



Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De essentie voor ondernemen in Vlaanderen

Inhoud

1. Kernontwikkeling: van hiërarchisch en proportioneel naar groeimodel op basis van mogelijkheden.....	4
2. Ruimte voor ondernemen :van aanbodbeleid naar proactief en toekomstgericht aanbodbeheer en projectmatige aanpak.....	5
3. Planning.....	6
3.1.Drie niveaus: Vlaanderen – provincie - gemeentelijk	6
3.2.Nieuwe aanpak via beleidsplan.....	6
4. Doelstellingen en principes	8
4.1.Strategische doelstellingen	8
4.1.1. Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag	8
4.1.2. Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken	8
4.1.3. Palet van leefomgevingen	8
4.1.4. Wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen	9
4.1.5. Robuuste open ruimte	9
4.1.6. Netwerk van groenblauwe aders	9
4.2.Ruimtelijke principes.....	10
4.2.1. Ruimtelijk rendement verhogen in het huidig ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik.....	10
4.2.2. Intensivering.....	10
4.2.3. Verwerving	10
4.2.4. Hergebruik.....	10
4.2.5. Tijdelijk ruimtegebruik	10
4.3. Het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen	11
4.3.1. Ruimtelijk uitbreiden?	11
4.3.2. Functies bundelen en verweven in het ruimtebeslag.....	11
4.3.3. Verweven waar het kan	12
4.3.4. ... scheiden waar het moet.....	12

April 2019

4.3.5.	Gedifferentieerde bebouwingsmogelijkheden voor de professionele landbouw ...	12
4.3.6.	Ontwikkelingsperspectieven voor aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven	12
4.3.7.	Ruimte voor hergebruik op maat van de draagkracht	13
5.	Hiërarchie steden en gemeenten.....	14
5.1.	Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau bepalen mogelijkheden voor gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen	14
5.2.	Knooppunten voor personenvervoer en hun globaal ontwikkelingsperspectief	15
6.	Toepassing principes op ondernemen	16
6.1.	Bedrijvigheid.....	16
6.2.	Detailhandel	17
7.	Aanzet tot actieprogramma	18
8.	UNIZO-analyse.....	19

De strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) is in juli 2018 goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De bijbehorende beleidskaders laten evenwel nog op zich wachten.

Ook over de noodzakelijke decreten voor de uitvoering van het BRV is er geen politieke consensus.

Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid van het BRV bouwt voort op het RSV, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat dateert van 1997. De bestaande ruimtelijke structuur blijft de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Steden en dorpskernen zijn belangrijk om ontwikkelingen te bundelen aan collectief vervoer. Bestaande concentraties van bedrijfsactiviteiten bepalen de economische kracht van Vlaanderen. Ruimtelijke keuzes moeten de mobiliteit beheersbaar houden. Open ruimte wordt gevrijwaard en versnippering wordt tegengegaan.

Het BRV maakt de volgende grote beleidsmatige veranderingen ten opzichte van het RSV:

1. KERNONTWIKKELING: VAN HIËRARCHISCH EN PROPORCIONEEL NAAR GROEIMODEL OP BASIS VAN MOGELIJKHEDEN

Het RSV voorzag een hiërarchisch en proportioneel stedelijk groeimodel. In tegenstelling tot kleine steden en dorpskernen konden enkel grote steden sterk groeien. Het BRV kiest voor een bijgesteld groeimodel. Goed gelegen kernen moeten hun groeipotentieel kunnen benutten. Steden en andere kernen vormen samen één krachtig geheel. De ligging ten aanzien van of de onmiddellijke aansluiting op collectieve vervoersstromen en basisvoorzieningen bepalen mee de mate van gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen. Omgekeerd worden vervoersknooppunten en voorzieningen maximaal versterkt waar woongelegenheden en bedrijvigheid zijn en waar het wenselijk is om deze te behouden.

2. RUIMTE VOOR ONDERNEMEN :VAN AANBODBELEID NAAR PROACTIEF EN TOEKOMSTGERICHT AANBODBEHEER EN PROJECTMATIGE AANPAK

Het aanbodbeleid op lange termijn en het instrument van de ijzeren voorraad (beschikbaar aanbod uitgeruste bedrijventerreinen) uit het RSV sloten onvoldoende aan op de economische dynamiek. Het is voor veel ondernemingen nog altijd een uitdaging om vlot een geschikte locatie te vinden. Van de bestemming van meer dan 10.000 hectare bedrijventerreinen is een groot deel geen onmiddellijk uitgeefbaar/inzetbaar aanbod. Het BRV kiest daarom voor een proactief gebiedsgericht en kwalitatief aanbodbeheer. Nieuw is dat dit aanbodbeheer een breed gamma bestrijkt van functionele bedrijventerreinen tot sterk verweven ruimtes. (Ondernemers krijgen zo binnen een pallet van interessante ruimtes meer keuzemogelijkheden om zich te vestigen.) Ook op locatie-eisen van nieuwe economie en kringlooeconomie wordt actief ingespeeld. (Vlaanderen staat in voor een permanente monitoring van de bovenlokale vraag en aanbod naar ruimte voor ondernemerschap.) Het Vlaams ruimtelijk beleid wil ervoor zorgen dat afspraken worden gemaakt om de on(der)benutte bestemmingen te activeren, via soepeler procedures sneller (her)bestemming mogelijk te maken en om via een projectmatige aanpak investeerders vlot te begeleiden naar een locatie, die past binnen de gebiedsvisie. Het Vlaams ruimtelijk beleid wil de vergeten locaties (her)activeren door investeerders projectmatig te begeleiden in een reeks vlotte procedures.

