



BIJLAGE BIJ BESLISSINGSNOTA POORT WEST-LIMBURG (ENA)

ONDERZOEK RUIMTELIJK- ECONOMISCHE STRATEGIE

EINDRAPPORT 2022



INHOUD

1. Actuele ruimtelijk-economische situatie bedrijventerreinen 4

1.1	Bestaande ruimtelijke situatie	4
1.2	Economische analyse	8
1.3	Ruimtelijk-economische conclusies	53

2. Ruimtelijke analyse 54

2.1	Situering Poort West Limburg binnen ENA	54
2.2	Kaartanalyse	55
2.3	Conclusies ruimtelijke analyse	73

3. Aandachtspunten lokale besturen 74

3.1	Gemeenschappelijke aandachtspunten	74
3.2	Specifieke aandachtspunten	75

4. Trends en uitdagingen 76

4.1	Uitdagingen	76
4.2	Trends	77

5. Ruimtelijke principes 80

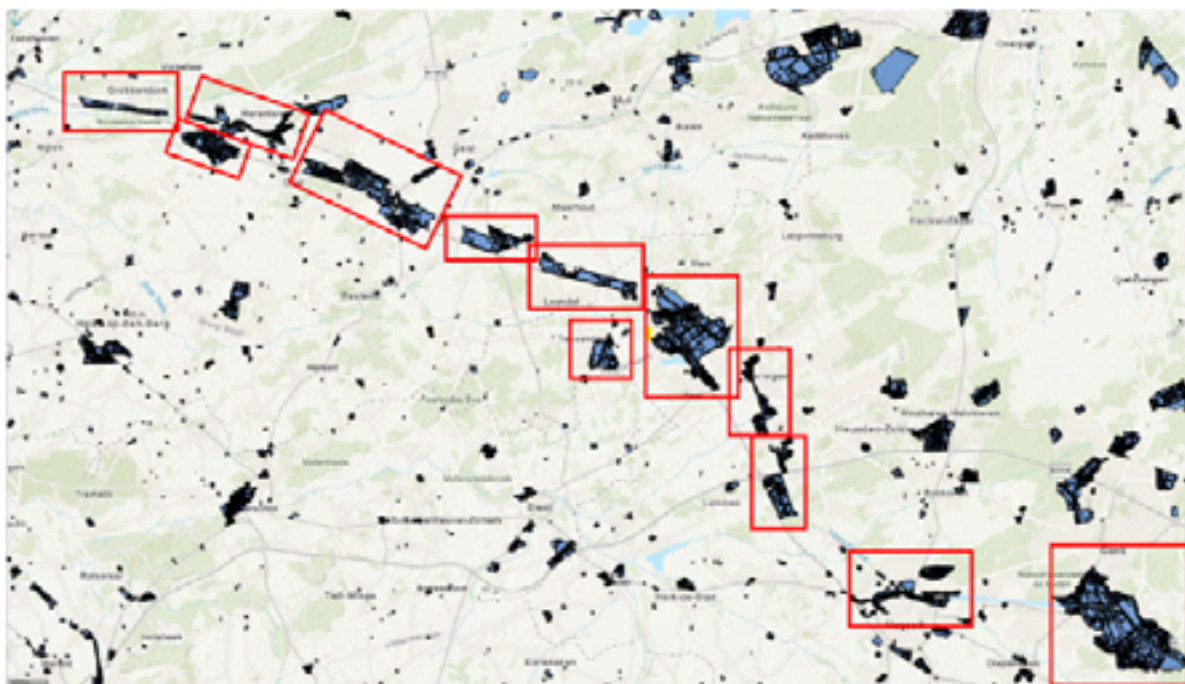
5.1	Overkoepelende aanpak	80
5.2	Inhoudelijke roeping	81
5.3	Kritische succesfactoren	83

6. Ontwerpend onderzoek	86
<hr/>	
6.1 Aanvliegroute 'Externe veiligheid'	86
6.2 Onderzoek naar mogelijke uitbreidingsgebieden	89
6.3 Aanvliegroute open ruimte en ecologie	90
6.4 Aanvliegroute ruimtelijk economische tendensen	94
6.5 Aanvliegroute energie	98
6.6 Aanvliegroute mobiliteit	102
6.7 Afstemming lopende trajecten	106
7. Verschillende scenario's	110
<hr/>	
7.1 Inleiding	110
7.2 Toetsing van verschillende scenario's	112
7.3 Risicoberekeningen voor verschillende scenario's	122
7.4 Conclusies vanuit de scenario's	128
8. Voorkeursscenario	132
<hr/>	
9. Instrumentarium	140
<hr/>	
10. Finaal toekomstbeeld	142
<hr/>	
11. Financiële haalbaarheid	145
<hr/>	
11.1 Inzicht in de opbrengstzijde per type economisch vastgoedproduct	145
11.2 Inzicht in de kostenzijde van een mogelijke herontwikkeling	149
11.3 Synthese	149

1. ACTUELE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE SITUATIE BEDRIJVENTERREINEN

1.1 Bestaande ruimtelijke situatie

1.1.1 Globale ruimtelijke analyse



Ruime situering bedrijventerreinen Poort West-Limburg in de omgeving van Economisch netwerk Albertkanaal

1.1.2 ENA

Het Economisch Netwerk Albertkanaal is een ruimtelijk samenhangend netwerk van Vlaamse gemeenten die aan het Albertkanaal liggen, in de nabijheid van de E313. Het netwerk heeft als doel de economische sterkten van het gebied op elkaar af te stemmen en de economische groei gestructureerd op te vangen.



1.1.3 Waarom een economisch netwerk uitwerken rond het Albertkanaal?

Het ENA is ontstaan uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wijst op het grote belang van het Albertkanaal voor de verdere ruimtelijk-economische ontwikkeling van Vlaanderen.

- Het Albertkanaal en de E313 zorgen voor goede transportmogelijkheden, over de weg en over het water.
- Er is nu reeds veel bedrijvigheid rond het Albertkanaal. Er is nog voldoende ruimte voor de groei van zowel watergebonden als niet-watergebonden economische activiteiten. Bepaalde verouderde of niet goed ontwikkelde terreinen kunnen door herstructurering of inbreiding opnieuw aantrekkelijk gemaakt worden. Daarnaast is er ook nog ruimte beschikbaar om nieuwe en goed gelegen bedrijventerreinen aan te leggen.

Deze troeven maken dat de omgeving rond het Albertkanaal bij uitstek geschikt is voor het voorzien van nieuwe regionale bedrijventerreinen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wijst op het belang om het Albertkanaal als een ruimtelijk samenhangend netwerk te beschouwen en om de inspanningen over de hele lengte van het Albertkanaal te coördineren vanop gewestelijk niveau. Zo kunnen de economische sterkten van het gebied elkaar aanvullen en kan de economische groei gestructureerd opgevangen worden.



Foto's ENA

1.1.4 Over welke gemeenten gaat het?

Het netwerk ligt op het grondgebied van twee provincies en 25 gemeenten. Daarom is het Vlaams gewest het aangewezen planniveau om de visievorming op het Economisch Netwerk Albertkanaal te sturen. Het doet dit in nauw overleg met de betrokken besturen en overheidssectoren. Ook de samenwerking tussen de gemeenten onderling is absoluut noodzakelijk.

De gemeenten die de mogelijkheden van het Albertkanaal en de E313 kunnen ondersteunen worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als economische knooppunten.

Dit gaat namelijk over de volgende gemeenten:



Gemeenten langs het ENA

1.1.5 ENA Poort West Limburg

De bedrijvenzone die centraal staat in het onderzoek is tevens bekend onder de naam 'Ravenshout'. Ravenshout is de naam van een bedrijventerrein dat zich uitstrekt over de gemeenten Beringen, Tessenderlo en Ham in de Belgische provincie Limburg. Het is ingeklemd tussen het Albertkanaal en de autoweg E313. Ook wordt het terrein door goederenspoorlijn 218 ontsloten. Pijpleidingen transporteren ethyleen en vinylchloride.

Het 930 ha metende terrein is het op een na grootste van de provincie, en tevens het oudste geplande bedrijventerrein in deze provincie. De eerste bedrijven vestigden zich er in de jaren 60, hoewel Tessenderlo Chemie zich reeds in 1892 op deze locatie vestigde. Vele chemiebedrijven volgden, zoals Dow Chemical (polyethyleen, inmiddels gesloten), Borealis (polypropyleen), Electrabel, Hercules (fijnchemie: alkylketeendimeer) en Neste Oil (synthetische oliën). Andere grote bedrijven gevestigd in

Ravenshout zijn onder meer Pittsburgh Corning Europe (glasisolatie), Panasonic (batterijen) en Pauli Paint (verven en coatings). Behalve vele multinationals zijn er ook vele tientallen kleine en middelgrote ondernemingen gevestigd.

In 2019 kregen de industriezones in Beringen, Ham en Tessenderlo krijgen één uniforme naam: Poort West-Limburg. Naar analogie met Poort Genk komt er een nieuwe bewegwijzering met nummers die komaf moet maken met de verwarring die er momenteel nog heerst met de oude naam Ravenshout en de verschillende deelzones in de drie gemeentes. U zal zien dat er bij enkele analysekaarten nog steeds de banming Ravenshout is gehanteerd, maar het gaat steeds om het gebied 'Poort West-limburg'



1.2 Economische analyse

1.2.1 Inleiding: Bedrijventerreinen als platformen binnen economische ecosystemen

Een ecosysteem is een complex gegeven en betekent zoveel als een systeem waarbinnen organismen voortdurend in interactie staan met elkaar en hun omgeving. Ecosystemen hebben enkele belangrijke basiseigenschappen: ze zijn allen uniek, met een eigen en eveneens uniek speelveld van verschillende actoren die elk hun eigen rol hebben en met elkaar interageren. Ze moeten niet opgevat worden als lineaire platformen met een bepaald eindpunt maar als dynamische structuren waar elke actie of relatie een variatie aan veranderingen teweeg kan brengen.

De gemeenschappelijke grondslag van economische ecosystemen is steeds dezelfde. Namelijk het gegeven dat ondernemingen moeten opereren binnen complexe netwerkstructuren waar de omgeving een zeer belangrijke rol speelt..

Een andere essentiële eigenschap is dat eenzelfde onderneming tegelijkertijd deel kan uitmaken van meerdere en verschillende soorten ecosystemen en daarin telkens een andere rol kan opnemen. Twee ondernemingen kunnen bijgevolg een andere relatie aanhouden en verschillend met elkaar omgaan naargelang het ecosysteem waar ze allebei deel van uitmaken. Ondernemingen die deel uitmaken van verschillende ecosystemen en daarin een sleutelpositie innemen of uiterst mobiel zijn kunnen bovendien een enorme boost geven aan de interactie tussen hun ecosystemen.

In deze context is het dan ook belangrijk om de relevante actoren in beeld proberen te brengen omdat deze allen op een eigen manier een specifieke rol kunnen/moeten spelen. De specifieke eigenschappen van ecosysteem in Ham, Tessenderlo, Beringen en de provincie Limburg zullen een belangrijke rol spelen in de verschillende mogelijkheden van de gemeente en de omgeving bij de verdere uitbouw en ontwikkeling als kantoren- en dienstencentrum en -regio.



We proberen inzicht te creëren in dit economisch ecosysteem door onderstaande onderdelen in de kaart te brengen en relaties hiertussen naar voor te brengen:

- Het beleid van de verschillende overheden en hun onderbouwing en keuze voor speerpuntsectoren;
- Het in kaart brengen van de aanwezige bedrijvigheid en clustering van sectoren;
- Informatie over de arbeidsmarkt op niveau van de bedrijvenzones en hun (nabije) omgeving;
- Het ondersteunend economisch weefsel en de interactie ervan met de bedrijvenzones;
- Huidige tendensen in de ruimtelijke economie;
- Marktgegevens van economisch vastgoed op Vlaams, provinciaal en lokaal niveau.

1.2.2 Ruimtelijk-Economisch Beleid en Speerpuntsectoren

De 3 bedrijvzones worden in het RSPL de niet als aparte zones beschouwd, maar steeds als het bedrijventerrein Ravenshout. Ook worden Ham, Tessenderlo en Beringen als economische knooppunten in het Economisch Netwerk Albertkanaal beschouwd, waarbij Beringen ook nog een kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau is.

Ondertussen heeft de deputatie in september 2021 het voorontwerp Beleidsplan Ruimte Limburg goedgekeurd. In het voorontwerp Beleidskader Economische Ruimte zijn er provinciale economische dragers geselecteerd. Dit zijn de afgebakende stedelijke gebieden, de regionale bedrijventerreinen van meer dan 50 ha en de incubatoren en de bedrijfscampussen. Ravenshout en Ravenshout-Noord zijn als economische drager geselecteerd en Beringen als afgebakend stedelijk gebied. In de conceptnota van het Beleidsplan Ruimte Limburg (BRL), specifiek in de deelstudie economie, wordt aangegeven dat:

- we verder moeten gaan dan de traditionele aanpak van bedrijventerreinen en inzetten op 'dynamische innovatieve ecosystemen' (bv. 'economische campussen' rond incubatoren);
- we ruimte moeten geven aan een goede economische differentiatie (grote bedrijven en KMO's uit verschillende sectoren: maakindustrie, handel, diensten, logistiek, bouw, cleantech, vrijetijdseconomie, land- en tuinbouw, etc.);
- we op zoek moeten gaan naar hogere toegevoegde waarde binnen de agrarische sector (bv. hoogwaardige voedselproductie i.p.v. monocultuur, onderzoek en ontwikkeling, en verbreding van activiteiten zoals toerisme, groene zorg en energieproductie);
- we moeten zoeken naar geïntegreerde economische strategieën (o.a. regionale samenwerkingsverbanden en gemeenteoverschrijdende ontwikkelingen) of 'hefboomprojecten';

- we moeten inzetten op internationalisering en een versterking van de interregionale positionering (met een waardepropositie op 'Europees onderscheidend niveau');
- ENA verder ontwikkeld moet worden als ruimtelijk-economische drager binnen deze Europese en internationale context;
- vooraleer we bijkomende ruimte innemen, we eerst de beschikbare ruimte moeten optimaliseren, verdichten, multifunctioneler invullen of zelfs verplaatsen, en dat we steeds ruimte en energie op elkaar moeten afstemmen.

SPEERPUNTSECTOREN IN DE PROVINCIE LIMBURG

De provincie zet ook sterk in op verschillende speerpuntsectoren. Men wenst de groei en verdere ontwikkeling van deze sectoren extra te ondersteunen door een actieve werking binnen de POM. Hiervoor zet men maximaal in op samenwerkingen binnen het zgn. 'triple helix model'. Dit model voor het kijken naar en het sturen op innovatie in de kenniseconomie werd in de jaren '90 ontwikkeld door Loet Leydesdorff en Henri Etzkowitz en stoelt op de samenwerking tussen drie partijen: kennisinstellingen, overheid en bedrijfsleven.

In een dergelijke samenwerking nemen partijen kwaliteiten van elkaar over en deze dynamiek draagt bij aan nieuwe manieren van bedrijfs- en beleidsvoering en dus een grotere innovativiteit. Concreet worden deze speerpuntsectoren vooropgesteld en via een triple helix provinciaal ondersteund:

• **Logistiek**

Limburg beschikt over heel wat logistieke troeven zoals de centrale ligging in West-Europa, de multimodale ontsluiting met o.a. een rechtstreeks verbinding met de Haven van Antwerpen en de beschikbaarheid van bedrijfsground. De logistieke sector is vandaag al erg belangrijk voor de Limburgse economie en heeft bovendien nog aanzienlijke groeikansen.

- **Maakeconomie**

De afgelopen decennia was de industriële maakeconomie de sterkhouder van de Limburgse economie. Nog steeds is de industrie in Limburg verhoudingsgewijs sterker aanwezig dan in de rest van Vlaanderen. Toch neemt het belang van de industrie in de Limburgse tewerkstelling en omzet de laatste jaren af. Door de toegenomen globalisering en nieuwe technologieën is het noodzakelijk dat Limburg resoluut de weg inslaat van de innovatieve, gedigitaliseerde maakindustrie, Industrie 4.0.

- **Creatieve economie**

Creativiteit is uitgegroeid tot een economische succesfactor voor kwaliteitsverbetering, innovatie en winstgevendheid. Steeds meer ondernemers geraken overtuigd van het belang van creativiteit in het innovatieproces. Bedrijven die creativiteit introduceren in hun strategie onderscheiden zich van hun concurrenten op meerdere vlakken. Hun producten zijn beter, gebruiksvriendelijker, aantrekkelijker en bovendien vaak tegen een lagere kostprijs gemaakt. Dit komt ongetwijfeld de omzet, de winstmarge en de groei van de bedrijven ten goede. Dergelijke ondernemingen worden tevens gekenmerkt door een aparte bedrijfscultuur en een bijzondere uitstraling. Creativiteit maakt dus echt het verschil. Om de Limburgse creatieve economie extra ondersteuning en groeikansen te bieden, is het in eerste instantie noodzakelijk om vanuit een platformwerking nog meer nieuwe verbindingen te creëren met de meer traditionele economische sectoren.

- **Energie**

Energieonderzoek en energie-innovatie zijn van cruciaal belang voor de competitieve toekomst van de Limburgse industrie. Het energiebeleid wordt almaar meer afgestemd op groene energiebronnen, de ontwikkeling van nieuwe netwerkconcepten, het intelligent beheer van energienetwerken, de efficiënte productie en distributie van energie, de ontwikkeling van nieuwe innovatieve diensten op energievak, ... Deze evolutie biedt nieuwe kansen voor innovatief ondernemerschap, dat de economische groei kan stimuleren.

- **Zorgeconomie**

De zorgsector is uitgegroeid tot een uitermate belangrijke economische sector in Limburg. Nu reeds is bijna 1 op de 5 werkende Limburgers actief in de zorgeconomie. Bij de vrouwen loopt dit aandeel zelfs op tot 1 op 3. Bovendien tonen verschillende studies aan dat er ook in de komende jaren een grote nood is aan voldoende gekwalificeerd personeel. Een groot aantal van de huidige werkrachten in de sector gaat in de komende jaren immers met pensioen. Door de toenemende vergrijzing neemt ook de vraag naar zorg toe. Een bijkomende uitdaging voor de sector is dat de zorgverlening evolueert van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd.

- **Bouw**

De bouwsector is van groot belang voor de Limburgse economie. Verhoudingsgewijs telt Limburg meer omzet, werkgevers en werknemers in de bouw dan de andere Vlaamse provincies. De spil van de triple helix werking wordt de nieuwe Bouwcampus op het Wetenschapspark in Diepenbeek, waarbij de Confederatie Bouw Limburg, samen met de overheid en de academische wereld samenwerkt rond de transformatie en versterking van de bouwsector, via demonstraties en presentaties van moderne en innovatieve bouwtechnieken.

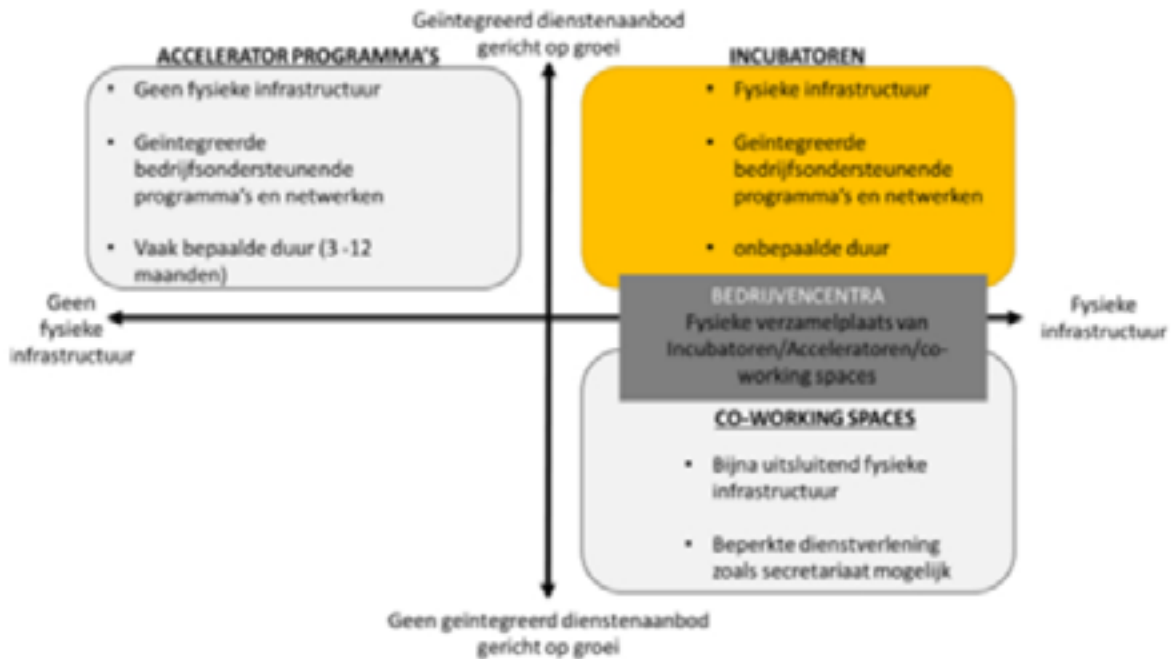
- **Circulaire economie / Cleantech**

Circulaire economie is een economisch en industrieel systeem dat erop gericht is om producten, hun componenten en grondstoffen zo lang mogelijk in het systeem te laten circuleren en tegelijkertijd de kwaliteit van hun gebruik te waarborgen. Tal van strategieën worden toegepast om materialen en producten zo hoogwaardig mogelijk te blijven inzetten in de economie. Door de toenemende bewustwording rond de klimaatproblematiek en de groeiende nood aan het duurzaam gebruik van grondstoffen en producten, is de transitie naar een circulaire economie noodzakelijk en urgent. Bovendien biedt de circulaire economie tal van nieuwe economische opportuniteiten. Maar, net zoals 'digitale economie', is dit vooral een nieuwe manier van denken en werken die geïmputeerd moet worden over alle sectoren heen.

- **Digitale economie**

De digitale economie groeit zeven keer zo snel als de reguliere economie. De snelheid van de technologische vooruitgang doet de behoefte aan gekoppelde producten toenemen. Digitale economie verbindt alles met alles: machines met

machines, machines met data, data met data, data met mensen en mensen onderling – voor mensen wordt het Internet of Things een Internet of Experience. Digitalisering mag dan ook niet beschouwd worden als een aparte sector maar loopt als een transversale rode draad doorheen de verdere ontwikkeling van alle economische sectoren. Je kan zelfs argumenteren dat dit



Er zijn in de provincie verschillende incubatoren met ieder zijn specifieke focus terug te vinden. Samen vormen ze een heterogeen en complementair innovatie- en startersnetwerk.

- **IncubaThor**

IncubaThor te Genk gelegen op de voormalige mijnsite van Waterschei, is de incubator voor ondernemingen die focussen op Smart Energy, Innovation & Technology. IncubaThor is een uitvalsbasis voor starters tot en met ambitieuze groei-bedrijven.

- **Greenville**

GreenVille is een unieke incubator voor bedrijven binnen de circulaire economie. Starters en kleine KMO's die werken aan nieuwe materialen, mobiliteit, water, en nieuwe businessmodellen zijn gehuisvest in Houthalen.

- **Droneport**

Droneport gelegen in Sint-Truiden is een katalysator voor onderzoek, innovatie en ondernemerschap op vlak van luchtvaart en UAV. Droneport Incubator is er voor startups, organisaties en onderzoeksteams die zich met ontwikkeling, productie en diensten naar deze nieuwe markt richten.

- **Corda Incubator**

Corda Incubator is the place to be in Hasselt voor startende ondernemers in de technologie- en dienstensector. De 'bewoners' en jonge starters zijn innovatieve technologiebedrijven die een mooie plaats op de markt willen veroveren.

- **C-mine Crib**

C-mine Crib staat voor creatieve innovatieve business. Het is een dienstencentrum dat startende en jonge creatieve bedrijven ondersteunt bij hun opstart en doorgroei en dit door het aanbieden van gespecialiseerde begeleiding en coaching en door het aanbieden van huisvestingsmogelijkheden in diverse formules.

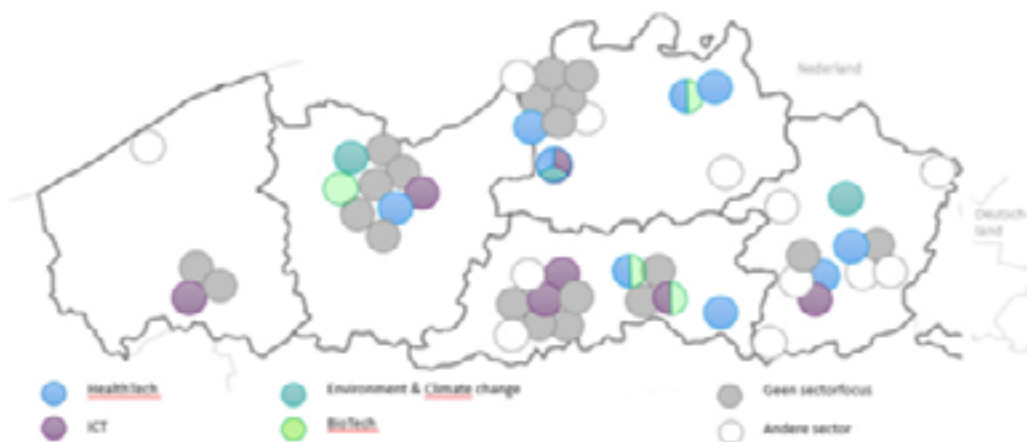
- **Bioville**

BioVille, gelegen op de universitaire campus in Diepenbeek, is de bio-incubator die inspeelt op de specifieke behoeftes van (jonge) organisaties en bedrijven die actief zijn in de Health & Care sector.

- **Agropolis**

Agropolis-Kinrooi heeft de doelstelling om een impuls te geven aan vernieuwende bedrijven in de land- en tuinbouw. Op die manier tracht deze incubator de concurrentiekracht van de bedrijven in de regio en de sector in het algemeen te verhogen.

Huidig landschap van incubatoren en acceleratoren



Huidig landschap van incubatoren en acceleratoren

SALK TURBO:

In 2019 en 2020 is er door het provinciebestuur en POM Limburg, de provinciale economische ontwikkelingsorganisatie, met sterke inhoudelijke ondersteuning van UHasselt, het initiatief tot SALKturbo uitgewerkt. Het resultaat is een nieuw, toekomstgericht actieplan om de Limburgse economie duurzaam te versterken en te versnellen.

Mede door de unieke ligging in Europa, centraal tussen grote en internationale afzetmarkten, beschikt Limburg over een aantal sterke economische troeven. Die Limburgse sterktes moeten we uitspelen, maar tegelijkertijd moeten we ook oog hebben voor beperkingen en megatrends.

De beperkingen die een rem leggen op een verdere economische groei moeten weggewerkt worden. Zo heeft Limburg een achterstand inzake infrastructuur (zowel in regionale verbindingen als in de uitbouw van een digitaal netwerk). Ook moeten we de scholingsachterstand inhalen en bijkomende talenten aanboren, aantrekken en behouden, en moeten we onze achterstand op het vlak van welvaartscreatie, competitiviteit en productiviteit inhalen.

Naast de huidige sterktes en zwaktes moet er ook rekening gehouden worden met de continue evolutie in de wereld. Geopolitieke veranderingen en megatrends in technologie, ecologie en consumentengedrag hebben een grote invloed op ons ondernemings- en maatschappelijk weefsel.

Er zijn 4 centrale prioriteiten die de rode draad vormen in de SALKturbo-strategie van de provincie Limburg:

- **Een competitief Limburg:**

- » Verhogen van de competitiviteit van maatschappij, overheid en ondernemingen met aandacht voor ondernemerschap in het gehele maatschappelijke weefsel;

- » Versnellen en versterken van innovatie als aantrekkingspool voor kennisbedrijven, toekomstgerichte jobs en (technisch) talent;

- » Internationale en interregionale interactie vergroten om het Limburgse

ondernemingsweefsel te versterken.

- **Een inclusief Limburg**

- » Streven naar excellent onderwijs voor elke leerling, waarbij elk talent wordt gehonoreerd;

- » Actief inzetten van elk talent op de arbeidsmarkt met specifieke aandacht voor mensen met een langere afstand tot de arbeidsmarkt;

- » Ontwikkelen van talent op de schoolbanken én in de praktijk voor een vlotte overgang onderwijs-arbeidsmarkt door promotie van werkplekleren in het algemeen en duaal leren in het bijzonder;

- » Talent in Limburg laten groeien en zoveel mogelijk aan Limburg binden om braindrain tegen te gaan;

- » Elk Limburgs talent koesteren, op elke leeftijd, door via onderwijs en levenslang leren maximale kansen te bieden op een wendbare loopbaan.

- **Een digitaal Limburg:**

- » Verhogen van digitale geletterdheid van alle Limburgers via een sterke stimulans van het e-onderwijs;

- » Vergroten van de doorgroeikansen van Limburgse ondernemingen via een digitale inhaalbeweging en de introductie van nieuwe technologieën en digitale concepten, o.a. gericht op automatisering en productiviteit;

- » Versterken van de Limburgse vrijetijdseconomie via nieuwe vormen van e-beleving;

- » Creëren van een data gedreven technologische doorbraak in de Limburgse gezondheids- en welzijnssector.

- **Een duurzaam Limburg:**

- » Voorsprong nemen in de klimaatuitdagingen en energietransitie met een Limburgse Green Deal die stoelt op Limburgse innovatiekracht;

- » Creëren van economische opportuniteiten via een dynamisch ruimtegebruik, een sterk omgevingsmanagement en het versterken van onze steden en stadskernen;
- » Economisch valoriseren van open ruimten door de ontwikkeling van innovatieve verdienmodellen;
- » Verder uitrollen van de principes van circulaire economie;
- » Voortrekkersrol opnemen in het verduurzamen van mobiliteit via modal shift en slimme digitale mobiliteitsoplossingen.

Deze prioriteiten kaderen tevens in de verschillende Europese en Vlaamse prioriteiten:



Overzicht prioriteiten op Europees, Vlaams en Limburgs niveau

EXTENDED GATEWAY - LOGISTIEKE POORT LIMBURG

In 2006 is er door het Vlaams instituut voor logistiek (VIL) en de 5 POMS de studie Extended gateway Vlaanderen uitgevoerd die de potenties voor de logistieke sector in kaart het gebracht. Dit is tevens gebeurd voor de provincie Limburg onder de noemer 'Logistieke Poort Limburg'. Hierbij kwamen nogmaals de onweerlegbare troeven van Limburg als logistieke regio naar voor: centrale ligging in Europa (en als 'extended gateway' in het bijzonder van de haven van Antwerpen), trimodale infrastructuur en de grote beschikbare ruimte.



Overzicht van de belangrijkste logistieke assen en clusters in Vlaanderen

Bovenvermeld onderzoek gaf ook enkele belangrijke ruimtelijk-economische aandachtspunten mee, waaronder:

- Het (versneld) ontwikkelen van beschikbare gronden in functie van logistieke clusters zodat goederenstromen op een duurzame manier gebundeld kunnen worden;
- Noodzakelijke investeringen in infrastructuur (voornamelijk vervoersknelpunten wegwerken via o.a. heraanleg verkeerswisselaars, maar ook reactivatie van spoorlijnen en verhoging van bruggen over waterwegen om tot een significante modal shift te komen);
- Een lokaal tekort aan kwalitatieve logistieke arbeidskrachten (op te lossen door een beter aanbod aan logistieke opleidingen en door marketingcampagnes).



Uit deze analyse komt duidelijk naar voren dat de Limburgse logistieke sector zich ontwikkelt volgens twee verschillende profielen. De predominantie van de sectoren transport en groothandel blijkt duidelijk in Limburg-Noord en Limburg-Zuid. Zij vertonen gespecialiseerde transport- en distributiesectoren en een beperkt of afnemend belang van de industriële sectoren. In Limburg-Oost en Limburg-West is het industriële profiel veel meer uitgesproken. Transport en distributie nemen er eveneens een belangrijke plaats in, maar minder dan in de twee vorige clusters. De cluster Midden-Limburg heeft een gemengd profiel. Deze cluster is zowel gespecialiseerd in een aantal industriële sectoren als in vervoer. Ook in absolute aantallen is er hier sprake van een grote concentratie van industriële en logistieke activiteiten. Ongetwijfeld is dit te wijten aan de excellente trimodale ontsluiting van deze cluster. Er kan dus gesteld worden dat er sprake is van twee ontwikkelingsassen in de provincie. Lummen, Beringen, Ham en Tessenderlo vormen de cluster Limburg-West.



FISCALITEIT

Belastingheffing is een belangrijke factor bij de vestigingskeuze van (inter)nationaal opererende bedrijven. Daarbij speelt de betrouwbaarheid en de bereidheid van de belastingdienst om vooraf zekerheid te verschaffen over de toepassing van het belastingrecht in complexe situaties een voorname rol.

Binnen dit hoofdstuk willen we vooral inzicht geven in welke fiscaliteit er in de verschillende niveau's bestaat voor bedrijven in het gebied. We gaan enkele de eventuele verschillen trachten te detecteren en te duiden. Dit is relevante informatie voor de verdere ontwikkeling van het economisch gebied.

- **Fiscaliteit voor ondernemingen op Vlaams niveau:**

Belasting	Omschrijving	Voor wie	Berekening
Onroerende voorheffing	jaarlijkse belasting op onroerende goederen gelegen in Vlaams Gewest	Eigenaars van gronden, gebouwen en sommige soorten bedrijfsuitrusting	Berekend obv kadastraal inkomen
Verkeersbelasting	Jaarlijkse belasting op motorvoertuigen die personen of goederen over de weg vervoeren	Eigenaars van motorvoertuigen	berekend op basis van de het vermogen (kW - kilowatt) van het voertuig, de euronorm en de CO2-uitstoot.
Kilometerheffing	kilometerheffing voor het gebruik van de autosnelwegen en bepaalde gewest- en gemeentewegen in België	Eigenaars van bepaalde vrachtwagens	Vastgelegde Tarieven per zone en tonnage
Registratiebelasting	belasting die verschuldigd is bij de registratie van een akte of een geschrift	Aankoper van woning, ontvanger van schenking, ...	Afhankelijk van diverse factoren
energieheffing	heffing op afnamepunten van elektriciteit	maandelijkse heffing vastgesteld per afnamepunt	Afhankelijk van het spanningsniveau

Categorieën	Tarief per afnamepunt in euro/maand vanaf 1/1/2019
Afneemers op laagspanning: Residentiële afnemer (natuurlijk persoon gedomicilieerd op het adres)	0,43
Afneemers op laagspanning: Niet-residentiële afnemer (bedrijf, 2e woning waar niemand gedomicilieerd is)	8,06
Afnemer op middenspanning	153,63
Afnemer op hoogspanning	896,18
Beschermde klant	0

- **De provinciebelasting bedrijven is per vestiging als volgt vastgesteld:**

Voor andere activiteiten dan land- en tuinbouwbedrijven:

- » Oppervlakte tot 1 ha

0,02 euro/m² bebouwde oppervlakte,
0,01 euro/m² onbebouwde oppervlakte,
met een minimum van 62,00 euro

- » Meer dan 1 ha

0,20 euro/m² bebouwde oppervlakte,
0,07 euro/m² onbebouwde oppervlakte

- » Voor land- en tuinbouwbedrijven:

forfaitair: 62,00 euro,

vermeerderd mogelijk indien de maximale vastgelegde oppervlakte wordt overschreden,

Onderverdelingen voor land en tuinbouwbedrijven in open lucht of onder glas.

Totale opbrengst van de belastingen per k - stuur (per provincie)						
Beringen	32 723 320	32 599 429	32 714 204	33 220 880	33 967 276	34 620 382
Ham	9 685 980	8 499 413	8 540 658	8 682 023	8 853 712	8 994 031
Tessenderlo	16 413 594	16 251 578	16 426 759	16 720 359	17 045 112	17 489 239

gegevens o.b.v. databank BBC-DR (digitale rapporteringen besturen)

- Lokale belastinginkomsten Beringen

Plaatsnaam	Provincie	AK met omschrijving	Boekjaar	Ontvangsten
Beringen	Limburg	REK7300 Boetes	2019	4 058
Beringen	Limburg	REK7300 Opentellen op de onroerende voorheffing	2019	13 894 159
Beringen	Limburg	REK7301 Aanvullende belasting op de personenbelasting	2019	13 572 299
Beringen	Limburg	REK7302 Motorrijtuigen	2019	760 779
Beringen	Limburg	REK7305 Gewestbelasting op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten	2019	1 999
Beringen	Limburg	REK7311 Aansluiting waterleiding	2019	258 707
Beringen	Limburg	REK7315 Afgifte identiteitsbewijzen, paspoorten, trouwboekjes, uittreksels	2019	97 975
Beringen	Limburg	REK7316 Aanvragen omgevingsvergunningen	2019	-750
Beringen	Limburg	REK7372 Niet-bebouwde percelen	2019	497 261
Beringen	Limburg	REK7373 Ontbreken van parkeerplaatsen	2019	25 000
Beringen	Limburg	REK7374 Leegstaande woningen en gebouwen	2019	89 250
Beringen	Limburg	REK7377 Tweede verblijven	2019	29 610
Beringen	Limburg	REK7320 Jaarlijkse huisvuilbelasting	2019	1 373 769
Beringen	Limburg	REK7323 Afgifte zakken, klevers, recipienten	2019	28 532
Beringen	Limburg	REK7328 Sluikstorten	2019	-1 067
Beringen	Limburg	REK7340 Algemene bedrijfsbelasting	2019	46 090
Beringen	Limburg	REK7342 Drijfsuik	2019	1 355 174
Beringen	Limburg	REK7346 Drankalcoholen	2019	38 957
Beringen	Limburg	REK7348 Nachtwinkels en phoneshops	2019	12 900
Beringen	Limburg	REK7341 Banken en financieringsinstellingen	2019	9 872
Beringen	Limburg	REK7343 Verbruikbelasting	2019	15 348
Beringen	Limburg	REK7342 Reclameborden	2019	13 940
Beringen	Limburg	REK7344 Verspreiding kosteloos reclamedrukwerk	2019	256 348
Beringen	Limburg	REK7349 Andere bedrijfsbelastingen	2019	41 730
Beringen	Limburg	REK7360 Plooierecht markten	2019	130 707
Beringen	Limburg	REK7340 Plaatsrecht kermissen	2019	13 549
Beringen	Limburg	REK7340 Anders inname openbaar domein	2019	29 609
Beringen	Limburg	REK7369 Andere belastingen op het gebruik van het openbaar domein	2019	19 683
				Totaal: 32.844.679

- Lokale belastinginkomsten Ham

Plaatsnaam	Provincie	AK met omschrijving	Boekjaar	Ontvangsten
Ham	Limburg	REK7300 Boetes	2019	690
Ham	Limburg	REK7300 Opentellen op de onroerende voorheffing	2019	9 220 741
Ham	Limburg	REK7301 Aanvullende belasting op de personenbelasting	2019	8 226 179
Ham	Limburg	REK7302 Motorrijtuigen	2019	179 569
Ham	Limburg	REK7305 Gewestbelasting op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten	2019	-3 700
Ham	Limburg	REK7310 Aansluiting riolering	2019	2 000
Ham	Limburg	REK7315 Afgifte identiteitsbewijzen, paspoorten, trouwboekjes, uittreksels	2019	53 140
Ham	Limburg	REK7372 Niet-bebouwde percelen	2019	132 326
Ham	Limburg	REK7374 Leegstaande woningen en gebouwen	2019	63 600
Ham	Limburg	REK7375 Knotten, verwaarloofde en ongeschikte woningen en gebouwen	2019	12 000
Ham	Limburg	REK7376 Leegstaand, verkrotting bedrijfsruimten	2019	35 123
Ham	Limburg	REK7377 Tweede verblijven	2019	64 190
Ham	Limburg	REK7320 Jaarlijkse huisvuilbelasting	2019	489 522
Ham	Limburg	REK7323 Afgifte zakken, klevers, recipienten	2019	1 363
Ham	Limburg	REK7328 Sluikstorten	2019	110
Ham	Limburg	REK7342 Reclameborden	2019	4 925
Ham	Limburg	REK7344 Verspreiding kosteloos reclamedrukwerk	2019	70 914
Ham	Limburg	REK7349 Andere bedrijfsbelastingen	2019	1 051 056
				Totaal: 8.571.888

- Lokale belastinginkomsten Tessenderlo

Plaatsnaam	Provincie	AK met omschrijving	Boekjaar	Ontvangsten
Tessenderlo	Limburg	REX7319 Boetes	2019	44 000
Tessenderlo	Limburg	REX7300 Opceutiemen op de onroerende voorheffing	2019	8 798 353
Tessenderlo	Limburg	REX7301 Aanvullende belasting op de personenbelasting	2019	6 142 776
Tessenderlo	Limburg	REX7302 Motorrijtuigen	2019	331 697
Tessenderlo	Limburg	REX7315 Afgifte identiteitsbewijzen, paspoorten, trouwboekjes, wittreksels	2019	27 613
Tessenderlo	Limburg	REX7316 Aanvragen omgevingsvergunningen	2019	11 300
Tessenderlo	Limburg	REX7318 Andere belastingen op de afgifte van administratieve stukken	2019	50 928
Tessenderlo	Limburg	REX7370 Bouwen	2019	6 249
Tessenderlo	Limburg	REX7374 Leegstaande woningen en gebouwen	2019	78 510
Tessenderlo	Limburg	REX7377 Tweede verblijven	2019	31 122
Tessenderlo	Limburg	REX7320 Jaarlijkse huishoudbelasting	2019	599 570
Tessenderlo	Limburg	REX7323 Afgifte zakken, klevers, receipten	2019	23 030
Tessenderlo	Limburg	REX7328 Sluikstortsen	2019	-335
Tessenderlo	Limburg	REX73402 Drijfkracht	2019	1 124 461
Tessenderlo	Limburg	REX73407 Openblijven van drankgelegenheden na het sluitingsuur	2019	500
Tessenderlo	Limburg	REX73415 Diensten verhuur voertuigen met bestuurder	2019	355
Tessenderlo	Limburg	REX73422 Reclameborden	2019	8 825
Tessenderlo	Limburg	REX73424 Verspreiding kosteloos reclamedrukwerk	2019	110 739
Tessenderlo	Limburg	REX73600 Plaatsrecht markten	2019	25 610
Tessenderlo	Limburg	REX73608 Dagbladkiosken, frituurkramen, handelsinrichtingen	2019	1 182
Tessenderlo	Limburg	REX73608 Terrassen, tafels, stoelen	2019	1 837
				Totaal: 17.413.473

Uit bovenstaande blijkt dat er toch nog substantiële verschillen zijn tussen de fiscaliteit op lokaal niveau:

- » Tessenderlo heeft naast een belasting op drijfkracht geen specifieke bedrijfsbelasting
- » Ham heeft als enig lokaal bestuur geen belasting op drijfkracht maar heeft grote inkomsten met andere bedrijfsbelasting
- » Ham genereert tevens inkomsten met leegstand en niet-bebouwde percelen
- » Beringen heeft naast de drijfkracht en de niet-bebouwde percelen ook een algemene bedrijfsbelasting en andere bedrijfsbelastingen.

Deze analyse is gebeurd op basis van gegevens van de Vlaamse Overheid uit 2019 om een zo objectief mogelijk vergelijking tussen de verschillende partijen te kunnen opmaken. Tijdens het traject is gebleken dat verschillende reglementen in de voorbije jaren zijn aangepast. en dat hierdoor bepaalde uitgangspunten na 2019 niet meer correct zijn.

1.2.3 Economische analyse Beringen – Ham - Tessenderlo

Om inzicht te krijgen in het economisch weefsel van het onderzoeksgebied proberen we inzicht te krijgen in de bedrijvendynamiek. Dit doen we door voor de gemeenten Beringen, Ham en Tessenderlo de ondernemingsgraad en de informatie over de aanwezige bedrijvigheid te analyseren. Hierbij moet zeker rekening gehouden worden dat dit cijfers zijn van voor de coronacrisis en dat deze impact nog niet is meegenomen.

ONDERNEMINGSDYNAMIEK

Het aantal ondernemingen is tussen 2009 en 2020 in iedere gemeente gegroeid. Beringen beschikt wel over meer ondernemingen en dit wordt bevestigd in een hogere ondernemingsgraad in diezelfde stad. We zien evenwel over de hele beschouwde periode dat de ondernemingsgraad in Beringen, Ham en Tessenderlo gelijkaardig is t.o.v. de provinciale cijfers op Limburgs niveau. Toch valt ook het verschil tussen de drie op: waar de ondernemingsgraad gedurende de laatste 10 jaar in Beringen met meer dan 20% is gestegen, is dit voor Ham en Tessenderlo slechts een stijging van net geen 15% en 10% respectievelijk.

