

Ruimte

SOS INDUSTRIEGEBIED

Bedrijventerreinen beter benutten

SOS INDUSTRIEGEBIED

Bedrijventerreinen beter benutten

De essentie	3
Update regelgeving bedrijventerreinen nodig	5
Meer kansen door krachten te bundelen	12
Collectief aan de slag dankzij bedrijveninvesteringszones	21
Aanbevelingen	23

colofon

Voka-kenniscentrum

Niko Demeester | Secretaris-generaal
Bart Van Craeynest | Hoofdeconoom
Sonja Teughels | Arbeidsmarkt
Veronique Leroy | Arbeidsmarkt en arbeidsverhouding
Jonas De Raeve | Onderwijs
Goedele Sannen | Mobiliteit en logistiek
Katelijne Haspeslagh | Milieu en klimaat
Steven Betz | Ruimtelijke ordening en milieu
Johan Guldix | Innovatie en ondernemen
Karl Collaerts | Fiscaliteit en begroting
Pieter Van Herck | Welzijns- en gezondheidsbeleid
Gilles Suply | EU en internationaal ondernemen
Dieter Somers | Digitale transformatie

Eindredactie

Sandy Panis, Katrien Stragier

Foto's

Dann, Ciso vzw en
Shutterstock

Vormgeving

Capone

Druk

INNI Group, Heule

'SOS Industriegebied' is een brochure van Voka, Vlaams netwerk van ondernemingen. De overname of het citeren van tekst uit deze Voka Paper wordt aangemoedigd, mits bronvermelding.

Verantwoordelijke uitgever

Hans Maertens i.o.v. Voka vzw -
Burgemeester Callewaertlaan 6 -
8810 Lichtervelde
info@voka.be - www.voka.be

De essentie

Het is dringend nodig om opnieuw na te denken over de locatie, de inrichting en het beheer van bedrijventerreinen.

Vandaag worden immers voor het overgrote deel van onze bedrijventerreinen de regels nog bepaald door verouderde gewestplannen uit de jaren 70...

Oudere industriegebieden beantwoorden vaak niet meer aan de vereisten van vandaag, laat staan aan die van de toekomst. De economische en maatschappelijke evoluties, nieuwe technieken en modellen zorgen immers voor nieuwe noden. De uitdaging bestaat er dan ook in om oude sites nieuw leven in te blazen of hun problemen aan te pakken. Daarvoor zijn de juiste vestigingsvoorwaarden nodig, alsook moet de omgeving uitnodigend zijn. Zo wordt vermeden dat leegstaande bedrijfsgebouwen niet meer ingevuld geraken. Vooral de bedrijventerreinen uit de jaren 60 en 70 zijn vaak slecht ingericht en liggen er ook vaak troosteloos bij. Hun we-

"Gewestplannen uit de jaren 70 bepalen tot op vandaag de regels voor veel bedrijventerreinen, terwijl de noden ondertussen natuurlijk anders zijn."

gen zijn soms niet goed doordacht aangelegd, fietsinfrastructuur is onveilig of ze kampen om de haverklap met wateroverlast omwille van te sterke verharding en/of het ontbreken van een gescheiden rioleringsstelsel, ...

Op veel terreinen staan achterhaalde stedenbouwkundige voorschriften modernisering in de weg. Die voorschriften gaan nog uit van traditionele productiebedrijven en houden onvoldoende rekening met niet-productiegerichte bedrijfsactiviteiten, opslag of kantoren en diensten. Wanneer de toegestane mogelijkheden te beperkend zijn, bestaat het gevaar dat na faillissement, stopzetting of herlocatie de bedrijfsgebouwen leeg blijven staan. We pleiten dan ook voor een weldoordacht activeringsbeleid van goedgelegen bedrijfsgronden. Als onderzoek uitwijst dat verlaten of niet ontwikkelde industriegronden slecht gelegen zijn, vragen we om deze terreinen te schrappen als bedrijfszone en ze elders te compenseren zodat de economische activiteit kan plaatsvinden op een toekomstgerichte locatie.

Veel mogelijkheden dankzij samenwerking

Gelukkig bestaan er heel wat inspirerende projecten waarbij bedrijven gezamenlijk diensten organiseren of samen een antwoord bieden aan economische, sociale en ecologische uitdagingen. Grondstoffen worden immers schaars en de prijzen stijgen. Bovendien zijn steeds meer ondernemingen bewust bezig met het milieu en het klimaat. De 'war for talent' zorgt er mee voor dat werkgevers alles in het werk stellen om de werkomgeving zo aangenaam mogelijk te maken. Bovendien hebben bedrijven er alle belang bij dat hun omgevingskwaliteit goed is, vermits een verloederde omgeving ook een negatieve impact heeft op de →

WIE?

STEVEN BETZ
Senior adviseur milieu
en ruimtelijke ordening
steven.betz@voka.be

Steven Betz volgt op het Voka-kenniscentrum dossiers op rond milieu en ruimtelijke ordening.



Structurele partner:





© Ciso vzw

waarde van hun bedrijfsgebouw. De mogelijke initiatieven bestrijken dan ook een breed werkveld. Zo zijn er mooie voorbeelden van samenwerking omtrent collectieve energieopwekking, uitwisseling van materiaalstromen, het gezamenlijk beheer van groenzones, het oplossen van mobiliteitsproblemen, collectieve afvalinzameling, ... Een cruciale rol in deze samenwerking is weggelegd voor een terreinmanager. Zonder iemand die alles coördineert, is het moeilijk om samenwerkingsinitiatieven van de grond te doen komen. Zijn taak bestaat erin om de noden van de aanwezige bedrijven te kennen en opportuniteiten te spotten.

Collectieve acties dankzij bedrijveninvesteringszones

Om snel en efficiënt tot een upgrade van een bedrijventerrein te komen, is het belangrijk dat iedereen wil meedoen. Er moeten immers gezamenlijke acties, afspraken én investeringen gedaan worden. Jammer genoeg is dat niet altijd het geval. Er zijn altijd wel een paar 'freeriders' die zelf niet willen bijdragen, maar wel meesurfen op de inspanningen van anderen. Vaak zorgt zo'n situatie voor heel wat vertraging of afstel. Een bedrijveninvesteringszone, of kortweg een BIZ, kan dan een oplossing bieden. Dit systeem bestaat in Nederland al meerdere jaren en met succes. Zo'n BIZ is een gebied waar bedrijven samenwerken aan de verbetering van hun omgeving. Om dit mogelijk te maken heft de gemeente jaarlijks een bedrag. De opbrengst van deze heffing keert de gemeente als subsidie uit aan de ondernemersvereniging die daarmee investeringen kan bekostigen ter bevordering van de leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en economische ontwikkeling van het gebied. De gemeente doet zo'n heffing op verzoek van de ondernemers en pas als bij een draagvlakmeting een grote meerderheid van de ondernemers voor de heffing heeft gestemd.

Aanbevelingen: wat is nodig om het tij te keren?

- Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) moet in alle regio's voldoende ontwikkelingskansen voor bedrijven bieden. Hiervoor moeten onbenutte bedrijfsruimtes zo snel mogelijk worden geactiveerd. Wanneer industriegronden niet ontwikkeld geraken vanwege hun slechte ligging, moeten die geschrapt worden en elders gecompenseerd worden. Enkel zo kan de vraag naar bijkomende bedrijfsruimte worden beantwoord zonder bijkomende open ruimte in te nemen.
- Om de visie van het BRV in concrete maatregelen om te zetten, moet de Vlaamse regering nog beleidskaders goedkeuren. Voka pleit voor een beleidskader bedrijvigheid dat duidelijk maakt hoe vergunningverlenende overheden moeten omspringen met verouderde voorschriften op bedrijventerreinen. Het beleidskader moet het activerings- en aanbodbeleid van bedrijventerreinen zo sturen dat steeds voldoende ruimte aanwezig is voor bedrijvigheid.
- Er moet een regelgevend kader komen voor de invoering van bedrijveninvesteringszones (BIZ) waardoor collectieve investeringen in omgevingskwaliteit makkelijker opgestart kunnen worden.
- Om de bereikbaarheid van bedrijventerreinen te bevorderen, moeten de verschillende beleidsniveaus samenwerken en investeringen afstemmen, zodat optimaal multimodaal kan worden vervoerd (weg, spoor, water, collectief vervoer).

→ Meer aanbevelingen leest u op pagina 23.

1. Update regelgeving bedrijventerreinen nodig

Tijdens de industriële revolutie was er nauwelijks sprake van ruimtelijke ordening waardoor fabrieken zich vaak midden in stadskernen ontwikkelden. De geurhinder en de luchtvervuiling leidden dan ook vaak tot overlast. Via de gewestplannen heeft men deze problemen proberen op te lossen. Maar de regelgeving van toen voldoet niet meer voor de noden van vandaag.

