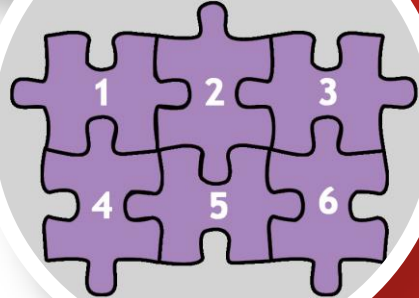


### STAPPENPLAN



## GRENZELOOS ONDERNEMEN STIMULEREN

# Handleiding intergemeentelijke ontwikkeling bedrijventerreinen

De Malt, 22 september 2016

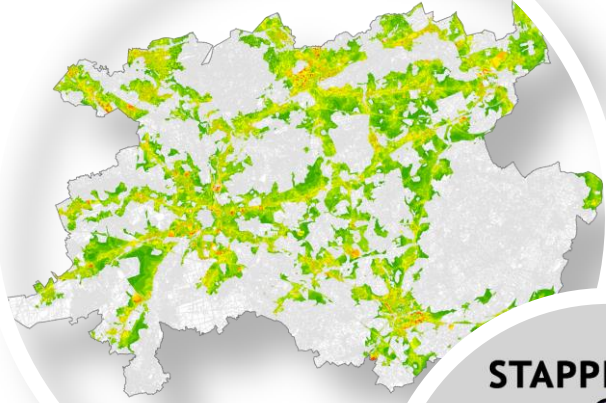
AGENTSCHAP  
INNOVEREN &  
ONDERNEMEN



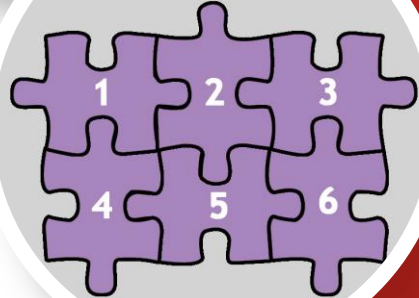
**Vlaanderen**  
is ondernemen



**INTERLEUVEN**  
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND



### STAPPENPLAN



## GRENZELOOS ONDERNEMEN STIMULEREN

# Locatieonderzoek: ruimtelijk datamodel als hulpmiddel

Bram Adams, Interleuven

AGENTSCHAP  
INNOVEREN &  
ONDERNEMEN



Vlaanderen  
is ondernemen

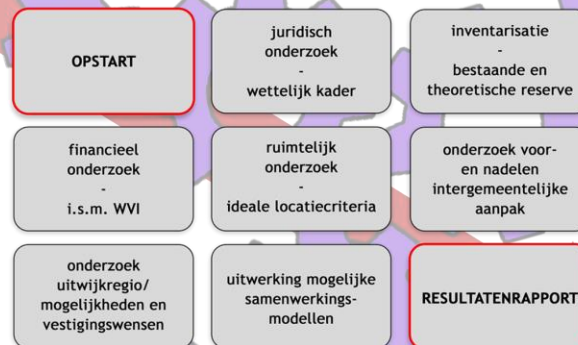


INTERLEUVEN  
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

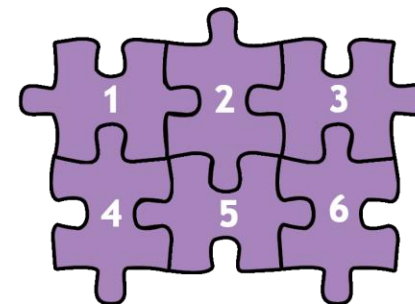
# Stappenplan

## VAN ONDERZOEKONDERDELEN NAAR STAPPENPLAN

### ONDERZOEKONDERDELEN

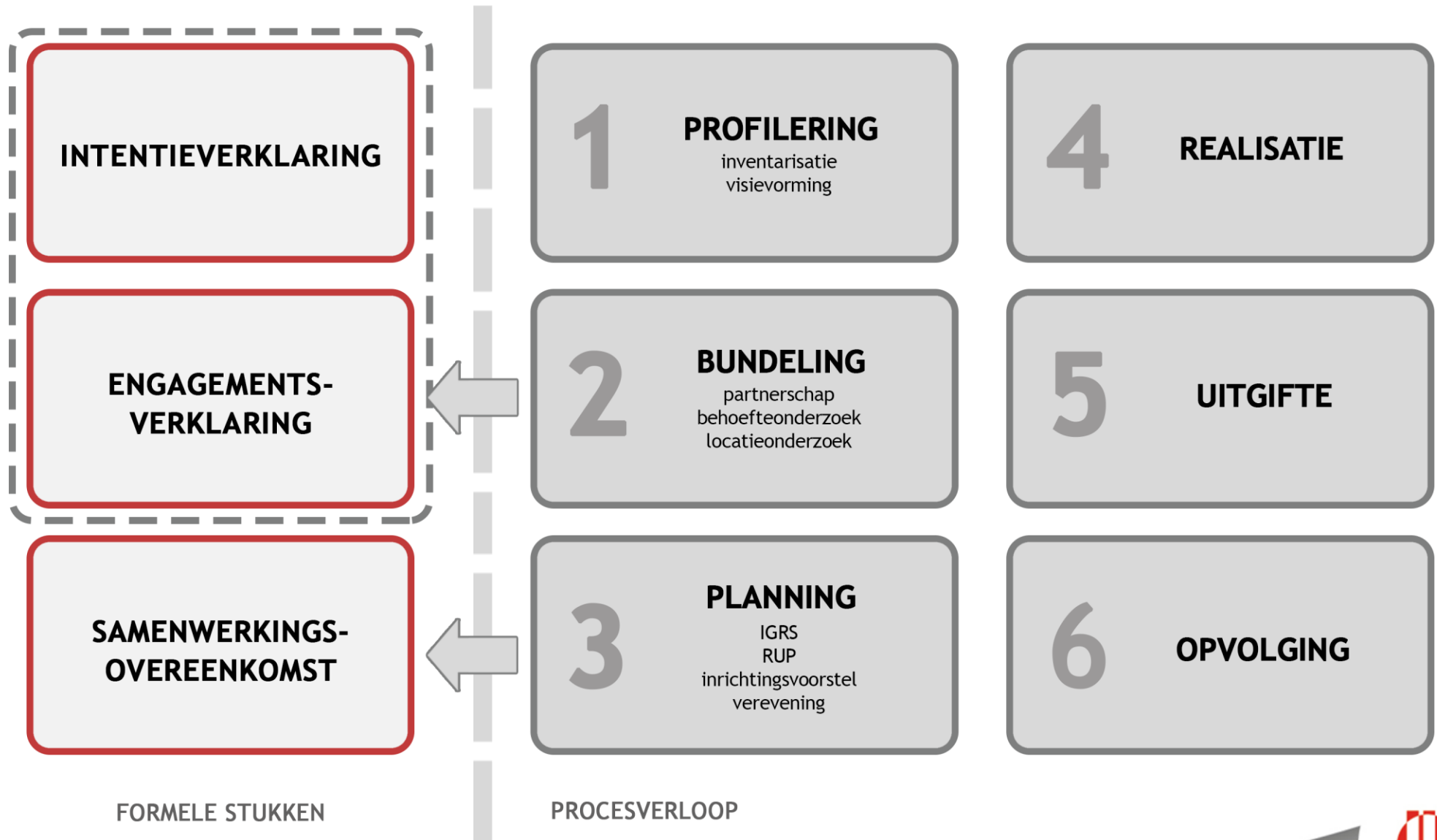


### STAPPENPLAN



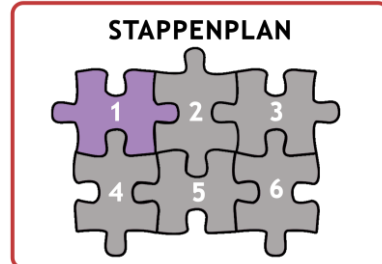
# Stappenplan

## EEN AANZET ...

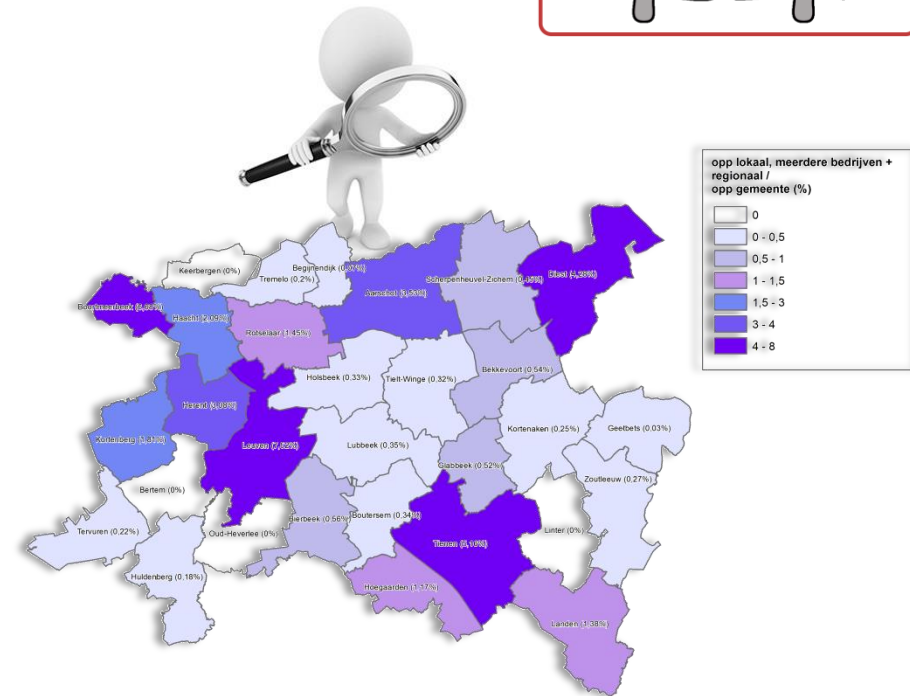


# Profilering

## INVENTARISATIE EN VISIE



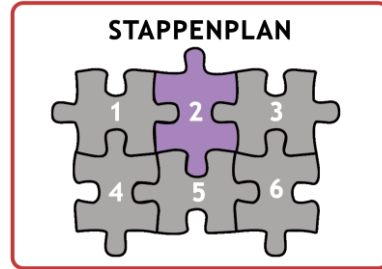
- inventarisatie – economisch profiel
  - wat voor gemeente ben ik?
  - wat is mijn plaats in de regio?