3. PLANNING

3.1. DRIE NIVEAUS: VLAANDEREN – PROVINCIE - GEMEENTELIJK

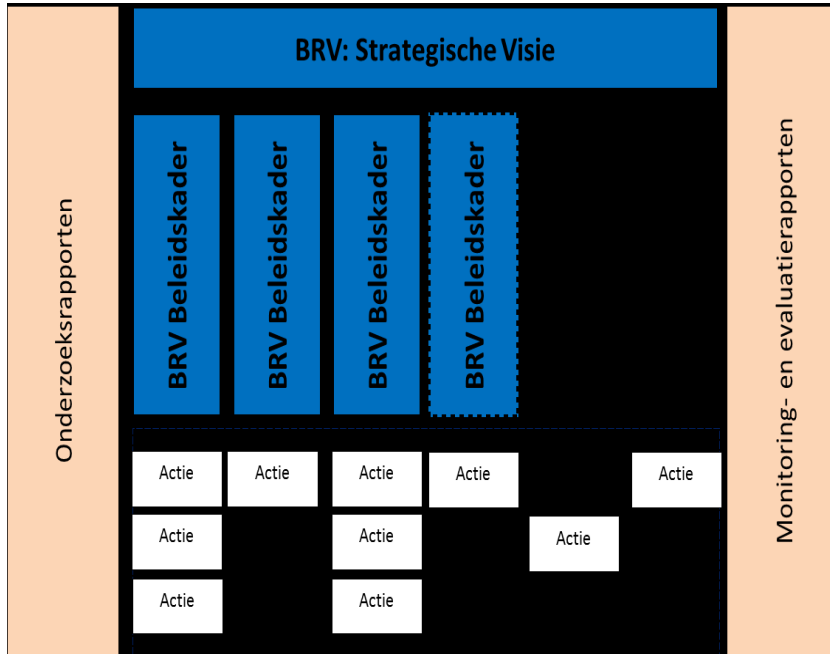
De drie planningsniveaus blijven bestaan, maar de strikte hiërarchie tussen de beleidsplannen van de verschillende niveaus verdwijnt. Het Vlaams niveau wordt eerder faciliterend i.p.v. bevoogdend. Wel moet elk beleidsplan aangeven hoe het zich verhoudt tot de (inhoudelijke keuzes) van de beleidsplannen van de andere niveaus, zodat de strategische visie en doelstellingen uitgevoerd en gehaald worden.

De hiërarchie der normen en de schorsingsmogelijkheid voor Vlaanderen blijft wel gelden voor de ruimtelijke **uitvoeringsplannen** om beslissingen in dossiers met bovenlokaal belang of met hoog NIMBY-gehalte niet te blokkeren.

3.2. NIEUWE AANPAK VIA BELEIDSPLAN

Het systeem van de beleidsplanning voorziet in de planfiguur van het beleidsplan (zie schema). Het beleidsplan is opgebouwd uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsalternatieven op lange termijn (strategische doelstellingen). Elke Vlaamse Regering evalueert minstens één keer tijdens haar legislatuur de strategische visie en haar doorwerking. Beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd. Beleidskaders bevatten operationele doelstellingen op middellange termijn en concretiseren de toepassing van de strategische visie. Ze functioneren als set maar kunnen in functie van maatschappelijke noden onafhankelijk van elkaar worden herzien en/of aangevuld. De vaststelling van een eerste beleidsplan met strategische visie en één of meer beleidskaders kan worden gevolgd door vaststelling van bijkomende beleidskaders. Beleidskaders kunnen apart worden herzien, zelfs opgeheven, voor zover ze in overeenstemming zijn met de strategische visie. Het ruimtelijk beleid kan zo flexibel inzetten op een selectieve set van belangrijke beleidsonderwerpen.

De beleidsacties zijn een overzicht van engagementen van partners met uitspraken over effectief in te zetten middelen en instrumenten in een afgesproken tijdspad. De beleidsacties zijn een uitkomst van een samenwerkingstraject, moeten het beleid realisatiegericht maken met een weloverwogen set van instrumenten in functie van de beoogde operationele doelstellingen.



4. DOELSTELLINGEN EN PRINCIPES

4.1. STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

4.1.1. VERMINDEREN VAN HET BIJKOMEND RUIMTEBESLAG

Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare, met een tussendoelstelling van 3 ha in 2025. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag heeft voorrang op het ruimtelijk uitbreiden.