Vlaanderen werd in de jaren zeventig volledig 'ingekleurd' waardoor gebieden een bepaalde bestemming meekregen. Daarbij werd er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen onder meer woongebieden, industriegebieden, landbouwgebieden en bosgebieden.

De industrieterreinen die rond de jaren zeventig werden ingericht, bevonden zich dan ook iets verder van de stadscentra, maar waren meestal wel goed bereikbaar via de weg, het water of het spoor. Op de terreinen zelf werden verschillende bedrijfsgebouwen opgetrokken waarvan de omvang meestal afhankelijk was van de aard van het bedrijventerrein. De typevoorschriften die gelden voor de gewestplannen werden vastgelegd in het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 'betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen', ook gekend als 'het inrichtingsbesluit'. Deze standaard stedenbouwkundige voorschriften bepalen wat wel en niet kan op een industriegebied en maken ook een onderscheid tussen de verschillende soorten van industriegebieden. Naargelang de verwachte hinder van een bedrijf, moeten ze zich op een bepaald type van industriegebied vestigen. Regels inzake milieu en ruimtelijke ordening bepalen dus waar industriële activiteiten een plaats vinden. Maar echt veel aandacht naar de omgevingskwaliteit ging er niet altijd.

Statische voorschriften versus dynamische realiteit

De gebieden werden dus planologisch bestemd en de stedenbouwkundige voorschriften schreven voor hoe er gebouwd mocht worden. Traditioneel zijn deze voorschriften vrij statisch terwijl de economische realiteit wel dynamisch is. Dat is een probleem omdat er op die manier een gat gaapt tussen het theoretische aanbod en de eigenlijke vraag naar bedrijfsruimte. Bovendien maakt deze discrepantie het moeilijk om leegstaande bedrijfspanden opnieuw ingevuld te



"Er gaapt een gat tussen het theoretische aanbod en de eigenlijke vraag naar bedrijfsruimte."

krijgen met het risico op langdurige leegstand en verloedering. Onze ruimtelijke ordening volgt met andere woorden niet steeds het tempo van de economische realiteit. Uit een recent antwoord op een parlementaire vraag blijkt dat grosso modo gesteld mag worden dat gewestplannen uit de jaren zeventig tot op vandaag de regels bepalen voor 85% procent van het Vlaamse grondgebied en dus nog steeds sterk bepalend zijn voor vele bedrijventerreinen.¹

1. Zie antwoord op parlementaire vraag tot Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw, mevrouw Joke Schauvliege over de planningsinstrumenten in de ruimtelijke ordening, 11 augustus 2017, nr. 928.

Drie types bedrijventerreinen

Volgens het inrichtingsbesluit uit 1972 moeten er in industriegebied industriële en ambachtelijke bedrijven worden ondergebracht die omwille van hun aard of om economische en sociale redenen van de andere bestemmingen afgezonderd moeten worden. Het inrichtingsbesluit maakte daarbij de volgende onderverdeling:

- gebieden voor vervuulende industrieën: waar bedrijven afgezonderd worden ter bescherming van het leefmilieu;
- gebieden voor milieubelastende industrieën: waar bedrijven afgezonderd worden om economische of sociale redenen;
- gebieden voor ambachtelijke bedrijven, en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen: hier horen bedrijven thuis die beschouwd worden als niet vervuilend of milieubelastend (en dus niet als een industriële onderneming worden gezien).

We stellen wel vast dat onder impuls van nieuwe technologieën en bedrijfsprocessen, de milieupact van veel bedrijven en soms ook van hun activiteiten doorheen de jaren veranderd zijn. Zo kunnen bedrijven zonevreed worden omdat ze eigenlijk omwille van hun aard en omvang eerder thuis horen in een kmo-zone of woongebied dan in een industriegebied bestemd voor vervuulende of milieubelastende industrie.²

Lokale en regionale bedrijventerreinen

Het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV) van 1997 moest een update geven aan de gewestplannen. Sindsdien vormde de nieuwe ruimtelijke visie in de structuurplannen het kader voor het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's³) die ze concreet moeten maken. Die moesten gaandeweg de gewestplannen (en plan-

Download de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.



nen van aanleg) vervangen. Maar dat gebeurde slechts in beperkte mate.

Het RSV introduceerde ook de nieuwe begrippen 'lokaal' en 'regionaal' bedrijventerrein. Sindsdien worden deze termen bij de ruimtelijke uitvoeringsplannen gebruikt en dus niet meer de oude onderverdeling van de gewestplannen. Maar zolang er voor een gebied geen RUP is opgemaakt, blijven de bepalingen van het gewestplan gelden. Voor het leeuwenaandeel van onze bedrijventerreinen is dat dus nog het geval.

Een lokaal bedrijventerrein is in principe uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven, met een duidelijke lokale verankering. De bedrijven hebben een zogenaamd 'verzorgend karakter' ten aanzien van de omgeving en dienen wat schaal betreft aan te sluiten bij de omgeving. Een bedrijf op een lokaal bedrijventerrein wordt ook beperkt in zijn omvang. Zo wordt de maximale bedrijfsoppervlakte in principe begrensd op 5.000 m².

"Zolang er voor een gebied geen RUP is opgemaakt, blijven de bepalingen van het gewestplan gelden."

Regionale bedrijventerreinen daarentegen zijn terreinen uitgerust met de nodige faciliteiten en bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden. Daarbij worden twee categorieën onderscheiden. De zogenaamde

2. Voor meer details inzake de historiek en problematiek van de planologische en stedenbouwkundige context voor bedrijfsterrainen, zie conceptnota van 4 oktober 2018, 1700 (2018-2019) – Nr.1
3. Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan waarmee een gemeente, een provincie of het gewest in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt. Een RUP kadert steeds in de uitvoering van de bestaande ruimtelijke structuurplannen en vervangt altijd de bestaande bestemmingsplannen zoals het gewestplan, een bijzonder plan van aanleg of eventueel een ouder RUP. Aan een RUP zijn stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld op basis waarvan vergunningen kunnen worden afgeleverd.





'gemengde regionale bedrijventerreinen' zijn bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven en ondernemingen die tot de bouw- of transportsector horen. Op die gemengde regionale bedrijventerreinen worden ook dienstverlenende bedrijven toegelaten, met uitzondering van kleinhandel, onderwijs en medico-sociale instellingen. Naast de gemengde zijn er ook regionale bedrijventerreinen die bestemd zijn voor de vestiging van specifieke industriële en tertiaire activiteiten (zoals watergebonden activiteiten, luchthavengebonden activiteiten, een kleinhandelszone, ...).

Typevoorschriften

Om te vermijden dat voor elk regionaal bedrijventerreinen telkens andere voorschriften uitgevonden zouden worden, heeft de Vlaamse regering later ook typevoorschriften uitgewerkt. Het besluit dat deze typevoorschriften vastlegt, verdeelt bijvoorbeeld de specifieke regionale bedrijventerreinen in wetenschapsparken, terreinen voor kantoren, logistieke terreinen, zeehavengebieden, terreinen voor kleinhandel, voor afvalverwerking en recyclage, luchthavengebieden, ... De standaardbepalingen die daarvoor zijn uitgewerkt, kan de plannende overheid dan gebruiken bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld aan het ruimtelijk uitvoeringsplan. De typevoorschriften zijn echter niet bindend met als gevolg dat doorheen de jaren heel wat afwijkingen zijn vastgelegd.

5.000 m²

De grens van de perceeloppervlakte tussen lokale en regionale bedrijventerreinen ligt op 5.000 m².

In principe ligt de grens van de perceeloppervlakte tussen lokale en regionale bedrijventerreinen op 5.000 m². Deze opdeling maakt dat bedrijven dikwijls starten op lokale bedrijventerreinen maar na verloop van tijd uit hun voegen barsten en nood hebben aan bijkomende ruimte. Omwille van de omvang van het bedrijf redeneert men dan dat het geherlokaliseerd moet worden naar een regionaal bedrijventerrein. Dat is uiteraard gemakkelijker gezegd dan gedaan. Zo'n verhuis heeft immers immense financiële en praktische gevolgen voor het bedrijf, de werknemers en de gemeente.

Leegstand en verloedering

In tegenstelling tot de nieuwe categorieën uit het RSV, ging men er in het vroegere gewestplan nog van uit dat in industriegebieden enkel productiebedrijven (industriële en ambachtelijke) zouden terecht komen. Er werd dus geen rekening gehouden met niet-productiegerichte bedrijfsactiviteiten, zoals opslag of kantoren en

"Na faillissementen, stopzettingen of herlocaties geraken de bedrijfsgebouwen niet altijd opnieuw ingevuld, wat leidt tot leegstand."



diensten. In realiteit kwamen die er wel en zo ontstond een mismatch met de voorschriften waarbij de toegestane mogelijkheden te beperkend zijn. Het gevolg is dat na faillissementen, stopzettingen of herlocaties de bedrijfsgebouwen niet altijd opnieuw ingevuld geraken, wat leidt tot leegstand. Ook de braakliggende terreinen in die gebieden geraken niet meer ontwikkeld, terwijl cijfers aantonen dat er in verschillende regio's wel degelijk een nijpend tekort is aan ruimte om te ondernemen, ook voor niet vervuulende industrieën. Het is namelijk niet zo dat die eenvoudig locaties kunnen vinden in het woonweefsel omdat ze niet meer milieuvervuilend zijn. Hun aanwezigheid gaat immers vaak gepaard met veel wegverkeer. Ook de vraag naar voldoende oppervlakte kan niet worden voldaan binnen het stedelijke weefsel.

