse partners toe van belang. Dit 'vernieuwd' beleid kunnen de partnergemeenten samen opnemen in een intergemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Dit wil zeggen dat de verschillende deelnemende besturen in functie van het intergemeentelijk initiatief hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan herzien. De kans dat een intergemeentelijk terrein is voorzien in hun eerder goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is immers onwaarschijnlijk.

Voor de opmaak van een IGRS gelden volgende uitgangspunten:

- Het moet gaan om aangrenzende gemeenten.
- Per gemeente dient een bindend gedeelte te worden uitgewerkt (en goedgekeurd).
- Het dienen afzonderlijke doch gelinkte documenten te zijn.
- Er kan worden gefocust op strategisch ruimtelijke opties (in deze context dus rond bedrijvigheid).

Tot op heden ontbreekt het aan concrete voorbeelden aangezien er nog geen intergemeentelijk ruimtelijk structuurplan bestaat.

Bekijken we deze aanpak vanuit een SWOT-benadering, kunnen we volgende punten aanhalen:

- Er zijn slechts beperkte juridische richtlijnen en dus is er een grote vrijheid voor de opmaak.
- De gemeentelijke betrokkenheid is groot ten opzichte van bijvoorbeeld een provinciale aanpak.
- Het is een jong, (nog) niet gepromoot instrument.
- Het vergt een intensieve procedure.
- Het ruimtelijk initiatief noodzaakt een financiële verevening.

De mogelijkheid om beleidsmatig een intergemeentelijk initiatief te verankeren bestaat dus, maar de procedure is intensief en de kans op tussentijdse obstakels groot. Met voorafgaand voldoende duidelijkheid en afstemming met de hogere beleidsvelden is deze aanpak echter haalbaar en biedt het wel de nodige rechtszekerheid aan de verschillende betrokken partijen.

Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

Aansluitend op of zelfs deels parallel met de opmaak van het IGRS (het intergemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet goedgekeurd en van kracht zijn bij de eerste formele stappen van de RUP-procedure) kan de gemeente, waar het intergemeentelijk bedrijventerrein wordt ingepland, overgaan tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor deze locatie. De mogelijkheid tot opmaak van een intergemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat immers (nog) niet.

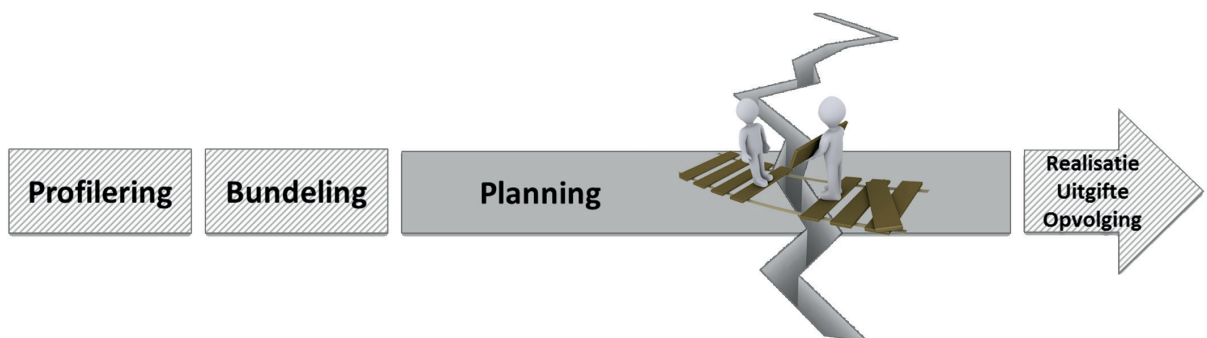
De opmaak van een RUP heeft als voordeel dat het wel een gekend instrument (in aanpak, opmaak en procedure) is. Een andere mogelijkheid is dat, vanuit het IGRS, de opmaak van het RUP wordt gedelegeerd naar een hogere overheid: Vlaams of provinciaal.

Wanneer er bijvoorbeeld een intergemeentelijk bedrijventerrein op de gemeentegrenzen moet worden bestemd, kan dit de procedure en aanpak sterk vereenvoudigen ten opzichte van de opmaak van twee of zelfs meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Indien de intergemeentelijke site binnen één gemeente is gelegen, is de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het meest aangewezen. Het zorgt immers voor de grootste gemeentelijke betrokkenheid. Als de opmaak van het RUP bovendien gebeurt door de latere ontwikkelaar, of in nauw overleg met die ontwikkelaar, kan van bij aanvang al rekening worden gehouden met de financiële consequenties van bepaalde keuzes.

Belangrijke kanttekening!

De gemeenten binnen de werkgroep ervaren de stappen van een intergemeentelijk ruimtelijk structuurplan en al dan niet voorafgaand aan of parallel met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als procesmatig zeer zwaar en het vraagt veel tijd en inspanning. Dit kan voor gemeenten een brekpunt zijn. Ze doen dan ook een belangrijke oproep aan het beleid voor het invoeren van een specifieke, vereenvoudigde en versnelde procedure voor de uitvoering van deze stap!



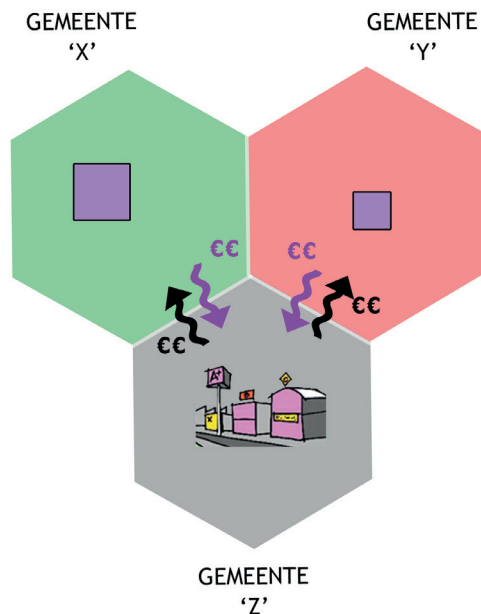
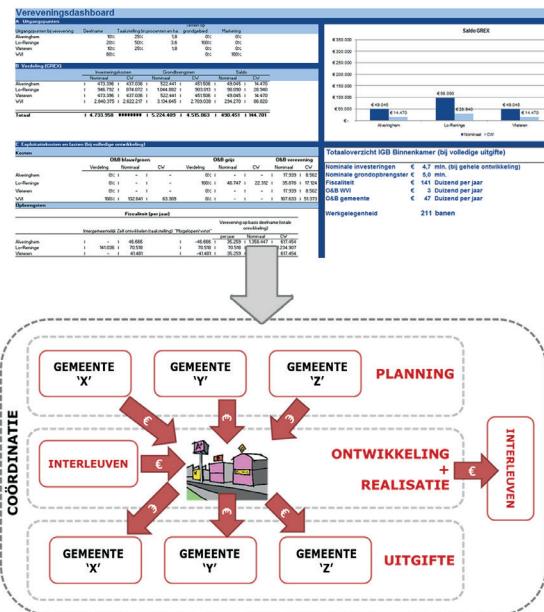
Inrichtingsvoorstel

Na formalisering van de bestemming van de locatie voor het intergemeentelijk bedrijventerrein wordt het inrichtingsvoorstel (de aanpak en de opmaak verschillen niet van die voor individuele gemeentelijke projecten) uitgewerkt. Op basis van het inrichtingsplan (stedebouwkundige uitwerking, technische plannen, ontwerp van infrastructuur, ...) wordt een raming voor de ontwikkeling opgemaakt.

Vereveningsmodel

Aan de hand van de opgemaakte raming voor het inrichtingsvoorstel kunnen de nog ontbrekende gegevens worden ingevuld in het vereveningsmodel. Ook de andere parameters (naast de eigenlijke ontwikkeling ook de kosten en baten van de uitgifte, het beheer én de nazorg) worden verder bepaald, verfijnd en ingegeven in het vereveningsmodel. Deze aanpak van een open financiële benadering biedt het voordeel dat meer aansluiting wordt gemaakt op de meerjarenbegroting van de gemeente.

Het vereveningsmodel dat, zoals al aangegeven, is ontwikkeld door WVI, wordt meer in detail, wat betreft opbouw en werking, besproken in hoofdstuk 4. Het doel van dit instrument is te komen tot een open, duidelijke en duurzame verevening tussen de partnergemeenten. Uit onderzoek blijkt dat één van de nadelen van een intergemeentelijke aanpak de complexiteit is, wat coördinatie noodzakelijk maakt, evenals het voorzien van toekomstperspectieven als reconversie en dergelijke. Het vereveningsmodel is daarop voorzien en biedt de mogelijkheid om deze elementen ook mee in rekening te brengen.



SAMENWERKINGS- OVEREENKOMST

Onderdelen:

de engagementsverklaring verder afgestemd en aangevuld tot een volwaardige samenwerkingsovereenkomst



volledig uitgewerkt vereveningsmodel



afspraken rond aanpak realisatie, uitgifte en opvolging



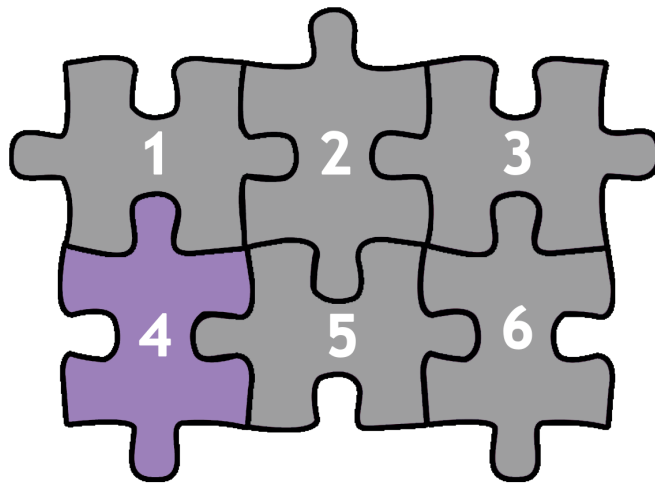
afspraken rond eventuele fasering



afspraken rond mogelijke herzieningen van de overeenkomst.

2.4.

Realisatie



2.4. Realisatie

Eens het planningsproces voldoende ver is gevorderd, kan worden gestart met de realisatie van een intergemeentelijk bedrijventerrein. Deze fase omvat onder meer:

- de verwerving van gronden;
- de aanbesteding van de werken;
- de realisatie van de wegenis;
- de werfopvolging;
- de aanleg van groen- en waterbuffering.

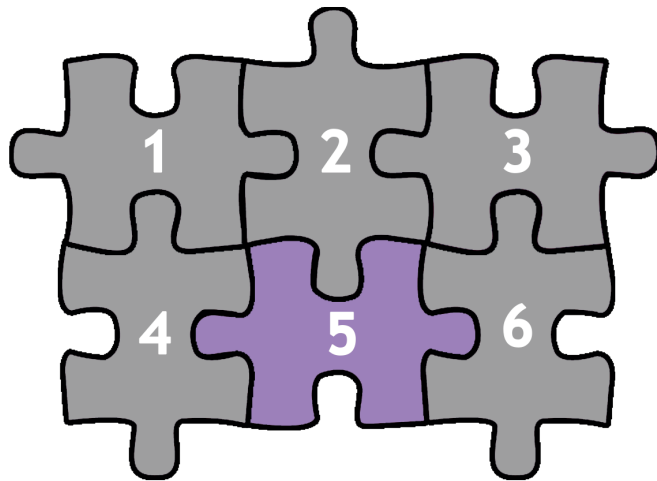


De wijze waarop deze stappen worden opgevolgd, of één gemeente deze uitvoering al dan niet op zich neemt, of de volledige regie in handen wordt gegeven van een derde partij, ... maken voorwerp uit van de samenwerkingsovereenkomst. Correcte, formele afspraken hierover zullen een optimale realisatie van de site ten goede komen. Ook in deze fase kunnen immers nog allerlei obstakels het ontwikkelingsproces afremmen.



2.5.

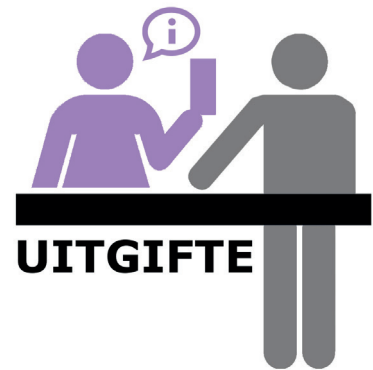
Uitgifte



2.5

2.5. Uitgifte

Na de realisatie van het bedrijventerrein (of van een eerste fase) kan de uitgifte van percelen starten. In de samenwerkingsovereenkomst zullen al bepaalde parameters staan, die worden meegenomen voor het uitzetten van een uitgifte- en huisvestingsbeleid, gedragen door de verschillende partners. Dit beleid wordt toegepast bij de selectie van de kandidaatkopers.

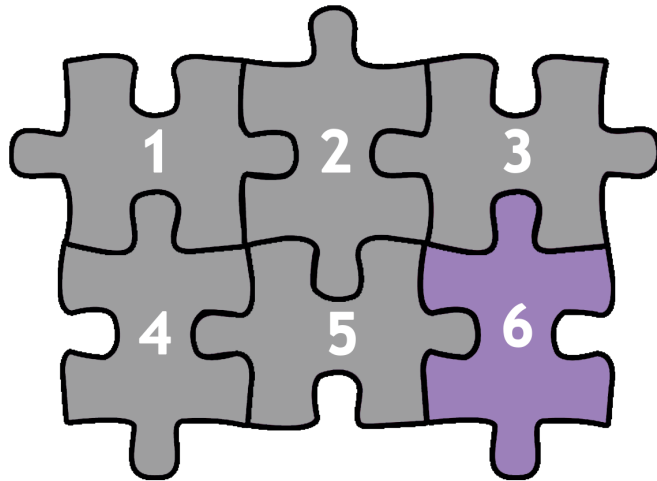


Na de verkoop van loten biedt de verkopende partij of de samenwerking van gemeenten het nodige advies aan de bedrijven voor een optimale, efficiënte en duurzame ontwikkeling van de individuele loten.



2.6.