4.1.2. EUROPEES STEDELIJK-ECONOMISCHE RUIMTE EN ENERGIENETWERKEN

De internationale en metropolitane collectieve vervoersknooppunten met hoge knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (die een strategische locatie vormen voor de versterking van de ruimtelijke ruggengraat) worden versterkt. De dichtheid van woongelegenheden bij deze knooppunten (samen) zal tegen 2050 gestegen zijn met minstens 50%. Ook het aandeel bijkomend bedrijfsvloeroppervlak bij een vervoersknooppunt met een hoge knooppuntwaarde zal jaarlijks stijgen. Locaties met een hoge knooppuntwaarde zijn dé plaats om zo veel mogelijk bijkomende economische activiteiten op te vangen. (Een proactief en toekomstgericht aanbodbeheer geeft ondernemers vlot vestigingsmogelijkheden binnen een ruim gamma werklocaties gaande van verweven locaties tot functionele bedrijventerreinen. = herhaling)

4.1.3. PALET VAN LEEFOMGEVINGEN

De realisatie van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten gebeurt zo veel mogelijk op basis van de **8 kernkwaliteiten** voor ruimtelijke ontwikkeling:

1. Uit de ruimtelijke ontwikkeling spreekt de waardering van de karakteristieken van het landschap.
2. Er is een optimale verhouding van en wisselwerking tussen bebouwde en onbebouwde ruimte en de aanwezige open ruimte is verbonden.
3. De groenblauwe netwerken zijn nabij en toegankelijk.
4. De omgeving beperkt zo veel mogelijk de schadelijkheid voor de gezondheid. Er is minimale milieuhinder in verhouding tot de omgevingsfuncties.
5. De basisvoorzieningen zijn nabij en bereikbaar. Zij spelen in op de behoeften van de gebruikers van de omgeving. Hun locatie stimuleert verplaatsingen te voet, per fiets of met het collectief vervoer.
6. De publieke ruimte is toegankelijk voor alle lagen van de bevolking en biedt stimuli tot ontmoeting.

7. De omgeving is zo ingericht dat ze uitnodigt tot beweging, sport en spel. Ze stimuleert een actieve, gezonde levensstijl en zachte verplaatsingen.
8. De vormgeving van de bebouwde en onbebouwde ruimte draagt bij tot de herkenbaarheid, de leesbaarheid en de visuele aantrekkelijkheid van de omgeving.

4.1.4. WONEN EN WERKEN NABIJ COLLECTIEVE VERVOERSKNOPEN EN VOORZIENINGEN

De dichtheid van woongelegenheden en van werkplekken bij alle collectieve vervoersknooppunten in heel Vlaanderen samen (met hoge knooppuntwaarde en voorzieningenniveau) zal in 2050 gestegen zijn met minstens 30%. Dit gebeurt op maat van elk knooppunt. Er wordt naar gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijk rendementsoverwegingen aangewezen is.

4.1.5. ROBUUSTE OPEN RUIMTE

De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de open ruimte bestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen.

Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt in 2050 zal afnemen ten opzichte van 2015, en zodat in 2050 in de Speciale Beschermingszones alle maatregelen zijn genomen en ingrepen zijn uitgevoerd zodat de gunstige staat van instandhouding is bereikt en waarbij rekening is gehouden met socio-economische factoren.

Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel niet-professioneel landbouwgebied tegen 2050 afneemt ten opzichte van 2015. Bovendien streven we tegen 2050 naar een verhoging van alle maatregelen in de Speciale Beschermingszones. Zo wordt de gunstige staat van de ruimtes behouden, rekening houdende met socio-economische factoren.

Er geldt een strikt kader voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfsgebouwen of andere bestaande zonevreemde bebouwing en voor nieuwe zonevreemde ontwikkelingen in de open ruimte.

4.1.6. NETWERK VAN GROENBLAUWE ADERS

Na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groenblauwe aders, is dit netwerk tegen 2050 maximaal ingericht. Dit betekent een substantiële vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimtes, steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

4.2. RUIMTELIJKE PRINCIPES

4.2.1. RUIMTELIJK RENDEMENT VERHOGEN IN HET HUIDIG RUIMTEBESLAG MET EEN ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

Nieuwe ruimtebehoevende maatschappelijke ontwikkelingen krijgen zoveel mogelijk een plaats binnen het huidige ruimtebeslag. Het verhogen van het ruimtelijk rendement resulteert in een efficiënter of hernieuwd gebruik van al ingenomen ruimte. Ruimtelijke projecten voorzien in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik.

4.2.2. INTENSIVERING

Intensivering is het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte. Ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen en collectieve woon- en werkvormen kunnen intensivering bevorderen. Interne reorganisatie, zoals ondergronds of op het dak parkeren of het efficiënter benutten van bestaande percelen of gebouwen, is een vorm van intensivering

4.2.3. VERWERVING

Verweving is het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Activiteiten mogen elkaar niet in de weg staan en de hoofdfunctie is gegarandeerd. Verweving kan een ruimte gelijktijdig of op verschillende momenten gebruiken voor meerdere activiteiten. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructuur is een vorm van verweving.

