

Mobil Innovation

Het juiste bedrijf op de juiste plaats

VLAIO



Vlaanderen
is ondernemen

Agenda

Uitdagingen sector?

Uitdagingen overheid gegeven de ruimtelijk-economische context

- Functie uitgifteplan bij toewijzing bedrijfskavel?
- Vestigingsadviesbeleid: Spotto en Locusfocus

Uitdagingen perspectief bedrijven

Vergroening (elektrificatie/waterstof) vraagt investeringen in nieuwe voertuigen en laadinfrastructuur...

Push, pull-en keepfactoren bij (her)lokalisatiebeslissingen?

Push:

- laadinfrastructuur niet overal mogelijk?
- uitbreidingsmogelijkheden/andere vormen van ruimtegebruik als gevolg van wijzigingen onderhoud, veiligheidsperimeters...?

Pull:

- mogelijkheden energievraag (en energieproductie) te optimaliseren met de burenen?

Keep:

- schaarste aan bedrijfskavels en uitgiftebeleid van bedrijventerreinen!

Rol van de overheid/VLAIO?

Innovatiestimulering via de speerpuntclusters

- rol VIL en Flux 50

Subsidies? Meerkosten investeringen (niet op basis van TCO)

- elektrificatie via Ecologiepremie +
- waterstof via Green

Locatiebeslissingen zaak van individuele bedrijven; geen vorm van herlokalisatie-ondersteuning

Wel: voorzien van de geschikte vestigingsmilieus en daarop geënt vestigingsadvies (voor zover te maken met overheidsreglementering)

- KSF: goede 'foto' van de sector en de locatie-eisen
- knelpunt: schaarse ruimte

Ruimtelijk-economische situatie/uitdagingen?

- schaarste aan (onbebouwde) bedrijfskavels
- continu komen bedrijfsruimten leeg en wordt geïnvesteerd in brownfields
- overaanbod commercieel vastgoed

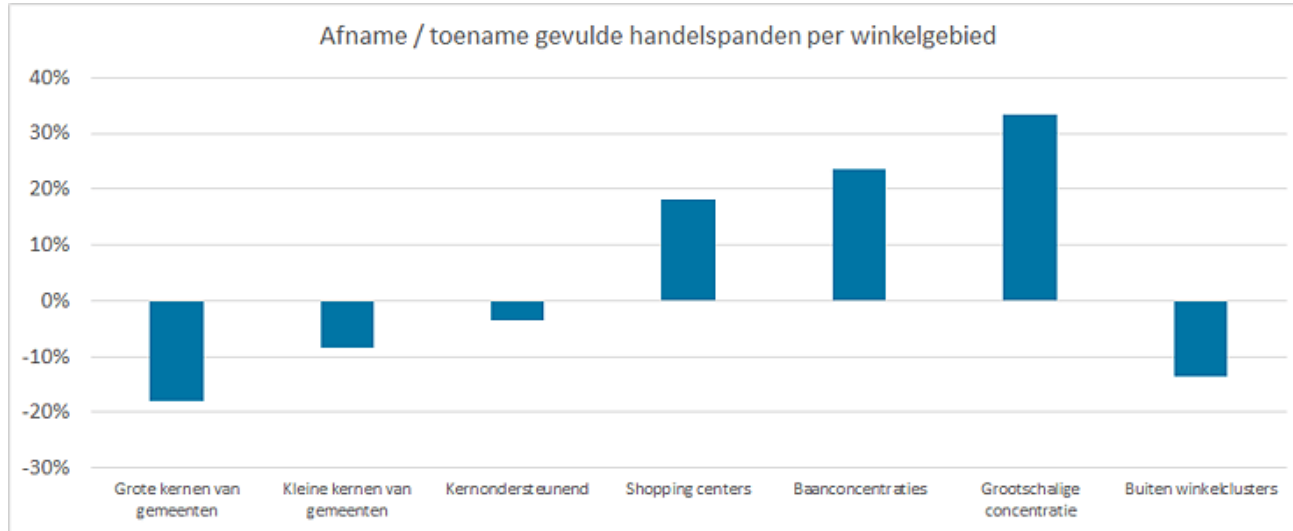
Schaarste?

	Effectief aanbod 2024
Genk	60,1
Lommel	54,4
Oudsbergen	40,3
Beringen	36,4
Geel	25,1
Ronse	20,8
Dilsen-Stokkem	19,7
Tongeren	19,6
Pelt	18,4
Hasselt	18,3

evolutie aantal verkooppunten (Locatus)



Leegstaande handelspanden en bedrijfsruimten als opportuniteit?



Beleidsvisie over de uitdagingen overheid?