Opvolging



2.6

2.6. Opvolging

Ook na de eerste verkoop stopt het niet. Bedrijvigheid is bij uitstek zeer dynamisch. Op een bedrijventerrein betekent dit een natuurlijk proces waarbij de gevestigde bedrijven op termijn uitbreiden, opsplitsen, verkopen om strategische redenen of door stopzetting, faling, aankoop en heroriëntatie van hun activiteit(en). Na de ontwikkeling van het intergemeentelijke bedrijventerrein begint dan ook een nieuwe belangrijke fase, namelijk de opvolging.



De partnergemeenten moeten het huisvestingsbeleid voortzetten, evenals het beheer van het intergemeentelijk bedrijventerrein. In het licht van het algemeen belang moeten zij werk maken van opvolging van activiteiten en gepaste profielen, begeleiding van bedrijven, overleg, vernieuwing, geografisch informatiesysteem (GIS)-monitoring, acties tot activering en veel meer.

Deze opvolging houdt ook een algemeen bedrijventerreinmanagement in: het opzetten van gezamenlijke initiatieven, het stimuleren van samenwerking, ...

Mede doordat het vereveningsmodel (en bijbehorende afspraken) het gehele proces van intergemeentelijke ontwikkeling doorloopt, hebben de deelnemende gemeenten een duidelijke kijk op vernieuwing en reconversie.

3.

Ruimtelijk datamodel als sturend kader



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

3

Grenzeloos Ondernemen Stimuleren

Een handleiding voor intergemeentelijke bedrijventerreinen

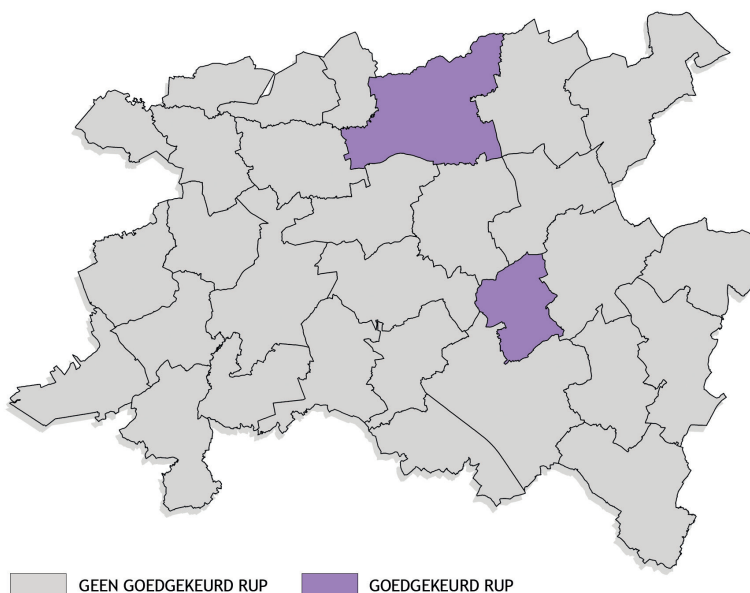
3. RUIMTELIJK DATAMODEL ALS STUREND KADER

3.1. Inleiding

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein is het vinden van een geschikte locatie een belangrijk struikelblok. Bovendien wordt het voor wat betreft lokale bedrijventerreinen tot hertoe benaderd vanuit een gemeentelijk perspectief en vanuit een eigen methodiek.

LOKALE BEDRIJVENTERREINEN VOLGENS STRUCTUURPLANNING

OVERZICHT GEMEENTEN IN ARRONDISSEMENT LEUVEN MET EEN GOEDGEKEURD RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP) VOOR DE REALISATIE VAN EEN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN



(Bron: IL, 2016)

Overzicht ontwikkeling lokaal bedrijventerrein volgens structuurplanning binnen het arrondissement Leuven. Slechts twee gemeenten hebben een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt ter realisatie van een lokale ambachtelijke zone.

Het voorgestelde stappenplan reikt al een meer gestructureerde aanpak aan en in dit hoofdstuk wordt ook voor het locatieonderzoek, onder de stap 'Hoofdstuk 2.2. Bundeling – samen sterker', een oplossingsgerichte en efficiëntere methodiek beschreven.

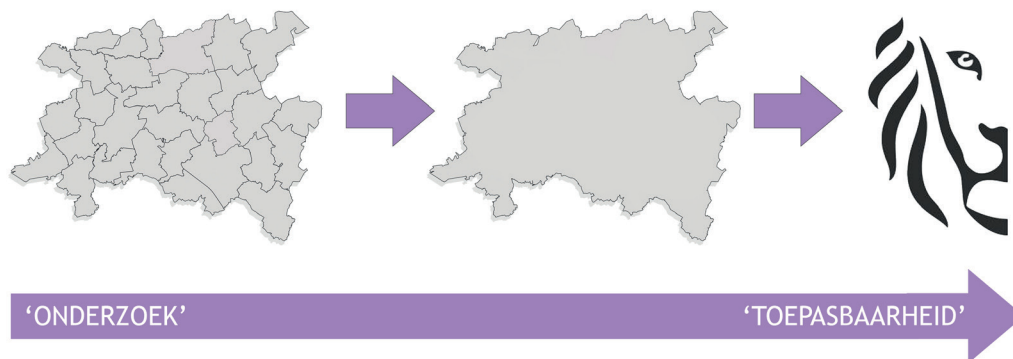
Initieel werd gestart met volgende onderzoeksvragen:

- Kan een set van ideale locatiedata worden opgesteld en wat zijn deze criteria voor de bundeling van bedrijven(terreinen)?
- Moet een bedrijventerrein aansluiten op het hoofddorp of bij bestaande bedrijventerreinen of heeft een goede ontsluiting voorrang?

Vanuit de intergemeentelijke opzet wordt een regiobenadering naar voor geschoven. Gemeentegrenzen zijn geen belemmerende factor meer binnen het ruimtelijk onderzoek.

Het 'zoeken naar' gebeurt gebruikelijk aan de hand van verschillende criteria, maar dit volstaat niet. Een selectie van een set criteria, het opentrekken van de gemeentegrenzen en een sturende aanpak moeten bijdragen tot het sneller vinden van effectief te ontwikkelen locaties, die daarenboven ruimtelijk beter onderbouwd zijn. Bij het opbouwen van deze methodiek werd altijd de toepasbaarheid op Vlaanderen voor ogen gehouden.

In dit hoofdstuk wordt de opbouw van het model toegelicht. Er zijn ook aanvullingen op hoe dit model in de toekomst verder ontwikkeld kan worden.



3.2. Opzet en inspiratie

Gelet op de toepasbaarheid in Vlaanderen, de ruimtelijk-economische verschillen tussen de regio's en wijzigend beleid moet een bestendig datamodel worden ontwikkeld. Dit betekent dat de inhoud kan worden aangepast of bijgestuurd zonder het frame achter het model te verliezen. Een robuust model maakt het tevens bruikbaar voor andere doeleinden.

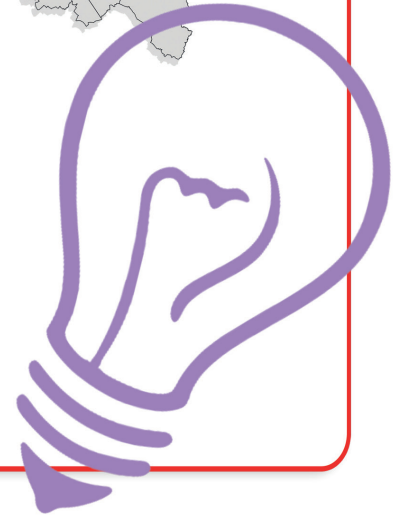
Dit impliceert een model eenvoudig in opzet, gebruik, aanpassing en toepassing.

Door het model deels geautomatiseerd te laten werken, wordt een meer objectieve aanpak geforceerd. Vermits de noodzakelijke gegevens voor de ruimtelijke afweging en de realiteitszin voor een bepaalde zone niet geheel cartografisch opneembaar zijn, is er een zekere vrijheid. Er zullen potentiële gebieden worden gevisualiseerd naarmate ze meer in aanmerking komen voor het realiseren van intergemeentelijke initiatieven. Nieuwe beleidstendensen die richtinggevend zijn en cartografisch kunnen worden ingezet, worden geïntegreerd.

Inspirerende voorbeelden

Inspiratie wordt gezocht binnen bestaande methodieken en beleidstendensen die een binding hebben met de scope van dit onderzoek.

INSPIRERENDE PROJECTEN



Voor de opmaak van de structuurplannen voerden veel gemeenten een locatieonderzoek uit voor de inplanting van een nieuw bedrijventerrein. Niet het resultaat maar wel de ruimtelijke criteria die werden aangewend om daartoe te komen, zijn belangrijk. Deze bieden heel wat elementen die bruikbaar zijn en stellen we zeker voorop bij de opbouw van het ruimtelijk datamodel.

De studie 'Ruimte voor bedrijventerreinen in Limburg (RUBELIM)'⁹ heeft ons zowel qua methodiek, het inzetten van een datamodel, als qua basiscriteria geïnspireerd. Bijvoorbeeld het werken met uitsluitende criteria enerzijds en geschiktheidscriteria anderzijds, in combinatie met het toekennen van wegenen waardoor accenten kunnen worden gelegd op elementen die meer doorwegen dan andere, gaf veel inzicht. Dit gebeurde in functie van optimale locatiefactoren die een zekere potentie kunnen weergeven. Inhoudelijk zijn de criteria (kaartlagen) afgewogen aan een toepassing binnen de zoektocht naar een intergemeentelijk bedrijventerrein.

Het aspect ontsluitingsparameters is ook kritisch benaderd en verwerkt in functie van ons project. Zo is bijvoorbeeld geopteerd om het criterium 'gerichtheid op autosnelweg', dat meer van toepassing is bij een terrein met regionaal karakter, niet te hanteren als ontsluitingsparameter.

⁹ De studie werd uitgevoerd door VITO voor de provincie Limburg. Meer info over de studie is terug te vinden op de website: <http://www.limburg.be/Limburg/salk/Achtergrond-en-studies.html> via studies uit 2013 en het SALK-provinciaal beleidskompas.

Ruimtelijke criteria uit de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (GRS)



In de inventarisatiefase van het onderzoek werden al de gehanteerde ruimtelijke criteria voor een locatieonderzoek gedestilleerd uit de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen van het arrondissement Leuven en werd hun belang voor een intergemeentelijk bedrijventerrein afgewogen.

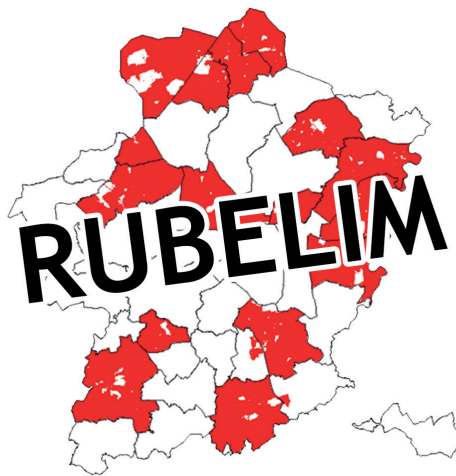
LOCATIEONDERZOEK GRS

Inventarisatie locatieonderzoek uit gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen



Soms zijn er niet-cartografisch opneembare parameters of data die een realisatie in de weg kunnen staan maar die moeilijk automatisch kunnen worden beoordeeld (bijvoorbeeld eigendomsstructuren). Daarom is het volledig geautomatiseerde genereren van ideale locaties minder aangewezen. Ook de eerder complexe achtergrondberekeningen met de inzet van heel wat hard- en software wilden we eenvoudiger maken, met meer flexibiliteit voor het doorvoeren van aanpassingen alsook naar gebruik.

Ruimte voor bedrijventerreinen in Limburg (RUBELIM)



Met de studie RUBELIM gaat de provincie Limburg op zoek naar potentiële locaties voor bijkomende regionale bedrijventerreinen, bij voorkeur binnen het kleinstedelijk gebied en de specifieke economische knooppunten. Door de Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO) werd een ruimtelijk model ontwikkeld, gebaseerd op het RuimteModel Vlaanderen, dat potentiële locaties toont voor regionale bedrijventerreinen. Het ruimtemodel resulteert in een set van kaarten met potentiële locaties volgens vijf verschillende scenario's en de score van iedere locatie met betrekking tot de in rekening gebrachte ruimtelijke criteria. Beknopt samengevat werkt het model op basis van uitsluitende criteria, geschiktheidscriteria en ontsluitingsparameters.

Het onderzoek 'SLIM Ruimtegebruik van Ruimte Vlaanderen' werkte ook inspirerend, met name de data laag 'potentie voor hergebruik in Vlaanderen'. Deze werd opgebouwd in het onderzoek 'SLIM Ruimtegebruik door hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik', gebaseerd op koude en warme indicatoren. De methodiek van de warm-koud analyse heeft mee geleid tot een plus (geschiktheidscriteria) – min (uitsluitende criteria) benadering. Gezien het belang van het inzetten op hergebruik heeft deze specifieke laag ook inhoudelijk inspirerend gewerkt.

Ruimtemonitor Vlaanderen



De Ruimtemonitor Vlaanderen is een ondersteunend instrument voor de voorbereiding en opvolging van het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Ook kunnen de geografische indicatoren en beoordelingen van beleidsdoelstellingen nuttig worden gebruikt bij discussies en keuzes met betrekking tot de maatschappelijke uitdagingen. Er zijn verschillende kaartlagen beschikbaar in volgende thema's: bio-voedseldiversiteit, grondstoffen en energie, klimaat, demografie, innovatie, mobiliteit en globalisatie.

In de zoektocht naar gebieden voor hergebruik werd in het onderzoek van SLIM Ruimtegebruik de methodiek van de warm-koud analyse gebruikt uit het boek 'Tussenland' van Eric Frijters (2004).

Het model bestaat uit kaartlagen met verschillende indicatoren die ofwel een impuls (warme factoren) geven voor een bepaalde ontwikkeling, ofwel belemmeren ze net het ontstaan hiervan (koude factoren). Wanneer de warme en koude factoren worden samengevoegd, verkrijgt men een totaalbeeld van 'hotspots' en 'koufronten'. Om dit visueel weer te geven, hebben de kaarten een gradatie van wit naar een kleur. Hoe donkerder de kleur voor een bepaalde zone, hoe groter de kans dat dit gebied geschikt wordt bevonden voor een bepaalde ontwikkeling (afhankelijk van de scope van het onderzoek).