4.2.4. HERGEBRUIK

Hergebruik is het opnieuw benutten van bestaande terreinen, gebouwen en constructies die bijna niet meer worden gebruikt. Hergebruik betreft zowel renovatie als sloop- en nieuwbouwoopgaven van vandaag. Kansen vanuit bodemsanering worden benut. Hergebruik is een hefboom om een ruimte efficiënter te gebruiken dan in de oorspronkelijke situatie.

4.2.5. TIJDELIJK RUIMTEGEBRUIK

Tijdelijk ruimtegebruik is het toelaten van activiteiten in een ruimte die is bedoeld voor andere doeleinden op een ander of later moment. De voorlopige activiteit mag een toekomstig ander gebruik niet hypothekeren en is dus omkeerbaar. Het is nodig om te anticiperen op toekomstig ander gebruik bij nieuwbouw en constructies aanpasbaar of verplaatsbaar te ontwerpen zodat het gebruik ervan doorheen de tijd kan veranderen.

4.3. HET BIJKOMEND RUIMTEBESLAG STELSELMATIG VERMINDEREN

Het Vlaams ruimtelijk beleid trekt een veranderingstraject op gang om het bestaand ruimtebeslag steeds beter en intensiever te gebruiken en de druk op de open ruimte te verminderen zodat een belangrijk deel van de ruimte gevrijwaard blijft van ruimtebeslag. Het streven is uiteindelijk te komen tot een stabiel evenwicht tussen het aandeel bebouwde en onbebouwde ruimte zonder uit het oog te verliezen dat maatschappelijke activiteiten soms eenvoudigweg ruimte-inname vereisen. De bijkomende ruimte-inname van 6 ha/dag of ca. 2.000 ha/jaar (2013) zal stelselmatig dalen naar 0 in 2040 en ruimtelijke uitbreidingen vormen op middellange termijn een uitzondering.

4.3.1. RUIMTELIJK UITBREIDEN?

Ruimtelijk uitbreiden als uitzondering: ruimtelijk uitbreiden kan enkel in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. De uitbreiding gebeurt op een goed gelegen locatie en rekening houdend met het evenwicht binnen de bestemmingen. De uitbreiding zelf vormt een voorbeeld op het vlak van ruimtelijk rendement en multimodale ontsluiting.

Geen netto stijging van het ruimtebeslag en afnemende verhardingsgraad in de open ruimte : de verhardingsgraad in de open ruimte moet afnemen en het ruimtebeslag zal er niet toenemen. Bijkomende verharding en bebouwing voor niet-agrarische functies in de strategische landbouwgebieden zijn in principe uitgesloten en moeten maximaal vermeden worden. Bestaande (zonevreemde) activiteiten genereren zo weinig mogelijk bijkomend ruimtebeslag onder andere door in te zetten op herlokalisatie van groeiende ondernemingen. (Het hergebruik, herbestemmen of herontwikkelen van voormalige landbouwbedrijfszetels biedt in een aantal gevallen kansen of opportuniteiten voor gebiedsontwikkeling.)

4.3.2. FUNCTIES BUNDELEN EN VERWEVEN IN HET RUIMTEBESLAG

Het bundelen en verweven van functies is in veel gevallen belangrijk voor de ontwikkeling binnen het ruimtebeslag. Het samenbrengen van verschillende activiteiten is belangrijk voor onder meer het beheersen van mobiliteit en het verhogen van de efficiëntie van logistiek en energievoorzieningen. De aanwezigheid van voorzieningen en (economische) activiteiten in wijken, dorpskernen, bedrijventerreinen en agro-industriële complexen moet samen met een koolstofarme (stads)distributie bijdragen aan de levendigheid en economische vitaliteit.

4.3.3. VERWEVEN WAAR HET KAN ...

Het ruimtebeslag ontwikkelt zich bij voorkeur verweven en brengt functies samen zoals wonen, werken, voorzieningen, voedsel- en landbouwproductie ,energiewinning, groen en water. Verweving, zoals het integreren van ondernemingen in de woonkern (of het behoud van die verweving), gebeurt vanuit de gedachte dat functies elkaar versterken, om maatschappelijk meerwaarde te creëren (zoals het sluiten van kringlopen in functie van een circulaire economie) en om het aantal verplaatsingen te beperken.

4.3.4. ... SCHEIDEN WAAR HET MOET

Niet alle functies zijn op één plaats combineerbaar. Risicovolle activiteiten, zoals SEVESO-bedrijven laten zich niet of zeer beperkt verweven. Het toelaten van bepaalde functies kan ook de ontwikkelingskansen van andere functies belemmeren. Hier geldt het principe: scheiden waar het moet. Scheiden is ook de beste oplossing voor hinderende activiteiten die te veel milderende maatregelen naar de directe omgeving vereisen of zeer veel verkeer aantrekken.