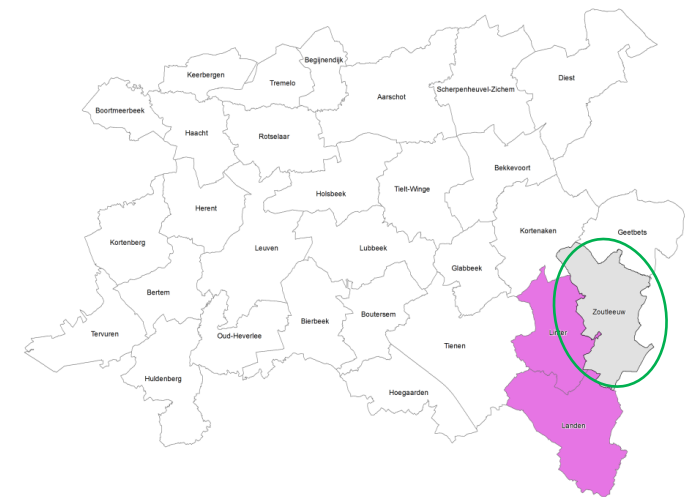
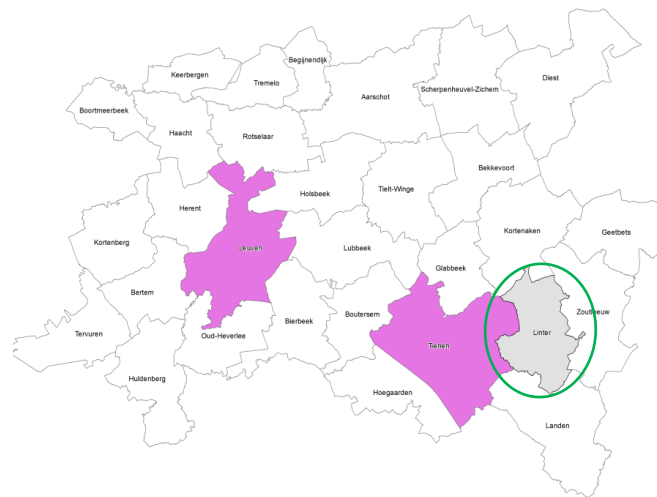
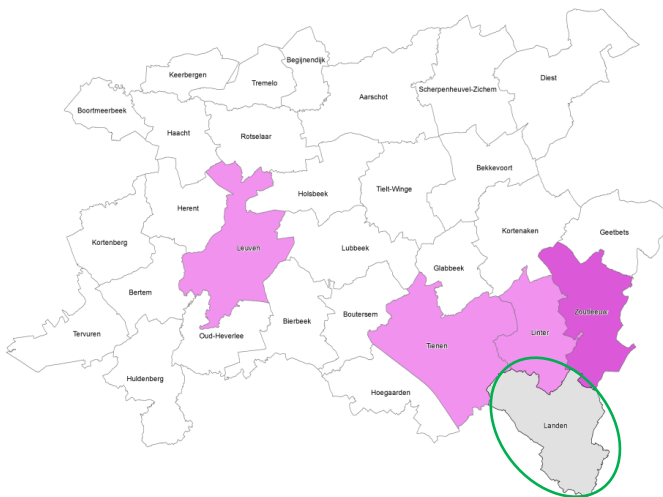
- ruimtelijk-economische visie
  - elke gemeente heeft zijn eigen invalshoek om aan ruimtelijke economie te werken
  - intergemeentelijke aanpak moet nog verder doorgang vinden in de vertaling van het beleid

# Bundeling

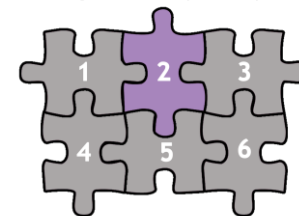
## VOORSTUDIE – PARTNERSCHAP



- gelijkaardig profiel
- stimulansen voor een intergemeentelijke aanpak
  - vb. intergemeentelijk containerpark
- uitwijkregio van ondernemers



→ **Intentieverklaring** ←



## 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)

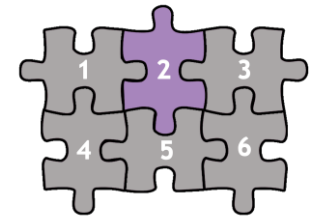
---

# Bundeling

## VOORSTUDIE

- partnerschap
- behoefteonderzoek
- locatieonderzoek

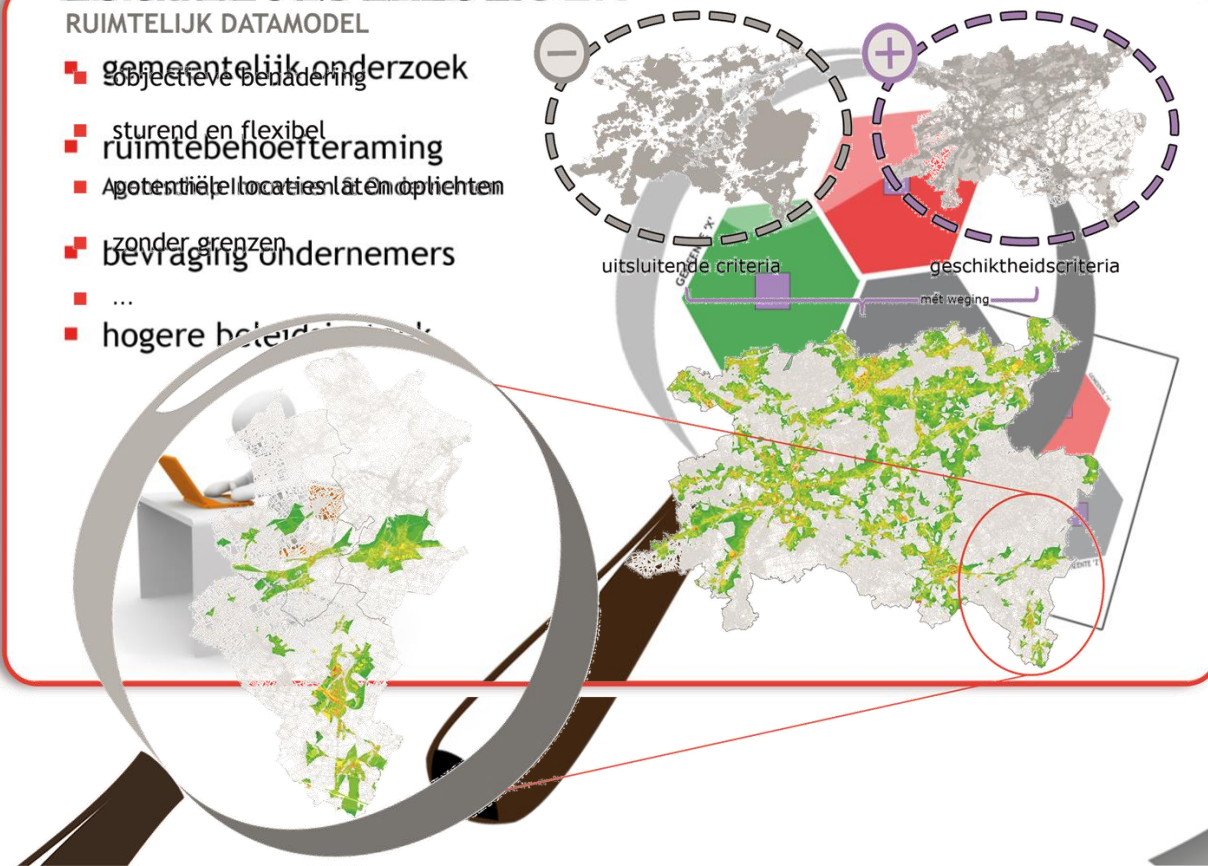
### STAPPENPLAN



### LOCATIEONDERZOEK

#### RUIMTELIJK DATAMODEL

- gemeentelijk onderzoek  
subjechtieve beërdading
- sturend en flexibel
- ruimtebehoefteraming
- Agotentiële locaties laten optichten
- zonder grenzen
- bevraging ondernemers
- ...
- hogere bereidingskosten





# Bundeling

## VOORSTUDIE

- partnerschap
- behoefteonderzoek
- locatieonderzoek
- haalbaarheid

- haalbaarheid ontwikkeling = ?
- financiële implicatie ?

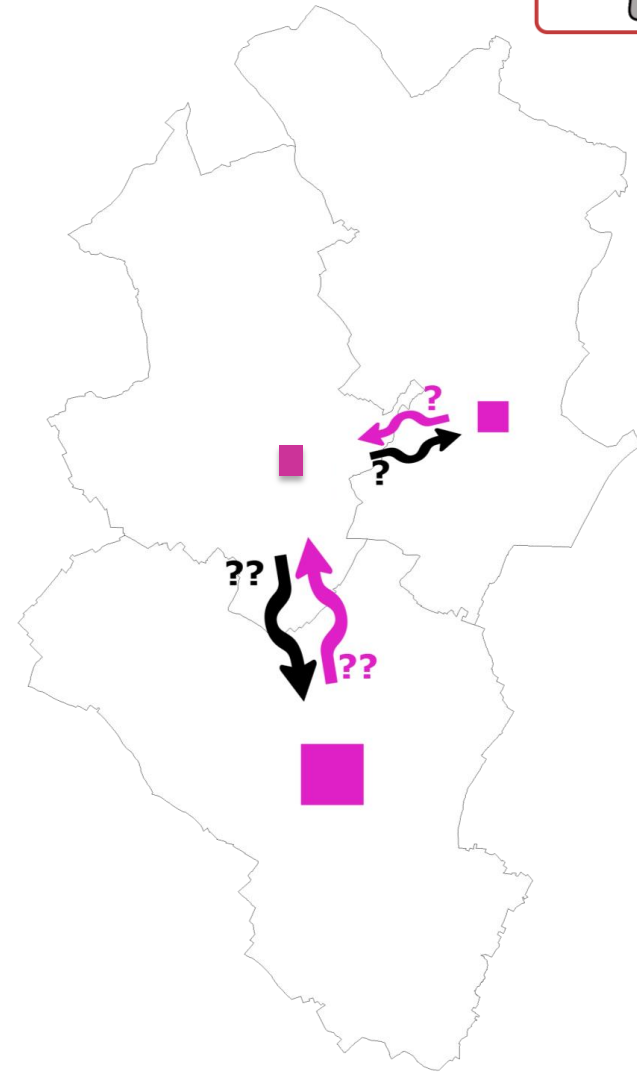
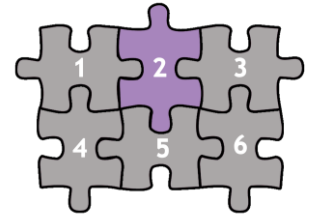
Eigen onderzoekje:

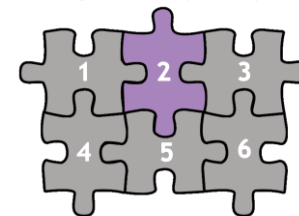
- transparantie in kosten / baten
- 'mythe' over opbrengst doorbreken?
- financieel : totale projectbenadering

→ vereveningsmodel (WVI)