Pogingen om voorschriften te moderniseren

Het zijn dus de gewestplannen uit de jaren 70 en bijhorende voorschriften die nog altijd grotendeels bepalen wat bij vele bedrijventerreinen mogelijk is, maar deze regels sporen niet met de evoluties in de economische activiteiten in Vlaanderen. Via allerlei afwijkings- en uitzonderingsmogelijkheden heeft men doorheen de jaren wel gepoogd hieraan tegemoet te komen, maar in vele gevallen bleek dat ontoereikend. Zo voerde het decreet van 18 mei 1999 de zogenaamde 'clicheringsregeling' in waardoor in uitzonderlijke gevallen de typevoorschriften die bedoeld zijn voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen van het RSV, ook toegepast kunnen worden op gewestplannen (waarvoor nog geen ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgetekend). Zo konden alsnog vergunningen worden verleend, ook al verhinderden de voorschriften van het gewestplan dat. Enkele jaren later werd de clicheringsregeling afgebouwd totdat ze uiteindelijk beperkt werd tot de mogelijkheid om windmolens te plaatsen in agrarisch gebied en industriegebied. Deze afbouw kwam er nadat de clicheringsregeling te dikwijls gebruikt werd om kantoren en kleinhandel toe te staan op industriegebieden die volgens het gewestplan bestemd waren voor vervuulende of milieubelastende industrie.

Daarnaast werd de nood gevoeld om sommige kmo-activiteiten wel toe te staan in gebieden die door het gewestplan bestemd waren voor vervuulende of milieubelastende industrie. Die nood werd vooral gevoeld bij de kleinere bedrijventerreinen die in de jaren zeventig als industriegrond waren bestemd maar waar de bedrijvigheid eerder organisch was gegroeid en meestal in of nabij woongebied was gelegen. Eens die bedrijvigheid ophield te bestaan, vormden de gewestplanvoor-

schriften een obstakel om daar opnieuw bedrijvigheid toe te laten, temeer omdat die in principe voorzien was voor vervuulende of milieubelastende industrie. Daarom werd in 2014 de afwijking voorzien om ambachtelijke bedrijven en kmo's ook toe te laten op gebieden voor vervuulende of

"De toepasbaarheid van de typevoorschriften ligt al jaren ter discussie omdat iedereen beseft dat er iets moet gebeuren."

milieubelastende industrie die kleiner zijn dan 3 hectare. In 2017 werd deze oppervlaktedrempel opgetrokken naar terreinen van 10 hectare met als voorwaarde dat op minstens de helft van het gebied al bedrijven gevestigd zijn. Ook de tegenovergestelde beweging werd in 2017 mogelijk gemaakt. Regionale bedrijven die niet-milieubelastend zijn, werden onder bepaalde voorwaarden toegelaten op lokale bedrijventerreinen (met openbaar karakter) als die gebieden groter zijn dan 10 hectare.

Deze afwijkingsmogelijkheden boden soelaas voor aan aantal probleemdossiers, maar kunnen lang niet alle problemen oplossen. In die gevallen zal de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk blijven, wat tijdrovende en kostelijke processen zijn die door toenemende regelgeving op het vlak van natuur en milieu steeds complexer worden.

Al jaren ligt de toepasbaarheid van de typevoorschriften ter discussie vermits iedereen wel beseft dat er iets moet gebeuren. Het Vlaams regeerakkoord 2014-2019 bepaalde destijds: *"We spelen ook actief in op de locatie-eisen van de nieuwe economie en kringlooeconomie. Onze veranderende industrie heeft aangepaste ruimte en een vereenvoudigd kader nodig. Er is nood aan een aanpassing en bijstelling van de verouderde bestemmingscategorieën en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het gedateerd onderscheid tussen kmo/industrie klasse I en II, regionale/lokale bedrijventerreinen – kantorenzones passen we aan aan de huidige ruimtelijk-economische realiteit."* Uiteindelijk heeft de vorige regering deze ambitie niet kunnen realiseren. Eind 2018 werd in het Vlaams parlement nog een conceptnota ingediend waar-

in gewezen werd op het achterhaalde concept van lokale en regionale bedrijventerreinen. De conceptnota wees ook op de ontstane praktijk om een kmo-zone (gewestplan) gelijk te stellen met een lokaal bedrijventerrein (beleidsbegrip), en een zone voor milieubelastende (of vervuulende) industrie (gewestplan) met een regionaal bedrijventerrein (beleidsbegrip). Maar zo'n één-op-één relatie bestaat juridisch niet. De conceptnota pleitte onder andere voor een omzendbrief met daarin een duidelijke toelichting over de manier waarop de begrippen lokaal en regionaal bedrijventerrein geïnterpreteerd moeten worden in de hedendaagse ruimtelijk-economische context.⁴

Het huidige Vlaamse regeerakkoord belooft opnieuw deze problemen aan te pakken en onze bestemmingsvoorschriften toekomstbestendig te maken door overbodige en verouderde bestemmingscategorieën te schrappen. Deze actualisatieoefening van de voorschriften mag niet beperkt worden tot de categorieën van bedrijven die men wil aantrekken. Ook bepalingen zoals de bufferverplichtingen aan de rand van de bedrijventerreinen dient geëvalueerd te worden. Een buffer kan verschillende functies hebben zoals visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's, ... Niettegenstaande er dus sterk gedifferentieerd kan worden in de invulling van buffers wordt doorgaans gekozen voor een standaardbepaling waarbij een groenbuffer wordt opgelegd van x-aantal meter wat eigenlijk indruist tegen de principes van zuinig ruimtegebruik en ruimtelijk rendement. Wanneer een buffer niet als veiligheidssperimeter bij SEVESO-activiteiten dient, pleit Voka voor andere invullingen dan enkel groenbuffers (bv. broodjeszaken of showrooms van bedrijven).



4. Zie conceptnota van 4 oktober 2018, 1700 (2018-2019) – Nr.1

Nood aan activeringsbeleid

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) moet de opvolger worden van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) uit 1997. De ambitie van de strategische visie van het BRV is duidelijk: meer rendement halen uit de reeds ingenomen ruimte waardoor het aansnijden van open ruimte de uitzondering wordt. Zo wil de Vlaamse regering zones die goed scoren qua bereikbaarheid en voorzieningsniveau, extra gaan ontwikkelen om op die manier andere gebieden te vrijwaren. Om deze ambitie te bewerkstelligen, stelt de Vlaamse regering enkele tussendoelen: tegen 2025 wordt het ruimtebeslag beperkt tot 3 hectare per dag, tegen 2040 wordt het ruimtebeslag teruggedrongen tot 0 hectare en tegen 2050 mag de verharding niet meer toenemen.

Het BRV moet nu nog uitgewerkt worden in concrete maatregelen. Logischerwijs wordt er voor het domein bedrijvigheid een afzonderlijk beleidskader opgesteld waarin verduidelijkt wordt hoe lokale overheden moeten omspringen met verouderde bestemmingsvoorschriften, met de achterhaalde verschillen tussen sommige bedrijventerreinen en hoe ze best werk maken van een doortastend activeringsbeleid en dynamisch aanbodbeleid, rekening houdend met actuele cijfers van vraag en aanbod. Het Vlaams regeerakkoord stelt dat voor nieuwe niet-verweefbare en grote ondernemingen een proactief en toekomstgericht aanbodbeheer ontwikkeld wordt op basis van een digitaal monitoringstelsel. Dat nieuwe aanbodbeleid hoeft in wezen niet veel te verschillen van de oude ambitie om steeds een ijzeren voorraad aan bedrijventerreinen te hebben.

“Men zal veel meer dan vroeger economische activiteiten die geen hinder veroorzaken, moeten onderbrengen in het stedelijk weefsel.”

De ‘ijzeren voorraad’-filosofie (zoals opgenomen in het RSV) had als doel om te allen tijde een buffer te voorzien van 1.400 hectare bestemde oppervlakte aan bedrijventerreinen, aangevuld met een oppervlakte van minimaal 1.400 hectare bestemde en onmiddellijk ontwikkelbare bedrijventerreinen. In het kader van een proactief aanbodbeleid zal men er geen vast oppervlaktecijfer op plakken maar gaat men de grootte van



Bijna 20%

In Vlaanderen blijft ongeveer 10.000 hectare industriegrond, oftewel bijna 20% van het totale aanbod, onbenut ondanks het nijpend tekort in een aantal regio's.

de voorraad/aanbod meer afhankelijk stellen van behoefteramingen om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen.