Verschillende beleidsplannen staan op het punt te wijzigen. Beleidslijnen worden hervormd en aangepast aan de hedendaagse en toekomstige maatschappij. Wij richten ons daarbij op Vlaanderen en de provincie Vlaams-Brabant. De aanzetten voor deze toekomstige wijzigingen worden opgenomen als inspirerende of bepalende factoren.

Wij namen alvast volgende elementen mee:

- Het principe van denken binnen gemeentegrenzen wordt verruimd door in te zetten op samenwerking tussen gemeenten en dus op het bovenlokaal benaderen van een ruimtelijk vraagstuk.
- Het werken vanuit de aspecten mobiliteit en bereikbaarheid waarop ruimtelijke initiatieven in de toekomst zullen worden afgestemd.
- De aansluiting van een nieuw bedrijventerrein bij een bestaande kern of bebouwde omgeving blijft een belangrijk gegeven.

Beleidsdendensen



BELEIDSPLAN RUIMTE

Samen denken over de Vlaamse Ruimte



VLAAMS-
BRABANT

De heersende beleidsdendensen zijn het in opmaak zijnde Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de aanzet tot herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan (Vlaams-Brabant), de Visienota Ruimte en meer specifiek de ruimtelijk-economische visie.

De Vlaamse Regering startte op 28 januari 2011 het proces dat moet leiden tot de vaststelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)¹⁰. De basis voor het maatschappelijk debat, namelijk het Groenboek BRV, is op 4 mei 2012 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Dit Groenboek schetst de ruimtelijke toestand van vandaag, de maatschappelijke uitdagingen die daarop inwerken en een visie en aanzet tot strategieën om daarmee om te gaan. Ruimte Vlaanderen werkt momenteel aan het Witboek BRV, dat de krachtlijnen moet schetsen voor het Beleidsplan Ruimte.

De provincie Vlaams-Brabant bereidt momenteel een grondige herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant voor. De eerste tussenstap is de opmaak van een Visienota Ruimte. De deputatie gaf de opdracht om voor de volgende drie specifieke thema's of uitdagingen, één of meerdere beleidskaders uit te werken:

1. ruimtelijke ontwikkeling sturen binnen een goed mobiliteitsnetwerk;
2. het uitwerken van een ruimtelijk-economische agenda voor de provincie;
3. een regisseursrol voor duurzame energie;

Dit proces is lopende en er zijn nog geen tussentijds goedgekeurde documenten. Het is vanuit dit proces dat bepaalde denkpistes worden meegenomen in dit document.¹¹

Al deze elementen werkten stuk voor stuk inspirerend en hebben geleid tot een eigen methodiek en cartografisch instrument gebaseerd op een GIS-analyse, met name het ruimtelijk datamodel voor potentiële locaties van intergemeentelijke bedrijventerreinen.



¹⁰ We verwijzen hiervoor ook naar: www.beleidsplanruimte.be.

¹¹ Voor meer info verwijzen we naar www.vlaamsbrabant.be > wonen en milieu > wonen en ruimtelijke ordening > ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.

3.3. Methodiek drietrapsbenadering

Het ruimtelijk datamodel is opgebouwd vanuit een drietrapsbenadering. De macroschaal heeft betrekking op het uiting geven aan potentiële ruimte voor bedrijventerreinen toegepast op een regio (gewest, provincie, arrondissement,...). Op mesoschaal worden potentiële locaties voor intergemeentelijke bedrijventerreinen geclusterd tot de behoeftige oppervlakte wordt bereikt. Dit resulteert in een selectie van mogelijke locaties voor een intergemeentelijk bedrijventerrein. Op microschaal wordt de selectie van locaties op perceelsniveau verder beoordeeld aan de hand van optimalisatiecriteria.



Macro

De potentiële ruimte voor bedrijventerreinen is een cartografisch instrument dat wordt opgebouwd uit een combinatie van uitsluitende criteria (-) en geschiktheidscriteria (+) en dit op schaal van een regio (gewest, provincie, arrondissement, ...). Dit resulteert in een basiskaart voor het ruimtelijk datamodel. De details van de verschillende datalagen kunnen worden geraadpleegd in de bijlage (hoofdstuk 6).

Landbouw

Zowel bij de uitsluitende als de geschiktheidscriteria wordt onder landbouw gebruik gemaakt van de landbouwtyperingskaart. Deze GIS-data zijn echter achterhaald. Bij gebrek aan een data laag waarbij de focus ligt op de specifieke kwaliteit van de grond voor de landbouw onder de vorm van enerzijds hoge tot zeer hoge waardering (qua geschiktheid) en anderzijds lage tot zeer lage waardering (qua uitsluitende) is deze kaart evenwel toch als referentielaag toegepast.

Vanuit een overleg met de afdeling Landbouw en Visserij is de voorkeur gegeven aan de integratie van de landbouwimpactstudie (of kortweg LIS). Gezien een LIS een meerdelige beoordeling is, werd bepaald dat een destillaat hieruit, specifiek voor een gebruik in samenhang met andere datalagen (geen individueel gebruik), onder de uitsluitende en geschiktheidscriteria een meerwaarde kan betekenen voor de landbouwsector. Deze specifieke destillaten zijn tot op heden nog niet beschikbaar.

De aanmaak en het gebruik hiervan kan alleen indien bij de finale beoordeling alsnog een LIS wordt toegepast. Deze is dan ook voorzien bij de optimalisatiecriteria.

UITSLUITENDE CRITERIA

De uitsluitende criteria sluiten in het model die gebieden uit waar ontwikkeling van een bedrijventerrein niet wenselijk is. De zones worden later in het locatieonderzoek ook niet meer in vraag gesteld. De criteria worden opgebouwd door middel van GIS-data, gebaseerd op thema's als natuur, cultuur, recreatie, water, landbouw en mobiliteit. Voor een gedetailleerde lijst van gebruikte datalagen, brongegevens en toelichting verwijzen we naar de bijlage.

Specifiek voor mobiliteit worden, door middel van een netwerkanalyse, die gebieden bepaald die verder gelegen zijn dan drie minuten van een hoofdweg. Deze rijttijd werd genomen zodat nieuwe bedrijventerreinen goed kunnen worden ontsloten.

Op basis van het wegennetwerk van HERE¹² werd een netwerkanalyse uitgevoerd. Deze dataset bevat voor elk wegsegment een snelheidscategorie. Op die manier kon voor een aantal geselecteerde hoofdwegen worden berekend hoe ver er in een bepaald aantal minuten kan worden gereden vanaf deze hoofdweg. De analyse werd uitgevoerd voor de respectievelijke rijttijden 7, 5, 4, 3, 2 en 1 minuut. Afhankelijk van de gekozen tijdspanne geeft dit toch wel uitgesproken resultaten. Met deze laag kunnen beleidskeuzes over mobiliteit en ontsluiting sterk worden gemaakt. Omdat een goede bereikbaarheid van de ontsluitingsinfrastructuur belangrijk is, werd gekozen om alle gebieden gelegen op een afstand van meer dan 3 minuten rijden van een hoofdweg, niet op te nemen.



Netwerkanalyse – gebieden bereikbaar vanaf de hoofdwegen in respectievelijk 1, 2, 3, 4, 5 en 7 minuten.

¹² De overeenkomst tussen de Vlaamse overheid en HERE (voormalige NAVTEQ) werd in 2016 niet langer verlengd voor de deelnemers van GDI-Vlaanderen waar de Vlaamse streekontwikkelingsintercommunes deel van uitmaken. Het wegennetwerk werd in dit 3-jaar lopende project gebruikt voor het maken van de netwerkanalyses (bepalen van rijzones van 1-3min vanuit de gewestwegen). De laatste analyse werd eind 2015 beëindigd.

Door het combineren van deze verschillende datalagen, ontstaat een duidelijke cartografische weergave van fysisch ongeschikte ruimten voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen.



Kaart uitgesloten gebieden voor het arrondissement Leuven

GESCHIKTHEIDSCRITERIA

De geschiktheidscriteria zijn richtsnoeren die de ontwikkeling van een bedrijventerrein 'stimuleren'. Specifiek voor deze geschiktheidscriteria wordt aan de verschillende datalagen een bepaalde weging (momenteel 1 tot en met 4 en -3 voor de relatieve bebouwingsgraad) gegeven. De som van deze scores resulteert in een globaal overzicht van de gebieden binnen het arrondissement waar de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk is. Hoe hoger de totale score voor een bepaald perceel, hoe meer het geschikt wordt bevonden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. We lichten de verschillende toegepaste wegingen kort toe.

Geldende bestemmingen

- De harde onbebouwde percelen hebben een gewestplanbestemming woongebied, gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, dienstverlening, bedrijventzones 1 en 2, ontginningsgebied en militair gebied. Deze percelen krijgen een hoge score van 4 bij de weging, omdat hun gewestplanbestemming en het (grotendeels) onbebouwd karakter een hoog potentieel betekent voor een ontwikkeling tot bedrijventerrein.

- De dynamische percelen hebben een bestemming die een zekere ruimtelijke dynamiek bevat en die hierdoor in aanmerking komen voor een herontwikkeling naar een bedrijventerrein. Omwille van dit relatief hoog potentieel voor (her)ontwikkeling, wordt aan deze percelen een weging met score 3 toegekend. Het gaat dan om onbebouwde én bebouwde percelen, dit in tegenstelling tot de harde onbebouwde percelen waarbij enkel de onbebouwde gronden worden opgenomen.

Landbouw

- De volgende criteria betreffen de agrarische gebieden die volgens de landbouwtypeeringskaart een lage tot zeer lage waardering hebben. Als er agrarische gebieden worden aangesneden voor potentiële bedrijventerreinen, wordt best gefocust op stukken met een (zeer) lage waardering zodat gebieden met een hoge waardering hun agrarische functie kunnen behouden. De gebieden met een zeer lage waardering krijgen een score 2, de gronden met een lage waardering een score 1.
- Ook de ongebruikte op het gewestplan bestemde agrarische percelen worden beschouwd als potentieel te herontwikkelen gebieden. Het opnemen van de onbenutte agrarische percelen zorgt voor meer mogelijkheden in de zoektocht naar potentiële locaties en deze krijgen een score 2.

Mobiliteit

- Andere geschiktheidscriteria hebben betrekking op mobiliteit. De gebieden die het best ontsloten zijn, op minder dan 1 minuut van een hoofdweg, krijgen de hoogste score, namelijk 4. De gebieden die gelegen zijn op meer dan 1 minuut maar minder of gelijk aan 2 minuten van een hoofdweg, krijgen een score 2. Aan gebieden gelegen op een afstand tussen 2 en 3 minuten van een hoofdweg, wordt een score 0 gegeven. Dit betekent dat deze gebieden wel worden opgenomen in het ruimtelijk datamodel, maar niet onmiddellijk naar voren worden geschoven bij de bepaling van potentiële locaties.

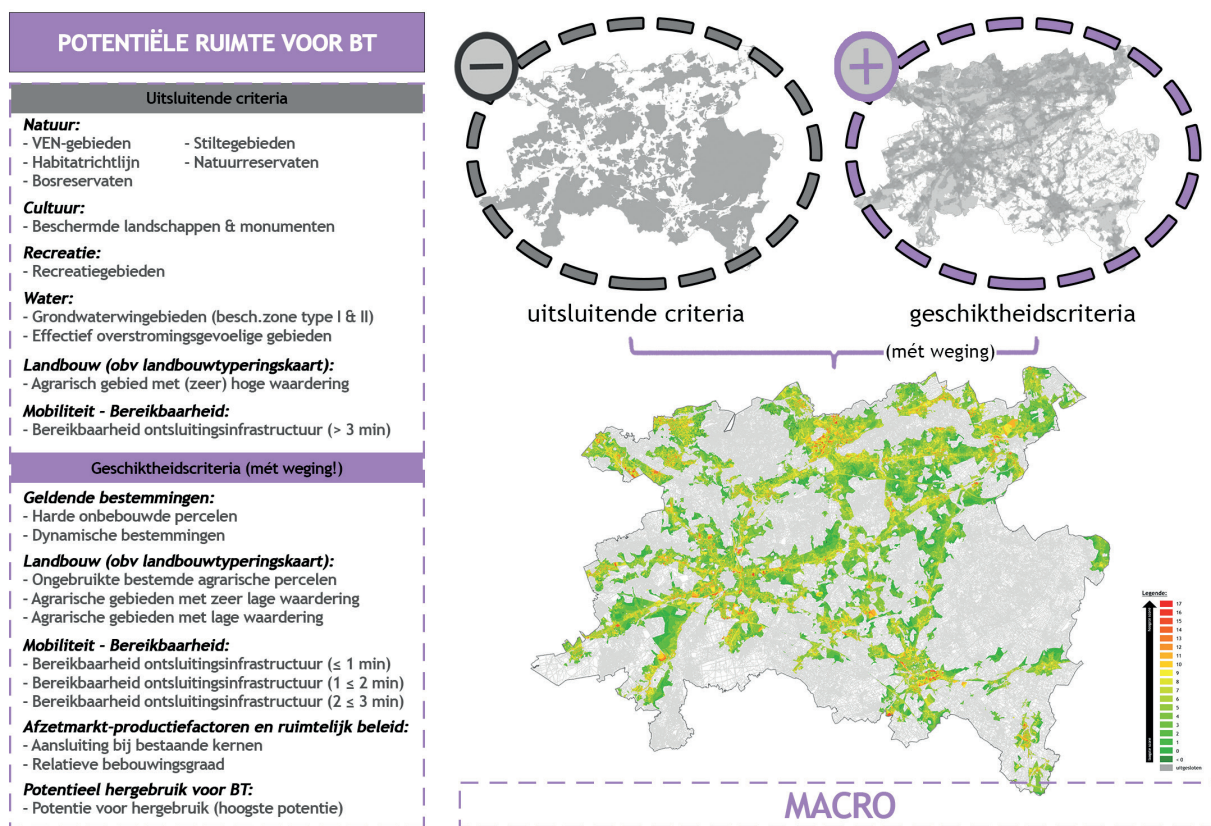
Afzetmarkt

- Bij het criterium 'aansluiting bij bestaande kernen' wordt aan de percelen die behoren tot een bebouwde kern of gelegen zijn in de bufferzone van 100 m rond deze kern, een score van 2 toegekend.
- Bij de 'relatieve bebouwingsgraad' wordt aan percelen met een bebouwingsgraad van meer dan 10% een negatieve score van -3 toegekend. Dit om de score van gebieden zoals historische kernen, woonwijken en dichtbebouwde gebieden te beperken omdat deze minder geschikt zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. In verhouding tot de scores die worden gegeven bij mobiliteit, is dit een lagere score. Bij de opmaak van het ruimtelijk datamodel wordt de (goede) bereikbaarheid van de ontsluitingsinfrastructuur als een belangrijker gegeven beschouwd dan de ligging of aansluiting van een potentiële locatie in de nabijheid van een bestaande kern. Om deze nuance te kunnen maken in het ruimtelijk datamodel, wordt een hogere wegingsfactor gegeven aan die gebieden die op minder dan 1 minuut rijafstand tot een hoofdweg zijn gelegen.