→ **Engagementsverklaring** ←

### STAPPENPLAN





## ENGAGEMENTSVERKLARING

### Onderdelen:

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



consensus over het gebruik van het ruimtelijk datamodel

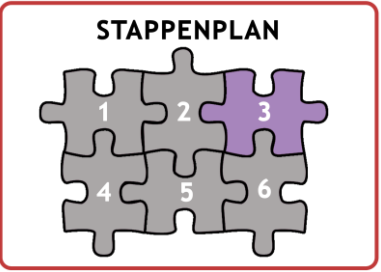


bevestiging van het geloof in het vereveningsmodel en de toepassing ervan

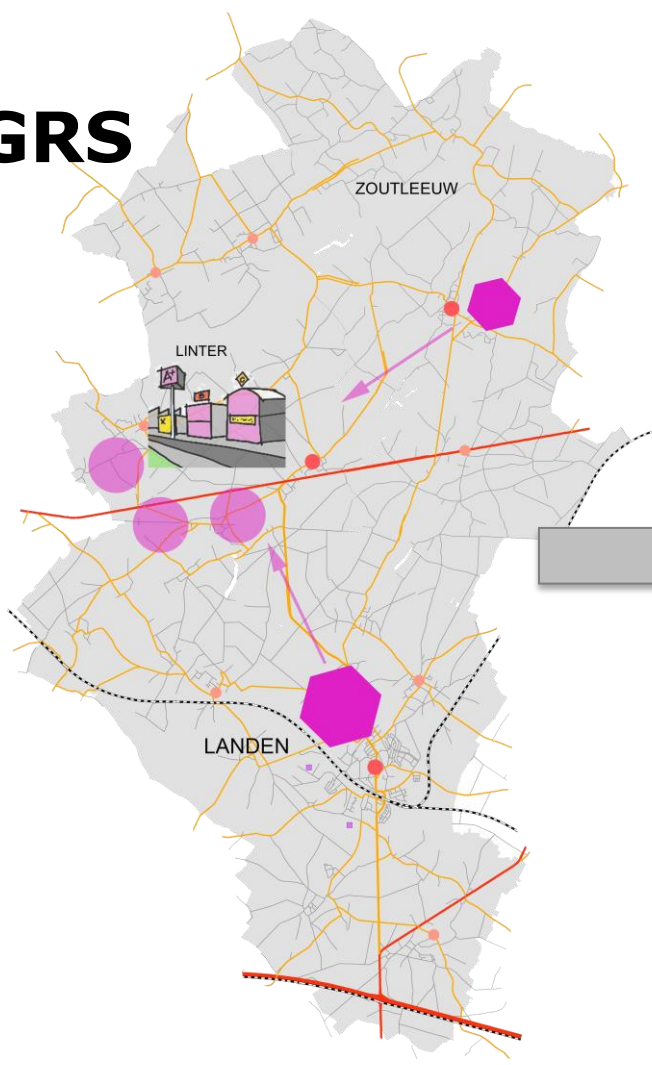
- bepaling van de eerste parameters
- eerste verdeling van de financiële last die wordt overeengekomen zonder de garantie tot realisatie (het planningsproces moet nog worden doorlopen)

# Planning

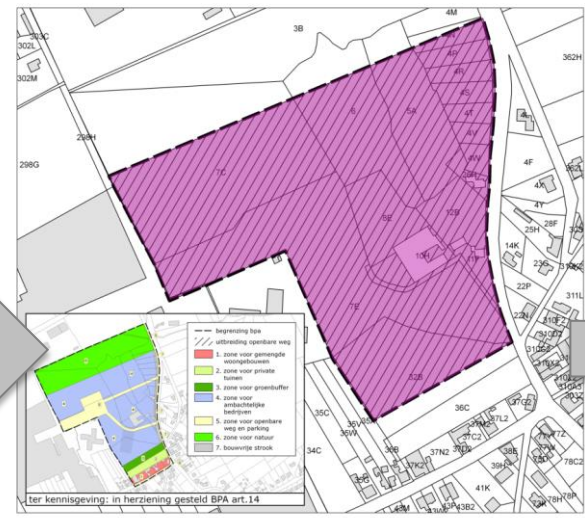
## VAN IGRS OVER RUP TOT INRICHTING



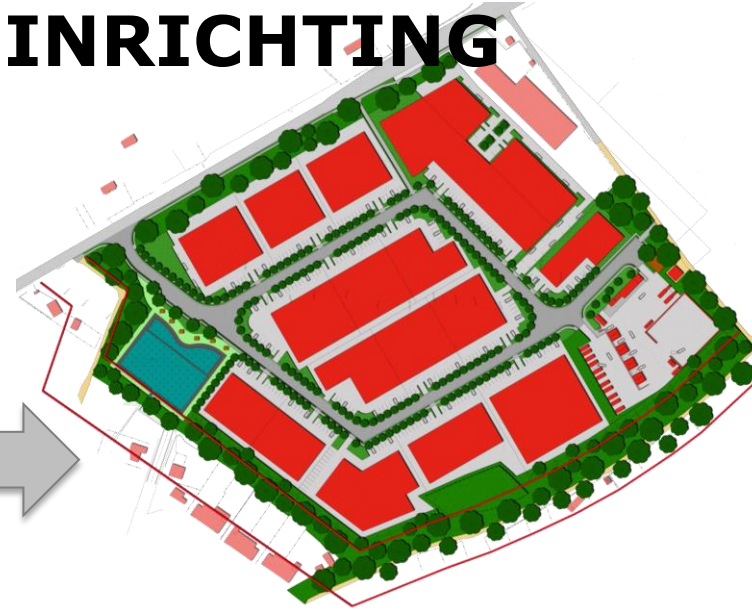
### IGRS



### RUP

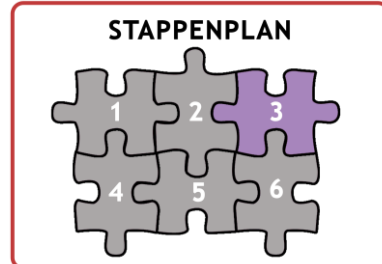


### INRICHTING



# Planning

## VEREVENINGSMODEL



**Vereveningsdashboard**

**A. Uitgangspunten**

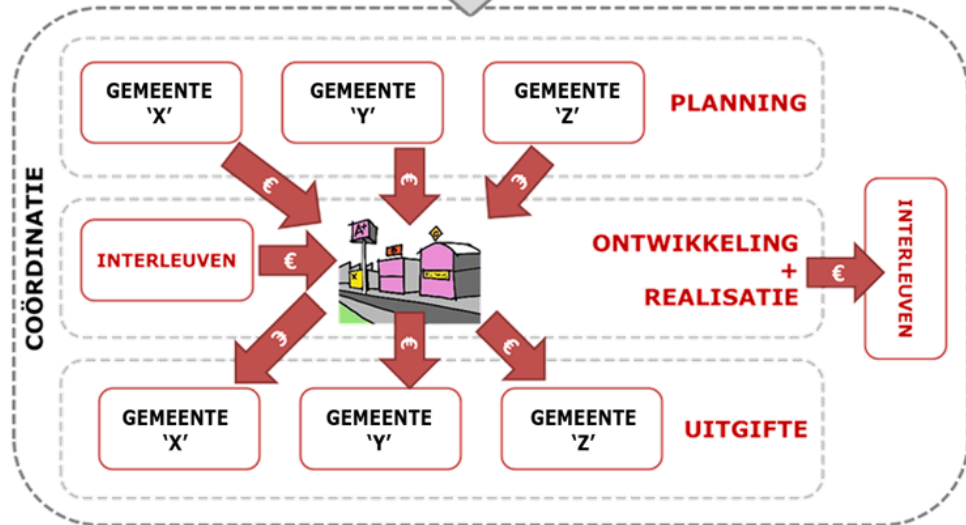
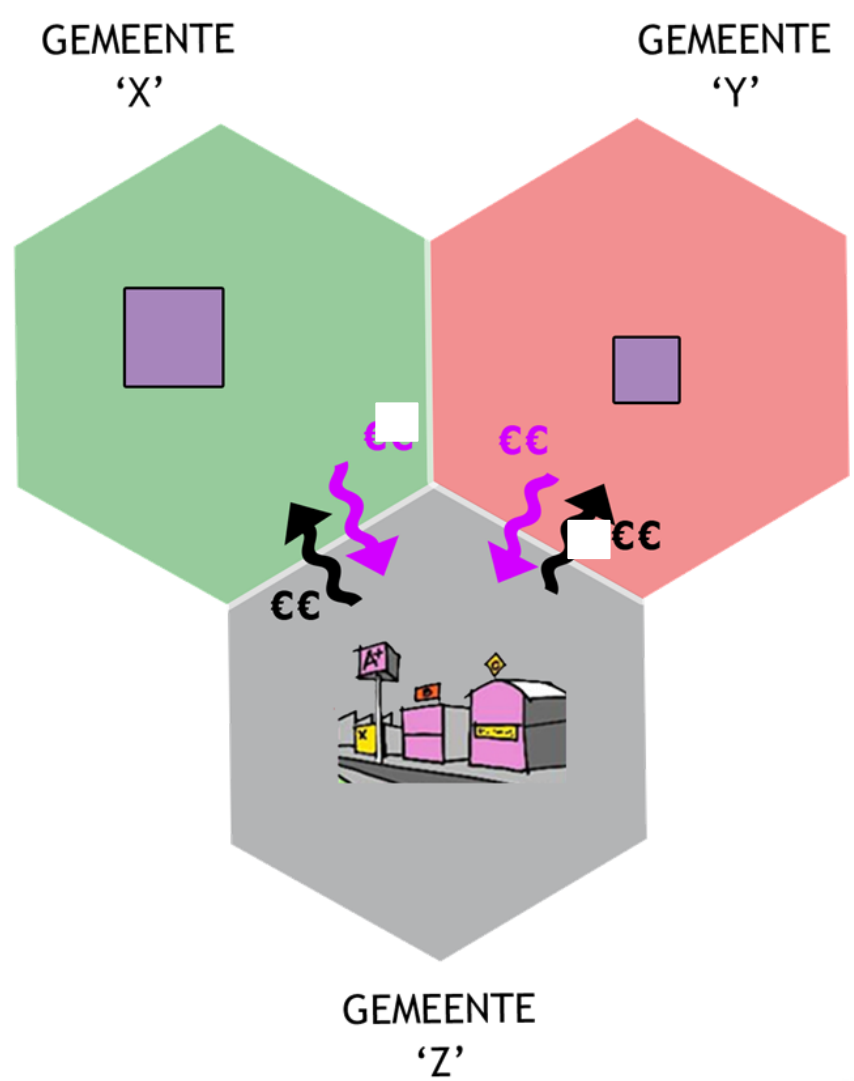
Uitgangspunten bij verevening	Deelname	Taakstelling in procenten en ha	grondgebied	Marketing	
Alvringhem	100%	25%	1,8	0%	0%
Lo-Reninge	100%	50%	3,6	100%	0%
Viersele	100%	25%	1,8	0%	0%
WVH	60%	0%	0	0%	100%

**B. Verdeling (GREX)**

	Nominale	Nominale	CV	Nominale	CV
Alvringhem	473.326	522.441	43.506	43.045	14.470
Lo-Reninge	946.732	1.044.882	303.073	303.070	20.340
Viersele	473.366	473.366	43.506	43.045	14.470
WVH	2.840.375	2.822.217	709.038	294.270	86.820
<b>Totaal</b>	<b>4.733.358</b>	<b>5.224.409</b>	<b>1.665.149</b>	<b>1.063.430</b>	<b>144.701</b>