Het is dan wel cruciaal dat lokale besturen in de toekomst bij de opmaak van hun eigen beleidsplannen en beleidskaders voldoende vooruitdenkend zijn en de aanbeveling vanuit Vlaanderen ter harte nemen om voldoende voorraad te reserveren voor industrie met hinderlijke activiteiten, zeker als men rekening houdt met de aankomende bouwshift om open ruimte maximaal te vrijwaren.

Om die ambitie te realiseren zal men dus veel meer dan vroeger economische activiteiten die geen hinder veroorzaken, moeten onderbrengen in het stedelijk weefsel. Ook daar zal de overheid actief op moeten inzetten door niet alleen locaties in stedelijk weefsel te faciliteren waar bedrijven zich willen vestigen, maar ook te zorgen dat deze bedrijven daar getolereerd worden. Om te vermijden dat hinderaspecten nieuwe projecten en verweving dwarsbomen, moeten vergunningverleners meer mogelijkheden krijgen om het algemeen belang te laten primeren op het individueel belang en zaken als verdichting, verweving en tewerkstelling meer te laten doorwegen in de beoordeling.

Voka pleit al lang voor een weldoordacht activeringsbeleid van de goed gelegen industriegronden en de schrapping van slecht gelegen industriegronden om deze elders te compenseren. Vaststelling is immers dat er in Vlaanderen (excl. havengebieden) ongeveer 10.000 hectare industriegrond, oftewel bijna 20% van het totale aanbod, onbenut blijft. Deze cijfers maken duidelijk dat er dringend nood is aan een doortastend activeringsbeleid.

Deze bestemmingsvoorraad van onbenutte bedrijventerrein betekent, zoals eerder al aangehaald, zeker niet dat er geen vraag is naar

bedrijventerreinen. De onbenutte oppervlakte is echter vooral het gevolg van een scheefgroei tussen vraag en aanbod, en een optelsom van allerlei (juridische) belemmeringen om terreinen te activeren. De strategische visie van het BRV stelt dan ook terecht dat elke bestuursniveau de opdracht heeft om bestemmingszones voor bedrijvigheid regelmatig te evalueren en op basis daarvan acties te ondernemen om goed gelegen terreinen te activeren en slecht gelegen juridisch aanbod te neutraliseren.

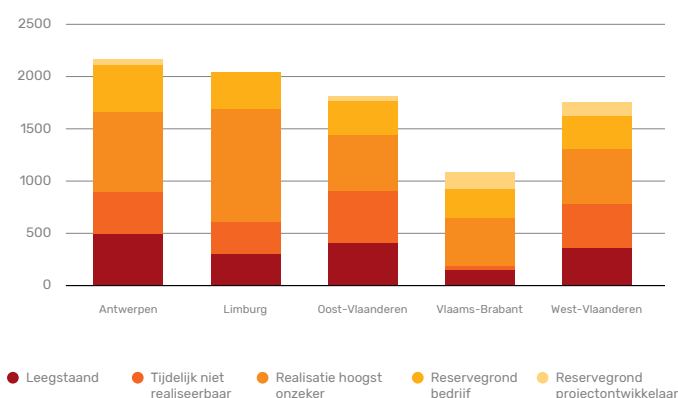
"Planologische compensatie is cruciaal omdat men de ruimteboekhouding voor harde bestemmingen wil verlaten."

Neutraliseren kan op twee manieren gebeuren. Ofwel met een vergoeding, ofwel met een planologische compensatie die de verdwenen oppervlakte aan slecht gelegen bedrijvigheid elders compenseert in een gebied dat wel goed gelegen is. Voka pleit ervoor om vol voor de planologische compensatie te gaan. Dat is cruciaal omdat Vlaanderen de voorziene oppervlakte aan industriegronden dreigt te verliezen omdat men de ruimteboekhouding voor harde bestemmingen wil verlaten. De strategische visie van het BRV maakt immers een onderscheid tussen bestemmingen zonder ruimtebeslag (landbouw, natuur, bos en andere open ruimte bestemmingen) en bestemmingen met ruimtebeslag (wonen, industrie, recreatie en andere bestemmingen zoals buffers, private tuinen en parken). Problematisch daarbij is dat het BRV niet langer (wat ten tijde van het RSV wel het geval was) afzonderlijke oppervlakte doelen bepaalt voor bestemmingen die ruimtebeslag impliceren. Het argumenteert eenvoudig dat al deze bestemmingen toch zo verweven zijn dat geen afzonderlijke doelen bepaald moeten worden. Nochtans kunnen heel wat economische activiteiten eenvoudigweg niet verweven worden met elkaar. Het risico wordt daarom reëel dat de resterende hectaren voor bedrijven opgesoupeerd worden door andere bestemmingen, zodat er geen ruimte meer rest voor de economische ontwikkeling van niet verweefbare bedrijvigheid, wat zal leiden tot job- en welvaartverlies. We moeten immers beseffen dat verwevenheid van functies zijn limieten kent. Een groot deel van de bedrijven is niet geschikt om zich te vestigen nabij woonzones. We pleiten er dan ook voor om in het toekomstige BRV de nodige hectaren te reserveren voor deze niet-verweefbare bedrijven. Een minimumvoorraad aan

bedrijventerreinen met een goede geografische spreiding zal altijd noodzakelijk blijven opdat we geen economische opportuniteiten mislopen.

Er is zeker nood aan bijkomende bedrijventerreinen de komende jaren, alleen moeten we die dus inplannen op toekomstgericht goed gelegen plaatsen, om zo niet onvoorzien open ruimte in te nemen. Deze eis tot behoud van een ijzeren voorraad is geen pleidooi om onverstoorde nieuwe open ruimte aan te snijden. Integendeel, het is een pleidooi om met gezond verstand en maatschappelijk draagvlak de ambitie na te streven om open ruimte maximaal te vrijwaren, in het besef dat er ook in de toekomst maatschappelijke uitdagingen zijn die ruimte-inname vergen. Daarvoor is in de eerste plaats een weloordacht activeringsbeleid nodig. Verlaten bedrijfssites die gelegen zijn in een gebied met hoge knooppuntwaarde, die multimodaal bereikbaar zijn en waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn, moeten alle kansen krijgen op een gemengde ontwikkeling. Andere verlaten bedrijfssites met minder mogelijkheden maar wel voldoende potentieel moeten zoveel mogelijk voorbehouden worden aan ondernemingen. Slecht gelegen bedrijfssites moeten teruggeven worden aan de open ruimte of ingevuld worden met andere meer geschikte herbestemmingsmogelijkheden. De verloren ruimte voor bedrijvigheid moet dan wel elders gecompenseerd worden. Enkel zo kunnen de ruimtelijke ambities van het BRV hand in hand gaan met onze economische ambities.

Figuur 1: Onbenutte bestemmingsvoorraad bedrijventerreinen



Bron: VLAIO

2. Meer kansen door krachten te bundelen

Heel wat van onze oude bedrijventerreinen in Vlaanderen ligt er maar troosteloos bij. Ze kampen met wateroverlast en leegstand, hun wegen zijn niet goed doordacht aangelegd, ze hebben gevaarlijke kruispunten, er is geen of onveilige fietsinfrastructuur, ... De heropwaardering van deze terreinen dringt zich op.

Het lijstje met gebreken kunnen we nog wel even aanvullen: er zijn weinig of geen laad- en losplekken waardoor dit op de openbare weg moet gebeuren, met alle gevolgen van dien. Een gebrekkige waterhuishouding zonder gescheiden rioleringsstelsel zorgt voor water- en milieu-overlast. Dat staat allemaal haaks op een aantal maatschappelijk uitdagingen zoals de klimaatverandering, de energietransitie, de waterschaarste, de druk op de open ruimte en toenemende verkeerscongestie. Deze ontwikkelingen dwingen ons als maatschappij om op alle vlakken na te denken over de verduurzaming van onze processen en netwerken, en dus ook over de verduurzaming van onze bedrijventerreinen. Als we vandaag een nieuw bedrijventerrein oprichten, denken we aan veel meer zaken dan voorheen. We willen dan de ideale condities creëren. Daarvoor moet er een weloordacht plan uitgetekend worden waar de bedrijfsgebouwen best ingepland worden. Het design en de constructie van de gebouwen maximaliseert de energie-efficiëntie. Meteen moet er ook gedacht worden hoe bepaalde

geclusterde diensten en (collectieve) voorzieningen het meest efficiënt aangepakt kunnen worden gebruikmakend van zo min mogelijk ruimte. De inrichting van het bedrijventerrein moet ook maximaal industriële symbiose mogelijk maken. Hiermee worden de processen bedoeld tussen de plaatselijke bedrijven (en eventueel klanten, leveranciers en de overheid) om hun verschillende activiteiten zo efficiënt mogelijk op elkaar af te stemmen waardoor duurzaam omgesprongen kan worden met materialen, ruimte, energie, mobiliteit, diensten, informatie, water, infrastructuur, groenvoorzieningen, ... Dat leidt niet alleen tot een verbetering van de leefomgeving (mens en milieu) maar ook tot economische winst.