Schaarste noodzaakt:

- visie/criteria over hoe een bedrijventerrein wordt uitgegeven en beheerd: aanpak via opmaak bovenlokaal afgestemde **uitgifteplannen**;
- een bovenlokaal aanbodbeheer om beslissingen te bekomen over het on(der)benut potentieel aan bedrijventerreinen.

Zoekzones nieuwe paarse bestemmingen vooral in al bebouwd gebied (te saneren clusters commercieel vastgoed op steenweglocaties...).

Actieprogramma ter verduurzaming bedrijventerreinen (local energy networks, warmtenetten...) via samenwerking tussen bedrijven

Vestigingsadviesbeleid via **Spotto** (www.spotto.be) en **Locusfocus** (www.locusfocus.be)

Uitgifteplan?

Aanvulling op bestemming en stedenbouwkundige voorschriften

Ambitie van de ontwikkelaar/lokaal bestuur m.b.t. doelgroep

- werkgelegenheidscreatie
- duurzaamheid en circulariteit, vb. op vlak van energie en water
- herlokalisatie lokale bedrijven

Uitgifteplan wordt toegepast door beheerder van het terrein en is aanpasbaar

Impact op contractclausules, zoals over bouw-en exploitatieverplichting en gebruiksmodaliteiten kavel

**Spotto & VLAIO:
Samen sterker in bedrijfsvastgoed!**

Spotto |  **VLAIO**

LocusFocus

Toegepast op busbedrijf

Voorbeeld: autobussen Parmentier

Langs steenweg, in retailcluster

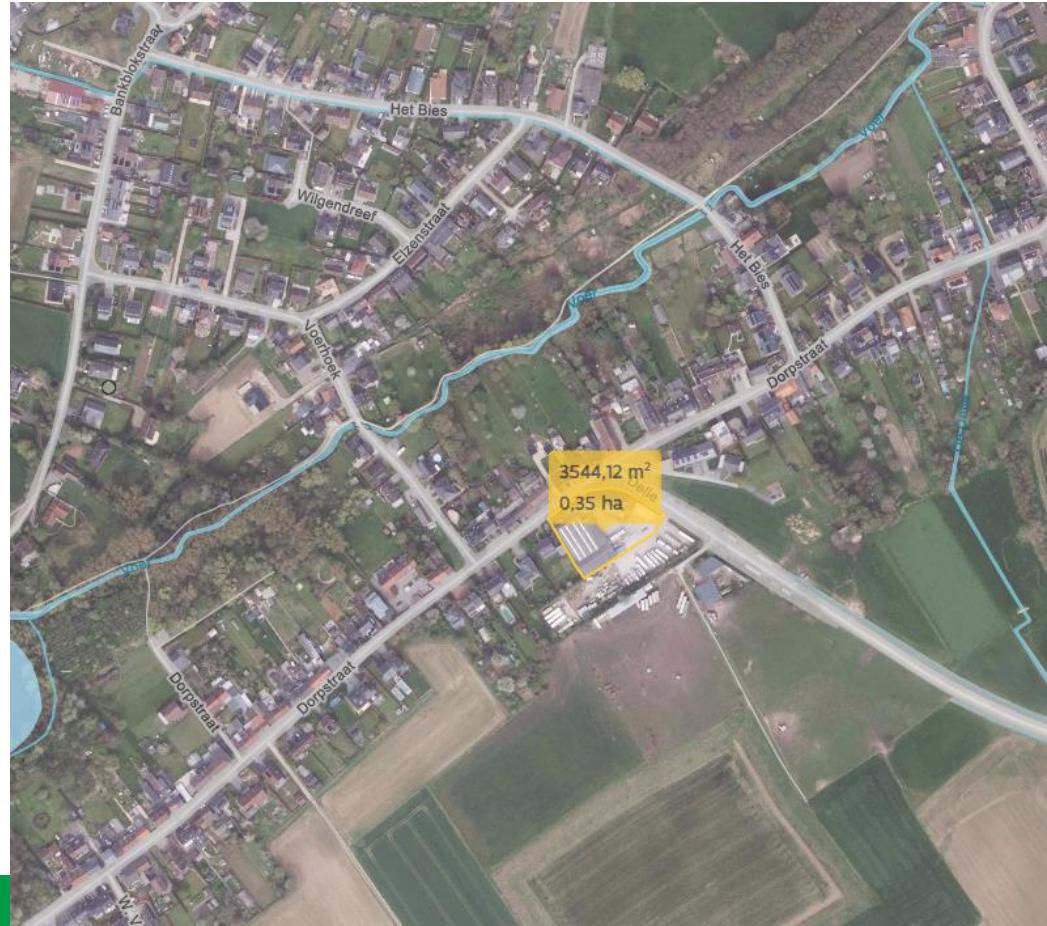
Gebouw: 878 m²

Perceel: 3200 m²



Voorbeeld: autobussen Veronica Cars

In woonweefsel
Gebouw: 878 m²
Perceel: 3200 m²

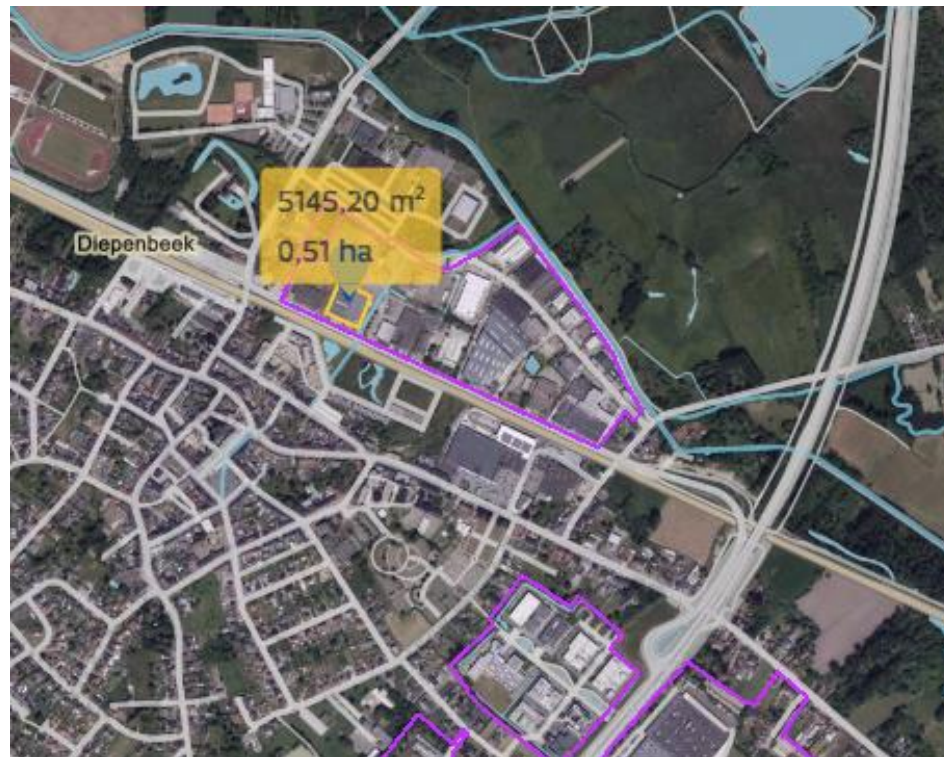


Voorbeeld: De zigeuner

Op bedrijventerrein

Gebouw: 5000 m²

Perceel: 10000 m²



Vertel ons iets meer over de onderneming

- Algemene informatie ☒
- Bereikbaarheid ☐
- Hinderbestendigheid ☐
- Aantrekkelijkheid ☐
- Locatieselectie ☐
- Locatierapport ☐

Bedrijfscategorie



Bouw



Detailhandel



Groothandel en logistiek



Industrie



Sport



Cultuur en ontspanning



Diensten



Horeca



Kantoor



Zorg

Hoe groot is de onderneming?

Algemene informatie ☒

Bereikbaarheid ☐

Hinderbestendigheid ☐

Aantrekkelijkheid ☐

Locatieselectie ☐

Locatierapport ☐

Hoeveel personeelsleden worden er op de nieuwe locatie verwacht?

10 - 50



Hoe groot is de gewenste oppervlakte van het gebouw?

☐ < 250 m²

☐ 250 - 500 m²

☐ 500 - 1000 m²

☒ 1000 - 2000 m²

☐ 2000 - 5000 m²

☐ 5000 - 10000 m²

☐ > 10000 m²

Hoe groot is de gewenste oppervlakte van het perceel?

☐ < 500 m²

☐ 500 - 1000 m²

☐ 1000 - 2000 m²

☒ 2000 - 5000 m²

☐ 5000 - 10000 m²

☐ 10000 - 15000 m²

Hoe belangrijk is bereikbaarheid voor de onderneming?

- Algemene informatie ☒
- Bereikbaarheid ☒
- Hinderbestendigheid ☐
- Aantrekkelijkheid ☐
- Locatieselectie ☐
- Locatierapport ☐

Hoeveel parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers zijn er nodig?

☐ < 10	☐ 10 - 20	☒ 20 - 50	☐ 50 - 100	☐ > 100
-------------------------------	----------------------------------	---	-----------------------------------	--------------------------------

Hoeveel klant- en personeelsbewegingen worden er per dag verwacht?

☐ < 50	☒ 50 - 100	☐ 100 - 200	☐ 200 - 500	☐ > 500
-------------------------------	--	------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------

Hoeveel vrachtbewegingen worden er per dag verwacht?

Eén vrachtbeweging is heen en terug samen.

☐ Geen
☐ Gemiddeld minder dan 2 vrachtbewegingen
☐ Gemiddeld minder dan 5 vrachtbewegingen
☐ Gemiddeld 5 à 10 vrachtbewegingen
☒ Gemiddeld méér dan 10 vrachtbewegingen

Hoeveel procent van de personeelsleden verplaatst zich duurzaam?

Denk bij duurzaam verplaatsen aan de fiets, het openbaar vervoer of carpoolen.

☒ Minder dan 10%
☐ Tussen 10 en 25%
☐ Tussen 25 en 50%
☐ Meer dan 50%

Is de onderneming bereid om in de toekomst meer in te zetten op duurzame mobiliteit?

☒ Ja	☐ Nee
-------------------------------------	---------------------------

Vereisen de geplande activiteiten opslag of logistiek in de openlucht?

- ☐ Het geplande project vereist geen opslag in de openlucht
- ☐ Het gepland project vereist opslag in de openlucht die niet hinderlijk is
- ☒ Het geplande project vereist opslag in de openlucht die hinderlijk kan zijn
- ☐ Het is niet bekend of het project opslag in de openlucht vereist

Hoeveel opslag of logistieke ruimte is er nodig in de openlucht?

- ☐ < 250 m²
- ☐ 250 - 500 m²
- ☐ 500 - 1000 m²
- ☐ 1000 - 2000 m²
- ☒ 2000 - 5000 m²
- ☐ 5000 - 10000 m²
- ☐ > 10000 m²

Veroorzaken de geplande activiteiten hinder die niet op te lossen valt met bepaalde ingrepen?

Hinder kan geur-, stof-, licht- of geluidshinder zijn. Voorbeelden van ingrepen zijn isolatie, luchtfilters en ruimtelijke inbedding.

- ☐ Geen hinder
- ☒ Beperkte hinder
- ☐ Aanzienlijke hinder

Geldt er voor de activiteiten een meldings- of vergunningsplicht?

- ☒ Geen meldings- of vergunningsplicht
- ☐ Meldingsplicht
- ☐ Vergunningsplicht

Is het belangrijk dat er soortgelijke bedrijven in de buurt zijn?

☒	☐	☐	☐
Niet belangrijk			Heel belangrijk

Is een levendige buurt met onder meer horeca, winkels, parken, scholen, ... belangrijk voor de ligging?

☒	☐	☐	☐
Niet belangrijk			Heel belangrijk

Zijn scholen, winkels, crèches, ... op het ontsluitingstraject naar de snelweg belangrijk voor de onderneming?

☐	☒	☐	☐
Niet belangrijk			Heel belangrijk

Geschiktheid locatie voor noden onderneming?

- **Bereikbaarheid:** bushaltes binnen 5 minuten wandelen, treinstations binnen 15 minuten wandelen en fietsen en de afstand tot de snelweg.
- **Aantrekkelijkheid:** de aanwezigheid van voedingswinkels, horeca, banken, apothekers, kinderopvang, scholen, sportvoorzieningen, groen, dokters, woonzorgcentra en ziekenhuizen binnen 15 minuten wandelen en langs het traject naar de snelweg.
- **Hinderbestendigheid:** de aanwezigheid van scholen, woonzorgcentra, ziekenhuizen en het bevolkingscijfer binnen 15 minuten wandelen en langs het traject naar de snelweg.
- **Economische activiteit:** ondernemingen van het type detailhandel, groothandel, diensten, kantoren, bouw en industrie binnen 15 minuten wandelen van het bouwblok.

	Locatie 1	Locatie 2	🏆 Locatie 3
	Dorpstraat 379, 3061 Bertem	Gentseweg 547, 8793 Waregem	Industrielaan 7, 3590 Diepenbeek
🚗 Bereikbaarheid ⓘ	73 / 100 	52 / 100 	★ 77 / 100
📍 Hinderbestendigheid ⓘ	★ 97 / 100 	87 / 100 	74 / 100
♥ Aantrekkelijkheid ⓘ	8 / 100 	★ 32 / 100 	★ 32 / 100
💰 Economische activiteit ⓘ	17 / 100 	★ 76 / 100 	★ 76 / 100
Contactgegevens		Meer info	
Vind een locatie via bizLocator	Aanbod gemeente	Aanbod gemeente	Aanbod gemeente
	Download detailrapport ⬇	Download detailrapport ⬇	Download detailrapport ⬇