Potentieel hergebruik voor bedrijventerrein

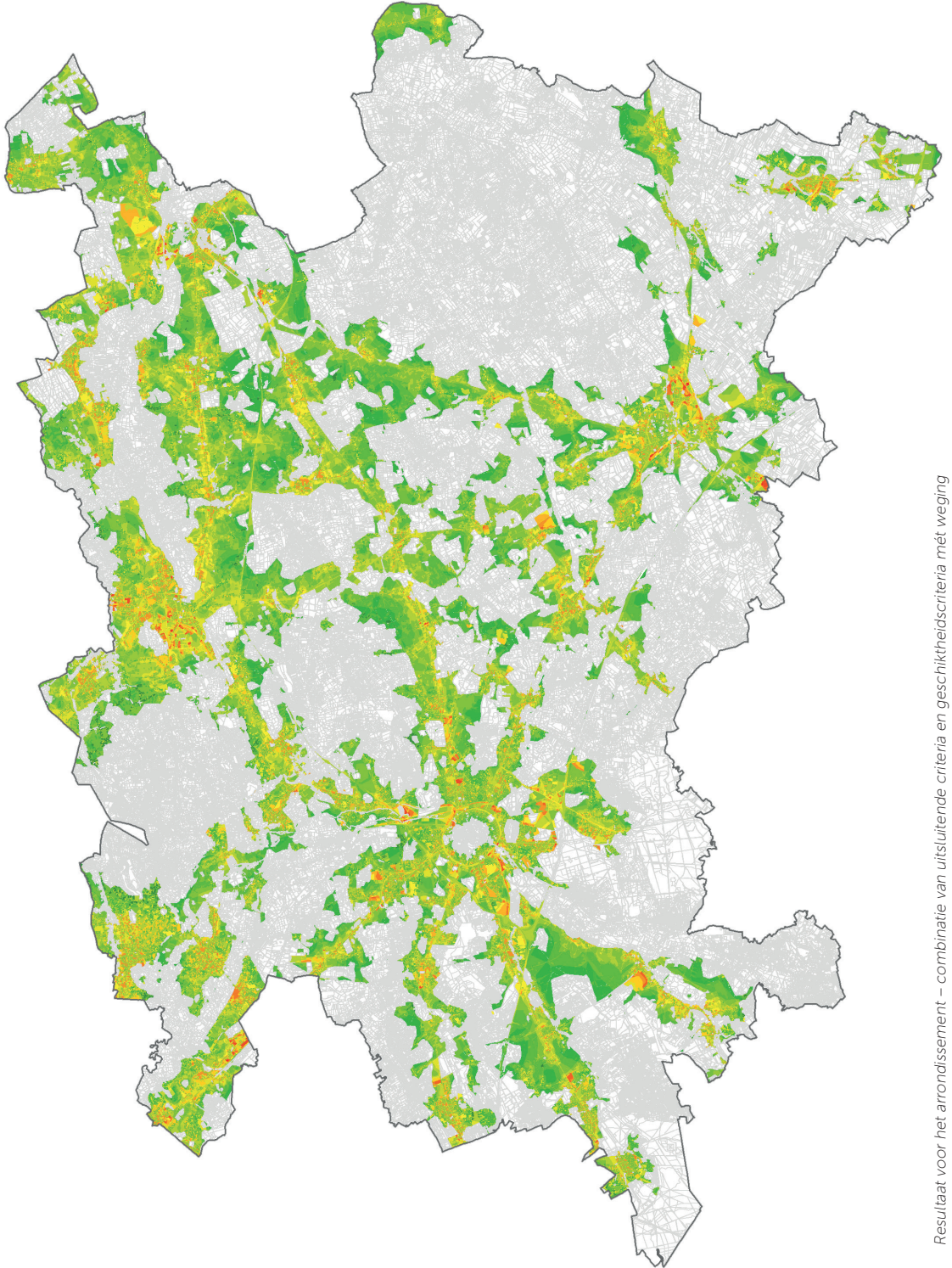
- Een laatste geschiktheids criterium betreft het inzetten op hergebruik van ruimte en verweving met de potentiekaart voor hergebruik uit de studie 'Slim ruimtegebruik door hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik'^{13,14}. Enkel die gebieden met een 'hoogste potentie', en bijgevolg de hoogste kans op hergebruik, worden in het ruimtelijk data-model opgenomen en krijgen een geschiktheidsscore van 2.

Bovenstaande uitsluitende en geschiktheids criteria hebben betrekking op het arrondissement Leuven, de macroschaal. De kaarten hebben een gradatie van groen over geel naar rood. De som van de weging die aan iedere data laag van deze criteria werd gegeven, resulteert in een globaal overzicht van potentiële ruimte voor de ontwikkeling van een intergemeentelijk bedrijventerrein. Hoe donkerder rood een bepaalde zone, hoe hoger de score en hoe groter de kans dat dit gebied geschikt wordt geacht voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein.



¹³ <http://www.ruimtemonitor.be/cms/nl/indicator/slim-ruimtegebruik>

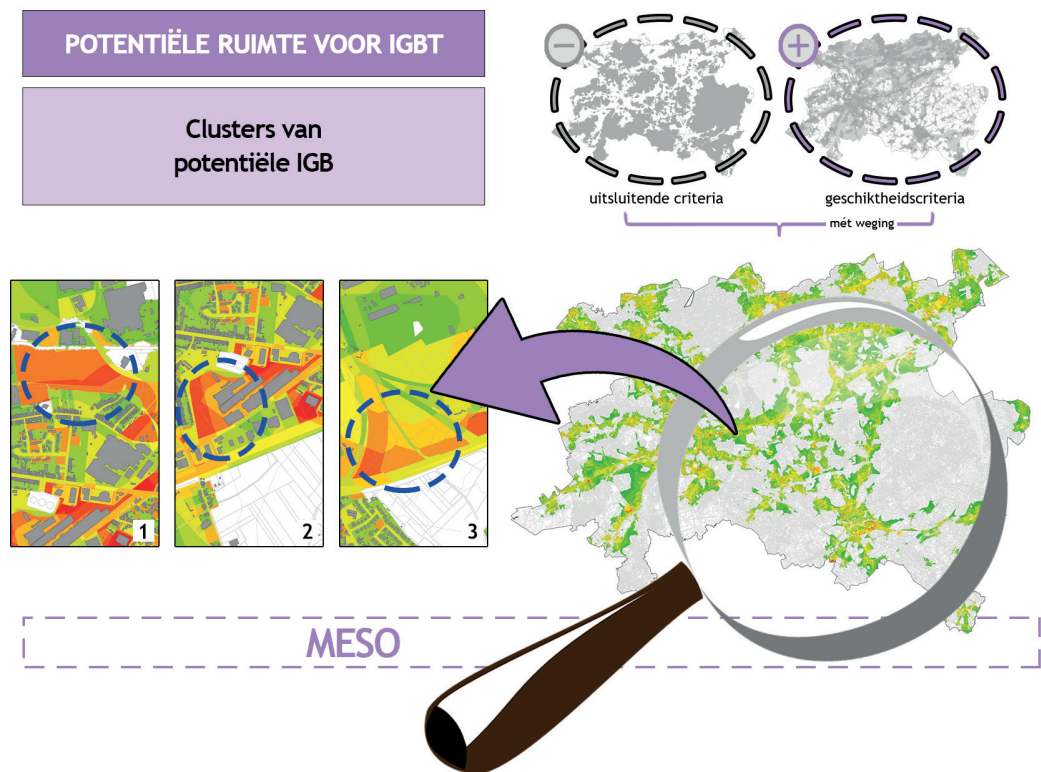
¹⁴ http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/docs/Slimruimtegebruik_EINDRAPPORT.pdf



Resultaat voor het arrondissement – combinatie van uitsluitende criteria en geschiktheidscriteria met weging

Meso

Op mesoschaal wordt vervolgens gezocht naar clusters van potentiële locaties voor intergemeentelijke bedrijventerreinen. Er kan bijvoorbeeld concreet op zoek worden gegaan naar een terrein van 5-10-15-... ha. Percelen of delen van percelen (eventueel vanaf een bepaalde score) worden samengevoegd tot één groter terrein. Dit resulteert in verschillende clusters van potentiële gebieden voor intergemeentelijke bedrijventerreinen, bijvoorbeeld drie mogelijke sites met een vooraf bepaalde oppervlakte die is afgestemd op de noodzakelijke behoefte. Een bepaald gebied zal mogelijk dichterbij een ontsluitingsinfrastructuur gelegen zijn. Een ander gebied sluit dan weer beter aan bij een bestaande kern en is bijvoorbeeld een ongebruikt bestemd agrarisch perceel.

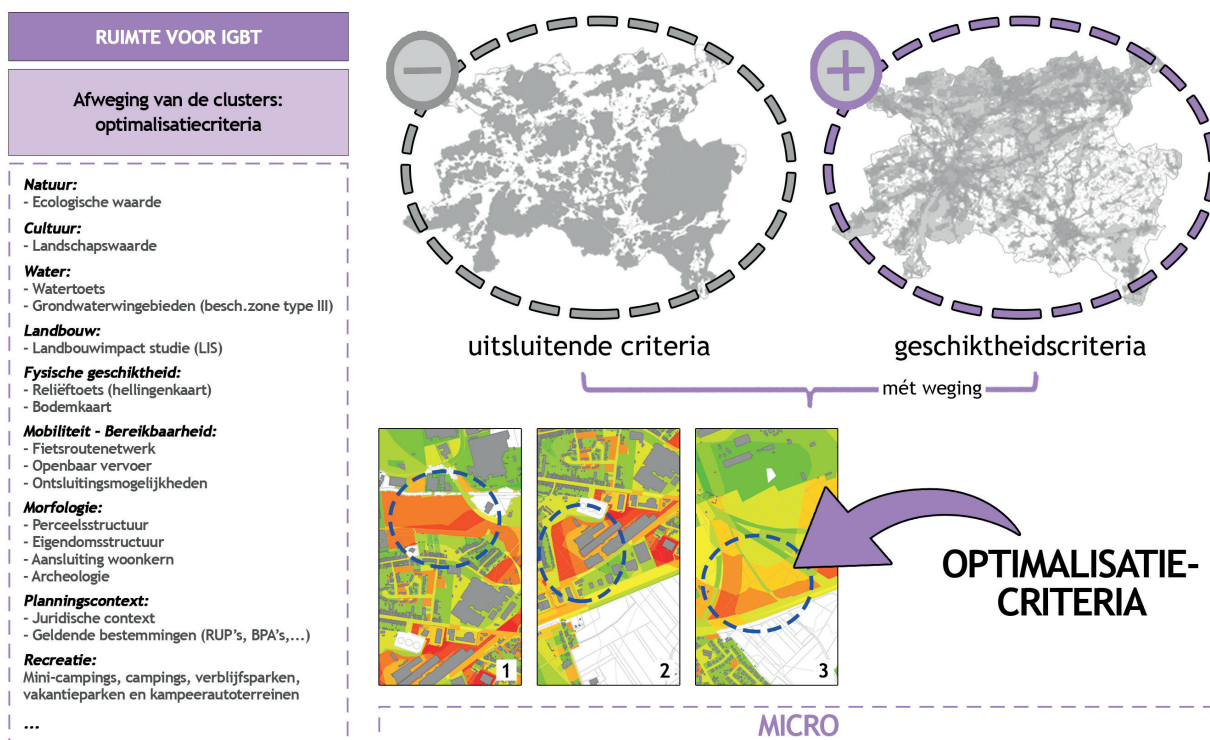


Micro

Hoe wordt de meest optimale locatie voor een intergemeentelijk bedrijventerrein dan uiteindelijk bepaald?

Hiervoor wordt ingezoomd en op microniveau wordt een verdere evaluatie gemaakt van de bekomen clusters uit de mesoschaal. Om de meest optimale locatie voor een nieuw intergemeentelijk bedrijventerrein te bepalen, wordt een afweging gemaakt aan de hand van verschillende (bijkomende) optimalisatiecriteria. Deze handelen over thema's als natuur, cultuur, water, landbouw, fysieke geschiktheid, mobiliteit, morfologie, planningscontext en recreatie.

Specifiek voor deze criteria is dat deze niet allemaal in datalagen te vatten zijn en ook niet geautomatiseerd beoordeeld kunnen worden. Ze komen tegemoet aan een realisatiegerichte beoordeling en afweging. Meer gedetailleerde informatie over de verschillende optimalisatiecriteria kan in de bijlage worden geraadpleegd. Ze zijn ook niet limitatief, per site zal worden nagekeken welke parameters van toepassing zijn en zullen worden ingezet bij de afweging.



4.

Een concrete vereveningstool



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

4. EEN CONCRETE VEREVENINGSTOOL

Zoals al eerder aangehaald, werd dit luik onderzocht i.s.m. WVI, die een parallel traject bewandelde. Het merendeel van dit hoofdstuk vloeit dus voort uit hun onderzoek rond verevening.¹⁵

4.1. Inleiding

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein rijzen bij de actoren (publieke overheid, ontwikkelaar, eigenaar, bedrijf, ...) al gauw verschillende financiële vragen. Wat kost de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan? Hoeveel krijg ik als vergoeding voor mijn eigendom? Is het vooropgestelde inrichtingsplan wel financieel haalbaar (rendabel)? Wat betekent dit voor onze gemeentelijke begroting (hoeveel inkomsten krijgen we extra)?