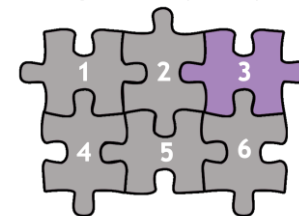
**C. Exploitatiekosten en lasten (bij volledige exploitatie)**

	Nominale	Nominale	CV	Nominale	CV
Alvringhem	0	0	0	17.939	8.562
Lo-Reninge	46.747	22.332	22.332	35.878	17.124
Viersele	0	0	0	17.939	8.562
WVH	0	0	0	107.633	51.373
<b>Totaal</b>	<b>46.747</b>	<b>22.332</b>	<b>22.332</b>	<b>173.389</b>	<b>85.621</b>



→ Samenwerkingsovereenkomst ←





## SAMENWERKINGS- OVEREENKOMST

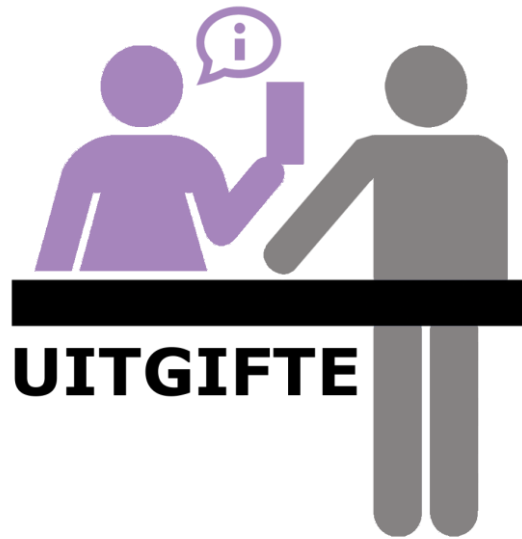
### Onderdelen:

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.



**REALISATIE**



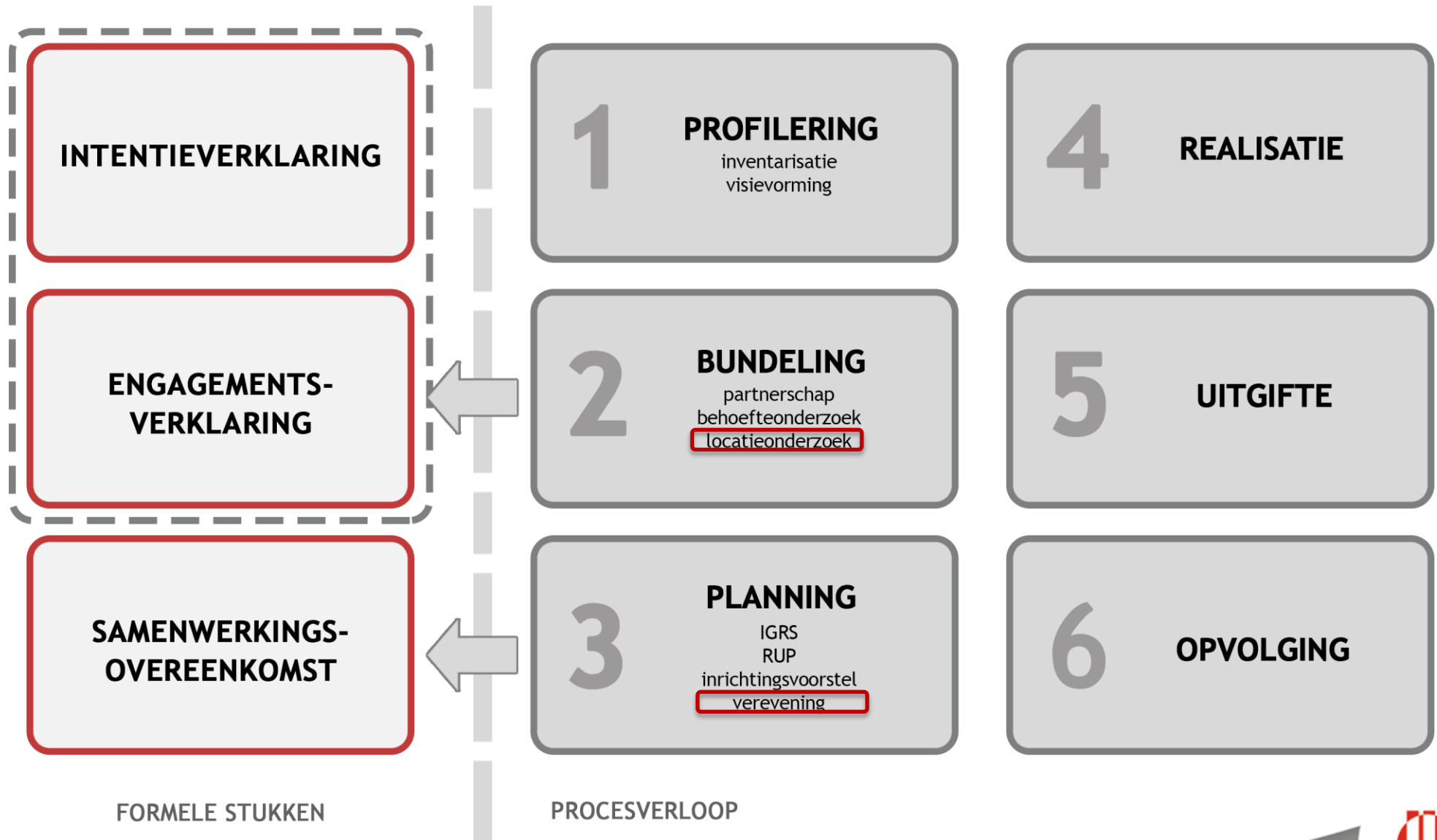
**UITGIFTE**



**OPVOLGING**

# Stappenplan

## NAAR EEN INTERGEMEENTELIJK BEDRIJVENTERREIN ...



# Ruimtelijk datamodel

## OPBOUW MODEL

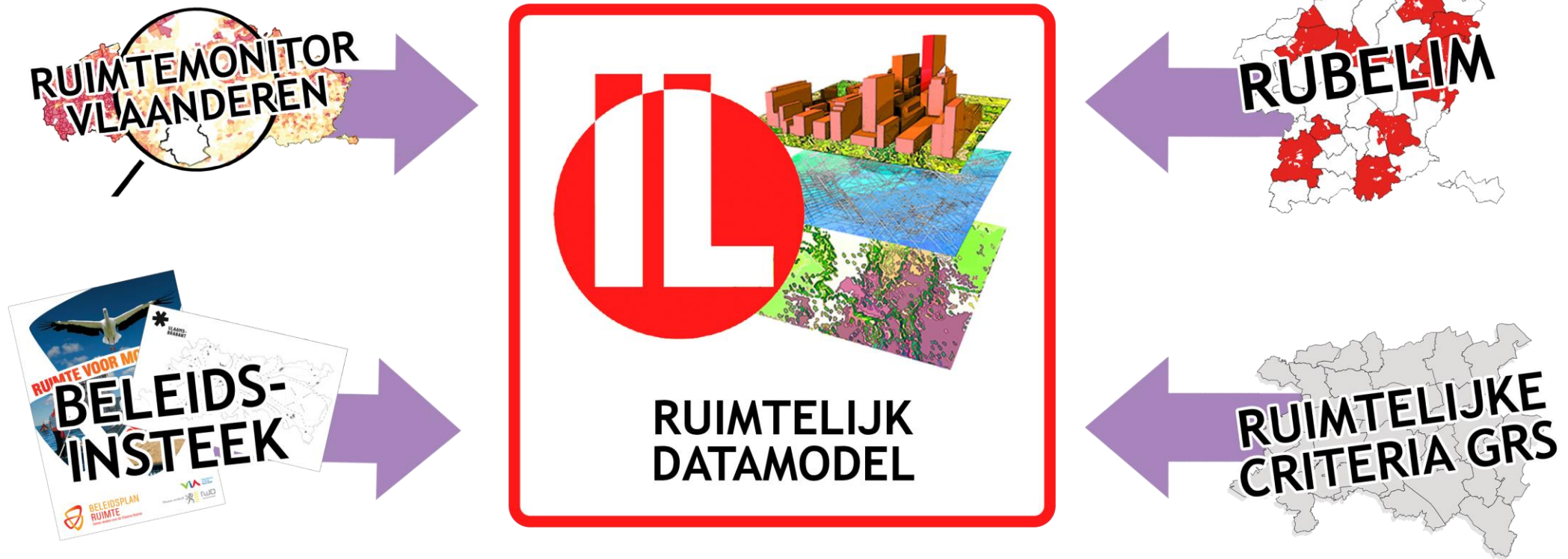
- enkele uitgangspunten
  - locaties voor intergemeentelijke (lokale) bedrijventerreinen
  - objectieve benadering en veralgemeende toepassing
  - sturend en flexibel
  - bepalen potentiële locaties aan de hand van **criteria**
  - zonder grenzen
- vandaag
  - een robuust basismodel als uitgangspunt, semi-automatisch
  - verder finetunen



# Ruimtelijk datamodel

## INSPIRATIE

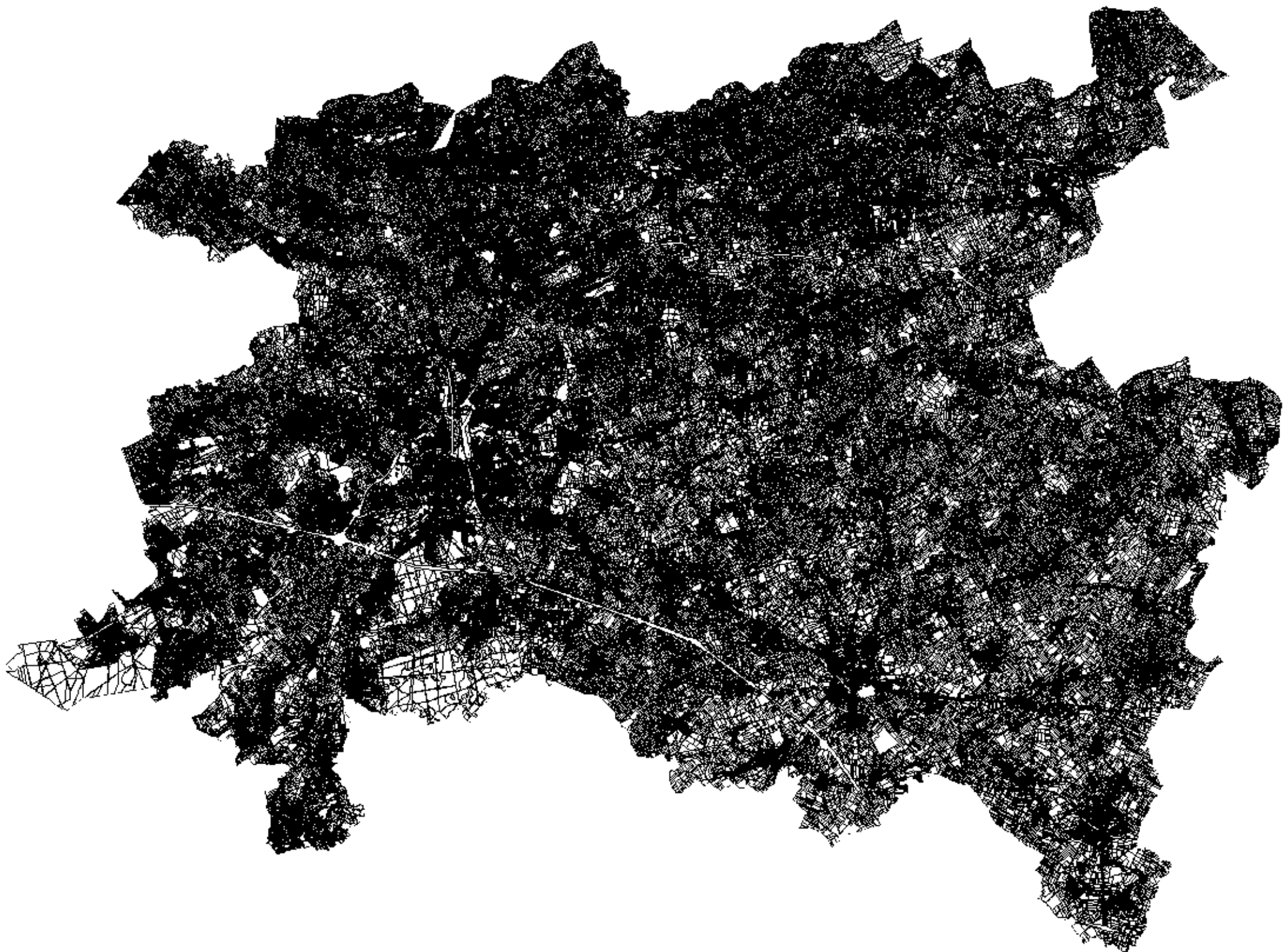
- opzet en methodiek
- opbouw: selectie van datalagen en criteria