Volgens de strategische visie van het BRV zal er voortaan minder ingezet worden op het aansnijden van nieuwe ruimte voor bedrijfssites, de zogenaamde 'greenfields', en meer op het upgraden van bestaande terreinen. Los van de stedenbouwkundige voorschriften die gemoderniseerd moeten worden, kunnen bedrijven vandaag al bijzonder

Gemengd regionaal bedrijventerrein Duwijkstraat in Lier

Dit bedrijventerrein werd ontwikkeld door de POM Antwerpen en is CO₂-neutraal. Betonwegen, voet- en fietspaden zijn voorzien van energiezuinige verlichting en een luchtzuiverende toplaag van titaandioxide. Er werd gekozen voor doorgedreven bedrijventerreinbeheer met gemeenschappelijke groenbuffers, publieke parkeerstroken en wachtzones voor vrachtwagens, die door de gemeenschap van de gevestigde bedrijven onderhouden worden en waardoor een hogere bebouwingsgraad mogelijk wordt. Het terrein bezit ook een dienstencentrum met vergaderruimte en kinderdagverblijf. Voor deze gemeenschappelijke infrastructuur en voorzieningen werd een bedrijvenvereniging opgericht zodat de bedrijven samen waken over het behoud van de kwaliteit van het terrein.



© POM Antwerpen

“Door de krachten te bundelen, staan bedrijven in een sterkere positie bij onderhandelingen over voorwaarden en prijzen.”

veel zelf ondernemen om de kwaliteit van hun terrein te verbeteren. We bekijken enkele inspirerende voorbeelden van hoe er beter samengewerkt kan worden.

Doorgedreven bedrijventerreinmanagement

Op een bedrijventerrein is er blijvend nood aan onderhoud en beheer van de infrastructuur en alle voorzieningen, alsook aan de organisatie van collectieve diensten. Een goed bedrijventerreinmanagement is nodig om dat alles te faciliteren en zo bij te dragen aan een efficiënte aanpak van zaken als onderhoud, verkeersveiligheid, beveiliging, gemeenschappelijke inkoop, afvalophaling en -verwerking, parkeervoorzieningen, groenonderhoud, ...

Een bedrijventerreinenmanager moet daarom goed op de hoogte zijn van de noden van de aanwezige bedrijven. Er moet voortdurend gekeken worden naar opportuniteiten om te verbeteren en te vernieuwen. Door de krachten te bundelen, staan bedrijven ook in een sterkere positie bij het onderhandelen wegens de schaalvoordelen waardoor ze betere voorwaarden en prijzen kunnen afdwingen. Op initiatief van een terreinbeheerder kunnen allerlei groepsaankopen worden georganiseerd zoals voor zonnepanelen, afvalinzameling, elektrische fietsen, ...

In opdracht van het Agentschap Innoveren & Ondernemen bouwden de vijf Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen (POM's) in 2017 het kennisnetwerk bedrijventerreinmanagement (BTM) uit waar je terecht kan voor eerstelijns advies, informatie- en ervaringsuitwisseling op het vlak van bedrijventerreinmanagement. Het kennisnetwerk richt zich tot bestaande en opstartende bedrijventerreinverenigingen, lokale besturen en ontwikkelaars of beheerders van bedrijventerreinen.

Collectieve afvalinzameling en circulaire economie

Ieder bedrijf produceert diverse afvalstromen en wenst dat dat afval zo efficiënt mogelijk wordt opgehaald (of aangewend). Afval zorgt ook steeds

meer voor allerlei directe en indirecte kosten waardoor bedrijven er alle belang bij hebben om hun afvalstromen zo klein mogelijk te houden. Wanneer bedrijven samenwerken rond dit thema, levert dat in het algemeen duidelijke voordelen op inzake de praktische regeling en bijgevolg ook het bijhorend kostenplaatje van de eigenlijke afvalophaling. Voor de inzameling van hun bedrijfsafval doen zij dikwijls beroep op private afvalophalers. Wanneer bedrijven de krachten bundelen kunnen zij omwille van de schaalvoordelen betere voorwaarden onderhandelen en bovendien gebeurt de ophaling duurzamer doordat slechts één afvalophaler bij meerdere bedrijven langsgaat wat minder verkeer en minder CO₂-uitstoot genereert.

Voor de afvalophaling zelf worden er ook steeds meer innovatieve werkwijzen geëxploreerd. In Nederland, meer bepaald in Almere en Arnhem, hebben ze ingezet op slimme afvalinzameling waarmee het afval met 70 km per uur door buizen wordt gezogen. Het bestaat uit een systeem van openingen om afval in te werpen, gekoppeld aan een buizenstelsel dat verbonden is met een



© COB



www.symbiosis.dk

Er zijn ondertussen al heel wat bedrijven die zich specialiseren in de kansen die de circulaire economie biedt. Slimmer omgaan met grondstoffen, materialen, producten en afval is de drijfveer. Ze gaan op zoek naar oplossingen en synergiën om dan uit te komen op een concrete aanpak en businesscases die overheden en bedrijven in staat moeten stellen om bedrijfs- en maatschappelijke uitdagingen om te zetten in kansen en oplossingen. Eind 2019 lanceerde OVAM nog het symbioseplatform, zijnde een online platform waar

vragers en aanbieders van materialen elkaar kunnen ontmoeten en ervaringsdeskundigen kunnen helpen om de juiste contacten te leggen (www.smartsymbiose.com).

In opdracht van de POM Limburg werd in 2016 een studie uitgevoerd naar nieuwe samenwerkingen tussen bedrijven op en rond het Nolimpark (Overpelt). Het project kreeg de naam NOLIMIT mee wat staat voor 'Noord-Limburgse Industriële Transacties'. Met behulp van de bedrijven werden materiaalstromen, restenergie en restwarmte in kaart gebracht. Op die manier hoopte

"Er is een centrale rol weggelegd voor bedrijventerreinen om lokale energiegemeenschappen op te richten."

men matches te vinden om via hoogwaardige, circulaire oplossingen economisch en ecologisch gewin te realiseren. Doel is dus een economisch verdienmodel in beeld te brengen dat in de praktijk kan worden omgezet. Het onderzoek bracht onder meer valorisatiemogelijkheden naar boven voor grote hoeveelheden houtachtige reststromen en thermohardende polymeren. Er waren ook samenwerkingsmogelijkheden voor het bundelen van transportactiviteiten, het inzetten van restwarmte en voor de voorbehandeling van metalen voor oppervlaktebewerkingen.

Energieopwekking en warmtenetten

Energie is voor veel bedrijven een centraal thema. Om onze klimaatdoelstellingen te halen, moet tegen 2050 onze energievraag koolstofarm ingevuld worden. Omwille van het belang van energie voor onze bedrijven, proberen zij een actievare rol op te nemen en te innoveren en te investeren. De beweging is ingezet om van grote energiecentrales naar lokale energienetten, oftewel lokale energiegemeenschappen te gaan. Er is daar een centrale rol weggelegd voor bedrijventerreinen. Belangrijk is dat de overheid hiervoor een stimulerend kader schept waardoor belemmeringen worden weggewerkt om in de toekomst zelf energie te produceren, te gebruiken en te delen met de burens. Via het systeem van regelluwe zones wil de Vlaamse regering hier kansen aan bieden.

Door energiereststromen uit te wisselen tussen bedrijven, kantoren, woningen en openbare gebouwen kunnen er duurzame en financiële winsten geboekt worden. Via de aanleg van een

Bedrijventerrein Bosveld/Hoogveld (Dendermonde)

Een aantal bedrijven werkt samen met de stad Dendermonde en de POM Oost-Vlaanderen om dit bedrijventerrein volledig CO₂-neutraal te krijgen. Concreet wil men een microgrid installeren, zijnde een miniversie van een klassiek stroomnet. Vanaf een lokaal productiepunt (bijvoorbeeld zonnepanelen), wordt de energie rechtstreeks geleverd aan een beperkte groep gebruikers en batterijen moeten zorgen voor opslag. Voor de haalbaarheidsstudies kan men rekenen op een Europese subsidie via het Interreg Vlaanderen-Nederland programma. Het ontwikkelen van een microgrid botst vandaag op enkele wettelijke barrières vermits de mogelijkheden om elektrische energie tussen bedrijven uit te wisselen beperkt zijn. Ter realisatie van het project zal beroep gedaan moeten worden op een regelluwe zone, waarvoor recentelijk het regelgevend kader bestaat.