Rond het financieel-organisatorische werden ook in de eerste klankbordgroep een aantal onderzoeksvragen geformuleerd:

- Moeten we een aderlating voor de gemeentelijke begroting vrezen als we onze behoefte in de buurgemeente realiseren?
- Wat zijn de financiële implicaties van een intergemeentelijke bundeling?
- Welke financiële afspraken zijn nodig? Hoe vereven je de inkomsten?
- Wat is de verhouding tussen directe en indirecte kosten/baten?
- Betekent een bedrijventerrein alleen maar inkomsten?

Dit impliceert dat – zoals dat ook in voorliggend onderzoek het geval was¹⁶ – doorheen het proces ook gesprekken moeten worden gevoerd over het financiële aspect.

In het stappenplan (hoofdstuk 2) wordt al duidelijk dat een aantal elementen een financiële repercussie hebben, startend met een eerste haalbaarheid die wordt onderzocht tijdens de voorstudie. Later in het proces, wanneer een inrichtingsplan vorm krijgt en de locatie en andere parameters bekend zijn, moet de gehele financiële impact duidelijk worden. Eens het terrein ontwikkeld is, zijn (financiële) afspraken nodig over het beheer, de opvolging en de verevening. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het onderzoek rond het vraagstuk van de financiële verevening.

¹⁵ Tijdens dit onderzoek liep ook een studie, in opdracht van Ruimte Vlaanderen, naar concepten en instrumentarium voor financiële verevening tussen lokale overheden in relatie tot ruimtelijk beleid. De studie werd uitgevoerd door ProFlow en GD&A-advocaten. De studie gaat verder in op de mogelijkheden van verevening bij intergemeentelijke ontwikkelingsprojecten zoals een woonontwikkeling of een realisatie van een bedrijventerrein. De resultaten werden niet verwerkt in deze publicatie, er wordt geen 'beste' oplossing naar voor geschoven, maar de studie geeft wel meer theoretische en juridische onderbouwing van dit hoofdstuk. De studie omvat ook een voorbeeldcontract dat gemeenten kunnen hanteren om onderling afspraken vast te leggen inzake verevening.

¹⁶ Het financiële onderzoek werd voornamelijk uitgevoerd door de West-Vlaamse Intercommunale (WVI), en nauw opgevolgd door Interleuven. Doorheen het onderzoek trachtte IL ook zelf voeling te krijgen met de concrete gemeentelijke vraagstukken en bekommernissen: de impact op de begroting, voeling met de posten die aan bod komen, bepalen van de relevante kosten en baten, ... Dit eigen onderzoek maakte ook dat we beter konden inspelen op de vraag tot feedback op het in opmaak zijnde vereveningsmodel van WVI. Ook de gemeentelijke ontvangers waren verrast door de projectmatige kijk op dit financiële aspect (i.p.v. de kijk vanuit de beheers- en beleidscyclus (BBC)) en vonden het een interessante oefening.

4.2. Opzet en inspiratie

Een ruimtelijke uitruil raakt vaak aan de basisfinancieringsbronnen van de gemeenten (belastingen op wonen of bedrijvigheid). Met behulp van een vereveningsmodel kan de financiële discussie objectiever en transparanter worden gevoerd. Het model moet een overzicht geven van de mee te nemen kosten en baten, en inzichtelijk zijn voor elke partner.

Bovendien is het de betrachting dat het een discussiedocument en –instrument kan zijn, invulbaar en aanpasbaar, in de gesprekken/onderhandelingen tussen de verschillende partners.

Zoals in het stappenplan al aangehaald, is het ook noodzakelijk dat er vertrouwen is tussen de verschillende partners en een geloof dat het model de financiële discussie kan beslechten. Verevening is een complexere zaak dan beleidsmatige samenwerking.

Inspirerende voorbeelden

Via een (literatuur)studie is in eerste instantie nagegaan wat een regionale of intergemeentelijke samenwerking kan inhouden, welke vormen kunnen voorkomen en welke voorbeelden al bestaan. Vervolgens is een verkenning gebeurd van die interessante (internationale/buitenlandse) voorbeelden van regionale en intergemeentelijke terreinen. Bijzondere aandacht ging uit naar de samenwerkingsvorm en de eventueel gehanteerde vereveningssystematiek. Voorbeelden en elementen uit de ons omliggende landen¹⁶ werkten alvast inspirerend.

Uit de literatuurstudie worden volgende conclusies getrokken over de inhoud van intergemeentelijke samenwerking:

- samenwerking kan leiden tot een toegevoegde waarde bovenop het resultaat van individuele acties;
- samenwerken om op efficiënte wijze gebruik te maken van middelen om een gemeenschappelijk doel te bereiken;
- samenwerken vanwege onderlinge afhankelijkheid en om vraagstukken op te lossen die het gemeentelijke niveau overstijgen;
- de regio is het optimale schaalniveau voor een resultaatgerichte bedrijventerreinen-aanpak;
- goede regionale samenwerking is een voorwaarde voor regionale verevening;
- regionale samenwerking komt nog onvoldoende van de grond (in diverse landen);
- regionale samenwerking betreft met name afspraken op het gebied van planning van terreinen;
- regionale en/of intergemeentelijke verevening is een nog complexere zaak dan beleidsmatige samenwerking;
- formules voor uitruilen van 'winst' en 'verlies' ontbreken op dit moment.

¹⁶ De voorbeelden worden in de studie van WVI en Westhoekoverleg beschreven in tien 'factsheets'.

Binnen de (inter)nationale context is sprake van een grote verscheidenheid in de wijze waarop intergemeentelijke samenwerking en afstemming bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de praktijk plaatsvindt. In de verschillende fasen die doorlopen worden bij de ontwikkeling, kan de rolverdeling verschillen. Grofweg is een onderscheid te maken in drie hoofdstromingen:

- één primair ontwikkelende gemeente: één gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGSV) ontwikkelt een terrein dat past binnen de gezamenlijke taakstelling van meerdere gemeenten. De primaire gemeente of het IGSV ontwikkelt, financiert, draagt de risico's en ontvangt de opbrengsten. De (overige) gemeenten (1 of meer) hebben géén financieel belang (in termen van kosten, baten en risico's).
- gezamenlijke ontwikkeling (met elkaar, voor elkaar): alle betrokken gemeenten nemen een (financieel) belang in de ontwikkeling van een gezamenlijk terrein (in termen van kosten, baten en risico's). De mate waarin dit uiteindelijk uitmondt in een volledige en gelijkwaardige (financiële) participatie in de verschillende gebieden (ontwikkeling, uitgifte, beheer) kan per intergemeentelijke samenwerking verschillen.
- de publiek-private samenwerking (PPS) op intergemeentelijke schaal. De ontwikkeling van één terrein door één of meerdere gemeenten in samenwerking met één of meerdere private partijen. Dit kan gaan om ontwikkelaars, beleggers, maar ook eindgebruikers (de ondernemers zelf). Ook hier zijn diverse vormen van (financiële) participatie mogelijk.

Uit de internationale voorbeelden worden volgende conclusies getrokken:

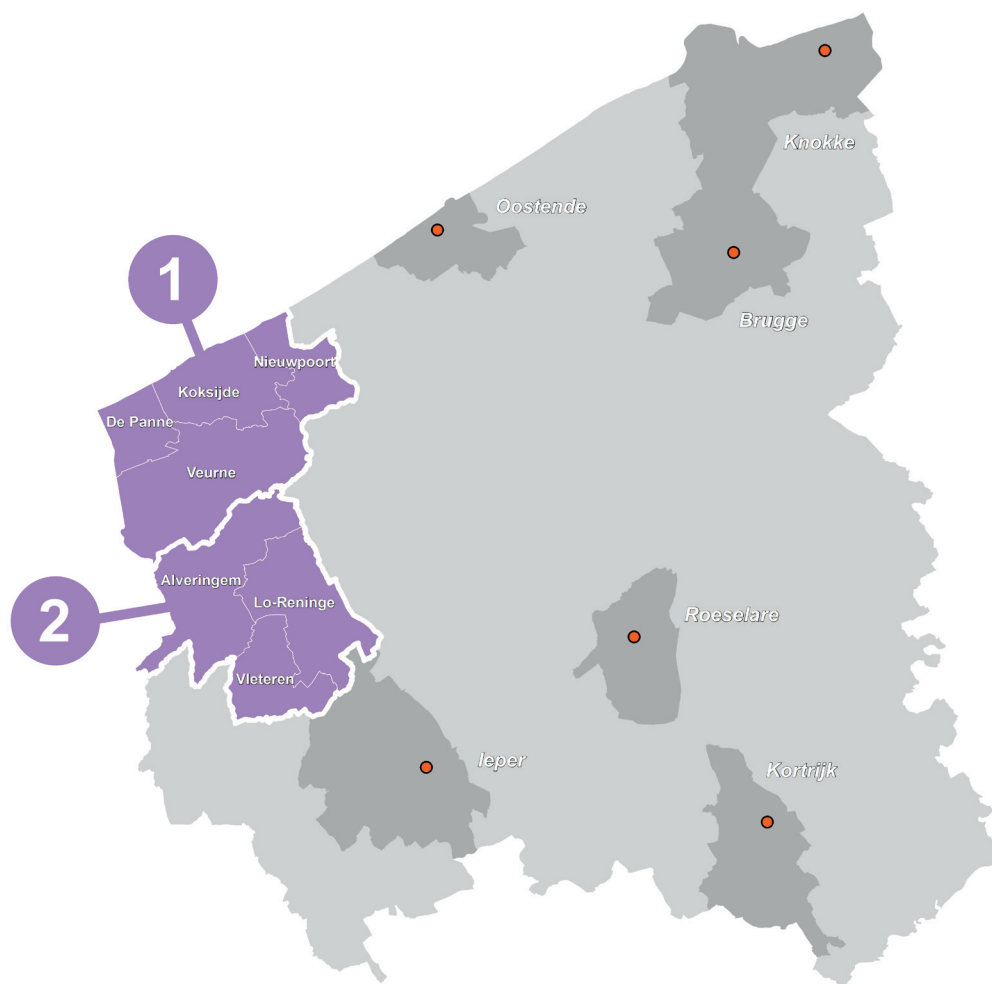
- de ontwikkeling van een intergemeentelijk bedrijventerrein is maatwerk. Gezamenlijke ontwikkeling o.b.v. een samenwerkingsovereenkomst is een frequent voorkomende samenwerkingsvorm. In de meeste samenwerkingsovereenkomsten van intergemeentelijke terreinen wordt op pragmatische wijze gezocht naar een goede verdeling van de kosten en baten van de ontwikkeling, de exploitatie en het beheer ervan. In geen van de voorbeelden worden indirecte kosten en/of baten verevend.
- in Nederland vindt verevening voornamelijk plaats tijdens de ontwikkelingsfase van intergemeentelijke bedrijventerreinen (grondverwerving, bouwrijp maken en gronduitgifte). Qua beheer en onderhoud zijn de gemeenten op wiens grondgebied het intergemeentelijk terrein is gesitueerd, verantwoordelijk. Hier staat tegenover dat de betreffende gemeenten ook de enige ontvangers zijn van OZB-opbrengsten¹⁷.
- de voorbeelden uit Duitsland, Oostenrijk en Frankrijk laten zien dat wanneer planningsbevoegdheden op structurele basis worden overgedragen aan samenwerkingsverbanden, er ook afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten en opbrengsten na de ontwikkelingsfase. Hier is de meest gangbare praktijk dat de verdeelsleutel voor kosten en opbrengsten wordt gebaseerd op het inwonersaantal van de participerende gemeenten. Verevenen is hierin geen doel op zich, maar enkel een middel om tot een optimale samenwerkingsovereenkomst te komen tussen de diverse gemeenten.

¹⁷ OZB staat voor 'Onroerende Zaak Belasting'. Het is in Nederland een belasting die door gemeenten wordt geheven van eigenaren en gebruikers van onroerende zaken.

Toepassingsgericht

Het onderzoek werd ook in de praktijk getest met twee casussen in West-Vlaanderen. De doelstelling en ambitie voor het intergemeentelijk bedrijventerrein van de Binnenkamer luidde: 'de ontwikkeling van het intergemeentelijk bedrijventerrein (IGB) Binnenkamer voor de gemeenten Alveringem, Lo-Reninge en Vleteren, gelegen in de gemeente Lo-Reninge, waarin zowel in de grond- als de beheers- en de maatschappelijke exploitatie een onderlinge verevening is toegepast'. Het betrof dus een ontwikkeling van een vereveningsmodel, met een vertaling naar een praktijkgeval.

Subdoelstellingen voor deze casus waren een intergemeentelijk bedrijventerrein gericht op KMO's, ontwikkeld in een periode van 10 jaar tijd, met een gezamenlijke investering in één terrein, en heldere afspraken m.b.t. verevening van alle kosten en baten, een verkenning en monitoring van de maatschappelijke effecten en een herinvestering van een deel van de opbrengsten en/of 'winst' in de intergemeentelijke regio.