4.3.5. GEDIFFERENTIEERDE BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN VOOR DE PROFESSIONELE LANDBOUW

Een differentiatie in bebouwingmogelijkheden in het agrarisch gebied is in een aantal gevallen nodig of nuttig om een robuuste open ruimte te garanderen en de landbouwstructuur te optimaliseren. Gebiedsprocessen zullen bepalen welke randvoorwaarden gesteld worden aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijfszetels. In principe kunnen bestaande agrarische bedrijven zich uitbreiden en nieuwe agrarische bedrijven zich inplanten in de gebieden van de agrarische structuur, bij voorkeur binnen het bestaande ruimtebeslag of op goed gelegen locaties buiten het bouwvrij agrarisch gebied of het verwevingsgebied.

4.3.6. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR AAN DE LANDBOUW TOELEVERENDE, VERWERKENDE EN DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN

Nieuwe toeleverende, verwerkende of dienstverlenende bedrijven kunnen ontwikkelen op bedrijventerreinen en agro-industriële complexen waarvoor ruimte zal worden gecreëerd. Ze zullen daartoe ook worden gestimuleerd. Het ontwikkelen van nieuwe toeleverende en verwerkende bedrijven, kleinhandels- en dienstverlenende bedrijven en toeristisch-recreatieve bedrijven is niet mogelijk in het agrarisch gebied, tenzij als hergebruik van een voormalige landbouwbedrijfszetel binnen de randvoorwaarden voor hergebruik, of tenzij het een beperkte toeleverende, verwerkende of dienstverlenende die gekoppeld is aan een actieve landbouuitbating.

4.3.7. RUIMTE VOOR HERGEBRUIK OP MAAT VAN DE DRAAGKRACHT

Een verdere groei van linten en verspreide bebouwing is niet aanvaardbaar. De dynamiek die uitgaat van bestaande verspreide bebouwing mag de draagkracht van de open ruimte niet overschrijden. Woon- en werkfuncties in bestaande bebouwing in open-ruimte-bestemmingen kunnen enkel toegelaten worden als dat

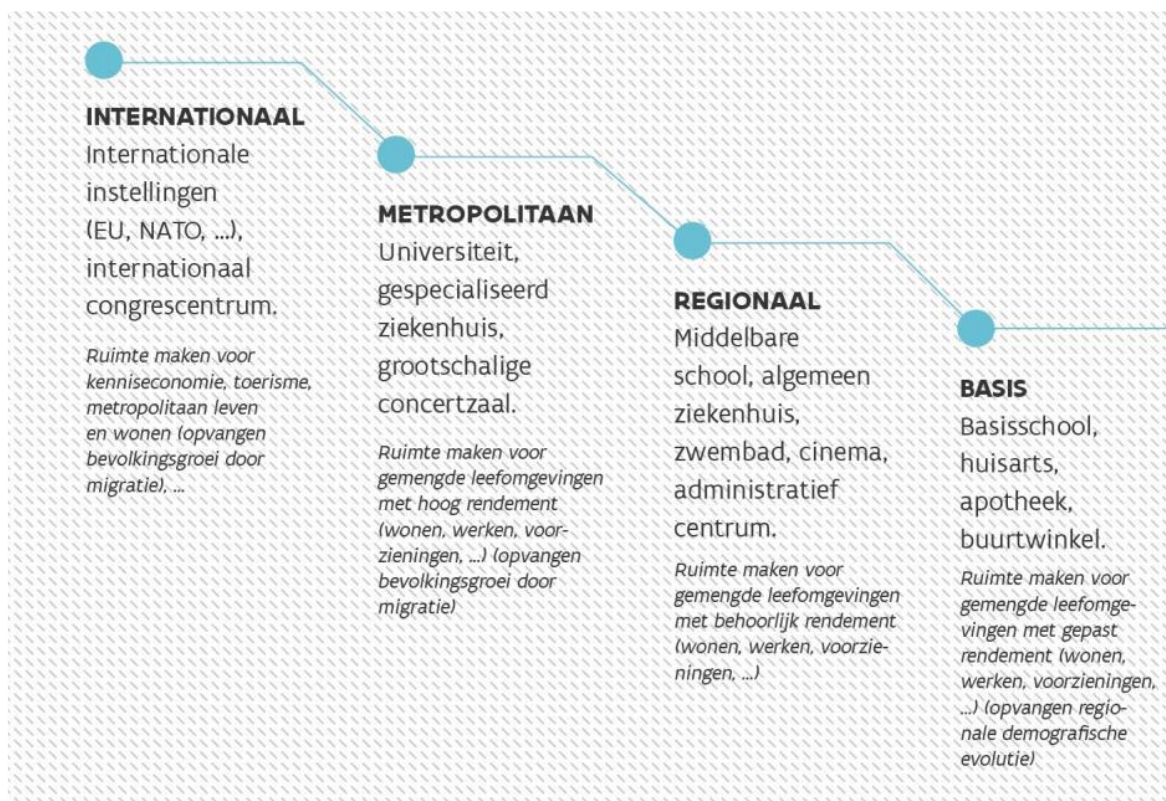
- (1) de draagkracht van de open ruimte niet overschrijdt,
- (2) geen onaanvaardbare mobiliteitsdruk genereert en
- (3) geen noemenswaardige bijkomende verharding of ruimtebeslag tot gevolg heeft.