Bedrijventerrein Ovenhoek

Op het gemengd regionaal bedrijventerrein Ovenhoek in Roeselare wordt een warmtenet van de afvalintercommunale Mirom aangelegd, waardoor bedrijven zich kunnen laten aansluiten op het warmtenet in plaats van op het aardgasnet.

warmtenet kan energie die anders verloren gaat, op een duurzame wijze hergebruikt worden. Via zo'n warmtenet wordt de restwarmte van een bedrijf of aardwarmte (geothermie) gebruikt voor de verwarming of koeling van gebouwen en dat via een netwerk van (water)leidingen. Een netwerk van ondergrondse leidingen brengt de warmte tot in woningen en bedrijven in de buurt. Vlaanderen kent vandaag een aantal warmtenetten en enkele projecten staan in de steigers.¹

1. <https://www.energiesparen.be/overzicht-warmtenetten-in-vlaanderen>



Geothermie bij Janssens Pharmaceutica

Bedrijventerrein Terbeke in Wilrijk



Waterhuishouding

De klimaatverandering zorgt voor uitersten zoals langere droge periodes en heviger stormweer. De voorbije zomers hebben aangetoond dat we in Vlaanderen geen overschot aan water hebben. Langs de andere kant kampen sommige bedrijventerreinen met wateroverlast ingeval van hevige waterval. Op bedrijventerreinen bestaat soms ook het gevaar dat hemelwater in contact komt met verontreinigde stoffen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een opslagzone of een tankplaats van een benzinestation. In zo'n geval kan het vervuilde hemelwater aanzien worden als bedrijfsafvalwater en gelden de bijzondere voorwaarden uit de vergunning en de milieuwetgeving. Om zuinig met water om te springen, dienen we hemelwater zo veel mogelijk op te vangen en te gebruiken. Dat is ook nog eens gunstig voor de waterfactuur. De gewestelijke hemelwaterverordening van 5 juli 2013 legt een resem verplichtingen op wanneer iemand een verharding wil aanleggen (of heraanleggen) of iemand een gebouw wil oprichten (of herbouwen of uitbreiden) dat groter is dan 40 m². Het algemeen uitgangsprincipe van deze verordening is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd.

De verordening voorziet ook in bijzondere regels rond de collectieve uitbouw van infiltratie- en buffervoorzieningen op het niveau van de verkaveling. Net zoals de eerder gemaakte opmerking dat het design en de constructie van de gebouwen de energie-efficiëntie kan maximaliseren, geldt ook hier dat een goed ontwerp van de verkaveling de eisen en de impact van de hemelwaterverordening maximaal kan verminderen. Dat kan bijvoorbeeld door de wegen maximaal te laten afwateren naar een onverharde wegberm, door parkeerstroken te voorzien in waterdoorlatende materialen, door groenzones in te richten als tijdelijke berging voor hemelwater. Dat kan ook

De Prijkels (Deinze - Nazareth)

Zo'n tachtig werknemers van een vijftiental bedrijven organiseerden de voorbije twee jaar een actie om op vrijdagmiddag, tijdens hun middagpauze, zwerfval op te ruimen in de omgeving. In 2018 werd ongeveer 2.500 liter zwerfafval verzameld, een jaar later bleef de teller steken op 1.800 liter. De daling wijst ook op het sensibiliserend effect van de actie. Bovendien heeft dit initiatief er toe geleid dat enkele bedrijven op eigen houtje gelijkaardige initiatieven organiseren op maandelijks basis.

door infiltratievijvers aan te leggen of gecombineerde bekkens voor opvang van bluswater en infiltratie te voorzien. Uiteraard was de hemelwaterverordening nog niet van toepassing ten tijde van de oprichting van oudere bedrijventerreinen wat maakt dat daar een inhaalbeweging noodzakelijk is en maatregelen zich opdringen omdat deze terreinen niet gewapend zijn tegen hevige regenval.

Uniforme uitstraling

Bij oude bedrijventerreinen moeten de kopers dikwijls zelf instaan voor de aanleg en het onderhoud van de openbare zijbermen en voor het onderhoud ervan. Logischerwijs krijg je dan verschillen in aanpak waardoor het globale eindresultaat meestal niet goed is. Via de vergunningen werden bedrijven dan ook nog eens verplicht een bepaald percentage groen te voorzien op hun eigen kavel. Resultaat is een wildgroei van groen zonder overkoepelende visie. Daarom geeft het aanwezige groen op oudere bedrijventerrein vaak een rommelige, weinig kwaliteitsvolle indruk. Dat is heel anders wanneer het groen op een bedrijventerrein collectief wordt ingericht en beheerd. De omgevingskwaliteit gaat omhoog, de percelen kunnen een pak efficiënter worden ingericht en bebouwd en bovendien zal de kostprijs voor het onderhoud omlaag gaan.

Er zijn oudere bedrijventerreinen waar eigenaars elkaar gevonden hebben – al dan niet met tussenkomst van een terreinbeheerder – om het anders aan te pakken en voor collectief groen te gaan. Ze kunnen dan overeenkomen om een tuinaannemer een plan te laten uittekenen en een bestek te laten opmaken. Doorgaans wordt er dan een jaarlijkse bijdrage afgesproken voor het groenonderhoud. Bij de nieuwe bedrijventerreinen waar een terreinbeheerder actief is, is deze bijdrage meestal al vastgelegd in de verkoopvoorwaarden en wordt deze doorgaans afhankelijk gesteld van de oppervlakte van het perceel. De terreinbeheerder sluit vervolgens voor het onderhoud een overeenkomst af met een tuinaannemer.

Bannerlaan - Industriezone Klein Gent - in Grobbendonk

Voka Kempen-Mechelen zette begin 2020 nog samen met de Provincie Antwerpen, de gemeente Grobbendonk en vijf bedrijven hun schouders onder een project om een vervuilde en overwoekerd ven helemaal op te knappen, waardoor het een groene long wordt op het bedrijventerrein waar werknemers graag vertoeven.

Fietskluizen in Antwerpen

De Voka – Kamer van koophandel Antwerpen-Waasland werkte samen met Lantis een proefproject uit met diefstalveilige fietskluizen op zowel de Park & Ride Melsele als de tramhalte Blancefloerlaan op Antwerpen Linkeroever. Die bieden werknemers van de deelnemende bedrijven een extra mobiliteitsalternatief bij hun woon-werkverplaatsingen. Deze oplossing bestaat uit het combineren van de auto of de tram met elektrische fietsen, nodig om de laatste kilometers op een redelijke tijd te overbruggen. Eind 2018 werden de eerste voorbereidingen getrokken om het project ook op Rechteroever uit te werken. Daarnaast is ook gestart met de opmaak van een businessplan om het systeem van beveiligde fietsoverstappunten in de regio uit te rollen.

Bedrijven nemen ook initiatieven om de straten en het aanwezige zwerfvuil op te ruimen. De overheid staat daar normaliter zelf voor in, maar als de frequentie niet voldoende is, nemen bedrijven aanvullende initiatieven. Soms wordt daarvoor een gespecialiseerde firma ingehuurd of worden er acties op touw gezet waarbij de werknemers zelf de handen uit de mouwen steken. Dergelijke zwerfvuilacties kunnen kaderen binnen acties van de provincie of Vlaanderen (www.indevuilbak.be) waardoor inhoudelijke, financiële en logistieke ondersteuning mogelijk wordt. Uiteraard staan of vallen dergelijke initiatieven met vrijwilligheid, waardoor het kwestie zal zijn om een positieve dynamiek te krijgen op een bedrijventerrein zodat iedereen wil meewerken.

Het beeld dat een bedrijventerrein uitstraalt, wordt door veel zaken beïnvloed. Naast de netheid en het aanwezige groen, kunnen ook andere zaken het beeld beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld brievenbussen, reclamepanelen, naamborden en lichtarmatuur. Zo kwamen de bedrijven op een industrieterrein in Zwevegem overeen om alle brievenbussen en naamborden te vervangen door uniforme naamborden wat meteen de hele site een ander uitzicht gaf. Om te garanderen dat de nieuwe stijl ook in de toekomst door nieuwkomers gehandhaafd wordt, heeft de terreinbeheerder zijn verkoopvoorwaarden in die zin aangepast.²

2. Zie praktijkfiches verduurzaming bedrijventerreinen uitgebracht door de POM West-Vlaanderen, het intergemeentelijk samenwerkingsverband Leiedal en de West-Vlaamse Intercommunale (WVI) waar verschillende projecten besproken worden inzake samenwerking op bedrijventerreinen.



"Het Pendelfonds subsidieert projecten die een duurzaam woon-werkverkeer bevorderen."