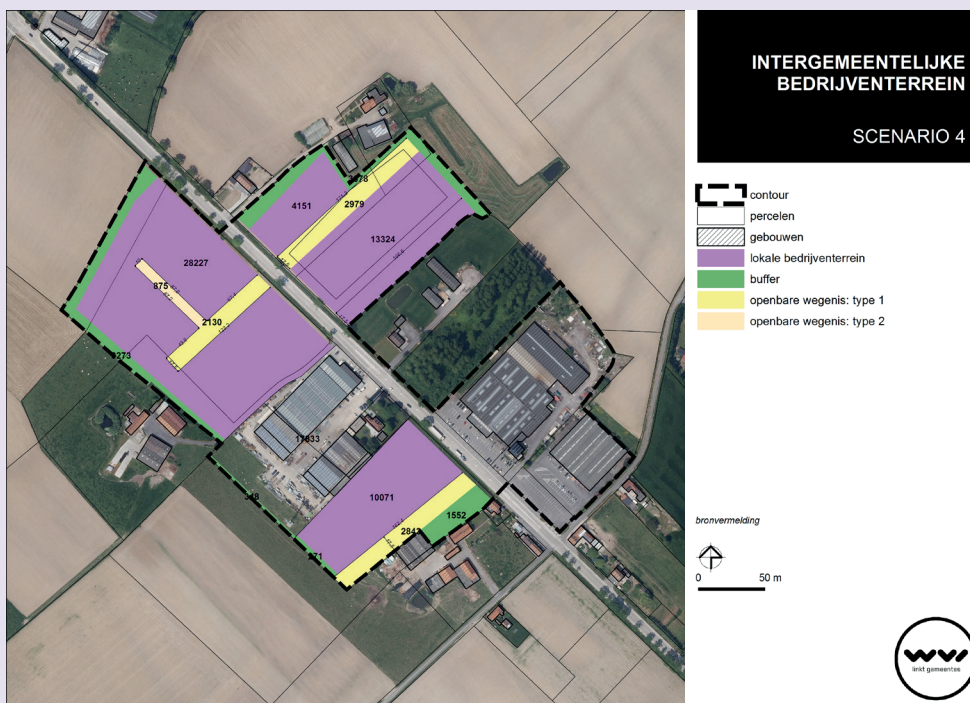


Geografische ligging van de twee onderzoeksgebieden

Twee casussen (WVI)

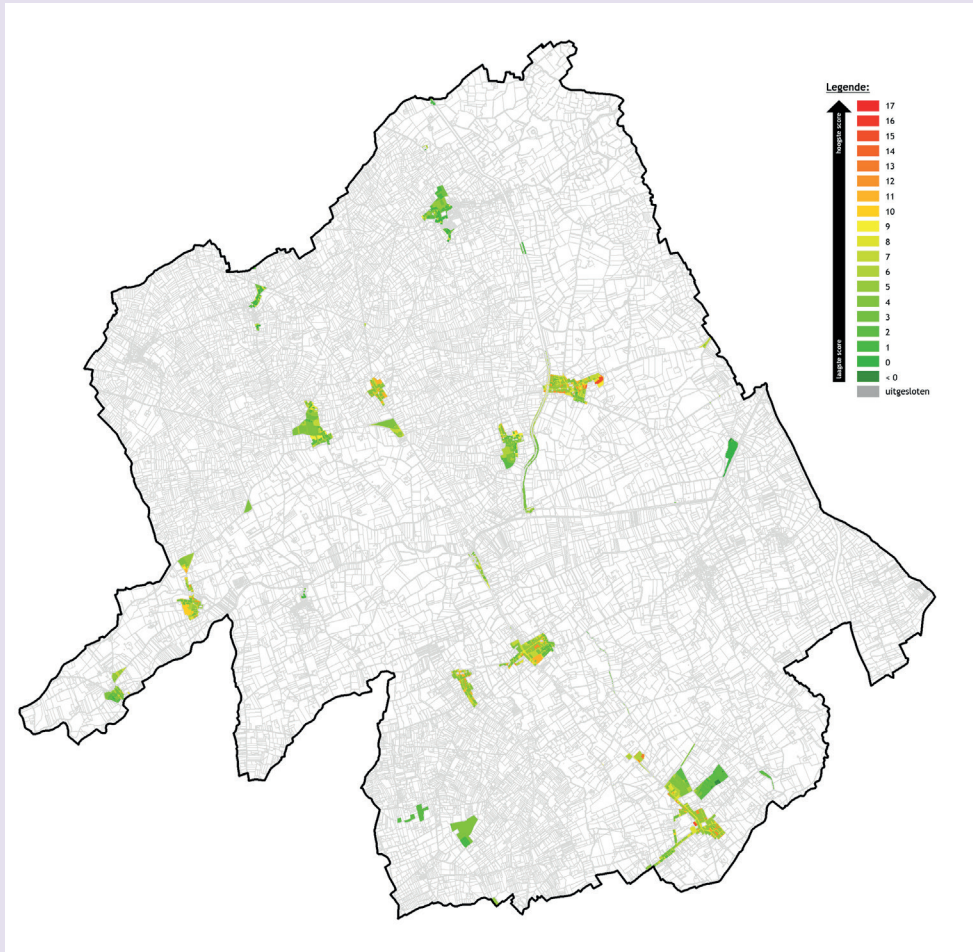
In de afgelopen onderzoeksperiode zijn twee dossiers van intergemeentelijke bedrijventerreinen (IGB's) verkend, uitgewerkt en ontwikkeld. Er is gewerkt met twee gebieden:

- De Binnenkamer (Alveringem, Lo-Reninge en Vleteren): dit intergemeentelijk bedrijventerrein wordt ontwikkeld om invulling te geven aan de taakstelling van de drie gemeenten. In totaal gaat het om 7 ha.
- De Kustkamer (De Panne, Koksijde Nieuwpoort en Veurne);



Ontwikkelingsscenario intergemeentelijk bedrijventerrein (grafisch plan)

Aansluitend op het financieel-organisatorische onderzoek dat de West-Vlaamse Intercommunale voerde, werd ook het ruimtelijk datamodel losgelaten op de casus van de Binnenkamer.



Voorlopige resultaat van het ruimtelijk datamodel voor het gebied 'Binnenkamer'

Door de toepassing in een andere regio werd ook het model verfijnd. Bovendien werd duidelijk dat – met behoud van de robuuste opbouw van het model – de toegekende weging aan de geschiktheidscriteria gebiedsspecifiek (regionaal) kan worden ingevuld. Zo is het studiegebied van de drie gemeenten (Alveringem, Lo-Reninge en Vleteren) een gebied met een belangrijke landbouwwaarde. Bij de uitsluitende criteria speelt de landbouwtyperingskaart een grote rol, wat in deze regio maakt dat als niet-uitgesloten gebied vooral de kernen er uitkomen. Vandaar de bedenking die eerder in het document over deze referentielag werd gemaakt. Het principe dat vanuit landbouwkundig oogpunt 'goede' gronden worden uitgesloten en 'slechte' gronden als meer geschikt naar voor komen, moet gehandhaafd blijven. De achterliggende data kunnen echter worden verfijnd of een andere data laag kan meer geschikt zijn.

Afhankelijk van de gewenste oppervlakte tekenen zich in het studiegebied wel een aantal duidelijke sites af, die op microniveau nader onderzocht kunnen worden.



Zoektocht naar een geschikte locatie voor het gebied 'Binnenkamer' – selectie op meso-niveau

De samenwerking met de gemeente(n) terzake moet resulteren in:

- Een deelname in het investeringsverhaal (en dus in het risico), met als doel een hoge mate van betrokkenheid te creëren via rechtstreeks stakeholderschap.
- Een participatie in de opbrengsten van het bedrijventerrein. Hierbij is het van belang te bepalen wat de hoogte van de verkoopprijs kan zijn (i.f.v. grondbeleidkeuzes), wat het kwaliteitsniveau van het terrein moet zijn en of een reconversiefonds dient te worden voorzien.
- De verevening van de kosten en opbrengsten binnen de beheerexploitatie: fiscaliteit, onderhoud en beheer.

4.3. Methodiek

Vereveningsmodel

Het ontwikkelde vereveningsmodel is een uitgebreide Excel die is uitgewerkt op drie niveaus:

- grondexploitatie;
- beheerexploitatie;
- maatschappelijke exploitatie.

Daarnaast bevat het ook een luik met de vereveningsuitgangspunten en een dashboard. Dit laatste maakt de resultaten van de totaalontwikkeling voor elke partner zichtbaar.

Vereveningsmodel	
Inhoud	
1	Uitgangspunten
1.1	Algemene uitgangspunten
2	Projectgegevens
2.1	Projectgegevens
3	Verevening
3.1	Vereveningsmethoden
4	Dashboard
4.1	Dashboard
4.2	Participatie- en vereveningsresultaat
5	GREX
5.1	GREX - input
5.2	GREX - overzicht
6	BEX
6.1	BEX - input
6.2	BEX - overzicht
7	Externe effecten
7.1	Werkgelegenheid
8	Totaaloverzicht
8.1	Totaaloverzicht exploitatie
9	Financiering
9.1	Hoe lopen de geldstromen

Overzichtspagina rekenmodel

Het model is geconcipieerd als een 'lege huls'. Zoals in het hoofdstuk van het stappenplan al toegelicht, kan deze verder worden ingevuld naarmate een project vordert en meer elementen bekend worden.

De case wordt gevormd door de locatie, de inbreng van de partners (Hoe zullen ze participeren? Nemen de gemeenten deel aan de grondexploitatie? Nemen ze de grondexploitatie op zich of laten ze dit in handen van een derde partij die ze gezamenlijk aanstellen?) en de type kosten en opbrengsten die deze partners willen meenemen.

Op deze wijze kan het model in elke willekeurige regio worden gebruikt en toegepast. Het is van belang dat gezamenlijk wordt bepaald welke kosten- en opbrengstenposten per laag (of per niveau) worden meegenomen in het totale vereveningsmodel.

“Op welk grondgebied dat gezamenlijke bedrijventerrein wordt gerealiseerd, is eigenlijk niet zo belangrijk. Cruciaal is dat de kosten en inkomsten correct worden verdeeld. Het vereveningsvoorstel dat WVI heeft uitgewerkt, is volledig en transparant.”

(Lode Morlion, burgemeester van Lo-Reninge)

Kosten en opbrengsten

GRONDEXPLOITATIE

Onder grondexploitatie worden alle kosten en baten verstaan die voortvloeien uit de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Dit omvat dus de kosten uit het voortraject (de voorstudie en de planningsfase) en de eigenlijke ontwikkeling met opmaak van een beheers- en uitgifteplan, het ontwerp van de infrastructuur en de realisatie (de verwerving van terreinen, de aanbesteding der werken, de werfopvolging en de aanleg van de infrastructuur).

In dit niveau worden volgende hoofdposten (kosten en opbrengsten) meegenomen:

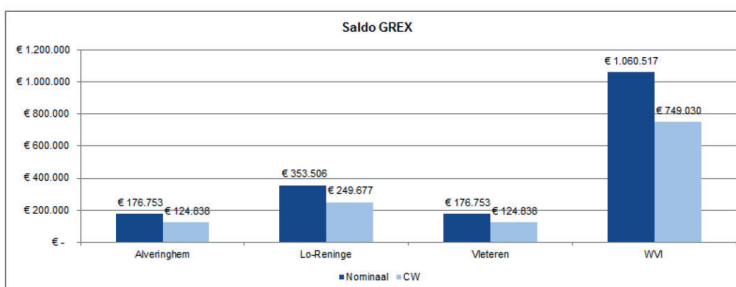
Kosten		Opbrengsten	
A	Verwerven gronden	G	Grondopbrengsten
A1	Nog te verwerven gronden	G1	Gebied 1
A2	Waarde (te slopen) opstallen	G2	Gebied 2
A3	Vrijmaken gronden	G3	Gebied 3
A4	Sloop, verwijdering en verplaatsing	G4	...
B	Bouwrijp maken (ondergronds)	H	Subsidie en bijdragen
B1	Onderzoeken	H1	...
B2	Bodemsanering en grondwerken	H2	...
B3	Maatregelen bouwrijp maken	H3	...
BG	Gemiddelde	H4	...
C	Woonrijp maken (bovengronds)		
C1	Aanleg nutsvoorzieningen		
C2	Aanleg riolering		
C3	Aanleg infrastructuur		
C4	Aanleg infrastructuur openbaar		
C5	Aanleg groen		
C6	Openbare verlichting		
C7	Straatmeubilair		
C8	Milieu- en archeologievoorzieningen		
C9	Maatregelen woonrijp maken		
BG	Gemiddelde		
D	Bovenplafse kosten		
D1	Afdracht aan benodigde hoofdinfrastructuur		
D2	Afdracht aan andere ruimtelijke plannen		
D3	Reserveren voor herinvesteringen (reconversiefonds)		
E	Plan- en VTU-kosten		
E1	Plankosten		
E2	VTU kosten (voorbereiding, toezicht en uitvoering)		
E3	Planbaten		
F	Overig		
F1	Tijdelijk beheer (bij braakliggende gronden)		
F2	Planschade		
F3	...		

Overzicht kosten en opbrengsten in de grondexploitatie

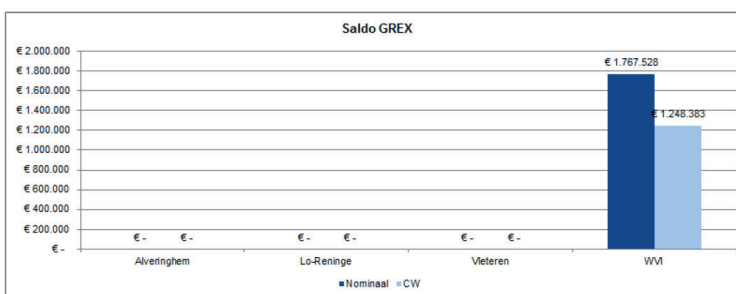
In deze fase hebben de partners volgende keuzes:

- er moet worden bepaald wat de participatie is van elke partner. De omvang van de deelname per partij bepaalt de benodigde investering van de desbetreffende gemeente. Dit heeft uiteraard ook impact op de opbrengsten die hier tegenover staan.
- bepaling van de 'reservering' van een deel van de opbrengst voor een herinvestering in reconversie/in de regio. Wordt de herinvestering voorzien dan is de 'overgebleven' winst natuurlijk beperkter (naarmate het aandeel waarin wordt voorzien).

1) MET participatie



2) ZONDER participatie



Resultaat van de grondexploitatie per deelnemer per scenario (fictief voorbeeld)

In de casus van WVI wordt een bedrag (in euro/m²) van de grondopbrengsten opzijgezet. Dit is bedoeld om (eventueel) toekomstig groot onderhoud te financieren of om te (her)investeren in de regio. Dit groot onderhoud betreft de aanpak van de openbare ruimte (de groene, grijze en blauwe netwerken). In de casus wordt vooropgesteld dat dergelijk onderhoud na 25 jaar noodzakelijk is.

In de huidige context kan een groot deel van deze kosten worden gefinancierd met subsidies en bijdragen van relevante overheden. In dit rekenmodel wordt ervan uitgegaan dat de gemeenten en WVI hiervoor verantwoordelijk zijn. Alleen als de gemeenten ook echt participeren, worden ze geacht mee te betalen.

Uit onderzoek blijkt dat dergelijk reconversiefonds vandaag vaak ontbreekt. Bij projecten die starten vanuit een gemeentelijke logica (plannen binnen een beheers- en beleidscyclus) of vanuit private initiatieven wordt het niet voorzien. Het model voedt minstens de discussie om dit in overweging te nemen.

BEHEEREXPLOITATIE

In dit niveau komen de laatste twee fasen van het ontwikkelingstraject van een bedrijventerrein (of de levenscyclus) aan bod. Het betreft de uitgiftefase (verkoop en advies bedrijven) en het natraject of de opvolgingsfase (de gemeentelijke dienstverlening o.a. verlenen van vergunningen, het beheer en het opzetten van bedrijventerreinmanagement).