Actieve ondernemingen

	Beringen	Ham	Tessenderlo	Limburg
2010	2.666	600	1.190	58.962
2011	2.735	607	1.224	60.600
2012	2.862	630	1.274	62.325
2013	2.928	644	1.272	63.585
2014	2.945	665	1.309	64.070
2015	3.066	689	1.359	65.660
2016	3.103	701	1.379	66.830
2017	3.269	718	1.445	69.641
2018	3.454	773	1.509	72.363
2019	3.632	820	1.568	74.903
2020	3.753	851	1.620	77.648

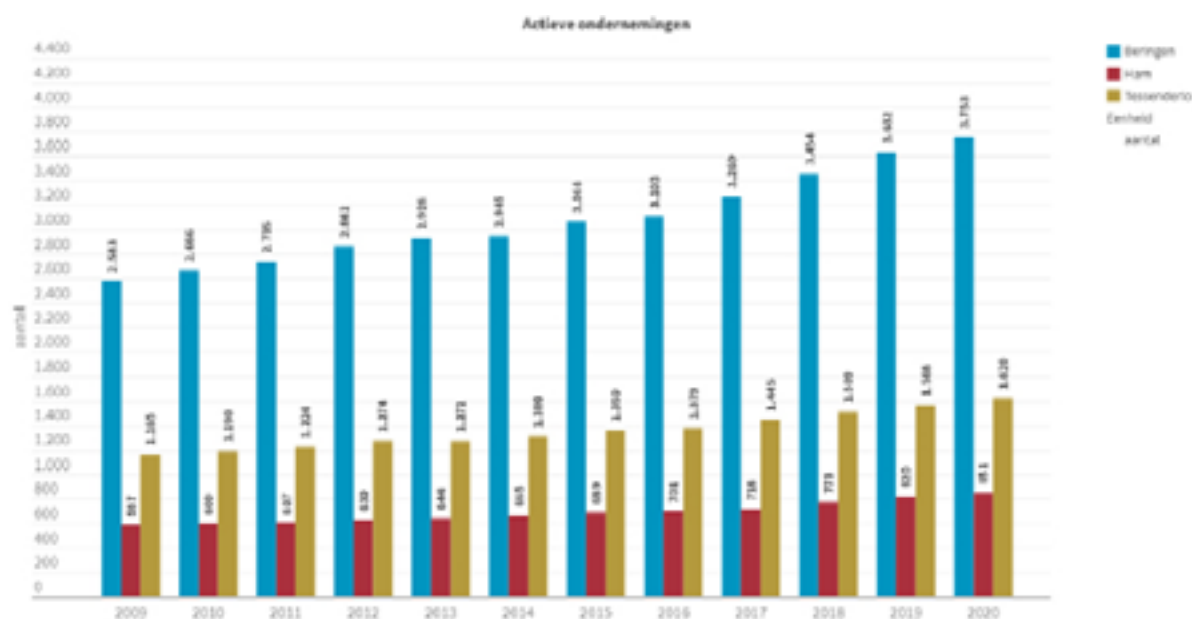
< 9.000

9.000 < 18.000

18.000 < 27.000

27.000 < 36.000

>= 36.000



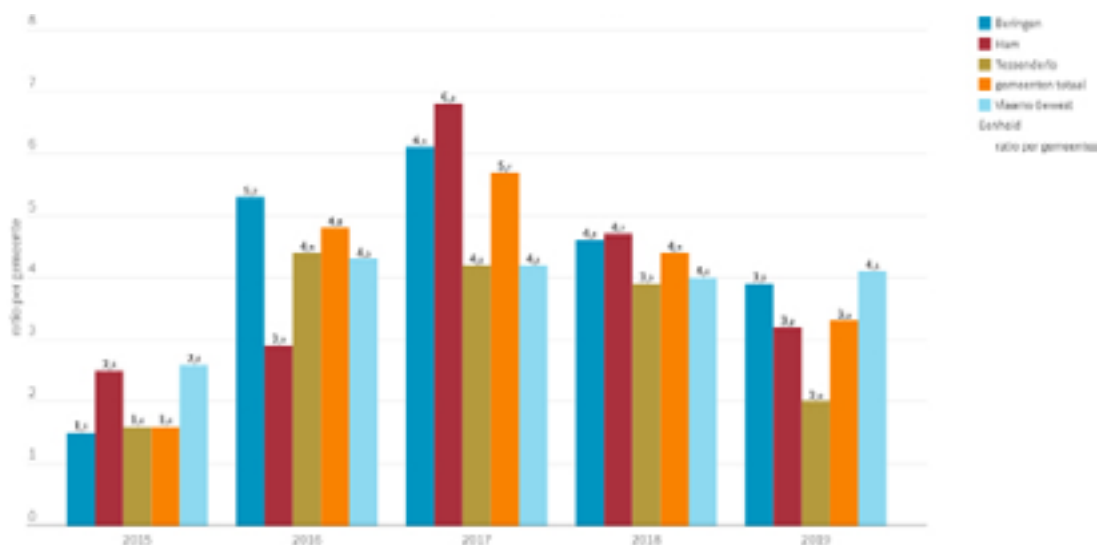
Overzicht ondernemingsdynamiek in Beringen, Ham en Tessenderlo

De nettogroeiratio van ondernemingen over alle drie de gemeenten is sinds 2015 t.e.m. 2019 positief. We merken een positieve trend voor de jaren 2016, 2017 en 2018 waar deze totale nettogroeiratio zelfs boven het Vlaamse gemiddelde uitsteekt, maar in 2019 was er duidelijk een terugval waar in het bijzonder Tessenderlo zwaar onder dit Vlaamse gemiddelde wegvalt.

	Beringen		Ham		Tessenderlo		Limburg	
	btw-plichtige ondernemingen [aantal]	ondernemersgraad [per 100]	btw-plichtige ondernemingen [aantal]	ondernemersgraad [per 100]	btw-plichtige ondernemingen [aantal]	ondernemersgraad [per 100]	btw-plichtige ondernemingen [aantal]	ondernemersgraad [per 100]
2010	2.666	7,7	600	7,4	1.190	8,1	58.962	8,7
2011	2.735	7,7	607	7,5	1.224	8,2	60.600	8,8
2012	2.862	7,9	630	7,6	1.274	8,3	62.325	8,8
2013	2.928	7,9	644	7,4	1.272	8,4	63.585	8,9
2014	2.945	8,1	665	7,6	1.309	8,5	64.070	8,9
2015	3.066	8,1	689	7,7	1.359	8,6	65.660	9,0
2016	3.103	8,5	701	7,6	1.379	8,7	66.830	9,2
2017	3.269	8,7	718	7,6	1.445	8,8	69.641	9,3
2018	3.454	8,8	773	7,8	1.507	9,1	72.363	9,5
2019	3.632	9,2	820	8,4	1.568	9,2	74.903	9,6
2020	3.733	9,3	851	8,5	1.620	8,9	77.648	9,8



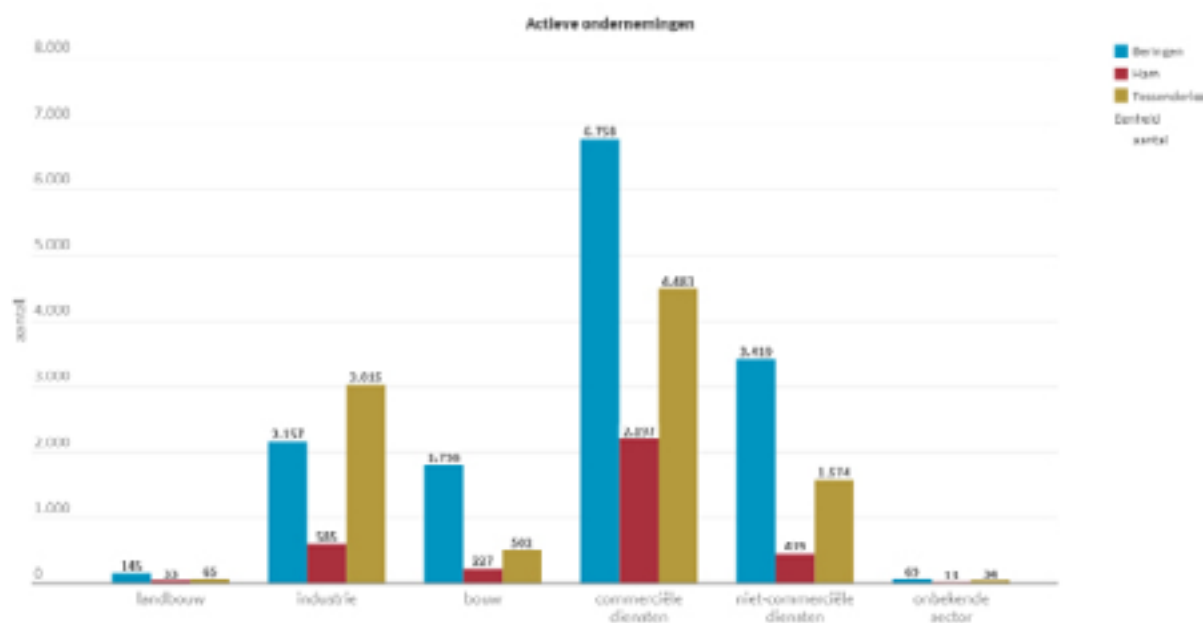
Aantal actieve ondernemingen en ondernemersgraad tegenover Limburgse gemiddelden.



Nettogroeiratio van ondernemingen in Beringen, Ham, Tessenderlo (t.o.v. Vlaams Gewest)

Meer in detail beschouwen we ook het aantal ondernemingen per sector. Enkele inzichten vallen meteen op:

- De lokaal aanwezige sectoren met meeste ondernemingen zijn commerciële diensten, industrie, niet-commerciële diensten en bouw, in die volgorde;
- Beringen heeft zo goed als in alle sectoren veruit het grootste aantal ondernemingen, buiten in de sector industrie waar Tessenderlo koploper is;
- Ham heeft overheen alle sectoren veruit het minst aantal ondernemingen.



Aantal ondernemingen per sector in Beringen, Ham en Tessenderlo uit 2019.

TEWERKSTELLING

Het in beeld brengen van de opportuniteiten en knelpunten van de lokale arbeidsmarkt doen we door beide zijden, vraag en aanbod, in beeld te brengen.

We vinden de volgende inzichten omtrent de werkenden (cijfers uit 2018):

- De grootste tewerkstelling vinden we in de tertiaire en secundaire sector (50% en 30% respectievelijk);
- Loontrekkenden zijn overal de hoofdgroep, behalve in de primaire sector;
- Beringen zorgt voor meer dan de helft (53%) van de tewerkstelling, gevolgd door Tessenderlo (35%).

Sum of aantal hoofdsector	statuut loontrekkend	zelfstandig	Totaal
primaire sector	17	242	259
secundaire sector	3 395	820	4 215
tertiaire sector	5 099	2 666	7 765
quartaire sector	3 255	321	3 575
onbekend		220	220
Totaal	11 766	4 268	16 034

Tewerkstelligen in Beringen jaar 2018

Sum of aantal hoofdsector	statuut loontrekkend	zelfstandig	Totaal
primaire sector	7	114	121
secundaire sector	3 365	212	3 577
tertiaire sector	3 929	1 134	5 063
quartaire sector	1 465	154	1 618
onbekend		97	97
Totaal	8 767	1 709	10 476

Tewerkstelligen in Tessenderlo jaar 2018

Sum of aantal hoofdsector	statuut loontrekkend	zelfstandig	Totaal
primaire sector	1	63	64
secundaire sector	829	158	987
tertiaire sector	1 754	593	2 347
quartaire sector	385	87	471
onbekend		45	45
Totaal	2 969	944	3 913

Tewerkstelligen in Ham jaar 2018

Wat potentiële werkrachten in de drie gemeenten betreffen, zien we tevens duidelijk een daling over de hele lijn. Het overgrote deel van de werkzoekenden (68%) vinden we wel terug in Beringen. Naar scholingsgraad merken we dat er hoofdzakelijk laag- en middengeschoolde werkzoekenden zijn (85% van de werkzoekenden).



Overzicht niet-werkende werkzoekenden per gemeente (bron: VDAB Studiedienst – Arvastat)

De grootste krapte in de provincie Limburg naar vacatures bevindt zich in volgende sectoren:

- Maatschappelijke dienstverlening
- Zakelijke dienstverlening
- Groothandel en kleinhandel
- Bouw



Vacatures en krapte op de Limburgse arbeidsmarkt. (bron: VDAB studiedienst)

Op niveau van het Vlaams Gewest merken we in onderstaande sectoren de meeste groei in tewerkstelling van 2019 naar 2020:

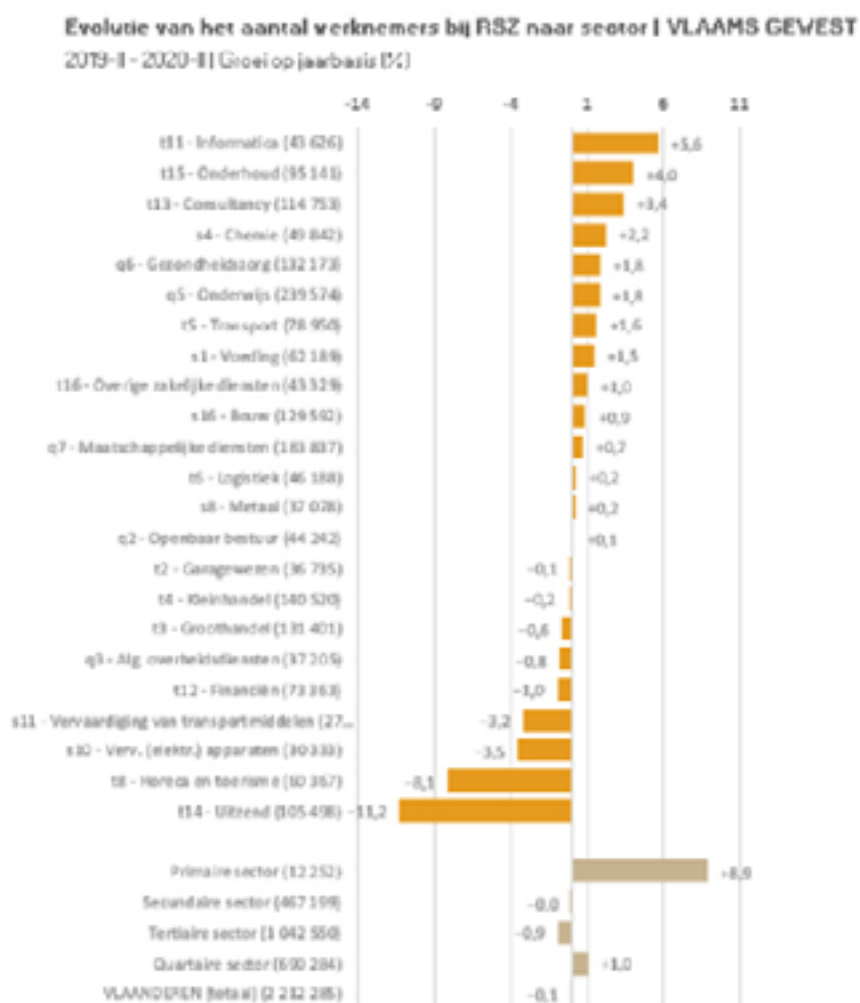
- Informatica
- Consultancy
- Onderhoud

De sectoren met de grootste groei in tewerkstelling en die niet onder dienstverlening terug te plaatsen zijn betreffen:

- Transport
- Voeding
- Bouw

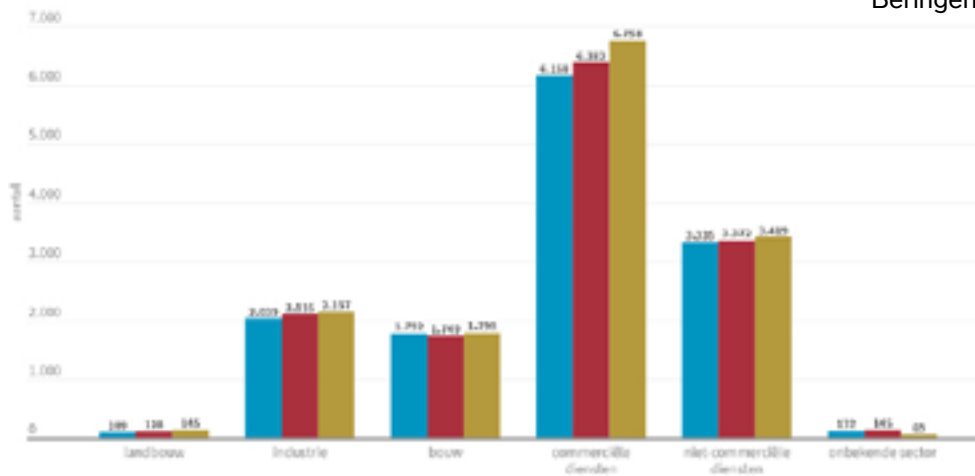
Als we de tewerkstelling per sector voor de laatste 3 jaar bekijken voor de respectievelijke gemeentes, krijgen we de volgende inzichten:

- Beringen kent een lichte groei in tewerkstelling overheen alle sectoren, behalve in de bouw;
- Tessenderlo kent een lichte groei in tewerkstelling in de industrie, maar een opmerkelijke terugval in commerciële diensten terwijl de bouw en niet-commerciële diensten ook lijken te stagneren;
- Ham kent een groei in dienstverlening (zowel commerciële als niet-commerciële), maar een sterke terugval in industrie en bouw.

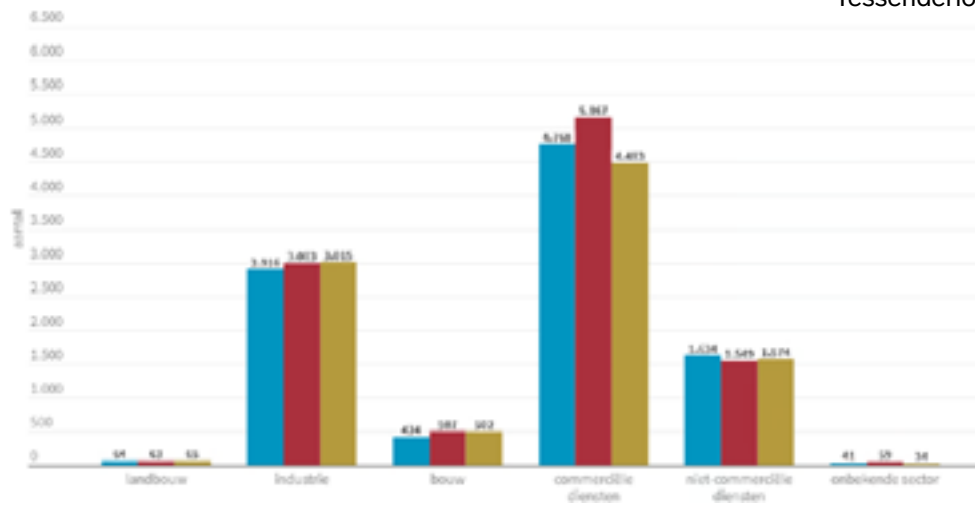


Evolutie aantal werknemers per sector van 2019 naar 2020 (Vlaams Gewest)

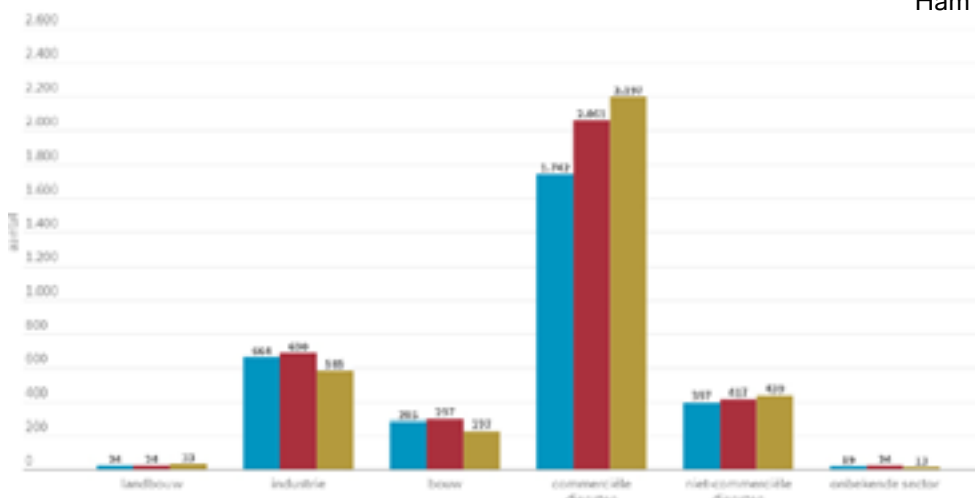
Beringen



Tessenderlo



Ham



Aantal arbeidsplaatsen naar sector per gemeente. / per jaar

TEWERKSTELLINGSINFORMATIE OP NIVEAU VAN HET BEDRIJVENTERREIN

Om inzicht te bieden op het niveau van het bedrijventerrein hebben we een overzicht opgemaakt van de aanwezige bedrijven per sector en hun grootteorde. Dit geeft dus ook inzicht in welke sectoren zich de bedrijven met grote tewerkstelling situeren.

bedrijventerrein Ravenshout / Poort West-Limburg										
	0 of onbek.	1 tot 4	5 tot 9	10 tot 29	30 tot 49	50 tot 99	100 tot 299	300 tot 499	500 tot 999	
Administratieve en ondersteunende diensten	5	1	1	8	0	1	2	0	0	18
Bouwen/verfied	11	9	11	12	13	0	1	1		56
Distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering	6	2		1	1					10
Exploitatie van en handel in onroerend goed	12	5								17
Financiële activiteiten en verzekeringen	5	6	2	1						14
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's en motorfietsen	18	29	21	11	14	6		2		101
Industrie	6	29	10	12	18	9	7	9	1	91
Informatie en communicatie	4	1	3	2						17
Kunst, amusement en recreatie		2			1					3
Landbouw, bosbouw en visserij										0
Menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening							1			1
Onderwijs		2								2
Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen										0
Overige diensten		2								2
Productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en gekoelde lucht	4			1		2	4			16
Verschaffen van accommodatie en maaltijden	2	2								4
Vervoer en opslag	11	7	5	7	8		1	1		40
Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten	2	1		5	1	1				12
Winning van delfstoffen										0

Op basis van een eigen analyse van de vacatures van de bedrijven op de site hebben we tevens een overzicht gemaakt van de type functies die gezocht worden bij de lokaal aanwezige bedrijven.

bedrijventerrein Ravenshout / Poort West-Limburg	20-59 arbeidsjaren			60-99 arbeidsjaren		
	laagopgeleiden	midden opgeleiden	hoogopgeleiden	laagopgeleiden	midden opgeleiden	hoogopgeleiden
Administratieve en ondersteunende diensten						
Bouwen/verfied	projectleiders, ingenieurs,	technici, installateurs,		projectleiders,	werfmeesters,	
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's en motorfietsen	bedieners bouw	electriciers, operators,	arbeiders, schilders,	bedieners bouw	technici,	buschauffeurs
Industrie	ingenieurs	werfmeesters	landbouwers	ingenieurs	bedieners	testlaboorteknikers
Industrie	bedieners bouw,	technici	arbeiders, chauffeurs,			
Menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	ingenieurs	operatoren, technici,	landbouwers, arbeiders,	ingenieurs,	technici,	arbeiders
Productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en gekoelde lucht	ingenieurs,	lessers, schrijfwerkers,	monteurs,	ingenieurs	bedieners	verkeersmanagers
Vervoer en opslag	ingenieurs,	administratieve bedieners		ingenieurs	technici, electriciers	
Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten		technici, chefs,	arbeiders		chauffeurs,	bedieners, instructeurs
		chauffeurs,	onderzoekers, bedieners		onderzoekers	
		kapiteel bedieners				

Uit bovenstaande analyse blijkt dat het merendeel van de bedrijven (72%) zich in 4 sectoren bevinden: groot- en detailhandel (25%), industrie (23%), bouw (14%), en vervoer en opslag (10%). Opvallend is ook dat deze sectoren nagenoeg het hele spectrum beslaan van grootteordes, m.a.w. er zijn zowel kleine (<20 medewerkers), middelgrote (<100 medewerkers) als grotere ondernemingen (>100 medewerkers) in die sectoren aanwezig. Het merendeel van de grotere bedrijven (57%) bevindt zich evenwel in de industrie.

De analyse van de vacatures toont een diversiteit aan gezochte profielen, van laag- tot hooggeschoold. De meeste vraag is er wel naar laag- en middenopgeleiden, zij het wel steeds met een technische achtergrond. Het type vacatures volgt dus duidelijk de activiteiten van de aanwezige bedrijvigheid.

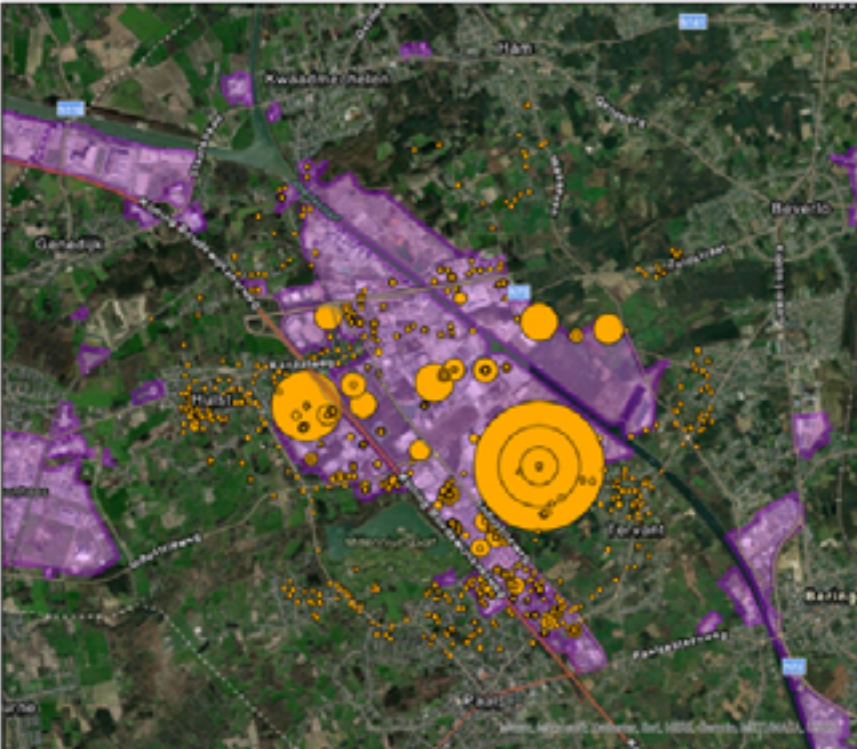
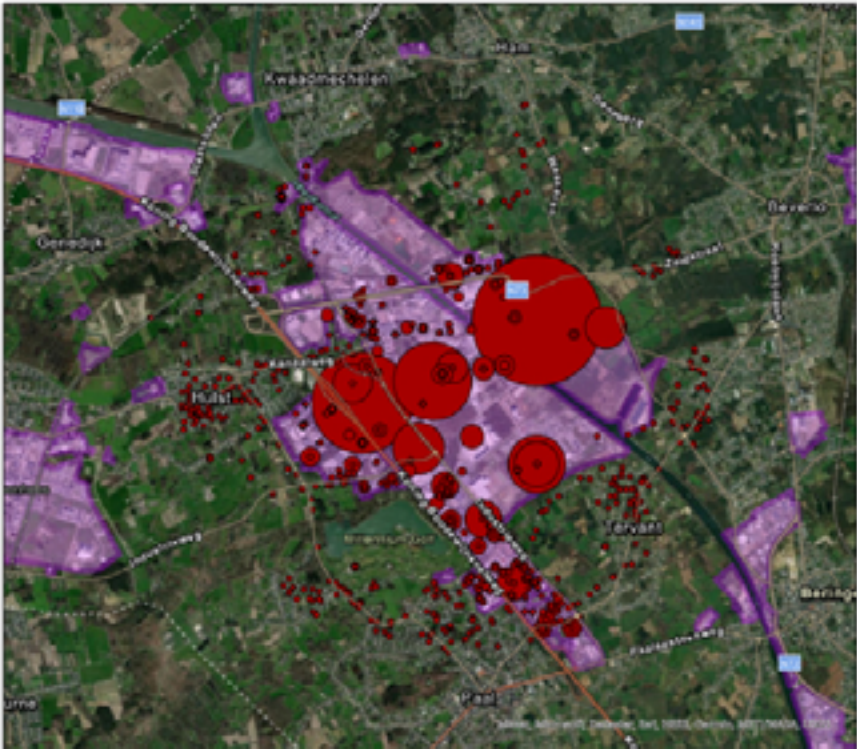
Op basis van een eigen analyse van de bedrijfsgegevens die beschikbaar zijn bij Trends hebben we voor een perimeter van 3km rond de bedrijvenzone een analyse van de tewerkstelling op sector niveau gemaakt. Op basis van de beschikbare gegevens is er tevens een onderscheid gemaakt tussen het profiel 'arbeider' en 'bediende'. Een arbeider is een medewerker die voornamelijk met zijn handen werkt en een bediende is een medewerker die voornamelijk met zijn hoofd werkt.

SECTOREN		TEWERKSTELLING		
aantal bedrijven/sector	sector % sector	Som van Arbeiders	Som van Bedienden	totaal wms
84	10,00%	1.678,30	1.600,30	3.279,20
4	0,48%	17,00	8,00	20,00
138	16,43%	389,70	134,00	523,70
122	14,52%	502,00	759,20	1.261,20
27	3,21%	661,20	199,50	860,30
14	1,67%	16,10	1,00	17,10
53	6,31%	0,30	150,00	150,30
64	7,62%		34,10	34,10
84	10,00%	7,40	3,80	11,20
83	9,88%	26,60	116,70	143,30
37	4,40%	99,30	97,20	196,50
5	0,60%			0,00
34	4,05%	2,20	16,50	18,70
40	4,76%	1,50	40,80	42,30
23	2,74%		1,00	1,00
28	3,33%			0,00
840	100%	3.802,00	3.157,30	6.959,30

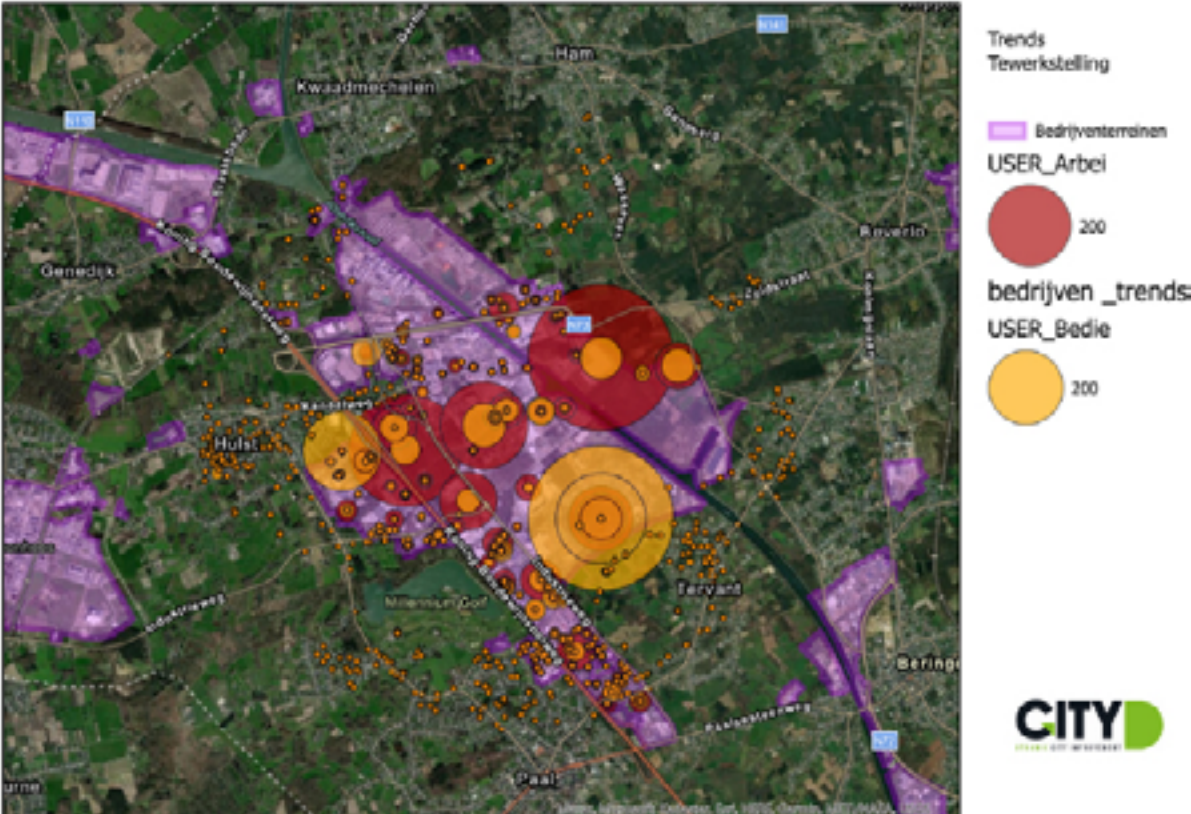
Enkele bevindingen:

- Het aantal bedienden en arbeiders is relatief evenwaardig.
- Bij de sector 'vervoer en opslag' en 'Bouw' zien we dat er beduidend meer arbeiders tewerkgesteld zijn dan bedienden
- Er zijn ook verschillende sectoren zoals informatie en communicatie, administratie waar bijna uitsluitend bedienden zijn tewerkgesteld
- De industrie is met meer als 3.000 tewerkgestelden veruit de belangrijkste sector naar tewerkstelling.
- De sector Groothandel en detailhandel komt met 1260 tewerkgestelden op ene 2de plaats.
- Vervoer en opslag en bouwnijverheid komen op een 3de en 4 plaats. De andere sectoren zitten beduidend lager met het aantal tewerkgestelden.
- De Logistieke sector is verdeeld over de groothandel en de sector Vervoer en Opslag, maar deze combinatie geeft aan dat dit ook een belangrijke generator van tewerkstelling is.

Deze gegevens hebben we tevens weergegeven om ook een ruimtelijke inzicht van de tewerkstelling te kunnen verwerven.



Hier valt op dat er enkele grote bedrijven zeer belangrijk zijn in kader van tewerkstelling. Daarnaast valt op dat de concentraties van bedienden en arbeiders verschillen. Er zijn bepaalde bedrijven die beduidend meer arbeiders tewerkstellen dan bedienden maar ook omgekeerd.



TOEGEVOEGDE WAARDE SECTOREN

Om te kijken wat de impact is van sectoren op het economisch weefsel van een regio nemen we de toegevoegde waarde per sector onder de loep. Deze gegevens zijn slechts beschikbaar tot op niveau van het arrondissement. We hebben in het kader van deze opdracht 2 aspecten bekeken: hoe is de toegevoegde waarde per sector geëvolueerd van 2015 tot en met 2019 en hoe verhouden de cijfers van het arrondissement zich ten opzichte van de Provincie en Vlaanderen. Om een eerlijke vergelijking te kunnen maken is er geopteerd om het aandeel in de toegevoegde waarde te bekijken op procentueel niveau.

Item	Bruto toegevoegde waarde tegen basisprijzen (B. 1g)										
Territoriale eenheid	Hesult										
Prijstypen / Eenheid	Lopende prijzen in miljoenen euro's										
Frequentie	Jaarlijks										
Periode	2015		2016		2017		2018		2019		verschil tss/2015
Bedrijfssector											
Totaal	13823,9		14376		14953,8		15473,9		15894,7		
Landbouw, bosbouw en visserij	98,5	0,71%	91,2	0,63%	94,7	0,63%	93,8	0,61%	105,3	0,69%	-0,05%
Verwerkende nijverheid, mijnbouw en andere industrie	2705,3	19,54%	2806,6	19,52%	2955,1	19,76%	2946,3	19,04%	2955,8	18,60%	-0,93%
Bouwnijverheid	875	6,33%	802,9	6,21%	925,1	6,19%	993	6,42%	1035,2	6,51%	0,18%
Groot- en detailhandel, transport, verschaffen van accommodatie en maaltijden	2007,3	19,29%	2771	19,28%	2881	19,27%	3049	19,70%	3078,4	19,27%	0,00%
Informatie en communicatie	412,3	2,98%	453,1	3,15%	429	2,87%	482,6	3,12%	536,2	3,37%	0,39%
Financiële activiteiten en verzekeringen	400	2,89%	410,5	2,80%	449,5	3,01%	444,7	2,87%	457,3	2,88%	-0,03%
Exploitatie van en handel in onroerend goed	1150	8,32%	1172,1	8,15%	1282,5	8,04%	1273,7	8,23%	1332,4	8,39%	0,09%
Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten; administratieve en ondersteunende diensten	692,5	4,99%	710,1	4,99%	766,5	5,45%	799,4	5,68%	841,5	5,99%	1,03%
Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen; onderwijs; menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	3285,9	23,77%	3358,6	23,36%	3488,1	23,33%	3578,8	23,12%	3602	22,85%	-0,92%
Andere dienstverlenende activiteiten	279,1	2,00%	314,7	2,19%	322,9	2,16%	322,6	2,08%	347,8	2,19%	0,17%

Overzicht bruto toegevoegde waarde

Uit bovenstaande tabel merken we op dat de toegevoegde waarde verhoudingsgewijs vooral is gestegen in volgende sectoren:

- Vrije beroepen
- Informatie en Communicatie
- Bouwnijverheid

Dit gaat vooral ten koste van volgende sectoren die een verhoudingsgewijze daling bij de toegevoegde waarde kennen:

- Verwerkende nijverheid
- Openbaar bestuur

Wanneer we deze cijfers naast de cijfers van Vlaanderen en de provincie Limburg leggen komen we tot enkele bijzondere bevindingen.

Het arrondissement Hasselt scoort verhoudingsgewijs in elke sector beter dan het provinciaal cijfer op uitzondering van:

- Landbouw
- Bouwnijverheid
- Exploitatie in onroerend goed

Bij de vergelijking met de Vlaamse cijfers krijgen we een ander verhaal, hier wordt maar op 3 sectoren beter gescoord:

- Bouwnijverheid
- Openbaar bestuur
- Andere dienstverlening

Binnen het arrondissement heeft de bouwnijverheid een stijgend aandeel in de toegevoegde waarde creatie. Het heeft een groter aandeel dan in Vlaanderen maar het aandeel is wel kleiner als in de hele provincie. Voor de verwerkende nijverheid is het aandeel in het arrondissement groter dan in de provincie maar kleiner als in Vlaanderen. Hetzelfde zien we bij de sector Informatie en Communicatie.

Openbaar bestuur en de 'andere dienstverlenende' activiteiten zijn de enige sectoren waar het aandeel zowel groter is t.o.v. de provincie als t.o.v. Vlaanderen.

	Vlaanderen	Limburg	Arr Hasselt	verschil prov Limburg	Verschiil Vlaanderen
Bedrijfstak					
Totaal					
Landbouw, bosbouw en visserij	0,88%	1,10%	0,69%	-0,50%	-0,22%
Verwerkende nijverheid, mijnbouw en andere industrie	18,83%	18,18%	18,00%	0,42%	-0,24%
Bouwnijverheid	6,33%	7,50%	6,51%	-0,99%	0,18%
Groot- en detailhandel, transport, verschaffen van accommodatie en maaltijden	20,62%	18,06%	19,32%	0,59%	-1,36%
Informatie en communicatie	3,94%	2,34%	3,57%	1,03%	-0,57%
Financiële activiteiten en verzekeringen	3,41%	2,44%	2,89%	0,44%	-0,53%
Exploitatie van en handel in onroerend goed	9,26%	9,94%	8,98%	-1,59%	-0,88%
Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten; administratieve en ondersteunende diensten	16,82%	15,12%	15,19%	0,02%	-1,68%
Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen; onderwijs; menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	18,09%	22,31%	22,85%	0,54%	4,76%
Andere dienstverlenende activiteiten	1,71%	1,02%	2,13%	0,20%	0,48%

Percentage toegevoegde waarde naar sector

Op basis van een eigen analyse van de bedrijfsgegevens die beschikbaar zijn bij Trends hebben we voor een perimeter van 3km rond de bedrijvenzone een analyse van de toegevoegde waarde op sector niveau gemaakt.

- **Gemiddelde Toegevoegde waarde per sector**

SECTOREN		TOEGEVOEGDE WAARDE		
aantal bedrijven/sector	sector % sector	Gemiddelde van Rb TW / 2020	Gemiddelde van Rb TW / 2019	Gemiddelde van Rb TW / 2018
84	10,00% Industrie	€ 215.204,37	€ 6.764.572,63	€ 6.538.687,04
4	0,48% Distributie van elektriciteit, gas, stoom	€ 0,00	-€ 274.878,50	-€ 7.287,75
138	16,43% Bouwrijpheid	€ 93.374,43	€ 327.196,59	€ 357.609,44
122	14,52% Groot- en detailhandel, reparatie van auto's en motorfietsen	€ 1.379.000,20	€ 2.951.683,98	€ 2.709.848,99
27	3,21% Vervoer en opslag	€ 110.898,59	€ 2.491.098,00	€ 2.286.662,26
14	1,67% Verschaffen van accommodatie en maaltijden	€ 7.964,00	€ 80.910,21	€ 73.625,07
53	6,31% Informatie en communicatie	€ 46.440,00	€ 265.500,70	€ 235.107,92
64	7,62% Financiële activiteiten en verzekeringen	€ 860,00	€ 256.886,78	€ 279.787,45
84	10,00% Exploitatie van en handel in onroerend goed	€ 8.048,87	€ 44.905,99	€ 44.430,95
83	9,88% Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten	€ 10.209,75	€ 180.483,60	€ 234.497,98
37	4,40% Administratieve en ondersteunende diensten	€ 995.195,08	€ 1.485.857,38	€ 1.369.790,00
5	0,60% Onderwijs	€ 0,00	€ 78,00	€ 4.059,29
34	4,05% Menselijke gezondheid en maatschappelijke dienstverlening	€ 10.923,74	€ 53.678,65	€ 51.272,09
40	4,76% Kunst, amusement en recreatie	€ 4.372,80	€ 146.320,40	€ 116.439,13
23	2,74% Overige diensten	€ 0,00	€ 7.951,13	€ 6.006,22
28	3,33%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
840	100%	€ 289.960,92	€ 1.372.446,44	€ 1.312.665,18

- **Totaal Toegevoegde waarde per sector**

SECTOREN		Som van Rb TW / 2020	Som van Rb TW / 2019	Som van Rb TW / 2018
84	10,00% Industrie	€ 18.077.167,00	€ 568.224.301,00	€ 549.249.711,00
4	0,48% Distributie van elektriciteit, gas, stoom	€ 0,00	-€ 1.099.494,00	-€ 29.350,99
138	16,43% Bouwrijpheid	€ 12.885.672,00	€ 45.153.129,00	€ 49.268.685,00
122	14,52% Groot- en detailhandel, reparatie van auto's en motorfietsen	€ 168.239.245,00	€ 360.078.606,02	€ 330.576.933,00
27	3,21% Vervoer en opslag	€ 2.993.183,00	€ 67.258.836,00	€ 61.739.881,00
14	1,67% Verschaffen van accommodatie en maaltijden	€ 111.496,00	€ 1.332.743,00	€ 1.030.751,00
53	6,31% Informatie en communicatie	€ 2.461.320,00	€ 14.071.537,00	€ 12.460.728,00
64	7,62% Financiële activiteiten en verzekeringen	€ 55.042,00	€ 36.446.754,04	€ 17.906.397,03
84	10,00% Exploitatie van en handel in onroerend goed	€ 676.105,00	€ 3.772.503,00	€ 3.792.300,00
83	9,88% Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten	€ 847.409,00	€ 14.936.819,00	€ 19.463.332,00
37	4,40% Administratieve en ondersteunende diensten	€ 36.874.218,00	€ 54.936.723,00	€ 50.879.233,00
5	0,60% Onderwijs	€ 0,00	€ 78,00	€ 20.296,00
34	4,05% Menselijke gezondheid en maatschappelijke dienstverlening	€ 871.407,00	€ 1.825.074,00	€ 1.743.251,00
40	4,76% Kunst, amusement en recreatie	€ 174.912,00	€ 5.860.816,00	€ 4.658.365,00
23	2,74% Overige diensten	€ 0,00	€ 382.876,00	€ 138.143,00
28	3,33%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
840	100%	€ 283.567.175,00	€ 1.152.855.023,06	€ 1.102.638.747,04

Net als bij de tewerkstelling is de sector 'Industrie' de grote koploper bij de totale gerealiseerde als bij de gemiddelde toegevoegde waarde realisatie per onderneming. De sector is zelfs goed voor de ong. 50% van de gerealiseerde toegevoegde waarde in het gebied.

Groot- en detailhandel is voor de totaliteit van de toegevoegde waarde een zeer sterke 2de. Wat wel opvalt, is dat als het gemiddelde per onderneming wordt bekeken dat de sector 'Vervoer en opslag' zeer sterk in de buurt komt alhoewel die sector maar een 20% van de totale toegevoegde waarde van de sector 'groothandel en detailhandel' genereert.

De sector 'administratieve en ondersteunende diensten met 50 Miljoen euro ook een grote toegevoegde waarde en wordt niet gevolgd door de bouwnijverheid. Maar tussen deze 2 sectoren is wel een groot verschil naar gemiddelde toegevoegde waarde per onderneming. De administratieve dienstverlening klopt hier af op +/- 1,3 Miljoen Euro en de bouwnijverheid slechts op +/- 350.000 Euro.

Als we hier ook de ruimtelijke inpassing van deze cijfers bekijken zien we dat er enkele zeer grote bedrijven een belangrijke bijdrage aan de cijfers leveren.



Trends
toegevoegde waarde

bedrijven _trends
TW2019

100.000.000

CITY
LIFE MANAGEMENT

De toegevoegde waarde per werknemer geeft een heel ander beeld. Hier komen de sectoren met veel bedienden en vooral dienstverlening zeer sterk naar voren. Omdat het hier om sectoren gaan die relatief gezien maar een beperkte tewerkstelling genereren ten opzichte van de andere activiteiten geeft dit een vertekend beeld. Het lijkt ons niet wenselijk hier conclusies aan te verbinden.

- **Tewerkstelling en toegevoegde waarde per werknemer per sector**

SECTOREN		TEWERKSTELLING			TW/WN (2019)
aantal bedrijven/sector	sector % sector	Som van Arbeiders	Som van Bedienden	totaal wins	
84	10,00%	1.678,30	1.660,90	3.279,20	€ 173.281,32
4	0,48%	17,00	3,00	20,00	-€ 54.874,70
138	16,43%	389,70	134,00	523,70	€ 86.219,46
122	14,52%	502,00	759,20	1.261,20	€ 285.504,76
27	3,21%	661,20	199,10	860,30	€ 78.180,68
14	1,67%	16,10	1,00	17,10	€ 66.242,28
53	6,31%	0,30	150,00	150,30	€ 93.623,00
64	7,62%		34,10	34,10	€ 482.133,55
84	10,00%	7,40	3,80	11,20	€ 336.794,93
83	9,88%	26,60	126,70	143,30	€ 104.513,74
37	4,40%	99,30	97,20	196,50	€ 279.779,26
5	0,60%			0,00	€ 0,00
34	4,05%	2,20	26,50	28,70	€ 97.597,54
40	4,76%	1,90	40,80	42,70	€ 137.255,64
23	2,74%		1,00	1,00	€ 182.876,00
28	3,33%			0,00	€ 0,00
840	100%	3.402,00	3.257,30	6.559,30	€ 175.758,85

Het laatste beeld geeft een overzicht van de toegevoegde waarde en de tewerkstelling binnen het gebied. Hier zijn tevens enkele belangrijke bedrijven aangeduid.



1.2.4 Analyse van de terreinen

De 3 bedrijvzones zijn volgens het provinciaal structuurplan gelegen in specifieke economische knooppunten. Daarnaast krijgen ze nog de extra connotatie als 'economisch knooppunt met sterke rol inzake regionale bedrijventerreinen'. Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat deze economische polen een bovenlokale rol spelen in de economische dynamiek van de provincie Limburg. De vraag is of deze indeling anno 2021 nog relevant is.

