

# Grenzeloos Ondernemen Stimuleren

Slotevent

22/09/2016

Ruimtebehoeftepeiler,  
een analyse uit Limburg

# START TO DEVELOP

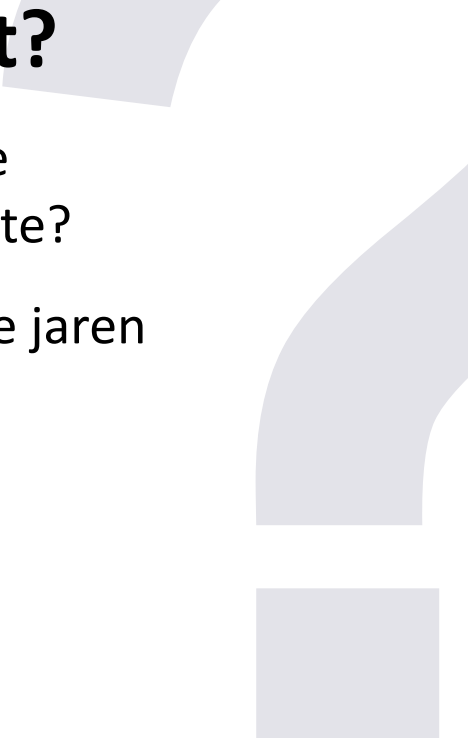
- Aanleiding
  - Call Agentschap Innoveren en Ondernemen
  - Binnen het kader van Ondernemingsvriendelijke gemeente => Focus bedrijfshuisvesting
  - Project: Ruimtebehoeftepeiler – Start to Develop

- Doel van het project
  - Gemeentes ondersteunen in het ontwikkelen van bedrijventerreinen
  - Output: regels, procedures, draagvlak, stakeholders, visie, infrastructuur, financieel
  - Vooral de kleinere gemeentes
  - Focus: behoeftedetectie bij zittende bedrijvigheid

# START TO DEVELOP

- Deelnemende gemeentes

Borgloon	Opglabbeek
Diepenbeek	Peer
Dilsen-Stokkem	Riemst
Hechtel-Eksel	Tessenderlo
Hoeselt	Tongeren
Maaseik	Wellen
Neerpelt	Zonhoven

- **Hoe concreet is uw inzicht?**
    - Weet u welke bedrijven in uw gemeente behoefte hebben aan extra bedrijfsruimte?
    - Weet u welke kavelgroottes de komende jaren gevraagd en aangeboden gaan worden?
    - Weet u welke bedrijven overwegen om uw gemeente te verlaten?
    - ▶ Heeft u inzicht in de belangrijkste vraag naar bedrijfsruimte?
  - **De lokale vraag!**
- 

- **De ruimtebehoeftepeiler geeft inzicht in:**
  - De lokale bedrijven met groeiverwachtingen.
  - De concrete, lokale ruimtevraag.
  - De verwachte vraag naar de verschillende kavelgroottes.
  - Het toekomstig aanbod van de verschillende kavelgroottes.
  - De bedrijven die overwegen de gemeente te verlaten.
  - De gewenste typen bedrijfsruimte.
  - De typologie van de bedrijven met groeiverwachtingen.
  - De favoriete vestigingsplekken in uw gemeente.
  - Speciale wensen van ondernemers.

- **Praktisch vertrekpunt bij:**
  - De concrete ruimtevraag en aanbod voor planning van nieuwe bedrijventerreinen en werklocaties.
  - De concrete ruimtevraag en -aanbod voor herstructurering.
  - Een actuele basis voor actualisatie van bestemmingsplannen.
  - De concrete lokale ruimtevraag en aanbod voor regionale afstemming.
  - Speerpunten voor economisch beleid en verbetering van de dienstverlening.



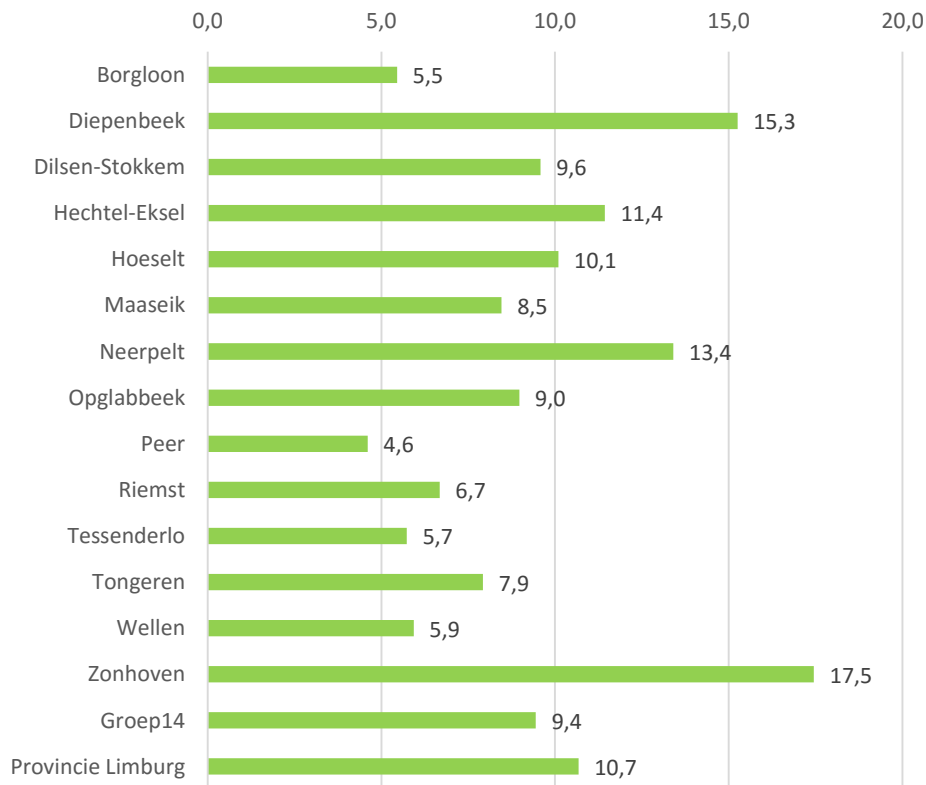
- Fase 1: Enquête bij de bedrijven
  - 15/01/2015 – 28/02/2015
  - 434 volledig ingevulde enquêtes → respons: 30%
- Fase 2: Interviews bij de gemeenten
  - 09/06/2015 – 18/08/2015
  - Doel: detectie van sterktes, aandachtspunten, kansen, ambities en speerpunten
- Fase 3: Visievorming



## **Fase 1: Bevraging bedrijven**

# Algemene context

## Evolutie tewerkstelling 08-13



- **Tewerkstelling:**
  - Traditionele sectoren hebben het moeilijk:
    - Industrie
    - Winning van delfstoffen
    - Distributie van water, afval en afvalwaterbeheer
    - Vervoer en opslag
  - Uitzondering is de bouwnijverheid die nog groeit.
  - Sterke groei in de zakelijke dienstverlening en non-profit

# Limburg als KMO-provincie

% bedrijven	<5 werknemers	<50 werknemers
Riemst	75%	98%
Neerpelt	69%	96%
Hoeselt	65%	91%
Borgloon	60%	94%
Peer	51%	90%
Maaseik	46%	97%
Wellen	44%	89%
Tongeren	42%	84%
Hechtel- Eksel	37%	95%
Tessenderlo	34%	73%
Zonhoven	34%	92%
Dilsen- Stokkem	18%	76%
Opglabbeek	17%	85%
Diepenbeek		
Groep 14	46%	89%

- Focus op lokale bedrijvigheid
- Sterke verankering binnen gemeente
  - Gemiddeld ligt 63% van de bedrijven al langer dan 10 jaar op de huidige locatie.
  - 80,8% zelfstandige onderneming

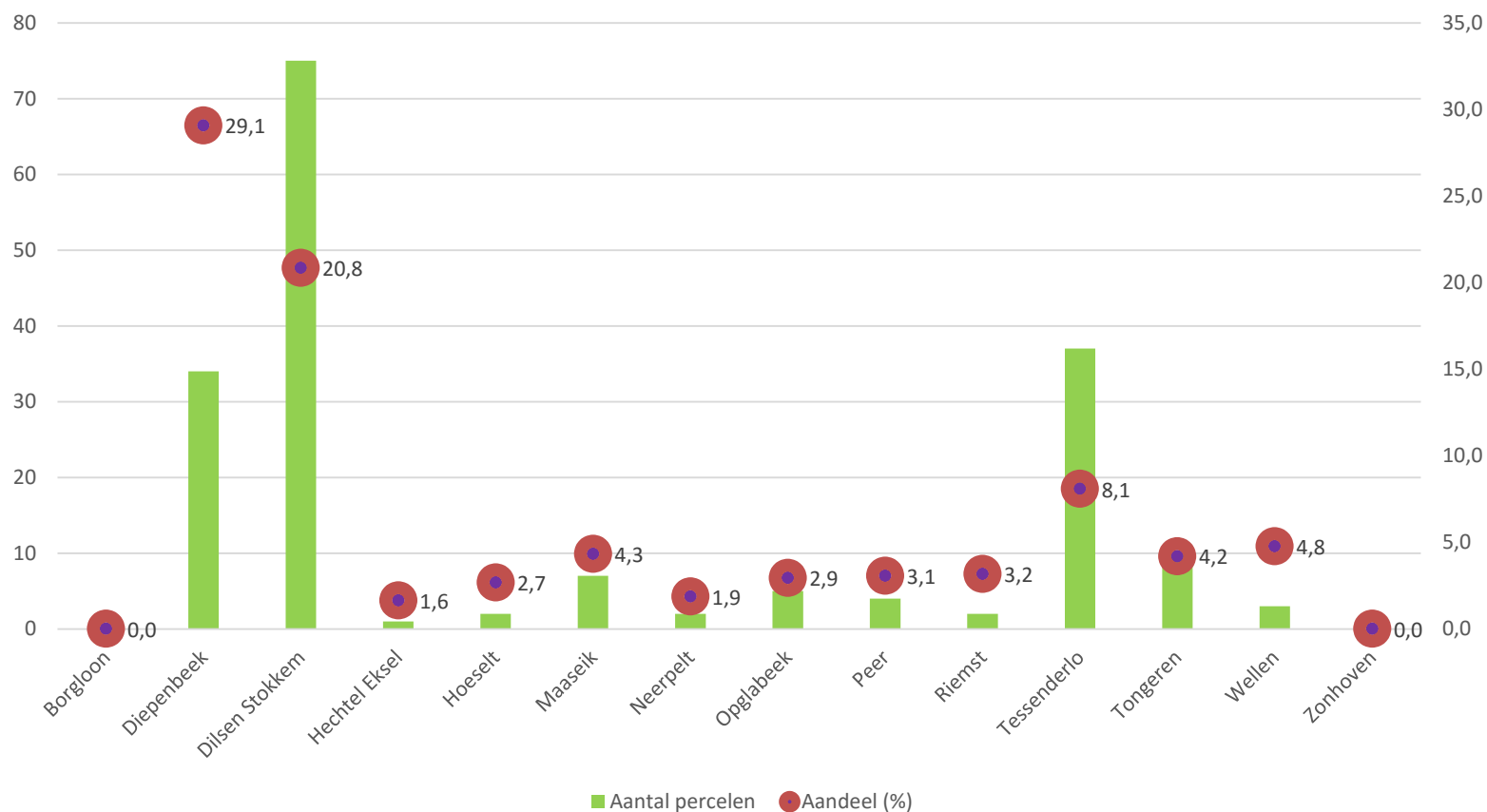
# Aanbod percelen

Perceels-klasse	0 - 999	1000-2999	3000-4999	5000 & meer	Totaal
Borgloon	0	0	0	0	0
Diepenbeek	1	22	9	2	34
Dilsen-Stokkem	39	15	3	18	75
Hechtel- Eksel	0	1	0	0	1
Hoeselt	1	0	1	0	2
Maaseik	0	3	1	3	7
Neerpelt	0	0	0	2	2
Opglabbeek	0	0	0	5	5
Peer	0	1	1	2	4
Riemst	0	1	0	1	2
Tessenderlo	0	3	3	31	37
Tongeren	0	2	0	8	10
Wellen	0	2	1	0	3
Zonhoven	0	0	0	0	0
<b>Groep 14</b>	<b>41</b>	<b>50</b>	<b>19</b>	<b>72</b>	<b>182</b>
<b>Limburg</b>	<b>58</b>	<b>113</b>	<b>75</b>	<b>248</b>	<b>494</b>

- Op basis van data MagdaGeo
- Voor een aantal gemeenten komt het theoretische aanbod niet overeen met het reële aanbod.
- Belang interactie gemeente – AO in functie van ruimtelijke data.
- Implementatie van GIS binnen de gemeentediensten is nog beperkt op aantal koplopers na (Tongeren, Peer, Hoeselt, Hechtel-Eksel)

# Aanbod percelen

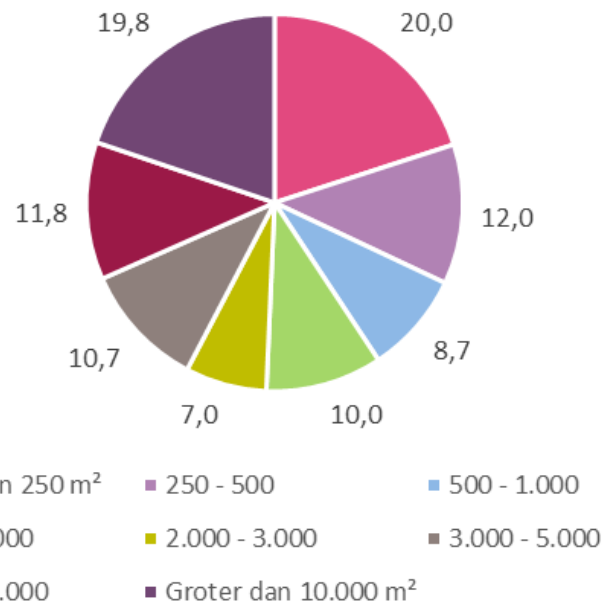
- Huidig aanbod: aantal & aandeel van totaal



# Huidig ruimtegebruik

- Grootte perceel

- 57,7% 'lokaal' (<3.000 m<sup>2</sup>)
- 10,7% 'lokaal/regionaal' (3.000 m<sup>2</sup> - 5.000 m<sup>2</sup>)
- 31,6% 'regionaal' (>5.000 m<sup>2</sup>)



- Spanningsveld aanbod bedrijfspercelen versus werkelijk gebruik.

- Regionale bedrijventerreinen vs. lokale bedrijventerreinen

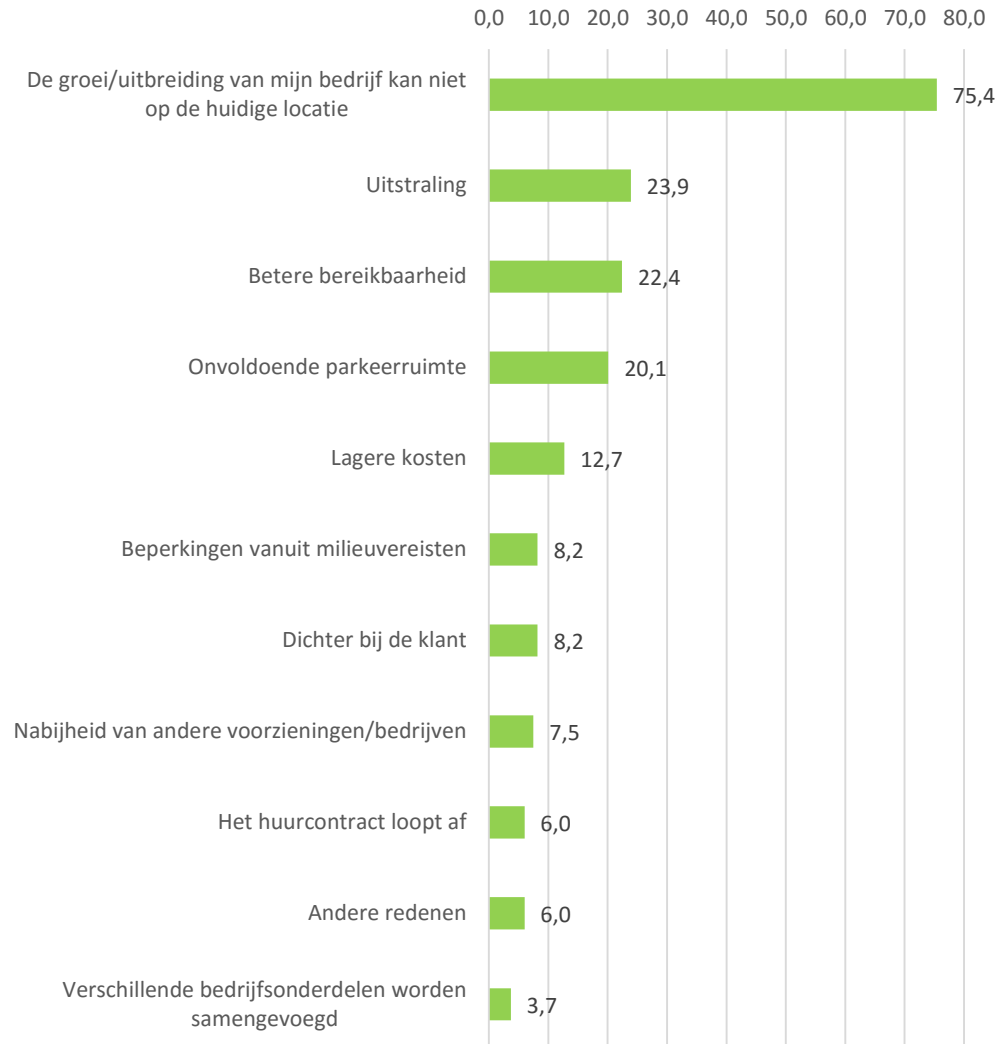
# Huidig ruimtegebruik

- Eigendom perceel en gebouw
  - 67,4% eigenaar
  - 24,6% huurt
  - 8% andere (erfpacht, vruchtgebruik, leasing, ...)
  - Op bedrijventerrein is 74% eigenaar
- Logistieke markt is al lang een huurmarkt.
- Ook in functie van KMO is er een kentering.
  - Flexibele huur/koop wordt populairder
  - Belang om verschillende vastgoedtypologieën aan te bieden.

<b>% bedrijven</b>	<b>% eigenaar</b>
<b>Opglabbeek</b>	<b>82%</b>
<b>Dilsen- Stokkem</b>	<b>80%</b>
<b>Borgloon</b>	<b>76%</b>
<b>Maaseik</b>	<b>73%</b>
<b>Riemst</b>	<b>72%</b>
<b>Hechtel- Eksel</b>	<b>72%</b>
<b>Zonhoven</b>	<b>68%</b>
<b>Groep 14</b>	<b>67%</b>
<b>Peer</b>	<b>63%</b>
<b>Wellen</b>	<b>62%</b>
<b>Tongeren</b>	<b>61%</b>
<b>Tessenderlo</b>	<b>57%</b>
<b>Neerpelt</b>	<b>56%</b>
<b>Hoeselt</b>	<b>48%</b>
<b>Diepenbeek</b>	

# Toekomstig ruimtegebruik

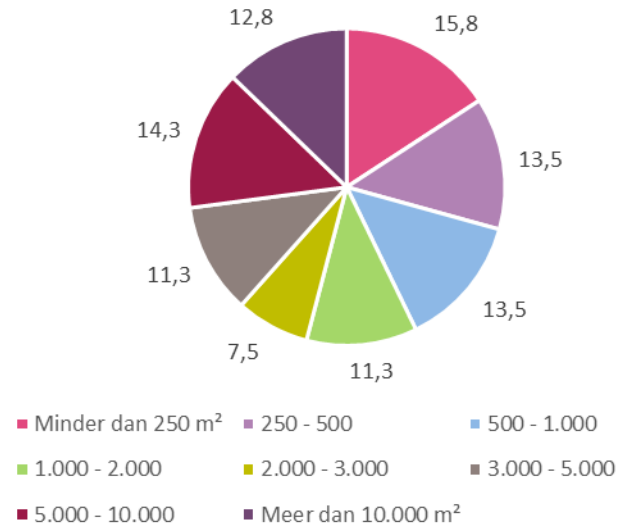
- Redenen herlocatie?
  - **GROEI:** Voorzien van voldoende en gepast aanbod.
  - **UITSTRALING:** belang van herontwikkeling verouderde bedrijventerreinen om leegstand tegen te gaan. Hefboomeffect.
  - **BEREIKBAARHEID** en mobiliteit: belang van cruciale ontsluitingswegen (missing links, omleidingswegen, aansluitingen hoger wegennet)





# Toekomstig ruimtegebruik

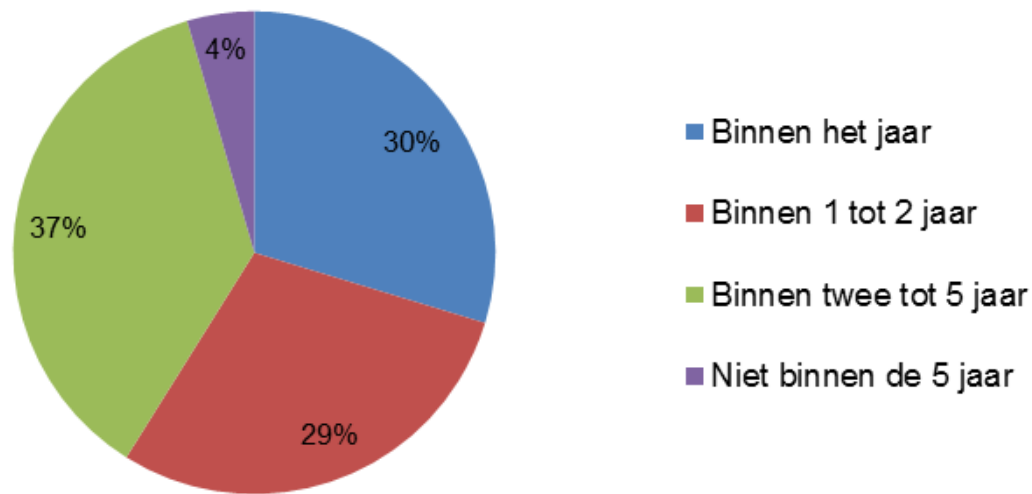
- Totale ruimtebehoefte (huidige + extra of – overbodig)
  - 61,6% ‘lokaal’ (<3.000 m<sup>2</sup>)
  - 11,3% ‘lokaal/regionaal’ (3.000 m<sup>2</sup> - 5.000 m<sup>2</sup>)
  - 27,1% ‘regionaal’ (>5.000 m<sup>2</sup>)



- 46% denkt te groeien in omvang

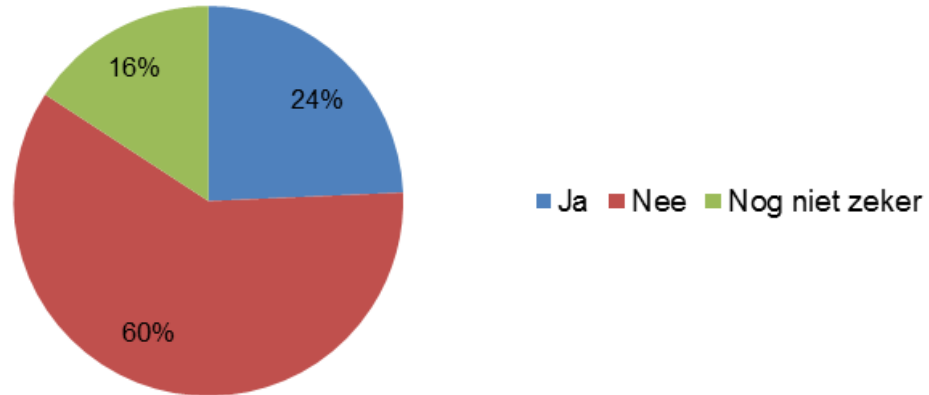
# Toekomstig ruimtegebruik

**Figuur 3: Binnen welke termijn**



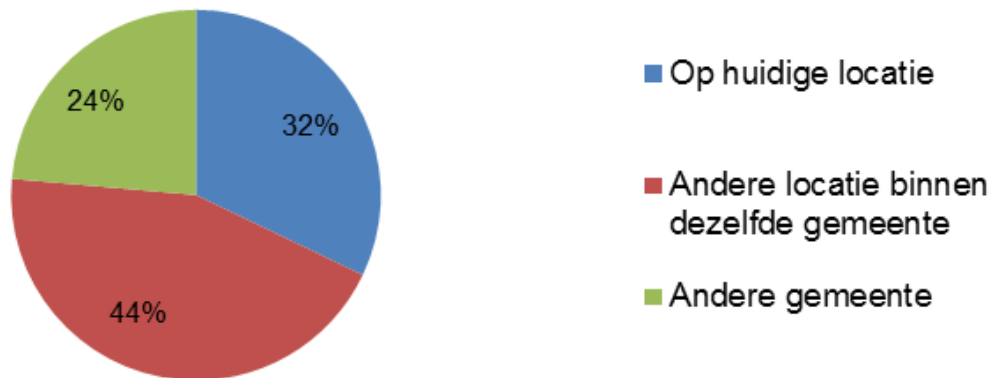
# Toekomstig ruimtegebruik

**Figuur 4: Kan uitbreiding op huidige locatie**



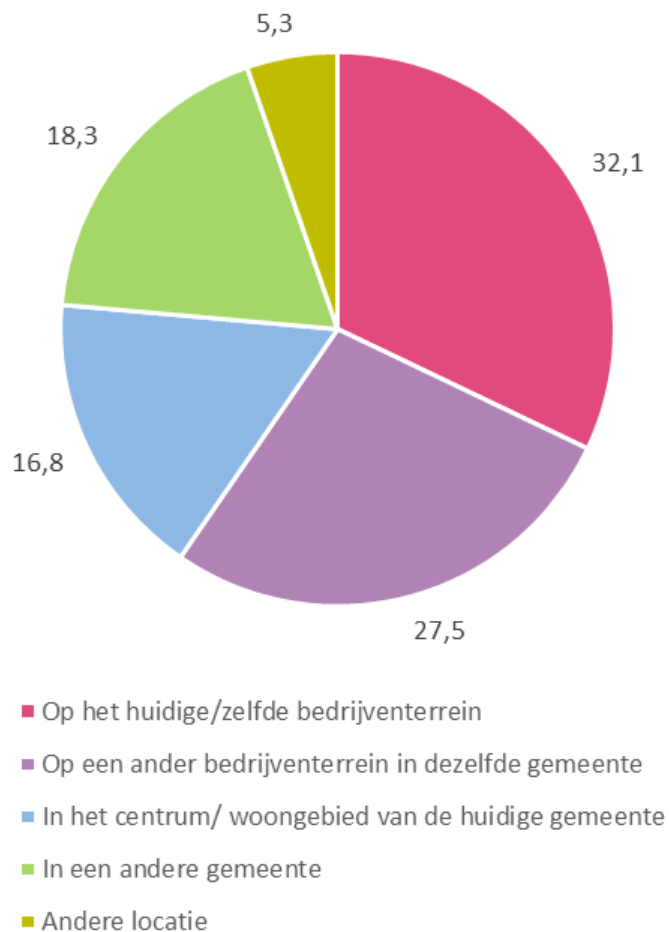
# Toekomstig ruimtegebruik

**Figuur 5: Voorkeurslocatie bij uitbreiding**



# Toekomstig ruimtegebruik

- Soort locatie?



- Zittende bedrijven wensen hun groei hoofdzakelijk binnen de gemeente vorm te geven → 76,4%
- Bedrijfsmobiliteit van zittende bedrijven is dus zeer beperkt.
- Belangrijk om dus voldoende aanbod voor groei te voorzien binnen de gemeente of in de dichte nabijheid (cf. Focus Noord)

# Relatie met de gemeente

(Vanaf hier terug alle bedrijven)

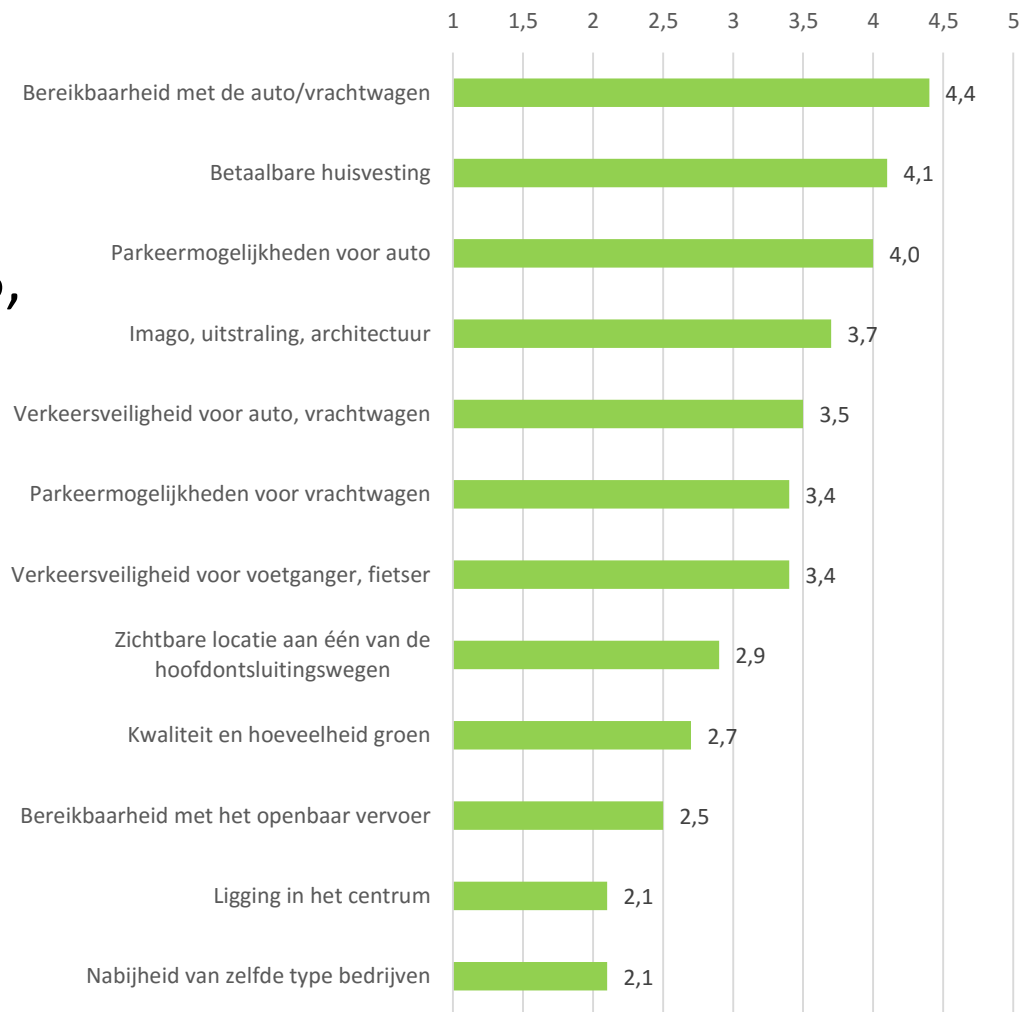
- Welke binding met de gemeente?
  - 63,2% plaats van oprichting
  - 37,1% woonplaats directeur
  - 30,1% woonplaats veel werknemers
  - 15,6% sociaal-maatschappelijke binding (sponsor verenigingen, afzet lokale detailhandel)
  - 11,4% aanwezigheid van andere bedrijvigheid/voorzieningen
  - 0,7% “perfecte locatie”
  - 1,2% ander binding
  - 19,6% geen specifieke binding met de huidige locatie/gemeente => grootste “risico” dat ze verhuizen

# Typologie

- 30,5% nieuwbouwlocatie
- 6,1% overname bestaand OG
- 51,5% overweegt beide
- .....

# Toekomstig ruimtegebruik

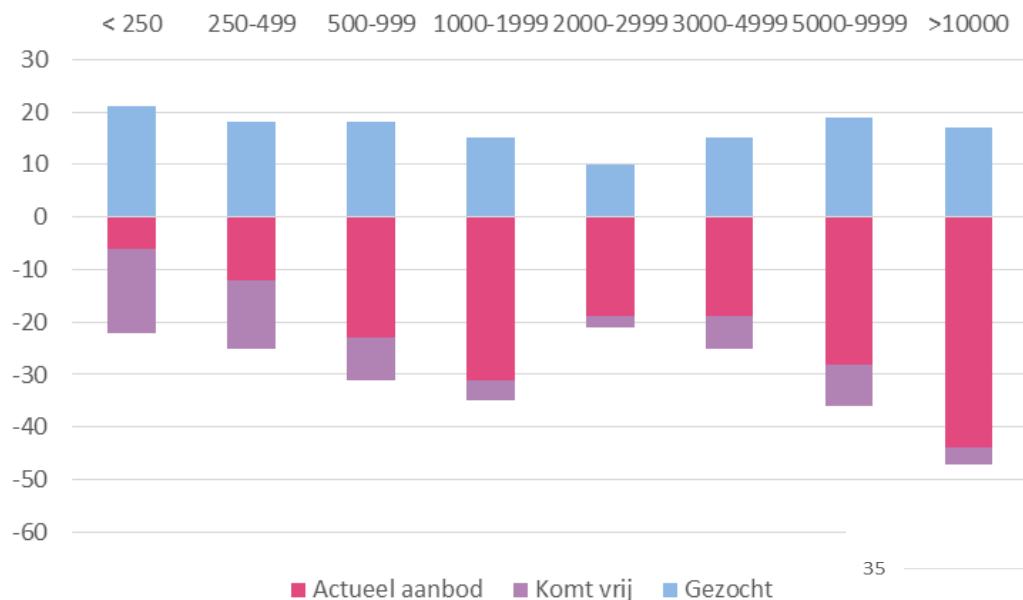
- Vestigings-eisen?  
 (gemiddelde score op 5, van helemaal niet van belang tot zeker van belang)





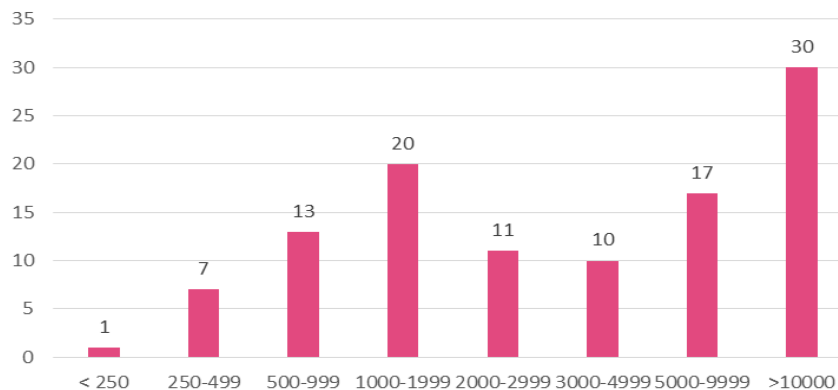
# Match/mismatch?

- in aantal percelen voor de 'Groep 14'



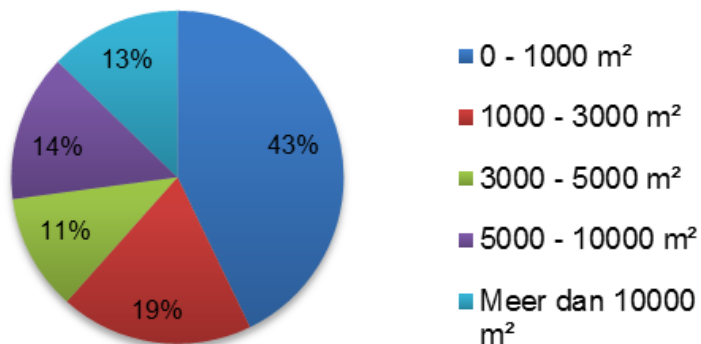
- Op het eerste zicht lijkt er dus voornamelijk druk voor de kleinste percelen.
- Voor alle perceelsklassen is wel aanbod aanwezig binnen groep 14.
- Fric tie zit voornamelijk wanneer we per gemeente gaan kijken.
- Cf. bedrijfsmobiliteit

Saldo ruimtebehoefte

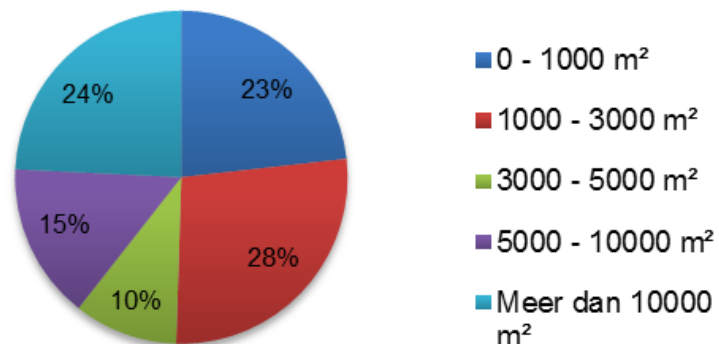


# Match/mismatch?

**Figuur 1: grootte gezochte percelen**

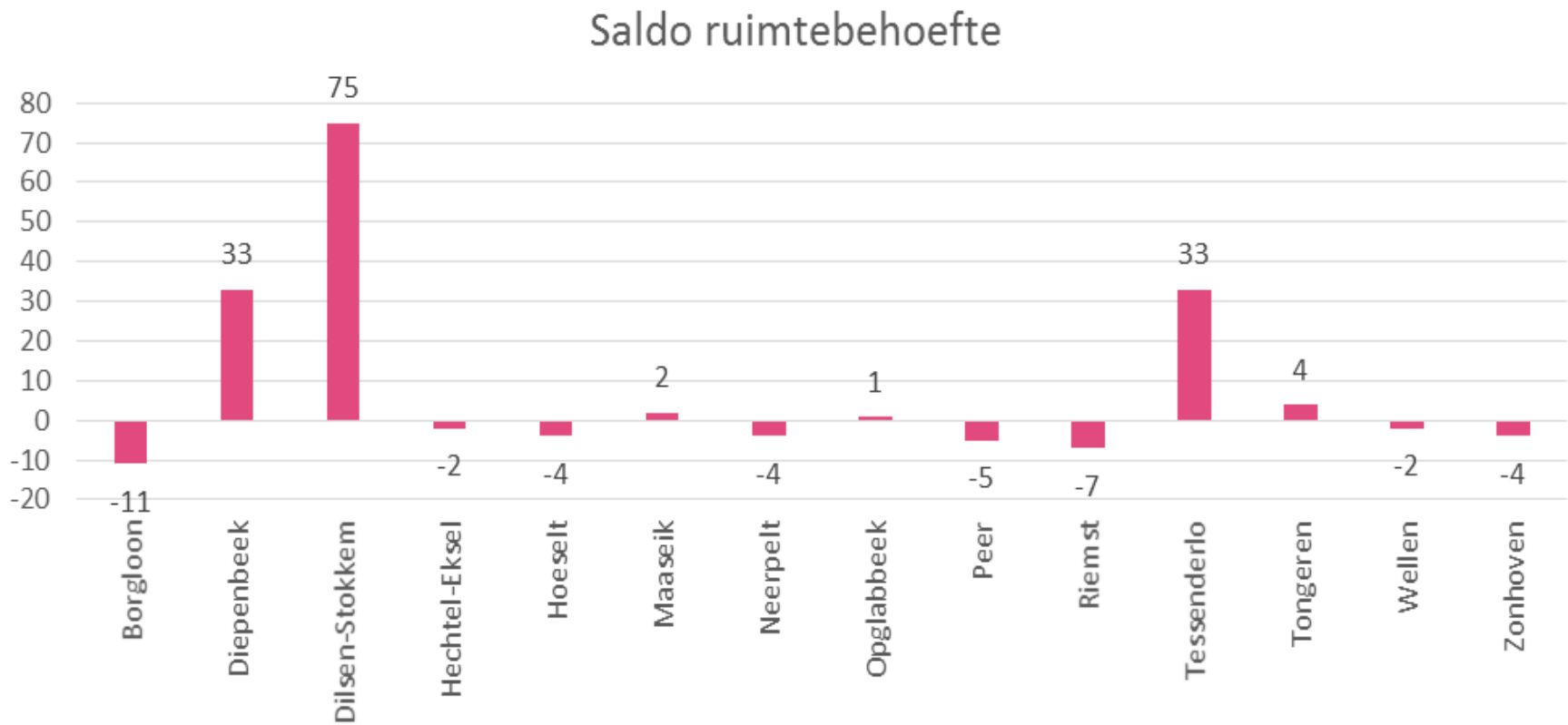


**Figuur 2: grootte aanbod percelen**



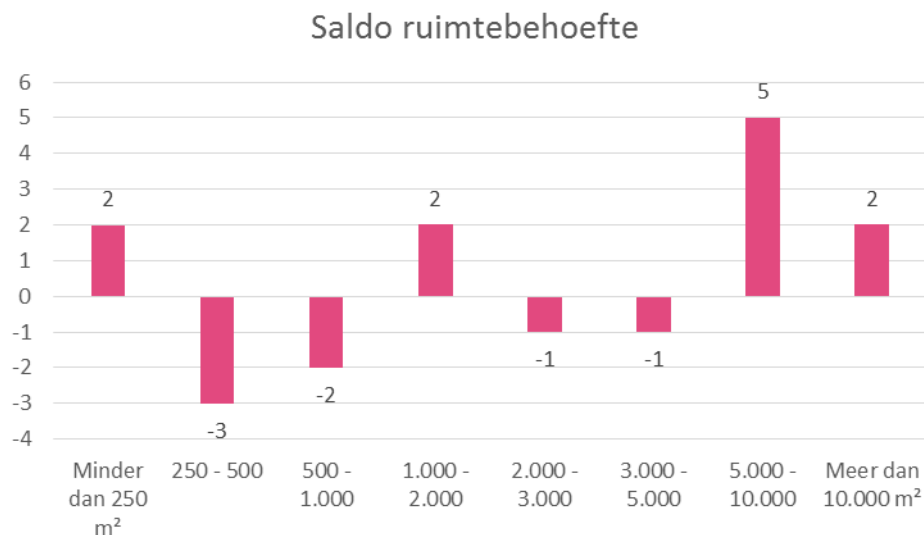
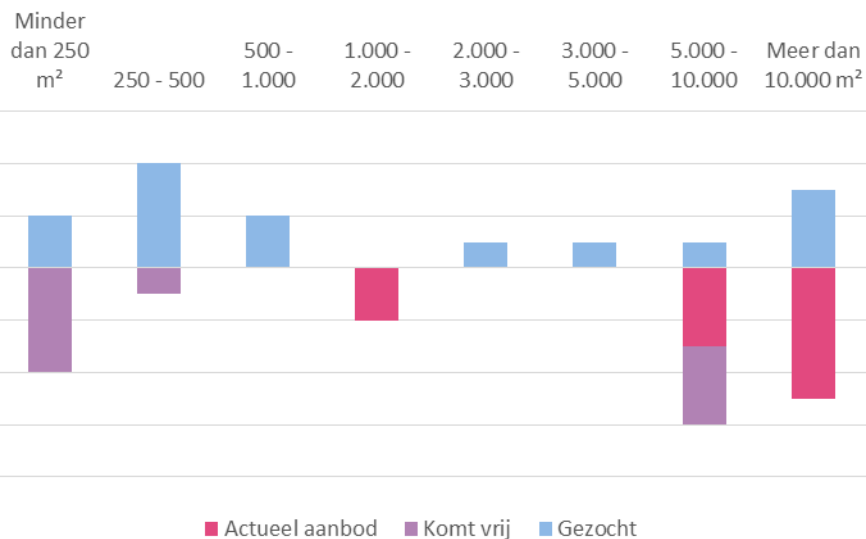
# Match/mismatch?

- Saldo in aantal percelen voor de 14 gemeenten



# Match/mismatch?

- **Conclusie:**
  - Aantal gemeenten met tekorten, aantal met overschotten
  - MAAR ook belangrijk om te kijken op niveau van de perceelsklassen, want ook daar kan een (mis)match zijn.
  - Voorbeeld: Tongeren: saldo = 4 percelen over, maar...



## **Fase 2: Bevraging gemeenten**

# Bevindingen

## ruimtebehoeftepeiler

- Alle gemeenten vinden dit een relevante, noodzakelijke studie.
- Geeft bottom-up belangrijke nieuwe inzichten in de samenstelling v/h economisch weefsel.
- Bevestigt cijfermatig wat we in de praktijk al aanvoelen.
- Belangrijk instrument in het verdedigen van beleidskeuzes of overleg met hogere overheden.
- Bij meerderheid van de gemeenten worden dergelijke data niet zelf bijgehouden (bedrijvenlijsten, GIS → eerder pragmatisch, beperkt of in opstart)
- Gebrek aan kennis, personeel en middelen om dit zelf te doen → ondersteuning en begeleiding wenselijk.

# Meer aandacht voor hinderlijke bedrijven

Meest voorkomende oorzaken:

- 1) Zonevreemde activiteiten
- 2) Parkeerverlast
- 3) Verkeersgeneratie
- 4) Gebrekkige beeldkwaliteit
- 5) Geluids- en geuroverlast

Specifieke beleidsaandacht dient te gaan naar:

- Problematische ruimtevragers (delfstoffen, grondverwerkers, afvalverwerkingsbedrijven, landbouw) → Planologie is vaak niet eenduidig waar wel en niet.
- NIMBY-syndroom (procedure mogelijkheden zijn oneindig)
- Regularisatie versus herlocatie (sommige gemeenten al intensief traject afgelegd andere nog volop bezig)

# Mobiliteit als belangrijke uitdaging.

- Heel wat gemeenten kampen met mobiliteitsproblemen:
  - Bedrijfsspecifieke mobiliteitsproblemen
  - Gebrekkige ontsluiting van bedrijventerreinen
  - Congestie
  - GPS-problemen en gebrekkige signalisatie
- Terughoudende positie AWV of lange doorlooptijd (vergunningen) in veel dossiers.
- Strategische dossiers voor Limburg:
  - Noord-Zuid verbinding
  - Spartacus
  - Herinrichting E313

Gemeente	mobiliteitsdossiers
Borgloon	- Verkeersafwikkeling veiling N79
	- Heraanleg afrittencomplex - Ontsluiting Industrielaan en Demerstraat (spoorovergangen) - Streefbeeldstudie N76
Diepenbeek	- Masterplan Campus UHasselt
Dilsen- Stokkem	- Nieuwe ontsluitingsweg Rotem
Hechtel- Eksel	- Herinrichting Peerderbaan
	- Uitvoering herinrichting N730 (AWV) - Aanvraag rechtstreekse afrit ter ontlasting kruispunt N730
Hoeselt	- Problematische ontsluiting Diestersteenweg, Gremelsloweg en Weertersteenweg
Maaseik	- Noordelijke omleidingsweg
Neerpelt	- Herinrichting N76
Opglabbeek	- Herinrichting N748 Kiezel Kleine Brogel thv Bokt
Peer	
Riemst	
	- Herinrichting N73 + parallelbaan
Tessenderlo	- Structurele ingreep E313
	- Noord-oostelijke omleidingsweg - Zuid-oostelijke omleidingsweg - Op- en afrittencomplex incl carpoolparking en beveiligde vrachtwagenparking
Tongeren	
Wellen	- Verbetering ontsluiting BT Herten
Zonhoven	



# Traditionele visie op inrichting en beheer

- De meerderheid van de gemeenten spendeert hier wel aandacht aan maar zeer diverse invulling.
- Kleine gemeenten hebben nood aan coaching.
  - Welke voorwaarden nemen we mee en welke niet?
  - Decreet en subsidiebesluit AO wel gekend maar vaak onvoldoende kennis van de details.
  - Mogelijkheden subsidies provincie → coaching
  - Vrij traditionele visie op inrichting en beheer. Meer aandacht voor aspecten als:
    - Clusteren groen en parkings
    - Gemeenschappelijke faciliteiten
    - Parkmanagement
    - Onderhoud groen
    - Etc.

# Ruimtelijke kenmerken als basis voor bijkomend aanbod

- Spanningsveld tussen planologisch toegestane uitbreiding en werkelijke vraag → te weinig aandacht voor ruimtelijke kenmerken.
- Zoekzones RuBeLim → noodzaak RuBeLim lokaal → subsidie
- Procedures voor uitbreiding duren heel lang.
- RUP zonevrije bedrijven → sommige gemeenten staan al ver andere hebben nog een weg af te leggen.
- Zuinig ruimtegebruik versus uitbreiding?

Zuinig ruimtegebruik	% minder dan 50%	% meer dan 75%
Wellen	25%	44%
Zonhoven	27%	41%
Opglabbeek	28%	26%
Dilsen-Stokkem	33%	53%
Tongeren	37%	26%
Peer	39%	35%
<b>Groep 14</b>	<b>42%</b>	<b>27%</b>
Borgloon	44%	24%
Hechtel- Eksel	44%	11%
Neerpelt	44%	36%
Maaseik	47%	32%
Tessenderlo	49%	14%
Hoeselt	57%	22%
Riemst	62%	11%
Diepenbeek		

# Beleid aantrekken en versterken bedrijven

- Geen prioriteit bij kleinere gemeenten
- Focus op herlocatie en behoud
- In beperkte mate specifieke acquisitie (Tessenderlo, Dilsen-Stokkem, Maaseik, Tongeren)
- Communicatie fiscale gunstmaatregelen ontoereikend
- Verlaging OV als veel gebruikte maatregel, sommige gemeenten geen of afschaffing bedrijfsbelasting.
- Gebrek aan personeel en kennis voor voeren van specifiek acquisitiebeleid. Geen SPOC, verouderde voorwaarden
- Slechts beperkt aantal gemeenten die actief inzet op E-diensten.
- Beperkt geloof in ondersteuning vanuit POM, Locate in Limburg, LRM, etc. → focus op as Genk-Hasselt.
- Slechts enkele gemeenten hebben ervaring met vastgoedinvesteerders (regierol is belangrijk)

# Beleid aantrekken en versterken bedrijven

- Fiscale gunstmaatregelen
- Gunstmaatregelen ontworpen zone Limburg, gebrekkige kennis en info-doorstroming
- Actieve sensibilisering is noodzakelijk

# Visie op samenwerking

- Intergemeentelijk:
  - Amper, enkel Focus Noord
  - Noden zijn niet altijd hetzelfde op zelfde moment. Win-win is er niet altijd.
  - Zeer beperkte leereffecten. Kennisuitwisseling nihil (potentieel) → matchmaking (vb. E-diensten, GIS)
- Tussen bedrijven:
  - Ondernemingsclubs (VOKA en VKW)
  - Adviesraad economie: beperkte meerwaarde
  - Gemeente wil optreden als facilitator en actieve partner maar niet meteen als mede-financierder

# Conclusies

- Voor iedere gemeente een SWOT-analyse, een duidelijk profiel, actieplan K, ML en LT

## Conclusies

- Op provinciaal niveau 6,5% % van aanbod is beschikbaar (gezonde verhouding is 5%)
- Op gemeentelijk niveau: mismatch
- 46% heeft extra ruimte nodig, 96% daarvan op korte termijn.....
- 60% kan groei niet faciliteren op eigen perceel.....
- Bedrijven zijn minder 'flexibel' (75% binnen dezelfde gemeente)
- Aanbodbeleid afstemmen op reële vraag (zittende bedrijven en niet altijd wachten op een godsgeschenk...)

## Conclusies

- Flexibilisering in functie van groei en veranderende bedrijfstvormen en vragen
- Flexibilisering wetgevend kader
- Verdere begeleiding en ondersteuning voor kleinere gemeenten
- Werk maken van randvoorwaarden (mobiliteit, infra..)
- Zakelijke dienstverlening en vrije beroepen (stijging 26%), niet toegelaten op IT, elders vaak overlast. Revaluatie positie!
- Gemeenten lopen vast in procedures en regels en verzwakken positie tov Nederlands-Limburg



# Bedankt voor uw aandacht!

Jan Boots  
Zaakvoerder CityD NV  
[jan.boots@cityd.be](mailto:jan.boots@cityd.be)

Bart De Smedt  
Head of Innovation  
[Bart.de.smedt@quares.be](mailto:Bart.de.smedt@quares.be)