In dit niveau worden volgende structurele hoofdposten (kosten en opbrengsten) meegenomen:

Kosten		Opbrengsten	
A	Onderhoud en beheer (O&B)	C	Fiscaliteiten
A1	O&B groene delen	C1	Onroerende voorheffingen
A2	O&B grijs/blauw (verharding grootschalig)	C2	Retributies en aanvullende belastingen
A3	O&B grijs/blauw (verharding kleinschalig)	D	Parkmanagement
A4	Groot O&B grijs/groen/blauw (reconversie)	D1	Bijdrage bedrijven
B	Management en marketing	E	Bijdrage
B1	Bedrijventerreinmanagement	E1	Vlaamse subsidie reconversie
B2	Marketing, communicatie en acquisitie	E2	Inkomsten reconversiefonds
B3	Vergunningen		

Overzicht kosten en opbrengsten in de beheerexploitatie

Het model maakt het mogelijk om in een verdeelsleutel voor de participatie in de fiscaliteit te voorzien, m.a.w. de onroerende voorheffing van de bedrijven, die mee wordt verevend.

Ook voor de deelname in de kosten van het onderhoud en beheer (het grijs/blauwe of het groene netwerk) kunnen afspraken worden gemaakt. Logischerwijs komt het onderhoud van alle grijze en blauwe delen voor rekening van de grondeigenaar, namelijk de gemeente. De kosten worden echter verevend met de andere deelnemers, elke gemeente betaalt mee naargelang het aandeel van deelname.

Het 'dashboard' maakt zaken inzichtelijk. Zo geeft het bijvoorbeeld weer wat aan baten (van fiscaliteit) wordt 'misgelopen', wanneer de eigen taakstelling toch op het grondgebied van deze gemeente zou worden ontwikkeld.

MAATSCHAPPELIJKE EXPLOITATIE

Het derde niveau, de maatschappelijke exploitatie, heeft betrekking op externe effecten (bijv. werkgelegenheid, stijgend of dalend inwonersaantal, extra druk op het wegennet, imago, ...). Het model biedt ruimte om externe effecten (die kosten of opbrengsten – buiten het plangebied – met zich meebrengen) een plek te geven.

Uit de praktijk blijkt dat deze effecten ten opzichte van de totale kosten en opbrengsten veelal beperkt zijn. Geadviseerd wordt om deze op basis van nacalculatie te bepalen. Anders gezegd: monitor de komende jaren of dergelijke effecten ook effectief plaats hebben gevonden. In dat geval kan worden getracht deze te monetariseren en afspraken te maken over de vereveningen van deze kosten of baten.

Het belang van de maatschappelijke exploitatie

In ons eigen onderzoek bleek dat het belang van de maatschappelijke exploitatie dient te worden genuanceerd en regionaal kan verschillen. Een ontwikkeling van een bedrijventerrein creëert extra tewerkstelling, arbeidsplaatsen die aanleiding kunnen geven tot een vestiging van een deel van de werknemers in de betrokken gemeente (stijgend inwoners-aantal). Dit leidt op zich weer tot stijgende (belastings)inkomsten voor deze gemeente. Mits enkele aannames kan dit mee worden genomen in het vereveningsmodel. Voor een gemeente waar de woningmarkt al onder druk staat, en waar vrijkomende of nieuwe woningen/bouwpercelen snel worden ingevuld, is de impact van een bedrijventerrein op dit extern effect veel kleiner of verwaarloosbaar t.o.v. een gemeente waar dit niet het geval is. Afspraken, over het al dan niet opnemen en meerekenen van deze effecten in het vereveningsmodel, zijn dus regionaal en projectgebonden te maken.

5.

Uitlopers



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

Grenzeloos Ondernemen Stimuleren

Een handleiding voor intergemeentelijke bedrijventerreinen

5. UITLOPERS

Voor- en nadelen van intergemeentelijke bedrijventerreinen

De ontwikkeling van intergemeentelijke bedrijventerreinen heeft een aantal belangrijke voordelen:

- In het vereveningsmodel worden alle aspecten van het ontwikkelingsproces in rekening gebracht en dit gedurende een bepaalde termijn. Dit model speelt ook in op de meerjarenbegroting door de verevening op te maken voor een langere termijn. Ook wordt er rekening gehouden met reconversie, iets waar vaak nog te weinig aandacht aan wordt besteed.
- Belangrijk aspect in het financiële plaatje is dat zowel de kosten als winst worden gedragen/ontvangen door de deelnemende partijen.
- Bij de ontwikkeling van intergemeentelijke bedrijventerreinen wordt aan optimaal en efficiënt ruimtegebruik gedaan. Dit door onder meer de bruto/netto-verhouding te optimaliseren naarmate de totale oppervlakte van het bedrijventerrein vergroot. Hierdoor is minder totale oppervlakte nodig om tot hetzelfde netto resultaat te komen.
- Een groter bedrijventerrein zorgt ook voor meer faseringsmogelijkheden (bv. oppervlaktevergroting) alsook het uitwerken van een duidelijke ontwikkelingsvisie. Tevens zijn er hierdoor mogelijkheden tot meer diversiteit binnen het terrein.
- Bovendien zullen bij intergemeentelijke bedrijventerreinen schaalvoordelen spelen zoals (het beheer van) de waterhuishouding, het organiseren van groepsaankopen en het algemene beheer van het intergemeentelijk terrein.

Naast de hierboven vermelde (belangrijkste) voordelen zijn er natuurlijk ook een aantal nadelen aan dergelijke intergemeentelijke ontwikkelingen verbonden:

- Een geconcentreerde en geclusterde ontwikkeling kan gepaard gaan met een grotere ruimtelijke impact.
- Het loslaten van de gemeentelijke schaal zou als een nadeel kunnen worden gezien voor de uitwijkbeweging van de lokale ondernemer.
- Bij een schaalvergroting komt een grotere investering kijken in beheer en coördinatie (kosten die pas op een langere termijn zullen worden terugverdiend).
- Een intergemeentelijk project noodzaakt een goede politieke afstemming over de gemeentegrenzen heen. Het vraagt ook een wervende communicatie.

Mogelijke praktische verderzetting

Het ruimtelijk datamodel als basisframe is flexibel en aanpasbaar. Hierdoor is het denkproces en de toepassing ervan in het datamodel makkelijk aan te passen aan definitieve beleidswijzigingen. De toegepaste wegging kan ook worden bijgestuurd op basis van regiospecifieke kenmerken. Het is echter ook mogelijk het te gebruiken voor andere thema's of als ondersteunend instrument bij bepaalde studies/onderzoeken.

Het ruimtelijk datamodel zal altijd evolueren en kan zo verder op punt worden gesteld: bijvoorbeeld wanneer nieuwe datasets beschikbaar zijn of bij een nieuwe versie van een al in het datamodel opgenomen dataset.

Ook het vereveningsmodel zal evolueren. Zo werkt de Vereniging voor Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) momenteel aan een uniform belastingreglement voor gemeenten, wat een invloed kan hebben op het vereveningsmodel.

Beleidsaanbevelingen

Naar aanleiding van de studie kunnen een aantal beleidsaanbevelingen worden geformuleerd:

- Er is nood aan duidelijke richtlijnen in het kader van de behoeftebepaling alsook (bepaalbare) taakstellingen en dit op een regio-/intergemeentelijk niveau.
- Een 'vereenvoudiging' van het planningsluik voor de realisatie van een intergemeentelijk (economisch) initiatief dringt zich op. Evenwel is het belangrijk de nodige garanties te bieden voor het inzetten van de taakstelling (oppervlakte bedrijventerrein) en dit zowel naar de hogere overheid als naar partnergemeenten. Momenteel is een intergemeentelijk ruimtelijk structuurplan enkel mogelijk voor de aangrenzende gemeenten. Er moet worden nagedacht over een eventuele aanpassing van deze beperking.
- Een concrete toepassing van het ruimtelijke datamodel kan, al dan niet in samenwerking op regioniveau, in de toekomst de nodige ondersteuning bieden bij het bepalen van de behoefte voor een intergemeentelijk initiatief.
- Waarborg altijd het lokale karakter en de lokale verankering van het terrein en van de gevestigde ondernemers. Lokale of intergemeentelijke behoeften moeten hun plaats krijgen binnen een provinciaal en Vlaams beleid.
- Voorzie incentives voor het profilerings- en bundelingsonderzoek om een intergemeentelijke aanpak te stimuleren.
- Creëer een proces waar gemeenten kunnen instappen en neem ze mee van bij de start.

Aandachtspunten voor intergemeentelijke initiatieven

Tenslotte worden nog enkele belangrijke aandachtspunten voor intergemeentelijke initiatieven aangekaart:

- Intergemeentelijke initiatieven met een lokaal economisch karakter moeten kansen krijgen in de nabijheid van lokale ondernemers. We ervaren immers grenzen aan een intergemeentelijke bundeling wanneer de lokale binding wordt overschreden. Dit gegeven moet nog verder worden onderzocht.
- Omwille van de complexiteit bij intergemeentelijke samenwerking is een zekere coördinatie noodzakelijk.
- Met het complexe karakter van de ontwikkelingen in het achterhoofd, is transparantie zowel bij de gebruikte instrumenten, de aanpak als bij het procesverloop uitermate belangrijk.
- De samenwerkingsovereenkomsten die bij intergemeentelijke initiatieven worden opgemaakt, zijn bij voorkeur beleidstermijnoverschrijdend.

6.

Bijlage: datalagen model



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

6. BIJLAGE: DATALAGEN MODEL

In deze bijlage wordt dieper ingegaan op de totstandkoming van het ruimtelijk datamodel. Voor de drie criteriagroepen (uitsluitende, geschiktheids- en optimalisatiecriteria) wordt telkens de correcte benaming van de gebruikte data laag alsook de brongegevens vermeld. Voor sommige datalagen wordt de toegepaste bewerking omschreven of een verduidelijkende toelichting gegeven. Bij een aantal criteria worden mogelijke aandachtspunten aangestipt. Specifiek voor de geschiktheidscriteria wordt ook de van toepassing zijnde weging vermeld.

Wat de optimalisatiecriteria betreft worden de mogelijke toetsingsparameters per thema opgelijst en mogelijke datalagen omschreven. Deze datalagen zijn niet limitatief en kunnen nog verder worden aangevuld. De criteria behelzen meer dan alleen parameters die in datalagen te vatten zijn, ook andere elementen zoals bijvoorbeeld eigendomsgegevens komen hier aan bod.

6.1. Uitsluitende criteria

Natuur

- **VEN- en IVON- gebieden**
Brongegevens: gebieden van VEN en IVON, vector, 5/12/2015, Agentschap voor Natuur en Bos.
- **Stiltegebieden**
Brongegevens: stiltegebieden, vector, 06/2015, LNE Vlaanderen.
- **Habitat- en Vogelrichtlijngebied**
Brongegevens: Natura2000 (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), vector, 18/01/2013 (habitat), 22/07/2005 (vogel), Agentschap voor Natuur en Bos.
- **Vlaamse Natuurreservaten**
Brongegevens: erkende natuurreservaten, vector, 04/06/2015, Agentschap voor Natuur en Bos.
- **Bosreservaten**
Brongegevens: bosreservaten, vector, 24/11/2014, Agentschap voor Natuur en Bos.

Cultuur

- **Beschermde landschappen**
Brongegevens: beschermde cultuurhistorische landschappen, vector, 04/04/2016, Agentschap Onroerend Erfgoed.
Bewerking: ankerplaatsen werden niet opgenomen wegens juridisch niet afdwingbaar.
- **Beschermde monumenten**
Brongegevens: beschermde monumenten, vector, 04/04/2016, Agentschap Onroerend Erfgoed.

Recreatie

- **Recreatiegebieden**

Brongegevens: gewestplan, vector, 18/06/2014, Vlaamse overheid, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Bewerking: voor deze data laag worden de volgens het gewestplan bestemde recreatiegebieden gebruikt.

Aandachtspunt: deze laag beoogt de recreatiegebieden die feitelijk in gebruik zijn. Deze laag is echter niet voorhanden. Op basis van terreinkennis kan dit bij toepassing voor een groep van gemeenten worden verfijnd.

Water

- **Grondwaterwingebieden (Beschermingszones type I en II)**

Brongegevens: grondwaterwingebieden en beschermingszones, vector, 06/07/2006, Vlaamse Milieu-maatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer.

Bewerking: gezien het uitsluitend karakter van dit criterium is geopteerd om beschermingszone type I en II op te nemen en type III te hanteren als optimalisatiecriterium.

- **Effectief overstromingsgevoelige gebieden**

Brongegevens: overstromingsgevoelige gebieden – 2014 (watertoets), raster, 23/04/2014, Vlaamse Milieu-maatschappij.

Bewerking: gezien het uitsluitend karakter van dit criterium is geopteerd om de effectief overstromingsgevoelige gebieden op te nemen en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden te hanteren als optimalisatiecriterium.

Landbouw

- **Agrarische gebieden met hoge en zeer hoge waardering**

Brongegevens: landbouwtyperingskaart, 2004, LNE Vlaanderen.

Bewerking: uit de landbouwtyperingskaart zijn voor dit criterium de gebieden met zeer hoge en hoge waardering gedestilleerd.

Toelichting: de gegevens achter de landbouwtyperingskaart zijn achterhaald, maar bij gebrek aan een actuele data laag wordt deze toch als referentielaag opgenomen. Zoals aangegeven onder '3.3. Methodiek drietrapsbenadering, 1 Macro' zijn hiervoor zeker mogelijkheden om in de toekomst een recentere data laag op te nemen. Hiervoor komt mogelijk een destillaat uit de fysische kaart van de LIS (landbouwpactstudie) in aanmerking. Deze aanzet is reeds besproken met het Departement Landbouw & Visserij. Wanneer deze of een andere referentielaag die zich focust op de kwaliteit van de grond voor de landbouw beschikbaar is, kan deze hier worden opgenomen zodat de meest belangrijke gronden voor landbouw bij voorbaat worden uitgesloten.

Mobiliteit - Bereikbaarheid

- **Bereikbaarheid hoofdwegen (>3minuten)**

Brongegevens: Navstreets native, versie 2013.3, vector, 10/09/2013, HERE (voormalige NAVTEQ).