AANWEZIGE SECTOREN

Om de aanwezigheid en mogelijke concentratie van economische sectoren in kaart te brengen voor het onderzoeksgebied werd het Gis 'Bedrijventerreinen' van het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen gekoppeld aan de NACE-codes van de gevestigde bedrijven. Dit is tevens op basis van de bedrijvendatabank van Vlaio. Hoewel hierbij evenwel rekening moet gehouden worden met een zekere foutenmarge, is deze informatie toch adequaat genoeg om een correct beeld te krijgen van de aanwezige economische sectoren en om concentraties te kunnen bepalen.

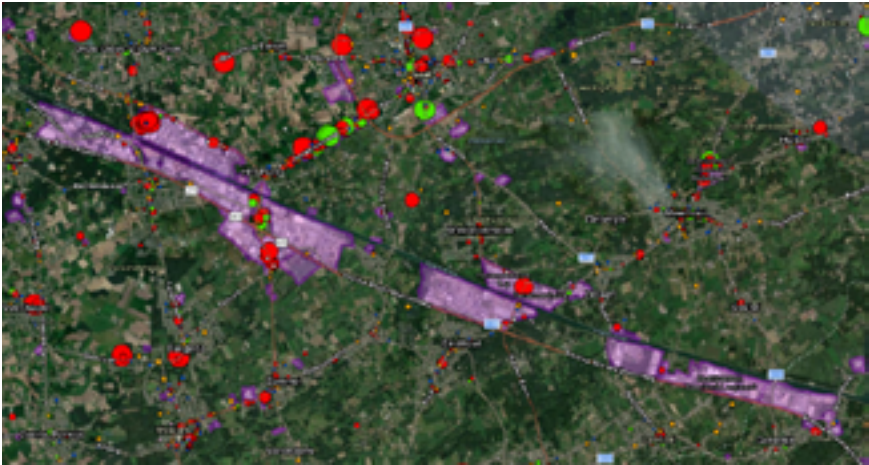




Geografisch overzicht van economische concentraties.



- Locatus_x_y
MAS_GROEP
- Detailhandel
 - Diensten
 - Horeca
 - Socio-Cultureel
 - leegstand
 - Transport en brandstoffen
 - <call other values>
 - Bedrijventerreinen



Wanneer we het onderzoeksgebied overschouwen, kunnen we de volgende inzichten onderscheiden:

- We vinden een sterke concentratie van bedrijvigheid langsheen en tussen de twee parallele assen van het Albertkanaal en de A13;
- We vinden een sterke industriële aanwezigheid vooral langsheen het Albertkanaal, met als uitzondering Schoonhees en Roode Heide;
- We vinden groot- en detailhandel verspreid in een soort dambordpatroon langsheen de A13, de N73 alsook met een concentratie in Ravenshout;
- Er is overheen de hele zone slechts beperkte ruimteinname van logistiek, met uiteraard als voornaamste uitzondering het Nike Logistics Center;
- Van de drie gemeenten heeft Ham de grootste concentratie op zo goed als alle vlakken, en in het bijzonder inzake groot- en detailhandel, industrie, bouwnijverheid en vervoer en opslag.

Rijbewijs	Grobben donk	Herentals Zuid	Herentals Noord	Geel- Olen	Eindhout	Laakdal	Tessenderlo	Ham	Beringen	Lummen	Hasselt	Genk
Aankomst van en onderhoudende diensten	3	11	7	12	4	1	4	16	8	14	47	39
Bouwnijverheid	2	47	61	64	23	8	9	58	31	70	54	21
Distributie van water, afval- en afvalwaterbeheer en sanering	2	4	4	8	5	0	1	10	5	4	8	11
Exploitatie van en handel in oeverwijdigheid	1	4	4	4	3	1	1	17	5	2	42	24
Flexibele activiteiten en voorkeuringen	1	10	1	5	5	0	0	14	1	4	27	21
Groot- en detailhandel, reparatie van auto's en motorfietsen	4	108	61	122	22	14	15	118	42	51	174	147
Industrie	30	29	28	28	15	4	17	81	24	52	74	134
Informatie en communicatie	0	15	7	20	1	0	0	12	0	7	81	31
Kaart, amusement en recreatie	0	1	1	1	1	0	1	3	0	1	12	6
Landbouw, bosbouw en visserij	0	1	1	1	0	0	0	1	0	1	1	4
Menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	0	4	3	0	3	0	0	1	1	0	20	14
Onderwijs	0	4	1	0	0	0	1	2	0	0	12	11

aantal bedrijven	onderzoeks gebied	bedrijven terreinen
(10-20)	Genk	Genk-zuid
20-50	Hasselt	Noord 1000 - 2000 - 3000 Ring 1000 - 6000 - 7000 - 8000 - 9000
50-100	Lummen	Zolder-Lummen, kolenhaven-zolder
100-200	Beringen	Noord, Zuid, Haven, KM zone Korkdries
	Ham	Ravenshout,
	Tessenderlo	Schoonhees, roode heide
	Laakdal	Langvoort, biezenhoed,
	Eindhout	Geel oost 2, hezemeerheide I + II; zittaart
	Geel-Olen	Geel punt 4; geel punt 3; Westerlo punt 5; de heze zone 4; Olen zonde 2
	Herentals Noord	Olen zone , Herentals 3; Hannekenshoek; Herentals 5; Laagland, Pareinlaan
	Herentals Zuid	Klein Gent; Wolfstee
	Grobbendonk	Kerkheide 1 en 2, Beverdonk

INNAME OPPERVLAKTE

Wat de ingenomen oppervlaktes betreffen, zien we dat industrie en vervoer en opslag veruit de meeste oppervlakte bestrijken, goed voor samen meer dan 52% van de totale ingenomen oppervlakte. De tweede grootste categorie van ruimte-innemers zijn de bouwnijverheid en groot- en detailhandel, samen goed voor meer dan 31% van de totale ingenomen oppervlakte.

sector	aantal bedrijven	totale opp in m ²	gemiddelde opp in m ²
Administratieve en ondersteunende diensten	18	1.337.993	74.332,94
Bouwnijverheid	58	6.101.413	105.196,77
Distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering	10	338.119	37.568,77
Exploitatie van en handel in onroerend goed	17	872.599	51.329,35
Financiële activiteiten en verzekeringen	14	683.250	56.937,5
Groot- en detailhandel: reparatie van auto's en motorfietsen	101	5.545.777	54.908,68
Industrie	91	10.214.568	112.248
Informatie en communicatie	12	572.172	52.015,63
Kunst, amusement en recreatie	3	142.557	47.519
Menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	1	32.475	32.475
Overige diensten	2	109.400	54.700
Productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en gekoelde	16	1.058.543	66.158,94
Verschaffen van accommodatie en maaltijden	4	139.295	34.823,75
Vervoer en opslag	43	9.154.160	228.854
Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten	18	812.229	47.778,18
TOTAAL	408	37.114.550	70.456,43

INDUSTRIE				
	gemeente	aantal bedrijven	totale opp in m ²	gemiddelde opp in m ²
	Genk	101	7.303.766	72.314,51
	Hasselt	74	5.128.114	69.298,84
	Lummen	50	3.210.918	64.218,36
	Beringen	24	1.459.812	60.825,5
	Ham	91	10.214.568	112.248
	Tessenderlo	17	922.942	54.290,7
	Laakdal	2	197.208	98.604
	Eindhout	11	520.128	47.284,36
	Geel-Olen	88	4.464.471	51.315,76
	Herentals Noord	26	6.561.745	252.374,8
	Herentals Zuid	79	2.455.552	31.082,93
	Grobbendonk	10	312.520	31.252
		573	42.751.744	78.759,14

OPRICHTINGSDATUM

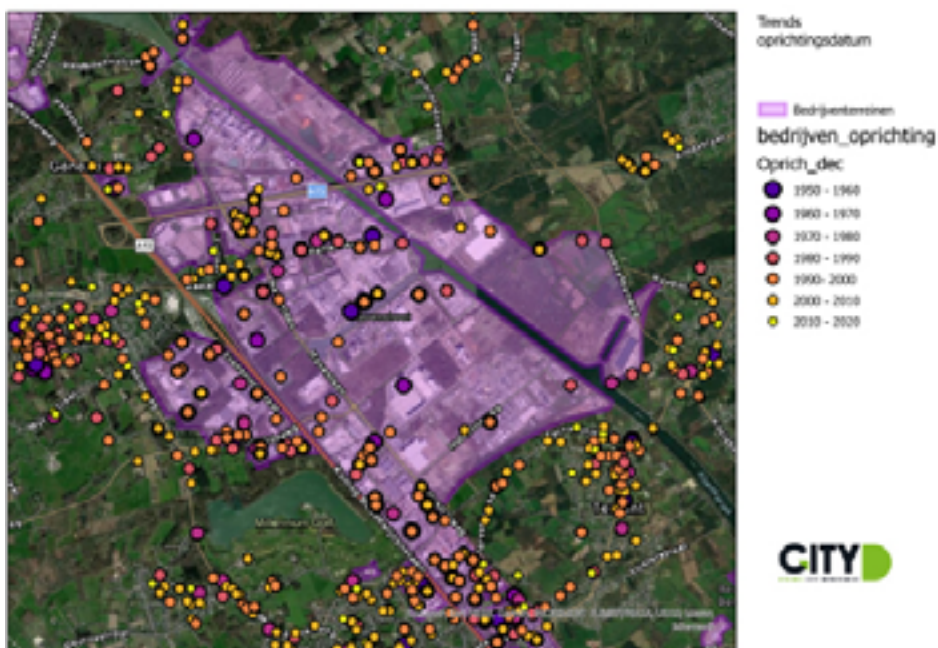
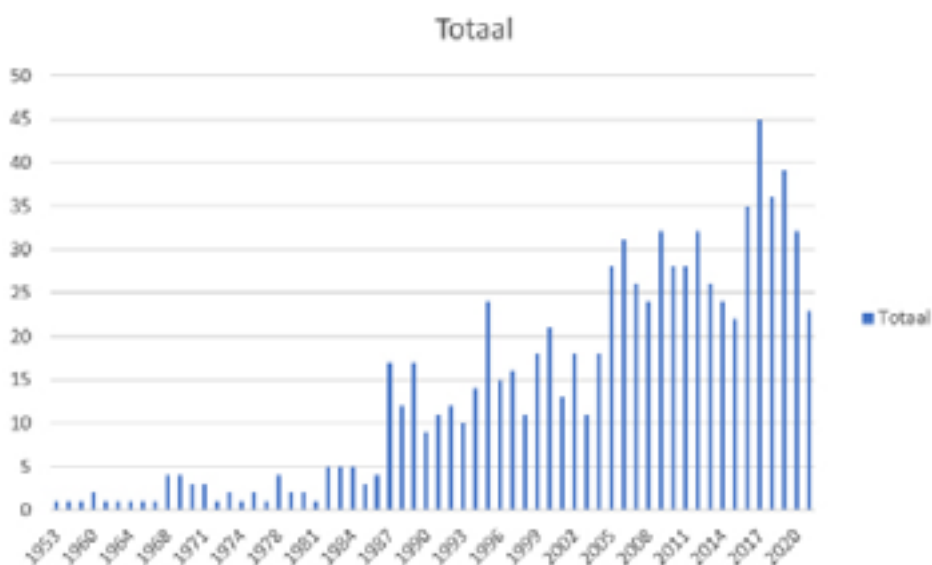
(bron: Trends – eigen verwerking)

Om inzicht te krijgen in de historische opbouw van de bedrijvigheid van de bedrijfzone is er onderzoek gebeurd naar de oprichtingsdatum van de ondernemingen en vestigen. Dit onderzoek is gebeurd binnen een perimeter van 3km rond de bedrijfzone.

Deze analyse verduidelijkt dat de bedrijfzone gebroeid is door enkele historische bedrijven

op de site. Sinds de jaren' 80 worden er beduidend meer nieuwe bedrijven opgericht. Als we dit geografisch bekijken zijn er sterkere concentraties van oprichtingen bij de bedrijven met een kleinere schaal. De nieuwe oprichtingen bevinden zich ook meer aan de periferie dan in het centrum van de bedrijfzone.

Voor de volledigheid dient er tevens opgemerkt te worden dat door overnames van oudere bedrijven er een recentere oprichtingsdatum kan naar voren komen.



1.2.5 SEVESO bedrijvigheid: uitdagingen en opportuniteiten

Seveso-bedrijven zijn een bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, behandeld of opgeslagen, bv. raffinaderijen, petrochemische ondernemingen, chemische fabrieken, aardoliedepots of opslagplaatsen voor explosieve stoffen.

De naam verwijst naar een gemeente in het noorden van Italië, waar op 10 juli 1976 een ontploffing in een chemische fabriek plaatsvond. Na de ontploffing in een chemische fabriek heeft een dioxinewolk zich toen in de omgeving verspreid.

Het ongeval nabij Seveso in 1976 heeft zijn naam gegeven aan een Europese Richtlijn (1982), die de risico's op industriële ongevallen en de gevolgen hiervan wil beperken.

Om de economische opportuniteiten en/of uitdagingen in kaart te kunnen brengen hebben we de (petro-) chemische sector in beeld proberen te brengen. Deze analyse is gebaseerd op cijfers van gegevens van The European Petrochemical Association (EPCA), Cefic (European Chemistry Industry council) de ECSPP en Essencia.

Gegevens van ECSPP en CEFIC geven aan de Chemische sector gebaat is bij het opzetten van sterke clusters. Het ruimtelijke samenbrengen en het op zetten van samenwerking tussen deze actoren draagt bij tot:

- Beter risico management
- Verbeteren van de kosten
- Verlagen van de logistieke kost
- Verhogen van de kritische massa.

Om zo'n cluster te kunnen maken is het essentieel om zich onderscheidend te kunnen opstellen ten opzichte van andere clusters in europa. De belangrijkste kritische factoren die volgens hen mee spelen met ene ruimtelijke impact zijn:

- Infrastructuur: de nabijheid van een haven, terminals, opslag en vervoer infrastructuur, pijpleidingen, etc.)
- De aanwezigheid van sterke internatioanle spelers
- De nabijheid van 'markt'
- Sterke 'supply chain' / logistieke structuur
- Sterke 'energie structuur of toelvering

Op onderstaande kaarten zijn de belangrijkste chemische clusters in Europa aangeduid.



Grootste chemische clusters in Europa

Hier komt Antwerpen en bij uitbreiding Vlaanderen sterk naar voren. Wordt bevestigd door onderstaande Waar het Vlaams gewest (Antwerpen) een 3de plaats als Europese cluster inneemt.

Leading chemical clusters in Europe

Region (EU NUTS-2 level)	Size (employees)	Specialization (LQ)	Weight (share)
Rheinessen-Pfalz (Mainz), DE	40,075	13.490	6.70%
Düsseldorf, DE	25,248	2.987	1.48%
Vlaams Gewest (Antwerpen), BE	21,937	2.192	1.09%
Rhône-Alpes (Olyon), FR	20,361	2.108	1.05%
Istanbul, TR	18,133	2.060	1.02%
Darmstadt (Frankfurt am Main), DE	16,250	2.319	1.15%
Köln, DE	15,928	2.371	1.18%
Ege (İzmir), TR	10,587	2.190	1.09%
Münster, DE	9,590	2.678	1.33%
Cheshire (O Chester), UK	9,108	3.870	1.92%
Nordwestschweiz (Basel), CH	8,549	3.124	1.65%

Source: European Cluster Observatory, 2007

België is daarnaast de grootste exporteur binnen de Chemische Cluster category.

Leading global exporters in the chemical clusters category

Country	Size (exports in TUSD)	Specialization (RCA)	Weight (share)
Belgium	\$33,108,931	2.529	8.901%
Ireland	\$25,204,891	5.856	22.329%
Switzerland	\$13,837,688	2.700	9.384%
Germany	\$48,793,429	1.284	4.387%
USA	\$48,244,035	1.360	4.651%
Netherlands	\$21,794,268	1.370	4.717%
United Kingdom	\$19,837,362	1.318	4.474%
Singapore	\$13,000,858	1.446	4.784%
India	\$6,437,044	1.653	5.357%
South Africa	\$2,995,431	1.482	5.128%
Trinidad and Tobago	\$1,653,806	4.371	13.802%
Morocco	\$959,302	2.190	7.638%
Jordan	\$278,473	1.653	5.413%
Namibia	\$187,408	2.312	6.890%

Source: ISC International Cluster Competitiveness Project, 2007

Een inzicht in een verdere verfijning van welke producten er worden geëxporteerd wordt hieronder weergegeven:

Market share by Chemical Products Subcluster, Leading global exporters

Large subclusters	TOTAL	Organic Chemicals	Chemically Based Ingredients	Inorganic Chemicals	Packaged Chemicals	Dyeing, Tanning and Coloring Materials
Belgium	8.08%	10.96%	4.70%	2.80%	7.96%	7.38%
Ireland	6.15%	10.46%	4.96%	0.25%	0.45%	0.12%
Switzerland	3.38%	4.65%	1.68%	0.79%	1.10%	5.71%
Germany	11.90%	9.75%	15.75%	10.24%	15.94%	17.70%
USA	11.77%	10.74%	14.75%	14.32%	12.25%	10.77%
Netherlands	5.32%	5.31%	7.31%	5.31%	5.16%	4.09%
United Kingdom	4.84%	4.97%	5.09%	2.88%	6.30%	5.20%
Singapore	3.17%	4.87%	2.29%	0.48%	1.05%	2.94%
India	1.57%	1.76%	1.11%	0.70%	0.34%	3.34%
South Africa	0.73%	0.52%	0.27%	2.25%	0.34%	0.38%
Trinidad and Tobago	0.40%	0.35%	0.01%	1.67%	0.07%	0.00%
Morocco	0.23%	0.00%	0.03%	1.63%	0.06%	0.00%
Jordan	0.07%	0.00%	0.02%	0.36%	0.17%	0.00%
Namibia	0.05%	0.00%	0.00%	0.27%	0.01%	0.00%

Small Subclusters	TOTAL	Pesticide; Other Agricultural Chemicals	Synthetic Fibers	Miscellaneous Mineral Products	Miscellaneous Crude Materials	Explosives
Belgium	8.08%	6.90%	5.24%	3.13%	2.64%	1.10%
Ireland	6.15%	0.27%	1.34%	0.24%	0.02%	0.03%
Switzerland	3.38%	4.76%	0.46%	3.29%	0.14%	3.44%
Germany	11.90%	11.96%	16.67%	18.58%	9.73%	10.79%
USA	11.77%	9.46%	13.13%	8.26%	5.62%	24.25%
Netherlands	5.32%	4.14%	0.87%	4.14%	5.92%	1.18%
United Kingdom	4.84%	7.17%	2.52%	5.63%	2.20%	0.13%
Singapore	3.17%	1.11%	0.38%	0.35%	0.47%	1.25%
India	1.57%	4.00%	1.18%	0.31%	2.13%	0.52%
South Africa	0.73%	0.90%	0.17%	0.60%	2.05%	2.83%
Trinidad and Tobago	0.40%	0.03%	0.00%	0.00%	0.11%	0.002%
Morocco	0.23%	0.01%	0.07%	0.10%	0.62%	0.00%
Jordan	0.07%	0.14%	0.00%	0.01%	0.05%	0.04%
Namibia	0.05%	0.00%	0.00%	0.01%	0.57%	0.002%

Source: ISC International Cluster Competitiveness Project, 2007

Wanneer we meer inzoomen op het Vlaamse niveau is de haven van Antwerpen de belangrijkste chemische cluster. Onderstaand overzicht van de SEVESO activiteiten in Vlaanderen geeft ook aan dat er langs het ENA netwerk een belangrijke aanwezigheid van SEVESO bedrijvigheid is gevestigd.



De kerncijfers van Essencia uit 2020 duiden ook op het belang van de chemie, kunststoffen en life sciences. Zo realiseert de sector in 2019 14,5 miljard euro toegevoegde waarde en vertegenwoordigt daarmee 36 % van de totale toegevoegde waarde van de gehele verwerkende industrie.

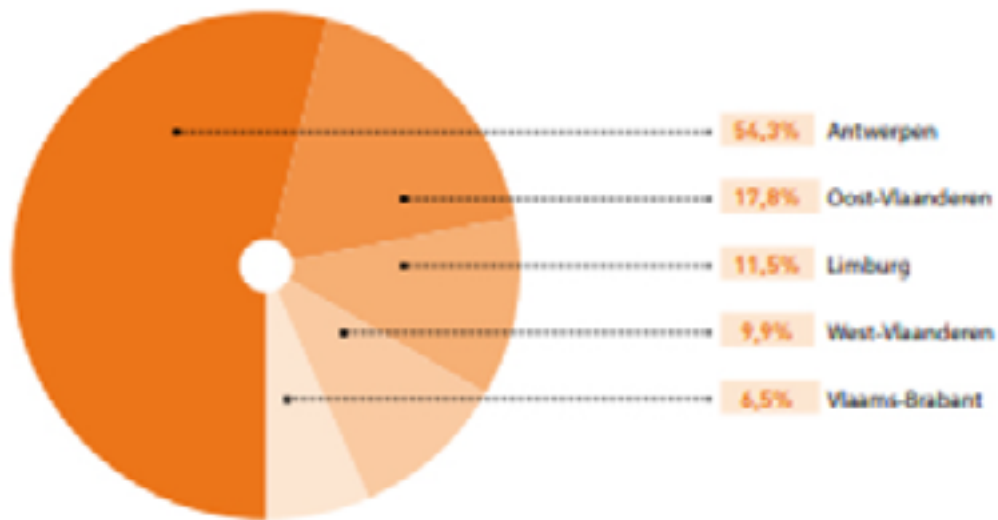


De chemie en life sciences blijft de absolute koploper op vlak van innovatie. De totale uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling bedroeg in 2020 2,6 miljard euro. Hierbij valt wel op dat life sciences (farma en biotechnologie) 80% van de totale O&O-uitgaven van de sector vertegenwoordigen.

Vlaanderen is goed voor tweederde van de totale omzet van de chemie, kunststoffen en life sciences in België. De sectoromzet voor Vlaanderen bedroeg in 2020 42,5 miljard euro, een daling met ruim 6% door de coronacrisis. Het sectoraandeel in de totale verwerkende industrie steeg in 2020 naar bijna een kwart.



Bedrijven uit de chemie, kunststoffen en life sciences zijn in alle Vlaamse provincies aanwezig. Met meer dan de helft van de werkgelegenheid in de chemische en farmaceutische industrie in Vlaanderen en meer dan 35% van de Belgische werkgelegenheid binnen de sector heeft Antwerpen van alle provincies het hoogste aandeel in de tewerkstelling. In Antwerpen bevindt zich de grootste geïntegreerde chemiecluster van Europa. De provincie Oost-Vlaanderen is de tweede grootste werkverschaffer in de Vlaamse chemie en life sciences. De tewerkstelling in de provincies West-Vlaanderen en Limburg – met een sterke aanwezigheid van kunststofverwerkers – en Vlaams-Brabant wordt hoofdzakelijk gedragen door KMO's.



BRON: RSZ, gedecentraliseerde statistieken (2^o kwartaal 2018).

Bevindingen betreffende de SEVESO activiteiten:

De aanwezigheid van (enkele) grote internationale spelers en de aanwezige infrastructuur zoals de waterweg, de autosnelweg en vooral de aanwezigheid van pijpleidingen zorgen voor gunstige omgevingsfactoren voor andere SEVESO bedrijvigheid. De nabijheid en goede verbinding met de haven van Antwerpen biedt tevens demogelijkheid om de cluster op een Europees niveau uit te werken.

Een interessant gegeven dat zeker verder onderzoek en uitwerking vereist is het feit dat de opbouw van een cluster een positief effect kan hebben op het risico management van deze activiteiten.

1.2.6 Bedrijvigheid: uitdagingen en opportuniteiten

Evolutie van werkplek naar werkomgeving:

- Niet alleen het gebouw en de interne inrichting hebben belang. Er dient ook te worden ingezet op een aantrekkelijke en aangename werkomgeving;
- Nabijheid van stedelijk weefsel en multimodale vervoersmogelijkheden zijn een sterk pluspunt;
- Een aantrekkelijke omgeving trekt informele contacten aan die tot samenwerking en innovatie kunnen leiden;
- We beperken ons best niet tot eenzijdige activiteiten, maar moeten eerder inzetten op een mix van activiteiten;
- Werkplekken hebben nood aan identiteit;

Nood aan ruimte voor iedere stap in het economische groeiproces:

- Nood aan ruimte voor starters (start-ups);
- Nood aan ruimte om door te groeien (scale-ups);
- Nood aan ruimte voor grotere vestigingen (vaak moeilijk verweefbaar en te situeren op bedrijventerreinen).

'Professionalisering' van bedrijfstvastgoed:

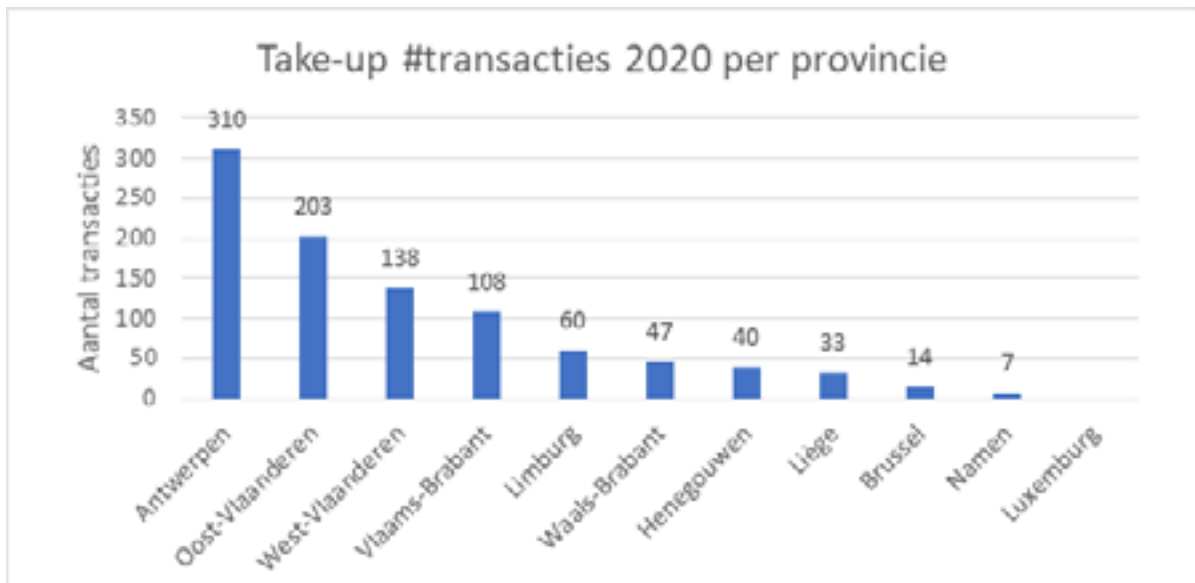
- Er wordt niet langer gebouwd op maat van een specifiek bedrijfsproces;
- Bedrijven concentreren zich op de eigen business en laten zich adviseren door consultants en specialisten die zich bezighouden met de bedrijfshuisvesting;
- De keerzijde is dat het aanbod vandaag vooral door de vastgoedsector wordt bepaald en dus niet langer vraaggestuurd is. Dit impliceert aanbod van KMO-units met een maximum aan flexibiliteit en minimum aan uitstraling;
- Deze units worden casco opgeleverd met aandacht voor modulariteit. Dit geeft kansen voor groei en voor verschillende schalen van bedrijvigheid. Deze tendens biedt tevens meer kansen naar mogelijk hergebruik voor economische activiteiten in de toekomst.

1.2.7 Inzicht in de bedrijfstvastgoedmarkt

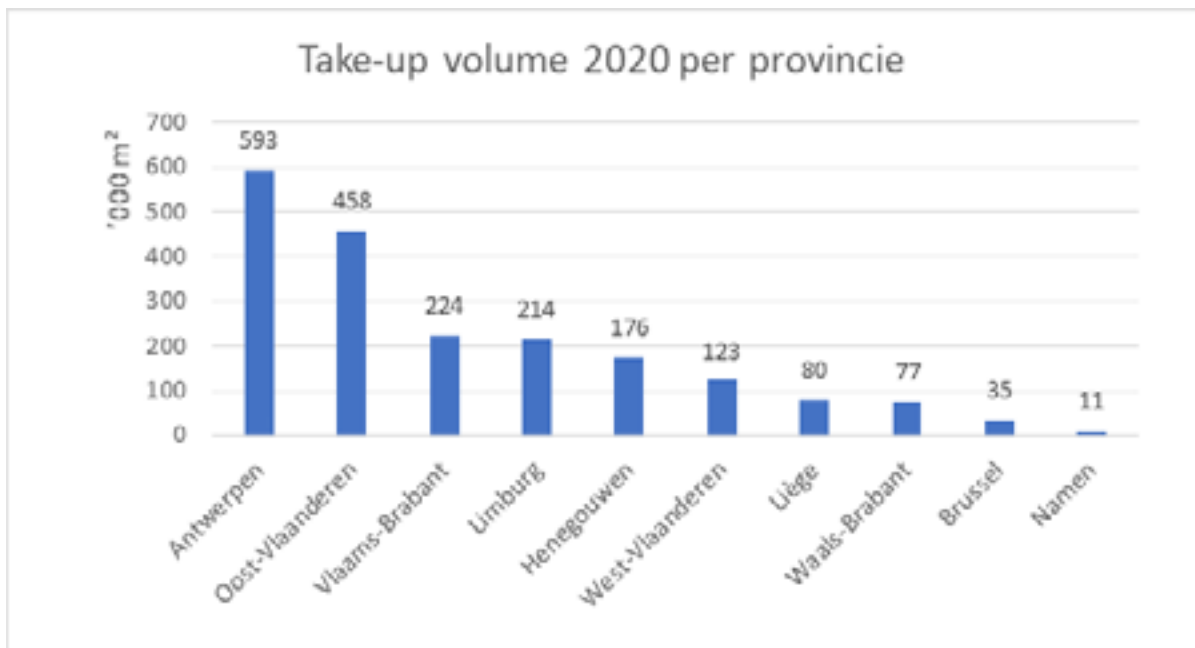
De vraag naar bedrijfstvastgoed is niet makkelijk te kwantificeren. Economisch ruimtegebruik komt er in verschillende soorten en maten. Sommige activiteiten kunnen plaatsvinden op een standaardlocatie en in een standaardgebouw, maar er zijn ook bepaalde activiteiten die op zoek zijn naar zeer specifieke locaties en ruimte.

Op basis van transactiedata van de laatste jaren trachten we toch onderbouwd enkele tendensen mee te geven rond de vraag en opname van bedrijfstvastgoed. Deze cijfers werden ter beschikking gesteld in samenwerking met het bedrijf JLL.

In onderstaande grafiek vinden we het aantal transacties per provincie. De provincie Limburg neemt hier een 5e plaats in in België, na de andere Vlaamse provincies.



Wanneer we echter het opgenomen volume (aantal m²) hiernaast plaatsen, krijgen we een ander beeld. Hier komt Limburg op de 4e plaats in België en bijna op gelijke hoogte met de Provincie Vlaams-Brabant.



Dit brengt ons tot volgende bevindingen:

- De markt in Limburg is stabiel en dan in andere provincies: bedrijven blijven langer op hun site zitten;
- In de provincie worden meer grote volumes (m²) opgenomen dan in de andere Vlaamse provincies.

Onderstaande tabel met de gemiddelde opname (m²) per transactie toont dit ook aan. Je merkt dat de provincie Limburg de grootste gemiddelde oppervlakte per transactie had in België.

Maar in 2020 heeft de tendens van een steeds kleinere oppervlakte per transactie ook Limburg bereikt. De trend was al iets sneller ingezet in andere provincies maar is nu ook duidelijk zichtbaar in de provincie Limburg. Dit kan zeker gerelateerd worden aan de opkomst van de KMO- parken in heel Vlaanderen.

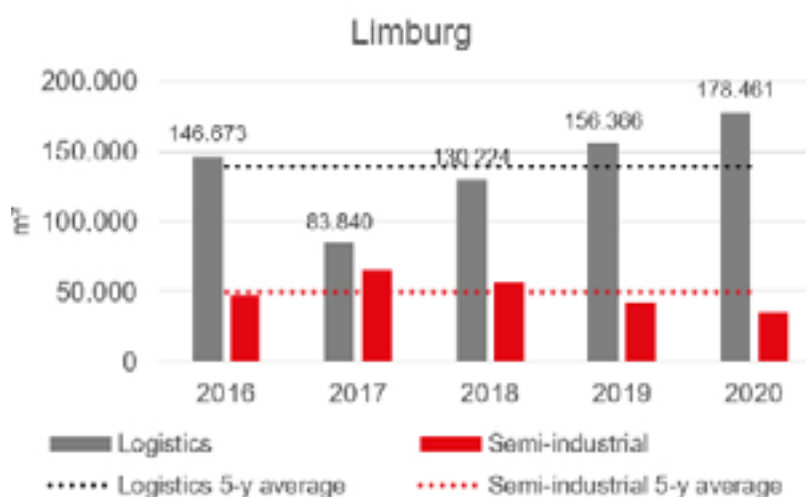
Semi-industrie apart average take up	2016	2017	2018	2019	2020
Take-up SEMI-INDUSTRIE					
Antwerpen	1.716	1.631	1.303	1.497	1.136
Oost-Vlaanderen	1.297	998	1.132	1.233	991
West-Vlaanderen	1.693	2.128	1.547	1.691	878
Vlaams-Brabant	2.040	756	669	710	1.217
Limburg	9.149	7.107	4.995	8.684	1.335
Waal-Brabant	6.273	7.426	3.444	5.374	1.446
Henegouwen	1.347	303	805	360	1.671
Liège	1.458	2.347	1.310	1.516	1.193
Brussel	2.030	4.225	1.706	1.566	1.985
Namen	1.996	2.519	2.029	2.499	1.356
Luxemburg	6.168	8.790	15.000	1.250	



JLL

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2021. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. While every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any assurance that it contains no factual errors. We would like to be notified of any such errors in order to correct them.

Onderstaande tabel toont aan dat een groot aandeel van deze grote oppervlaktes eerder opgenomen worden door logistiek spelers dan de traditionele industriële spelers. Om de pieken en dalen van de verschillende jaren te nivelleren wordt er gewerkt met een gemiddelde op basis van de laatste 5 jaar om de vraag in te schatten op jaar basis.

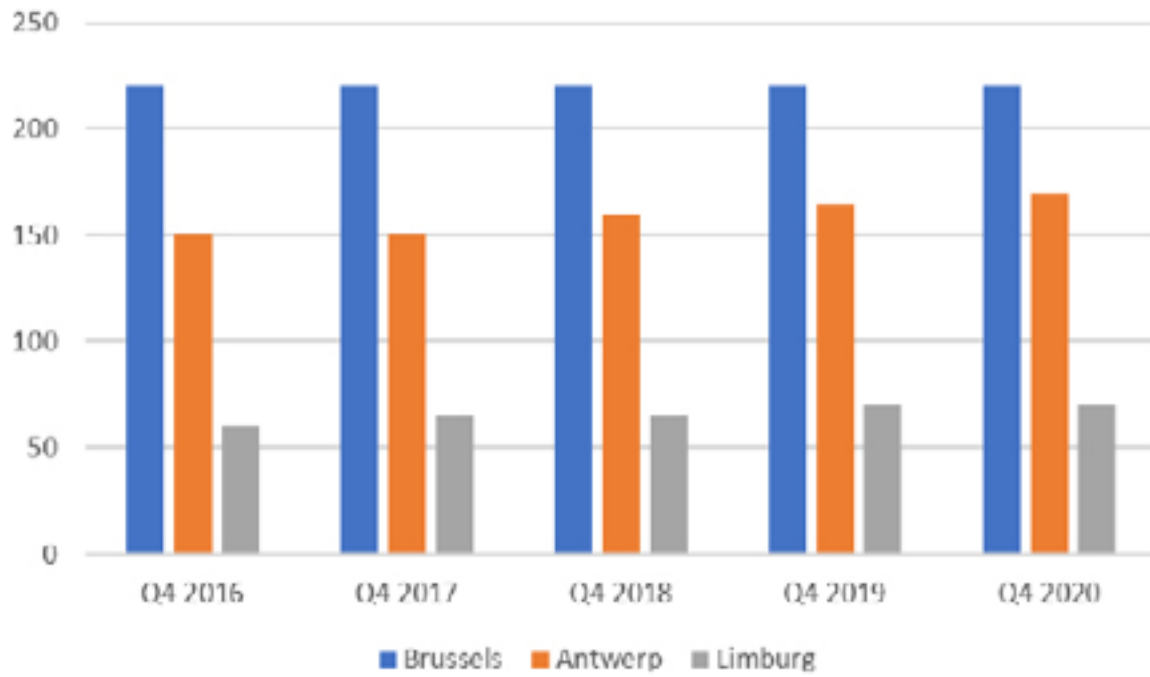


Het gaat hier om de volgende cijfers:

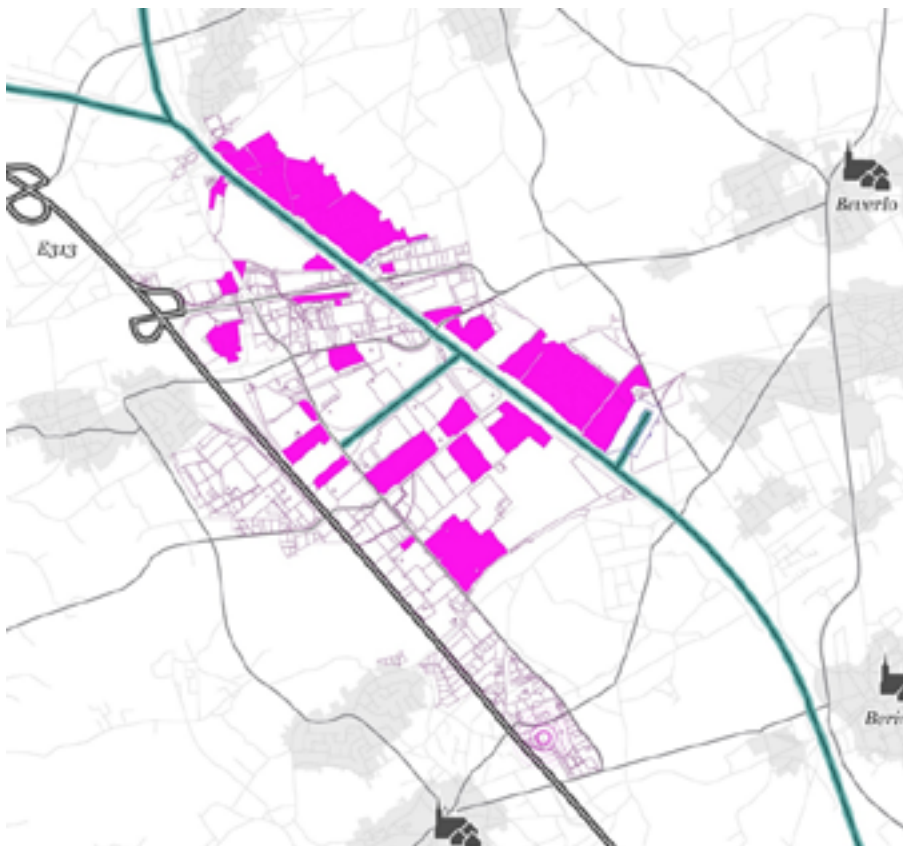
M²	2016	2017	2018	2019	2020
Limburg	194.778	149.555	186.551	198.822	214.259
Logistics	146.673	83.840	130.224	156.366	178.461
Logistics 5-y average	139.113	139.113	139.113	139.113	139.113
Semi-industrial	48.105	65.715	56.327	42.456	35.798
Semi-industrial 5-y average	49.680	49.680	49.680	49.680	49.680

De grondprijs in Limburg ligt ver onder deze van Brussel en Antwerpen. Verhoudingen variëren van de helft tot 1/3e van de prijs elders.

PRIME LAND PRICE (EUR/m²)	Q4 2016	Q4 2017	Q4 2018	Q4 2019	Q4 2020
Brussels	220	220	220	220	220
Antwerp	150	150	160	165	170
Limburg	60	65	65	70	70



Overzicht grondprijzen voor semi-industrieel en logistiek vastgoed.



Aanbod op bedrijventerreinen =

LOGISITIEK

Ruimtegebruik voor logistieke activiteiten is net als andere segmenten van het economisch ruimtegebruik geconfronteerd met continue uitdagingen. De Logistieke sector moet snel pieken en dalen kunnen opvangen, de sector moet mede door de sterke opkomst van e-commerce en next day delivery op zoek naar Ruimte die zo flexibel mogelijk kan ingezet en gebruikt worden. Modulariteit en Flexibiliteit zijn 2 essentiële kernbegrippen als het om logistieke ruimte gaat. Een goede ligging aan vlot toegankelijke (multimodale) infrastructuur in de nabijheid van grote afzetgebieden zullen natuurlijk nog altijd essentieel zijn bij de locatiekeuze.

De digitalisering van verschillende manuele handelingen zoals orderpicking en administratieve processen zorgt er voor dat men hogere en smallere opslagruimte kan bouwen. Dit is natuurlijk alleen het geval al de producten dit ook toelaten. Maar dit laat het nu wel toe om hoger en misschien ook compacter te bouwen en zo mee hun steentje te kunnen bijdragen aan de uitdaging om de bestaande ruimte efficiënter te gaan benutten.

De grootste uitdaging en opportuniteit voor de logistieke sector bestaat er in om een reeks aan gerelateerde activiteiten zoals onderhoud van wagens, verblijfplaatsen voor chauffeurs, parkeergelegenheden, ... meer in samenwerking met elkaar te gaan doen in plaats van individueel. Ruimtelijk moet hier ingespeeld op kunnen worden om dit mogelijk te maken maar dit zou tevens ruimtelijk gestimuleerd moeten kunnen worden door dit zelf te voorzien en vooral ook om voldoende kritische massa te creëren zodat dit operationele en financieel mogelijk wordt.

1.3 Ruimtelijk-economische conclusies

- **Gebied met zeer diverse activiteiten**
 - » Binnen economische functies
 - » Tevens verweving met niet-economische functies
- **Grote perceel vorm**
 - » Uniek gegeven in Vlaanderen
 - » Uniek gegeven binnen ENA
- **Geen duidelijke inhoudelijke concentratie/ identiteit te bepalen. Wel mogelijke aangrijpingspunten**
 - » Logistiek
 - » SEVESO
 - » GAS?
 - » Bouw?
- **Sterke tendens van verwerking naar logistiek**
- **Markt tendens van kleine units ook voelbaar**
- **Beperkt gemeenschappelijk - openbaar domein**
- **Bereikbaarheid is goed**
- **Bereikbaarheid via openbaar vervoer minimaal tot niet bestaand**
 - » Relatie tot de aard van tewerkstelling (ploegensysteem)
 - » Veel potentieel voor watergebonden economische activiteiten
- **Beperkt gemeenschappelijk - openbaar domein**
- **Sterke fysieke grenzen**
- **Sterke confrontatie / scheiding met groene en blauwe structuren**

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 Situering Poort West-Limburg binnen ENA

In 2005 lanceerde de Vlaamse regering het concept ENA om het economisch weefsel rondom het Albertkanaal te versterken. Hiermee zette ze het licht op groen voor de uitvoering van een aantal concrete acties om de prestatie te verhogen, waarvan er reeds enkele zijn uitgevoerd (verhoging bruggen...).

Vandaag is het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) de belangrijkste economische trekker door de provincie Limburg. Tal van bedrijventerreinen maken gebruik van de strategische ligging tussen het Albertkanaal en de E313. Evenwel worstelt elk van deze bedrijventerreinen op zijn manier met verschillende uitdagingen. In Poort West-Limburg (het vroegere Ravenshout) zet de veiligheidsproblematiek van de aanwezige

Seveso-bedrijven een druk op de economische groei rondom. Bij de uitbreiding van Zolder-Lummen werd gekozen voor natuurbescherming en men op zoek naar zones om dit te compenseren. Hasselt worstelt dan weer met de stedelijke dichtheid rond het kanaal die de laatste jaren beetje bij beetje aan de economische ruimte knabbelt. Door het vertrek van Ford Genk en enkele andere belangrijke spelers kampt Genk-Zuid vandaag de dag nog steeds met leegstand en grootschalige onderbenutte ruimtes.



Bron: studie regionale eigenheid Limburg (BUUR, 2020)

2.2 Ruimtelijke analyse

KAART 01 - SITUERING

Poort West-Limburg situeert zich op het kruispunt tussen de 3 gemeenten Ham, Beringen en Tessenderlo, waarvan ook subkernen zoals Paal en Beverlo in de buurt gelegen zijn. Elk van deze gemeenten is dan ook verantwoordelijk voor het deel van het bedrijventerrein op hun grondgebied.

De strategische ligging tussen het Albertkanaal en de E313, maakt de bedrijven uiterst vlot bereikbaar.

Hoewel er in het noorden nog redelijk wat groene buffering is ten opzichte van het woonweefsel van Ham, kruipen de woonfragmenten, wijken en linten in het zuiden en westen aardig dichtbij. tervant is daarbij de kern die de grootste druk ondervindt vanuit het industriegebied, omwille van de nabijheid, de geluidsdruk én de mogelijke uitbreidingen van het bedrijventerrein.



Bron: GRB (toestand 2017)

KAART 02a + 02b - WATERLOPEN EN OVERSTROMINGSGBIEDEN

De kaart op de volgende pagina schetst het overkoepelende waterverhaal in Limburg. In het oosten van de provincie vinden we het Kempens Plateau terug, een heuvelrug die Limburg verdeelt in twee grote stroomgebieden (waterschei). In het noorden en oosten wateren de rivieren af naar het Maasbekken, ten westen en zuiden stromen de rivieren parallel en geleidelijk af richting Demer en Scheldebekken.