5. HIËRARCHIE STEDEN EN GEMEENTEN

5.1. KNOOPPUNTWAAARDE EN VOORZIENINGENNIVEAU BEPALEN MOGELIJKHEDEN VOOR GEMENGDE ONTWIKKELING VAN WONEN, WERKEN EN VOORZIENINGEN

De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van een kern bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern, zoals de uitbreidingsmogelijkheden, de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en mix van activiteiten (wonen, werken, voorzieningen). Plaatsen met de hoge knooppuntwaarden vangen zoveel mogelijk de ruimtevrage als gevolg van demografische groei op. De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van een kern kunnen doorheen de tijd veranderen door onder andere bijkomende collectieve vervoersmodi of door de realisatie van additionele voorzieningen.

5.2. KNOOPPUNTEN VOOR PERSONENVERVOER EN HUN GLOBAAL ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF



<p>Internationale knooppunten Internationaal uitstekend bereikbare knooppunten zoals de luchthaven Brussels Airport (Zaventem), HST-stations</p>	<p>Ruimte maken voor gemengde leefomgevingen met hoog rendement, eventueel in de vorm van een metropolitane hefboomplek. Er is hier in bijzonder ruimte voor internationale voorzieningen, internationale bedrijvigheid in de kenniseconomie en metropolitaan leven</p>
<p>Metropolitane knooppunten Vanuit heel Vlaanderen en haar directe omgeving uitstekend multimodaal bereikbare knooppunten, zoals bepaalde treinstations van de grote steden. Zij dienen als toegangspoort tot een regio met stedelijk karakter</p>	<p>Ruimte maken voor gemengde leefomgevingen met hoog rendement, eventueel in de vorm van een metropolitane hefboomplek. Er is hier ruimte voor metropolitane voorzieningen, investeringen in kennisintensieve sectoren en metropolitaan wonen en leven</p>
<p>Stedelijk-regionale knooppunten Vanuit de stedelijke regio bereikbare interne knooppunten door middel van collectieve vervoersmodi en fietsinfrastructuur, zoals de verschillende (kleinere) treinstations, tram- of metrohaltes die de verschillende kernen in de regio onderling, en het metropolitane knooppunt verbinden</p>	<p>Ruimte maken voor gemengde leefomgevingen met behoorlijk rendement (wonen, werken, voorzieningen, ...); kernen krijgen behoorlijke ontwikkelingskansen</p>
<p>Landelijk-regionale knooppunten Vanuit de landelijke regio bereikbare interne knooppunten door middel van (collectieve) vervoersmodi en fietsinfrastructuur zoals kleine treinstations en bushaltes, die de kernen in de regio onderling met elkaar verbinden</p>	<p>Ruimte maken voor gemengde leefomgevingen met gepast rendement (wonen, werken, voorzieningen, ...); kernen krijgen gepaste ontwikkelingskansen</p>

6. TOEPASSING PRINCIPES OP ONDERNEMEN

6.1. BEDRIJVIGHEID

Op bovenlokaal schaalniveau zorgt een proactief en toekomstgericht aanbodbeheer voor een breed gamma van werklocaties. Dit gamma omvat (afgescheiden en infrastructuur-gebonden) functionele bedrijventerreinen tot sterk verweven ruimtes. Ondernemers krijgen zo meer keuzemogelijkheden om zich te vestigen. Het aanbodbeheer maakt keuzes in de bestaande en toekomstige werklocaties, bijvoorbeeld :

- Bestaande en nieuwe ondernemingen kansen geven zich te ontwikkelen in wijken en dorpen door in te zetten op verweving en verhoging van het ruimtelijk rendement;
- Verlaten bedrijfssites die gelegen zijn in een gebied met hoge knooppuntwaarde, voorzieningenniveau en multimodale goederenbereikbaarheid, kansen geven op een gemengde ontwikkeling, en andere verlaten bedrijfssites zoveel mogelijk voorbehouden aan ondernemingen; of als ze voor ondernemerschap slecht gelegen zijn teruggeven aan de open ruimte of in te vullen met andere aanvaardbare herbestemmingsmogelijkheden;
- Bestaande functionele bedrijventerreinen optimaliseren door een verhoging van het ruimtelijk rendement, een verbeterde multimodale personenbereikbaarheid en een verbeterde goederenontsluiting , groenblauwe dooradering, verweving van energievoorzieningen,...
- Bestaand juridisch aanbod voor bedrijven evalueren en vervolgens activeren of neutraliseren
- Evaluatie van bedrijvigheid in landelijke omgevingen en deze ofwel rechtszekerheid ofwel een geschikt vestigingsalternatief bieden.
- Het aanbodbeheer begeleidt via een projectmatige aanpak investeerders vlot naar een locatie, die past binnen de gebiedsvisie.
- Het behoud van verweven ondernemingen staat voorop. De ondernemingen in het bebouwd weefsel staan mee in voor een belangrijk deel van het regionaal inkomen en zorgen ervoor dat mensen nabij hun werk kunnen wonen en dat buurten levendig blijven. De nieuwe maakindustrie is bovendien steeds schoner, hindervrij, kleinschaliger en meer decentraal georganiseerd. Het aanbodbeheer formuleert acties om verdrukking van verweefbare economische activiteiten uit de stadswijken en dorpen tegen te gaan. In de kernen worden leegstaande sites en niet ontwikkelde percelen voor bedrijvigheid geactiveerd. Leegstaande industriële sites blijven zo veel mogelijk behouden als professionele werklocatie, eventueel voor meer kleinschalige economie. Om ruimte voor bedrijven te garanderen, is herontwikkeling steeds terughoudend ten opzichte van een omvorming naar niet-economische activiteiten. De

monofunctionele ontwikkeling van woonwijken zonder enige vorm van economische verweving is geen optie.