Bewerking: gebruik makend van deze HERE-data werd een netwerkanalyse uitgevoerd om de bereikbaarheid van de potentiële locaties ten opzichte van de ontsluitingsinfrastructuur te bepalen. De hoofdwegen zijn een combinatie van volgende categorieën: 'primaire weg II' en 'secundaire wegen types 1, 2 en 3'. De gebieden bereikbaar op meer dan drie minuten worden uitgesloten.

6.2. Geschiktheidscriteria

Geldende bestemmingen

- Harde onbebouwde percelen

Weging: 4

Brongegevens:

- gewestplan, vector, 18/06/2014, Vlaamse overheid, Ruimte Vlaanderen;
- GRB, vector, 08/10/2015, Agentschap Informatie Vlaanderen.

Toelichting: onder de harde bestemmingen worden volgende bestemmingen, zoals aangegeven op het gewestplan, verstaan:

- WOONGEBIEDEN (code 01XX);
- GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT (code 02XX);
- DIENSTVERLENING (code 03XX);
- INDUSTRIEGEBIEDEN EN MILIEUBELASTENDE INDUSTRIEËN (code 10XX);
- AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN EN KMO'S (code 11XX);
- ONTGINNINGSGEBIEDEN (code 12XX);
- MILITAIRE GEBIEDEN (code 1400).

Onder onbebouwde percelen worden de administratieve percelen verstaan die volgens het GRB - gbg (grootschalig referentiebestand - gebouw aan de grond) geen hoofdgebouw bevatten. Alle percelen zonder een hoofdgebouw of met een hoofdgebouw kleiner dan 25m² (bv. tuinhuis) werden opgenomen als onbebouwde percelen. Omdat niet alle gemeenten van het arrondissement Leuven reeds een gekadastriseerd GRB hebben op het ogenblik van de analyse, werd gewerkt met een negatieve buffer van 0,5m van de hoofdgebouwen, alvorens een doordruk te maken met de percelenlaag (adp van het GRB – administratieve percelen). Op deze manier pakken we het probleem van overlappende gebouwen op verschillende percelen aan. Er werd gekozen om enkel de harde onbebouwde percelen een extra weging toe te kennen om te vermijden dat alle woongebieden zouden worden geselecteerd als potentieel gebied voor een intergemeentelijk bedrijventerrein. Deze harde bestemmingen werden geëxtraheerd adhv de gewestplanbestemmingen met hoofdcodes 01xx, 02xx, 03xx, 10xx, 11xx, 12xx en 1400.

- Dynamische bestemmingen

Weging: 3

Brongegevens: gewestplan, vector, 18/06/2014, Vlaamse overheid, Ruimte Vlaanderen.

Toelichting: volgende bestemmingen, zoals aangegeven op het gewestplan, worden gecategoriseerd als dynamisch:

- GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT (code 02XX);
- DIENSTVERLENING (code 03XX);
- BEDRIJVENZONES 1 (code 10XX);
- BEDRIJVENZONES 2 (code 11XX);
- ONTGINNINGSGEBIEDEN (code 12XX);
- MILITAIRE GEBIEDEN (code 1400).

Het betreft al de gebieden met deze bestemming(en), zowel voor de onbebouwde als bebouwde percelen volgens het GRB – gbg.

Landbouw

- **Ongebruikte bestemde agrarische percelen**

Weging: 2

Brongegevens:

- gewestplan, vector, 18/06/2014, Vlaamse overheid, Ruimte Vlaanderen;
- landbouwgebruikspercelen ALV, vector, 2014, Agentschap voor Landbouw en Visserij.

Bewerking: de ongebruikte bestemde agrarische percelen zijn deze gebieden die volgens het gewestplan een agrarische bestemming hebben, maar niet voorkomen op de kaart met landbouwgebruikspercelen. Een doordruk van deze combinatie resulteert in gebieden die worden beschouwd als potentieel te herontwikkelen gebieden.

- **Agrarische gebieden met (zeer) lage waardering**

Weging: respectievelijk 2 voor zeer lage en 1 voor lage waardering

Brongegevens: landbouwtyperingskaart, vector, 2004, LNE Vlaanderen.

Bewerking: uit de landbouwtyperingskaart zijn voor dit criteria de gebieden met (zeer) lage waardering gedestilleerd.

Toelichting: we verwijzen hier naar de gelijkaardige toelichting als bij het uitsluitende criteria 'Agrarische gebieden met hoge en zeer hoge waardering'.

Mobiliteit – bereikbaarheid

- **Bereikbaarheid primaire weg (<1 minuut)**

Weging: 4

Brongegevens: Navstreets native, versie 2013.3, vector, 10/09/2013, HERE (voormalig NAVTEQ).

Bewerking: we verwijzen hier naar de gelijkaardige toelichting als bij het uitsluitende criteria 'Bereikbaarheid hoofdwegen (> 3 minuten)'. Hier richten we ons op het gebied binnen de perimeter bereikbaar binnen 1 minuut.

- **Bereikbaarheid primaire weg (1<2 minuten)**

Weging: 2

Brongegevens: Navstreets native, versie 2013.3, vector, 10/09/2013, HERE (voormalig NAVTEQ).

Bewerking: we verwijzen hier naar de gelijkaardige toelichting als bij het uitsluitende criteria 'Bereikbaarheid hoofdwegen (> 3 minuten)'. Hier richten we ons op het gebied tussen de perimeters bereikbaar op 1 en 2 minuten.

- **Bereikbaarheid primaire weg (2<3 minuten)**

Weging: 0

Brongegevens: Navstreets native, versie 2013.3, vector, 10/09/2013, HERE (voormalig NAVTEQ).

Bewerking: we verwijzen hier naar de gelijkaardige toelichting als bij het uitsluitende criteria 'Bereikbaarheid hoofdwegen (> 3 minuten)'. Hier richten we ons op het gebied tussen de perimeters bereikbaar op 2 en 3 minuten.

Afzetmarkt – productiefactoren – ruimtelijk beleid

- **Aansluiting bij bestaande kernen (met buffer van 100m rond de kernen)**

Weging: 2

Brongegevens:

- *bebouwde kernen, vector, 2005, NAVTEQ;*
- *GRB, vector, 08/10/2015, Agentschap Informatie Vlaanderen.*

Bewerking: naast de kernen zelf wordt ook het gebied gelegen binnen een buffer van 100m rond deze kernen mee opgenomen in deze laag.

Toelichting: met deze laag wordt ingespeeld op de nabijheid van de afzetmarkt en de productiefactoren alsook op het ruimtelijk beleid waarbij een aansluiting op bestaande kernen belangrijk is. Omdat de data van de bestaande kernen reeds van 2005 dateert, en de huidige 'bebouwde kern' wellicht reeds ruimer is, wordt een buffer van 100m rond de bestaande kernen mee in rekening gebracht.

- **Relatieve bebouwingsgraad**

Weging: -3

Brongegevens:

- *GRB, vector, 08/10/2015, Agentschap Informatie Vlaanderen.*

Bewerking: de bebouwingsgraad wordt bepaald door de oppervlakte van de som van de hoofdgebouwen per individueel perceel te delen door de oppervlakte van het betreffende perceel.

Toelichting: percelen met een bebouwingsgraad van meer dan 10% krijgen een negatieve wegingsfactor. Op die manier wordt de score van historische kernen, woonwijken en dichtbebouwde gebieden (op perceelsniveau) beperkt, gelet op de kleine kans dat deze geschikt zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Potentieel hergebruik voor bedrijventerreinen

- **Potentie voor hergebruik (hoogste potentie voor hergebruik)**

Weging: 2

Brongegevens: ruimtemonitor – slim ruimtegebruik door hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik, vector, 02/02/2012, Ruimte Vlaanderen.

Bewerking: de potentiekaart focust zich op alle percelen die in aanmerking komen voor (diverse soorten) hergebruik. Enkel die gebieden met een 'hoogste potentie', en bijgevolg een hoogste kans op hergebruik, worden gedestilleerd en gebruikt voor het ruimtelijk datamodel.

6.3. Optimalisatiecriteria

Natuur

• Ecologische waarde

Toelichting: de ecologische waarde van een gebied kan worden nagekeken op basis van verschillende benaderingen. Voorbeelden van parameters zijn:

- stiltegebieden;
- biologische waarderingskaart: habitat, fauna, zones;
- bosreferentielagen;
- historiek bebossing;
- potentieel natuurlijke vegetatie;
- groenkaart Vlaanderen;
-

Cultuur

• Landschapswaarde

Toelichting: de landschapswaarde van een gebied kan worden nagekeken op basis van verschillende benaderingen. Voorbeelden van parameters zijn:

- landschapsatlas: puntrelicten, lijnrelicten, vlakrelicten, ankerplaatsen, traditionele landschappen;
- bouwkundig erfgoed: relicten, gehelen;
- erfgoedlandschappen;
- beschermde stads- en dorpsgezichten;
- landschapskenmerkenkaart: schermen, schaligheid, openheid;
-

Water

• Watertoets

Toelichting: de watertoets is een beleidsinstrument om schadelijke effecten op het watersysteem te onderzoeken: <http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/>.

• Grondwaterwingebieden beschermingszone III

Brongegevens: grondwaterwingebieden en beschermingszones, vector, 06/07/2006, Vlaamse Milieu-maatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer.

Bewerking: gezien de reeds uitgesloten beschermingszone type I en II onder uitsluitende criteria wordt hier beschermingszone III gedestilleerd als optimalisatiecriterium.

• Watergebonden aspecten

Toelichting: de hydrologische eigenschappen van een gebied kunnen worden nagekeken op basis van verschillende benaderingen. Voorbeelden van parameters kunnen zijn:

- Vlaamse hydrografische atlas: waterlopen, wateroppervlak, zones, eventueel eigen gemeentelijke aanvullingen hierop;
- infiltratiegevoelige bodems;
- winterbedkaart;
- signaalgebieden;
-

Landbouw

- **Landbouwimpactstudie(LIS)**

Toelichting: de landbouwimpactstudie is een instrument van het Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek (ILVO) dat landgebruik op het platteland kan ondersteunen: <http://www.ilvo.vlaanderen.be/>.

Fysische geschiktheid

- **Fysisch gerelateerde aspecten**

Toelichting: de fysische geschiktheid van een gebied kan worden nagekeken op basis van verschillende benaderingen. Voorbeelden van parameters zijn:

- hellingenkaart;
- bodemkaart;
- bodemgebruik;
- potentiële bodemerosiekaart;
-

Mobiliteit

- **Mobiliteit gerelateerde aspecten**

Toelichting: de mobiliteitsaspecten in en rond een gebied kunnen worden nagekeken op basis van verschillende benaderingen. Voorbeelden van parameters zijn:

- fietsknooppuntennetwerk;
- fietssnelwegen;
- haltes en reismwegen De Lijn;
- NMBS stations en spoorlijnen;
- wegenregister;
- atlas der Buurtwegen;
- ...

Morfologie

- **Morfologisch gerelateerde aspecten**

Toelichting: De morfologische aspecten van een gebied kunnen worden nagekeken op basis van verschillende benaderingen. Voorbeelden van parameters zijn:

- perceelsstructuur;
- eigendomsstructuur;
- archeologie;
- aansluiting bij bestaande kern;
-

Planningscontext

- **Geldende bestemmingen**

Toelichting: de planologische bestemming van een gebied kan worden nagekeken op basis van verschillende benaderingen. Voorbeelden van parameters zijn:

- gewestplan;
- ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- bijzondere plannen van aanleg;
-

- **Beleidsaspecten**

Toelichting: de geldende beleidslijnen van een gebied kunnen worden nagekeken op basis van verschillende benaderingen. Voorbeelden van parameters zijn:

- *gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;*
- *mobiliteitsplan;*
- *andere gemeentelijke beleidsplannen;*
- *....*

Recreatie

- **Recreatieve aspecten**

Toelichting: de recreatieve elementen in en rond een gebied kunnen worden nagekeken op basis van verschillende benaderingen. Voorbeelden van parameters kunnen zijn:

- *mini-campings;*
- *autokampeertreinen;*
- *logies toeristendatabank Vlaanderen (is echter nog niet geografisch ter beschikking, maar van zodra deze aangeboden wordt, lijkt dit een nuttige aanvulling);*
- *....*

Deze studie en deze publicatie kadert in het actieplan 'ondernemingsvriendelijke gemeente'. Hiermee wil de Vlaamse Regering de dynamiek bij gemeenten stimuleren om economie te laten uitgroeien tot een volwaardig beleidsdomein en lokale besturen ondersteunen in hun streven naar een ondernemingsvriendelijk beleid.

Het resultaat is (mee) mogelijk gemaakt dankzij de financiële steun van de Vlaamse Overheid, het Agentschap Innoveren en Ondernemen in het bijzonder.

Het onderzoek naar intergemeentelijke samenwerking op het vlak van bedrijventerreinen werd gevoerd door de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Interleuven en West-Vlaamse Intercommunale (WVI). Graag danken we ook alle overheden en organisaties die tijdens dit proces mee hebben gedacht en gezocht naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor een gemeentegrensoverschrijdende aanpak van de realisatie van (lokale) bedrijventerreinen. De deelnemende gemeenten zijn we erkentelijk voor hun actieve rol in de werkgroep.

Dit boek is een uitgave van Interleuven, 2016.

Projectteam

Grenzeloos Ondernemen Stimuleren

Bram Adams, Sabrina De Donder, Maarten Degent, Tessy Gorris, Stien Lesage, Sonja Paenhuys, An Pelsmaekers, Stijn Rybels, Bart Stroobants en Geert Vangodtsnoven.

Met steun van



Alle rechten voorbehouden

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder vermelding of voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de uitgever.

Disclaimer beeldmateriaal

Bij de samenstelling van dit werk is door Interleuven zo zorgvuldig mogelijk omgegaan met het beeld- en illustratiemateriaal van derden en de daarbij behorende rechten. Iedereen die niettemin meent rechten te kunnen ontlenen aan tekst en beeldmateriaal in dit boek kan daarvoor contact opnemen met Interleuven, sabrina.de.donder@interleuven.be.

Hoofdstuk 4

Sommige beelden in dit hoofdstuk zijn afkomstig uit het deelonderzoek van de West-Vlaamse Intercommunale (WVI) die zich hebben toegespitst op de financiële kant van intergemeentelijke bedrijventerreinen en een vereeningsmodel ontwikkelden.

Vormgeving

Artoos, Kampenhout

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