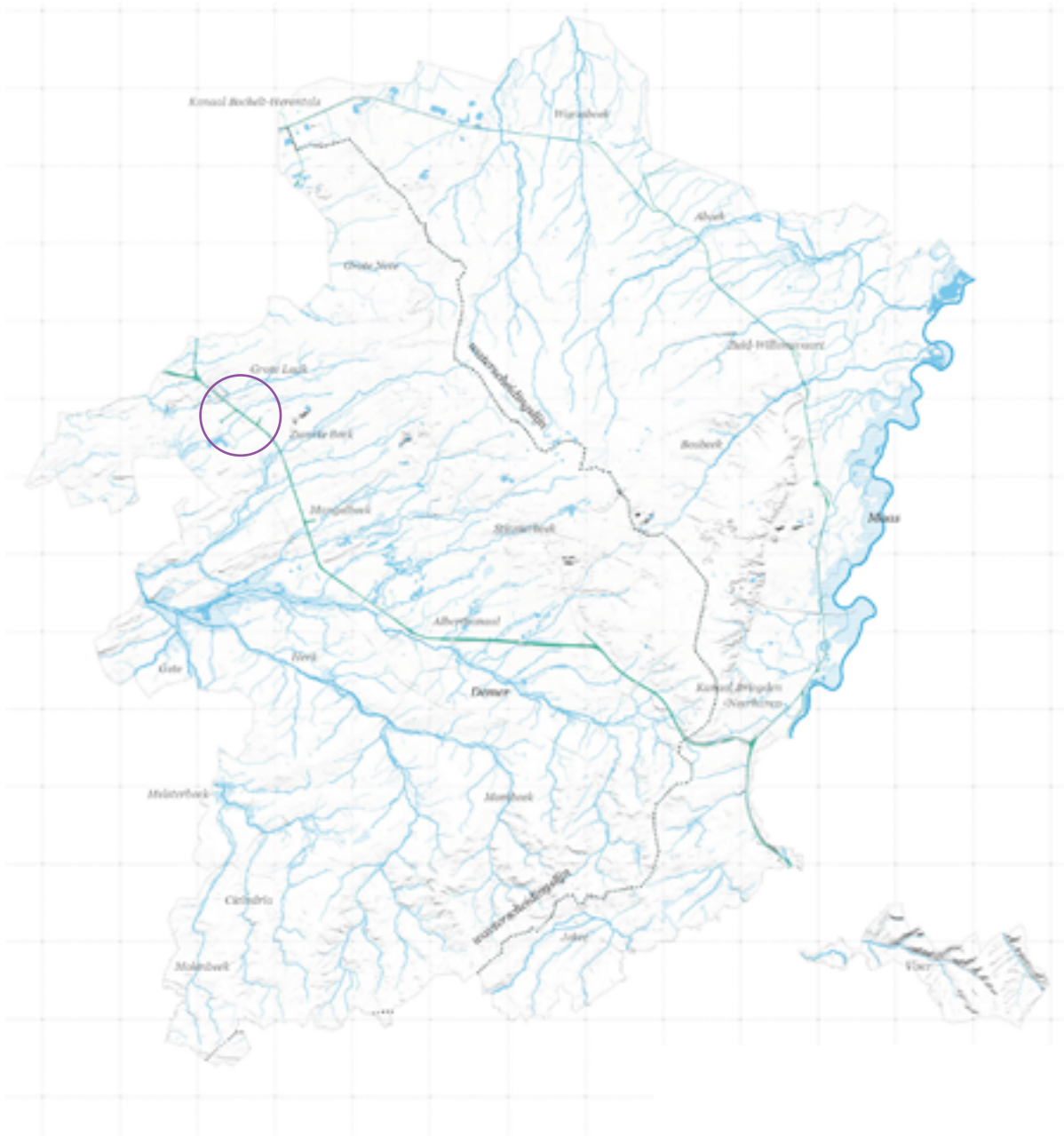
Ter hoogte van Poort West-Limburg zijn er opmerkelijk veel waterlopen die het landschap doorsnijden in zuidwestelijke richting, haaks op het Albertkanaal. De voornaamste is de Zwarte Beek (net ten zuiden) die wordt gerekend tot een van de meest waardevolle beekvalleien in Vlaanderen. Daarentegen snijdt de Grote Beek het bedrijventerrein doormidden en voedt de Paalse Plas om uiteindelijk in de Demervallei uit te monden. De Grote Laak in het noorden is eerder grensstellend.

De verschillende waterlopen die het terrein doorkruisen brengen ook een substantieel overstromingsrisico met zich mee. Zeker centraal, ter hoogte van Borealis en aan de afrit van de N73 zien we potentieel grote wateroverlast.

- Waterlopen
- Overstromingsgebied



Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, Waterlopen (toestand 2017), Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets) (toestand 2017), volgens overstromingsgevoeligheid (© VLM 2017)





Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, Waterlopen (toestand 2017)

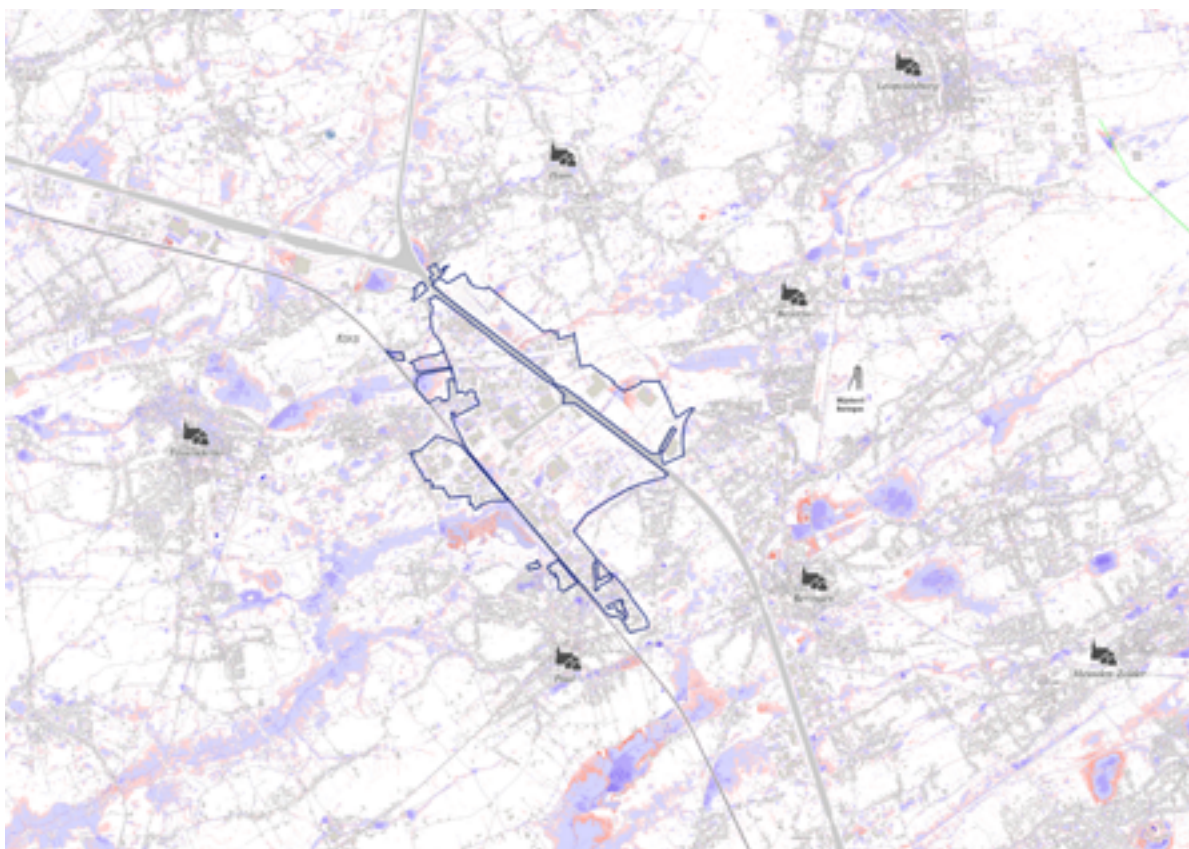
KAART 03 - KLIMAATPORTAAL TOEKOMSTIG OVERSTROMINGSGEBIED

Als de vorige kaart de huidige overstromingsgebieden duidt, brengt deze kaart de verwachte bijkomende overstromingsdruk door klimaatverandering in beeld. Er wordt rekening gehouden met een verhoging van de zeespiegel en een algemene opwarming van 1,5°C of 2°C.

De rode tinten tonen de gebieden waar momenteel geen risico is op laagfrequente overstroming (1x1000 jaar), maar in de toekomst wel. Het hoog impactscenario is uitgezet op het jaar 2100.

Al bij al zien we dat de er slechts punctuele bijkomende druk wordt voorspeld aan de randen van het bedrijventerrein. Vooral dan aan de afrit van de N73 en ter hoogte van de nieuwe ontwikkelingen in Ravenshout Noord.

-  Huidig overstroombare gebieden
-  Toekomstig overstroombare gebieden



Bron: Klimaatportaal VMM, aangroei overstroombaar gebied (2021)






KAART 04 - WAARDEVOLLE NATUUR

De analyse van de waardevolle natuur hangt in grote mate samen met de analyse van de waterlopen.

Rond de rivieren die zuidwestelijk afwateren naar het Demerbekken (Zwarte Beek, Grote Beek, Mangelbeek) zijn er veel moerassen en natte bossen terug te vinden. Deze drassige gebieden zijn grotendeels bewaard gebleven door hun slechte toegankelijkheid en hebben een grote natuurlijke en ecologische waarde als habitat voor verschillende zeldzame vogel-, en plantsoorten.

De beekvalleien lopen als groene corridors doorheen het verder verstedelijkte landschap van West-Limburg. Hoewel het lijkt alsof deze natuurlijke structuren dwars over het kanaal lopen is dit in praktijk anders. Het kanaal, samen met de bedrijventerreinen en de E313 vormen een grote barrière. Niet enkel vegetatie maar ook de fauna wordt abrupt afgestopt. Tegenwoordig maken windmolens ook de oversteek voor vogels en vleermuizen moeilijk.

Concreet doorsnijdt het samenhangend ecosysteem van de Grote Beek centraal het bedrijventerrein.

-  Bos
-  VEN + IVON
-  Natura 2000
-  Landbouw
-  Landschapsatlas



Bron: Groenkaart en Boswijzer Vlaanderen (2012), Gebieden van het VEN en het IVON (2003), Natura 2000 Habitatkaart (2016), Landschapsatlas (2001)

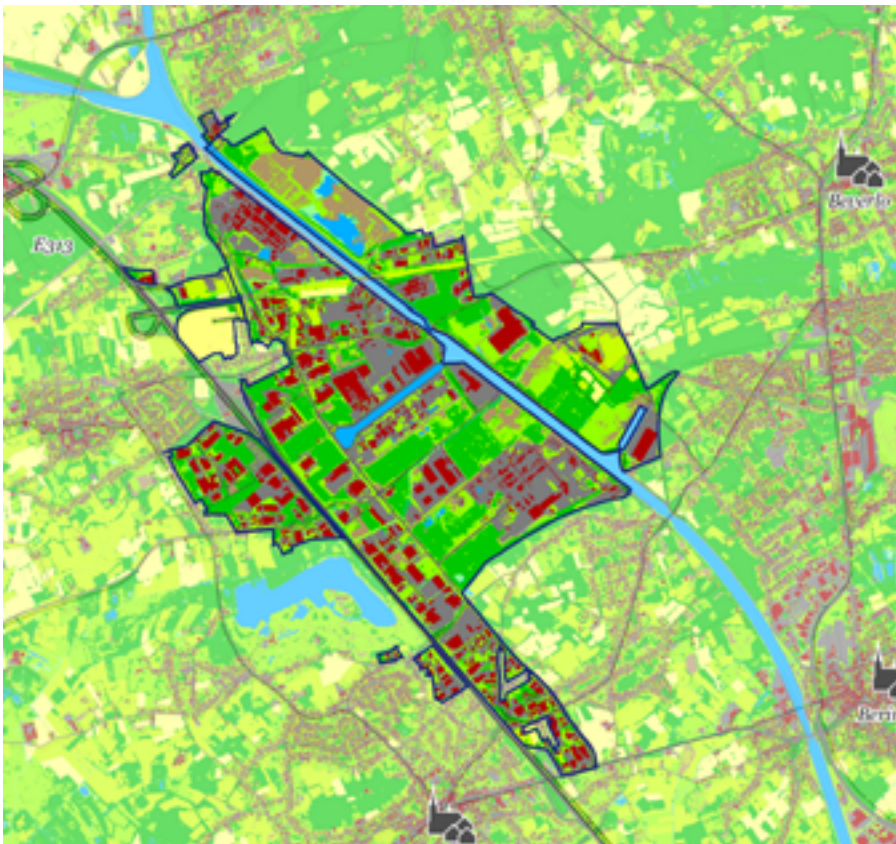
KAART 05 - BODEMGEBRUIK

Onderstaande kaart toont het bodemgebruik op het terrein. In groene tinten zien we gras, struiken en bomen. In rode en grijze tinten zien we gebouwen en andere verharding. Deze kaart leert ons dat er relatief grote onverharde percelen centraal aanwezig zijn op het bedrijventerrein. Dit gaat over de braakliggende percelen.

Enkele grote bedrijven hebben rondom heel wat verhard terrein, zeker degene die gefocust zijn opslag en logistiek. Bij de kleine en middelgrote bedrijven zien we dat de percelen niet ten volle worden ingezet voor de bedrijfsactiviteiten, maar dat er vaak een groene onverharde ruimte wordt voorzien, vaak gelegen aan de randen van de percelen.

Gebouwen (1)	Spoorwegen (4)	Akker (Lbgebrperc) (7)
Autowegen (2)	Water (5)	Gras, Struiken (8)
Overig Afgedekt (3)	Overig Onafgedekt (6)	Bomen (9)
Gras, Struiken (Lbgebrperc) (10)	Gras, Struiken (WTZ) (13)	
Gras, Struiken (WBN) (11)	Bomen (WTZ) (14)	
Bomen (WBN) (12)		

LEGENDE
eenvoudig



Bron: Bodembedekkings-kaart (BBK), 1m resolutie, opname 2015

KAART 06 - BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

De Biologische Waarderingskaart (BWK) is een gebiedsdekkende inventaris van het biologische milieu en van de bodembedekking van het volledige Vlaams Gewest. Deze kaart geeft op basis van een aantal parameters weer welke gebieden biologische waardevol, zeer waardevol of minder waardevol zijn.

Voor Poort West-Limburg zien we dat de onbebouwde delen een hoge ecologische waarde hebben, van 'waardevol' tot 'zeer waardevol'. De individuele groenbuffers op perceelsniveau hebben daarentegen geen ecologische waarde.

OPM: Deze kaart kan praktisch 1 op 1 worden vergeleken met de kaart van het bodemgebruik. De grote onbebouwde percelen ter hoogte van de beekvallei hebben een hoge ecologische waarde.

Waardering	Aankleding in digitaal bestand (TUA)	Aankonden aankleding via kleurering
Biologisch zeer waardevol	Z	
Biologisch waardevol	W	
Biologisch minder waardevol	M	
Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen	WT	
Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen	WMA	
Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen	WM	
Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen	WMA	






Bron: Biologische Waarderingskaart en Natura 2000 Habitatkaart (2016)

KAART 07 - MULTIMODALE ONTSLUITING

Poort West-Limburg situeert zich in de ladderstructuur tussen de E313 en het Albertkanaal. Deze zijn ook meteen de voornaamste reden dat het bedrijventerrein op deze plaats is gelegen .

De recente heraanleg van de N73 maakt dat er een duidelijke afrit is die het bedrijventerrein in zijn geheel, maar ook de overkant van het Albertkanaal goed bereikbaar maakt.

In het noordelijk deel is er naast de bimodale ontsluiting met verkeer over weg of water bijkomend een treinspoor terug te vinden. Deze takt af in Diest en bedient eerst het industrieterrein van Tessenderlo Chemie, om uiteindelijk Poort West-Limburg aan te doen. Hoewel het treinspoor momenteel niet in gebruik is, creëert dit wel een opportuniteit om te komen tot trimodaliteit. Een unieke conditie, die met de blik op de toekomst zeer waardevol is.

-  E313
-  Treinspoor (Diest)
-  Albertkanaal








Bron: Eigen analyse BUUR

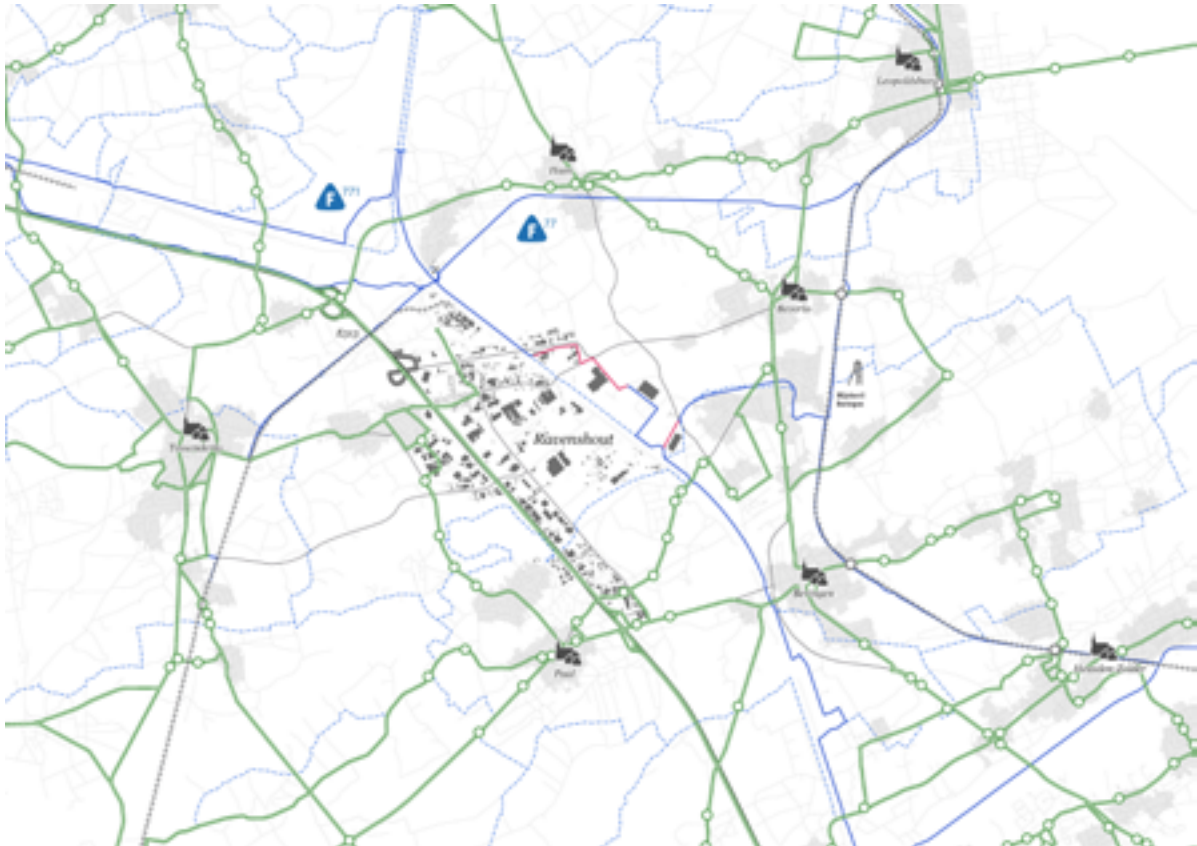
KAART 08 - OPENBAAR VERVOER EN FIETS(SNEL)WEGEN

De groene lijn staat voor de verschillende busroutes in de buurt, waarbij de groene bolletjes de busstopplaatsen weergeven. Opmerkelijk is dat de bussen enkel aan de randen van Poort West-Limburg stoppen, en dan vooral rond de Vatana. Binnen het bedrijventerrein zelf zijn er bijna geen routes of halteplaatsen. Zich verplaatsen via het openbaar vervoer is momenteel geen optie.

Hte fietsnetwerk in en rondom het bedrijventerrein kent veel potentieel. Het kanaal leent er zich nu eenmaal toe om efficiënte fietssnelwegen plaats te geven. In de wetenschap dat de meerderheid van de werknemers uit één van de drie gemeenten komt, en dus de fiets een

valabel vervoersalternatief vormt voor de korte afstanden van het woon-werkverkeer, dient er voldoende aandacht te gaan naar de uitbouw van een sterk en samenhangend netwerk. Op heden is fietsinfrastructuur op het bedrijventerrein zelf is niet overal hoogwaardig/veilig, kent het netwerk nog enkele missing links en nodigt het nog relatief weinig uit tot gebruik.

-  Busroute
-  Busstop
-  Treinspoor
-  Fietssnelweg (rood = niet gebouwd)
-  Recreatief fietsnetwerk



Bron: Fietssnelwegen (WFS, 2019), Toeristisch recreatief fietsnetwerk Vlaanderen v2 (2018), De Lijn haltes en stopplaatsen (2018)

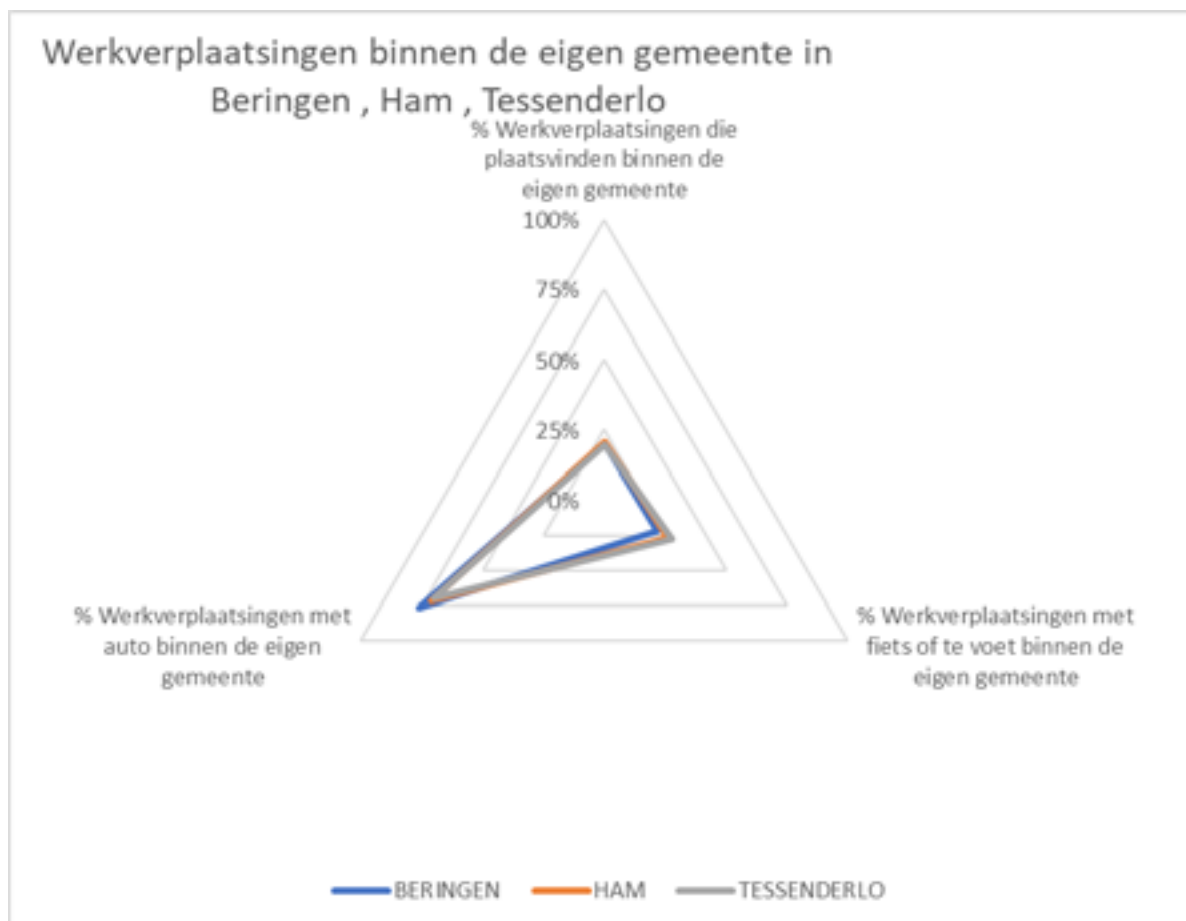
MODAL SPLIT IN BERINGEN, TESSENDERLO EN HAM

Wanneer we het mobiliteitsprofiel van de 3 gemeenten Beringen, Tessenderlo en Ham van naderbij bekijken, zien we telkens een gelijkaardig mobiliteitsprofiel op vlan van werkverplaatsingen.

Circa 20% van alle verplaatsingen in de eigen gemeente zijn verplaatsingen i.f.v. werk. Dit betekent dat we binnen deze groep van 20% over een groot potentieel beschikken om deze verplaatsingen op te nemen met duurzame vervoersmiddelen, zoals de (electrische) fiets die gebruik maken van het lokale fietsnetwerk

Circa 3 op 4 werkverplaatsingen in eigen gemeente gebeuren echter met de wagen. In deze cijfers zitten de werkverplaatsingen naar de kernen opgenomen, dat betekent dat deze cijfers voor de verplaatsingen naar Poort West-Limburg waarschijnlijk nog ene hoger autogebruik tonen. Hieruit kunnen we afleiden dat er een groot actueel potentieel is om een verdere modal shift te realiseren naar duurzame modi.

De praktijk (ref. havengebieden van Antwerpen en Gent) leert dat door een degelijke fietsinfrastructuur en een samenwerking met de bedrijven zelf het haalbaar is om te streven naar 1 op 4 werkverplaatsingen naar Ravenshout met de fiets vanuit een straal van 10km.







KAART 09 - VERKEERSSTROMEN EN TOEGANGSPOORTEN

De logistieke hoofdontsluiting voor het weggebonden transport hangt in eerste orde op aan de E313 en in tweede orde aan de belangrijke afrit van de N73 (afrit 25a). Deze laatste verdeelt het verkeer verder richting de verschillende zones van het bedrijventerrein, ook aan de noordelijke zijde van het kanaal.

Ook de op- en afrit 26 ter hoogte van de N29 (Vatana) functioneert als de zuidelijke toegang tot het gebied. Hetzij minder als pure logistieke poort en meer als toegang voor het woon-werkverkeer en individuele persoonsverplaatsingen. De N29 is een belangrijke oost-westelijke regionale verbinding waar bijgevolg een grotere verkeersdruk op rust.

De toegangspoort voor logistieke ontsluiting via het water is vanzelfsprekend gelegen ter hoogte van het insteekdokken.

-  Hoofdroute logistieke ontsluiting weg
-  Secundaire logistieke ontsluiting weg
-  Doorgaand verkeer
-  Personenvervoer



Bron: Eigen analyse

KAART 10 - GELUIDSHINDER

Onderstaande kaart brengt de geluidshinder in beeld door middel van de *Lden*. Een Europese maat die geluidsbelasting door omgevingslawaaï doorheen de dag uitdrukt. Hoe donkerder van kleur, hoe meer hinder.

Logischerwijs situeert de meeste overlast zich langsheen de E313, waar doorgaand vrachtverkeer en auto's een hoge geluidsdruk met zich meebrengen. Hetzelfde verhaal geldt voor de kleine invalswegen rondom, maar dan in mindere mate.

Onderstaande kaart geeft geen geluidshinder door het spoor weer, gezien de zeer lage intensiteiten van het treinverkeer.

Er dient eveneens bijzondere aandacht te gaan naar de geluidsdruk afkomstig van de windmolens en Borrealis. Recente studies tonen aan dat deze geluidsdruk zich nog binnen de grenswaarden situeert, toch is zijn de grenswaarden bijna bereikt en is de geluidsdruk voor de inwoners van Tervant toch substantieel.



Bron: Strategische geluidsbelastings-kaart wegverkeer Lden (2016)






KAART 11 - FYSIEKE BARRIERES

Binnen het bedrijventerrein zijn er enkele fysieke barrières die ongewild deelgebieden afbakenen en op bepaalde plaatsen samenwerking tussen verschillende bedrijven bemoeilijkt.

De twee voornaamste barrières zijn de E313 en het Albertkanaal. De transversale relaties zijn beperkt, omwille van de beperkte oversteekbaarheid van beide barrières. In eerste plaats zorgen ze voor een fysieke afscheiding tussen de terreinen, maar ook energiewisseling, gemeenschappelijke mobiliteit, shared spaces zijn moeilijk te organiseren over deze barrières heen.

De grote berm waarop de N73 is gelegen zorgt eveneens voor afscheiding met het noordelijk gedeelte. Deze berm loopt samen met de potentiële route voor de leidingstraat van Antwerpen naar het Ruhrgebied. In praktijk zal deze berm 45m breed zijn en benut worden voor ondergrondse infrastructuur. Op deze manier vormt de leidingstraat een onzichtbare

barrière, die transversale relaties bemoeilijkt, maar tegelijk veel kansen en opportuniteiten biedt voor de bedrijven die kunnen aansluiten op de leidingen.

-  E313
-  Albertkanaal
-  Berm N73
-  Pijpleiding Antwerpen - Ruhrgebied
-  Treinspoor



Bron: Eigen analyse + Leidingstraat Antwerpen – Ruhr, Omgeving Vlaanderen (2021)

KAART 12 - PERCEELGROOTTE EN LEEGSTAANDE PERCELEN

Poort West-Limburg kent een sterke mix aan kleine en grote percelen. De percelen van beperkte omvang zijn voornamelijk ten zuiden van de Industrieweg en rondom de N73 gesitueerd. Centraal gelegen en samenvallend met de grootschalige bedrijvigheid zien we de meest omvangrijke percelen. Deze kennen een schaal die uniek zijn en in die zin een grote troef vormen.

Het aantal 'leegstaande' percelen is relatief beperkt. Onbebouwde percelen doen vaak dienst als strategische grondreserve voor de grote bedrijven. Het grootste aandeel aan leegstaande percelen bevindt zich ten noorden van het Albertkanaal. Enkele van deze percelen zijn echter wel reeds vergevorderd in planningsfase. De grote aaneensluitende vlek leegstaande percelen kort bij Ham vormen een slibbekken en zijn in die zin wel 'in gebruik'.

 Leegstaande percelen

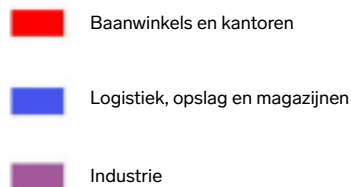


Bron: Eigen analyse

KAART 13 - SOORT BEDRIJVEN

Om een eerste indruk te krijgen naar het soort bedrijven dat aanwezig is (en waar ze gelegen zijn) werd een snelle inventarisatie opgemaakt. Deze gaat louter uit van veldwerken en weerspiegelt waarschijnlijk niet 100% de actuele toestand, maar geeft een goede indicatie.

Deze eerste quick scan leert ons dat in het gebied ten zuiden van de Industrieweg een grote mix terug te vinden is van (baan)winkels, kantoren, logistiek en industrie. Ten noorden van de Industrieweg is de samenstelling van het gebied minder gemengd en zien we quasi louter industriële en logistieke activiteiten.



Bron: Eigen analyse

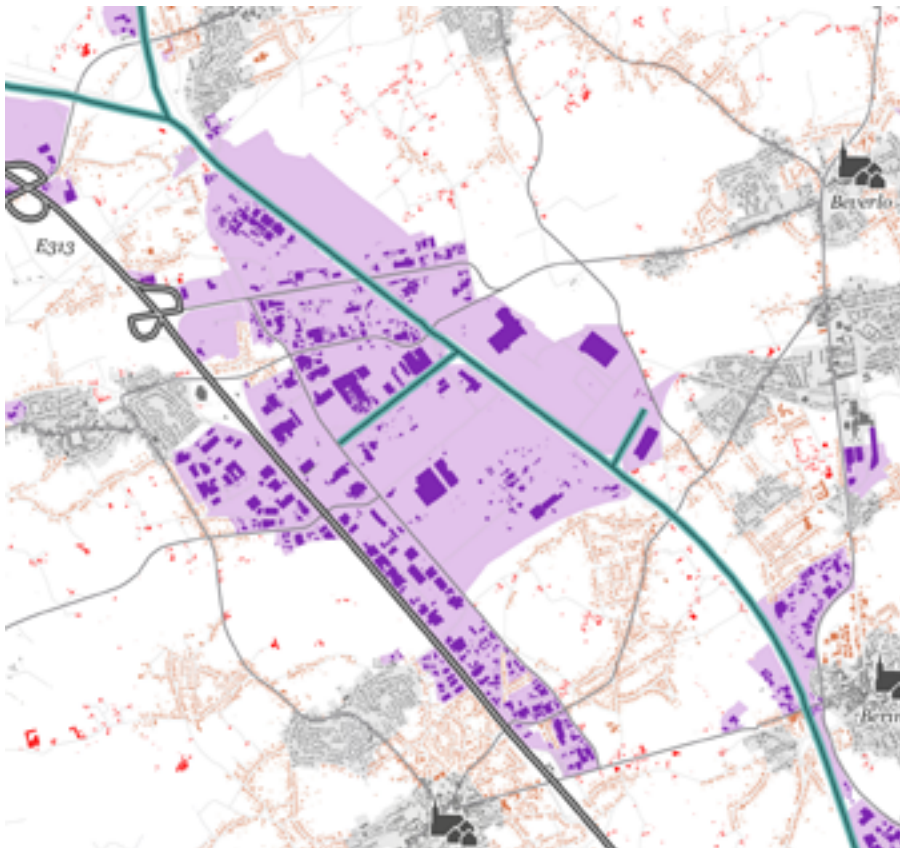
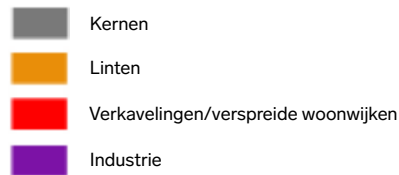
KAART 14 - ANALYSE WONEN

Poort West-Limburg bevindt zich ten midden van enkele historische kernen. Ham, tessenderlo, Beverlo en Paal bevinden zich op een niets grotere afstand. Tervant en Hulst bevinden zich echter op een zeer korte afstand van de industriële activiteiten.

Buiten de eigenlijke kernen van de dorpen, werd in de loop der tijd stevig gebouwd. Zo onderstonden er verkavelingen en verspreide woonwijken. Deze vormen grotere samenhangende gehelen, die veelal onderdak bieden aan gezinswoningen in de vorm van vrijstaande woningen met tuin. Opvallend is dat deze woonwijken tot dicht tegen Poort West-Limburg opgetrokken werden waardoor enkele woningen rug aan rug staan

met het bedrijventerrein. De meest opvallende woonwijk is deze rond Terlaak die langs 4 zijden omringd is door industriële activiteiten.

Tot slot zijn er ook enkele woonlinten te herkennen. Dit zijn woningen die zich langsheen (verbindings)wegen hebben ontwikkeld, maar niet aansluiten bij een woonkern. Vaak zijn deze gelegen ten midden van andere functies zoals de open ruimte, waardoor deze woonlinten voor fragmentatie zorgen. Ook in de omgeving van Poort West-Limburg zijn er een aantal woonlinten die ontstonden in de schaduw van de bedrijvigheid (Tervantstraat), of die het bedrijventerrein zelf doorsnijden (Schapenstraat - Tervantstraat).



Bron: Kernen, linten, verspreide bebouwing in Vlaanderen, Geopunt (2017)

KAART 15 - RECREATIE IN DE BUURT

Om een inzicht te krijgen in de recreatieve activiteiten in de directe nabijheid van bedrijventerrein, die eveneens veel personen op de been brengen, werd een beknopte inventarisatie opgemaakt. Deze gaat louter uit van veldwerk en weerspiegelt waarschijnlijk niet 100% de actuele toestand, maar geeft een goede indicatie.

Deze eerste quick scan leert ons dat er een grote diversiteit aan activiteiten gesitueerd is in de open ruimte rond Poort West-Limburg. Daarbij gaat het zowel over bovenlokale recreatieve activiteiten, zoals de Millenium Golf en de Paalse Plas als over zeer lokale programma's zoals de voetbalterreinen van FC Paal Tervant, hondeweides, enz.

- Regionale recreatie
- Bovenregionale recreatie
- Unieke recreatie



Bron: Eigen analyse, Google Maps + Open StreetMaps (2021)

KAART 16 - SEVESOBEDRIJVEN EN HUN INVLOEDSFEER

Poort West-Limburg biedt, conform de ambities geformuleerd vanuit het ENA, onderdak aan enkele Seveso-bedrijven. Om de externe veiligheid te garanderen, bevinden zich hierrond invloedssferen waarbinnen restricties gelden ten aanzien van de activiteiten, zodat in geval van een ongeluk het maximum aantal mogelijke slachtoffers niet boven 1000 personen uitstijgt.

Uit onderstaande kaart blijkt dat grote delen van Poort West-Limburg binnen de invloedssferen van de Seveso-bedrijven vallen. Dit impliceert dat de aspecten rond externe veiligheid t.a.v. de Seveso-bedrijven zwaar zullen doorwegen op de ontwikkelingsmogelijkheden van de omgeving.



Bron: Consultatiezones van Seveso-inrichtingen in Vlaanderen (2020)

2.3 Conclusies ruimtelijke analyses

KANSEN

Bovenstaande analyse toont aan het gebied een aantal groencorridors bezit, die tot op heden weinig aan de oppervlakte komen. Toch bieden deze opportuniteiten om anders om te gaan met buffergroen in en rondom Poort West-Limburg, dit zowel in functie van ecologische waarde als van gebruikswaarde.

Poort West-Limburg kent enkele fysieke barrières, zoals het Albertkanaal of de leidingenstraat. Toch hoeven ze niet louter scheidend te zijn, maar kunnen ze ook als kans beschouwd worden op zaken op elkaar te betrekken (leidingenstraat die aangewend kan worden om kringlopen te sluiten, water als grondstof voor energie, ...) of kunnen de barrières aangewend worden om voor heldere ruimtelijke opdelingen te zorgen.

De grote percelen die in het gebied aanwezig zijn, vormen een unieke troef. De aanwezigheid van percelen voor bedrijvigheid van deze omvang zijn schaars in Vlaanderen en dienen bijgevolg maximaal behouden te worden.

Er bevindt zich tal van woningen in de directe omgeving van Poort West-Limburg. Ook hier kan een andere omgang met de randen van het bedrijventerrein leiden tot een verbeterde relatie tussen beide functies.

Omwille van de aanwezigheid van het spoor, beschik Poort West-Limburg over de mogelijkheid om zich te ontpoppen tot een volwaardig trimodaal ontsloten omgeving, zodat de plek bijkomend kan uitgroeien als overslagpunt voor logistiek. Dit vereist echter wel een investering in de bestaande spoorinfrastructuur.

GEVAREN

De Seveso-bedrijven hebben een grote impact op de tewerkstelling in het gebied. In de directe omgeving van de bedrijven Borrealis en Primagaz bevinden zich zones waar slechts een zeer beperkte toename van activiteit mogelijk is, wat een claim legt op de rendabiliteit van de bedrijfsgronden. De vraag stelt zich welke locatiestrategie we moeten hanteren om de economische gronden maximaal te kunnen valideren. Ook moeten de groeikansen voor de Seveso-bedrijven zelf bewaard te blijven, gezien de context van het ENA, en mogen deze niet gehypothekeerd worden door nieuw bijkomend programma in het gebied.

Er dient aandacht te gaan naar het vasthouden van de grote percelen, dit door opdeling en versnippering maximaal te voorkomen / tegen te gaan. Ook dienen activiteiten die verweefbaar zijn in het woonweefsel (zoals diensten en kantoren) bij voorkeur daar een onderkomen te vinden.

Een duurzaam mobiliteitsbeleid is weinig evident in zones met lage personeelsintensiteiten. Er moet op zoek gegaan worden naar een verduurzaming van het personenvervoer, in samenspraak met de bedrijven zelf. Er schuilen zeer belangrijke kansen in het versterken van de fietsinfrastructuur.

De verhardingsgraad van het bedrijventerrein is zeer hoog, ook in de nabijheid van de beekvalleien. Daar dient geanticipeerd te worden op klimaatveranderingen met stijgende temperaturen (hittestress) en intensievere regenval met hogere pieken.

3. AANDACHTSPUNTEN LOKALE BESTUREN

3.1 Gemeenschappelijke aandachtspunten

KMO UNITS ALS INVESTERINGSPRODUCT

De gemeenten ondervinden de laatste tijd een stijging van het aandeel KMO units, aangezien deze door de markt opgepikt worden als een investeringsproduct.

De grote moeilijkheid met de verunningverlening van deze KMO units is dat men een stedenbouwkundige vergunning aflevert op het gebouw zelf, maar dat de gebruikers op dat ogenblik nog niet gekend zijn. Dit brengt met zich mee dat er vergunningen verleend dienen te worden zonder inzicht in activiteiten of milieu-activiteiten. Dit brengt grote moeilijkheden met zich mee in een later stadium.

ALLE RUIMTE BENUT?

De gemeenten geven aan dat 'Ravenshout quasi vol zit', aangezien er weinig tot geen terreinen meer beschikbaar zijn. Daarbij wordt echter tot op heden voornamelijk gefocust op greenfields en niet op inbreiding van de huidige terreinen.

CAPACITEIT BIJ DE GEMEENTE

De gemeentelijke diensten beschikken slechts over een beperkt aantal personen binnen de dienst omgeving, dit brengt met zich mee dat de werkdruk hoog ligt en het zeer moeilijk is om een pro-actief beleid te gaan voeren. Het economisch beleid dient daarbij vaak door dezelfde personen mee opgenomen te worden.

3.2 Specifieke aandachtspunten

HAM

Binnen Ham speelt het aspect van zonevreemde woningen sterk. In de omgeving van Steenhoven wordt door de gemeente intensief gewerkt op het uitdoven van de woonfunctie die er zonevreemd zit.

Voor de omgeving van Terlaak ligt dit enigszins anders, aangezien de woningen er talrijk, recent en niet zonevreemd zitten. Dit impliceert dat de gemeente Ham het wonen op deze locatie bevestigt.

TESSENDERLO

Binnen Tessenderlo worden momenteel moeilijkheden ervaren met teveel verouderde BPA's, zowel voor de woongebieden als voor de bedrijventerreinen. De afstandsgrenzen vormen daarbij een struikelblok. Rond alle bedrijventerreinen dient een strook van 5m groen voorzien te worden, wat niet strookt met de huidige benadering van bufferzones. De gemeente wijkt regelmatig af van de voorschriften in BPA's via de afwijklingsbepalingen voor BPA's ouder dan 15 jaar.

De gemeente is vragende partij voor een verhoging van het ruimtelijk rendement en voor een verhoging van de beeldkwaliteit, voornamelijk binnen de groene (buffer)zones.

Er bevinden zich een groot aantal woningen op het bedrijventerrein Ter Laak, in de oksel van de autoweg. Deze woningen zijn zeer recent en in goede staat, ook vandaag wordt er nog gekocht, verkocht en gebouwd. De onteigening van woningen in dit gebied van deze zone is daarom niet aan de orde.

BERINGEN

Vanuit Beringen gaat specifieke aandacht naar de ontwikkeling van Ravenshout Noord. De ontwikkeling van dit gebied is een proces dat reeds een twintigtal jaar loopt. De gemeente staat nu vlak voor uitgifte. De procedure voor de mer voor de ontbossing loopt ten einde, nadien kan de gemeente starten met de uitgifte. De gemeente wenst de gronden te verkopen, en staat hiervoor reeds ver in de gesprekken met bepaalde partijen.

Ten aanzien van het veiligheidsrisico werden reeds werknemersaantallen verrekend in de studies van M-tech voor ondernemingen die nog in plannings-of vergunningsfase zitten. Dit impliceert dat vele van de ontwikkelingen op Ravenshout Noord verwerkt zitten in de populatietoenamecontouren en de cijfers binnen deze contouren enkel van toepassing zijn op de percelen zonder gekend initiatief.

4. TRENDS EN UITDAGINGEN

4.1 Uitdagingen

EEN DIVERSITEIT AAN WERKOMGEVINGEN

We merken dat de ruimtevrage van ondernemers binnen Poort West Limburg zeer divers is. De diversiteit aan ondernemers, maakt dat er nood aan uiteenlopende kavelgrootten, dat er zeer verschillende eisen gesteld worden aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, dat ook de wijze van ontsluiten verschilt (water, wagen, trein), enz.

Er is bijgevolg nood aan verschillende milieus binnen Poort West Limburg, waarin verschillende condities gecreëerd kunnen worden die aansluiten op specifieke vestigingseisen en kwaliteit die de ondernemingen stellen.

TOEKOMSTGERICHT KARAKTER

Een belangrijke uitdaging bestaat erin een robuuste economische ruimte te creëren, waarin de economische functie op de lange termijn kunnen veiligstellen.

Dit impliceert dat we een ruimte dienen aan te bieden die flexibiliteit kent, om in te spelen op groeivragen of op potentiële economische evoluties. De economie evolueert sneller dan de ruimte, hierop dienen we te anticiperen.

Een toekomstgerichte economische ruimte impliceert eveneens dat we een hoge duurzaamheid op vlak van ruimtegebruik (verhogen van het rendement), mobiliteit, energie, omgevingskwaliteit, etc. nastreven, zodat Poort West Limburg zich stelselmatig zich naar de toekomst kan ontplooiën als een performante en hoogwaardige werkomgeving.

MEERVOUDIGE ROEPING

Poort West Limburg is niet louter een ENA-cluster die meespeelt op Vlaams niveau, maar is daarnaast ook een belangrijke regionale pool en tevens een grote lokale economische pool. Deze meervoudige roeping maakt dat er vanuit verschillende invalshoeken gekeken wordt naar de rol die Poort West Limburg dient op te nemen en de programma's die er gehuisvest kunnen worden.

op Vlaams niveau

cluster voor grootschalige bedrijvigheid / Seveso bedrijven

- » er wordt plaats geboden aan grote (internationale) bedrijven
- » Poort West Limburg speelt een strategische rol op de as Antwerpen - Ruhrgebied
- » er wordt plaats geboden aan Seveso-bedrijven
- » het Albertkanaal vormt mede de drager van het gebied

op regionaal / provinciaal niveau

logistieke cluster

- » de cluster heeft een economische impact op bovenlokale schaal
- » biedt plaats aan ondernemingen met een regionale rijkwijdte

op lokaal niveau

pool voor KMO-activiteiten

- » biedt onderkomen aan ruimtevrage van lokale bedrijvigheid

4.2 Trends

GROOTSCHALIGE BEDRIJVIGHEID

De terreinen voor grootschalige bedrijvigheid worden hoe langer hoe schaarser. Dit maakt dat we de resterende terreinen voor grootschalige bedrijvigheid absoluut moeten voorbehouden voor niet verweefbare economische functies, die op deze plekken thuishoren. Deze functies kunnen niet verweefbaar zijn omwille van mobiliteitsaspecten, veiligheidsaspecten of hinder (geluid, trillingen, geur, ...)