6.2. DETAILHANDEL

(relatie met Integraal Detailhandelsbeleid, IHB)

Detailhandel ontwikkelt maximaal in stedelijke en dorpskernen.

De kernwinkelgebieden kunnen via rendementsverhoging verder ontwikkelen, terwijl in de als winkelarm aangeduide gebieden de detailhandel een uitdoofscenario volgt op lange termijn. De ontwikkeling moet bijdragen tot het gehele voorzieningenniveau van het ruimer gebied, maar mag de draagkracht van het voorzieningenapparaat in stads- en dorpscentra niet aantasten. Slecht gelegen detailhandel volgt een uitdoofscenario op lange termijn. Ongewenste handelslinten worden vermeden.

In gebieden met een meer stedelijk karakter blijven het traditionele stadscentrum en de kernen de belangrijkste detailhandelsconcentraties. Bijkomende winkels krijgen zo veel mogelijk ruimte binnen het bestaande ruimtebeslag. Aparte bijkomende monofunctionele winkelzones, of omvormingen van bedrijvenszones naar monofunctionele winkelzones, worden zo veel mogelijk vermeden.

Bestaande detailhandelsconcentraties buiten de centra die een aanvulling bieden op het kernwinkelapparaat, worden ontsloten door collectief vervoer. Indien de concentratie een hoge knooppuntwaarde heeft, is verweving met wonen en voorzieningen aangewezen. Detailhandelsconcentraties op plaatsen met een te lage knooppuntwaarde worden niet geïntensiveerd. Woonfuncties of voorzieningen worden er ook niet verder verweven.

7. AANZET TOT ACTIEPROGRAMMA

- ✓ Een kennisuitwisselingsnetwerk opzetten voor de opmaak van kanskaarten voor gebiedsgerichte en gedifferentieerde economische ontwikkeling.
- ✓ Een handleiding opmaken voor 'terreinmanagement' in de kernen.
- ✓ Juridisch aanbod aan bedrijventerreinen schrappen die niet passen binnen de visie en het programma, alsook de snelle ontwikkeling op andere goed gelegen plaatsen.
- ✓ Een evaluatie en aanpassing van de huidige typevoorschriften gegeven de veranderende omstandigheden.
- ✓ Werken aan voldoende flexibele richtlijnen en voorschriften, zodat bij herinvulling van verlaten, leegstaande bedrijfssites in de kernen dit maximaal kan gedaan worden door nieuwe bedrijfsactiviteiten die geen hinder veroorzaken.
- ✓ Activeringsmaatregelen voor goed gelegen bestemde maar onbenutte bedrijventerreinen.
- ✓ Inspireren door het herdenken van ruimtelijke concepten van economische activiteiten en het tonen van die goede voorbeelden. Bijvoorbeeld voor detailhandel: meubel- of doe-het-zelf-winkels verweven in de stadskern.
- ✓ Werken aan mentaliteitswijziging ten opzichte van verweven activiteiten in de kernen.
- ✓ Na een inventarisatie onnodige Vlaamse regelgeving die verweving tegenwerkt, wegwerken.

8. UNIZO-ANALYSE

Het BRV bouwt verder op de doelstellingen van het RSV, en legt nog meer de focus op verdere ontwikkelingen nabij collectieve vervoersknooppunten en voorzieningen. Dit sluit nauw aan bij de visie van UNIZO over kernversterkend beleid. UNIZO pleit immers al lang voor verweving wonen en werken in (historische) kernen en het vermijden en afbouwen van baanwinkellinten.

Met de nieuwe focus op vervoersknooppunten is het wel belangrijk dat bij (mogelijk nieuwe) vervoersknooppunten, die niet gelinkt zijn aan een woon-en werkomgeving, géén nieuwe ontwikkeling van multifunctionele kernen komt. Voor bedrijven die geen plaats vinden in de kernen kan een vervoersknooppunt wel een goede vestigingsplaats zijn. Verder moeten alle bestaande knooppunten, elk op hun niveau, de gepaste economische ontwikkelingskansen krijgen.

Om een juist beeld te krijgen over het toekomstig ruimtebeslag dienen de binnen het BRV gehanteerde cijfers wel minstens te worden geactualiseerd; zowel de vertrekcijfers, als de prognoses die daaruit voortvloeien. Een juiste kijk op de cijfers inzake de resterende juridische voorraad, het huidige ruimtebeslag en de inmiddels ingezette trendbreuk, kan mogelijks een ander licht werpen op de problematiek van het toekomstig ruimtebeslag.