Ontsluiting

Hoewel het BRV vertrekt van wonen en werken op één plek, is de realiteit dat de meeste bedrijventerrein buiten de stads- en dorpscentra liggen. Dikwijls zijn deze terreinen goed bereikbaar voor het vrachtverkeer, maar rijdt er nauwelijks openbaar vervoer tot aan het terrein. Onlogisch is dat niet. Belangrijke kwaliteiten die ondernemers eisen van hun locatie, zijn niet of nauwelijks te vinden in sterk verstedelijkt gebied. Belangrijke vestigingsvoorwaarden zijn immers een goede bereikbaarheid voor leveranciers, parkeermogelijkheden, uitbreidingsmogelijkheden, de nabijheid van de afzetmarkt, de omgeving, de huur- of grondprijzen, de lokale taksen en belastingen, ... Stads- en dorpscentra scoren een stuk minder goed op deze criteria.

Er moeten dus oplossingen gezocht worden om bedrijventerreinen in de periferie en daarbuiten goed bereikbaar te maken met het openbaar vervoer. Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer wordt echter vaak nog extra complex gemaakt doordat heel wat bedrijven werken met een ploegensysteem. Bij de inrichting van oudere bedrijventerreinen werd ook nauwelijks of niet rekening gehouden met fietsers. Doordat de wagen nog steeds vervoersmiddel nummer één is, is er 's morgens en 's avonds ook bij veel bedrijventerreinen bijzonder veel verkeer in en rond de site en overdag zijn alle parkeerplaatsen bezet. De laatste jaren wordt daarom sterk ingezet op andere transportmiddelen zodat de mobiliteitsdruk voor de omgeving naar beneden gaat.

Een samenwerking tussen de overheid, de bedrijven en de terreinbeheerder is nodig om duurzame oplossingen te vinden. De overheid zorgt voor de fietspaden, maar de bedrijven zullen op hun beurt zorgen voor fietsstallingen, kleedruimtes en douches, terwijl de terreinbeheerder de maatregelen zal coördineren voor het volledige bedrijventerrein.

Om de doelstelling te bereiken om het woon-werkverkeer duurzamer te maken werd onder meer het Pendelfonds opgericht. Dat fonds subsidieert projecten die een duurzaam woon-werkverkeer bevorderen. Zowel bedrijven als lo-

kale overheden en publieke instellingen kunnen de subsidie aanvragen. Deze subsidie bedraagt maximaal de helft van de kosten die aan de projectuitvoering verbonden zijn met een maximum van 200.000 euro. De projectduur is beperkt tot maximaal vier jaar.³

Om te weten welke maatregelen genomen kunnen worden, is een gedetailleerde mobiliteitsdoorlichting van het bedrijventerrein of het individuele bedrijf aangewezen. De Mobiscan is daar een handige tool voor die door de provincies wordt aangeboden. Deze scan analyseert de bereikbaarheid van je bedrijf of bedrijventoneel en brengt de mobiliteitsstromen van de personeelsleden in kaart. Op basis van deze data wordt een lijst opgesteld met mogelijke maatregelen die genomen kunnen worden om de mobiliteit van de werknemers beter te organiseren. De Mobiscan wordt gratis opgemaakt op voorwaarde dat het bedrijf ten minste een van de voorgestelde mobiliteitsmaatregelen uitvoert.⁴

"Omdat er steeds meer heil gezocht wordt in de elektrische fiets, is er een inhaalbeweging ingezet voor een betere fietsinfrastructuur."

De conclusie zal vaak zijn dat het bedrijventerrein niet ideaal gelegen is om de verbinding te maken met het dichtst nabijgelegen treinstation, zeker niet als er vooral lokaal gerekruteerd wordt. Pendelaars verliezen dan sowieso te veel tijd met overstappen. Daarom dat steeds meer heil gezocht wordt in de fiets en zeker de laatste tijd in de elektrische fiets. Er is dan ook een inhaalbeweging ingezet om de fietsinfrastructuur te verbeteren.

De provincie Antwerpen heeft in 2018 een interessante studie opgeleverd over de fietsgeschiktheid van bedrijventerreinen. Dat mondde uit in een aantal richtlijnen om bedrijventerreinen fietsvriendelijker te maken op het vlak van fietsbereikbaarheid, infrastructuur en diensten, fietsparkeren, signalisatie, fietscultuur en -campagnes en inspraak en overleg.

 **Download de studie van de Provincie Antwerpen over de fietsgeschiktheid van bedrijventerreinen:**



3. Zie www.pendelfonds.be

4. Zie www.duurzame-mobiliteit.be/nieuws/mobiscan



Bedrijventerrein Haasrode

Peergroup bedrijvig Brugge

In 2018 werd in Brugge het project 'Peergroup Bedrijvig Brugge' gelanceerd waarbij 361 bedrijven van het bedrijventerrein Blauwe Toren onderling materialen en ruimte delen via het online platform Peergroup.be. Via dit project wil de stad Brugge, Vives, OVAM en Bedrijvig Brugge de bedrijven aansporen om op een andere manier om te gaan met bezit en gebruik van materialen en ruimten. Kantoorlokalen, vergaderzalen, loodsen en opslagruimte, ... kunnen worden gedeeld, alsook materialen zoals heftrucks, beamers en tafels.

Gemeenschappelijke dienstverlening

Bedrijventerreinen zijn dikwijls het slachtoffer van diefstal, inbraak en vandalisme. In plaats dat elk bedrijf afzonderlijk een beroep doet op een beveiligingsfirma, is het interessanter om een collectieve bewaking te organiseren met camerabewaking op het openbare domein. Omwille van de privacywetgeving mogen de beelden gemaakt op de openbare weg enkel bekeken worden door de politie en gespecialiseerde bewakingsfirma's.

Op bedrijventerreinen bestaat dikwijls ook een behoefte om kinderopvang te voorzien. Als de vraag groot genoeg is, kunnen er gezamenlijke initiatieven worden gestart in samenwerking met Kind & Gezin.

De laatste jaren zijn ook coöperatieven om samen aankopen te doen aan een opmars bezig. Bedrijven zoeken manieren om gezamenlijk goederen en diensten te gebruiken. Op die manier kan ook efficiënter met ruimte en middelen worden omgegaan. Er zijn ook websites die erop inzetten om geïnteresseerde bedrijven met elkaar in contact te brengen. De beheerder van die sites bieden naast het forum ook dikwijls juridische diensten aan om de gemaakte afspraken tussen bedrijven meteen vast te leggen.

3. Collectief aan de slag dankzij bedrijveninvesteringszones

Een aangename kwaliteitsvolle en veilige bedrijfsomgeving is belangrijk voor bedrijven. Ook de overheid heeft daar belang bij. Een mooie bedrijfssite heeft immers invloed op de leefbaarheid van het omliggende gebied. De inrichting van sommige bedrijventerreinen, is zo bedroevend dat een totale make-over zich opdringt. Een bedrijveninvesteringszone kan dan een oplossing bieden.

Als een bedrijventerrein zo slecht ingericht is dat er drastische maatregelen genomen moeten worden, dan maakt men best een globaal masterplan op voor de herinrichting van het terrein. In verschillende fases worden deelgebieden aangepakt om de kwaliteit van het bedrijventerrein gaandeweg te verbeteren.

Natuurlijk is de eigendomsstructuur bepalend of men dergelijke initiatieven kan nemen. Bij oudere terreinen is er meestal geen terreinbeheerder voorzien. Er zijn daar dan ook geen verkoopvoorwaarden die bijdrageverplichtingen bevatten voor nieuwe eigenaars. In die context hang

je voor een groot stuk af van de goodwill van de aanwezige bedrijven. Als niet iedereen zijn schouders onder een initiatief wil zetten, krijg je het fenomeen van de zogenaamde 'freeriders', die kosteloos willen meeliften op de inspanningen van anderen. Gelukkig vinden bedrijven elkaar regelmatig, wat niet wegneemt dat bij veel sites collectieve investeringen uitblijven omdat het moeilijk is om alle neuzen in dezelfde richting te krijgen.

"De inrichting van oudere bedrijventerrein is in sommige gevallen zo bedroevend dat een totale make-over zich opdringt."



Studie duurzame herinrichting bedrijvenzone Albertkanaal

In opdracht van de Stad Antwerpen, gemeente Schoten en Wijnegem en met de steun van Agent-schap Ondernemen werd in 2016 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om tot een duurzame herinrichting van de bedrijvenzone Albertkanaal te komen. Er werden een aantal concrete project-plannen uitgewerkt voor de implementatie van duurzame maatregelen in het projectgebieden voor het bestendigen van duurzame netwerken. Zo werd een businesscase uitgewerkt waarbij twee bedrijven energie zouden uitwisselen. Het ene bedrijf had namelijk enorm veel dakoppervlakte en het naburige bedrijf had een hoge elektriciteitsvraag die het zelf onmogelijk met zonnepanelen kon opwekken.

Bedrijveninvesteringszones

Het upgraden van een bedrijventerrein, zeker een ouder bedrijventerrein waar een groot percentage van de oppervlakte in private handen is, is niet zo eenvoudig. De goodwill van de aanwezige bedrijven zal voor een groot deel afhangen van de kostprijs en de onmiddellijk return die men krijgt. Als een deel van de betrokken partijen blijft stilzitten, komen investeringen om de leefbaarheid, de veiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de economische ontwikkeling van het gebied te stimuleren maar moeilijk van de grond.

In Nederland kampte men met hetzelfde probleem en daar heeft men via experimenteerregeling een oplossing gezocht en gevonden in de vorm van een bedrijveninvesteringszone, of kortweg een BIZ. Een BIZ is een gebied waar bedrijven samenwerken aan de verbetering van hun omgeving. Om dit mogelijk te maken heft de gemeente jaarlijks een bedrag. De opbrengst van deze heffing keert de gemeente als subsidie uit aan de ondernemersvereniging die daarmee investeringen kan bekostigen ter bevordering van de leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en economische ontwikkeling van het gebied. De gemeente doet zo'n heffing op verzoek van de ondernemers en pas als bij een draagvlakmeting een grote meerderheid van de ondernemers voor de heffing heeft gestemd. Op deze manier komen collectieve investeringen beter van de grond.

"Voka wil dat ook Vlaanderen werk maakt van een BIZ-decreet."

De Nederlandse BIZ-wet bepaalt ook duidelijk de grenzen waarover de BIZ mag gaan, met name mag het gaan om "activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de bedrijveninvesteringszone of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone". Dat is als bescherming bedoeld opdat gemeenten geen overheidstaken zouden trachten af te schuiven op de BIZ. Als bijvoorbeeld de gemeente eenmaal per maand de straten komt schoonvegen, terwijl de BIZ-deelnemers willen dat dit tweemaal per week gebeurt, dan kan de BIZ daarvoor de nodige maatregelen nemen. Als blijkt dat het efficiënter is al het straatveegwerk in de BIZ-zone te laten uitvoeren door de BIZ dan zou bijvoorbeeld de gemeente een financiële bijdrage aan de BIZ kunnen geven ten belope van de kostprijs die ze voorheen had om de straten eenmaal per maand te veegen.

Het zijn de bedrijven zelf die bij de start van een BIZ duidelijk het opzet van de BIZ omschrijven, aangeven welke activiteiten de BIZ gaat ondernemen, in welk gebied, tegen welke kosten, hoe die kosten gedekt worden, door wie en op welke basis. Een BIZ kan perfect op een bedrijventerrein, maar dat is niet noodzakelijk. Een stads- of winkelcentrum kan met dezelfde problemen kampen. Ook

BIZ CapelleXL aan Capelle op den IJssel

Voor het bedrijventerrein CapelleXL aan het Nederlandse Capelle op den IJssel stichten de plaatselijke bedrijven enkele jaren terug een BIZ op. Naast het inzetten op veiligheid en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, werd ook onder impuls van de BIZ een glasvezelnetwerk aangelegd, waarmee bedrijven ultrasnel van het internet kunnen gebruik maken.

daar kunnen ondernemers zich verenigen om gezamenlijk de problemen via een BIZ aan te pakken. Uit analyses in Nederland blijkt dat er wel duidelijke verschillen zijn in gekozen activiteiten tussen een BIZ voor een bedrijventerrein en één voor een centrumgebied of winkelcentrum. Bij een bedrijventerrein lag de focus dikwijls op veiligheid (bewaking- en cameratoezicht) terwijl bij winkel- en centrumgebieden dat logischerwijs meestal lag bij promotie, sfeer en evenementen. De aanstelling van een parkmanager kan evengoed het voorwerp uitmaken van een BIZ.

De fondsen waarmee een BIZ kan werken, kunnen ook gespekt worden door overheidssubsidies. Als overheid kan het immers efficiënter zijn om bepaalde zaken te sponsoren vermits bundeling van geldstromen de effectiviteit van de investeringen kan versterken. Uiteraard moeten daarbij wel de nodige regels inzake overheidssteun en aanbestedingen worden gerespecteerd.

De eerste BIZ-experimenten in Nederland dateren van zo'n tien jaar geleden. Omwille van het succes trad in 2015 dan de BIZ-wet in werking. Vandaag zijn er in Nederland meer dan 300 bedrijveninvesteringszones opgericht wat aantoonde dat het concept werkt en bijdraagt om de kwaliteit van bedrijventerreinen en ondernemingsgebieden te versterken¹. Voka wil dat ook Vlaanderen werk maakt van een BIZ-decreet.

1. Zie <https://bedrijveninvesteringszone.biz/>

4. Aanbevelingen

Om oude industriezones nieuw leven in te blazen zijn inspanningen nodig op verschillende niveaus. Overheden en bedrijven moeten de handen in elkaar slaan om de leefbaarheid, de veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen te verbeteren. Juridische obstakels die bedrijven belemmeren zich te vestigen, moeten verholpen worden.

Vlaanderen

- Maak écht werk van een doortastend **activeringsbeleid**. Analyseer daarvoor op korte termijn de redenen waarom bijna 20% van onze bedrijventerreinen onbenut zijn terwijl in heel wat regio's een nijpend tekort is aan geschikte bedrijfsruimte.
- Als uit de analyse blijkt dat een bedrijventerrein weinig tot geen ontwikkelingskansen heeft, hak dan meteen de knoop door en schrap de slecht gelegen industriegrond en maak tegelijkertijd werk van **planologische compensatie** door op een goed gelegen locatie eenzelfde oppervlakte aan bedrijvigheid te voorzien.
- Maak in uitvoering van het toekomstige BRV werk van een **beleidskader bedrijvigheid** waarin verduidelijkt wordt hoe lokale overheden moeten omspringen met verouderde bestemmingsvoorschriften, met de achterhaalde verschillen tussen sommige bedrijventerreinen en hoe ze werk moeten maken van een doortastend activeringsbeleid en dynamisch aanbodbeleid waarbij steeds voldoende geschikte ruimte voor bedrijvigheid voorhanden is.
- **Moderniseer de typevoorschriften** zodat deze beantwoorden aan de noden van vandaag (samenbrengen van vraag en aanbod) en maak deze voldoende flexibel zodat ze ook toekomstbestendig zijn. Zorg dat bouwvoorschriften worden versoepeld waardoor ten volle kan worden ingezet op ruimtelijke rendement (bijvoorbeeld door hoger te bouwen of buffers efficiënter ingericht kunnen worden).
- Evaluer tijdig de regelgeving inzake **regelluwe zones** en stuur bij indien nodig zodat hiervan optimaal gebruik kan worden gemaakt. Gebruik de resultaten van de experimenten om obstakels in onze regels weg te werken.
- Voorzie een regelgevend kader voor de invoering van **bedrijveninvesteringszones** naar Nederlands model. Om de bereikbaarheid van bedrijventerreinen te bevorderen is een modus- en sectoroverschrijdende aanpak nodig over de verschillende beleidsniveaus heen. Alle bestuursniveaus moeten samenwerken voor een duurzame mobiliteit waarbij investe-

ringen in infrastructuur, ruimtelijke ordening en in de exploitatiebudgetten van het openbaar vervoer op elkaar worden afgestemd. Voka pleit voor een multimodale meerjaren-investeringsagenda die tegelijkertijd ook de nodige flexibiliteit moet bevatten om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen in mobiliteit en logistiek. Vlaanderen moet inzetten op de ontwikkeling van voldoende multimodale knooppunten.

"Schrap en compenseer planologisch de slecht gelegen bedrijventerreinen."

Lokale besturen

- **Activeer** onbenutte maar goed gelegen bedrijventerreinen. **Schrap en compenseer** planologisch de slecht gelegen bedrijventerreinen.
- Zorg dat bij de opmaak van **provinciale of gemeentelijke beleidskaders** er voldoende voorraad aan bedrijventerreinen wordt gereserveerd voor niet-verweefbare bedrijvigheid. Monitor deze voorraad voortdurend en maak deze afhankelijk van lokale en regionale behoefteramingen.
- Zorg dat **lokale bouwvoorschriften** alle kansen geven aan ruimtelijk rendement.
- Continueer en breid de goede initiatieven tot samenwerking op bedrijventerreinen van de POM's, intercommunales en andere terreinbeheerders uit. Blijf ondersteuning bieden aan private initiatieven ter verbetering van de omgevingskwaliteit.
- De beslissing over de ontwikkeling van multimodale knooppunten ligt meestal bovenlokaal maar gemeenten zijn bevoegd over de lokale weg- en fietsinfrastructuur en vervullen zodoende een sleutelrol in de lokale mobiliteitsafwikkeling. Samenwerking en afstemming tussen de verschillende beleidsniveaus is daarom onontbeerlijk.

RUI MTE

SOS INDUSTRIEGEBIED

Bedrijventerreinen beter benutten

VO
Ka