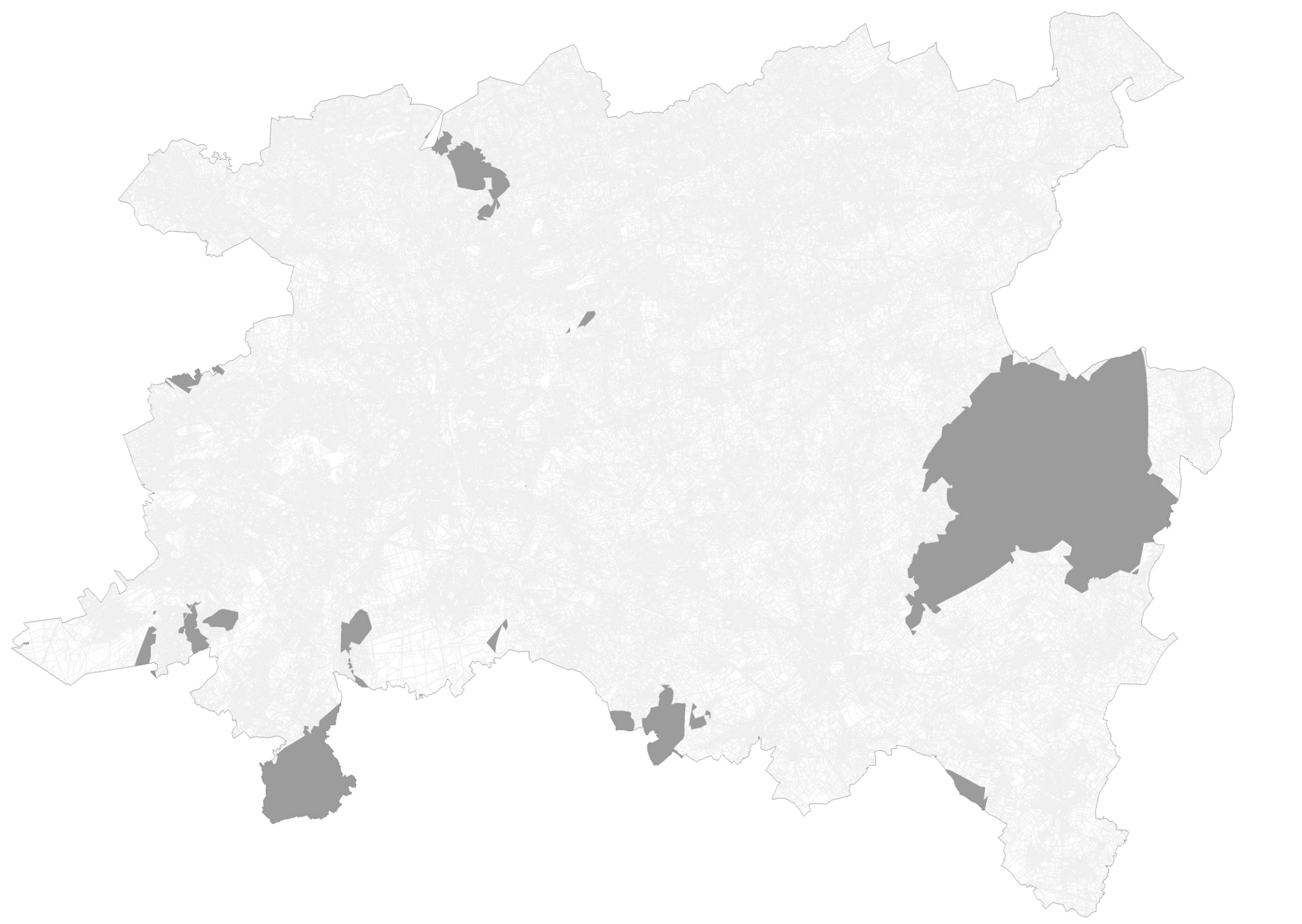


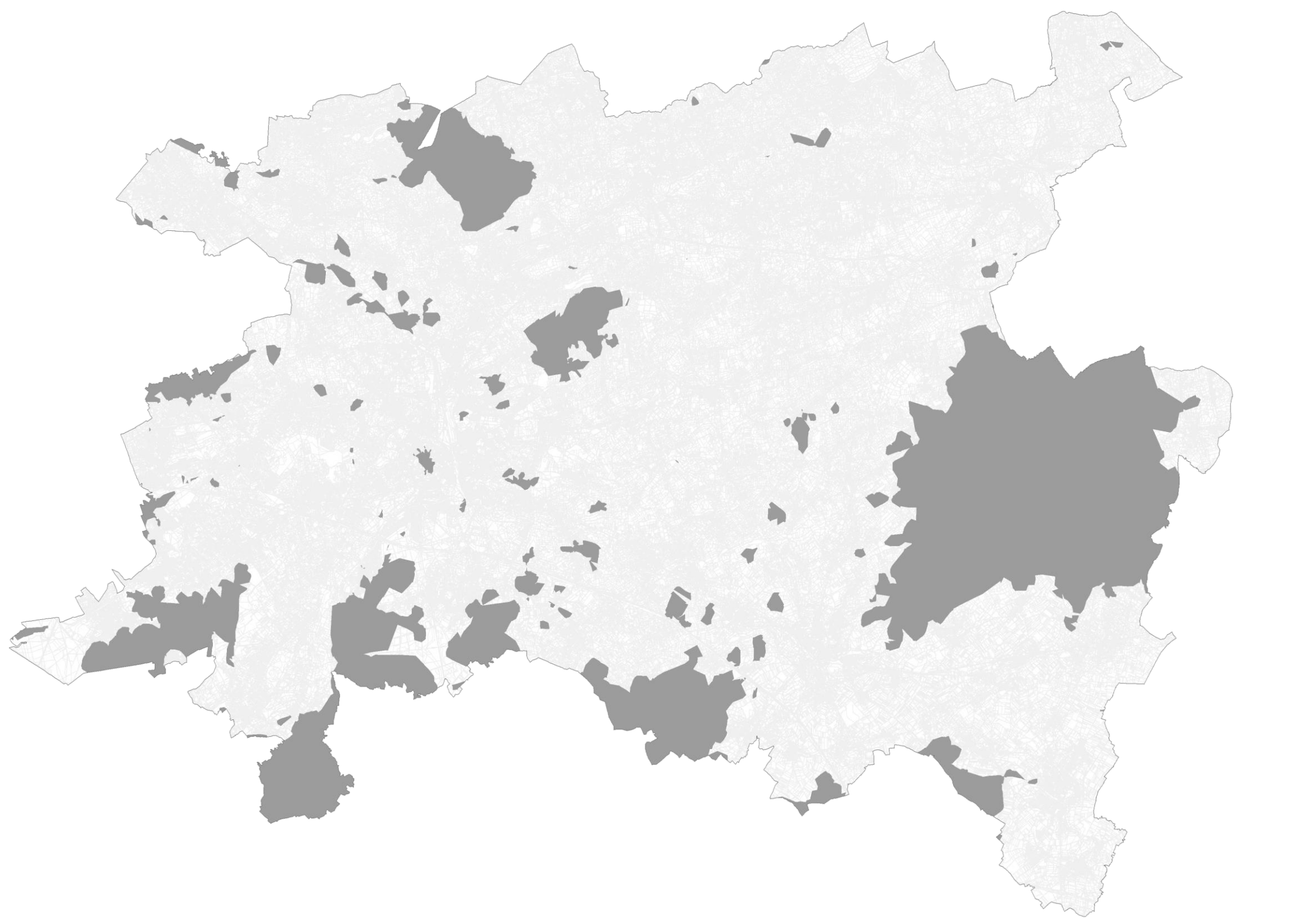
# Ruimtelijk datamodel

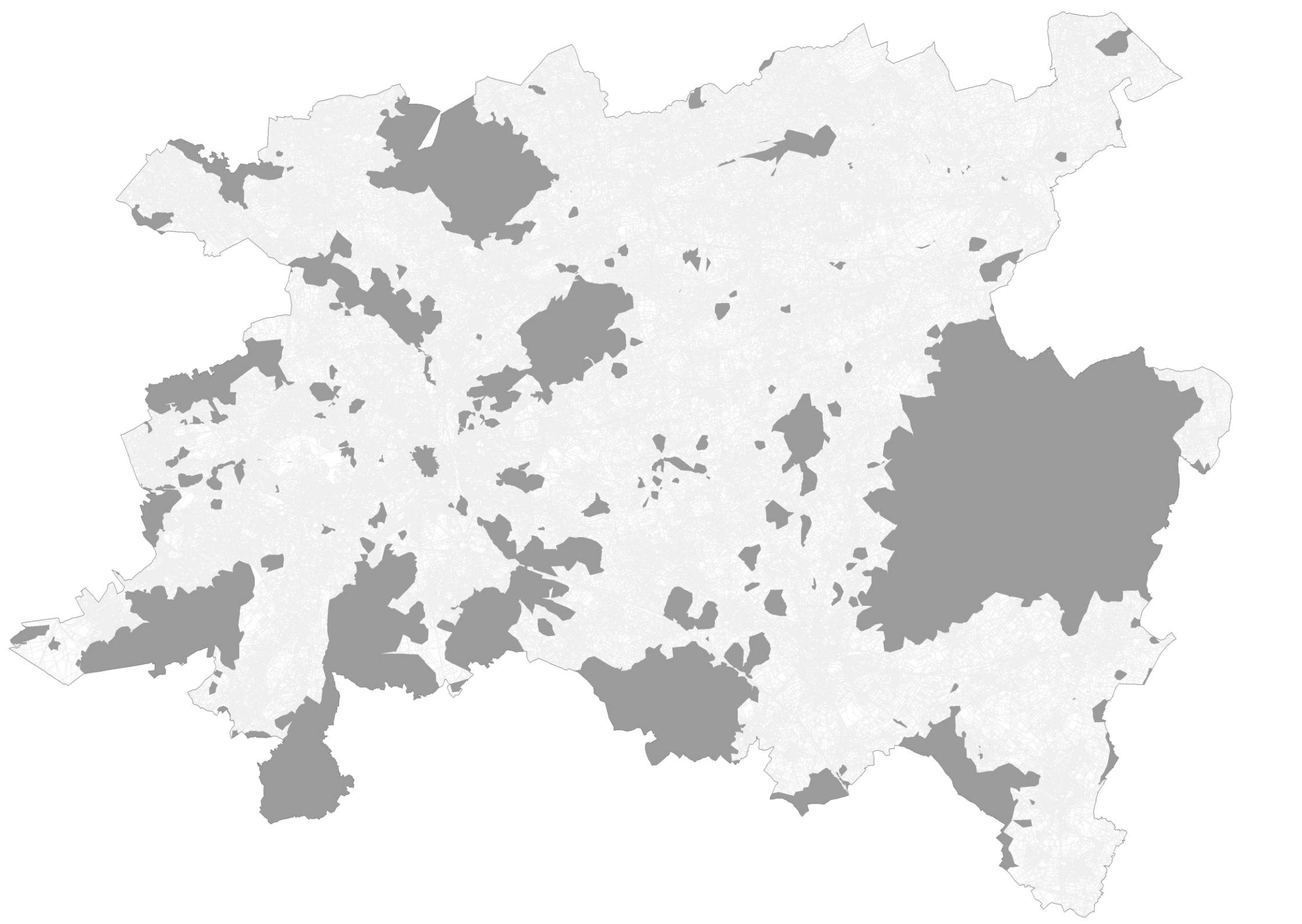
## METHODIEK

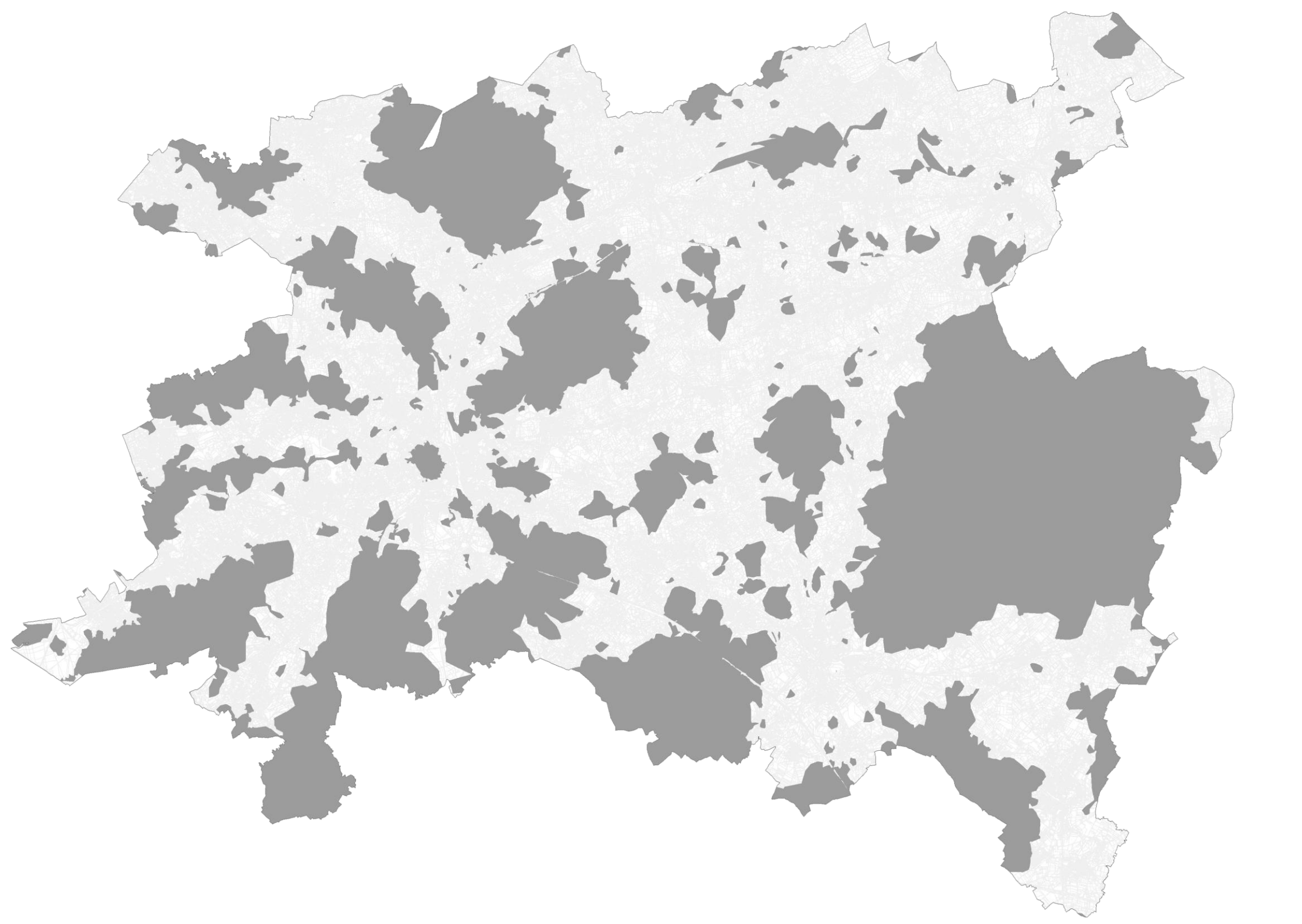


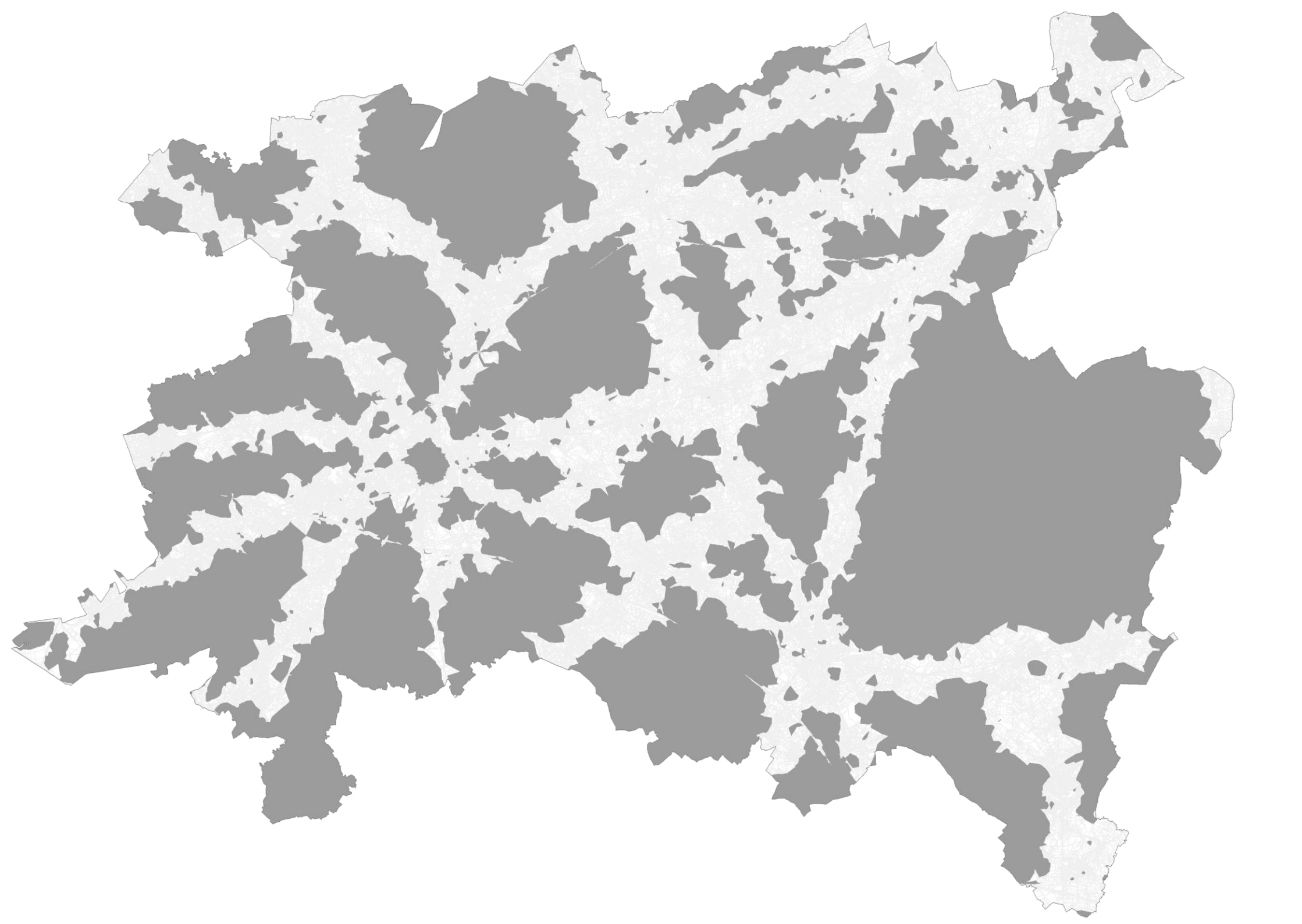




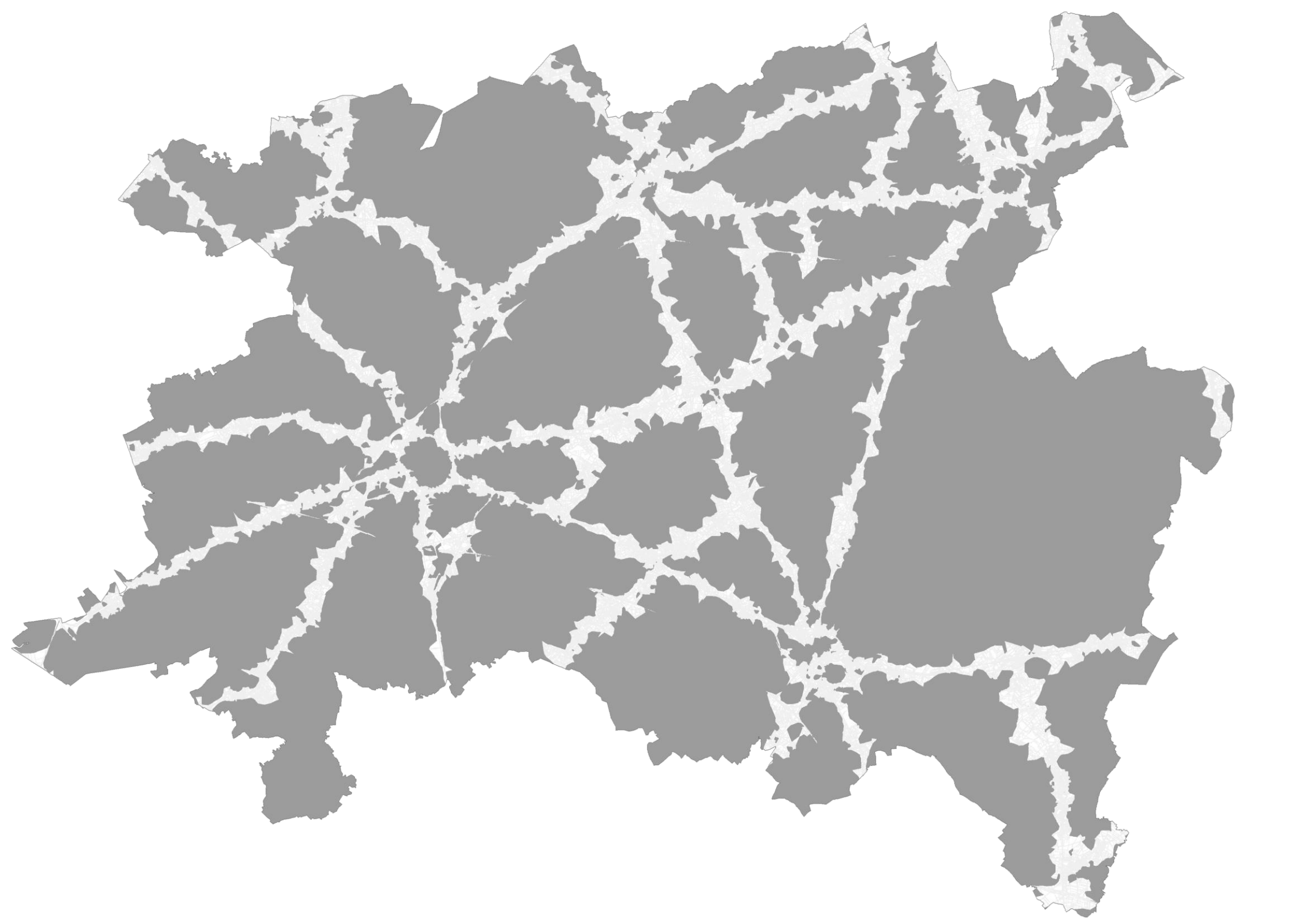














uitgesloten gebieden

0 1 2 4 6 8  
Kilometers

# POTENTIËLE RUIMTE VOOR BT

## Uitsluitende criteria

### Natuur:

- VEN-gebieden
- Habitatrichtlijn
- Bosreservaten
- Stiltegebieden
- Natuurreservaten

### Cultuur:

- Beschermde landschappen & monumenten

### Recreatie:

- Recreatiegebieden

### Water:

- Grondwaterwingebieden (besch.zone type I & II)
- Effectief overstromingsgevoelige gebieden

### Landbouw (obv landbouwtyperingskaart):

- Agrarisch gebied met (zeer) hoge waardering

### Mobiliteit - Bereikbaarheid:

- Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur (> 3 min)

## Geschiktheidscriteria (mét weging!)

### Geldende bestemmingen:

- Harde onbebouwde percelen
- Dynamische bestemmingen

### Landbouw (obv landbouwtyperingskaart):

- Ongebruikte bestemde agrarische percelen
- Agrarische gebieden met zeer lage waardering
- Agrarische gebieden met lage waardering

### Mobiliteit - Bereikbaarheid:

- Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur ( $\leq 1$  min)
- Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur ( $1 \leq 2$  min)
- Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur ( $2 \leq 3$  min)

### Afzetmarkt-productiefactoren en ruimtelijk beleid:

- Aansluiting bij bestaande kernen
- Relatieve bebouwingsgraad

### Potentieel hergebruik voor BT:

- Potentie voor hergebruik (hoogste potentie)

Geschiktheidscriteria	Weging
<b>Geldende bestemmingen</b>	
Harde onbebouwde percelen	<u>4</u>
Dynamische percelen	<u>3</u>
<b>Landbouw (obv landbouwtyperingskaart)</b>	
Ongebruikte bestemde agrarische percelen	<u>2</u>
Agrarische gebieden met zeer lage waardering	<u>2</u>
Agrarische gebieden met lage waardering	<u>1</u>
<b>Mobiliteit - Bereikbaarheid</b>	
Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur ( $\leq 1$ min)	<u>4</u>
Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur ( $1 \leq 2$ min)	<u>2</u>
Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur ( $2 \leq 3$ min)	<u>0</u>
<b>Afzetmarkt - Productiefactoren en Ruimtelijk beleid</b>	
Aansluiting bij bestaande kernen	<u>2</u>
Relatieve bebouwingsgraad	<u>-3</u>
<b>Potentieel hergebruik voor BT</b>	
Potentie voor hergebruik (hoogste potentie)	<u>2</u>

## Macro (Arrondissement)

# POTENTIËLE RUIMTE VOOR BT

## Uitsluitende criteria

### Natuur:

- VEN-gebieden