De ligging en de grootte van de beschikbare terreinen moet voldoende divers en kwalitatief zijn om aan verschillende 'types' van vragen te voldoen. Bijzonder aandachtspunt daarbij is het behoud van grote percelen voor bedrijven met een uitgebreide ruimtevraag.

Niet tegenstaande de specifieke ruimtelijke condities die bedrijven in dergelijke economische omgevingen kennen, dienen we ook op deze plekken op zoek te gaan naar een intensivering van het grondgebruik, zodat ook hier de beschikbare ruimte optimaal benut kan worden.

Daarnaast is er in de transitie naar een toekomstgerichte bedrijvige omgeving eveneens nood aan een heldere klimaatstrategie, onder meer gezien de te verwachten druk op vlak van water en hitte, en dient ingezet te worden op een energiestrategie die kringlopen tracht te sluiten. Tot slot zullen ook de circulaire principes ten aanzien van materialenkringlopen hun intrede dienen te doen.

LOGISTIEK

Wanneer we kijken naar de toekomst van logistieke terreinen, zien we dat schaal essentieel wordt. Modulaireit en flexibiliteit zijn daarbij sleutelwoorden. Omwille van de schaalvoordelen, is het duidelijk dat het concentreren van de logistieke activiteiten vele opportuniteiten biedt voor ondernemers. Op deze manier kunnen infrastructuur (parkings, magazijnen, ...) en diensten (horeca, vergaderfaciliteiten, ...) gedeeld worden.

Een logistieke cluster versterkt zich door er eveneens een aantal gerelateerde activiteiten in onder te brengen. We denken hierbij aan onderhoudsfirma's, transportfirma's, etc.

Het ruimtelijk rendement in de logistieke sector verhoogt sterk als gevolg van de digitalisering en de robotica. Op deze manier stijgt de toegevoegde waarde per m² ruimte aanzienlijk.

Er zijn echter een aantal aandachtspunten. In de eerste plaats dient aandacht te gaan naar de locatie in relatie tot het servicelevel van de consument. Anderzijds dienen we op vlak van ruimtelijke condities voldoende aandacht te besteden aan het multimodale karakter van de omgeving. Verwacht wordt namelijk dat de aantrekkelijkheid van het vervoer over de weg in de toekomst aanzienlijk zal dalen, dit ten voordele van het transport per spoor of over het water. Daar waar de verschillende modi samenkomen, dienen deze condities gevaloriseerd te worden.

GEMENGDE BEDRIJVENZONES

Binnen de gemengde bedrijvenczones zien we hoogwaardige bedrijventerreinen voor 'lichtere' bedrijvigheid, in interactie met omgeving. Deze plekken bieden plaats aan een meer flexibele economische invulling.

Op deze plekken ligt de hoofdfocus op bedrijvigheid, maar kunnen ondersteunende diensten aan de bedrijfsactiviteiten ook hun onderkomen krijgen, aangezien ze de aantrekkelijkheid en de prestatie van de omgeving versterken.

Binnendergelijkeomgevingeniseenintensivering van het grondgebruik een belangrijke ambitie. Programma's kunnen gestapeld worden (vb. kantoren boven productieruimte, parkeren op de daken, ...) of programma's kunnen gedeeld worden (magazijnen, vergaderfaciliteiten, lunchfaciliteiten, ...)

Ook binnen deze omgevingen dient geanticipeerd te worden op de klimaatwijzigingen aan de hand van een heldere klimaatstrategie en dient ingezet te worden op het sluiten van kringlopen op vlak van energie en materialen.

Een intensivering van het grondgebruik brengt eveneens een verhoging van de kritische massa aan werknemers met zich mee. Deze biedt kansen om een verduurzaming van het mobiliteitsprofiel te bewerkstelligen, dit door een gezamenlijk beleid te voeren, en waar mogelijk plaats te bieden aan deelmobiliteit.

Tot slot ontstaat er een verhoogde aandacht voor de kwaliteit van werkomgevingen. Werkomgevingen zijn eveneens plekken waar een degelijke omgevingskwaliteit aanwezig is, die een gezonde omgeving vormt voor werknemers en waar men eveneens gebruik kan maken van kwalitatieve buitenruimten. Deze dragen bij aan het mentaal en fysiek welzijn van de werknemers en dragen in die zin ook bij tot hun productiviteit.

5. RUIMTELIJKE PRINCIPES

In het verdere ruimtelijke onderzoek wordt ingezet op een aanpak die zowel overkoepelende als gebiedsgerichte principes vastlegt.

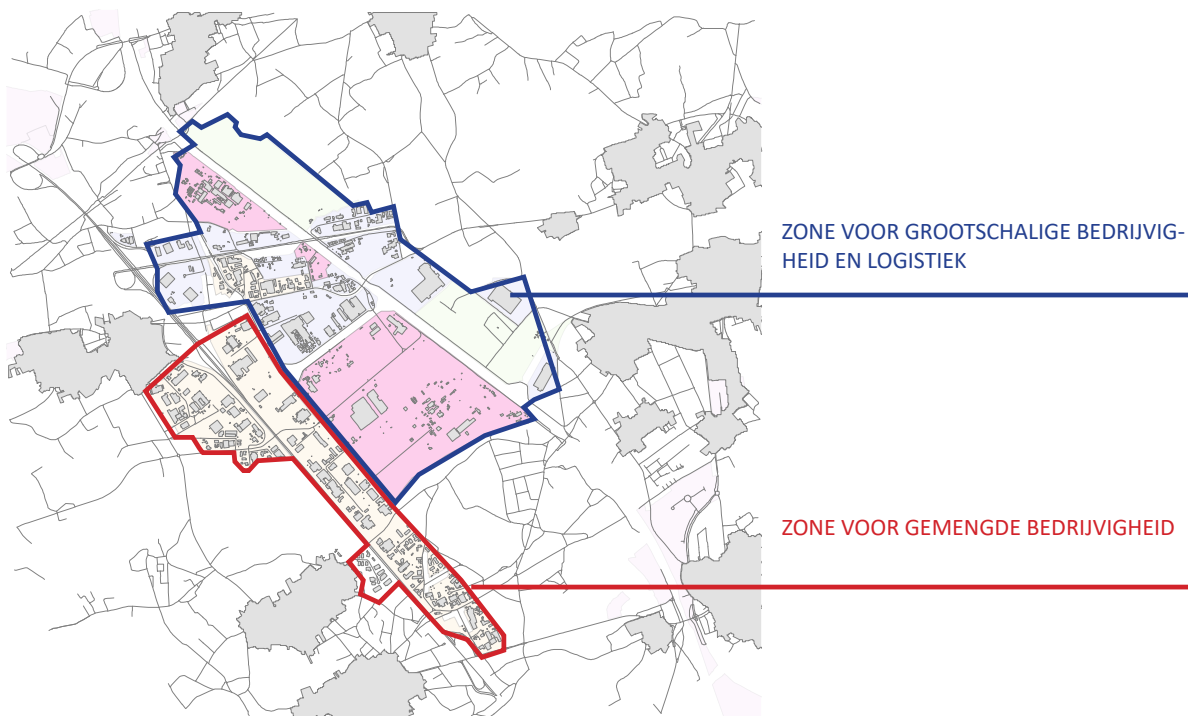
In dit hoofdstuk geven we heel beknopt de principes aan waarin we in de volgende fase van 'Ontwerpend onderzoek' mee aan de slag zullen gaan om tot concrete ruimtelijke scenario's te komen.

5.1 Overkoepelende aanpak

Voor de overkoepelende aanpak zetten we in op het bepalen van principes op niveau van Poort West Limburg als geheel. De principes leggen daarbij elementen vast die de rol van het gebied als geheel verzekeren, die voor de integratie in de ruimere omgeving zorgen en die voor de samenhang binnen Poort West Limburg zorgen. We denken hierbij onder meer aan volgende elementen:

- » Strategie t.a.v. de versterking van de groenblauwe structuur
- » Bepalen van een overkoepelende strategie t.a.v. buffers en randen
- » Strategie t.a.v. randvoorwaarden en locatie voor de uitbreiding van Poort West Limburg
- » Het bepalen van prioriteiten op vlak van aansnijden nieuwe gronden
- » Energieaspecten
- » Hinder (geluid, etc.)
- » Veiligheid

Als deze principes worden vertaald naar het gebied in kwestie komen tot volgende zonerings/indeling:



5.2 Inhoudelijke roeping

Naast de strategieën en principes op een overkoepelend niveau, worden eveneens een aantal deelgebieden afgebakend, waarbinnen eenzelfde beleid gevoerd kan worden.

DOEL

Het is de ambitie daarbij om enkele hoogwaardige deelgebieden te voorzien die specifiek inspelen op de condities van de omgeving. (aanwezigheid water, aanwezigheid grote percelen, nabijheid van Seveso-inrichtingen, nabijheid E313, ...)

Het werken met deelgebieden laat toe een gericht beleid te voeren, zodat zuivere economische gebieden gecreëerd worden en verrommeling tegengegaan kan worden.

Er wordt voor de verschillende deelgebieden ingezet op

- » een locatiestrategie op maat
- » een ontwikkelingsstrategie op maat
- » een uitgiftebeleid op maat (niet rigide – flexibel inspelen op economische tendensen)
- » een instrumentarium op maat

AFBAKENINGEN

Het spreekt vanzelf dat de afbakening van de deelgebieden weloverwogen dient te gebeuren. daarbij worden verschillende parameters in rekening gebracht:

- » Morfologie / kavelstructuur
- » Aard van de huidige bedrijvigheid
- » Barrières
- » Vestigingsfactoren van bedrijven (nabijheid water, nabijheid spoorontsluiting, autosnelweg, ...)
- » Randvoorwaarden vanuit externe veiligheid van de Seveso-inrichtingen

ZONE VOOR GROOTSCHALIGE BEDRIJVGHEID

Binnen de zone voor grootschalige bedrijvigheid wordt de bovenlokale roeping van Poort West Limburg uitgespeeld. Er wordt ingezet op productieve en grootschalige bedrijvigheid, met een belang op Vlaams niveau en die zich op die manier integraal inschrijven in de uitgangspunten van het ENA. De bedrijven in deze zone benutten maximaal de ligging langs het water.

Er wordt ingezet op het behoud van de grote percelen, die in deze omgeving nog sterk aanwezig zijn en plaats bieden aan ondernemingen van een behoorlijke schaal en omvang.

In de zone voor grootschalige bedrijvigheid wordt ingezet op de uitbouw van een robuuste en toekomstgerichte zone waarbij binnen het ontwerpend onderzoek volgende elementen bijzondere aandacht verdienen:

- » Ontharding / integratie waterlopen en groenstructuren
- » Kwalitatieve buffering
- » Locatiestrategie i.f.v. externe veiligheid van de Seveso-inrichtingen
- » Strategie t.a.v. duurzaam ruimtegebruik (verdichting)
- » Omgang met barrières
- » Energiestrategieën
- » ...

GEMENGD BEDRIJVENTERREIN

Voor het deelgebied met een focus op de uitbouw van een performant gemengd bedrijventerrein, wordt ingespeeld op de lokale roeping van de economische omgeving. Hier wordt plaats geboden aan KMO's en aan meer personeelsintensieve activiteiten.

De kleinere perceelsstructuur van vandaag biedt plaats aan ondernemingen met een iets beperktere schaal, waarbij ingezet wordt op een menging van KMO, diensten en kantoorachtigen.

Voor de uitbouw van een robuuste en toekomstgerichte gemengde bedrijventone, gaat in het ontwerpend onderzoek, dat volgt op deze fase, bijzondere aandacht naar:

- » Intensivering van het grondgebruik (hoger / compacter bouwen)
- » Functieneutraal bouwen, zodat de bebouwing meer flexibiliteit kent naar toekomstig gebruik
- » Meervoudig ruimtegebruik / gedeelde infrastructuur (die realistisch zijn door korte afstanden)
- » Door de hogere kritische massa aan personeel, ontstaan er meer kansen voor de uitbouw van duurzame mobiliteit. (deelmobiliteit / fietsinfrastructuur/ vraaggericht openbaar vervoer)
- » Gedeelde parkeeroplossingen
- » Beeldkwaliteit
- » Energiestrategieën

MOGELIJKE INVULLINGEN

Op van de verschillende analyses en bevindingen zien we 3 mogelijk invullingen voor het economisch gebied 'Poort West-Limburg:

1. Poort West Limburg als Chemische en energiecluster die ruimte biedt aan SEVESO

- » Sterke samenwerking en duidelijke identiteit en positionering
- » Kansen bieden en SEVESO verder uitbouwen
- » Gezamenlijk zoeken naar compensatie en oplossingen voor niet ontwikkelbare gebieden

2. Poort West Limburg als 3 regionale bedrijventerreinen

- » Inzetten op invulling huidige terreinen met 'reguliere' economische activiteiten met hogere tewerkstellingsdichtheid
- » Maakt SEVESO activiteit op termijn onmogelijk -> cfr. populatie (SEVESO zal uitdoven)
- » 3 afzonderlijke entiteiten per lokaal bestuur



3. Tusseloplossing mogelijk

- » Flankerend beleid (?) Aanpassing noodzakelijk van huidige kaders.



Wij geloven zeer sterk in de 1ste invullingen. Namelijk Poort West-Limburg als Chemische ne energiecluster die ruimte biedt aan SEVESO bedrijvigheid.

In dit ambitieus profiel wordt er ingespeeld op een verdere uitbouw en groei van een economische sector die als speerpuntsector in het Vlaams economisch beleid is aangeduid. Daarnaast biedt de Vlaamse Chemische Cluster met de haven van Antwerpen als trekker een unieke opportuniteit om het economisch gebied ook op een Europese schaal te positioneren. De verschillende economische en ruimtelijke randvoorwaarden zoals de grootorde van de percelen, de bestaande activiteiten bieden een unieke set aan factoren die bijna niet terug te vinden zijn in de rest van Vlaanderen. Hiermee wordt eveneens ingespeeld op de doelstelling van het ENA netwerk. Het is essentieel om de complementariteit in het internationaal netwerk te zoeken en te bepalen.

Borealis is een internationaal bedrijf met een grote tewerkstelling, die een hoge toegevoegde waarde creëert op het economisch gebied. Dit bedrijf kan als trekker fungeren om een sterke economische cluster uit te bouwen. De chemische en energiesector zijn sectoren bij uitstek die sterk inzetten op samenwerking en afstemming in kader van verdere groei en ontwikkeling.

De ambitie om Poort West-Limburg uit te bouwen als chemische en energiecluster sluit andere economische activiteit en bedrijvigheid zeker niet uit. Dergelijke clusters zijn eveneens gebaat met een sterk economisch ecosysteem waar andere aanvullende economische activiteiten getuigen. De ruimtelijke en economische analyses duiden ook de sterke concentratie en opportuniteiten rond innovatieve industriële en logistiek activiteiten. De aanwezige infrastructuur, het Albertkanaal en de E313 versterken dit alleen maar. Deze activiteiten zoeken ook de grote percelen op die in het gebied aanwezig zijn en ook naar de toekomst toe moeten voorzien/behouden blijven worden. Automotive en elektronica zijn 2 deelgebieden die vandaag als sterk vertegenwoordigd zijn en zeker verder groeipotentieel hebben in het

gebied. Bij de logistieke activiteiten is er heden ook al wat Value added logistics aanwezig en hier dient zeker ook verder op ingezet worden. De uitdaging voor deze mix van activiteiten zal de locatie van de bedrijven met een hoge tewerkstelling zijn.

In een bloeiend economisch systeem moet er ook ruimte zijn voor bedrijven met een kleinere schaal en aanvullende activiteiten. Deze kunnen ontplooid worden in het economische gebied voor gemengde bedrijvigheid langs de E313.

5.3 Kritische succesfactoren

Om de ruimtelijke principes en de inhoudelijke roeping te kunnen realiseren hebben we op basis van verschillende besprekingen en uit de bevindingen van onze analyses enkele kritische succesfactoren bepaald die essentieel zijn voor het welslagen van de deze ambities.

1. Het economisch gebied moet als 1 geheel gezien worden.

Om het economisch potentieel ten volle te vervullen en de verschillende uitdagingen aan te gaan moet het gebied als 1 en ondeelbaar geheel aanzien en behandeld worden. Dit wil concrete zeggen dat de gemeentegrenzen moeten overstegen worden en lusten en lasten van de economische activiteiten moeten evenwaardig gedragen worden door verschillende partijen:

- De Vlaamse overheid die verantwoordelijk is voor de uitbouw van het ENA netwerk en in kader van het Economisch en ruimtelijke beleid.
- Lokale besturen al overheid die het dichtst bij de dagdagelijkse uitdagingen staat maar die in deze casus ook grondeigenaar is en zakelijk rechthouder is in kader van het decreet Ruimtelijke economie.
- De bedrijven: We hebben een sterk geloof dat de (her)ontwikkeling van een economisch gebied niet alleen de verantwoordelijkheid is van de overheden. Bedrijven binnen het economisch gebied hebben ook baat bij een verbetering van het vestigingsklimaat. De betrokkenheid is ook essentieel om noodzakelijke samenwerkingen in kader van efficiëntiewinsten mogelijk te maken. In het geval van de toekomst van Poort West-Limburg is er ook een specifieke rol weggelegd voor de bedrijven die SEVESO-activiteiten ontplooiën. Voor een verdere uitbouw van een cluster hierrond is een actieve rol en inbreng noodzakelijk om dit te doen slagen.

Concreet betekent dit dat onder andere investeringen, verkopen, vergunningen, beheer en fiscaliteit gemeenschappelijk moet aangepakt worden. Dit is met de huidige structuren niet realiseerbaar, er is nood om een nieuw specifiek governance-model op te zetten. Samenwerking en het delen van verantwoordelijkheden dient hier centraal te staan. Er kan hiervoor teruggegrepen worden naar trajecten in het binnen- en buitenland die belangrijke elementen of kapstukken kunnen bieden voor de uitwerking hiervan. De intercommunale Interleuven heeft in Vlaams-Brabant al een proefproject voor gemeentegrensoverschrijdende fiscaliteit opgezet. Voor het actief betrekken van bedrijven in economische gebieden is de regelgeving rond Bedrijveninvesteringszones (BIZ) een interessante inspiratiebron kunnen zijn.

We zijn er van overtuigd dat een verdeelde aanpak de (her)ontwikkeling en economische groei van het gehele economische gebied zal afremmen

2. Er dient specifieke aandacht te worden geboden aan de aanwezigheid van de woonfunctie in het gebied.

Een duidelijke visie en actieplan rond deze woonfuncties binnenin het economisch gebied is belangrijk element in het kader de creatie van de realisatie van extra ruimte en draagkracht van de ruimte. Een mogelijk uitdoving van het woonprogramma binnen het economisch beleid sluit aan bij de ambitie voor het versteken van de economische zone. Daarnaast zet het ruimtelijk beleid ook sterk in op kernversterking en de afbouw van woningen in meer perifeer gelegen gebieden. Ook de veiligheidscomponent van SEVESO-activiteiten is voor het wonen een belangrijk element in de verdere afweging.

3. Er dient voldoende aandacht te gaan naar het 'beslist beleid' van de lokale besturen

De verschillende onderdelen van het grotere economische gebied hebben ieder een specifieke context en voorgeschiedenis. Er zijn reeds bepaalde beleidsstandpunten ingenomen en officiële toezeggingen gebeurd door de verlening van vergunningen en het afsluiten van verkoopovereenkomsten. Indien een toekomstvisie een kans op slagen wil hebben, dient deze gedragen te worden door alle actoren en is een maximale afstemming met reeds genomen standpunten en beslissingen essentieel.

6. ONTWERPEND ONDERZOEK

Ontwerpend onderzoek vormt een belangrijk instrument voor een open dialoog tussen verschillende actoren met uiteenlopende belangen. Ontwerpend onderzoek toont vervolgens, via het vooropstellen van scenario's opportuniteiten en verschillende ambitieniveaus, inspireert actoren en ondersteunt dialoog in het kader van werkateliers. In het kader van deze projecten vormt ontwerpend onderzoek dus een belangrijk onderdeel als co-creërend tool bij uitstek.

Het ontwerpend onderzoek voor deze site bouwt verder op de resultaten van het analysewerk, de tendensen, de ruimtelijke principes en de profielbepaling. Bij ruimtelijk economische projecten is het net als bij andere ruimtelijke projecten belangrijk om de focus te behouden maar zeker niet andere relevante invalshoeken uit het oog te verliezen. Deze zijn noodzakelijk om tot een kwalitatieve en gedragen visie te komen en bieden soms onverwachte opportuniteiten die de hoofddoelstelling kunnen ondersteunen en versterken. Het ontwerpend onderzoek is daarom opgebouwd op basis van verschillende 'aanvliegroutes' die het gebied vanuit hun specifieke oogpunt benaderen en opportuniteiten en bedreigen naar voren kunnen brengen.

6.1 Aanvliegroute 'Externe veiligheid'

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van de omgeving (mens en milieu) ten aanzien van de aanwezigheid en het gebruik van gevaarlijke stoffen in bedrijven (de zogenaamde SEVESO-inrichtingen). Het instrument dat hierbij ingezet wordt is de veiligheidsrapportage. Veiligheidsrapportage is een vorm van rapportage waarin het risico van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in SEVESO-inrichtingen centraal staat. In Vlaanderen bestaan verschillende vormen van veiligheidsrapportage, elk met hun bijhorend veiligheidsrapport/veiligheidsdocument.

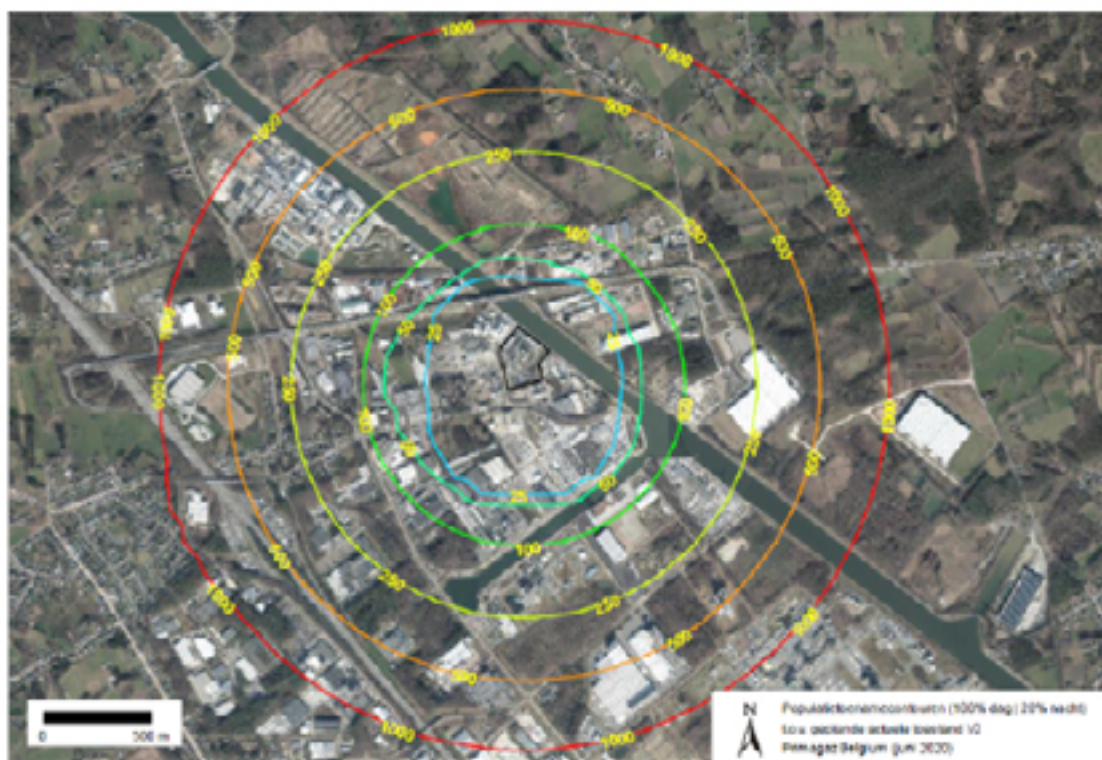
Uit de informatie rond de belangrijkste SEVESO-bedrijven in het gebied rondom Primagaz en Borealis is de belangrijkste informatie meegenomen voor het ontwerpend onderzoek. De populatietoenamecontouren geven een beeld van de potentiële populatietoename in het gebied, en bijgevolg op de werkgelegenheid die nog bijkomend gecreëerd kan worden in het gebied. Deze populatietoenamecontouren houden in het gebied Ravenshout Noord reeds rekening met de geplande projecten.

De populatietoenamecontouren van de verschillende bedrijven dienen apart geconsulteerd te worden. De meest strenge binnen een bepaald gebied is van toepassing.

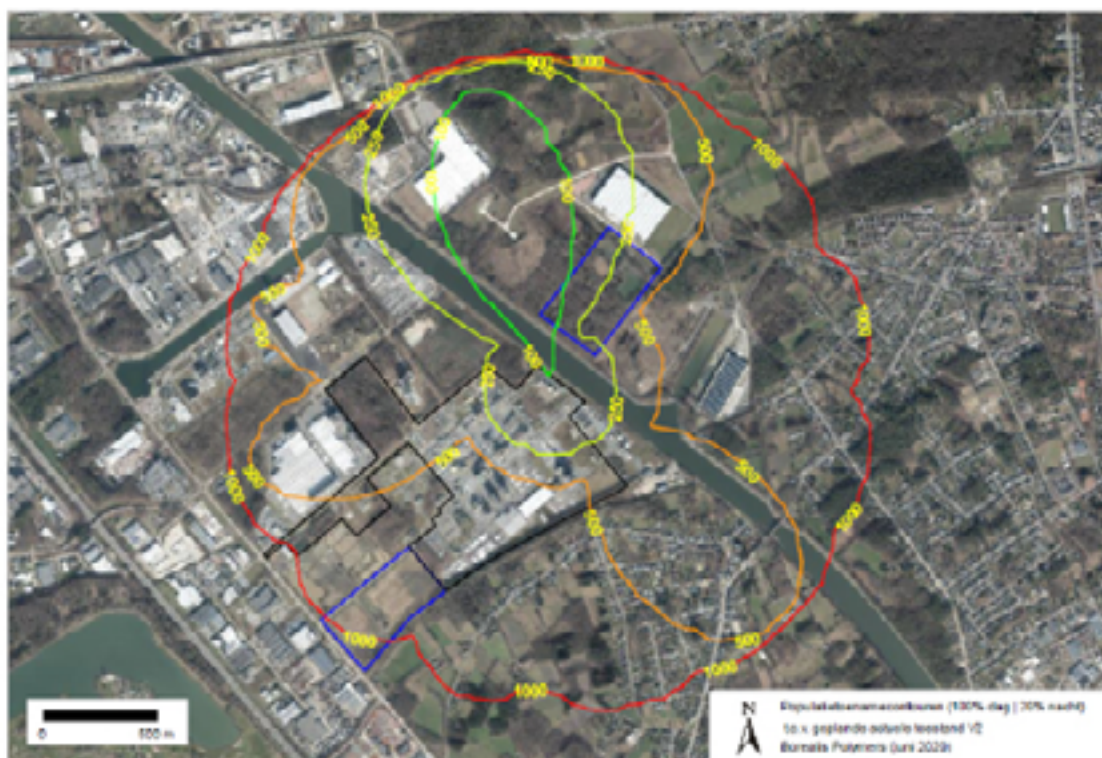
In kader van de analyse van het aspect 'Groepsrisico' en de impact er van op de potentiële populatie van de hieraan onderhevige gebieden hebben we de impactcontouren van Primagaz en Borealis op elkaar afgestemd om zo tot een globaal beeld te komen. Hieruit kunnen volgende principes voor het ontwerpend afgeleid worden:

- Binnen de groene contouren liggen de maximaal te vrijwaren zones. Hier is een maximale populatie toename van 100 personen.
- Binnen de gele zones wordt er best gezocht naar ontdichting omdat hier maar een maximale populatietoename van 250 personen bestaat. De ontdichting is raadzaam om de bestaande bedrijven wat kans op groei en uitbreiding te bieden.
- De rode zone is de zone waar maximaal 1000 personen bij de populatie kunnen toegevoegd worden. Buiten deze perimeter bestaat er geen grens op de populatie en hier worden bij voorkeur de persoon intensieve activiteiten verder ontwikkeld.

Primagaz Belgium



Borealis Beringen

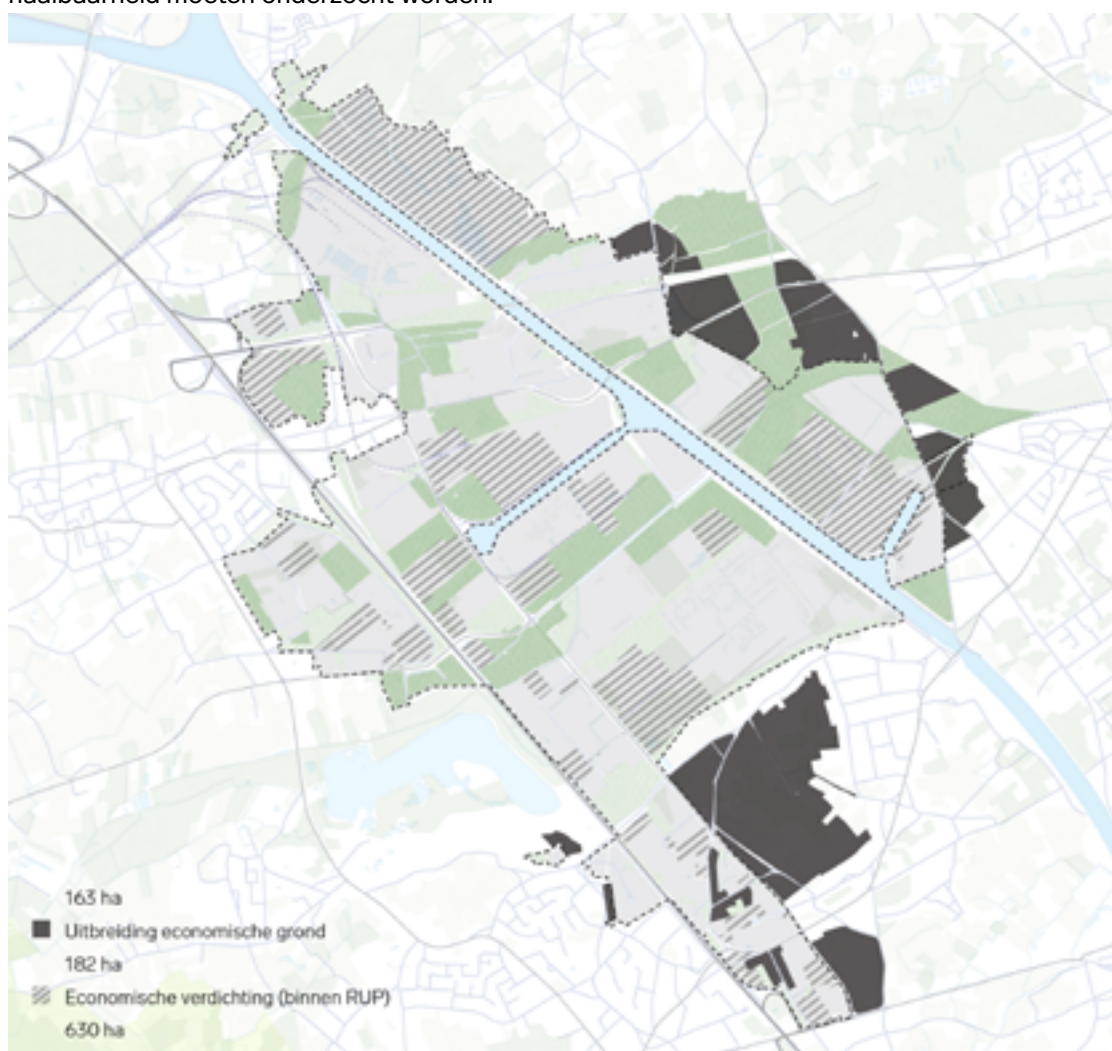


De informatie uit de populatiematrix hebben we getracht meer inzichtelijk te maken. Op onderstaand kaartmateriaal wordt inzicht geboden in het aantal werknemers waarop de beschikbaarheid van de populatiematrixen berekend is. Deze info vormt eveneens een belangrijke bron voor het ontwerpend onderzoek.



6.2 Onderzoek naar mogelijke uitbreidingsgebieden

In kader van groei en eventuele compensatie en/of planologische ruil is er ook een onderzoek gebeurd naar mogelijke uitbreidingsgebieden van Poort-West Limburg. Hier is gezocht naar logisch aansluitbare gebieden rekening houdende met de parameters van externe veiligheid en de informatie uit de ruimtelijke en economische analyse. Ook gebieden die een rol op te nemen hebben in het ecologisch netwerk worden in onderstaand kaartbeeld, worden niet weerhouden als uitbreidingszone. De betrokken Lokale besturen hebben aangegeven dat ze zones in een volgende fase meer in detail op haalbaarheid moeten onderzocht worden.



6.3 Aanvliegroute open ruimte en ecologie

Vanuit de ruimtelijke analyses bleek dat doorheen Poort West-Limburg een aantal beekvalleien lopen in noordzuid richting die naar de toekomst toe, o.i.v. de weersextremen t.g.v. de klimaatwijzigingen, een toenemend overstromingsrisico kennen. Tevens vormen de beekvalleien migratieroutes voor dieren, waarvoor vanuit de hogere overheden (Interreg – to be connect) het initiatief genomen is om deze voluit te gaan versterken en waar nodig te herstellen.

Door deze open ruimte en ecosystemen als uitgangspunt mee te nemen in het ontwerpend onderzoek, kan er gericht ingezet worden op:

- Een verduurzaming van Poort West-Limburg op vlak van water (overstromingsrisico's beperken, buffering van water) en hitte (reductie van hittestress door reductie van verharding en aanwezigheid hoogstammig groen);
- Een goede omgang met de randen van Poort West-Limburg, zodat de relatie gelegd kan worden met andere functies en gebruikers;
- Veiligheid en bevolking, aangezien deze open ruimtegebieden en ecologische corridors net gelegen zijn op die plekken met de hoogste risico's op vlak van SEVESO;
- Het vergroten van de opportuniteiten / kansen van groene ruimten voor de bedrijven ter plaatse;
- Op het verstrekken van de meerwaarde vanuit de ecosysteemdiensten voor de omgeving.

Ecologie doorheen bedrijventerreinen kent vele lagen. In getrappt ambitieniveau, van laag naar hoog, gaat het over groen als beeldkwaliteit, collectief functioneel waterbeheer, groene buffers en volwaardige ecologische verbindingen.

In het kader van de waterhuishouding is het belangrijk om maximaal in te zetten in ontdichting ter hoogte van de waterlopen. Dit sluit aan bij de studie van Aquafin waar het doel naar voren

wordt geschoven om zo min mogelijk regenwater te laten afvloeien naar andere gebieden. Het is de bedoeling dat er maximaal wordt ingezet op infiltratie, buffering op het eigen gebied en het hergebruik van regenwater.

De leidende structuren zijn de waterlopen volgens de Vlaamse Hydrografische atlas en de officiële waterlopen. Het meest prioritair lijken ons de gebieden rondom de Grotebeek en Grote Laak. Dit zijn meest overstromingsgevoelige plekken waar best maximaal ruimte voor water wordt gecreëerd. Conform de tendens binnen ruimtelijke economie zou er kunnen ingezet worden op het bundelen van bufferruimten van individuele bedrijven rondom de deze waterlopen. Zo kan er werk gemaakt worden van een kwalitatieve en robuuste ruimte voor water. In omgekeerde richting wordt ook best ingezet om in dit gebied ook in te zetten op de bundeling van verharde ruimte.

Voor de inpassing van mogelijke openruimtecorridors wordt naast het insteek van water ook rekening gehouden met de realisatie van ecologische corridors zoals bepaald door het Provinciaal natuurcentrum provincie Limburg. Zulke corridors over land hebben nood aan een minimale breedte van 120m om de verschillende ecologische elementen maximaal te laten getijden. Breder, indien mogelijk, zal het ecologische meerwaarde alleen maar doen stijgen. Voor de realisatie van een kwaliteitsvolle corridor wordt ingezet op de uitbouw van ononderbroken ruimtelijke gehelen die een fysieke link leggen tussen bestaande habitatgebieden. Een belangrijk element hierin is dat barrières tot het uiterste minimum worden herleidt zodat versnippering wordt vermeden.

mogelijke strategieën ecologie



Groen als (beeld)kwaliteit

Het herinrichten van de openbare ruimte en het vergroenen van bedrijventerreinen heeft vele voordelen. Het verhoogt niet enkel de (beeld)kwaliteit van de werkplek, maar heeft ook een positieve invloed op de gezondheid van de werknemers, verhoogt de biodiversiteit in de omgeving en draagt bij aan een groen imago van het bedrijf en de landschappelijke integratie.

1. Ontharden
2. Groen vastleggen in perceelsinrichting
3. Ecologische omgevingsaanleg (bomen, grassen en plassen)
4. Groen als bouw materiaal (gevels, groendaken)
5. Collectief groen als recreatie

Collectief functioneel waterbeheer

Door het grote dakoppervlak en verharding rondom hebben bedrijven meestal een omvangrijke waterbuffer nodig. Indien dit op eigen terrein moet gebeuren neemt dit een groot stuk plaats in. Het collectivieren van het waterbeheer zorgt dat bedrijven niet meer individueel (op eigen terrein) water moeten bufferen, maar dat dit gemeenschappelijk gebeurt. Indien de opschaling op een kwalitatieve manier wordt aangepakt kunnen de opvangbekkens attractieve verblijfsplekken worden.

1. Gemeenschappelijke regenwateropvang + infiltratie
2. Collectieve waterbuffer als verblijfsplek
3. Regenwaterdistributie naar omgeving

Groene buffers

Bij het inrichten van het bedrijventerrein wordt ernaar gestreefd om milieuhinder naar de omgeving maximaal te beperken. Waar nodig worden bedrijven van woonomgevingen ontkoppeld omwille van geluidshinder, luchtvervuiling of veiligheidsrisico's. Vaak gebeurt dit onder de vorm van groene bufferstroken die als visuele en akoestische buffers functioneren. Deze groene stroken hebben doorgaans echter weinig ecologische kwaliteit.

4. Groen langsheen individuele perceelsgrenzen
5. Groen als buffer tussen gebieden.
6. Ecologisch waardevolle buffers

Ecologische verbindingen

Door de dikwijls abrupte inplanting van bedrijventerreinen en hun harde doelgerichte functie houden ze vaak weinig rekening met het landschap rondom. Zonder het goed en wel te beseffen verstoren ze waterlopen, natuurverbindingen en leefgebieden van dieren. Door in te zetten op kwalitatieve ecologische verbindingen moet een bedrijventerrein niet per se een harde grens vormen.

1. Verbinden groen en omliggende natuur
2. 2Groene stapstenen (patches)
3. Ecologische corridor
4. Recreatieve mogelijkheden

Doorheen Poort West-Limburg kan de aanvliegroute van ecologie en open ruimte op verschillende manieren benaderd worden. Daarbij kan gezocht worden naar:

- De creatie van ecologische verbindingen langsheen de bestaande beekvalleien, dwars doorheen het industriegebied;



- Het versterken van de bestaande groene patches die zich reeds in het bedrijventerrein bevinden;



- Het versterken van groene randen, die op deze manier buffers met een hoge ecologische waarde vormen tussen het bedrijventerrein en de woningen.



De open ruimte binnen het bedrijventerrein kan meerdere rollen opnemen. Daarbij is het essentieel het belang van deze groene ruimten voor de bedrijven in het gebied in de verf te zetten. De open ruimte kan namelijk een zeer actieve rol spelen in de waterbuffering, in het verbeteren van de omgevingskwaliteit, in het aanbieden van ruimten voor ontspanning voor de werknemers, enz.

REFERENTIES

collectieve waterbuffering en ontharding



Collectieve waterbuffering - Groenbeek Waregem



ontharding en collectieve waterbuffering - Leiedal



6.4 Aanvliegroute ruimtelijk economische tendensen

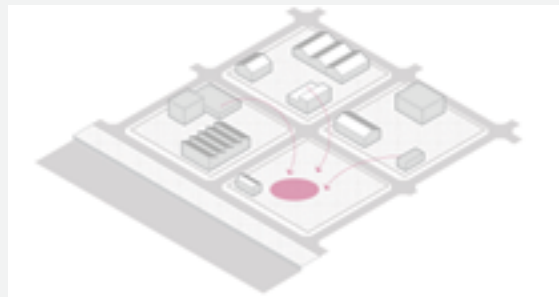
Het ontwerpend onderzoek wordt eveneens gestuurd door het inspelen op economische tendensen die sturend zullen zijn naar de uitbouw van hoogperformante en toekomstgerichte bedrijventerreinen.

Sturende principes daarbij zijn een gericht locatiebeleid dat op zoek gaat naar de juiste functie op de juiste plaats, het collectief gebruik van bepaalde bedrijfsfuncties (zoals buitenruimten, parkings, opslagruimten, vergaderfaciliteiten, enz.), het horizontaal intensiveren van het ruimtegebruik waardoor minder restructuurruimten achterblijven op de terreinen of – waar mogelijk - het stapelen van bepaalde bedrijfsfuncties.

Vanuit de ruimtelijke en economische analyse zijn er 2 verschillende deelgebieden te detecteren waar ieder de eigen randvoorwaarden en opportuniteiten bevat:

1. Het blauwe gebied is een zone voor grootschalige bedrijvigheid en logistiek. Hier wordt ingezet op volgende elementen:
 - Behoud van grote percelen
 - Aansluiten op trimodale ontsluiting
 - Inschrijven van de principes van ENA: ruimte voorzien voor SEVESO bedrijvigheid.
2. Zoen voor gemengde bedrijvigheid:
 - Kleinere korrel van percelen mogelijk
 - Inzetten op intensief ruimtegebruik
 - Inzetten op een mix van industriële activiteiten, KMO en kleinschalige kantoren.

mogelijke strategieën economie



Locatiebeleid

Een gericht locatiebeleid (het juiste bedrijf op de juiste plaats) gaat hand in hand met een sturend uitgiftebeleid, ondersteund door een differentiatie in het aanbod aan bedrijventerreinen. Op basis van de kenmerken van een (deel)terrein en van de bedrijfsactiviteiten worden aan terreinen specifieke vestigings- en ontwikkelingsperspectieven toegekend, zodat aan ieder bedrijf de ruimtelijk meest geschikte locatie kan worden aangeboden.

1. Inzetten van strategische grondvoorraad
2. Vervuilde grond saneren/activeren
3. Leegstand invullen
4. Actief ontpitten van niet gewenste bedrijvigheid
5. Grootschalige terreinen voorbehouden

Collectief gebruik van bedrijfsfuncties

In tegenstelling tot kleine en middelgrote ondernemingen is het voor grote bedrijven minder evident om intensief collectieve bedrijfsfuncties te gebruiken. voorbeelden zijn: gezamenlijke laad-, losen overslagzones; (vracht)autowasplaatsen; gezamenlijke onderhoudswerkplaatsen; opslagplaatsen; parkeerplaatsen (waarbij de loopafstand naar de bedrijven niet te groot mag zijn!); afvaldepot; grondvoorraad en gemeenschappelijke vergaderruimtes; flexibele kantoren; gemeenschappelijke waterbekkens of waterzuiveringsinstallatie (in combinatie met gescheiden riolering).

1. Collectieve buitenruimte
2. Opslag, kantoor of parkeren delen
3. Gemeenschappelijk restaurant
4. Beurttol showroom
5. Kennislab
6. Sportvoorzieningen

Intensief ruimtegebruik (horizontaal)

Hierbij denken we aan een verkavelingspatroon zonder restruimtes, het bouwen tot tegen de perceelsgrenzen; het schakelen, clusteren van gebouwen (eventueel in combinatie met collectief gebruik van bedrijfsfuncties); grote terreinen voorbehouden voor bedrijven van grote omvang; beperken van reserve in eigendom van bedrijven.

1. Kavelstructuur optimaliseren
2. Terreinen dicht bebouwen
3. Nuttige oppervlakte maximaliseren

Stapelen van bedrijfsfuncties (verticaal)

De economische realiteit (zeker in Limburg) speelt een grote incentive om al dan niet bedrijfsfuncties te stapelen. Logistiek en industrie laat zich niet zo makkelijk op verdiep zetten, kantoren en vergaderzalen daarentegen wel. Zo lang de grondprijs lager blijft als de constructieve meerkost blijft dit een moeilijk verhaal. Voor sommige bedrijfsfuncties is dit wel relatief eenvoudig mogelijk

1. Casco / modulair bouwen
2. Kantoren, vergaderruimte stapelen
3. Parkeren stapelen
4. Logistiek stapelen
5. Wonen boven werken

Hiervoor bestaan reeds enkele wervende referenties, die inzicht binnen in de mogelijkheden om anders aan de slag te gaan met economische ruimten.



Stockspots (airbnb magazijnen)



Gezamenlijke papier en kartonophaling Wommelgem en Ranst



Gemengde KMO zone met gebundelde kantoorachtigen, en benutting van de daken (Gate seven Kontich)



Gemengde KMO gebouw met geïntegreerde recreatievoorzieningen (Heylen Herentals)

6.5 Aanvliegroute energie

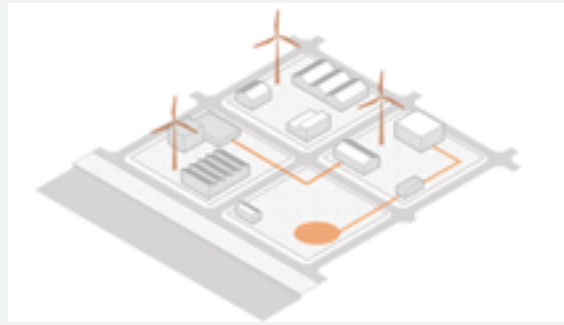
Bedrijventerreinen zijn plekken waar veel energie gebruikt en opgewerkt worden, en die zich op die manier kunnen ontpoppen tot energiehub's. In die zin vormt energie eveneens een zeer belangrijke aanvliegroute voor het ontwerpend onderzoek in de uitbouw naar toekomstgerichte bedrijventerreinen.

Daarbij kan het ambitieniveau verschillende vormen aannemen:

- Het voorzien van duurzame energiesystemen, waarbij de individuele energievraag gereduceerd en verduurzaamd wordt;
- Het uitbouwen van collectieve energievoorzieningen, zoals geothermie, collectieve zonne-wind of waterenergie, enz,
- De uitbouw van cascades, die de fysieke energiestromen aan elkaar linken, waardoor het restproduct van de ene als grondstof voor de andere kan fungeren
- Het voorzien van een doorgedreven afvalmanagement.

Er zijn verschillende mogelijkheden naar energie binnen het studie gebied maar vormen heden geen ruimtelijke parameter binnen het ontwerpend onderzoek.

mogelijke strategieën energie



Duurzame energiesystemen

Deze strategie kadert in de individuele optimalisatie van hernieuwbare energie. Elk bedrijf wil zijn energieverhaal zo duurzaam mogelijk realiseren, zij het door de energievraag te verminderen of de productie te vergroenen. Er zijn tal van mogelijkheden, waarvan zonnepanelen, (kleinschalige) windenergie en geothermie wellicht de meest gekende.

1. Verminderen individuele energievraag
2. Vergroenen energieproductie door hernieuwbare energiebronnen (grote oppervlakten bieden kansen)

Collectieve energievoorzieningen

Verschillende bedrijven op eenzelfde terrein kunnen gezamenlijk gebruikmaken van de energievoorzieningen. Zo moet niet elk bedrijf individueel een opslagplaats, brandstoftanks, grondstoffen, zonne-, wind-, en waterenergie op eigen terrein voorzien.

1. Geothermie / Aquathermie
2. Biomassavergisting organisch afval
3. Energie opwekken op daken
4. Energie opwekken op lege kavels
5. Collectieve zonne-, wind-, waterenergie

Cascades = uitwisseling

Bij het thema energie staan de fysieke stromen tussen bedrijven centraal. Fysieke stromen zijn elektriciteit, warmte, grond- en reststoffen, goederen en afvalstoffen die het gevolg zijn van de activiteiten op het bedrijventerrein. De samenwerking tussen bedrijven moet leiden tot het zo efficiënt mogelijk inzetten van deze stromen. Bedrijven kunnen energie, grondstoffen en water uitwisselen.

Bij het principe van 'de cascade' wordt er een extra stap aan de kringloop toegevoegd. Meestal gaat het hier om restproducten van het ene bedrijf die kunnen worden herbruikt door het andere bedrijf. Dit is geen gesloten kringloop en nog steeds downcycling, geen upcycling.

1. Industriële uitwisseling van restwarmte of -koude tussen bedrijven
2. Van restproducten naar grondstoffen
3. Verbranding afval- en reststoffen voor energie
4. Productie + opslag + distributie naar de buurt

Afvalmanagement

Men kan samen ter voorkoming of vermindering van afstoffen een collectief afvalmanagement opzetten. Door de grote van schaal kan dit afval eenvoudiger verwerkt worden.

1. Een gemeenschappelijk duurzaam beheer van materialenkringlopen en afvalstoffen
2. Centrale inzameling (haalmethode) met opslag op terrein
3. Afvalverwerking op het bedrijventerrein
4. Materialendatabank / hub voor vraag en aanbodelkaar ontmoeten

In een eerste toets naar de mogelijkheden voor de verduurzaming van de energievraag in en rond Poort West-Limburg, komen volgende aspecten naar voor:

- Op vlak van warmte wordt op zoek gegaan naar de grote leveranciers van warmte. Deze zitten verspreid over heel Poort West-Limburg, maar met een iets grotere concentratie aan de zuidzijde van het Albertkanaal. Van hieruit dient een cascade gecreëerd te worden, zodat warmtevragers gebruik kunnen maken van deze overschotten. De kernen van Tessenderlo en Beverlo vormen dé plekken waar een grote en geconcentreerde warmtevraag is.
- Door de aanwezigheid van een logistieke cluster is het potentieel voor conversie naar waterstof voor opslag en gebruik bij transport groot. Hierdoor kan een groot deel van de geproduceerde energie lokaal ingezet worden en ontstaat er capaciteit voor energieopslag of buffering. Daarnaast kan de waterstof eveneens aangewend worden voor de aandrijving van motoren in industriële processen. Om grote hoeveelheden energie om te vormen naar waterstof is er een grootschalige

electrolyzer nodig. Dit waterstofgas kan mits de aanwezigheid van de juiste infrastructuur in tanks opgeslagen worden. Het is tevens mogelijk om zon- of windenergie die teveel werd geproduceerd op te slaan in de vorm van waterstof en deze energie dan in winter of periodes zonder wind opnieuw in te zetten.

- Op vlak van zonne-energie is het aangewezen de grote dakoppervlakken maximaal in te zetten voor de plaatsing van zonnepanelen. Omwille van de grootschaligheid van de gebouwen en de oppervlakte van de daken, zit er enorm veel potentieel op deze plekken. Ook de middenberm van de wegen, zoals E313 en N73, lenen zich zeer sterk voor het opwekken van zonne-energie.
- In functie van windenergie zal het een kwestie van de kansen te benutten die er zijn. Vele plekken komen niet in aanmerking voor het plaatsen van windmolens, omwille van afstandsregels of restricties naar geluid. Toch is het aanweten elke geschikte locatie ana te wenden voor het opwekken van windenergie. Daarvoor bevinden er zich eveneens kansen in de open ruimte rondom het bedrijventerrein.



warmtenetwerk



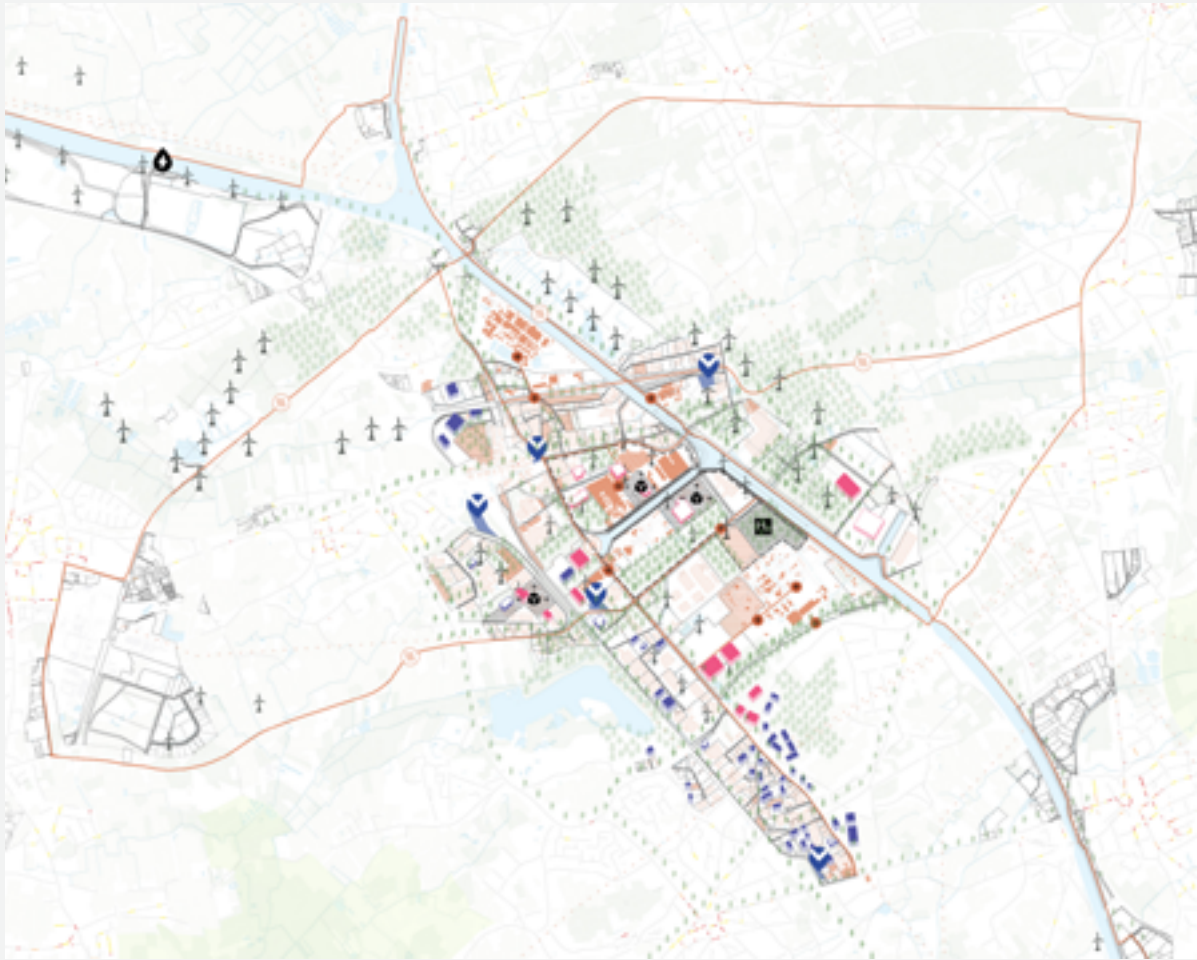
zonne-energie



waterstofdistributie



windenergie



Economische toepassing op Poort West Limburg

6.6 Aanvliegroute mobiliteit

Mobiliteit heeft een grote impact op het functioneren van een bedrijventerrein van de schaal als Poort West-Limburg, daarom worden ook deze aspecten meegenomen in het ontwerpend onderzoek.

Daarbij wordt aandacht geschonken aan volgende strategieën:

- Het bundelen van verkeersgenererende activiteiten, zodat de infrastructuur hier zeer gericht op kan afgestemd worden (infrastructuur voor logistiek, vervoer over water of spoor, personenvervoer via deelmobiliteit, enz.)
- Het aanwenden van de multimodale ontsluiting die op Poort West-Limburg aanwezig is. Op deze plek komen trein, water en snelweg samen, deze multimodaliteit – en het potentieel naar overslag toe – is een troef. Het biedt de (logistieke) bedrijven eveneens een zekerheid, indien het transport over de weg minder interessant zou worden, om te beschikken over hoogwaardige alternatieven.
- Het gezamenlijk organiseren van goederentransport biedt schaalvoordelen en schept tevens kansen om de druk op de weg te doen dalen en milieuwinsten te boeken. In die zin is het aangewezen om kansen te benutten om o.m. vrachten van verschillende bedrijven te bundelen of gedeelde logistieke hub's uit te bouwen.
- Tot slot dient eveneens aandacht te gaan naar het gebruik van hoogwaardig personenvervoer. Op bedrijventerreinen is dit minder evident gezien de lage kritische massa van het aantal werknemers, waardoor de vervoersstromen zeer moeilijk georganiseerd kunnen worden via openbaar vervoer. Er dient daarom o.m. gezocht te worden naar een overslag naar andere duurzame vervoersmiddelen (zoals de fiets), het verbeteren van de infrastructuur voor de alternatieven en naar vormen van deelmobiliteit.

Betreffende mobiliteit kunnen er ook 2 'werkvelden' gedefinieerd worden:

1. Goederenvervoer. Hier dient maximaal ingespeeld te worden op de opportuniteiten van de goede trimodale ontsluiting. De grootschalige en logistieke activiteiten worden best gebundeld rond:
 - Waterwegen: Alberkanaal en insteekdokken
 - Trein: Spoorweg (te versterken) t.h.v. Havenlaan-Snelwegstraat
2. Personenvervoer waar door een bundeling van personeel intensieve activiteiten kan zorgen voor een noodzakelijke kritische massa. Zo worden er kansen gecreëerd voor de uitbouw van collectief vervoer, deelsystemen, hoogwaardige fietsinfrastructuur, enz.

mogelijke strategieën mobiliteit

Concentratie van verkeersgenererende activiteiten

Deze eerste strategie heeft vooral betrekking op het voeren van een locatiebeleid. De ligging van de activiteiten wordt afgestemd op de verwachte verkeersaanpakking. Bedrijven met een omvangrijke en frequente goederenstroom worden gebundeld langs de hoofdinfrastructuur.

1. Bundelen transportintensieve bedrijven (logistiek)
2. Infrastructuur voorzien op maat
3. Bedrijven richten op vervoer via spoor en water

Gebruik van multimodaal transport

Wanneer het vrachtverkeer in toekomst wekelijk duurder wordt zullen meer bedrijven beginnen kijken richting bi/trimodaliteit. Spoor- en waterwegen kunnen ingezet worden om omvangrijke en frequente goederenstromen op te vangen en ruimtelijk te concentreren in 'logistieke centra', zowel op schaalniveau van het bedrijf zelf als op het schaalniveau van de ruimere omgeving.

1. Activeren treinspoor
2. Focus en uitbouw van watergebonden bedrijvigheid

Gezamenlijk organiseren van transport

Met behulp van het efficiënt gebruik van transportmiddelen probeert men de logistieke bewegingen optimaal te combineren om verdere congestie op de wegen tegen te gaan en milieuwinst te realiseren. Op deze wijze kunnen bedrijven hun vervoersstromen afstemmen en samenwerken op het gebied van voor- en natransport

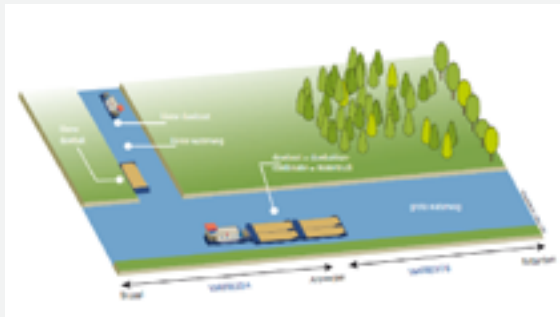
1. Combineren vrachten van verschillende bedrijven
2. Gedeelde logistieke hub
3. Collectieve afname via spoor en water

Gebruik van hoogwaardig personenvervoer

Van belang is een vlotte ontsluiting, zeker door de piekdruk rond de wissel van shiften. Openbaar vervoer kan hierin een grote rol spelen. Denk aan bussen in vrije busbanen, kwalitatieve fietsinfrastructuur, overstapplaatsen tussen verschillende vervoermodi, het opzetten van carpoolsystemen, deelauto's, deelfietsen, gezamenlijk busvervoer voor het personeel... De focus moet wel liggen op een realistische modal shift.

1. Analyse herkomst en behoeftes werknemers
2. Faciliteren van duurzame vervoersmodi door het bedrijf (of overheid)
3. Pendelparking
4. Opwaarderen fietsinfrastructuur en aansluiten op het fietsnetwerk
5. Aansluiten op OV-netwerk
6. Werktijden afstemmen op openbaar vervoer
7. Private busshuttle

Hiervoor bestaan reeds enkele wervende referenties, die inzicht binnen in de mogelijkheden om anders aan de slag te gaan met economische ruimten.



Watertruck kanaaltransport: verschillende kleine watertransporten worden samengesteld tot één grote 'watertruck'



Gedeelde en beveiligde vrachtwagenparking



Bundelen goederenstromen Haasrode, die leiden tot minder en efficiëntere goederenstromen



Deelwagens op niveau bedrijventerrein

6.7 Afstemming lopende trajecten

Tot slot dient het ontwerp onderzoek volwaardig afgestemd te zijn op de lopende projecten in het gebied, zodat het ontwerp niet ingehaald wordt door de realiteit. Tevens biedt het ontwerp onderzoek de mogelijkheid om inzicht te verwerven in de kansen die op de percelen in ontwikkeling schuilen, zodat de lopende processen – waar mogelijk – nog bijgestuurd kunnen worden.

Ook wordt het onderzoek van Aquafin naar de waterhuishouding op Ravenshout meegenomen. Het doel van deze studie is om het regenwater maximaal op Ravenshout vast te houden, dit door het oplossen van de overstortproblematiek en het herstellen van de waterbalans. Een focus die zich louter toespitst op infiltratie van het regenwater op het terrein en op het bufferen van regenwater, blijkt onvoldoende te zijn om een antwoord te bieden aan de problematiek.

Er zijn namelijk grote verharde oppervlakken, die leiden tot veel buffers (13) en grote buffervolumes (30 000 m³). Deze nemen grote delen van de bedrijfsgronden in en vergen hoge investeringskosten. Ook is er door de hoge verhardingsgraad slechts een beperkte infiltratie mogelijk. Ook is er weinig ruimte vrij in openbaar domein om bijkomend ruimte te bieden aan het water. Omwille van de grote hoeveelheid water, zijn er ook zeer grote buizen nodig, wat de werkbaarheid bemoeilijkt.

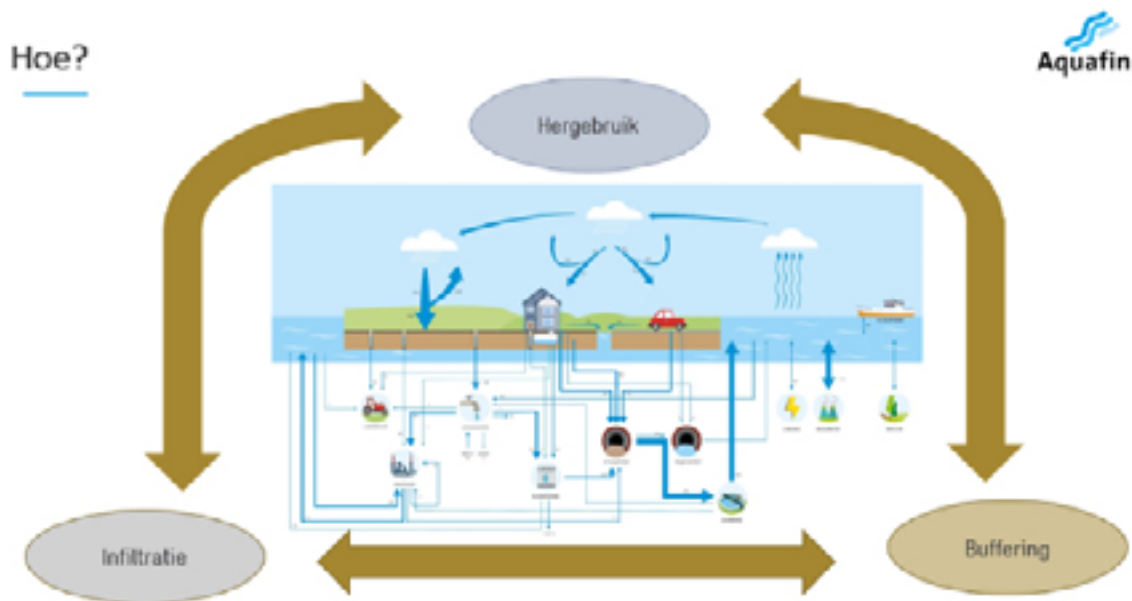
Hiervoor moeten we af van de standaard oplossingen en zal bijkomend ingezet moeten worden op het hergebruik van het regenwater.

Wegens het belang van het tracé voor de SEVESO activiteiten op het terrein wordt dit meegenomen in de scenario opbouw. Er wordt vooral aandacht besteedt aan de mogelijke aantakking als antenne omdat er in deze fase voorlopig geen andere parameters voorhanden zijn.



Tot slot heeft het planproces omtrent de leidingenstraat tussen Antwerpen en Ruhr eveneens een impact op het plangebied. De Vlaamse Regering keurde op 18 december 2020 de startnota goed voor de opmaak van het GRUP Leidingstraat Antwerpen-Ruhr (Geleen). Dit GRUP heeft als doel een reservatiestrook vast te leggen voor een ondergrondse leidingstraat tussen de haven van Antwerpen tot aan de grens met Nederland (Geleen) en verder door tot in het Ruhrgebied. Een leidingstraat is een zone waarin pijpleidingen gebundeld kunnen worden aangelegd. Eén van de locatiealternatieven (tracé combinatie) loopt doorheen Poort West-Limburg. Het voorgestelde tracé komt de site aan westelijke zijde binnen ter hoogte van de N73 en blijft deze volgen, eens over het Albertkanaal buigt de leidingenstraat iets verder af in noordelijke richting en volgt het tracé van de beek.

Het planproces bevindt zich op heden in fase van de scopingnota en dient bijgevolg nog vele stappen te doorlopen alvorens er tot een definitieve beslissing gekomen zal worden. Verwacht wordt dat dit planproces nog een jaar nodig zal hebben.



Aanpak studie waterhuishouding Ravenshout, Aquafin, 2021.



GRUP Leidingstraat Antwerpen - Ruhr, startnota, locatie-alternatieven



Locatie alternatieven leidingenstraat ter hoogte van Poort West-Limburg

PROCEDURE OPMAAK RUP

— Opmaak startnota:

- Beschrijving plandoelstelling, plangebied, eventuele alternatieven, manier waarop milieueffecten onderzocht worden.
- De Vlaamse Regering keurt de startnota goed.

PUBLIEKE RAADPLEGING 60 DAGEN

Iedereen kan reageren op de startnota met de plandoelstelling, het planvoornemen en de wijze waarop de milieueffecten worden onderzocht en zelf nieuwe alternatieven aanreiken.

NU

— Opmaak scopingnota:

- De adviezen over de startnota worden verwerkt. In de scopingnota worden de te onderzoeken alternatieven en milieueffecten vastgelegd.

— Opmaak voorontwerp RUP en effectenrapporten:

- De milieueffecten van de verschillende alternatieven worden onderzocht en vergeleken.
- Het voorontwerp RUP wordt besproken op een plenaire vergadering met alle adviesverlenende instanties.

— Opmaak ontwerp RUP en openbaar onderzoek:

- De Vlaamse Regering stelt het ontwerp RUP voorlopig vast en organiseert een openbaar onderzoek over het plan en de resultaten van de effectbeoordelingen.

OPENBAAR ONDERZOEK 60 DAGEN

Tijdens deze periode kan iedereen adviezen, opmerkingen en bezwaren indienen op het plan.

- De bezwaren worden onderzocht en het plan eventueel aangepast.
- De Vlaamse regering neemt een principiële beslissing tot definitieve vaststelling en vraagt daarover advies aan de Raad van State.

DEFINITIEVE VASTSTELLING RUP EN FINALE KWALITEITSBEOORDELING

- De Vlaamse Regering stelt het plan definitief vast.
- 14 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad worden de nieuwe bestemmingen en de stedenbouwkundige voorschriften van kracht.

Stand van zaken proces GRUP Leidingsstraat Antwerpen - Ruhr, augustus 2021.

7. VERSCHILLENDE SCENARIO'S

7.1 Inleiding

Ontwerpend onderzoek vormt een belangrijk instrument voor een open dialoog tussen verschillende actoren met uiteenlopende belangen. Ontwerpend onderzoek toont vervolgens, via het vooropstellen van scenario's, opportuniteiten en verschillende ambitieniveaus, inspireert actoren en ondersteunt dialoog in het kader van werkateliers. In het kader van deze projecten vormt ontwerpend onderzoek dus een belangrijk onderdeel als co-creërend tool bij uitstek.

Het ontwerpend onderzoek voor deze site bouwt verder op de resultaten van het analysewerk, de tendensen, de ruimtelijke principes en de profielbepaling. Bij ruimtelijk economische projecten is het net als bij andere ruimtelijke projecten belangrijk om de focus te behouden maar zeker niet andere relevante invalshoeken uit het oog te verliezen. Deze zijn noodzakelijk om tot een kwalitatieve en gedragen visie te komen en bieden soms onverwachte opportuniteiten die de hoofddoelstelling kunnen ondersteunen en versterken. Het ontwerpend onderzoek is daarom opgebouwd op basis van verschillende 'aanvliegroutes' die het gebied vanuit hun specifieke oogpunt benaderen en opportuniteiten en bedreigen naar voren kunnen brengen.

Op basis van de verschillende parameters zijn volgende scenario's uitgewerkt en getoetst aan de verschillende invalshoeken of aanvliegroutes:

1. **Scenario 1** is het minimale of status Quo scenario. Binnen dit scenario wordt de huidige situatie aangevuld met de vergunningen die reeds verleend zijn of dewelke reeds lopende zijn. *Hierbij dienen we aan te geven dat omwille van gelijklopende processen de toekenning en de vergunning aan de Firma Baldewijns hier ontbreekt.*
2. **Bij Scenario 2** worden de uitbreidingszones en de vergunningen die in voorbereiding zijn ook toegevoegd. Van dit Scenario zijn 2 varianten:
 - 2a: hier wordt maximaal rekening gehouden met de economische ambitie
 - 2b is een optimalisatie naar de groene corridor wat ook een optimalisatie of vermindering van de populatie in de nabijheid van de SEVESO activiteiten inhoudt.
3. **Scenario 3** zet maximaal in op het veiligheidsaspect en maakt van strategische gebieden langs de SEVESO bedrijvigheid groen zones met bijna geen populatie.
4. **Scenario 4** heeft als uitgangspunt om de SEVESO activiteiten maximaal te bundelen om zo ook de populatiecontouren maximaal te bundelen. Hiervoor is theoretisch uitgegaan van een herlocalisatie van Primagaz.

De toetsing aan de verschillende invalshoeken gebeurt hieronder per scenario .

7.2 Toetsing van de verschillende scenario's

De toetsing aan de verschillende invalshoeken gebeurt hieronder per scenario .

7.2.1 SCENARIO 01 - bestaand scenario + beslist beleid

AFWEGINGEN:

01. Populatietoenamecontouren

- integratie beslist beleid binnen 1000p-contouren
- geen bijkomend programma buiten huidige afbakening van Poort West-Limburg

02. Open ruimte - water

- vrijwaren ruimte voor water rondom Grotebeek en Grote Laak: minimale vrije breedte voor beek volgens bestaand regelgevend kader
- maximale ontharding van de (delen van) percelen die aansluiten op de beken

02. Open ruimte - ecologische corridors

- integratie ecologische corridors cfr. selectie natuurcentrum Provincie Limburg
- hanteren van de uiterste minimale breedten (100 à 120m) op cruciale punten, verbreden waar mogelijk cfr. configuratie bestaande gebouwen en beslist beleid

03. Economie

- bundeling van grootschalige bedrijvigheid en logistiek ten noorden van Industrieweg - Havenlaan - Snelwegstraat
- bundeling gemengde bedrijvigheid ten zuiden van Industrieweg - Havenlaan - Snelwegstraat

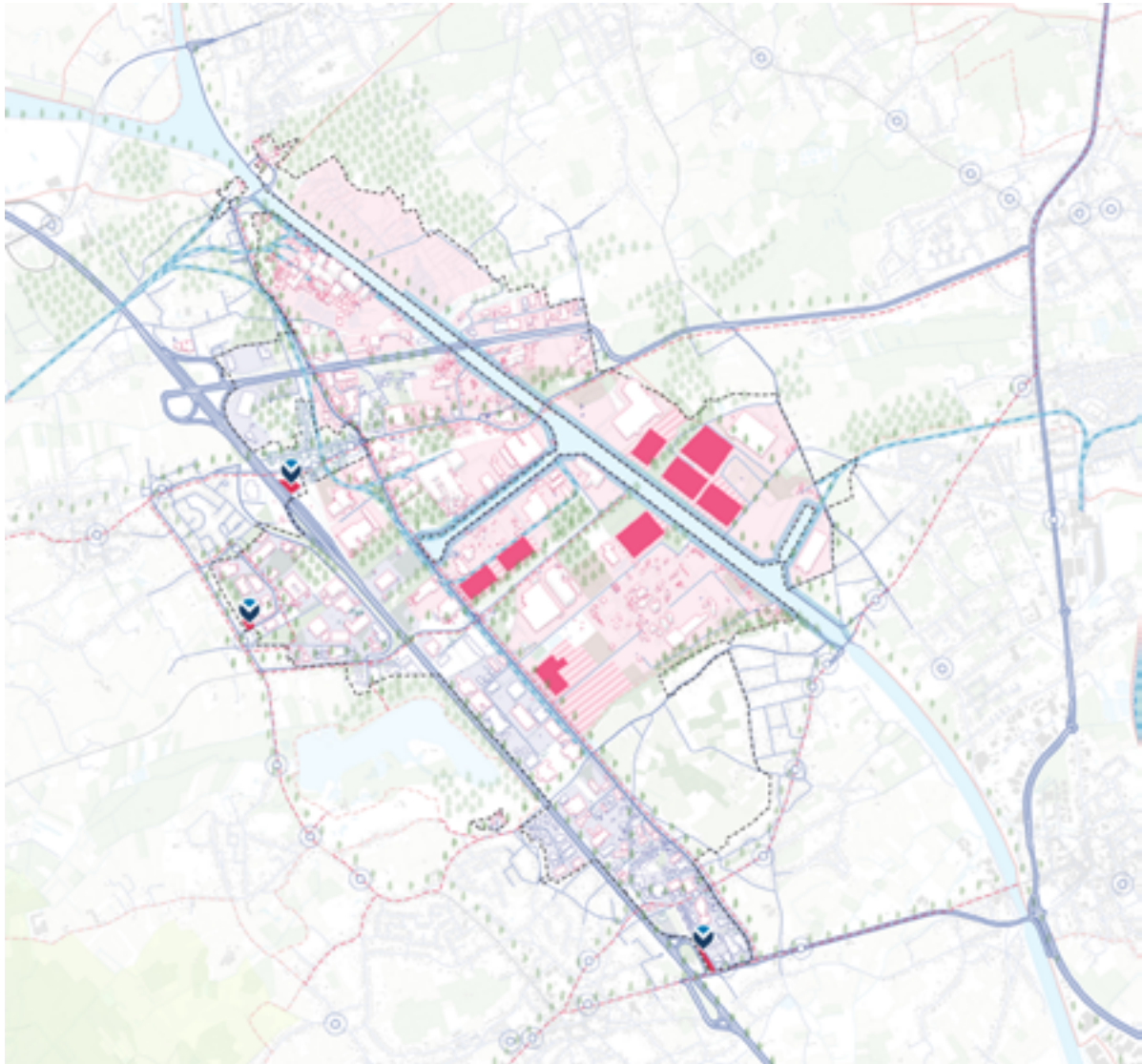
04. Mobiliteit

- idem

05. Uitbreidingsmogelijkheden

06. Energie

07. Leidingenstraat



SCENARIO 01 - bestaand scenario + beslist beleid

7.2.2 SCENARIO 02a - integratie vergunningen en zoekzones

AFWEGINGEN:

01. Populatietoenamecontouren

- integratie beslist beleid binnen 1000p-contouren
- uitbreidingszones: lage dichtheid (27pp/ha) binnen 250p-contouren, hogere dichtheid (60pp/ha) op grote afstand

02. Open ruimte - water

- vrijwaren ruimte voor water rondom Grotebeek en Grote Laak: koppelen aan de breedte van de ecologische corridors
- maximale ontharding van de (delen van) percelen die aansluiten op de beken

02. Open ruimte - ecologische corridors

- integratie ecologische corridors cfr. selectie natuurcentrum Provincie Limburg
- hanteren van de uiterste minima (100 à 120m) op cruciale punten, verbreden waar mogelijk binnen marges van bestaande gebouwen en beslist beleid

03. Economie

- bundeling van grootschalige bedrijvigheid en logistiek tennoorden van Industrieweg - Havenlaan - Snelwegstraat
- bundeling gemengde bedrijvigheid ten zuiden van Industrieweg - Havenlaan - Snelwegstraat

04. Mobiliteit

- idem

05. Uitbreidingsmogelijkheden

- noorden:
 - » vrijwaren ecologische corridors
 - » aansluitend op reeds bestaand bebouwd weefsel

» benutten bestaande infrastructuur

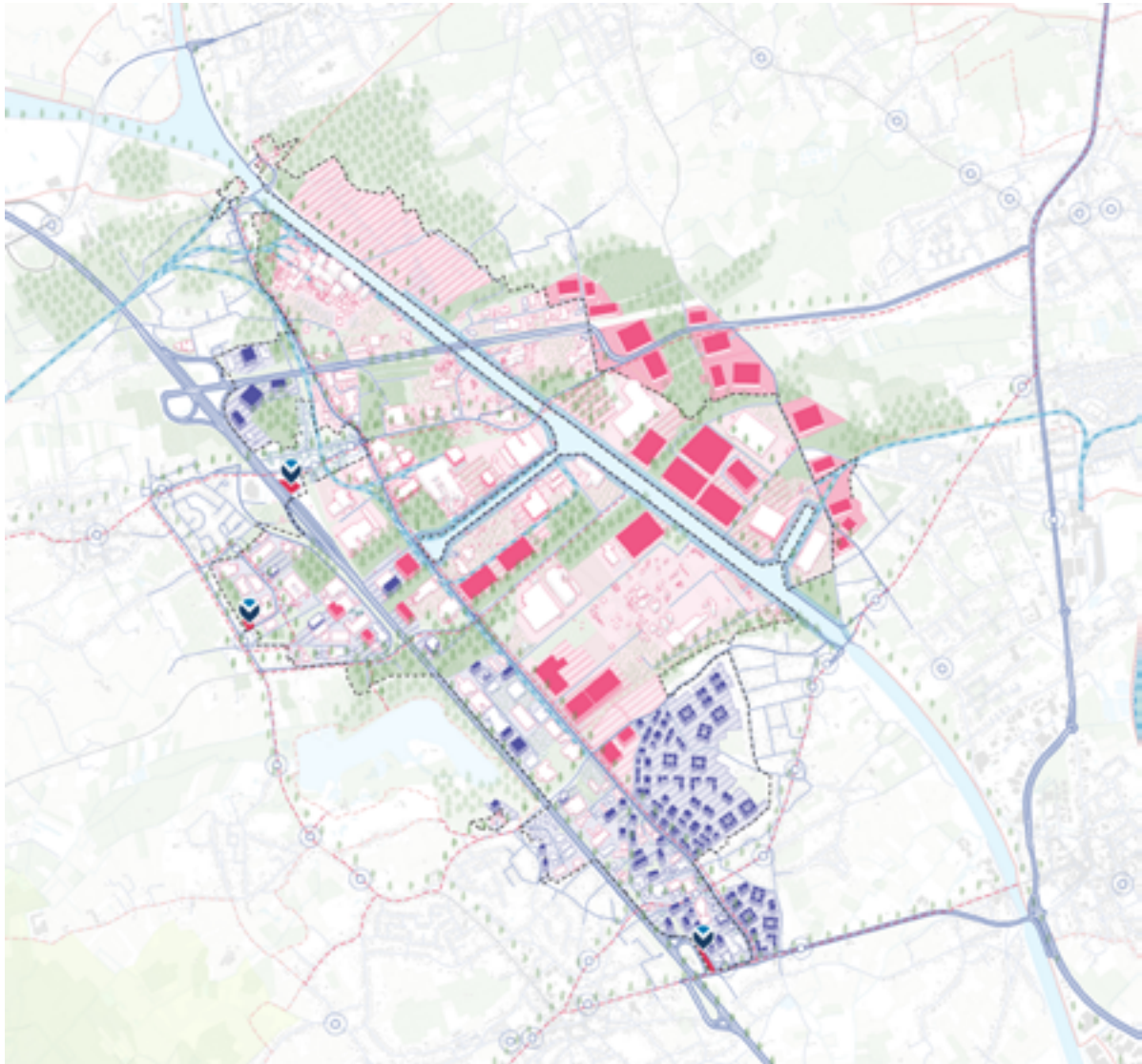
» gezien populatietoenamecontouren: dichtheid van 27pp/ha

- Tervant
 - » maximale benutting van de open ruimte voor personeelsintensieve activiteiten

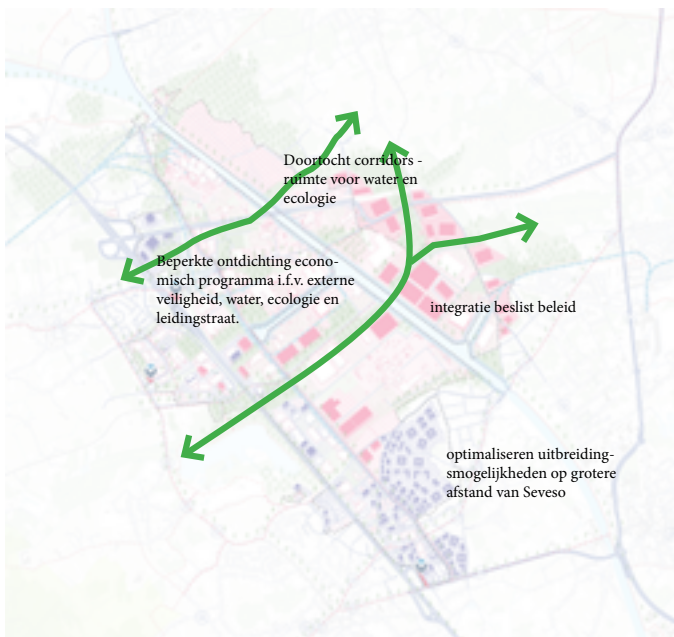
06. Energie

07. Leidingenstraat

- verbreding open ruimte i.f.v. ecologische corridor t.h.v. Grote Laak creëert kansen voor de aansluiting van de antennes van naastgelegen bedrijven, waaronder Primagaz.



SCENARIO 02a - integratie vergunningen en zoekzones



7.2.3 SCENARIO 02b - optimalisatie naar groene corridor en populatie

AFWEGINGEN:

01. Populatietoenamecontouren

- beperking integratie beslist beleid binnen 1000p-contouren
- geen bijkomend programma
- ontlichting nabij Primagaz

02. Open ruimte - water

- vrijwaren robuuste ruimte voor water rondom Grotebeek en Grote Laak: afstappen van minimale doortocht - continue vrije ruimte rondom Grote Beek (grootste waterdruk/overstromingsrisico), waar mogelijk breedtes opzoeken rond 250m
- maximale ontharding van de (delen van) percelen die aansluiten op de beken

02. Open ruimte - ecologische corridors

- integratie ecologische corridors cfr. selectie natuurcentrum Provincie Limburg
- afstappen van minimale breedtes, zoeken naar hoogwaardige doortochten
- zoeken naar nieuwe configuratie gebouwen en verhardingen op percelen ifv ononderbroken doortocht van de corridors

03. Economie

- bundeling van grootschalige bedrijvigheid en logistiek tennoorden van Industrierweg - Havenlaan - Snelwegstraat
- bundeling gemengde bedrijvigheid ten zuiden van Industrierweg - Havenlaan - Snelwegstraat

04. Mobiliteit

- idem

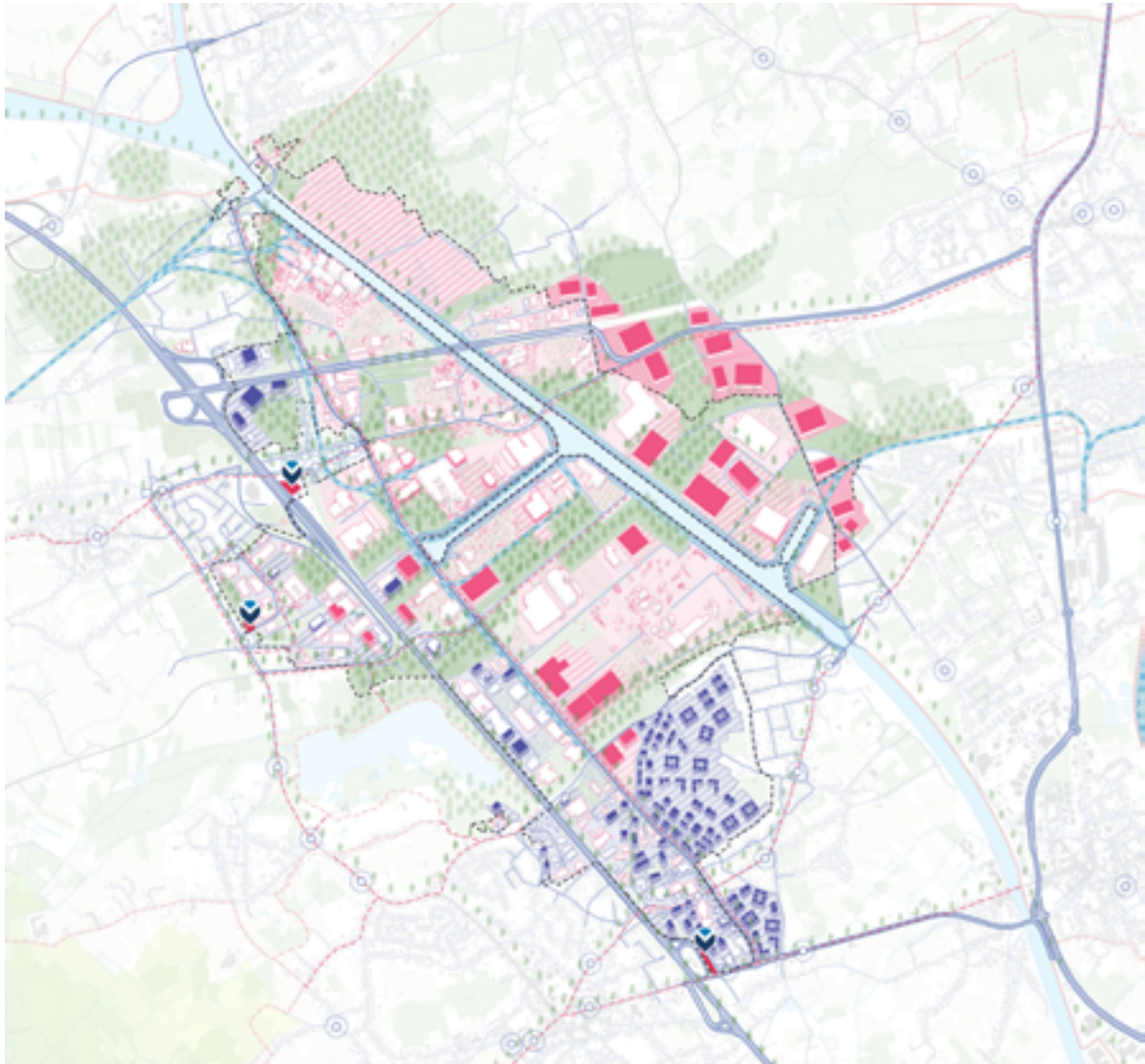
05. Uitbreidingsmogelijkheden

- noorden:
 - » vrijwaren ecologische corridors
 - » aansluitend op reeds bestaand bebouwd weefsel
 - » benutten bestaande infrastructuur
 - » gezien populatietoenamecontouren: dichtheid van 27pp/ha
- Tervant
 - » maximale benutting van de open ruimte voor personeelsintensieve activiteiten

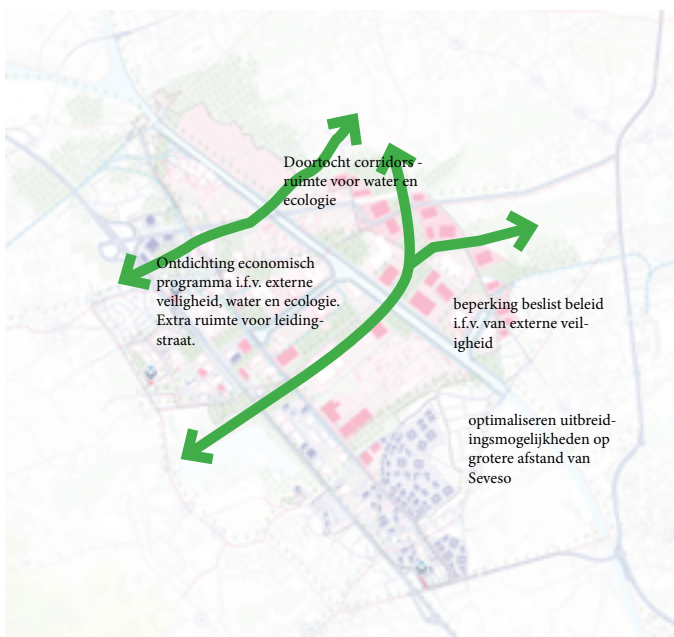
06. Energie

07. Leidingenstraat

- verbreding open ruimte i.f.v. ecologische corridor t.h.v. Grote Laak creëert kansen voor de aansluiting van de antennes van naastgelegen bedrijven, waaronder Primagaz.



SCENARIO 02b - optimalisatie naar groene corridor en populatie



7.2.4 SCENARIO 03 - ambitieus scenario met maximale veiligheid

AFWEGINGEN:

01. Populatietoenamecontouren

- loslaten van beslist beleid, wegens te hoge druk op externe veiligheid: verhogen aantal onbebouwde kavels
- hoogwaardige ontdichting binnen 1000p contouren

02. Open ruimte - water

- maximale ruimte geven aan water rond Grotebeek en Grote Laak: ruimte voor gecontroleerde overstromingen binnen de geselecteerde ecologische corridors

02. Open ruimte - ecologische corridors

- volwaardige verbinding tussen noord en zuid op 2 plaatsen doorheen Poort West-Limburg volgens geselecteerde corridors
- versterken corridors in de breedte
- maximaal tegengaan van versnippering: inzetten op continuïteit van de corridors

03. Economie

- bundeling van grootschalige bedrijvigheid en logistiek tennoorden van Industrieweg - Havenlaan - Snelwegstraat
- bundeling gemengde bedrijvigheid ten zuiden van Industrieweg - Havenlaan - Snelwegstraat

04. Mobiliteit

- idem

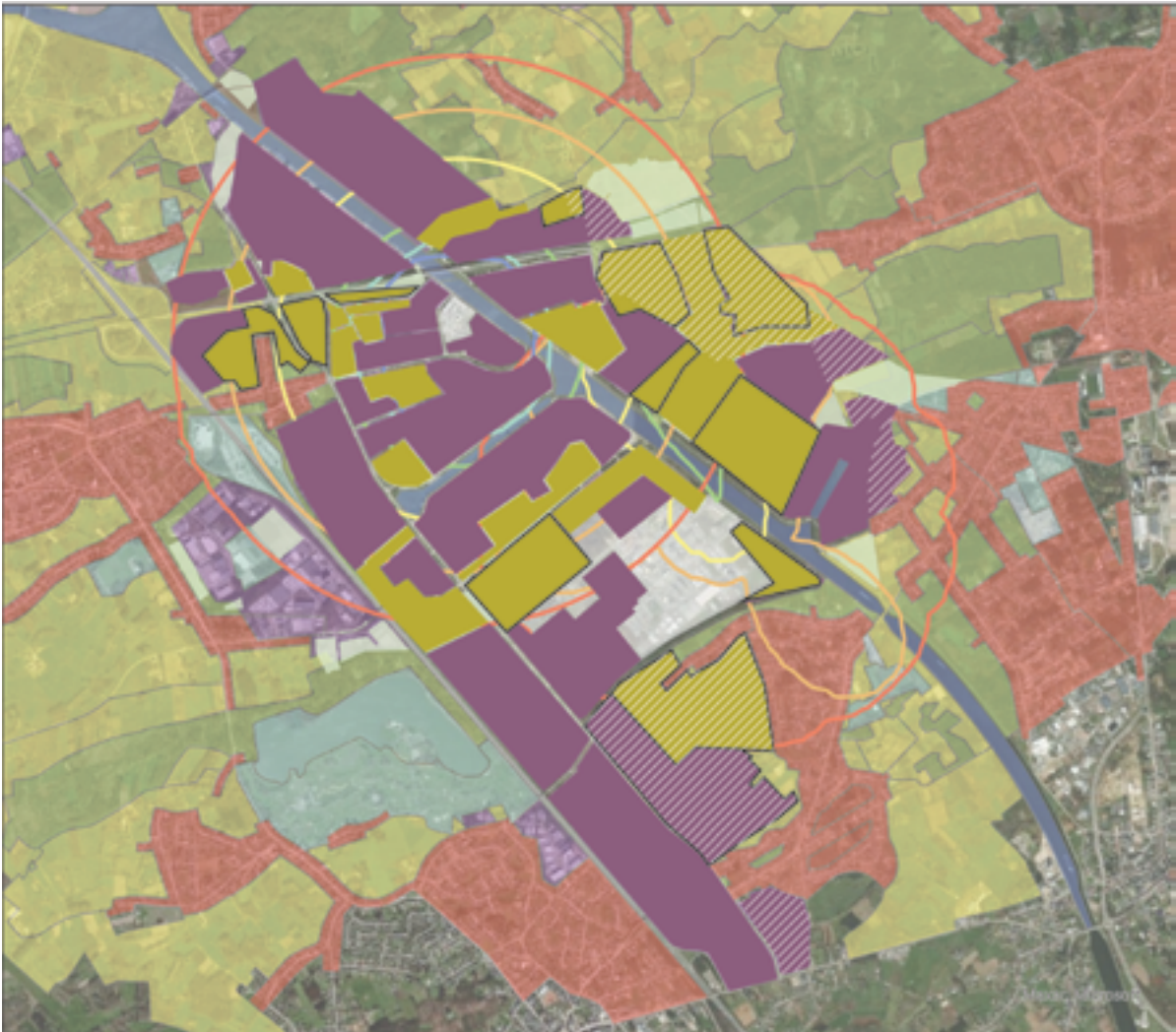
05. Uitbreidingsmogelijkheden

- beperken uitbreidingsmogelijkheden ifv beperken groesprisco vanuit externe veiligheid en versterken van de open ruimte ifv water en ecologie
- versterken economie op meest strategische plekken: aan Albertkanaal of dokken of buiten 1000p contouren

06. Energie

07. Leidingenstraat

- verbreding open ruimte i.f.v. ecologische corridor t.h.v. Grote Laak creëert kansen voor de aansluiting van de antennes van naastgelegen bedrijven, waaronder Primagaz.



SCENARIO 03 - ambitieus scenario met maximale veiligheid



7.2.5 SCENARIO 04 - herlocalisatie Primagaz

AFWEGINGEN:

01. Populatietoenamecontouren

- afstappen van beslist beleid
- hoogwaardige ontدichtung binnen 1000p contouren van Borrealis
- herlocalisatie van Primagaz zorgt voor het opheffenvandepopulatietoenamecontouren rond Primagaz en voor ene vrijdagev van een groot deel van het westelijk deel van Poort West-Limburg

02. Open ruimte - water

- maximale ruimte geven aan water rond Grotebeek: ruimte voor gecontroleerde overstromingen binnen de geselecteerde ecologische corridors
- ruimte voor water rond de Grote Laak wordt herleid tot het strikte minimum

02. Open ruimte - ecologische corridors

- volwaardige verbinding tussen noord en zuid op 1 plaats doorheen Poort West-Limburg. Sterke en robuuste corridor met royale breedtes
- Westelijke ecologische corridor t.h.v. de Grote Laak wordt herleid tot de strikte minima.

03. Economie

- bundeling van grootschalige bedrijvigheid en logistiek tennoorden van Industrieweg - Havenlaan - Snelwegstraat
- bundeling gemengde bedrijvigheid ten zuiden van Industrieweg - Havenlaan - Snelwegstraat

04. Mobiliteit

- idem

05. Uitbreidingsmogelijkheden

- beperken uitbreidingsmogelijkheden ifv beperken groesprisco vanuit externe

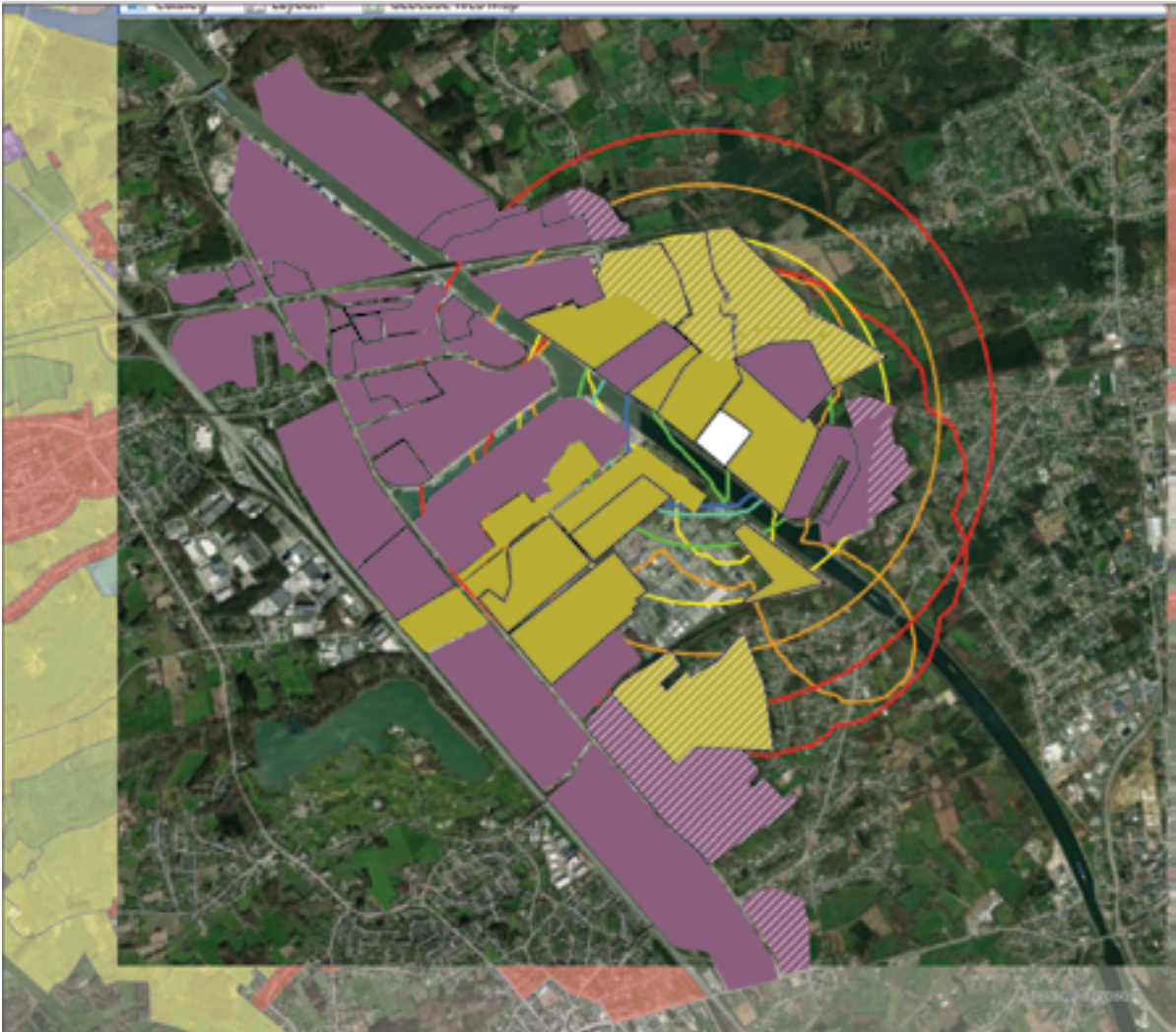
veiligheid en versterken van de open ruimte ifv water en ecologie

- versterken economie op meest strategische plekken: aan Albertkanaal of dokken of buiten 1000p contouren
- intensieve benutting van het westelijk deel van Poort-West Limburg zorgt voor netto interne uitbreidingsmogelijkheden op die plek

06. Energie

07. Leidingenstraat

- Intensivering van het ruimtegebruik reduceert de plek voor de integratie van de leidingenstraat.



SCENARIO 04 - herlocalisatie Primagaz



7.3 Risicoberekeningen voor verschillende scenario's

Voor de verschillende scenario's heeft Mtech ook groepsrisicocurven opgemaakt op basis van het handboek Risicoberekeningen. Deze curven zijn essentieel om de impact op de veiligheid in te schatten. Voor Scenario 4 zijn deze niet opgemaakt omwille van het onrealistische karakter van dit scenario.

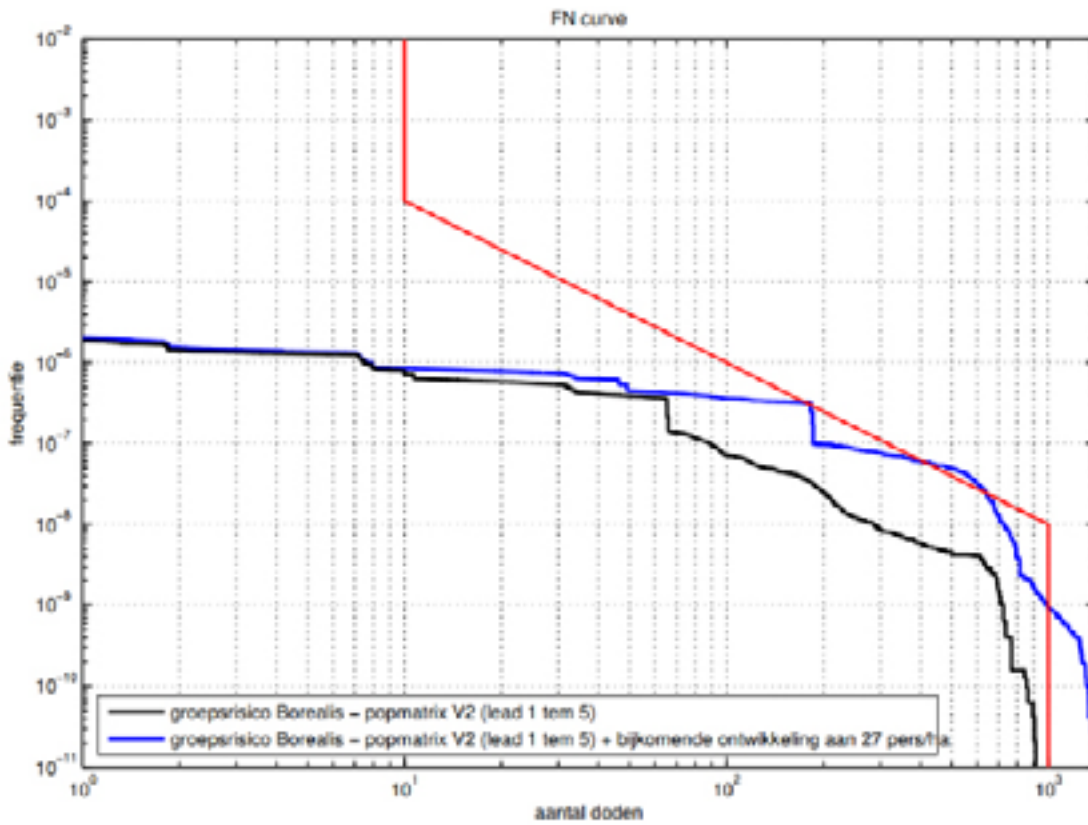
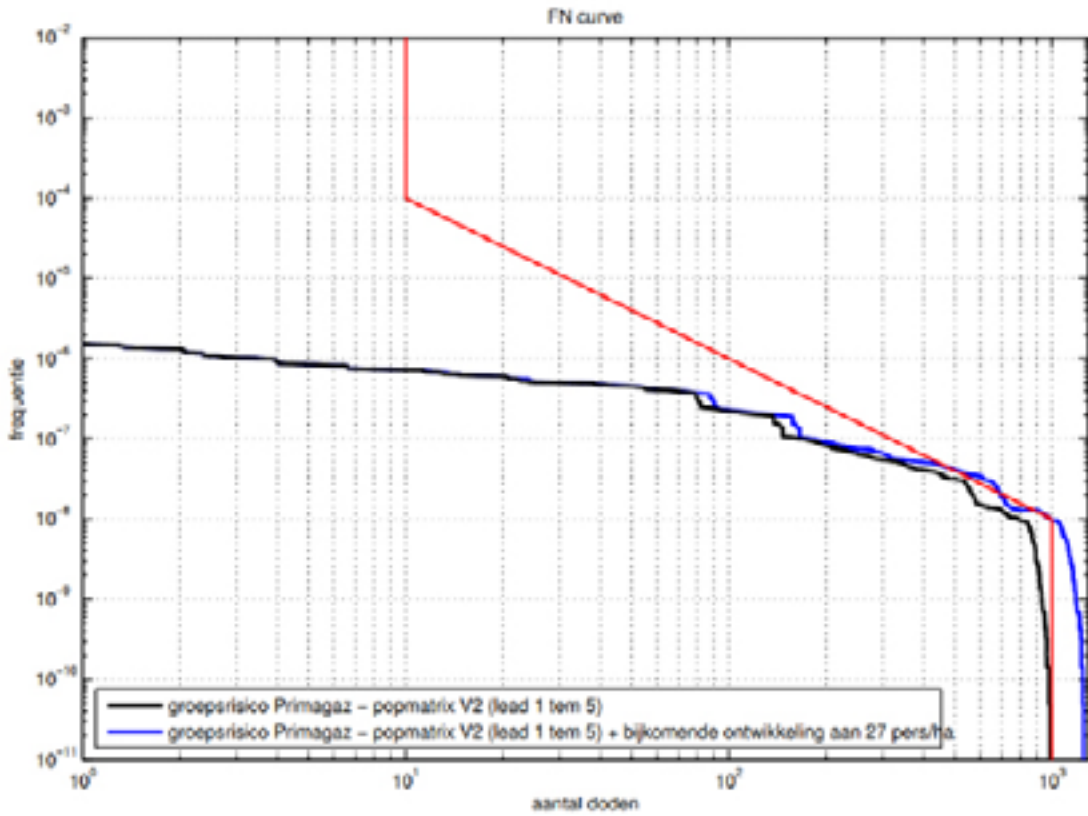
Om inschattingen te kunnen maken voor mogelijke tewerkstelling per gebied heeft het studieconsortium zich gebaseerd op onderstaande cijfers van Vlaio uit 2018.

7.3.1 Risicoberekening scenario 01

Voor scenario 1 is er een berekening gemaakt dat alle resterende gebieden zouden ingevuld worden met een tewerkstelling van 27 werknemers per Ha. Dit geeft het beeld van wat het risico is als er geen stappen of acties worden ondernomen. We zien dat zit voor Primagaz en Borrealis (blauwe lijn) een negatief affect heeft ten opzicht van de huidige situatie (zwarte lijn) en zelfs het maximaal toelaatbare (rode lijn) overschrijdt.

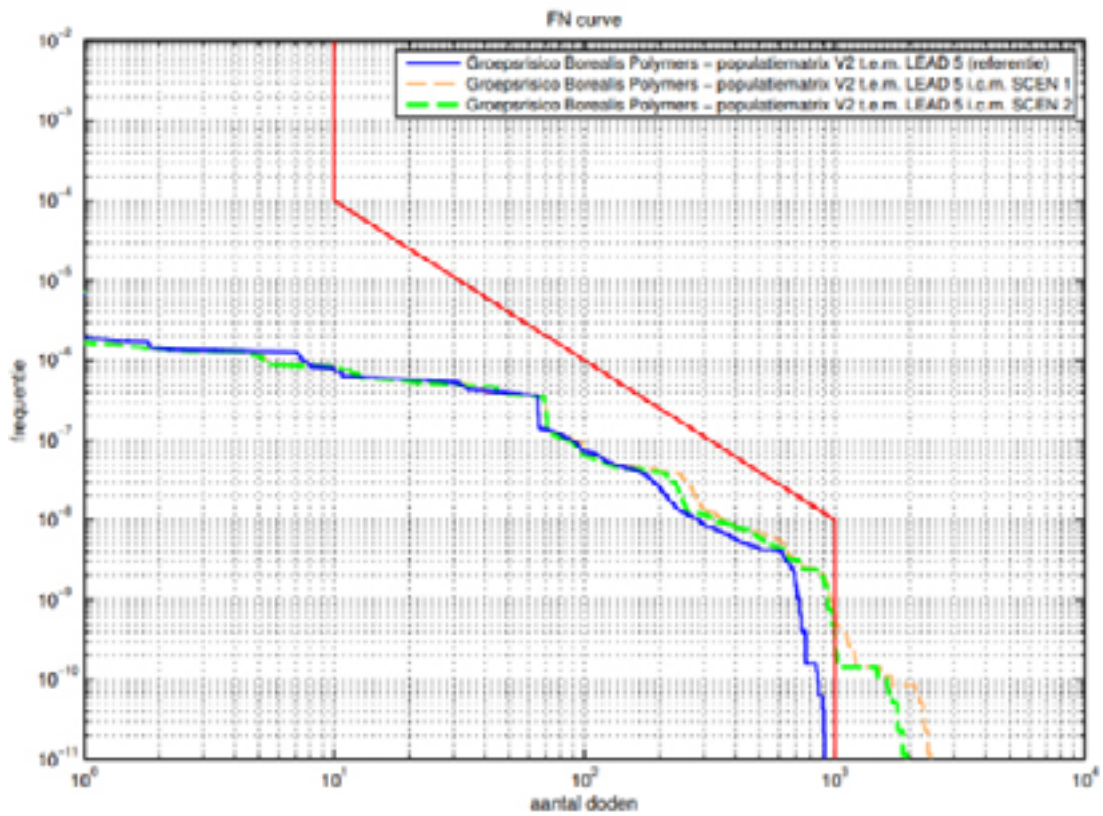
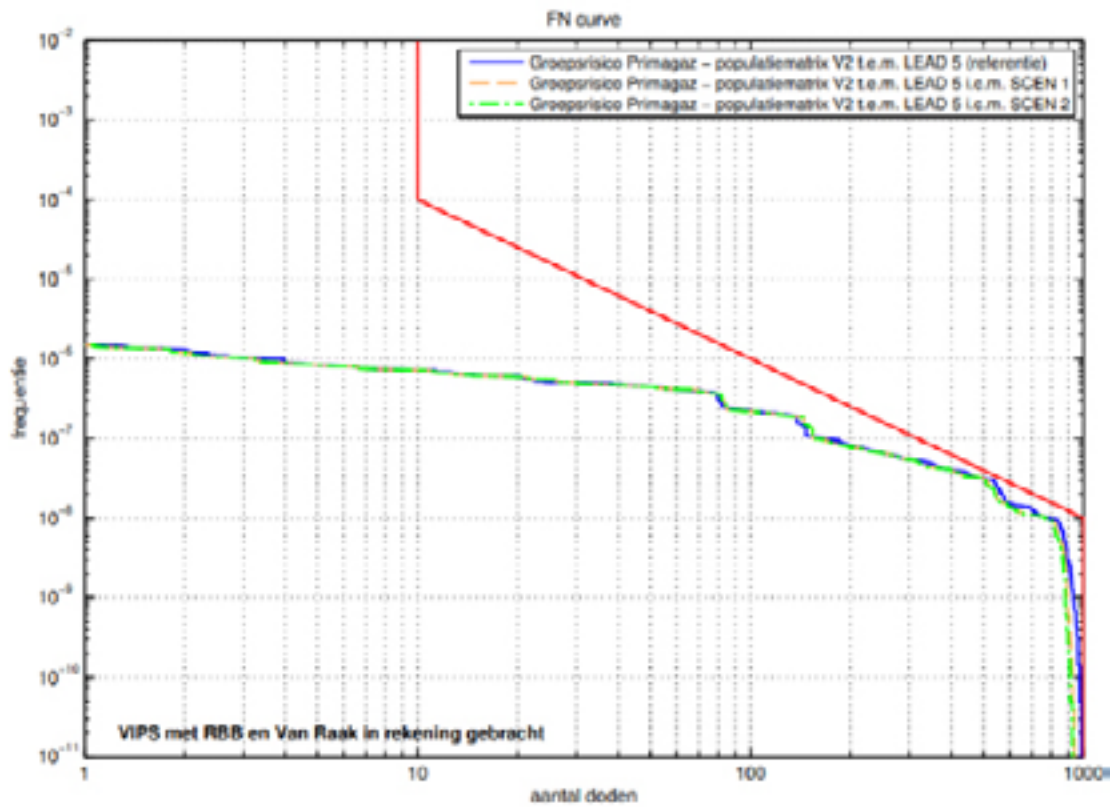
Tabel 37: aantal werkenden per ha netto bedrijventerrein (Bron: Agentschap Innoveren en ondernemen, april 2018)

Type bedrijventerrein	Opp (ha)	Kavels	Werkenden / Ha		
			Best case	Worst case	Gemiddeld
Industriegebied/ regionaal bedrijventerrein	30.167	12.284	22	32	27
Ambachtelijke of kmo-zone/ lokaal bedrijventerrein	3.253	12.174	51	72	61
Logistiek terrein	18.213	12.509	16	23	20
Wetenschapspark	29	25	71	105	88
Watergebonden bedrijventerrein	347	73	15	21	18
Zeehaventerrein	3.335	399	7	10	8,5



7.3.2 Risicoberekening scenario 02

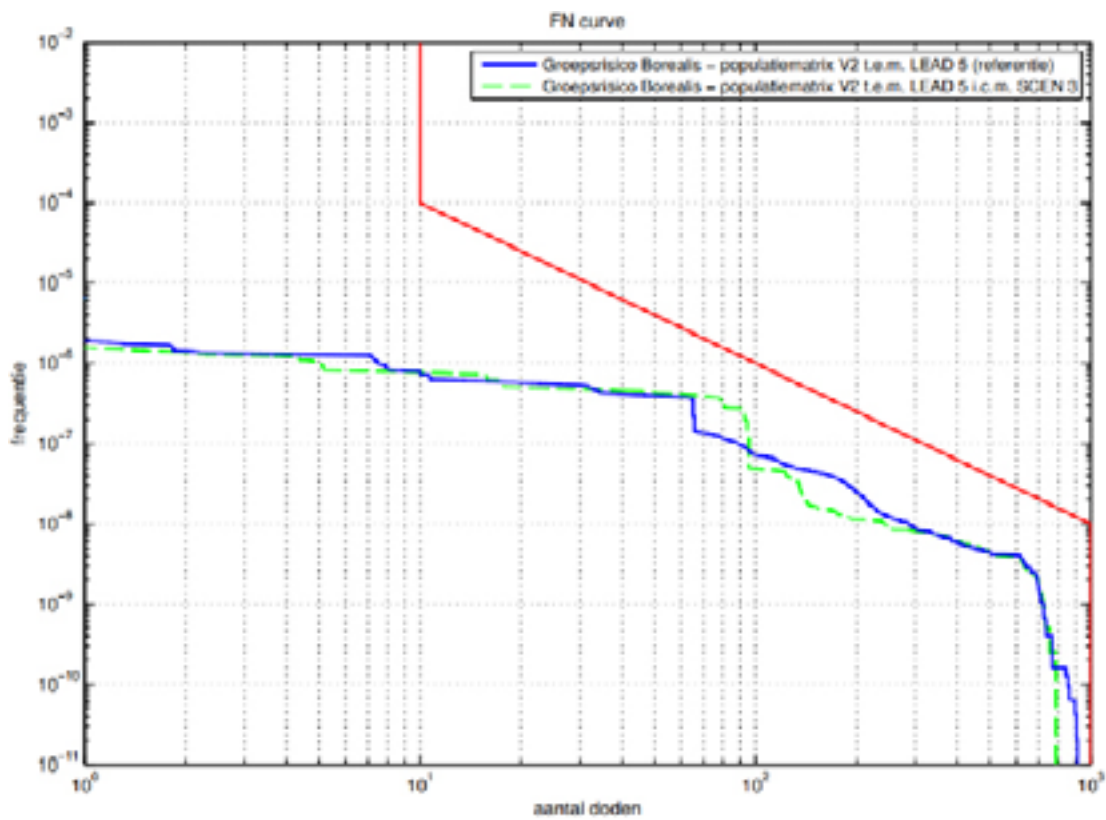
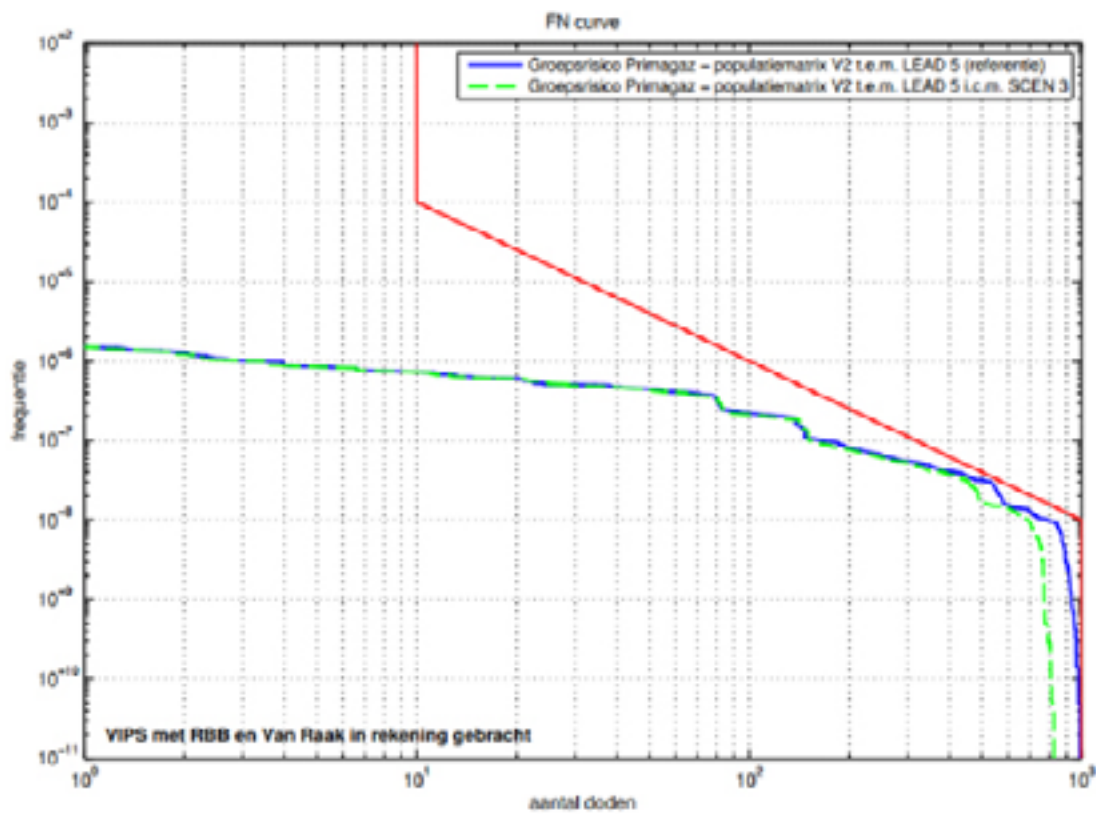
De resultaten voor Scenario 2 a (oranje) en b (groen) zijn hierlangs terug te vinden. Deze worden afgezet ten opzichte van de huidige situatie (blauwe lijn) en het maximaal toelaatbare (rode lijn). Hieruit blijkt dat de situatie voor Primagaz licht gunstig evolueert bij beide scenario's. Maar bij Borrealis zien we duidelijk dat beide Scenario's negatief zijn voor de risicocurve van Borrealis.



Risicoberekening scenario 02 - M-Tech

7.3.3 Risicoberekening scenario 03

Het 3de scenario geeft wel positieve resultaten voor beide bedrijven en de populatie curve.



7.4 Conclusies vanuit de scenario's

De verschillende scenario's werden toegelicht en besproken met verschillende stakeholders, opdrachtgevers en lokale besturen. Hieruit kwamen volgende bevindingen en conclusies. Scenario 1 en scenario 2 waren niet mogelijk omwille van het feit dat de maximaal toelaatbare waarde betreffende het groepsrisico werd overschreden. Het scenario 4 met de theoretische herlocalisatie van primagaz wordt als onrealistisch beschouwd en daarom ook niet weerhouden. Scenario 3 biedt mogelijkheden op vlak van veiligheid maar staat te ver van het reeds besliste beleid van de lokale besturen waardoor dit ook als onrealistisch wordt geëvalueerd.

De bespreking gaf wel enkele nieuwe handvaten om verder te werken aan een finaal voorstel dat rekening moet houden met de verschillende aandachtspunten. Het scenario werd als meest wenselijke van de scenario's naar voren geschoven. Dit is het startpunt waarop vooral op het aspect veiligheid met de verschillende parameters verder naar verfijning moet gezocht worden. Er zijn 2 grote sturende elementen voor deze verfijning:

1. Open ruimte (water en groencorridor)

De realisatie van een open ruimte corridor die ruimte creëert voor Water en groenstructuren draagt bij tot verschillende uitdagingen die van toepassing zijn op het economische gebied. Ten eerste biedt zulke corridor ruimte aan water en zorgt ervoor dat er sterker dan vandaag kan ingezet worden op infiltratie en waterberging. Als dit kwaliteitsvol wordt ingericht biedt deze openruimte de opportuniteit om de kwaliteit van de werkomgeving gevoelig te versterken. Dit speelt in op de tendens dat werknemers meer belang hechten aan de werkomgeving en de inbedding van de werkgever in deze omgeving. Natuurlijk zal een substantiële oppervlakte aan groene ruimte ook een belangrijke bijdrage leveren aan de verankering van fauna en flora in de bredere omgeving. Omdat een groen gebied buiten enkele recreanten geen populatie genereert draagt dit tenslotte ook bij tot de verbetering van het aspect veiligheid. Op basis van een verdere verfijning van deze structuren is

er binnen het gebied de potentie om in te zetten op 2 open ruimte corridors.

Groen corridor 1:

- Dit vormt essentieel onderdeel van de visie op lange termijn.
- Locatie indicatief aangeduid
 - » Voor exacte locatie is er nog gedetailleerd onderzoek wenselijk
- Indien er wordt ingezet op een volwaardige ecologische corridor is een minimale breedte van 120 m aangeraden. Dit om de ontwikkeling van verschillende Fauna volledig tot zijn recht te laten komen.

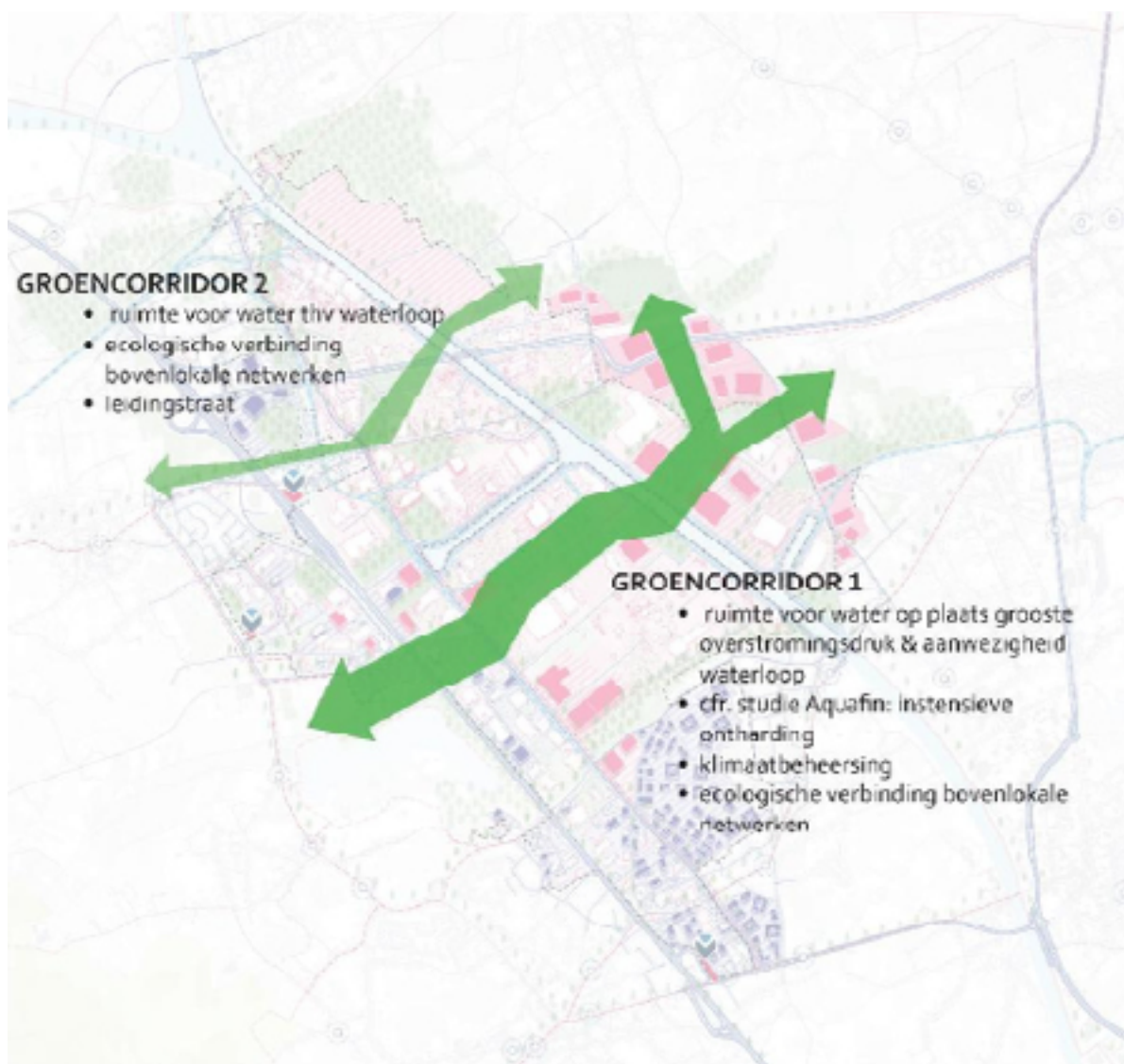
Groen Corridor 2:

- Wenselijk onderdeel
- Indien er wordt ingezet op een volwaardige ecologische corridor is een minimale breedte van 120 m aangeraden. Dit om de ontwikkeling van verschillende Fauna volledig tot zijn recht te laten komen. Maar gezien de beperkte ruimtelijke mogelijkheden lijkt dit moeilijk haalbaar.
- Wel opportuniteit betreffende een gedeelde meerwaarde met de aanleg van een leidingstraat.

Het is zeker niet de bedoeling dat aanleg of realisatie van deze Open Ruimte / groencorridor alleen de bevoegdheid is van de overheid. OOK bedrijven of burgerinitiatieven kunnen een belangrijke bijdrage leveren tot de realisatie. De corridor kan gerealiseerd worden op verschillende manieren:

- Als Voorwaarde bij verschillende vergunningen:
 - » Eigendom kan verkocht worden
 - » Goed beheer en opvolging is essentieel => contractueel vastgelegd
- Door Strategische aankoop of onteigening door overheidspartijen: Lokaal bestuur – Aquafin – ANB -...

De realisatie van zo'n kwaliteitsvolle corridor is natuurlijk een werk van lange adem en dient rekening te houden met een brede waaier aan randvoorwaarden. Het is in deze fase dus eerder een ambitie dient onderschreven te worden en die verder in detail dient uitgewerkt te worden.



Potentiële groencorridors

2. Veiligheid

Het aspect veiligheid werd verder verfijnd en meer gedifferentieerd uitgewerkt op basis van onderstaande elementen:

- Op basis van mogelijke herziening impact in kan van een nieuwe berekeningswijze handboek Risicoberekeningen versie 3
- Te vrijwaren gebieden kunnen ook alternatief ingevulde worden:
 - » In dichte nabijheid van SEVESO activiteit:
 - Andere SEVESO activiteiten ovw afspraken naar samenwerking veiligheid
 - Reguliere bedrijvigheid met een maximale tewerkstelling van 15 WN/ Ha
 - » In 'verdere' nabijheid van de SEVESO activiteit:
 - Berekening met nieuwe versie handboek (V3) biedt mogelijkheid tot herbekijken impact Borealis
 - Gebieden zouden kunnen ingevuld worden met Grootschalige bedrijvigheid (richtcijfer 27 Wn/ Ha)



Veiligheidsaspecten in dichte en 'verdere' nabijheid van SEVESO activiteit.

8. VOORKEURSSCENARIO

Al het voorgaande komt samen in dit voorkeursscenario voor het economisch gebied: ENA Poort West-Limburg. Het voorkeursscenario vormt een gewenst (her) ontwikkelingsambitie kan aanzien worden als een masterplan. Een masterplan is een strategie maar ook een ontwerp en heeft als doel een visie op lange termijn volgens een prioritaire aanpak te concretiseren. De basis is het uitstippelen van doelstellingen en criteria voor het gebied.

De ambitie of doelstellingen die vooraf zijn gegaan aan de opmaak worden daarom nog even terug in de verf gezet en verder onderschreven:

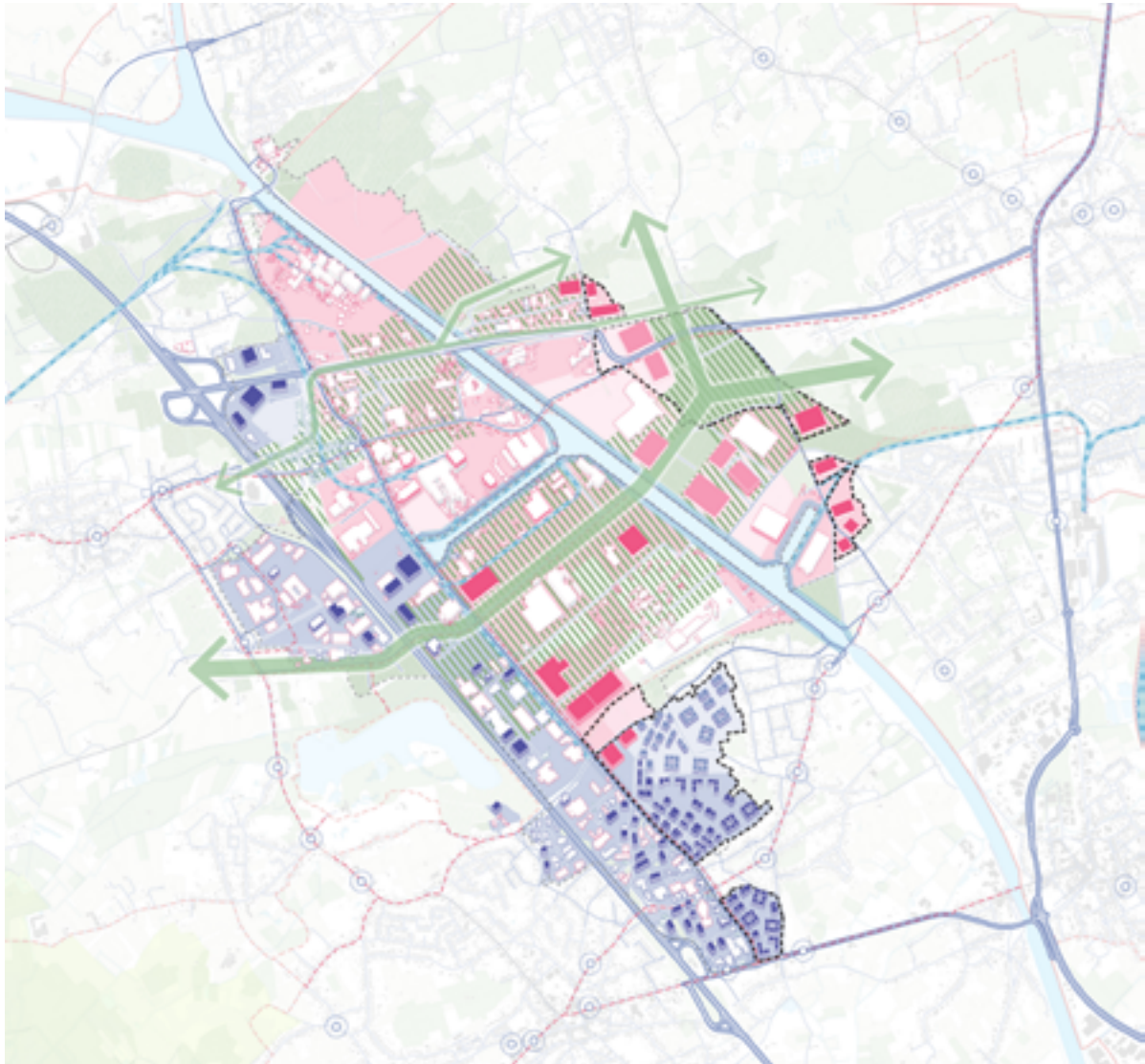
1. Er is nood aan een duidelijk kader en een alternatieve werkwijze om het aspect veiligheid te kunnen beoordelen in plaats van huidige werkwijze waar iedere aanvraag individueel wordt getoetst aan de populatiematrix.
2. Er is nood aan een stabiel kader en een stabiele uitvoeringsvorm die de verdere economische ontwikkeling van ENA Poort West-Limburg kan versterken niet hypothekeert
3. De opmaak van een duidelijk en stabiel ruimtelijk kader voor de economische ontwikkelingen moet ook bijdragen aan andere ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen zoals klimaatbestendigheid

We zijn er van overtuigd dat met het voorgestelde voorkeursscenario tegemoet komt aan de verschillende randvoorwaarden en doelstellingen zoals deze doorheen het hele traject zijn onderzocht.

ECONOMISCHE ONTWIKKELING

Het toekomstige ontwikkelingsmodel zet in op de unieke ruimtelijke economische opportuniteiten en duidelijkheid door gebieden te definiëren voor specifieke soorten van economische ontwikkeling:

- De Roze zones bieden plaats aan grootschalige bedrijvigheid zoals industriële en logistieke activiteiten. Het verder opdelen van percelen wordt hier ten zeerste afgeraden. Eventuele bijkomende SEVESO activiteiten worden best in dit gebied gelokaliseerd en bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de 2 grote SEVESO bedrijven (aangeduid met witte kleur).
- De Blauwe gebieden creëren ruimte voor gemengde economische ontwikkelingen waar een kleinere korrel aan bedrijvigheid meer wenselijk is en sterker kan ingezet worden in de combinatie van verschillende economische activiteiten zoals KMO, dienstverlening en kantoorontwikkelingen.



Voorkeurscenario economische ontwikkeling op het bedrijventerrein.

- Industriëleel
- Multifunctioneel
- / + Dichtheid
- ⊞ Uitbreidingsgebieden
- ▨ Offsetgebied
- ▨ Groene en zachte oppervlakken

VEILIGHEID

Om voldoende zekerheden rond veiligheid in te bouwen zijn volgende verfijningen en randvoorwaarden betreffende tewerkstelling in de verschillende zones uit:

Insteek / uitgangspunt naar mogelijke tewerkstellingscijfers:

Voor de percelen die vandaag reeds in gebruik zijn of vergund zijn, zijn de toegestane tewerkstellingscijfers het kader waarbinnen ontwikkelingen dienen te gebeuren. Voor de nog aan te snijden gebieden is onderstaande insteek uitgewerkt.

- Lichtroos: 15 wn/Ha
- Roos: 27 wn/Ha
- Lichtblauw: 32 wn/Ha
- Donkerblauw: 61 wn/Ha
- Strategische percelen in Groene Ruimte: 5 wn/Ha. Deze inschatting is opgemaakt om maximaal in te kunnen zetten op de realisatie van de groene corridor en als deze percelen, niet worden ontwikkeld

Deze inschatting naar tewerkstelling zijn gebeurd op basis van de economische roeping van de verschillende deelgebieden en de gradaties zijn bepaald op basis van onderstaande tabel. Deze tabel geeft een overzicht het aantal werkenden per HA netto bedrijventerrein van 2018. Hier is tevens een onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten van economische activiteit die mogelijk is op de site.

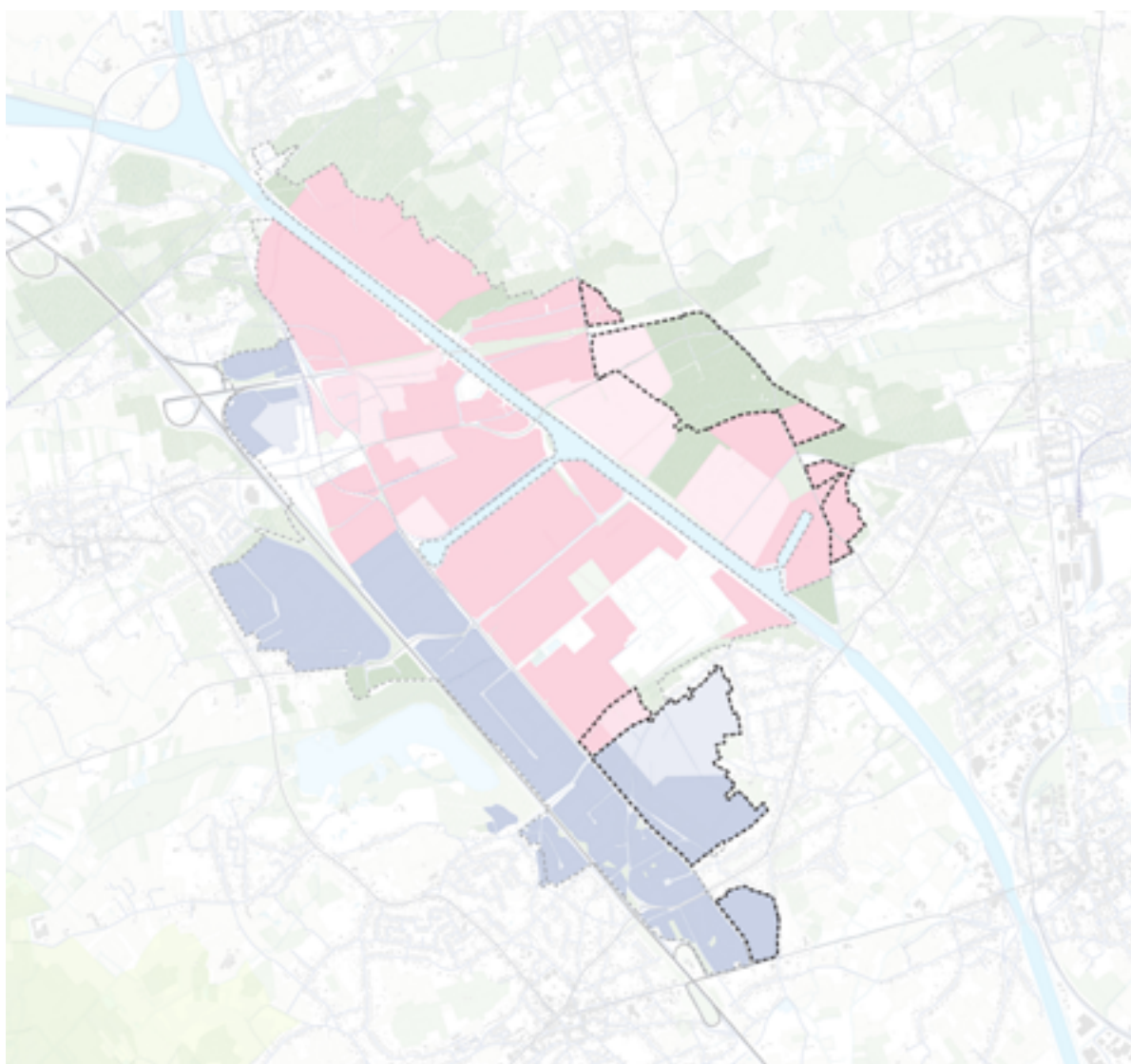
Type bedrijventerrein	Opp (ha)	Kavels	Werkenden / Ha		
			Best case	Worst case	Gemiddeld
Industriegebied/ regionaal bedrijventerrein	30.167	12.284	22	32	27
Ambachtelijke of kmo-zone/ lokaal bedrijventerrein	3.253	12.174	51	72	61
Logistiek terrein	18.213	12.509	16	23	20
Wetenschapspark	29	25	71	105	88
Watergebonden bedrijventerrein	347	73	15	21	18
Zeehaventerrein	3.335	399	7	10	8,5

Tabel met aantal werkenden per ha netto bedrijventerreinen (Bron: Agentschap Innoveren en ondernemen, april 2018)

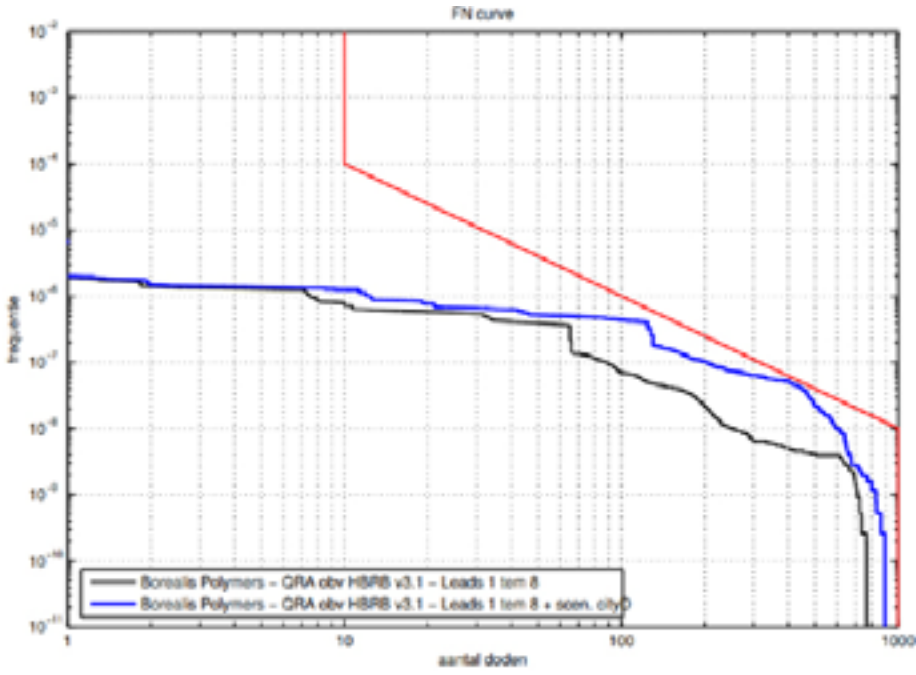
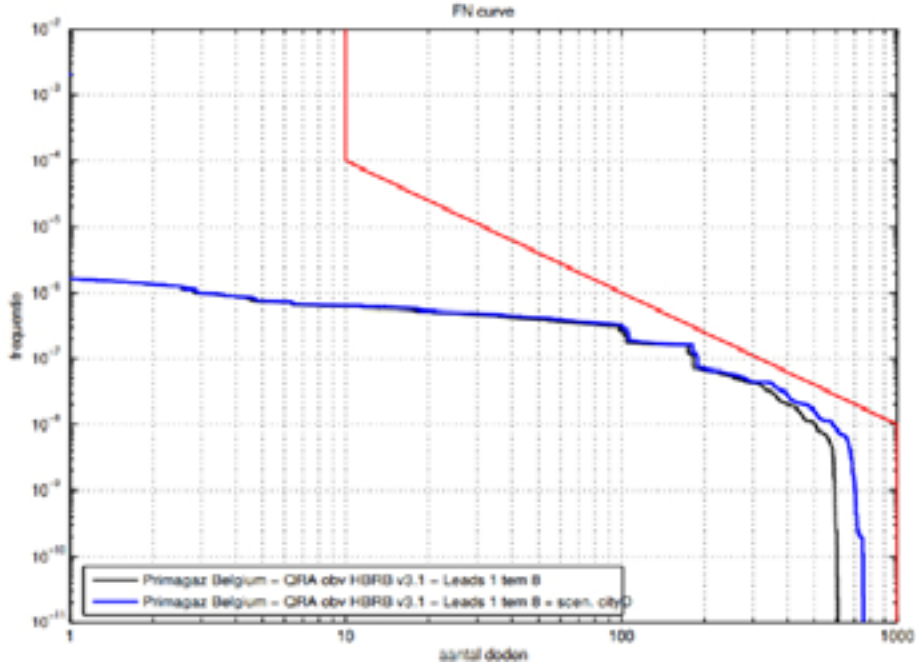
Voor de percelen die vandaag nog niet in gebruik zijn genomen heeft dit volgende impact:



Omdat dit natuurlijk een impact heeft op de beperkte nog te ontwikkelen ruimte is er tevens nagedacht over mogelijk uitbreidingsgebieden om de verdere economische ontwikkeling van het gebied ook mee in rekening te kunnen nemen. De niet bestemde zoekzones zijn op het toekomstplan wit gearceerd en op het plan hieronder met de zwarte randen aangeduid. Hier moet ook verduidelijkt worden dat dit om een eerste screening naar mogelijke zoekzones gaat en dat hier verder onderzoek noodzakelijk is. Het is natuurlijk ook aan de desbetreffende instanties of besturen om hier een uiteindelijke beslissing over te nemen.



De combinatie van al deze verschillende stappen inclusief de potentiële uitbreidingen is ook beoordeeld op groepsrisicocurven opgemaakt op basis van de laatste versie van het handboek Risicoberekeningen. Hier zien we dat het toekomstbeeld (blauwe lijn) een stijging heeft ten opzichte van de bestaande toestand (zwarte lijn) maar wel onder de maximaal toelaatbare waarde (rode lijn) blijft.



Hier zijn wel enkele essentiële aandachtspunten betreffende externe veiligheid die hier wel moeten meegegeven worden:

- Berekening op basis van laatste versie Handboek Risicoberekeningen voor Borealis en Primagaz
- Focus op Potentiële ontwikkeling van industrie en houdt geen rekening potentiële evolutie van woonzones in de omgeving (bv. Tervant)
- Omwille van specifieke weertypes die meer frequent voorkomen in de nacht dan in de dag is Populatie in de nacht is een sterk bepalende factor:
 - » Uitsluiting van tewerkstelling in de nacht sterk te overwegen voor bijkomende bedrijven binnen invloedssfeer
 - » Eventueel ook te overwegen bij gebieden dicht nabij woongebieden gelegen zijn
- Vraagstuk rond controle en verantwoordelijkheid bij deze werkwijze:
 - » Traject lopende bij Departement omgeving
 - » Pilottraject
 - » Één van de vraagstukken voor juridisch bureau

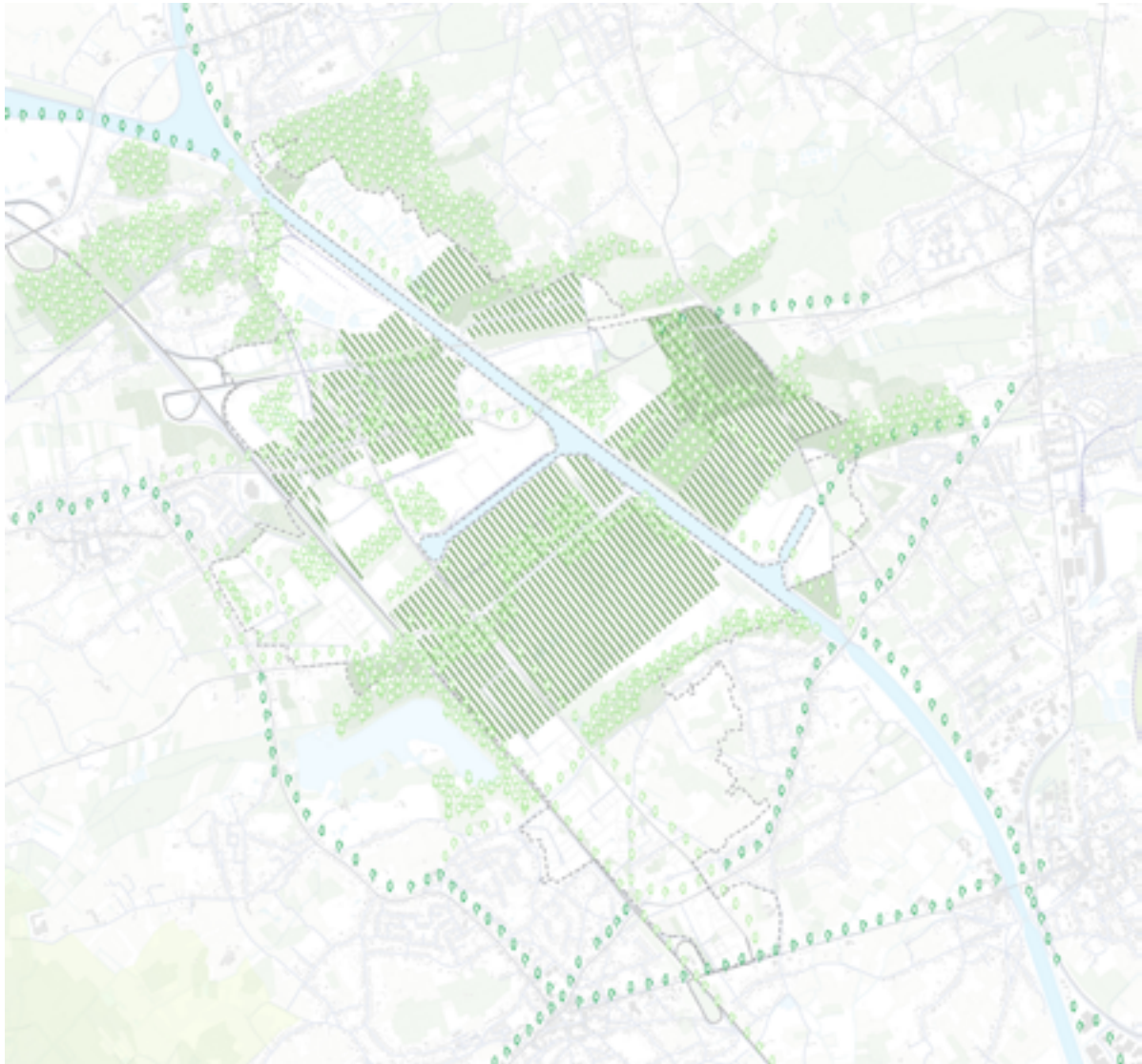
OPEN RUIMTE

De realisatie van een open ruimte corridor die ruimte creëert voor water en groenstructuren draagt bij tot verschillende uitdagingen die van toepassing zijn op het economische gebied. Ten eerste biedt zulke corridor ruimte aan water en zorgt ervoor dat er sterker dan vandaag kan ingezet worden op infiltratie en waterberging. Als dit kwaliteitsvol wordt ingericht biedt deze openruimte de opportuniteit om de kwaliteit van de werkomgeving gevoelig te versterken. Dit speelt in op de tendens dat werknemers meer belang hechten aan de werkomgeving en de inbedding van de werkgever in deze omgeving. Natuurlijk zal een substantiële oppervlakte aan groene ruimte ook een belangrijke bijdrage leveren aan de verankering van fauna en flora in de bredere omgeving. Omdat een groen gebied buiten enkele recreanten geen populatie genereert draagt dit tenslotte ook bij tot de verbetering van het aspect veiligheid. Op basis van een verdere verfijning van deze structuren is er binnen het gebied de potentie om in te zetten op 2 open ruimte corridors. De arcering errond is het gebied waar dit in detail dient uitgewerkt te worden en moet gerealiseerd worden rekening houdende met de effectieve toestand.

De realisatie van zo'n kwaliteitsvolle corridor is natuurlijk een werk van lange adem en dient rekening te houden met een brede waaier aan randvoorwaarden. Het is in deze fase dus eerder een ambitie dient onderschreven te worden en die verder in detail dient uitgewerkt te worden.



De twee potentiële open ruimte corridors doorheen het bedrijventerrein.



Water en groene buffers op het bedrijventerrein.

9. INSTRUMENTARIUM

Visie vraagt ook uitvoering. Om een visie tot uitvoering te brengen is er verzameling van verschillende instrumenten nodig om dit stap voor stap te realiseren. Maar naast het realiseren van de visie wordt er bij de opmaak of verfijning van bepaalde instrumenten best ook de nodige aandacht besteed aan hoe de visie ook bewaakt of beheerd kan worden.

Allereerst zou het toekomstbeeld zelf al instrument moeten fungeren. Het toekomstbeeld zou de leidraad of het ruimtelijk kader moeten vormen voor de toekomstige ontwikkelingen. Om dit enige juridische kracht te geven in kader van beleidsbeslissingen is het noodzakelijk om het toekomstbeeld minstens als Beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) te laten bekrachtigen door de verschillende lokale besturen alsook door de Vlaamse Overheid. Het is wel belangrijk dat deze BGO wordt getoetst aan onderstaande elementen:

- BGO moeten één of andere politieke validatie hebben gekregen (goedkeuring schepencollege, fiat gemeenteraad, ...).
- BGO moeten kenbaar zijn voor de bevolking, (bijvoorbeeld) doordat ze geraadpleegd kunnen worden op de gemeentelijke website. (RvVb 27 augustus 2013, nr. A/2013/0511).
- In een aantal gevallen is de logica dat BGO binnen een redelijke termijn vertaald worden in verordenende instrumenten (RUP's of verordeningen), bijvoorbeeld als de BGO opgenomen zijn in een masterplan of een voorontwerp van RUP. (RvVb 19 mei 2015, nr. A/2015/0302, Vandesande).
- BGO maken geen verordenende voorschriften uit. Men kan niet volstaan met te vergunnen of te weigeren, louter door te verwijzen naar een document waarin BGO zijn opgenomen. Elke vergunningsbeslissing moet op zichzelf voldoende gemotiveerd blijven, m.a.w. de gebruikte visie-elementen moeten concreet voor het geval worden beargumenteerd. (RvVb 16 april 2019, nr. A/1819/0879, NV Gravo).
- BGO ontslaan dus niet van motivering

in concreto. Tegelijk impliceert het zogenaamde vertrouwensbeginsel dat de vergunningsaanvrager die zich schikte naar bekendgemaakte BGO (bijv. een woningtypetoets), zijn vergunning niet mag geweigerd zien als er geen deugdelijke motieven zijn om in het concrete geval van de beleidslijn af te wijken.

- Aangezien BGO geen verordenend karakter hebben, is de bevoegde overheid in beroep er niet door gebonden. Zij kan een andersluidend oordeel vellen over de goede ruimtelijke ordening. Weliswaar heeft bijvoorbeeld de deputatie van de provincie Antwerpen zich er via een omzendbrief toe verbonden om BGO die aan de hierboven vermelde eisen voldoen, én die op niveau gemeenteraad hun politieke validatie kregen, te respecteren

Een BGO kan aanzien worden als een instrument dat in een eerste fase kan opgezet worden maar het is wel noodzakelijk deze principes vertaald worden in een meer definitief instrument. Hier is de opmaak van Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP° het beste instrument voor deze visie. Dit ook omdat er een RUP noodzakelijk is om tot eventuele herbesteding te kunnen overgaan van de eventueel weerhouden zoekzones tot uitbreiding. Zo kan men de eventuele uitbreidingen vastleggen maar ook de belangrijkste ruimtelijke principes van het toekomstbeeld voor ENA Poort West-Limburg vastleggen.

Met de opmaak van een BGO en RUP wordt er een gemeenschappelijk en gebiedsdekkend kader gecreëerd voor het verlenen van omgevingsvergunningen en heeft het voordele om duidelijkheid te geven over verschillende bepalende aspecten:

- Duidelijkheid over naar:
- Water
 - » Natuur
 - » Ecologie
 - » ...

- Duidelijkheid over de mogelijkheden naar functionele invulling
- Duidelijkheid naar maximaal aantal werknemers per Hectare

Bij de uitwerking van deze kaders worden volgende aandachtspunten uit de studie als essentieel meegegeven:

- De opmaak van een gedetailleerd plan met maximale werknemer cijfers
- Een actief localisatiebeleid van andere SEVESO bedrijvigheid in de nabijheid van de huidige SEVESO bedrijven is aangewezen
- Er dient steeds aandacht besteed te worden aan gemeenschappelijke ruimte en groenstructuren in kader van ecologie en waterhuishouding
- Een versterking van de samenwerking op alle vlakken (energie, Mobiliteit, personeel, ...) is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking

Daarnaast heeft een BGO en een RUP ook de meerwaarde om een kader te bieden voor de uitgifte en het beheer van het totale gebied:

- Aanvragen kunnen op basis van toekomstbeeld beoordeeld worden
- Geeft duidelijkheid naar investeerders
- Moet lokale besturen in staat stellen om procedures en reglementen op elkaar af te stellen binnen het totale gebied
- Geeft kader waarop flankerende maatregelen op elkaar kunnen afgestemd worden:
 - » Mobiliteit
 - » Waterhuishouding
 - » Groen
 - » Onderhoud
 - » OV
 - » Energie
 - »

Dit dient echter aangevuld te worden met een orgaan die deze zaken gemeenschappelijk opneemt. Dit omdat een BGO en RUP ruimtelijke instrumenten zijn die geen impact hebben op een groot aantal flankerende maatregelen en ook niet op de zakelijk rechten zoals de verkoop en verhuur van percelen en gebouwen. Om het volledige potentieel van ENA Poort West-Limburg te realiseren is het essentieel om **een officiële structuur voor de opvolging en de bewaking van de visie op te zetten**. Hier maken zeker de Lokale besturen en de Vlaamse Overheid deel van uit en dit wordt bij voorkeur aangevuld met een vertegenwoordiging uit de bedrijfswereld en andere relevante actoren. Deze structuur maakt het mogelijk om verschillende lokale en bovenlokale initiatieven op elkaar te stroomlijnen en ook om gezamenlijke initiatieven op te zetten om de doelstellingen te realiseren.

STAPPENPLAN

Volgend Stappenplan wordt voorgesteld om deze instrumenten uit te werken en op te zetten. De werkgroep rond Governance vormt een dankbaar vehicle om dit verder uit te werken.

- Oprichting Interbestuurlijk overleg- en beslissingsorgaan
- Concrete agenda / werkpunten:
 - » Bestendiging toekomstbeeld in BGO / RUP
 - » Inventarisatie Gis-oefening / verkoopvoorwaarden
 - » Account management investeringsleads / opzet bovenlokaal uitgiftebeleid
 - » Bespreking ingediende vergunningsaanvragen
 - » Uitwerking groene corridor ikv waterhuishouding, ecologie,
 - » Uitwerking mogelijke compensatiemaatregelen
- Verdere uitwerking verfijning – controle / opvolging vanuit Vlaamse Overheid op vlak van Veiligheid:
 - » Traject is lopende
- Poort West-Limburg als Pilotcase

10. FINAAL TOEKOMSTBEELD

Het vooropgestelde toekomstbeeld is overgemaakt aan de verschillende lokale besturen uitgezonderd het provinciebestuur. Door deze verschillende lokale besturen is er in samenspraak met de vertegenwoordigers van het Vlaams gewest een maatschappelijke toets gebeurd. Deze hebben geleid tot een verfijning van het toekomstbeeld tot een definitief toekomstbeeld voor het economische gebied. De verfijning is gebeurd op vlak van toekomstbeeld en instrumentarium voor volgende elementen:

ECONOMISCHE ONTWIKKELING

De bestaande SEVESO bedrijvigheid wordt bestendigd. De cluster kan uitgebreid worden met extra SEVESO bedrijvigheid (energie, chemie, ...). Echter alleen op voorwaarde dat de veiligheidsproblematiek van deze bijkomende SEVESO-activiteiten geen extra beperkingen op de ontwikkelingen van het hele gebied met zich meebrengen.

Voor de mogelijke voorgestelde uitbreidingen te Tervant is er geen lokaal draagvlak. Om deze reden wordt er bij het finaal toekomstbeeld hier geen rekening meer mee gehouden. Deze bevinding zal worden teruggekoppeld naar het Dagelijks Bestuur ENA, waar verder zal moeten worden nagegaan wat dit betekent naar aanbod en besluitvorming.

Het belang van grotere terreinen in Vlaamse economische gebieden wordt onderschreven. ENA Poort West-Limburg biedt opportuniteiten om hier een rol in te spelen en in te zetten op het maximaal behouden van grotere percelen.

VEILIGHEID

Departement Omgeving geeft aan dat, vermits nu een inhoudelijk vertrekpunt (scenario) is geformuleerd en er dus een vertaalslag is gebeurd, het gebruik van de tool van m-tech (voor berekening mogelijke populatie in functie van het groepsrisico) op termijn niet meer nodig is.

Het scenario is gevalideerd met een herrekening van het groepsrisico. In de opbouw van het scenario is gerekend dat een aantal

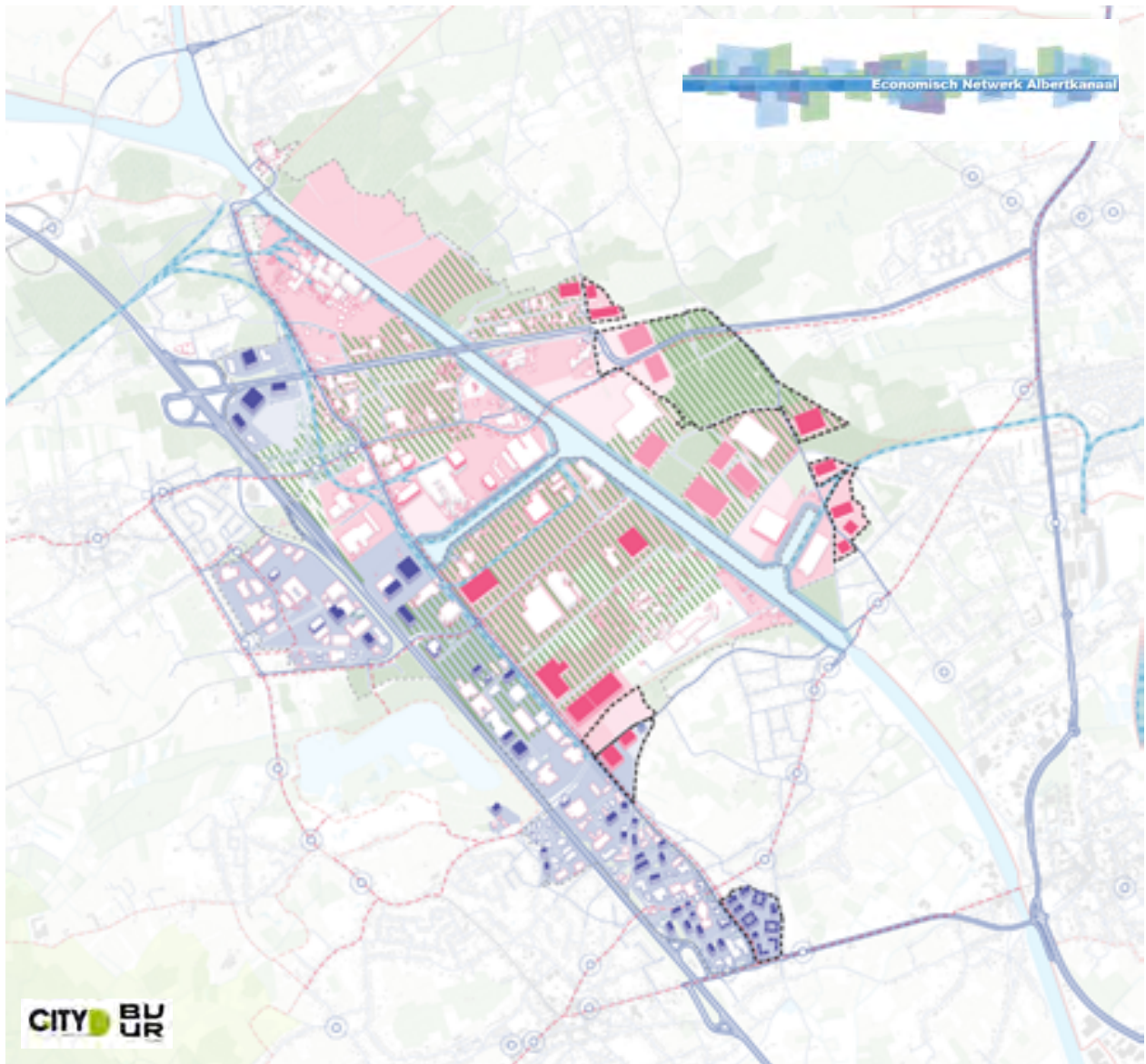
braakliggende terreinen nog verder ontwikkeld kunnen worden, zij het met een aantal beperkingen in type activiteit of populatie. Wanneer deze braakliggende terreinen worden ingevuld conform het scenario, dan heeft het geen echte meerwaarde om de evaluatie op de individuele case opnieuw te maken, omdat deze in het scenario inbegrepen is.

Het is natuurlijk niet uitgesloten dat er zich onverwachte ontwikkelingen kunnen voordoen, die niet in het scenario zijn begrepen. In dat geval zal het inderdaad nodig zijn om deze ontwikkelingen apart te beschouwen, en eventueel ook om de impact op de rest van het scenario te onderzoeken.

Er zijn herrekeningen gedaan o.b.v. de recente aanpassingen aan het handboek, de groepsrisicocurves van beide Seveso-bedrijven (Borealis / Primagaz) voor het scenario zijn up-to-date.

Het effect van het schrappen van potentiële ontwikkelingen (en extra industriële populatie) te Tervant is momenteel niet in detail onderzocht. Maar er kan nu al meegegeven worden dat het gevolg wellicht niet kan zijn dat er een hogere dichtheid mogelijk is te Ravenshout Noord, aangezien dit quasi in de tegenovergestelde windrichting gelegen is.

De stad Beringen heeft gevraagd om de herrekening van het groepsrisico van Borealis Polymers, na de laatste aanpassing van het Handboek risicoberekeningen te laten doorrekenen, en deze getallen mee te nemen in de scenario-analyse. Deze herrekening is ook doorgevoerd, en verder gebruikt in de scenario-analyse. Aangezien de aanpassingen aan het Handboek 05/08/2021 voor Borealis Polymers slechts betrekking hadden op het gebruik van de referentie-weerclasses was de invloed op het risico-beeld voornamelijk zichtbaar in het kleine-kans groot-effect gebied van de risico-curve. Voor met name de ontwikkelingsmogelijkheden van voornamelijk Tervant, heeft deze herrekening wel degelijk een impact in de scenario-analyse. (met de keuze om niet verder naar Tervant te kijken, is de relevantie hiervan natuurlijk minder



- Industrieel
- Multifunctioneel
- Dichtheid
- + Uitbreidingsgebieden
- Offsetgebied
- Groene en zachte oppervlakken

Gewenst toekomstbeeld voor de ruimtelijk- economische ontwikkeling van Poort West-Limburg

groot in de scenario-analyse). Voor de analyse van het 'business as usual scenario', is deze herrekening minder relevant, aangezien de probleem-zone van het groepsrisico, ten aanzien van de goede praktijk zich vooral situeert in de zones met kansen 10-6/jaar en 10-7/jaar. Ook in het weerhouden voorkeurscenario flirt in deze zones, het GR, met het criterium uit de code van goede praktijken, omdat in de scenario-analyse de mogelijkheden voor de regio op vlak van tewerkstelling als een belangrijke factor mee in overweging is genomen.

OPEN RUIMTE

Voor wat betreft de 'open ruimte' corridor dient dit verduidelijkt te worden dat hier om een functioneel invulbare 'open ruimte' corridor gaat. Dit wil zeggen dat door een goed inrichting ook verschillende economische invullingen mogelijk zijn. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Gemeenschappelijke voorzieningen
- Waterberging en buffering
- Riolering
- Leidingstraat
- (groen) parkeren
-

Hoe dit precies zal ingericht worden en tegelijk een kwalitatieve open ruimte zal opleveren wordt in een volgende stap bekeken.

INSTRUMENTARIUM

Er is een consensus dat de samenwerking op korte termijn eerder geregeld zal worden via de Governance en het uitgiftebeleid, maar dat op langere termijn ook een gewestelijk RUP (bestemmingswijziging) nodig zal zijn.

In kader van de doelstelling voor het behoud van grotere percelen en de specifieke opportuniteit rond de uitgifte van de terreinen van de gemeente Beringen wordt er een specifiek traject opgezet op korte termijn. Rond de uitgifte van de 20ha door Beringen wordt een specifieke timing en stappenplan uitgewerkt in samenspraak met Vlaio. Dit aparte spoor van uitgifte kan opgestart

worden als er rekening wordt gehouden met 2 voorwaarden:

- dat de bestaande percelen niet voorafgaand aan de toewijzing verder versnipperd worden
- dat er rekening wordt gehouden met de populatiebeperkingen volgens het voorkeurscenario (max. 15 personen per ha, tenzij een hoger aantal is toegelaten op grond van de M-tech studie).

11. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het enthousiasmeren van actoren die reeds ver in een proces staan om de randvoorwaarden van het project te (her)schrijven kan enkel wanneer ruimtelijke en programmatorische optimalisaties hand in hand gaan met financiële optimalisaties. In die zin vormt de uitwerking van het financieringsmodel geen rekenoefening op het einde van de rit, maar is net de ontwikkeling van een doordachte financieringsstrategie sturend doorheen het hele begeleidingstraject.

Binnen de interventieladder wordt uitgegaan van een basisscenario waarin zo min mogelijk inter-afhankelijkheden (en bijgevolg risico's) gecreëerd worden. Naarmate het ambitieniveau stijgt, zal de financieringsstrategie complexer worden, maar zullen er waarschijnlijk belangrijke winsten geboekt kunnen worden door het op elkaar afstemmen van agenda's of door de mogelijkheid gebruik te kunnen maken van financieringsinstrumenten.

We verstaan onder financiële haalbaarheid: markttechnische haalbaarheid, financieel-technische haalbaarheid en operationele haalbaarheid. Deze drie aspecten houden onderling met elkaar verband en staan in een sterke wisselwerking met het ruimtelijk onderzoek

Om een financiële doorrekening te maken spreken we over 'waarde' of 'waardering', twee vaak subjectieve begrippen. Ze kunnen voor verschillende actoren of stakeholders namelijk een andere insteek of uitgangspunt inhouden. Zo is vastgoed voor de eindgebruiker een volledig ander product dan voor de professionele vastgoedbeheerder of ontwikkelaar. Binnen Sweco hebben we de kennis om zulke berekeningen op te maken en daardoor ook de correctheid na te gaan.

Een financiële doorrekening is steeds een momentopname waarbij aannames gebeuren voor zowel de kosten- als de opbrengstenzijde. Bij complexe herontwikkelingen waar extra, soms onverwachte, kosten naar boven komen

(bv. een sanering), is het niet altijd evident om de accuraatheid van de kostenzijde te waarborgen. Ook de huidige onzekerheden in de grondstoffenprijzen in de bouwsector verhogen de complexiteit van een financiële inschatting. Daarnaast zijn er grote regionale verschillen tussen zowel de verschillende regio's als de types vastgoedproducten.

We hebben voor deze brede gebiedsvisie volgende elementen onderzocht in het kader van een mogelijke impact op financiële haalbaarheid tussen de verschillende scenario's.

11.1 Inzicht in de opbrengstenzijde per type economisch vastgoedproduct

Om inzicht te krijgen in de mogelijke opbrengsten hebben we onderzoek gedaan naar 2 componenten. Enerzijds hebben we een eigen onderzoek gedaan naar huur en verkoopwaardes van verschillende types van economisch vastgoed. Hier hebben we een onderscheid gemaakt tussen 3 typologieën:

- Kantoren
- Commercieel
- Industrie

Het gemiddelde rendement (yield) is volgens vastgoedkantoor JLL gemiddeld 6%. Met deze yield is de grondwaarde voor de opbrengsten bepaald. De verkoopprijzen zijn ook vertaald naar een waardering per m²

Dit leidde tot volgende inzichten:

HUUR

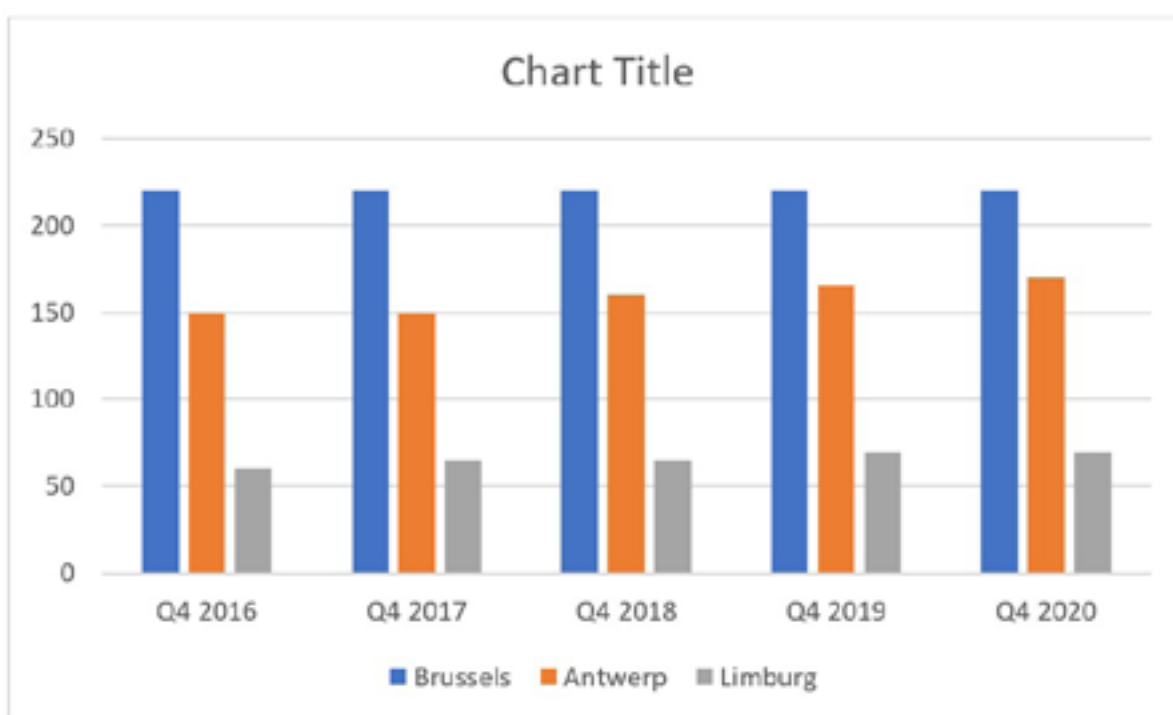
gemeente	Straat	Huisnummer	Oppervlakte in m ²	Huurprijs (€)	Huurprijs per jaar	prijs per m ² per jaar	Yield	Waarde
Kantoren								
Beringen	Kasteelsingel zuid	4,00	230,00	€ 1.500,00	€ 18.000,00	€ 78,26	6,00%	€ 1.304,35
Beringen	Koolmijnlaan	83,00	170,00	€ 1.800,00	€ 21.600,00	€ 91,76	6,00%	€ 1.529,41
Beverlo	Denneestraat	10,00	530,00	€ 2.870,00	€ 34.440,00	€ 64,98	6,00%	€ 1.083,02
Paal	Industrieweg	57,00	310,00	€ 2.500,00	€ 30.000,00	€ 96,77	6,00%	€ 1.612,90
Paal	Paulussteenweg	170,00	120,00	€ 2.716,00	€ 26.592,00	€ 221,60	6,00%	€ 3.603,33
Tessenderlo	Kolmen	50,00	107,00	€ 990,00	€ 11.880,00	€ 106,54	6,00%	€ 1.775,70
Commercieel								
Beringen	centrum	/	1.094,00	€ 5.208,00	€ 62.496,00	€ 57,13	6,00%	€ 952,10
Beringen	Koolmijnlaan	362	130,00	€ 2.000,00	€ 24.000,00	€ 184,62	6,00%	€ 3.076,92
Beringen	Koolmijnlaan	31,00	180,00	€ 1.200,00	€ 14.400,00	€ 84,00	6,00%	€ 1.400,00
Beringen	Koolmijnlaan	31,00	400,00	€ 2.000,00	€ 24.000,00	€ 60,00	6,00%	€ 1.000,00
Beringen	Koolmijnlaan	232,00	251,00	€ 2.500,00	€ 30.000,00	€ 124,48	6,00%	€ 2.074,69
Beringen	Leysestraat	20	170,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00	€ 91,76	6,00%	€ 1.529,41
Beringen	Markt	4,00	465,00	€ 2.500,00	€ 30.000,00	€ 64,52	6,00%	€ 1.075,27
Beringen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	11,00	115,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00	€ 135,65	6,00%	€ 2.290,87
Beverlo	Denneestraat	10,00	390,00	€ 1.250,00	€ 15.000,00	€ 100,00	6,00%	€ 1.666,67
Koersel	Pieter Vanhoudtstraat	17,00	60,00	€ 670,00	€ 8.040,00	€ 134,00	6,00%	€ 2.233,33
Koersel	Pieter Vanhoudtstraat	35,00	250,00	€ 2.500,00	€ 30.000,00	€ 120,00	6,00%	€ 2.000,00
Paal	Beyvoorsesteenweg	133,00	1.000,00	€ 5.000,00	€ 60.000,00	€ 60,00	6,00%	€ 1.000,00
Tessenderlo	Dierstraet	108,00	662,00	€ 2.700,00	€ 32.400,00	€ 48,94	6,00%	€ 815,71
Tessenderlo	Markt	9,00	100,00	€ 1.990,00	€ 23.880,00	€ 238,80	6,00%	€ 3.980,00
Industrie								
Beringen	Lochtenanweg	58,00	4.400,00	€ 7.560,00	€ 90.720,00	€ 20,62	6,00%	€ 343,64
Ham	Aubruggenstraat	21,00	664,00	€ 3.450,00	€ 41.400,00	€ 62,35	6,00%	€ 1.039,16
Ham	Aubruggenstraat	21,00	1.328,00	€ 6.900,00	€ 82.800,00	€ 62,35	6,00%	€ 1.039,16
Ham	Bergstraat	39,00	1.350,00	€ 4.950,00	€ 59.400,00	€ 44,00	6,00%	€ 733,33
Ham	Bergstraat	37,00	4.060,00	€ 20.000,00	€ 240.000,00	€ 59,11	6,00%	€ 985,23
Gochtham	/		5.435,00	€ 21.810,00	€ 261.972,00	€ 48,20	6,00%	€ 803,35
Tessenderlo	Ambachtstraat	17,00	1.417,00	€ 4.250,00	€ 51.000,00	€ 36,09	6,00%	€ 599,86
Tessenderlo	Isverschootstraat	2,00	4.978,00	€ 16.594,00	€ 199.128,00	€ 40,00	6,00%	€ 666,69

VERKOOP

Gemeente	Straat	Huisnummer	Oppervlakte in m ²	aankoopprijs (€)	prijs per m ²
Kantoren					
Beringen	Eeuweestplein	33	3.582,00	€ 580.000,00	€ 161,92
Beringen	Kasteelsingel	17	1.469,00	€ 149.000,00	€ 101,43
Koersel	Posthoornstraat	13	300,00	€ 220.000,00	€ 733,33
Tessenderlo	Kolmen	35	216,00	€ 439.000,00	€ 2.032,41
Commercieel					
Beringen	Centrum		1.094,00	€ 950.000,00	€ 868,37
Beringen	Koersel-Doorp	15	1.200,00	€ 275.000,00	€ 229,17
Beringen	Markt	4	465,00	€ 595.000,00	€ 1.279,57
Beringen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	2	69,00	€ 259.000,00	€ 3.753,62
Beringen	Pastoor Melvislaan	15	142,00	€ 195.000,00	€ 1.373,24
Koersel	Posthoornstraat	13	300,00	€ 220.000,00	€ 733,33
Tessenderlo	Hulsterweg	170		€ 399.000,00	
Tessenderlo	Hulsterweg	155	110,00	€ 189.000,00	€ 1.718,18
Tessenderlo	Markt	19	100,00	€ 179.000,00	€ 1.790,00
Tessenderlo	Paalseweg	122	1.133,00	€ 489.000,00	€ 431,60
Industrie					
Ham	Processiestraat	63	1.180,00	€ 529.000,00	€ 448,31
Ham	Schipperstraat	5	300,00	€ 243.500,00	€ 811,67
Tessenderlo	Heilig Hartlaan	37	2.353,00	€ 1.350.000,00	€ 573,74
Tessenderlo	Hofstraat		176,00	€ 154.000,00	€ 875,00
Tessenderlo	Hofstraat		119,00	€ 118.000,00	€ 991,60
Tessenderlo	Hofstraat		106,00	€ 106.000,00	€ 1.000,00
Tessenderlo	Hofstraat		180,00	€ 162.000,00	€ 900,00
grond	Tessenderlo	Schoonhees KMO-zone	4.000,00	€ 275.000,00	€ 68,90
grond	Tessenderlo	Schoonhees KMO-zone	5.359,00	€ 379.685,00	€ 70,85
grond	Tessenderlo	Schoonhees KMO-zone	5.044,00	€ 357.367,00	€ 70,85

Volgens Vastgoedbureau JLL gelden volgende prijzen voor grondwaardes voor top (prime) locaties:

PRIME LAND PRICE (EUR/m ²)	Q4 2016	Q4 2017	Q4 2018	Q4 2019	Q4 2020
Brussels	220	220	220	220	220
Antwerp	150	150	160	165	170
Limburg	60	65	65	70	70



Hieruit krijgen een inschatting voor het prijs peil, en merken we dat volgende elementen een belangrijke invloed hebben op het prijs peil:

- Het type product
- De vermarkting van het vastgoed (huur of verkoop), dit heeft natuurlijk ook invloed op de terugverdiëntijd
- De grootte of oppervlakte van het economisch vastgoed

In het kader van deze opdracht, hebben we vooral een inschatting proberen te maken van

grondwaardes omdat het hier de intentie is om vooral gronden ter beschikking te stellen. We schatten het verschillen tussen de grootschalige bedrijvigheid en het gemengd economisch gebied als volgt in:

- Richtprijs grootschalige economie: 60 Euro /m² (dit is een indicateieve prijs waar geen enkel partij zich aan dient te houden)
- Richtprijs voor gemengd economisch gebied: 85 Euro /m² dit is een indicateieve prijs waar geen enkel partij zich aan dient te houden)
- Omwille van de kleinere schaal en grotere mogelijkheid naar typologie.

11.2 Inzicht in de kostenzijde van een mogelijke herontwikkeling

Aan de kostenzijde hebben we vooral een inschatting proberen te maken van volgende elementen:

- Aankoop van gronden vandaag bestemd als agrarisch gebied= +/- 10 Euro /m² (inclusief kosten en eventueel pachtvergoedingen)
- Aanleg van een kwalitatieve groenbuffer= 50 Euro /m²
- Aanleg van openbaar domein (wegenis, fiets en andere openbare infrastructuur) = 175 Euro /m²
- Studiekosten van 10%

Op basis van de verschillend opgemaakte toekomstbeelden konden we bepalen dat er in het meest ambitieus scenario naar groene corridor volgende verhoudingen naar groen konden bepaald worden:

- Infrastructuur: 20 % van de Bruto oppervlakte
- Open ruimte corridor 37 %. Er van uit gaande dat er geen nuttig gebruik gemaakt kan worden deze open Ruimte Corridor.

11.3 Synthese

Om deze parameters financieel af te toetsen hebben we hier een theoretisch model opgebouwd met een theoretische herontwikkeling ten opzichte van de bestaande toestand van de hele site opgebouwd. Er is hier dus vooral onderzocht welke investeringen er dienen te gebeuren voor de realisatie van extra groen en het aansnijden van zoekzones voor eventuele extra inkomsten. En dit brengt volgend resultaat:

	Scenario OPTIMAAL GROEN
Kosten	€ 119.576.607,56
Opbrengsten	€ 142.463.423,94
Nominaal resultaat	€ 22.886.816,38
Marge omzet	16,07%
Marge kosten	19,14%

Wetende dat er bij soortgelijke ontwikkeling steeds gezocht wordt naar een marge tussen 15 % en 20 %, lijkt dit een haalbare kaart. Maar omwille van het feit dat dit een uiterst theoretisch model is, dient hier toch nog verder onderzoek gevoerd te worden om dit met zekerheid te kunnen aan tonen.

Als we hier het concept toepassen dat het groen meer functioneel wordt ingezet en dat er bijvoorbeeld 12% van de groene corridor ook nuttig kan ingezet worden en zo ook grondwaarde kan genereren en geen kost voor omvorming tot open ruimte met zich meebrengt, zorgt dit voor volgende resultaat. Hier wordt uitgegaan van een ambitie van 25 % groen op het hele terrein.

	Scenario FUNCTIONEEL GROEN
Kosten	€ 95.310.448,28
Opbrengsten	€ 142.463.423,94
Nominaal resultaat	€ 47.152.975,66
Marge omzet	33,10%
Marge kosten	49,47%

De kosten zijn lager en de opbrengsten hoger waardoor het resultaat ook veel positiever uitdraait. Hieruit durven we dan ook te concluderen dat dit scenario financieel meer optimaal en haalbaar is.