Het terugdringen van het ruimtebeslag kan enkel werken indien hieraan mogelijkheden en een instrumentarium wordt gekoppeld om intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik optimaal toe te passen. Dit moet mee vertaald worden in decreten en instrumenten voor gemeenten Ook moeten overheden hier het goede voorbeeld geven.

De principes 'Verweven waar het kan, scheiden als het moet' en 'Gemengde leefomgevingen met rendement (wonen, werken, voorzieningen...)' dienen zoveel mogelijk toegepast, zeker voor bedrijvigheid. De 'Bedrijvige kern' dus, waar niet alleen detailhandel als een kernfunctie wordt gezien, maar ook bedrijvigheid, openbare en commerciële diensten, vrije beroepen, onderwijs en gezondheidszorg,... een plek moeten krijgen in kernen van steden en gemeenten is hier de emanatie van. Dit moet zich vertalen in een aanpassing van de typevoorschriften voor RUPS, die nu nog te zeer gefocust zijn op het scheiden van activiteiten, en niet op het verweven.

Het concept van de 'ijzeren voorraad' aan bedrijventerreinen wordt herbekeken, omdat een voorraad van dezelfde grootteorde als ten tijde van het RSV vandaag moeilijk te verantwoorden is. Het blijft niettemin belangrijk dat economische opportuniteiten benut kunnen worden als deze zich aanbieden. Daarom zal een 'minimumvoorraad' wel steeds noodzakelijk zijn. UNIZO merkt daarbij op dat lopende initiatieven tot verbetering en versnelling van de vergunnings- en planningsprocessen een rechtstreekse link kunnen hebben met de begroting van de 'ijzeren voorraad'. Hoe sneller en flexibeler processen, hoe minder groot de voorraad aan bedrijventerreinen moet zijn. Dergelijke optimale situatie is momenteel nog niet voorhanden. UNIZO pleit daarom voor een geleidelijke afbouw van de ijzeren voorraad-ambitie (tot aan een minimum), eerder dan een abrupte stopzetting van de ijzeren voorraadfilosofie voorop te stellen.

UNIZO onderschrijft een proactief gebiedsgericht en kwalitatief aanbodbeheer. Wel moeten gemeenten hier voldoende tools en ondersteuning krijgen om een dergelijk beleid uit te werken.

In het BRV wordt gepleit om het niet-professioneel agrarisch gebruik terug te dringen in landbouwgebieden.

Vlaanderen beschikt vandaag al over een lijst van “toelaatbare functiewijzigingen zonevreemde gebouwen”, onder meer in agrarische gebieden. De lijst is vooral gericht op een zinvol hergebruik en een revalorisering van bestaande, zonevreemde gebouwen. Vlaanderen beschikt immers over een waardevol gebouwenpatrimonium, waarvan het jammer zou zijn indien dit zou verkommeren door leegstand omdat er geen nieuwe, nuttige functie aan kan worden gegeven.

Uitspraken over het terugdringen van niet-professioneel agrarisch gebruik moeten bijgevolg genuanceerd worden, met respect voor de rechtszekerheid. Niet-professioneel agrarisch gebruik is niet duidelijk gedefinieerd en de beperking is niet overal wenselijk. Ook de contractuele voorwaarden voor dat gebruik (bv. pacht) zouden dan coherent moeten worden en moeten aangepast worden. Het hergebruik van leegstaande landbouwgebouwen moet uiteraard doordacht gebeuren, maar zonder a priori gebruik voor beroepslandbouw te poneren. Nieuwe bedrijfsactiviteiten of recreatie in voormalige landbouw-bedrijfsgebouwen moeten niet persé verbannen worden en de uitspraken hieromtrent zijn te streng in het BRV. Bovendien zou dergelijk beleid niet coherent zijn met de ruimtelijke principes van multifunctionaliteit die eveneens alom geprezen worden.

Het afstappen van de hiërarchie bij de verschillende beleidsniveaus en de evolutie naar een partnerschap geeft de gemeenten voldoende ademruimte om hun ruimtelijk beleid uit te tekenen. UNIZO pleit hier wel voor intergemeentelijke samenwerking, zodat er regionale visies kunnen ontwikkeld worden met globale oplossingen voor bv. grootschalige detailhandel of een combinatie van regionale en lokale bedrijventerreinen. Hier kan het principe van ruimtelijk rendement optimaal toegepast worden. Essentieel hierbij is dat er vereveningsinstrumenten worden ontwikkeld om de financiële gevolgen aan te pakken.

De planfiguur die vertrekt van een strategische visie en uitgewerkt wordt in verschillende beleidskaders met daaraan gekoppelde acties, biedt op de drie beleidsniveaus ruimte voor het inspelen op wijzigende omstandigheden en evoluties (socio-economisch, milieu, technologie, mobiliteit,...). UNIZO kan zich vinden in deze dynamische aanpak.