- Habitatrichtlijn
- Bosreservaten
- Stiltegebieden
- Natuurreservaten

### Cultuur:

- Beschermde landschappen & monumenten

### Recreatie:

- Recreatiegebieden

### Water:

- Grondwaterwingebieden (besch.zone type I & II)
- Effectief overstromingsgevoelige gebieden

### Landbouw (obv landbouwtperingskaart):

- Agrarisch gebied met (zeer) hoge waardering

### Mobiliteit - Bereikbaarheid:

- Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur (> 3 min)

## Geschiktheidscriteria (mèt weging!)

### Geldende bestemmingen:

- Harde onbebouwde percelen
- Dynamische bestemmingen

### Landbouw (obv landbouwtperingskaart):

- Ongebruikte bestemde agrarische percelen
- Agrarische gebieden met zeer lage waardering
- Agrarische gebieden met lage waardering

### Mobiliteit - Bereikbaarheid:

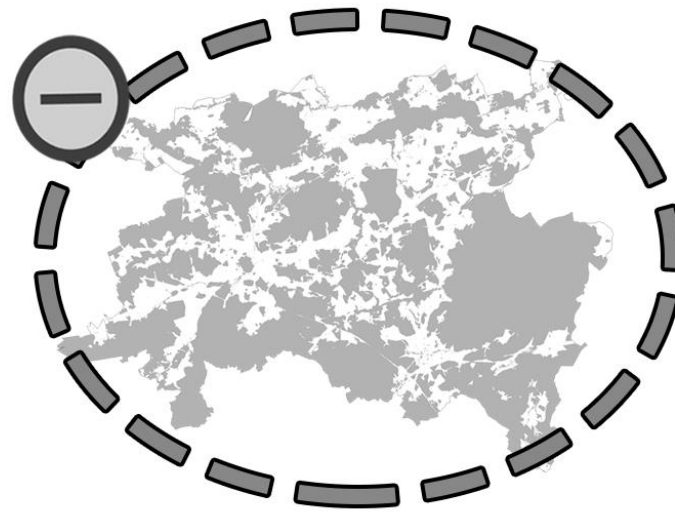
- Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur ( $\leq 1$  min)
- Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur ( $1 \leq 2$  min)
- Bereikbaarheid ontsluitingsinfrastructuur ( $2 \leq 3$  min)

### Afzetmarkt-productiefactoren en ruimtelijk beleid:

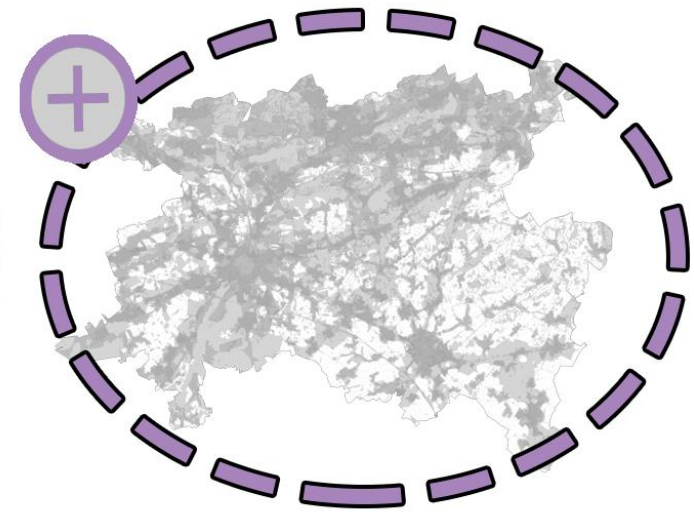
- Aansluiting bij bestaande kernen
- Relatieve bebouwingsgraad

### Potentieel hergebruik voor BT:

- Potentie voor hergebruik (hoogste potentie)

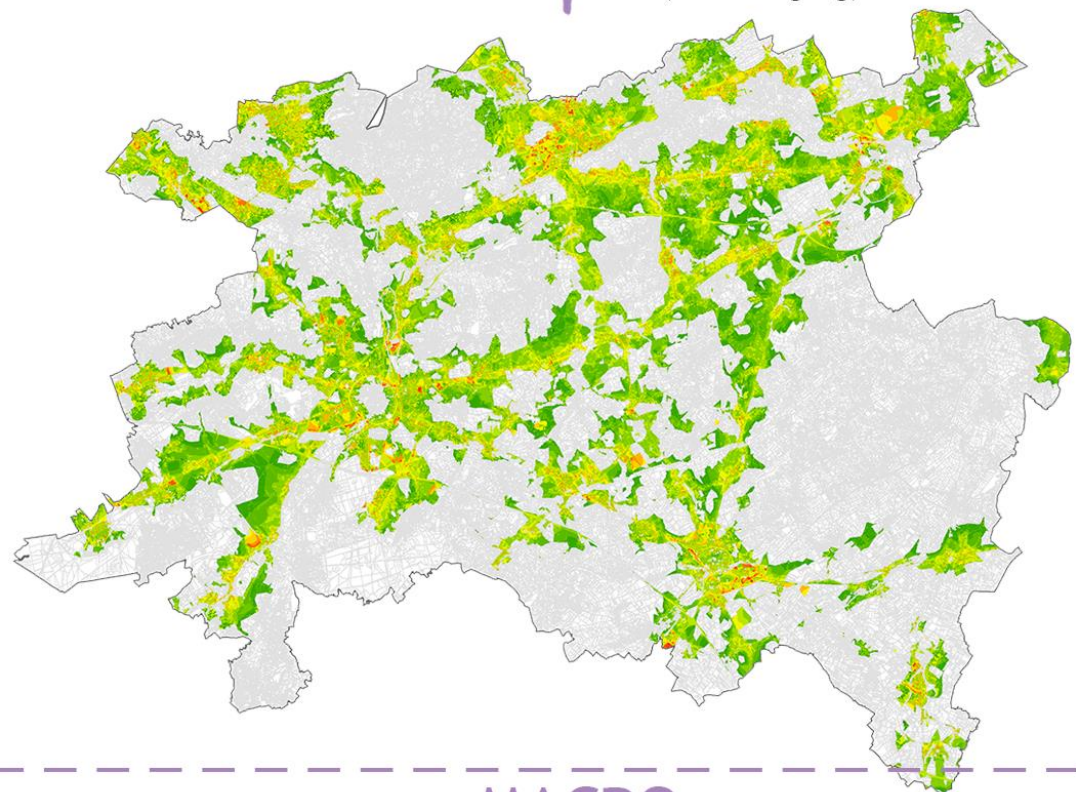


uitsluitende criteria



geschiktheidscriteria

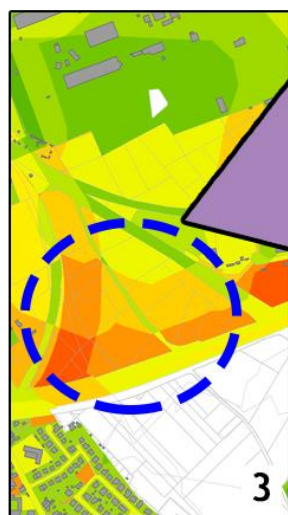
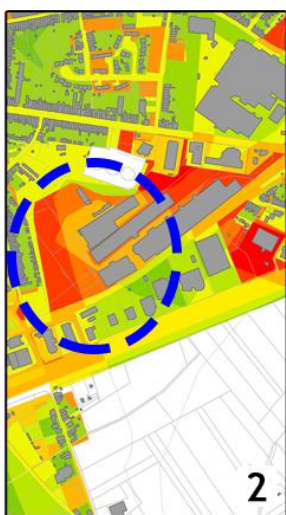
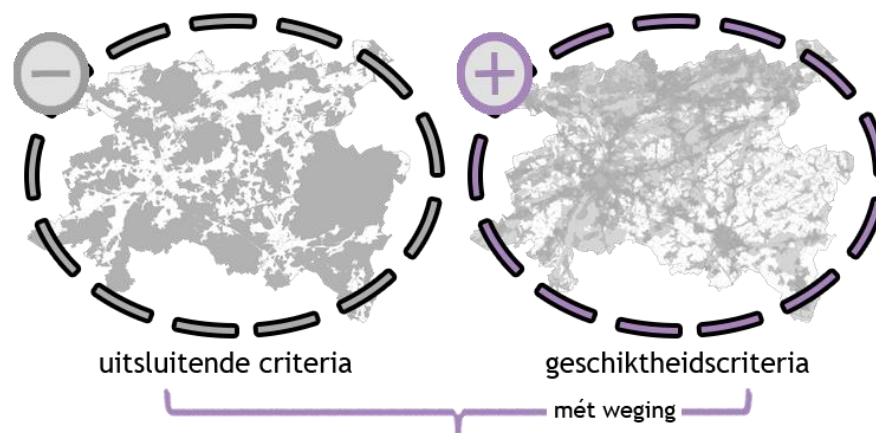
(mèt weging)



MACRO

# POTENTIËLE RUIMTE VOOR IGBT

Clusters van  
potentiële IGB



## RUIMTE VOOR IGBT

### Afweging van de clusters: optimalisatiecriteria

#### **Natuur:**

- Ecologische waarde

#### **Cultuur:**

- Landschapswaarde

#### **Water:**

- Watertoets
- Grondwaterwingebieden (besch.zone type III)

#### **Landbouw:**

- Landbouwimpact studie (LIS)

#### **Fysische geschiktheid:**

- Reliëftoets (hellingenkaart)
- Bodemkaart

#### **Mobiliteit - Bereikbaarheid:**

- Fietsroutenetwerk
- Openbaar vervoer
- Ontsluitingsmogelijkheden

#### **Morfologie:**

- Perceelsstructuur
- Eigendomsstructuur
- Aansluiting woonkern
- Archeologie

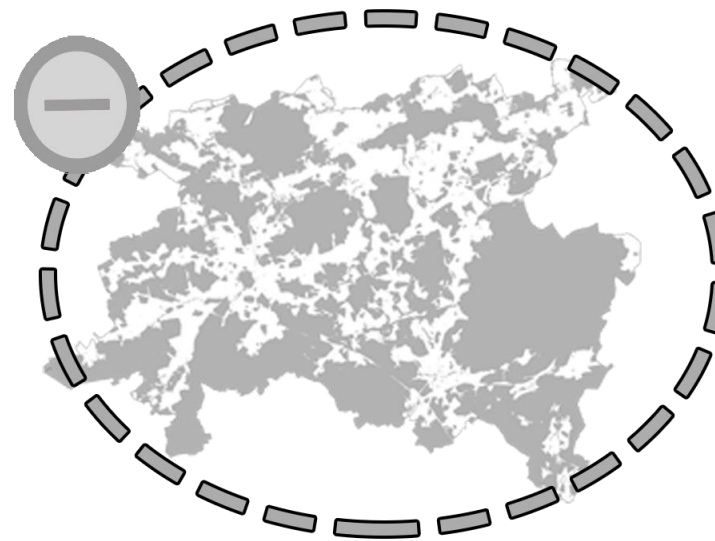
#### **Planningscontext:**

- Juridische context
- Geldende bestemmingen (RUP's, BPA's,...)

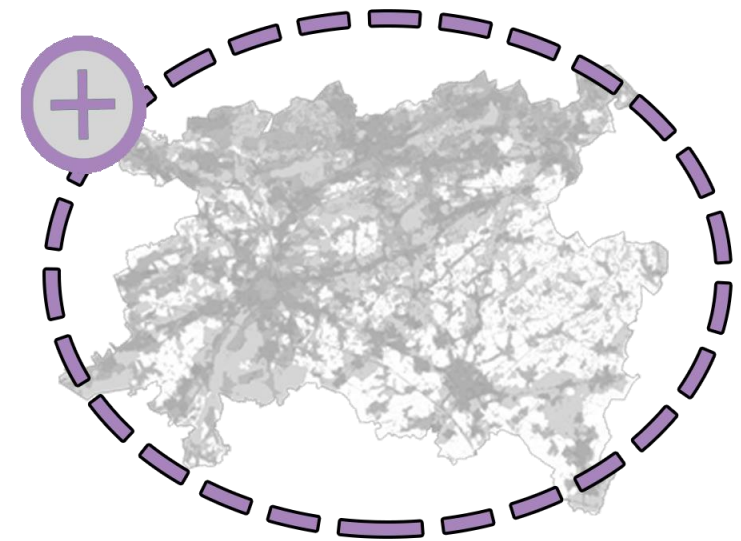
#### **Recreatie:**

- Mini-campings, campings, verblijfsparken, vakantieparken en kampeerautoterreinen

...

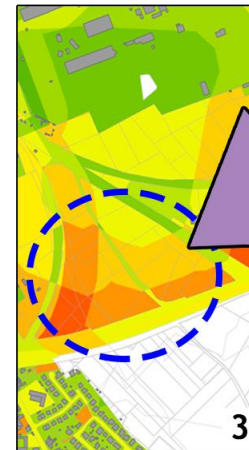
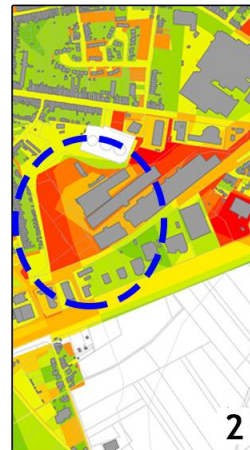


uitsluitende criteria



geschiktheidscriteria

mét weging



MICRO

OPTIMALISATIE-  
CRITERIA

# Ruimtelijk datamodel

## METHODIEK – SAMENVATTEND



# Terugblik

## BEVINDINGEN EN AANBEVELINGEN

1. de voorstudie voor intergemeentelijke aanpak

=

proces van tijd, geld en inspanning



we voelen duidelijk bij gemeenten dat **stimuli** nodig zijn

2. belang van:

- **coördinatie** omwille van complexiteit

- **transparantie** in gebruikte tools, aanpak en procesverloop

3. op dit moment is de gemeentelijke begroting (BBC) geen projectbegroting



het voordeel van de toegelichte insteek vandaag is **aandacht voor alle aspecten gedurende een termijn**



# Terugblik

## TUSSENTIJDSE EVALUATIE EN MEENEMERS

4. velen worden afgeschrikt omwille van de **duur van die processen**



5. aangepaste procedure en/of instrumentarium
6. accent **mobiliteitsgebondenheid < > ruimtelijke aansluiting**
7. intussen ondervinden we een **mentaliteitswijziging** bij de gemeenten die mee in het onderzoek zitten en staan ze meer open voor een intergemeentelijke aanpak dan bij aanvang van het project

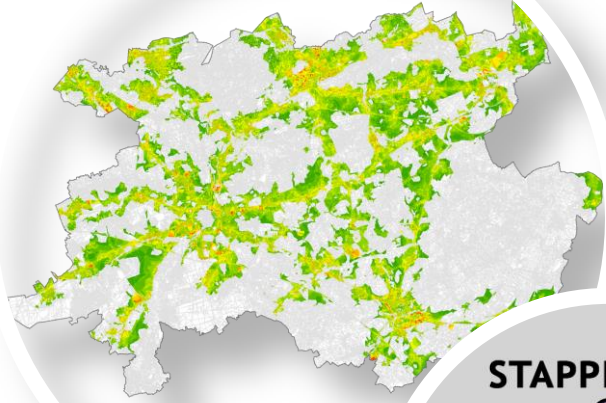
# Toekomst

## MOGELIJK VERVOLG

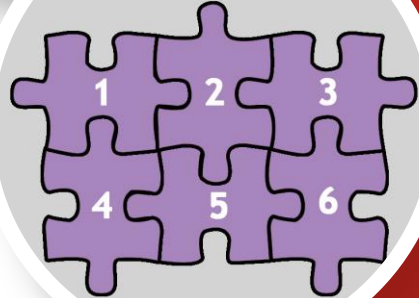
- Toepassing in deze regio: op basis van model en met stappenplan → gemeenten 'samenzetten' en effectief zoeken naar een geschikte locatie om tot realisatie over te gaan.
- Afstemmen met ruimtelijk(-economische) visie hogere overheden.
- Toepassing van het model op een andere regio. Belangrijk hierbij is eventueel toevoeging van regio-specifieke kenmerken via extra datalagen en/of een aangepaste weging.
- Output model is flexibel eindproduct – aanvullen met nieuwe en aangepaste datalagen. Verder verfijnen van sommige data (vb. landbouw)

# Vragen





### STAPPENPLAN



## GRENZELOOS ONDERNEMEN STIMULEREN

# Locatieonderzoek: ruimtelijk datamodel als hulpmiddel

Bram Adams, Interleuven

AGENTSCHAP  
INNOVEREN &  
ONDERNEMEN



Vlaanderen  
is ondernemen



INTERLEUVEN  
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND