



Visie Economische Ruimte Provincie Limburg

Synthesenota (ontwerp) | 16 september
2020

In opdracht van:

Provincie Limburg
Directie Omgeving
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt



Contactpersoon voor deze
offerte:

Björn Koopmans
Expert Regionale Ontwikkeling & EU
Projecten

bjorn.koopmans@ideaconsult.be
0497 44 32 37

Jozef II-straat 40 B1
1000 Brussel

T: +32 2 282 17 10
info@ideaconsult.be

www.ideaconsult.be

IDEA 
CONSULT *thinking ahead*

member of
IDEAGROUP

Inhoudsopgave

Leeswijzer		3
Managementsamenvatting		4
Situering van de opdracht		6
1 /	Context	8
	1.1. Een Limburgse invulling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	8
	1.2. Uitwerking van het Beleidsplan Ruimte Limburg	8
	1.3. Opmaak van een beleidskader economische ruimte Limburg	9
2 /	Opgaven	10
	2.1. Analyse actuele ruimtelijk-economische situatie	10
	2.2. Toekomstige trends en hun impact	11
	2.3. Het DNA van Limburg als uitgangspositie	11
3 /	Regiovisie en toekomstbeeld	13
	3.1. Regiovisie als conceptueel kader voor transformatie	13
	3.2. Toekomstbeeld 2040 als stip aan de horizon	14
	3.3. Randvoorwaarden: '3D3V'-focus	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4 /	Werken aan ruimtelijke transformatie	18
	4.1. Van economische knooppunten naar 'campussen'	18
	4.2. Van speerpuntensectoren naar cross sectorale topclusters	21
	4.3. Limburg als interbestuurlijk en economisch schakelgebied	23
5 /	Focusgebieden en werven	26
	5.1. Focusgebieden	26
	5.2. Werven	27
6 /	Uitvoeringsagenda	31
	6.1. Versterken regierol en samenwerking met lokale besturen	31
	6.2. Focus op hybride instrumenten: ontwikkelingsgericht uitvoeren	34
	6.3. Handelen vanuit een meervoudige rolopvatting en slimme instrumentenmix	34
BIJLAGEN		41
B.1 /	Onderzoeks- en beleidsvragen in het kader van de opdracht	42
B.2 /	Nadere details bij de ruimtelijke en economische analyse	44
	2.1. Economische analyse SALKturbo	44
	2.2. Ruimtelijke analyse focusgebieden	45
B.3 /	Lijst tabellen en figuren	53
	3.1. Tabellen	53
	3.2. Figuren	53
B.4 /	Eindnoten	54



Leeswijzer

Situering van de opdracht

IDEA Consult heeft in opdracht van het provinciebestuur een **visie** uitgewerkt voor het beleidskader economische ruimte binnen het nieuwe Beleidsplan Ruimte Limburg.

Het voorliggende document dient als **input** voor de verdere uitwerking door het provinciebestuur.

Het document moet als studie opgevat worden met **aanbevelingen** van IDEA Consult. Het is dus geen officiële beleidsnota.

Inhoud van het document

1. Eerst beschrijven we de context waarbinnen we een **visie** voor het beleidskader economische ruimte als onderdeel van het nieuwe Beleidsplan Ruimte Limburg uitwerken.
2. Daaropvolgend definiëren we **opgaven**, uitgaand van het ruimtelijke DNA van Limburg, de ruimtelijk-economische status quo en toekomstige trends.
3. Die opgaven vertalen we dan naar een globale regiovisie en **toekomstbeelden** die oriëntatie en perspectief moeten geven.
4. Vervolgens formuleren we de randvoorwaarden voor een **ruimtelijke transformatie**, die kunnen bijdragen tot een aantrekkelijk vestigingsklimaat en de ontwikkeling van (cross sectorale) clusters kunnen faciliteren.
5. We presenteren mogelijke **'werven'** voor de omzetting van transformatie en de onderliggende uitgangspunten. Bijzondere aandacht besteden we aan startups, detailhandel, logistiek en de rol van de provincie op vlak van ruimte voor bedrijvigheid.
6. Tot slot stellen we een **uitvoeringsagenda** voor, gericht op ontwikkelingsgericht uitvoeren vanuit een meer-voudige roloppvatting en een slimme instrumentenmix.



Managementsamenvatting

- ▶ Het Beleidsplan Ruimte Limburg volgt het Ruimtelijk Structuurplan Limburg op en geeft vanuit het Limburgse ruimtelijk DNA een eigen invulling aan het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.
- ▶ Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen - zelf nog in volle ontwikkeling- stelt als ambitieus doel een daling van de gemiddelde dagelijkse ruimte-inname van 6 ha/dag naar 0 ha/dag.
- ▶ Uit de analyse blijkt dat de provincie Limburg voor een tweedelige opgave staat. Een economische opgave om te transformeren naar (kennisintensieve) diensten- en (hoogtechnologische) maakeconomie. Een ruimtelijke opgave om het rendement/productiviteit verhogen, zowel in termen van efficiënter ruimtegebruik als economische meerwaarde.
- ▶ Economische meerwaarde kan Limburg realiseren door in te zetten op ontwikkeling van clusters vanuit 3 maatschappelijke transities (3D): digitalisering (o.a. glasvezel- en 5G-netwerk); duurzaamheid (circulariteit en energie), en deelsystemen (gedeeld gebruik).
- ▶ Efficiënter ruimtegebruik kan Limburg realiseren door in te zetten op 3 ruimtelijke voorwaarden (3V): (her-)ontwikkeling vanuit verdichting (intensivering ruimtegebruik via stapelen, ook ondergronds, en combineren); verweving (functiemenging), en verandering (aanpasbaarheid via tijdelijk gebruik en hergebruik, ook modulair bouwen).
- ▶ Deze 3D3V-focus vormt het uitgangspunt van het toekomstige beleid dat ambitieus is op economisch en ruimtelijk vlak: Limburg kan zich tot doel stellen tot de top 25 van meest aantrekkelijke regio's in Europa te behoren en de voorbeeldregio bij uitstek te zijn op vlak van zuinig ruimtegebruik.
- ▶ Limburg kan zichzelf positioneren en profileren als een grenzeloos schakelgebied, niet als een eiland, niet in de periferie, niet in het centrum. Een 'interne' schakel tussen de lokale besturen en een 'externe' schakel tussen de Vlaamse Ruit, Wallonië, Nederland en het Duitse Ruhrgebied.
- ▶ Om die transformatie te realiseren kan Limburg werk maken van sterke groeipolen waar de provincie clusters realiseert rond cross sectorale waardeketens. Limburg kan ook werken aan een kwalitatief voorzieningenaanbod, zowel in stedelijke als landelijke gebieden die ook aantrekkingspolen kunnen zijn van hoogwaardig ondernemerschap.
- ▶ Limburg kan economische milieus definiëren die aansluiten op vestigingsfactoren en inspelen op de diversiteit van bedrijvigheid op en vooral ook buiten bedrijventerreinen, waar de meeste bedrijvigheid zich afspeelt. Op basis van die typologie van bedrijvige en woon-werk milieus kan het het verwevingspotentieel in kaart gebracht worden en kan een afwegingskader opgesteld worden.
- ▶ Limburg kan specifieke locaties bepalen, hoofdzakelijk gelegen nabij multimodale vervoersassen, waarvoor de provincie een sterk programma ontwikkelt. In dat kader zien we potentieel in watergebonden logistiek en functionele fietsinfrastructuur, energie en agri, stedelijke agglomeratievorming en clustering van de landelijkheid en de open ruimte.
- ▶ Als Limburg de omslag van gebiedsafbakening naar projectontwikkeling maakt, zien we voor de provincie een rol als bovenlokaal gebiedsregisseur weggelegd. Tegelijk kan de provincie zorgen voor heldere doelstellingen die koersvastheid voor het provinciale beleid en rechts- en investeringszekerheid voor bedrijven bieden.
- ▶ Vanuit omgevingsdenken stellen we een versterking voor van de provinciale regierol en van de samenwerking met de lokale besturen. Hierbij focussen we op hybride instrumenten, die de provincie in staat kunnen stellen ontwikkelingsgericht uitvoering te geven aan het beleid. Die instrumenten zijn 'hybride' omdat ze zich situeren tussen het bestaande instrumentarium van plannen, vergunnen en handhaven in.
- ▶ We stellen de provincie voor te handelen vanuit een meervoudige rolopvatting en een slimme instrumentenmix, te beginnen met het optimaliseren van bestaande instrumenten. De provincie kan oriënteren door middel van een ambitieus toekomstbeeld; reguleren aan de hand van duidelijke voorwaarden; samenwerking faciliteren tussen lokale besturen en bedrijven, en investeren in topclusters en state-of-the-art bedrijventerreinen.
- ▶ We bevelen de provincie aan een provinciale ruimteregisseur aan te stellen en de ondersteuning voor lokale besturen te versterken. De provincie kan inzetten op een burgemeestersconvenant rond omgevingsbeleid en via een nieuw 'ruimtecontract' versterkte samenwerking opzetten rond ruimte voor bedrijvigheid in Limburg (RUBELIM).
- ▶ In dat kader kan de provincie een afwegingskader voor locatiebeslissingen ontwerpen, ruimte bieden voor zelfregulatie en experiment via bedrijveninvesteringszones, en de bovenlokale branding en begeleiding van investeerders versterken.

- ▶ Tot slot kan de provincie een fonds creëren, samengesteld uit bestaande financieringsbronnen van het provinciebestuur, POM, ook LRM en NUHMA en mee gespijsd uit heffingen op bv. leegstand. Via dit gemengde fonds kan de provincie subsidies, leningen verstrekken, participaties nemen of andere toekomstgerichte investeringen doen.



Situering van de opdracht

In het nieuwe ruimtelijk beleid wordt het lange termijnperspectief vervat in een 'strategische visie' en verder geoperationaliseerd in verschillende 'beleidskaders'. Het Beleidsplan Ruimte Limburg (BRL) past binnen deze vernieuwde planningscontext. De strategische visie en de beleidskaders vormen samen het BRL, wat het voorgaande Ruimtelijk Structuurplan Limburg vervangt.

Momenteel bevindt het BRL zich nog een conceptfase, voorafgaand aan de opmaak van het formele voorontwerp.

IDEA Consult begeleidt de provincie Limburg bij de uitwerking van de **ruimtelijke strategie voor het faciliteren van een gediversifieerde economie in Limburg**. Meer specifiek ontwikkelt IDEA Consult een visie met als doel bij te dragen tot het beleidskader economische ruimte. Dit beleidskader vormt samen met de beleidskaders wonen, fietsen, netwerk open ruimte en ruimte voor energie de bouwstenen voor de uitvoering van het BRL.

We bieden een **synthesenota** aan waarin de visie wordt beschreven op de economische ontwikkeling in haar geheel en vooral de ruimtelijke inbedding ervan in de toekomst. Het uitwerken van een visie op het Limburgse economisch beleid zelf valt buiten de scope van voorliggende studie. In functie van het toekomstige ruimtelijke beleid voor onze bedrijvigheid wordt bij wijze van oriëntatie een referentiekader bepaald, maar geven we verder geen specifieke invulling aan het economisch beleid.

De opdracht duurt in totaal 9 maanden (januari-september 2020) en verloopt in vijf fasen:

Fases	Doelstelling	Output
1. Opstart	Scherpstellen opdracht via werksessies met de dienst Ruimtelijke Planning en de POM, gesprekken met via voorbereidende gesprekken met verweefcoach Sint-Truiden, LRM, Directie Ondernemen en overleg met de projectleiding (issues)	Presentatie ruimtebehoefteraming op 10 februari 2020
2. Analyse	Bepalen van uitgangspunten en opgaven o.b.v. analyse huidige situatie en toekomstige trends ('AS IS')	Presentatie opgavennota op 8 mei 2020
3. Visie	Uitwerken van de uitgangspunten en opgaven in een ruimtelijk-economische visie ('TO BE')	Presentatie visienota op 11 juni 2020
4. Uitvoeringsagenda	Vertalen van de ruimtelijk-economische visie naar een passend instrumentarium ('HOW TO')	Presentatie instrumentennota op 1 juli 2020
5. Afronding	Synthese opgaven-, visie- en instrumentennota als basis voor het beleidskader economische ruimte	Presentatie synthesenota op 24 augustus 2020

Tabel 1 : Fasering opdracht

HET STATUUT VAN DEZE NOTA

- ▶ **Een voorbereidend document** dat dient ter onderbouwing van de visie van het beleidskader economische ruimte van het nieuwe BRL. Deze ruimtelijke visie wordt in de komende maanden verder uitgewerkt door de dienst Ruimtelijke Planning zelf, die hierbij ook rekening houdt met de andere BRL-beleidskaders, de uitkomsten van SALKturbo, ontwikkelingen op vlak van het BRV, de economische beleidsplannen van POM Limburg...

M.a.w. deze nota levert belangrijke input, maar wat hiervan uiteindelijk opgenomen wordt in het beleidskader economische ruimte en het BRL algemeen staat nu nog niet vast.

Afstemming SALKturbo

We hebben in kader van deze opdracht als expert deelgenomen aan de SALKturbo-werktafel Ondernemingsruimte en hebben input geleverd op basis van onze inzichten.

Overleg andere studies

In opdracht van de POM lopen momenteel twee studies rond economische clusters en gemeentelijke clusters, uitgevoerd door resp. ArcK/UHasselt & 51n4e en ORA/UHasselt & VDAB.

Matching uitkomsten

In beide gevallen gaat het om lopende processen, waarvan de uitkomsten op het moment van finalisering van deze synthesesnota nog niet vastliggen of gevalideerd zijn. Deze uitkomsten zijn niet expliciet verwerkt in deze nota, al vertonen ze wel overeenkomsten. Na afronding van alle studies dienen hun uitkomsten nog gekoppeld te worden.

- ▶ **Een nota met aanbevelingen** die we hebben geformuleerd op basis van onze inzichten. Eén van die inzichten is dat er nood is aan versterkte samenwerking binnen Limburg. Er zijn diverse spelers rond ondernemingsruimte en ontwikkeling van bedrijvigheid actief, die elk op zich goed werk leveren. Door nog nauwer en in overleg samen te werken kunnen individuele acties aan slagkracht winnen voor een structurele omslag naar meer ruimtelijk en economisch rendement. Aanbeveling is dan ook om onder regie van het provinciebestuur krachten te bundelen binnen Limburg: van lokale besturen en de POM over LRM en NUHMA tot de Vlaamse Waterweg, met oog op een gecoördineerde aanpak rond ruimte voor bedrijvigheid.
- ▶ **Een synthese van een proces** met 3 fasen waarin we achtereenvolgens de actuele situatie (opgaven), toekomstperspectieven (visie) en modi operandi (instrumenten) hebben onderzocht. Dit onderzoek heeft geresulteerd in 3 nota's: een opgaven-, visie- en instrumentennota. De voorliggende synthesesnota vat kernachtig de bevindingen en voorstellen van die 3 nota's samen. We streven hierbij geen volledigheid, maar wel duidelijkheid na. Niet alle onderdelen van deze nota's zijn in deze synthese uitgewerkt. Als bijlagen hebben we de specifieke vragen die het provinciebestuur geformuleerd heeft en nadere details bij de economische en ruimtelijke analyse toegevoegd.
- ▶ **Voorliggende synthese bepaalt geen economische strategie**, maar doet doordachte en toekomstgerichte voorstellen om het beleid inzake economische ruimte vorm te geven in functie van de opbouw van het specifieke BRL-beleidskader economische ruimte. Om ruimte te geven aan de transformatie van de Limburgse economie is de inzet van het BRL-beleidskader te werken aan de transformatie van de economische ruimte.



1 / Context

1.1. Een Limburgse invulling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Het **Beleidsplan Ruimte Limburg** (BRL) vertaalt de algemene strategische doelstellingen en ontwikkelingsprincipes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) op maat van Limburg met een regio-specifieke ruimtelijke visie voor de 42 Limburgse gemeenten.

Uitgangspunt hierbij is dat Limburg een **ander ruimtelijk DNA** heeft dan de rest van Vlaanderen: een ander stedelijk weefsel, meer kwalitatieve open ruimte, maar ook minder uitgebouwd openbaar vervoer. Limburg verbindt Vlaanderen met groeipolen zoals de regio's Eindhoven, Nederlands-Limburg, Aken als toegangspoort tot Noordrijn-Westfalen, en Luik met haar binnenhaven, luchthaven en HST-station.

Vanuit haar taakstelling als **bovenlokaal gebiedsregisseur** wil de provincie werk maken van een gemeenschappelijk verhaal en gedeelde visie op maat van Limburg als brug tussen Vlaanderen en de gemeenten. Dat moet een referentiekader bieden voor lokale besturen en, met respect voor hun beleidsautonomie, sturing geven aan de 'verdeelvraagstukken' die tot verdeeldheid kunnen leiden en dus een gezamenlijke, regionale aanpak vergen, zoals de verdeling van bijkomende woongebieden, bedrijventerreinen of handelslocaties.

De leidraden van het BRV, die als generiek **referentiekader** voor het BRL dienen, zijn:

- ▶ Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte en terugdringen van bijkomend ruimtebeslag: meer doen met minder ruimte, en vanaf 2040 geen extra open ruimte meer innemen;
- ▶ Slim ontwikkelen vanuit samenhang en met oog voor levenskwaliteit: energie-en warmte-efficiënte woonegelegenheden, werkplekken, voorzieningen (onderwijs, zorg, winkels, e.a.) koppelen aan goed gelegen locaties in steden en dorpen, dichtbij knooppunten van publiek/gedeeld vervoer, logistiek goed ontsloten en duurzame industrieterreinen, ingebed in een veerkrachtige open ruimte van landschappen en landbouw;
- ▶ Samen werken aan een realisatiegerichte geïntegreerde gebiedswerking: lokale besturen in staat stellen om via bovenlokale samenwerking kennisdeling te faciliteren, beleid af te stemmen, schaalvoordelen te benutten, en draagvlak te creëren.

Specifiek rond **werklocaties** geeft het BRV volgende elementen aan:

- ▶ Bovenlokaal aanbodbeheer van (afgescheiden en infrastructuur-gebonden) functionele bedrijventerreinen tot sterk verweven ruimtes.
- ▶ Aanbod aan werklocaties evalueren, verweven of optimaliseren, activeren of neutraliseren vanuit principes als verweving in wijken en dorpen, maximale functiemenging waar verweving niet mogelijk is (zoals energievoorziening, waterbuffering, kinderopvang) en aansluiting op vervoersnetwerken (zoals TEN-T) voor niet-/moeilijk verweefbare activiteiten. Nieuwe ontwikkeling enkel vanuit bovenlokale afweging, wanneer rendementsverhoging onvoldoende ruimte biedt.
- ▶ Projectmatige begeleiding van investeerders naar werklocatie.

1.2. Uitwerking van het Beleidsplan Ruimte Limburg

De **uitwerking van het BRL** kadert binnen een proces waarbij de provincie voor verschillende aspecten in overleg gaat met de gemeenten, met Vlaanderen (Departement Omgeving) en andere stakeholders (w.o. Procoro, Landbouwkamer, Mina-raad, SERR...). Dit **consultatieproces** loopt sinds 2016.

Als eerste inhoudelijke stap in de formele procedure heeft de provincie een **conceptnota** opgemaakt, die sterk aanleunt bij de focusnota. Een publieke raadpleging liep tot en met januari 2020.

De conceptnota geeft de ambitie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg weer, schetst een gewenst perspectief voor de toekomst in 2040 en bevat zes ruimtelijke strategieën die de richting aangeven om dat te bereiken. Eén daarvan is het faciliteren van een gediversifieerde economie. Deze opdracht is gericht op de uitbouw van een duurzaam beleid inzake economisch ruimte dat onmiskenbaar een belangrijke bijdrage levert aan zulke gediversifieerde economie.

Toekomstbeeld	Ruimtelijke strategieën	Operationele strategieën
Een belevingsvol netwerk op mensenschaal	De ruimtelijke regionale eigenheid respecteren	Samenwerken van een regionale ruimtelijke visie
Vlotte mobiliteit voor iedereen	Kernen en strategische gebieden versterken	Duurzaam en klimaatbestendig werken
Hoogkwalitatieve open ruimte	Vervoersverbindingen uitbouwen	Veranderingsalert werken
Sterke ontwikkelingsregio met internationale allure	De open ruimte versterken	Geïntegreerd gebiedsgericht werken
Voortrekkersrol in de energietransitie	Een gedifferentieerde economie faciliteren	Realisatie- en investeringsgericht werken
Limburg, een sterk merk voor en door partnerschap.	Hernieuwbare energie ruimtelijk integreren	

Tabel 2: Overzicht conceptnota BRL (Bron: Conceptnota BRL)

1.3. Opmaak van een beleidskader economische ruimte Limburg

Deze synthesesnota kadert in de opdracht voor de uitwerking van de **ruimtelijke strategie voor het faciliteren van een gediversifieerde economie in Limburg**. Dat moet resulteren in een beleidskader economische ruimte dat samen met de beleidskaders wonen, fietsen, netwerk open ruimte en ruimte voor energie de bouwstenen vormt voor de uitvoering van het BRL.

Ambitie op vlak van economie

Uit de BRL-conceptnota blijkt de ambitie om Limburg verder te ontwikkelen tot een economisch veerkrachtige regio met internationale allure die:

- ▶ Bijdraagt aan de welvaart van de Limburgers door behoud en creatie van jobs met hoge toegevoegde waarde, het behoud en aantrekken van talentvolle ondernemers, via gerichte investeringen in alle streken.
- ▶ Verder bouwt op regionale economische strategieën, met oog op doorontwikkeling van provinciale speerpunten, sub-regionale hefboomprojecten en uitbouw van campussen.
- ▶ Kansen geeft aan internationalisering, met Limburg als schakelgebied tussen de Vlaamse Ruit, Luik/Logistics in Wallonia, het Nederlandse Brainport en het Duitse Ruhrgebied, met o.m. ENA en Poort Genk als dragers.

Focusgebieden

In het kader van de uitwerking van de ruimtelijke strategie voor het faciliteren van een gediversifieerde economie in Limburg wordt er bijzondere aandacht besteed aan volgende aspecten:

- ▶ Taakstelling van de provincie inzake bedrijvigheid en bedrijventerreinen;
- ▶ Incubatoren en de doorgroei van startups en andere bedrijven;
- ▶ Detailhandel (in het bijzonder wat niet te verweven is binnen stadscentra en dorpskernen);
- ▶ Logistiek (vanuit de Limburg-connectie met o.m. Brainport en Ruhrgebied)

De opmaak van deze nieuwe visie over de economische ruimte vertrekt niet van een wit blad. In deze nota ontleden we het startpunt, het toekomstbeeld 2040, en worden achterliggende issues benoemd, zoals verbeeld en toegelicht in de conceptnota BRL. Hierbij aansluitend worden ook de focusgebieden op scherp gesteld.

2 / Opgaven

2.1. Analyse actuele ruimtelijk-economische situatie

2.1.1 Economische situatie vandaag

Voor de analyse van de economische situatie hebben we ons gebaseerd op de Economische Analyse van de Provincie Limburg, opgemaakt door UHasselt, POM en VDAB Limburg in het kader van SALKturbo (opgemaakt vlak vóór de COVID-19-crisis).

Hieronder belichten we de voornaamste vaststellingen; voor nadere details verwijzen we naar de bijlage.

- ▶ Economisch weefsel: KMO (<50 werknemers) zorgen voor de jobs, maar grote ondernemingen (>250 werknemers) voor de welvaart;
- ▶ Jobcreatie: sterkere groei in niet-speerpuntsectoren dan in speerpuntsectoren;
- ▶ Welvaartscreatie: (blijvende) achterstand op vlak van arbeidsproductiviteit en BBP per inwoner ten opzichte van Vlaanderen;
- ▶ Talent: grotere vraag naar hooggeschoolden, maar ook extra aandacht voor STEM nodig (belangrijk voor een kennisintensieve diensten- en hoogtechnologische maakeconomie).
- ▶ Mobiliteit: kleinste aanbod en laagste gebruik OV, meer woon-werkverkeer met auto (en minder met de fiets)¹ ten opzichte van Vlaanderen.

Impact COVID 19

Het staat buiten kijf dat de COVID-19-crisis een zware economische impact heeft, wat zich onder meer vertaalt in ontslagen en faillissementen. De precieze omvang is op dit moment nog niet duidelijk en zal afhangen van de duur en aard van getroffen maatregelen.

Uit analyse van het Vlaams departement Economie, Wetenschap en Innovatie en de Federale overheidsdienst Economie blijken vooral sectoren als toerisme, evenementen, horeca, detailhandel (niet-voeding), de meubel- en textielindustrie, en het wegtransport (personen) het sterkst getroffen.²

Specifiek voor de Limburgse horeca leert onderzoek van Acerta dat 1 op 3 horecamedewerkers in juni 2020 nog tijdelijk werkloos was en de sector van 50% jobgroei tussen januari 2019 en februari 2020 evolueerde naar bijna 20% jobverlies ten opzichte van januari 2019 als gevolg van COVID-19.³

Op ruimtelijk vlak zou de COVID-19-crisis effect kunnen hebben op vlak van kantoren (rem op bouw van nieuwe kantoren en aangepaste inrichting, mede als gevolg van toename telewerken en social distancing), mobiliteit (minder gebruik van het openbaar vervoer, meer gebruik van fiets maar ook de auto) en detailhandel (bijkomende leegstand als gevolg van bedrijfs-sluitingen).

2.1.2 Ruimtelijke situatie vandaag

Voor de analyse van de ruimtelijke situatie hebben we ons wat de bedrijventerreinen betreft gebaseerd op het onderzoek van POM Limburg in het kader van SALKturbo en onze eigen ruimtebehoefteraming (beide opgemaakt vlak vóór de COVID-19-crisis). Daarnaast hebben we de andere focusgebieden, met name kantoren/incubatoren, detailhandel en logistiek nader onderzocht.

Hieronder presenteren we voor de vier focusgebieden de voornaamste vaststellingen; voor nadere details verwijzen we naar de bijlage.

- ▶ Bedrijventerreinen:
 - Relatief gezien meeste ruimte (m²/inwoner), maar ook laagste rendement (BBP/ha) ten opzichte van Vlaanderen.
 - Van 11.500ha bedrijventerreinen in Limburg is 3.300 ha onbebouwd, waarvan momenteel 630ha actief wordt aangeboden. Indien er niet verweven of verdicht wordt in de toekomst zal de bijkomende behoefte naar bedrijventerreinen in Limburg tegen 2038 1.272 ha bedragen). Extra verweving en vooral efficiënter ruimtegebruik kunnen deze behoefte doen dalen tot 354 ha.
 - Mismatch tussen vraag en aanbod, zowel naar locatie als qua type bedrijventerrein: vraag vooral in West- en Midden-Limburg, terwijl aanbod zich in Noord-Limburg en (Lommel) en Maasland situeert en ook vooral vraag naar ruimte voor lokale bedrijven (kleinere percelen tot 500m²), terwijl lokale bedrijventerreinen veelal volzet

zijn. Bovendien laat de vigerende wet-en regelgeving momenteel geen ruimtelijke aanpassingen toe, zoals bv. Ravenshout-Noord dat momenteel niet ingenomen kan worden op grond van het groepsrisico van 2 Seveso-bedrijven op Ravenshout.

- ▶ Detailhandel:
 - Relatief veel aanbod in provincie Limburg ten opzichte van Vlaanderen.
 - Veel winkelvloeroppervlakte bijgekomen maar tegelijk minder winkels, met verschuiving van kern naar periferie en stijgende leegstand, voornamelijk in kernen.
 - Hasselt als belangrijkste trekker, koopattractie vooral vanuit provincie Vlaams-Brabant en koopvlucht richting Diest, Leuven, Antwerpen en winkelgebieden in Nederland.
- ▶ Kantoren/incubatoren:
 - Hasselt is een kleine maar opkomende regionale markt, daarnaast telt de provincie een aantal kleinere kantoren-hubs in de provincie.
 - Naast de 7 LRM-incubatoren zijn er ook Bikeville (van LRM overgenomen door Belgian Cycling Factory) en MIA-H (van LRM overgenomen door PXL), VAKlab, Stadsfabriekjes, Starterslabo en Bar D'Office.
 - Uit Vlaams onderzoek blijkt de nood tot financiering de belangrijkste bekommernis van innovatieve ondernemingen.⁴ Specifiek voor startups is de locatie nabij steden belangrijk
- ▶ Logistiek:
 - Limburg kent een strategische ligging, omringd door 3 logistieke hotspots (Vlaamse Ruit, Brabant/Randstad, Maas-Rijn-Ruhrgebied) en 3 TEN-T-kernnetwerken (Northsea-Baltic, Northsea-Mediterranean, Rhine-Alpine).
 - E-commerce heeft tot gevolg dat er een stijgende vraag is naar logistiek vastgoed in verschillende vormen, met grote kavels aan internationale transportknooppunten, gecentraliseerd omwille van schaalvoordelen en tegelijk lokale distributiecentra dicht bij de markt, met toenemend aantal fysieke vestigingen van webwinkels en aanpassing van traditionele retail (omnichannel).
 - Aandacht voor zero-emissie stadsdistributie en ook voor spoor- en watergebonden logistiek via binnenvaart omwille van verkeerscongestie op de weg.

2.2. Toekomstige trends en hun impact

De maatschappij en economie zijn aan evolutie onderhevig. Maatschappelijke transities en economische trends op vlak van digitalisering en energie, binnen domeinen als werken, wonen en vrije tijd en binnen sectoren als kennisdiensten, logistiek en maakindustrie hebben een ruimtelijke impact. Zonder volledig te zijn, stippen we hieronder 6 trends aan die belangrijk zijn vanuit ruimtelijk-economisch perspectief. We denken die samen met de vaststellingen rond de actuele economische en ruimtelijke situatie verder door in onze visie.

- ▶ Flexibiliteit: multifunctionele panden en percelen, met meerdere bouwlagen incl. benutting ondergrond en dak, en meer flexibiliteit met betrekking tot planologische bestemming;
- ▶ Digitalisering: Geen Internet of Things en ultrasnel internet zonder plaats voor glasvezelkabels en 5G-masten;
- ▶ Energie: ruimteclaims zon- en windenergie, ordening ondergrond geothermie;
- ▶ Logistiek: logistieke hubs voor e-commerce en stadsdistributie;
- ▶ Beleving: aantrekkelijke werkplekken in een bruisende, stedelijke omgeving en aangename rustplekken om zich te ontspannen in de open ruimte;
- ▶ Maakbedrijven: plaats voor lichte productiefaciliteiten in een woonomgeving.

2.3. Het DNA van Limburg als uitgangspositie

Het huidige ruimtelijk-economische DNA van Limburg vormt de basis voor de uitwerking van de visie. Deze visie dient als uitgangspositie om in te spelen op economische kansen en maatschappelijke opportuniteiten.

Naar aanleiding van onze analyse stellen we vast dat heel wat uitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL 2012) nog steeds actueel zijn.⁵



Samengevat komen uit de analyse volgende aandachtspunten voor de visie naar voren:

- ▶ De selectie van economische knooppunten, in samenhang met de positionering van Limburg.
- ▶ Het belang van bedrijvigheid buiten bedrijventerreinen en de interactie met bedrijventerreinen;
- ▶ Het stijgende belang van verdichting en intensivering van het ruimtegebruik, inclusief verweving en functiemenging;
- ▶ Nood aan een differentiatie en kwaliteitsimpuls voor de bedrijventerreinen (vgl. RSPL 2012);
- ▶ Nood aan kernversterking en kwaliteitsimpuls voor de detailhandel (vgl. RSPL 2012);
- ▶ Het belang van stedelijkheid en een stedelijke motor in samenhang met brain drain;
- ▶ Het 'nieuwe normaal' als gevolg van de COVID-19: doorbraken op vlak van digitalisering, fietsgebruik, wooncomfort en hybride werken (combinatie telewerken en kantoor als ontmoetingsruimte)?

We zien hierbij voor de provincie Limburg twee belangrijke ruimtelijk-economische opgaven op de plank liggen, namelijk één economische opgave en één ruimtelijk opgave:

1. **Economische opgave: transformatie in functie van de beoogde mix van (kennisintensieve) diensten- en (hoogtechnologische) maakeconomie.**
2. **Ruimtelijke opgave: rendement/productiviteit verhogen, zowel in termen van efficiënter ruimtegebruik als economische meerwaarde.**

De uitdaging bestaat erin de ruimtelijke voorwaarden te scheppen voor een toekomstgerichte, weerbare en wendbare economie, die vanuit maatschappelijke transitie invulling krijgt.



3 / Regiovisie en toekomstbeeld

3.1. Regiovisie als conceptueel kader voor transformatie

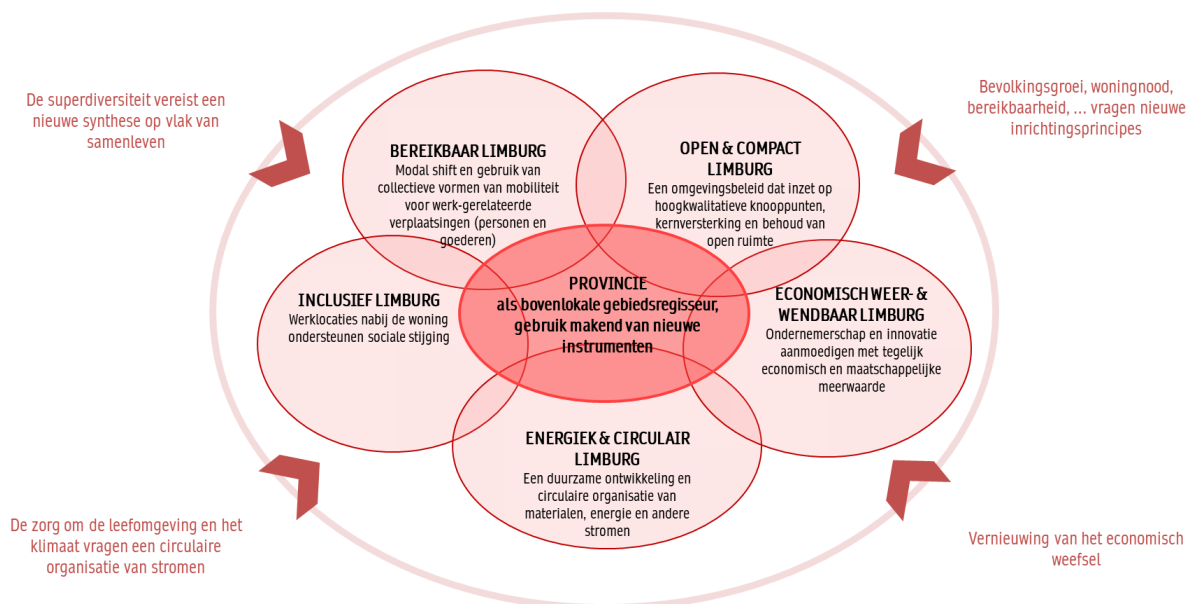
Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt duidelijk dat de maatschappij en economie niet stil staat. Om een **onderningsvriendelijk klimaat** te scheppen is het van belang om de ruimte zo goed mogelijk af te stemmen op nieuwe noden en ontwikkelingen.

Niet enkel ondernemingsactiviteiten maar ook **maatschappelijke uitdagingen** op vlak van leefbaarheid, gezondheid, mobiliteit en veiligheid stellen eisen aan de ruimte. Die eisen worden ook meebepaald door nieuwe ontwikkelingen op vlak van digitale innovatie en duurzame technologie.

Maatregelen op de korte termijn zullen echter na verloop van tijd ingehaald worden, als niet tegelijk wordt ingezet wordt op een structurele omslag.

We stellen **vijf inhoudelijke transitie**s voor, die transversaal van karakter zijn:

- ▶ **Open en compact Limburg**: anders omgaan met ruimte in functie van hoogkwalitatieve knooppunten, kernversterking en behoud van open ruimte.
- ▶ **Bereikbaar Limburg**: van een overwegende automobilititeit naar een modal shift en collectieve vervoersvormen voor werk-gerelateerde verplaatsingen (zowel personen- als goederenvervoer).
- ▶ **Inclusief Limburg**: werklocaties nabij de woning ondersteunen sociale stijging.
- ▶ **Energiek en circulair Limburg**: een duurzame ontwikkeling met een circulaire organisatie van stromen (afval, water, energie, materialen, ...) en lokale energienetwerken.
- ▶ **Economisch weer- en wendbaar Limburg** waarbij ondernemerschap en innovatie worden gecombineerd met maatschappelijke meerwaarde.



Figuur 1: Globale regiovisie (IDEA)

De economische en maatschappelijke transitie's hebben belangrijke effecten op de locatiekeuze en ruimtevrage van bedrijven, de investeringen van bedrijven en het toekomstperspectief van bestaande werklocaties.

Samen met de inhoudelijke transitie's dringt er zich voor de provincie een **rol als bovenlokale gebiedsregisseur** op, bedacht vanuit transversaliteit en partnerschappen en gebruik makend van nieuwe instrumenten.

Het formuleren van transities is eenvoudiger dan het waarmaken ervan. We benoemen deze bestuurlijk-organisatorische opgave dan ook niet als een aparte transitie, maar als een belangrijke randvoorwaarde en versneller om als provinciale overheid een betekenisvolle rol te kunnen spelen in deze transities.

Voor de realisatie dient het beleidskader economische ruimte voor Limburg ook in verbinding te staan met andere ruimtelijke strategieën uit de conceptnota en beleidskaders van het BRL, want geen enkele transitie realiseert zich vanuit een sectorale benadering.

3.2. Toekomstbeeld 2040 als stip aan de horizon

De opmaak van de ruimtelijk visie ter ondersteuning van onze economie vertrekt niet van een wit blad. De conceptnota BRL omvat reeds de bouwstenen voor een globale ruimtelijke toekomstvisie voor Limburg met een tijdshorizon tot 2040 en vormt de basis voor het nieuwe BRL.

De conceptnota, waarin Limburg anno 2040 als 'open en veerkrachtige regio' geschetst wordt, vormt ook het start- en eindpunt van de uitwerking van het beleidskader ruimtelijk economie. Daarnaast bepalen we ook een mijlpaal op korte termijn in 2025.

Het pad mag nog niet helemaal geëffend zijn, maar de weg ernaartoe is wel al ingeslagen. Het is dan ook belangrijk aan te knopen met actuele beleidsontwikkelingen die grotendeels zelf 'work in progress' zijn:

- ▶ **Provinciale beleidsprioriteiten** die betrekking hebben op ruimtelijk-economisch beleid, zoals opgenomen in de beleidsverklaringen van de deputatie 2020-2024⁶ en de ambitienota van de POM 2019-2025, het SALKturbo-programma dat nog in opmaak is en de verdere uitwerking van het BRL.
- ▶ Projecten die de bevoegdheid van de provincie overstijgen, maar wel als hefboom dienen voor het ruimtelijk-economisch beleid van de provincie, zoals de verdere uitwerking van het BRV (o.m. via pilootprojecten rond intergemeentelijke samenwerking en ruimtelijk rendement) als infrastructuurprojecten zoals de verhoging van de bruggen aan het Albertkanaal (goederenvervoer via water); het Spartacus-plan (personenvervoer via sneltram); de Noord-Zuid-verbinding (personen- en goederenvervoer via weg), de IJzeren Rijn - RX3-tracé (goederenvervoer via spoor), en ook de uitrol van 5G. Ontwikkelingen rond vervoer kunnen mee aangestuurd worden vanuit de vervoerregio, voorgezeten door het provinciebestuur.
- ▶ Ruimtelijk beleid van de buurregio's, waaronder de uitwerking van de conceptnota's van de provincies Vlaams-Brabant en Antwerpen; het masterplan 'Liège Europe Metropole' en de activiteiten van GRE Liège (Groupement de Redéploiement Economique de Liège) en SPI (Services Promotion Initiatives en province de Liège, de provinciale ontwikkelingsmaatschappij) rond bedrijventerreinen; het ontwerp omgevingsvisie 2020 van de gemeente Maastricht, de 'notitie reikwijdte en detailniveau' (voorbereiding omgevingsvisie) van de provincie Nederlands-Limburg, en ook de activiteiten van de Brightlands Campussen en LIOF (Limburgs Investerings- en OntwikkelingsFonds) rond bedrijventerreinen; de omgevingsvisie 2018 van de provincie Noord-Brabant, het ontwerp omgevingsvisie 2020 van de gemeente Eindhoven, de activiteiten van Brainport (Industries Campus) en de BOM (Brabantse OntwikkelingsMaatschappij) rond bedrijventerreinen.
- ▶ We vermelden in deze context ook de post-COVID-19-re lanceplannen. Deze crisis laat zich niet alleen economisch voelen, maar kan ook effecten hebben op het ruimtelijk beleid (denk aan de 15-minutenstad, verplaatsingen met het openbaar vervoer en de fiets als alternatief, kantoorontwikkeling en -inrichting, wooncomfort en ruimtelijk kwaliteit, ook de organisatie van zorg en onderwijs).

De finaliteit van het economisch beleid is een aantrekkelijk vestigingsklimaat te realiseren. Via de ontwikkeling en uitgifte van werklocaties zoals bedrijventerreinen is het ruimtelijk beleid één van de factoren die hiertoe bijdraagt. Vraag is dan ook welke de oriëntatie is waarbinnen de economische ruimte in de toekomst vorm en invulling kan krijgen. We gaan hieronder summier in op deze vraag; de uitwerking van een economische visie behoort niet tot de scope van deze opdracht.

3.2.1 Economisch toekomstbeeld: Limburg in top 25 van meest aantrekkelijke Europese regio's

Het economische toekomstbeeld richt zich op het stimuleren en ontwikkelen van een sterke, weerbare economie die wendbaar is en inzet op toekomstbestendige groeipolen met **clusterontwikkeling** rond 'emerging industries' (groeisectoren).



De globale doelstelling op vlak van economisch beleid is het **vestigingsklimaat** te versterken en economische activiteiten te stimuleren die een duurzame werkgelegenheid creëren en op vlak van jobs en welvaart een **hoge toegevoegde waarde** genereren.

Een interessant referentiekader voor het economisch beleid biedt de Regional Competitiveness Index (RCI). De (driejaarlijks gepubliceerde) RCI meet en maakt vergelijking mogelijk van de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat van regio's.⁷ De RCI is geen doel op zich, maar een nuttige maatstaf om het economisch beleid te monitoren. Het kan dus mee dienen als instrument om de voortgang van initiatieven op vlak van governance, ondernemerschap, innovatie, arbeidsmarkt, onderwijs, gezondheid en infrastructuur, waaronder ook digitale netwerken op te volgen. We gaan er dan ook van uit dat als Limburg het steeds beter doet op elk van die facetten zich dat zal laten zien in de RCI.

De provincie Limburg kan zich tot doel stellen in 2025 de top 50 en in 2040 de top 25 van meest aantrekkelijke regio's in Europa te bereiken. In de RCI-index van 2019 staat Limburg op plaats 56 van 268 Europese regio's; in 2016 stond Limburg nog op plek 39 van 263 regio's.

We oriënteren ons uitdrukkelijk op Europese referentiekaders inzake vestigingsklimaat, clusterbeleid, opkomende industrieën en cross sectorale waardeketens. Eerst en vooral omdat (cross sectorale) clusters een hogere toegevoegde waarde generen op vlak van jobs en welvaart. Ten tweede kan het provinciebestuur zo beter aansluiten bij Europese ontwikkelingen, afstemmen met relevante Europese regio's en aansluiten op Europese programma's. In verband hiermee biedt de RCI mogelijkheden tot benchmarking en partnermatching.

3.2.2 Ruimtelijk toekomstbeeld: meer ruimte voor groei via een ruimteshift en een nieuw Limburgs 'ruimtecontract'

Een wendbare economie vraagt om een wendbaar ruimtelijk beleid dat inzet op zorgvuldig ruimtegebruik, op energiepositief, klimaatbestendig en circulair ontwikkelen en op zero-emissie-/CO₂-neutrale mobiliteit.

Zowel op vlak van de globale ruimtelijke doelstellingen als op vlak van specifieke doelstellingen voor werklocaties oriënteren we ons op de uitgangspunten van het BRV, toegespitst op de Limburgse context (zie 1.1).

De **globale doelstellingen** op het niveau van het BRL zijn:

- ▶ Zuinig ruimtegebruik en hoog ruimtelijk rendement via verdichting, verweving, schrapping en compensatie van een deel van het juridisch aanbod.
- ▶ In kader van een samenhangend omgevingsbeleid dat ontwikkelingen op vlak van wonen, werklocaties en voorzieningen koppelt aan collectieve vervoersstromen, fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen.
- ▶ Vanuit geïntegreerde gebiedsontwikkeling in samenwerking vanuit groeimodel voor steden én dorpen en ruimtelijke rendement.
- ▶ Met het provinciebestuur als bovenlokale gebiedsregisseur die toetsings- en afwegingskaders hanteert, intergemeentelijke samenwerking stimuleert en op ontwikkelingsvoorwaarden en groeipolen stuurt.

De **specifieke doelstellingen** voor werklocaties (die we in het volgende hoofdstuk benoemen als 'economische milieus') zijn:

- ▶ Bovenlokaal aanbodbeheer van (afgescheiden en infrastructuurgebonden) functionele bedrijventerreinen tot sterk verweven ruimtes
- ▶ Aanbod aan werklocaties evalueren, verweven of optimaliseren, activeren of neutraliseren vanuit principes als verweving (in woongebieden of maximale functiemenging waar verweving in woongebieden niet mogelijk is zoals bv. energievoorziening, waterbuffering, kinderopvang) en aansluiting op vervoersnetwerken (zoals TEN-T) voor niet-/moeilijk verweefbare activiteiten. Nieuwe ontwikkeling gebeurt enkel vanuit bovenlokale afweging, wanneer rendementsverhoging onvoldoende ruimte biedt.
- ▶ Projectmatige begeleiding van investeerders naar werklocatie
- ▶ Via een bovenlokale samenwerking die vervat wordt in een nieuw 'ruimtecontract' voor ruimte voor bedrijvigheid in Limburg, op initiatief van het provinciebestuur samen met de POM.

Op grond van de ruimtelijke analyse (zie 2.1.2) kunnen we stellen dat Limburg voor 3 grote uitdagingen staat:



1. het aanbod aan ruimte matchen met de vraag: dit veronderstelt actief sturen van de voorraad. Dit kan bijvoorbeeld door het neutraliseren van slecht gelegen sites en ze te compenseren op goed gelegen plaatsen.
2. de reeds ingenomen ruimte efficiënter benutten: dit veronderstelt een betere benutting door verdichting, verweving, hergebruik.
3. de productiviteit van de ruimte verhogen: dit veronderstelt inzetten op economische activiteiten met een hogere toegevoegde waarde.

Alsof die uitdagingen al niet groot genoeg zijn, dienen ze aangepakt te worden tegen de achtergrond van de strategische doelstelling van het BRV om het dagelijkse bijkomende ruimtebeslag te verminderen tot 0ha in 2040.

De provincie Limburg kan zich tot doel stellen tegen 2025 via een nieuw 'ruimtecontract' en ruimteshift tot een **ruimtetransformatie** te komen. Dit steunt op 2 pijlers:

1. ruiloperaties die groei mogelijk maken op de beste locaties;
2. de realisatie van een intensiever ruimtegebruik die groei mogelijk maakt door betere benutting van de reeds ingenomen ruimte. Het ambitieuze streefdoel is die groei te vertalen in een verdubbeling van het economisch rendement van de ruimte tegen 2040. Vertaald naar de bedrijventerreinen streven we in dat geval naar een toegevoegde waarde van € 2,49/ha vandaag naar minstens € 5/ha in 2040 (in Vlaanderen bedraagt die vandaag gemiddeld € 5,34/ha).

Limburg kan zich hierbij als dé voorbeeldregio voor zuinig (en kwalitatief) ruimtegebruik onderscheiden: bij elke beslissing stelt het provinciebestuur de intensivering van het ruimtegebruik voorop (samen met andere randvoorwaarden die we in de volgende sectie bespreken).

Tegelijk zijn we er ons van bewust dat een intensiever ruimtegebruik niet ten koste mag gaan van ondernemingen (denk bv. aan de noodzaak tot afstandsbuffers) of strategische reserves. We moeten dus zoeken naar een minimale ruimte-inname die zowel maatschappelijk als financieel positief doorweegt voor ondernemingen. We hanteren als uitgangspunt dat een hoger ruimtelijk rendement (efficiënt gebruik van de ruimte) zich dient te vertalen in een hoger economisch rendement (effectief gebruik van de ruimte voor productie van goederen/leveren van diensten en creatie van tewerkstelling).⁸

Om deze ambitieuze doelstelling te bereiken, kan het provinciebestuur werk maken van een pro-actief ruimtelijk beleid, waarbij ingezet wordt op een sterke samenwerking met lokale besturen en ondernemingen; een doorgedreven evaluatie van werklocaties (om te schrappen en te ruilen, te verdichten en te verweven), en de ontwikkeling van state-of-the-art werklocaties.

Een dergelijk beleid, waarbij veeleer gewerkt wordt op afstemming en afweging op basis van voorwaarden en indicatoren, zal sneller leiden tot het gewenste resultaat om geen extra ruimte in te nemen of te bestemmen. Mocht Limburg tegen 2025 een ruimteshift (waarmee hier de structurele omslag in het beleid bedoeld wordt, gericht op schrappen, ruil en intensivering ruimtegebruik) realiseren dan zou de provincie tegen 2040 mogelijk slechts de helft van het huidige actieve aanbod aan 630ha onbebouwde percelen moeten aansnijden. De analyse van de ruimtelijke situatie (zie 2.1.2) toont in elk geval aan wat het potentieel is van een beleid dat werk maakt van intensivering van het ruimtegebruik (verdichting) en functiemenging (verweving).

3.3. Randvoorwaarden: '3D3V'-focus

Het verwezenlijken van het toekomstbeeld 2040 vraagt om een duidelijke focus:

- ▶ **Economische meerwaarde** kan Limburg realiseren door in te zetten op ontwikkeling van clusters vanuit 3 maatschappelijke transities. Meer specifiek kan de provincie bedrijvigheid stimuleren en aantrekken die inzet op digitalisering, duurzaamheid en deelbaarheid: '3D'
 - **Digitalisering** omvat het nieuwe werken over e-commerce tot industrie 4.0 en vergt performant glasvezel- en 5G-netwerk;
 - **Duurzaamheid** betreft zowel circulaire omgang met water, grondstoffen en materialen, als energie;



- Deelbaarheid refereert naar gedeeld gebruik van materiaalstromen, energie, infrastructuur, vervoer, voorzieningen, coöperatieve samenwerking (deel- en netwerkeconomie), maar ook naar smart manufacturing (die productie van kleine volumes mogelijk maakt).
- ▶ **Efficiënter ruimtegebruik en dus een hoger ruimtelijk rendement kan Limburg realiseren door in te zetten op (her-)ontwikkeling vanuit 3 ruimtelijke voorwaarden, met name verdichting, verweving en vervandering: '3V'**
 - Verdichting betreft intensivering ruimtegebruik via stapelen, ook ondergronds, en combineren
 - Verweving betekent vermenging van functies in een pand, op een bedrijventerrein, verweven in een kern of wijk.
 - Verandering omvat tijdelijk gebruik, hergebruik en modulair (ver)bouwen, zodat sequentieel meervoudig gebruik mogelijk is.

De 3D en 3V zijn de onderling verbonden en richtinggevende voorwaarden die de provincie Limburg kan hanteren om de visie te verwezenlijken. Deze focus komt niet uit de lucht vallen. Ze sluiten aan bij de strategische visie van het BRV, de BRL-conceptnota en de trends die een belangrijke ruimtelijke impact (zullen) hebben.



4 / Werken aan ruimtelijke transformatie

Drie verbindende thema's kunnen gericht invulling geven aan het vooropgestelde toekomstbeeld:

1. **'Campussen'** die de economische knooppunten niet zozeer aan stedelijke gebieden maar aan ecosystemen koppelen.
2. **Topclusters** die zich op cross sectorale waardeketens richten in plaats van speerpuntsectoren.
3. **Schakelgebied** op basis waarvan Limburg zich profileert op vlak van interne governance en externe economische relaties.

Aan de hand van deze drie verbindende thema's krijgt de ruimtelijke ontwikkeling van de Limburgse economie de komende decennia vorm. Ze hangen onderling samen en geven de richting aan voor nieuwe ontwikkelingen en het behoud van bestaande kwaliteiten in de provincie Limburg.

Binnen de thema's onderscheiden we telkens drie lagen, namelijk een basislaag als gebiedsdekkende of thematische onderlegger, een tussenlaag met referentiepunten en een toplaag die de vooropgestelde transformatie weerspiegelt.

Hieronder een overzicht van de 3 verbindende thema's en de onderliggende lagen, die we in de volgende secties nader toelichten:

- ▶ **Van economische knooppunten naar 'campussen'**
 - Basislaag: knooppuntenmodel (VITO-studie)
 - Tussenlaag: economische milieus, zowel verweven woon-werkgebieden als aparte bedrijventerreinen.
 - Toplaag: ontwikkeling van 'campussen' op campussen zoals LRM-incubatoren, Thorpark, wetenschapspark UH, pcfruit, e.a.), maar ook gespecialiseerde bedrijventerreinen als ecosystemen (Ravenshout en Smart Port/Genk Zuid)
- ▶ **Van speerpuntsectoren naar cross sectorale topclusters**
 - Basislaag: speerpuntsectoren (uit regionale economische strategieën: beleidsverklaringen, ambitienota POM, SALKturbo)
 - Tussenlaag: campussen en mogelijke 'anchor firms' of 'lead plants/sites' (zoals bv. Bionerga, Essers of Noliko/Greenyard)
 - Toplaag: innovatieve clusters rond 'emerging industries'
- ▶ **Schakelgebied Limburg: de positie van Limburg versterken**
 - Basislaag: aansluiting en uitwisseling op multimodale vervoersnetwerken
 - Tussenlaag: referentieregio's, zowel buurregio's als andere Europese voorbeeldregio's, gelieerd aan topclusters.
 - Toplaag: ontwikkeling stedelijkheid, m.n. aangename woon- en werklocaties met divers en kwalitatief voorzieningenaanbod

4.1. Van economische knooppunten naar 'campussen'

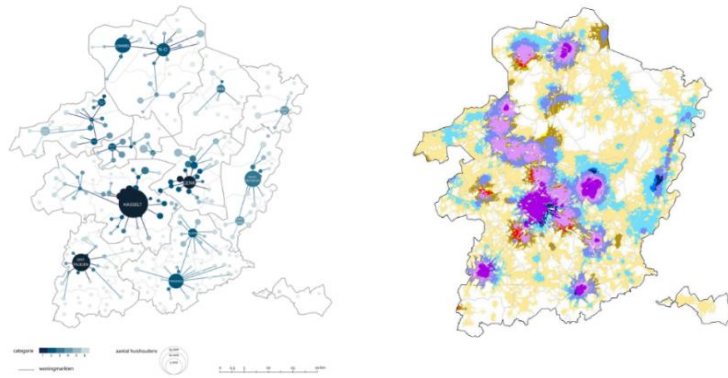
4.1.1 Knooppuntmodel

We gebruiken als basislaag het aangepaste model knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (VITO, 2018)⁹ en op de studie regionale woonmarkten (BUUR & Atelier Romain, 2018)¹⁰.

Dat model dient als **gebiedsdekkende onderlegger** voor de visie en als gebiedsgericht ontwikkelingsmodel dat rekening houdt met de specifieke context en eigenheid van Limburg.

Kanttekening is uiteraard dat het noodzakelijk is een dergelijk wetenschappelijk model bij te sturen in functie van de realiteit (beleidskeuzes, grensoverschrijdende context en andere elementen/ontwikkelingen die (nog) niet in het model vervat zijn).





Figuur 2: Knooppuntenmodel

Figuur links: Kaart nederzettingsstructuur van de kernen (BUUR & Atelier Romain); Figuur rechts: Synthesekaart op basis van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau voor Limburg –Spartacusscenario. (VITO)

Op deze manier worden de economische krachten geconcentreerd in de steden en sterk uitgeruste kernen. De provincie kan zo meer stedelijkheid verwerven, alsook economische zwaartepunten ontwikkelen binnen Limburg en Vlaanderen.

Er dient wel ondersteuning voorzien te worden voor minder goed uitgeruste kernen, o.a. met betrekking tot de nabijheid van bepaalde diensten en openbaar vervoer.

4.1.2 Economische milieus

Op de basislaag leggen we een tussenlaag: de economische milieus. We definiëren die economische milieus, omdat het een startpunt en afwegingskader voor gebiedsontwikkeling biedt met een instrumentarium aangepast per milieu, en het de communicatie en branding ten goede komt.

Limburg is divers. Door te werken met verschillende ‘economische milieus’ kunnen we op die diversiteit inspelen. Deze economische milieus zijn specifieke, onderscheidende en samenhangende ‘milieus’ met gelijkaardige locatie- en omgevingseisen die ondernemers stellen aan een vestigingsklimaat.

Aansluiting van economische milieus op **vestigingsfactoren van bedrijven** is belangrijk: het gaat hierbij om factoren als bereikbaarheid (via verschillende vervoersmodi), betaalbare locatie, toegankelijke vergunningen, ‘mee-werkende’ overheden, aangename werk (en woon-) omgeving, geen hinder/overlast/knelpunten met andere functies.

Verweving is een feit. De meeste bedrijvigheid vindt plaats buiten bedrijventerreinen. We hanteren een brede en genuanceerde visie op de economische ruimte door twee basistypes in te brengen, nl. woon-werkmilieus en bedrijvige milieus. Dit gaat dus breder dan een bedrijventerreinbeleid en gaat ook uit van interactie tussen beide basistypes.

Rekening houden met **de interactie tussen werklocaties** op bedrijventerreinen en verweven werklocaties is noodzakelijk: lage prijzen op bedrijventerreinen en de speculatie met locaties op verweven locaties zet de kans op verweving onder druk. Hiervoor zijn een goed uitgewerkte ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) en omgevingsvergunning belangrijk in functie van een gericht toelatingsbeleid op bedrijventerreinen.

De mate van verweving en het verwevingspotentieel is situatie-afhankelijk en wordt per milieu bepaald. Een duidelijke definitie van verwevenheid en de mate van gewenste verwevenheid is noodzakelijk. Cruciaal is dat van meet af aan afwegingen worden gemaakt over de vorm en mate van menging van functies. Dit hangt samen met de uitwerking van een toetsings- en afwegingskader en een passend instrumentarium, waaronder de inzet van lokale verweefcoaches (zie verder bij uitvoeringsagenda).

Duidelijk is dat een visie op de gewenste ontwikkeling van een werklocatie moeilijk tot stand kan komen als niet integraal naar de rest van het aanbod aan werklocaties wordt gekeken. De typologie heeft een daarom een globaal karakter en kan ook per gebied nader ingevuld worden (vb. in gebiedsprofielen).

We stellen twee basistypes voor:

- ▶ We voorzien **bedrijvige milieus**, waar het accent ligt op economische activiteiten exclusief wonen.

Het gaat hier dus om wat we vandaag als 'bedrijventerreinen' bestempelen. Hierbij kunnen we nog speciëren tussen:

- bedrijventerreinen uitsluitend bestemd voor **specifieke bedrijfsgroepen**: industrieel, KMO of high tech (zoals neergelegd in het Gewestplan of een RUP);
 - bedrijventerreinen (bijna) uitsluitend bestemd voor **transport, distributie en logistiek** (specifiek regionaal bedrijventerrein), waarbij de nabijheid van multimodale infrastructuur (binnenvaart, spoor, snelwegen, ...) voorop staat;
 - **kleinschalige bedrijventerreinen**, die een grotere variatie aan (economische) activiteiten mogelijk maken.
- **Ten tweede, zien we ook het nut en noodzaak in van een specifiek beleid rond woon-werk milieus.** Omdat we ervan overtuigd zijn dat **op termijn** een aantal evoluties ook andere ruimtelijke- en mobiliteitspatronen zullen genereren (o.a. de opkomst van werkvormen zoals thuiswerk, de groei van zelfstandige professionals en het belang van de nabijheid van de eigen woning).

Het gaat hier dus om bedrijvigheid die nu al in de kernen, aan de rand of op uitvalswegen aan bedrijvigheid bestaat en die in meer of mindere mate met wonen verweven is. Hierbij kunnen we nog speciëren tussen:

- **stadskernen** met een mix van kleine en grote ondernemingen, naast maatschappelijke en commerciële voorzieningen die de stad en regio als verzorgingsgebied hebben. Kenmerkend voor een stadskern is een hoge ruimtelijk-economische dynamiek, diversiteit en densiteit, en een hoge omgevingskwaliteit.
- **woonwijken** waarin zowel klein- als grootschalige kantoor-, ambachts- of bedrijfsruimte en buurtfuncties als winkels verweven zijn. Een woonwijk is in principe geschikt voor de vestiging van een breed scala aan ondernemingen; tegelijk hebben we te maken met een tendens tot wegduwen van economische activiteiten uit woonwijken.
- **Uitvalswegen**, gelinkt aan belangrijke kernen; waar wonen afgewisseld wordt met soms grootschalige activiteiten in kleinere kantoorgebouwen, detailhandel en bedrijvigheid die veel verkeer kunnen genereren. Een vlotte mobiliteit en goede bereikbaarheid zijn hierbij belangrijk.

4.1.3 Ontwikkeling 'campussen'

Op de basislaag leggen we naast een tussenlaag ook nog een toplaag met de ontwikkeling 'campussen'

We spreken van 'campus' om het af te bakenen van het begrip 'campus' dat we in deze context ook gebruiken om locaties zoals bv. de Limburgse incubatoren te benoemen. We geven hiermee ook aan dat het een ruimtelijke vertaling betreft van de aanwezigheid van een ecosysteem van ondernemingen, onderwijs- en onderzoeksinstellingen, publieke organisaties (denk bv. aan de Brightlands Campussen in Nederlands-Limburg).

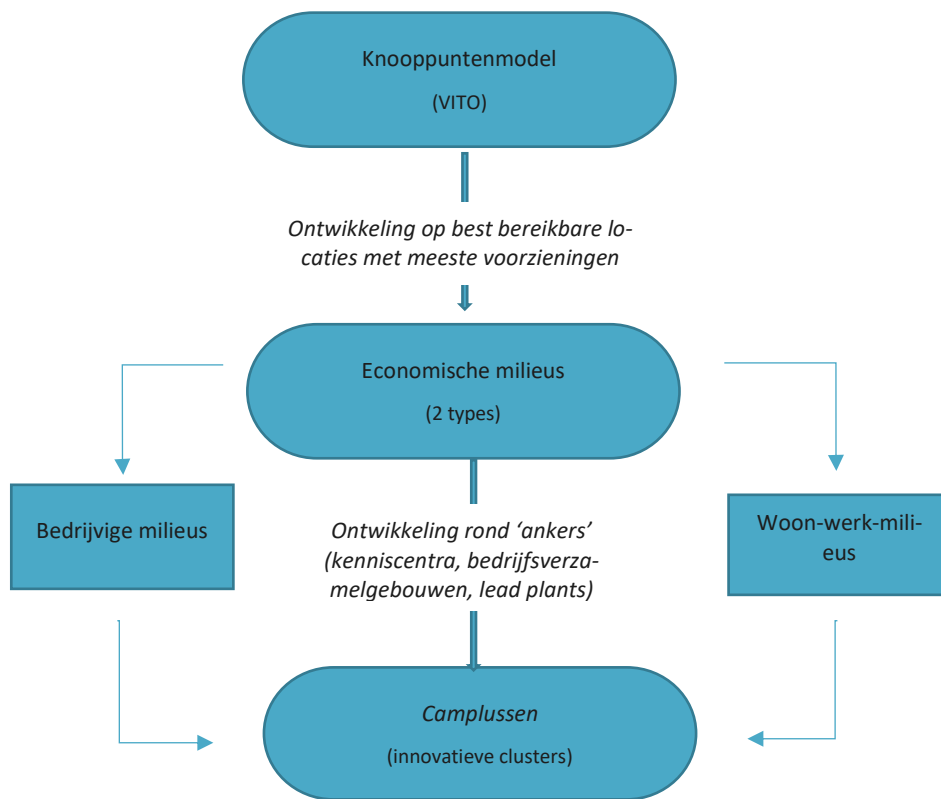
We spreken van 'ontwikkeling', omdat de uitbouw ervan fluïde proces is. Alleen de locatie staat op zich vrij vast (eventuele uitbreiding niet te na gesproken):

- We gaan uit van ontwikkeling op bestaande locaties rondom een kennisinstelling, een gespecialiseerde voorziening (bv. ziekenhuis), een 'anchor firm' of een bedrijfsverzamelgebouw die het 'milieu' van de omgeving sterk bepaald.
- De ontwikkeling kan zowel in woon-werkmilieus als in bedrijvige milieus.
- Het gaat in het bijzonder om bedrijven en organisaties die sterk op zoek zijn naar nabijheid en/of interactie met andere, zowel binnen als tussen groeisectoren (zg. 'emerging industries'). Ook een hoge omgevingskwaliteit speelt een belangrijke rol bij hun locatiekeuze.

Dergelijke 'campussen' kunnen zich op verschillende locaties ontwikkelen. Hierbij denken we aan:

- stadskernen waar bedrijven in woon-werkmilieus verbindingen zoeken voor de ontwikkeling van nieuwe **innovatieve bedrijfsconcepten**, meestal rond een kennisinstituut of een cluster van ondernemingen.
- Bedrijvigheid (of bedrijvig milieu) rondom één of meerdere '**anker instellingen**', zijnde kenniscentra, bedrijfsverzamelgebouwen of lead plant, vaak aan de rand van een stad.
- **Gespecialiseerd bedrijventerrein** met uitgewerkte ontwikkelingsstrategie, eventueel met specifieke randvoorwaarden (vb. rond duurzaamheid, sectorale focus, ...) van het terrein, vaak aan de rand van een stad.





Figuur 3: Overzicht campussen (IDEA)

Merk op dat het slechts een typologie betreft. Het is een middel om de actuele én toekomstige ruimtelijk-economische dynamiek en diversiteit aan bedrijvigheid te vatten, geen doel op zich. Niet alle subtypes hoeven gerealiseerd te worden; er kan geopteerd worden om in te zetten op een selectie van subtypes. Aan de hand van concrete case studies dienen ze nog verfijnd te worden met inbegrip van een passend instrumentarium.

4.2. Van speerpuntsectoren naar cross sectorale topclusters

Op grond van de economische analyse stellen we vast dat werken vanuit speerpuntsectoren niet noodzakelijk resulteert in een hogere jobs- en welvaartscreatie (zie 2.1.1). Bovendien zetten toekomsttrends ons aan te denken vanuit transities, die verschillende sectoren doorkruisen, en die transities zetten op hun beurt te denken vanuit (cross sectorale) waardeketens.

4.2.1 Speerpuntsectoren

Desalniettemin vormen de speerpuntsectoren de basislaag. Zowel inhoudelijk als qua organisatie zijn de actuele regionale economische strategieën nog in belangrijke mate georiënteerd op speerpuntsectoren.

Hieronder een oplijsting van de actuele Limburgse speerpuntsectoren:

<ul style="list-style-type: none"> • Landbouw • Bouw • Energie • Circulair economie 	<ul style="list-style-type: none"> • Logistiek • Zorg • Maakindustrie 	<ul style="list-style-type: none"> • Digitale economie • Creatieve economie • Vrije tijdseconomie
---	--	--

Tabel 3: Limburgse speerpuntsectoren (IDEA)

4.2.2 Campussen en lead plants/sites

De tussenlaag bestaat uit de campussen en mogelijke 'anchor firms' of 'lead plants/sites' (zoals bv. Bionerga/Ravenshout als geheel, Essers of Noliko/Greenyard).

Deze fysieke locaties zijn de ankerplaatsen voor het (verder) uitbouwen van een ecosysteem van ondernemingen, onderzoeks- en onderwijsinstellingen, en publieke organisaties. Dit kan zowel in een pand of op de site zelf zijn als in netwerkverband.

Hieronder een oplijsting van de campussen, zowel diegene die al bestaan, nog in ontwikkeling zijn als diegene die beoogd worden (cf. beleidsverklaringen 2020-2024):

<ul style="list-style-type: none"> • Corda • Corda Conference • Thor <ul style="list-style-type: none"> ○ Energyville ○ IncubaThor ○ T2-campus ○ Maakcampus 	<ul style="list-style-type: none"> • C-mine • Droneport • Greenville • Agropolis • Pcfruit • Wetenschapspark UH: <ul style="list-style-type: none"> ○ BioVille ○ Bouwcampus 	<ul style="list-style-type: none"> • Bikeville • MIA-H • Smart Port • Terroir Ontwikkel Centrum • Campus Noord (Noord-Limburg) • Campus publieke instellingen (Limburgcampus - Provinciebestuur)
---	--	--

Tabel 4: Limburgse campussen, lead plants & sites (IDEA)

4.2.3 Ontwikkeling clusters

De toplaag spitsen we toe op clusterontwikkeling rond 'emerging industries' (groeisectoren), waarbij we ons oriënteren op het Europees beleid.

Deze clusterontwikkeling is belangrijk, omdat sterke clusters een hogere toegevoegde waarde hebben. Dat is precies wat het provinciebestuur in de conceptnota beoogt en wat ook een cruciaal werkpunt blijkt uit de economische en ruimtelijke analyse.

De uitdaging bestaat erin de bestaande (sectorale) clusters te versterken en ook onderlinge samenwerking tussen clusters te stimuleren door te focussen op zg. opkomende industrieën. Deze cross sectorale waardeketens bieden een voedingsbodem voor het creëren van nieuwe bedrijvigheid.

Sterke sectorale en cross sectorale clusters in Limburg vanuit Europees perspectief¹¹

Hieronder een overzicht van sterke sectorale clusters in Limburg uit de EU-lijst van 51 export sectoren en van sterke cross sectorale clusters in Limburg uit de EU-lijst van 10 opkomende industrieën (2017):

Sectorale clusters	Cross sectorale clusters
<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoffen • Gevulkaniseerde materialen • Metaalverwerking (grondstoffen) • Tabak • Textielverwerking • Printing diensten • Verwerking van vee • Voedselverwerking 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliteitstechnologieën • Groene industrieën • Digitale industrieën • Geavanceerde verpakkingen

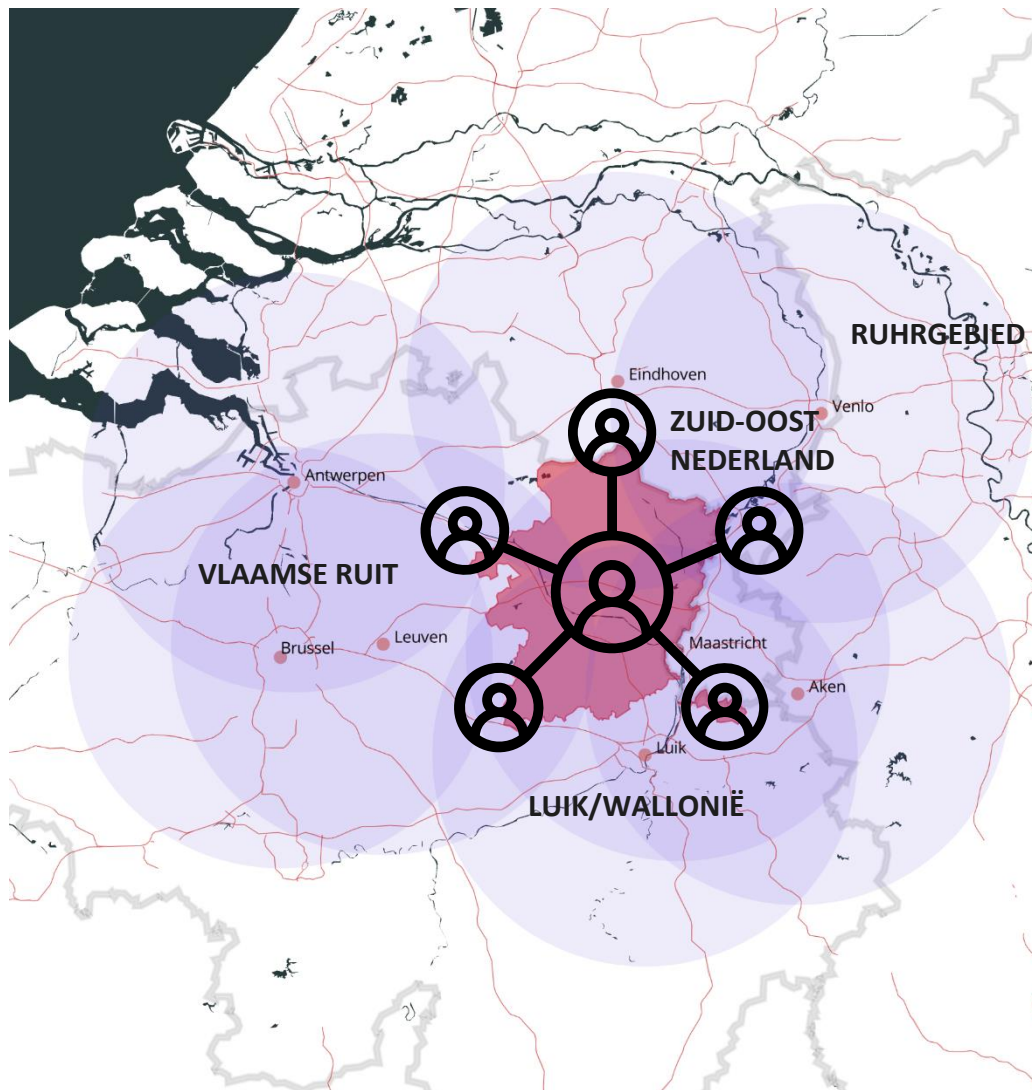
Tabel 5: Limburgse clusters in Europees perspectief (Bron: EOCIC)

4.3. Limburg als interbestuurlijk en economisch schakelgebied

Als antwoord op de ontwikkelingen en opgaven die op de provincie Limburg afkomen, kiezen we ervoor om gericht te werken op de positionering van Limburg.

We grenzen Limburg niet af en we positioneren Limburg niet in de feitelijke periferie van Vlaanderen of als het imaginaire centrum van de Euregio. We profileren Limburg uitdrukkelijk als een schakelgebied.

Zowel interne schakel, vanuit governance perspectief, tussen lokale besturen en andere actoren binnen de provincie als externe schakel, vanuit economisch oogpunt, tussen Vlaamse Ruit en Zuidoost-Nederland, Luik en Ruhrgebied. Onderstaande figuur illustreert die ligging als schakel (zie ook Tabel 11 rond logistieke vestigingen in Europa en Tabel 12 rond TEN-T-kernnetwerken die als bijlage zijn opgenomen).



Figuur 4: Limburg als schakelgebied

4.3.1 Multimodaliteit

We gebruiken het Trans Europese Transport Netwerk (TEN-T) als basislaag. De kern van het TEN-T bestaat uit negen corridors, waarvan er drie Limburg doorkruisen: Northsea-Baltic, Northsea-Mediterranean, Rhine-Alpine.

De basislaag bestaat verder uit de primaire vervoersassen/infrastructuurbundels via weg (E313 & 314), spoor en water. Ook luchtvaart nemen we mee op: we denken in de eerste plaats aan de luchthavens van Liège-Bierset, Maastricht-Aken Airport, Eindhoven, maar ook Brussel, Antwerpen en Weeze.

Tot slot vullen we de basislaag aan met de fietsinfrastructuur, de fietssnelwegen en het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk in het bijzonder. Dit is belangrijk in het kader van de modal shift en omdat het provinciebestuur hiervoor in sterke mate bevoegd is.

4.3.2 Referentieregio's

Onder referentieregio's, die de tussenlaag vormen, begrijpen we in de eerste plaats de buurregio's.

De buurregio's behoren tot de invloedssfeer van Limburg; hun beleid heeft impact op Limburg. Daarom is het noodzakelijk dat het provinciebestuur zijn beleid systematisch afstemt op dat van de buurregio's en waar relevant ook afstemt met de besturen van de buurregio's zelf.

Hieronder een oplijsting van relevante partijen en ontwikkelingen in de buurregio's:

<ul style="list-style-type: none"> • Haven Antwerpen/ENA; • Leuven (KUL/High Tech Campus); • Tienen (Food); • Brussels Airport; • Luik (Luchthaven Bierset, Haven van Luik-Trilogoport, Universiteit Luik (Ulg)); 	<ul style="list-style-type: none"> • Maastricht/NL-Limburg (Maastricht-Aachen Airport, Beatrixhaven & Haven Born, Brightlands Campussen, Universiteit Maastricht (UM)); • Eindhoven/Noord-Brabant (Brainport en Keyport, Universiteit Eindhoven (tu/e)/High Tech Campus, Eindhoven Airport); • IJzeren Rijn (RX3), Düsseldorf (Weeze)
--	--

Tabel 6: Relevante ontwikkelingen buurregio's (IDEA)

Andere Europese referentieregio's zijn ofwel spiegel- ofwel voorbeeldregio's. Spiegelregio's zijn regio's met wie Limburg op basis van een index of een bepaald criterium gelijkenissen vertoont. Voorbeeldregio's zijn regio's die Limburg tot voorbeeld kunnen strekken.

De selectie van deze regio's kan op basis van de RCI, andere criteria zoals BBP en/of thematisch gemaakt worden.¹²

Specifiek voor logistiek, als één van de focusgebieden en de rol als schakelgebied, denken we hierbij ook aan regio's langs TEN-T-corridors (bv. de Nederlandse regio Zuid-Holland, de Franse regio Elzas, de Duitse regio's Bremen en Hannover).

Hier is het zaak via continue monitoring relevante ontwikkelingen in de buurregio's en andere Europese referentieregio's op de voet te volgen. Dat is belangrijk om te werken op de juiste randvoorwaarden voor een optimaal vestigingsklimaat. Belangrijke randvoorwaarden hierbij zijn de (internationale) bereikbaarheid, een aantrekkelijk woonklimaat, aantrekkelijke werklocaties en een hoog voorzieningenniveau. Daarnaast is het ook van nut voor partnerschappen in functie van Europese projectontwikkeling. Denk bv. aan de TEN-T-corridors, waar het Connecting Europe Facility-programma werken aan het Albertkanaal (ophoging bruggen) en studies rond de IJzeren Rijn (Rhein-Ruhr-Rail/3RX) financiert.¹³

4.3.3 Ontwikkeling stedelijkheid

Met 'stedelijkheid' bedoelen we een divers en kwalitatief voorzieningenaanbod dat bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Hierin zijn ook een open ruimtegevoel en veelheid aan landschappen belangrijk, die bijdragen tot de hoge omgevingskwaliteit en de beleving ervan.

Dit vergt enerzijds een sterkere agglomeratievorming en anderzijds het vrijwaren van de open ruimte. Beide staan niet haaks op mekaar, maar versterken elkaar.

Ook in landelijke gebieden zijn 'stedelijke' dorpen met levendige dorpskernen nodig, die als een soort van 'landshapskantoren 2.0' de ideale plek zijn voor bv. thuiswerkende zelfstandige ondernemers uit creatieve industrie. Omgekeerd wordt een vorm van 'dorpse' stedelijkheid in stedelijke gebieden geapprecieerd: vaak denken bewoners vanuit de eigen wijk. Bij uitbreiding geldt dit ook voor campusomgevingen zoals Corda.

In essentie gaat het hier om het grootst mogelijke voorzieningenaanbod te realiseren op de kleinst mogelijke schaal (de 15-minutenstad), rekening houdend met de aanwezige kritische massa (qua bevolkingsaantal en -dichtheid).¹⁴



5 / Focusgebieden en werven

5.1. Focusgebieden

De ruimtelijk-economische visie geeft voor de focusgebieden bedrijventerreinen, logistiek, detailhandel en incubatoren (kantoren) de richting aan voor nieuwe ontwikkelingen en het behoud van bestaande kwaliteiten.

In lijn met de 3D3V-focus en de vooropgestelde ruimtetransformatie staat bij elk van de focusgebieden het verhogen van het ruimtelijk rendement voorop, aangestuurd vanuit een sterk activerings- en aanbodbeleid op bovenlokaal niveau dat toekomstbestendig ontwikkelen, monitoren en handhaven verenigt.

5.1.1 Bedrijventerreinen

Limburg kan zich profileren als **digitale, duurzame en coöperatieve investeringszone** voor bedrijven met een hoog ruimtelijk en economisch rendement, en zero-emissie/C02-neutrale mobiliteit als uitgangspunt.

Cruciaal is het versterken van de profilering naar type bedrijvigheid, cruciaal om vraag en aanbod beter te matchen. Dit vergt duidelijke keuzes rond het gewenste type van bedrijvigheid op bedrijventerreinen, rond moeilijk ontwikkelbare bedrijventerreinen en rond de relatie van het bedrijventerrein met zijn omgeving.

Dat laatste vereist een aangepast instrumentarium voor verweving met andere functies. Ook vergroening, verduurzaming en klimaatadaptatie, waarbij verder vorm gegeven wordt aan circulariteit en symbiose (energieproductie en -uitwisseling, uitwisseling van reststromen...,) herijken die onderlinge relatie.

Ten slotte dient aandacht uit te gaan naar het verminderen van mobiliteitsdruk, waarbij sterk ingezet wordt op de omschakeling naar slimme en collectieve vervoerssystemen, het aantakken op multimodale knooppunten, alsook een veilige verkeersomgeving voor alle weggebruikers

5.1.2 Logistiek

Logistiek in Limburg kan **datagedreven, duurzaam, multimodaal** uitgebouwd worden en maakt hierbij zo efficiënt mogelijk gebruik van de ruimte. De omslag naar intensivering van het ruimtegebruik staat voorop.

Logistieke activiteiten worden in multimodale netwerken ontwikkeld. Hierbij zijn de (water)wegen, de Limburgse Poort, het spoornet en ook de pijpleidingen in het goederenvervoerssysteem de dragers voor intensivering en gerichte uitbreiding. De provincie besteedt zowel aandacht aan de aantakking op internationale en regionale logistieke knooppunten als aan de lokale inbedding van stadsdistributie, e-commerce en omnichannel.

Investerings die de vervoerscapaciteit verhogen (technologische verkeersbegeleiding, infrastructuraanpassing, optimaliseren op- en afrittencomplexen...), zg. value-added logistics en services, verweving met andere functies (bv. mobipunten) moeten bijdragen aan een hoger rendement.

Ook innovaties (elektrische vrachtwagens, fietskoeriers, ondergronds transport, drones of logistieke mobiele hubs, ...) kunnen wijzigingen teweegbrengen met een mogelijk impact op de ruimtelijke ontwikkeling.

Tot slot dient aandacht uit te gaan naar geluidsoverlast, luchtverontreiniging, alsook mobiliteitsdruk en verkeersveiligheid.

5.1.3 Detailhandel

Limburg kan resoluut kiezen voor **de 'zaak van de kern'** en een zero tolerance beleid tegen leegstand voeren. Nieuwe of herontwikkeling gebeurt op bestaande, reeds bebouwde locaties. Dit geldt ook voor supergrootschalige retail, waarvoor een goede verkeersontsluiting belangrijk is.

De krachtlijnen van de interprovinciale visie blijven geldig, maar een actualisatie op basis van het Integraal Handelsvestigingsbeleid en bijkomende provinciale accenten zijn aan de orde.

Het nóg stringenter handhaven van het aanbodbeleid staat hierbij centraal. Uitgangspunt is dat er in absolute cijfers geen winkelvloeroppervlakte meer bijkomt, dat aanvullende ontwikkeling op een locatie elders geneutraliseerd moet worden, dat deze (her-)ontwikkeling op bestaande, reeds bebouwde locaties moet gebeuren. Uit

onze analyse blijkt immers dat Limburg 1) relatief gezien zeer veel winkelvloeroppervlakte telt zonder dat zich dit vertaalt in economisch rendement en 2) tegelijk ook veel leegstand kent, die naar verwachting alleen maar zal toenemen (zie 2.1.2).

Tot slot kan Limburg inzetten op een gedifferentieerde kernversterking, zowel naar beleving in kernen als voorziening van dagelijks aanbod, waarvoor de regionale woonmarktstudie als onderlegger dient. Hierbij dient ook ingespeeld te worden op het stijgend belang van omnichannel en e-commerce (realisatie van goed ontsloten logistieke hubs aan de rand en winkels in de kern, denk bv. aan Citydepot en webshop Coolblue die zich op Quartier Blue in Hasselt gaat vestigen).

5.1.4 Kantoren/incubatoren

Limburg kan inzetten op **kwalitatieve werkomgevingen op goed ontsloten locaties**. Functiemenging (verweving) staat voorop, met collectieve voorzieningen zoals bv. parkeergarage of –toren, horeca, kinderdagverblijf, strijkbedrijf...

De provincie zou enkel ruimte kunnen geven aan kwalitatieve toevoegingen die bijdragen aan functiemenging, duurzaamheid en een vlotte mobiliteit. Voor monofunctionele kantoren die enkel met de wagen bereikbaar zijn, is geen plaats.

Afhankelijk van de specifieke sector of thematische focus zijn de ruimtelijke noden verschillend, wat een adaptief aanbodbeleid vergt. Personeelsintensieve activiteiten kan de provincie best realiseren op locaties die multimodaal ontsloten zijn en kwalitatief voorzien zijn, waarbij uiteraard rekening moet gehouden worden met de gekende knelpunten inzake het openbaar vervoer

5.2. Werven

Het BRV biedt de provincies ruimte om zelf ‘werven’ te bepalen. In deze sectie stellen we een aantal mogelijk belangrijke werven voor die binnen het BRL-beleidskader economische ruimte gedefinieerd kunnen worden:

De toplagen van de eerder besproken 3 verbindende thema’s, zijnde de ontwikkeling van ‘*campussen*’ (gericht op aantrekkelijke werklocaties), van topclusters (gericht op een programma voor clusterstimulering) en van stedelijkheid (gericht op kwalitatieve voorzieningen) komen samen in deze ‘werven’.

Ze verrijken de bestaande economische knooppunten, in de zin dat ze tot stand komen vanuit denken in interactie met de omgeving en denken in ecosystemen van onderzoek, onderwijs, ondernemingen en overheden die vanuit een clusterorganisatie een inhoudelijk programma realiseren.

In totaal stellen we **13 werven** voor, die we linken aan specifieke sites als ankerpunten voor verdere ontwikkeling en die hoofdzakelijk gelokaliseerd zijn nabij multimodale vervoersassen.

Merk op dat dit slechts een voorstel is. Welke werven (en onderliggende topics) uiteindelijk geselecteerd worden, zal bij de verdere uitwerking van het BRL duidelijk worden en zal mee bepaald worden door de uitkomst van SALKturbo.

Dit voorbehoud geldt ook voor de specifieke topics, waar we binnen deze werven aandacht aan besteden en die we in onderstaande tabel linken aan de werven:

- ▶ **Clusters:** Uitbouwen van ecosystemen van ondernemingen, onderwijs- en onderzoeksinstellingen, en overheidsorganisaties enerzijds en ontwikkelen van clusters op basis van cross sectorale waardeketens binnen opkomende industrieën anderzijds.
- ▶ **Stedelijkheid**, maar ook landschappen: versterken van voorzieningenniveau en knoop-puntenwaarde (via vorming van stedelijke agglomeraties) enerzijds en vrijwaren van de open ruimte en landschap benaderen vanuit ecosysteemdiensten (via clusters van landschappelijke gebieden) anderzijds.
- ▶ **Energie**, vanuit het belang van energetische innovaties en renovaties: de energie- en klimaattransitie als één van de grote maatschappelijke uitdagingen, zoals ook blijkt uit de Europese Green Deal.
- ▶ De uitbouw van **fietsinfrastructuur**: fietssnelwegen/bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk als belangrijke provinciale bevoegdheid inzake mobiliteit, in samenhang met o.m. collectief vervoer en deelsystemen.



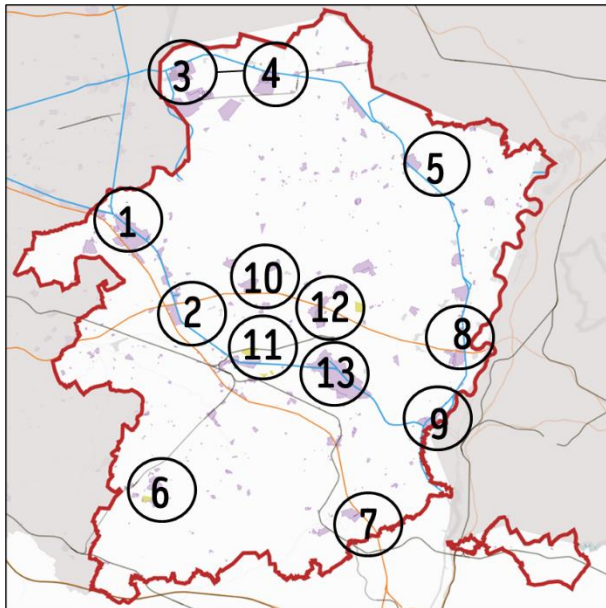
- ▶ **Binnenvaart**, vanuit het potentieel van watergebonden logistiek en distributie: Smart Port, ENA, Kanalenroute, in samenhang met het spoor (Ijzeren Rijn in het bijzonder) en het primaire wegennet. Focus ligt hierbij op toegevoegde waarde en werkgelegenheid, niet per definitie op een louter toename van de trafiek en de tonnage.
- ▶ het versterken van de **agri**-waardeketen, vanuit het belang van fruitteelt en pcfruit als kenniscentrum, ook Noliko/Greenyard als 'lead plant' en Agropolis als broedkamer voor agri-startups, en het plan rond de realisatie van een Terroir Ontwikkel Centrum

WERVEN	Clusters	Stedelijkheid	Energie	Fietsinfra	Binnenvaart	Agri
1. Ravenshout	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2. Klaverblad Lummen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3. Lommel-Kristalpark	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4. Pelt-Nolim	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5. Greenyard & Agropolis	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6. St-Truiden-Droneport	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
7. Tongeren-Oost	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
8. Maasmechelen-Bunders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9. Albertknoop	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10. Houthalen-Greenville/Poort Genk	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
11. Hasselt-Corda & Diepenbeek-UH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
12. Genk Noord/C-mine & Thor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
13. Genk Zuid/Kieleberg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Tabel 7: overzicht werven en topics (IDEA)

Hierna visualiseren we aan de hand van 5 figuren de werven en de topics (met uitzondering van energie die we hier als gebiedsdekkende uitdaging beschouwen en niet zozeer vanuit belangrijke ankerpunten zoals Energyville, Kristalpark, e.a.).



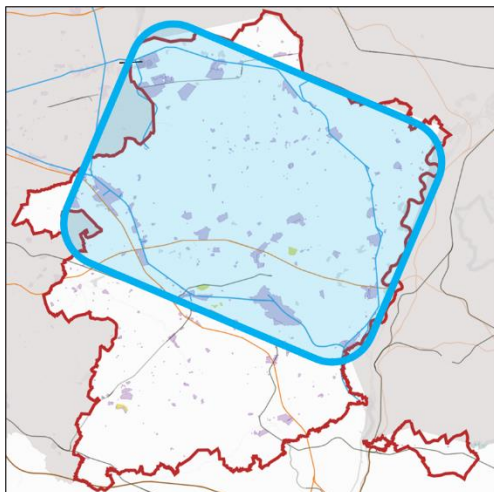


Figuur 5: 13 werven (IDEA)

13 werven: locaties waar we *campussen* en topclusters uitbouwen.

Op deze locaties brengen we onze 3D3V-focus in de praktijk. De **energietransitie** is hierin prioritair.

Ze hangen ook samen met de topics waaraan we bijzondere aandacht besteden (binnenvaart en fietsen, energie en agri, stedelijkheid en land-schap)



Figuur 6: Kanalen (IDEA)

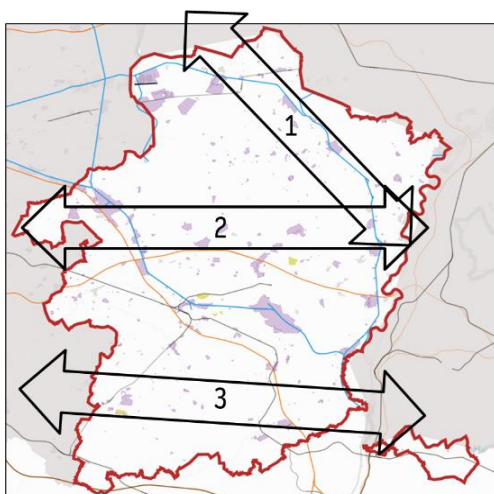
Watergebonden logistiek met Albertkanaal als hoofd-as.

Realisatie inland terminals.

Potentieel varende drones met lichte vrachten.

Focus op creatie toegevoegde waarde en werkgelegenheid, niet louter op extra trafiek en tonnage.

In samenhang te bekijken met primaire wegen- en spoornet.



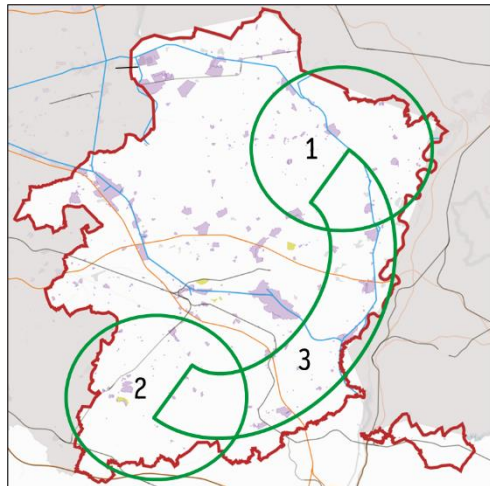
Figuur 7: Fietsinfra (IDEA)

Op vlak van **fietsinfrastructuur** geven we prioriteit aan 1) de Kanalen-spoor (F78), 2) het Kolenspoor (F75x) en 3) het Fruit-spoor (F79).

Te bekijken vanuit het globale functionele fietsnetwerk: denk ook aan het Albertkanaal, de Cordaroute die nu in ontwikkeling is en de verdere uitbouw van de Noord-zuid-routes, zowel richting Sint-Truiden als Tongeren.

Ook in samenhang te bekijken met OV en deelsystemen op vlak van mobiliteit.



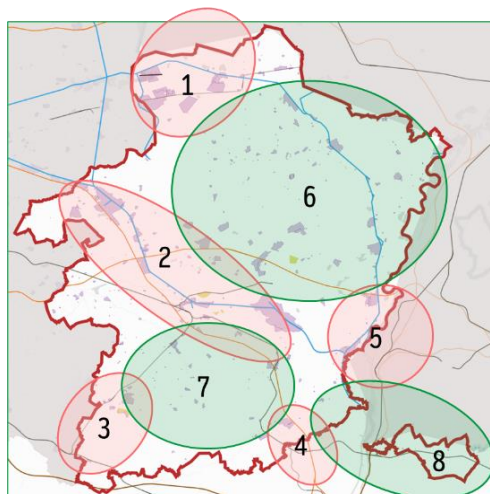


Op vlak van **agri** hebben we 1) in het noorden specialisatie groente en verwerking ervan;

2) in het zuiden specialisatie fruit en vruchtbare leemgronden akkerbouw

3) De 'belt', die Maasland en Haspengouw verbindt, biedt potentieel voor nieuwe agri-gerelateerde bedrijvigheid op sites als Bunders, Europark/Albertknoop, Tongeren-Oost.

Figuur 8: Agri (IDEA)



Stedelijke agglomeratievorming en clustering van landelijke gebieden ter versterking van het voorzieningenniveau en de omgevingskwaliteit met inbegrip van de open ruimte.

Projecten als het Kolen- en Fruitspoor 'verbinden' deze stedelijke agglomeraties en landelijke clusters.

Hieronder een overzicht van die stedelijke agglomeraties en landschappen.

Figuur 8: Stedelijkheid (IDEA)

Stedelijke agglomeraties	Landschappen
1) Lommel-Pelt/agglomeratie Eindhoven (Noord)	6) Groene Hart: Bosland, de Wijers, Nationaal Park, Duinengordel, de Groote Heide, RivierPark, Kempenbroek
2) ENA-stadsregio (Beringen-Heusden/Zolder-Houthalen-Zonhoven-Hasselt-Diepenbeek-Alken-Genk-Bilzen)	7) Haspengouw
3) Sint Truiden/Tienen (Zuidwest)	8) Voerstreek
4) Tongeren/Bierset (Zuidoost)	
5) Maasmechelen-Lanaken-Riemst/aggl. Maastricht (Albertknoop)	
Verbindingen tussen stedelijke agglomeraties en landelijke clusters via projecten als het Fruit- en Kolenspoor.	

Tabel 8: Stedelijke agglomeraties en landschappen (IDEA)



6 / Uitvoeringsagenda

De **uitvoeringsagenda** bestaat uit de instrumenten en de modi operandi om de visie op het terrein daadwerkelijk te realiseren.

Limburg staat voor de uitdaging om te evolueren van planmatige gebiedsafbakeningsprocessen die aanbod en 'inpasbaarheid' van bedrijvigheid vooropstelt naar een **ontwikkelingsgerichte projectomgeving** die focust op kwaliteit en 'aanpasbaarheid'. Er zal nog steeds selectie en segmentatie op basis van locatie en type van bedrijvigheid nodig zijn, maar piloot- en impulsprojecten zullen aan belang toenemen.

Dit vergt een meer (pro-)actieve rol voor de provincie als bovenlokaal gebiedsregisseur ('pluricommunale') én het formuleren van heldere doelstellingen rond ruimtelijke kwaliteit. Die zijn absoluut noodzakelijk voor koersvastheid van het beleid, en rechts- en investeringszekerheid voor bedrijven.

Bijzondere aandachtspunten in het toekomstige ruimtelijk beleid zijn:

- Intensiever benutting bestaande infrastructuur als topprioriteit;
- Plancompensatie in combinatie met schadevergoeding door schrapping;
- Speculatie vastgoedprijzen in stadscentra tegengaan;
- Energetische renovatie van bestaande gebouwen;
- Ontwikkeling locaties in samenhang met slimme mobiliteit;
- Fiscaliteit als hefboom voor ruimtelijk investeringsfonds.

Het provinciebestuur kan de visie niet alleen waarmaken, maar zal dat in partnerschap met lokale besturen, ondernemingen en andere betrokken actoren moeten doen. Een Vlaams kader met de gepaste ondersteuning en financiering is van cruciaal belang.

De uitvoeringsagenda met inbegrip van de rol van de provincie is gebaseerd op **3 leidende principes**:

- ▶ Versterken **regierol** en samenwerking met lokale besturen: omgevingsdenken als uitgangspunt
- ▶ Focus op **hybride instrumenten**: ontwikkelingsgericht uitvoeren
- ▶ Handelen vanuit een **meervoudige rolopvatting** en door instrumenten slim te combineren

Het Europees en Vlaams ruimtelijk beleidskader zijn zelf volop in beweging; het is belangrijk hier op in te spelen.¹⁵ Algemene tendensen zijn (de)centralisatie; de invloed van het mobiliteit- en milieubeleid op het ruimtelijk beleid, wat zich heeft vertaald in de omgevingsvergunning, en in toenemende mate ook het energiebeleid; vereenvoudiging en versnelling procedures; een meer projectgedreven aanpak, en een toenemend belang van informele processen ter ondersteuning van de formele besluitvorming. Hierbij mag de Europeanisering van het ruimtelijk beleid niet onderschat worden.

Specifieke maatregelen die de huidige Vlaamse Regering voorziet, zijn de operationalisering van het BRV (via beleidskaders, proef- en impulsprojecten, digitale inventaris en verderzetting brownfieldconvenant), de invoering van het Instrumentendecreet (met o.a. schrapping slecht gelegen juridisch aanbod in eigen bezit, uitwerking planologische ruil en ontwikkelrechten, alsook planschaderegeling bij herbestemming); bijkomende regelluwe zones, actualisatie typevoorschriften van de RUPs, veralgemening van één geïntegreerd advies bij de omgevingsvergunning en aansluiting op het mobiliteitsbeleid.¹⁶

6.1. Versterken regierol en samenwerking met lokale besturen

De nieuwe context van 'beleidsplannen' (i.p.v. 'structuurplannen'), in combinatie met de grotere autonomie van lokale besturen (cf. Vlaams Regeerakkoord 2019-2024) vergt een vernieuwd model van samenwerking met de lokale besturen en een aangepast instrumentarium.

Het provinciebestuur en de lokale besturen hebben hierbij een gedeeld belang. De uitdagingen op vlak van aanbodbeleid, energietransitie en ruimtelijk rendement overstijgen de grenzen van steden en gemeenten. Bovenlokale samenwerking is belangrijk vanuit een gedeelde visie en bij de uitvoering kunnen lokale besturen

ondersteuning gebruiken. Omgekeerd heeft het provinciebestuur de lokale besturen en bij uitbreiding ook andere stakeholders nodig om zijn toekomstperspectief rond deze uitdagingen te realiseren.

Hoe kan de provincie de samenwerking met en tussen de gemeenten optimaliseren? Waarin kan en moet de provincie de lokale besturen ondersteunen? Onderstaande tabel geeft de essentiële zaken die centraal staan in het **versterken van de regierol** van de provincie, met omgevingsdenken als uitgangspunt. Met omgevingsdenken bedoelen we een geïntegreerde benadering van ruimtelijk ordening, milieu, mobiliteit en andere beleidsdomeinen en een gebiedsgerichte benadering die denkt vanuit de interactie van een locatie met de ruimere omgeving en niet vanuit een locatie op zich.

INHOUD	1. Kennisopbouw en verankering <ul style="list-style-type: none"> • Kennis kapitaliseren over de economische ruimte & ruimtelijk-economisch beleid • Samen onderzoeksagenda formuleren 	2. Handvaten geven aan de praktijk <ul style="list-style-type: none"> • Heldere doelstellingen, minimale eisen en afwegingskaders • Helpdesk en leidraad • Gebiedsvisies 	3. Draagvlak en kennisdificusie <ul style="list-style-type: none"> • Evaluatie en goede praktijken • Opzetten lokale netwerken
PROCES & ORGANISATIE (coproductie)	4. Capaciteit (inter)bestuurlijk bundelen <ul style="list-style-type: none"> • Bruggen bouwen binnen Limburg • Introduceren van accountmanagement/helpdesk • Aanbieden expertenpool (vb. verweefcoaches) 	5. Omgevingsbeleid als manier van werken <ul style="list-style-type: none"> • Geïntegreerde procesvoering in projecten en programma's via omgevingsteam (gebiedsgericht en thematisch) • Aanreiken datasets en indicatoren voor ruimtelijk-economisch beleid 	
INSTRUMENTEN & FINANCIERING	6. Geïntegreerde (inzet van) instrumenten <ul style="list-style-type: none"> • Optimalisatie instrumentarium (zie ook verder) • Inzetten op subsidiebeleid, labo's en proefprojecten 	7. Geïntegreerde financiering <ul style="list-style-type: none"> • Geïntegreerde financieringsenveloppen • Financiering koppelen aan bindende doelstellingen 	

Tabel 9: regierol provincie vanuit omgevingsdenken (IDEA)

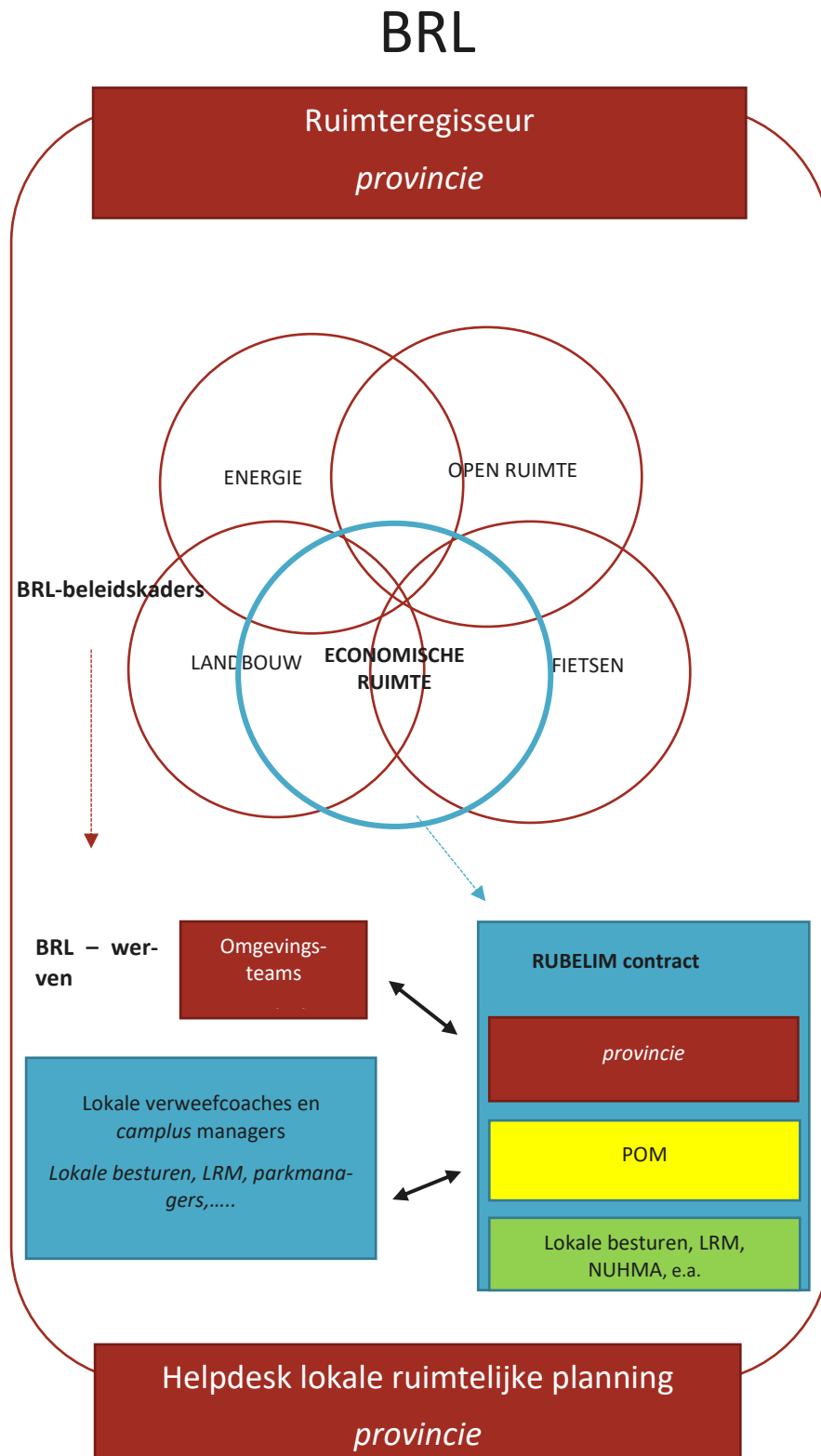
Binnen het BRL kan dit bijvoorbeeld uitgewerkt worden door de aanstelling van een provinciale ruimteregisseur, die wordt omringd door een omgevingsteam, een helpdesk en lokale antennes.

- ▶ Provinciale ruimteregisseur, aangesteld door het provinciebestuur, die de uitvoering van het BRL op het werkveld coördineert.
- ▶ Omgevingsteam, samengesteld de provinciale diensten ruimtelijke planning, omgevingsvergunning en mobiliteit, als ook de POM (Ruimtelijke Economie). indien nodig kan het team ook aangevuld worden met de diensten water en duurzaamheid en wordt ook de directie economie (detailhandel) betrokken. De samenstelling van het team kan verschillen al naargelang de werf (of project).
- ▶ Helpdesk lokale ruimtelijke planning, ondersteund vanuit de provinciale dienst ruimtelijke planning.
- ▶ Lokale antennes, met name verweefcoaches (cf. Sint-Truiden) en 'camplus' managers.

Op vlak van ruimte voor bedrijvigheid zien we het provinciebestuur en de POM nog sterker als tandem opereren. Hierbij zien we bijvoorbeeld volgende taakverdeling: de provincie definieert het beleidskader en specificeert dat in uitvoeringsplannen, ondersteunt lokale besturen en levert geïntegreerde omgevingsvergunningen af. De POM ondersteunt als een beleidsvoorbereidend en uitvoerend agentschap de bovenlokale samenwerking, monitort en ontwikkelt de economische milieus en begeleidt bedrijven in hun locatiebeslissing.



- ▶ Hieronder visualiseren we de governance van het BRL en lichten we het beheer van het beleidskader economische ruimte eruit. Merk op dat we hier het 'RUBELIM-contract' noemen die we in sectie 6.3.2 bespreken (zie ook Figuur 13).



Figuur 9: Governance BRL (IDEA)

6.2. Focus op hybride instrumenten: ontwikkelingsgericht uitvoeren

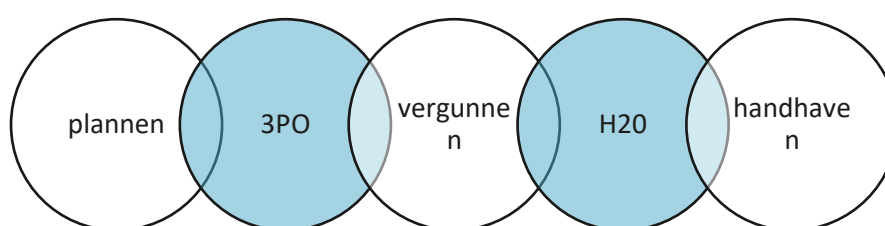
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en het Landinrichtingsdecreet (vandaag nog een “koffer” dat zal worden uitgebreid tot een “box” met het Instrumentendecreet¹⁷) bieden vandaag al heel wat instrumenten op vlak van plannen, vergunnen en handhaven, de basispijlars van het ruimtelijk beleid (zie bijlage voor een overzicht)

Via VCRO-instrumenten zoals het structuurplan en uitvoeringsplannen, strategische en complexe projecten, projectvergaderingen en omgevingsvergunningen kan het provinciebestuur werk maken van het ruimtelijk beleid. Aanvullend heeft de provincie diverse subsidieregelingen voor lokale besturen (op vlak van ruimtelijke planning maar ook kernversterking) en voor ondernemingen (innovatief ondernemerschap, relevant voor clusterontwikkeling). Behalve het uitvoeren van studies, kan de POM ook onteigening als instrument inzetten.

Complementair met het bestaande instrumentarium stellen we de ontwikkeling voor van hybride instrumenten rond 2 pijlers:

- ▶ ‘3PO’ (tussen plannen en vergunnen in): ontwikkeling via
 - plannen uitwerken op basis van toetsings- en afwegingskader met behulp van e-tool (bv. OptimalisatieTool VITO – cf. RUBELIM-studie)
 - processen organiseren op basis van overleg
 - projecten uitvoeren in functie van specifieke acties op het terrein
- ▶ ‘H2O’ (tussen vergunnen en handhaven in): ontwikkeling via
 - hefbomen die bepaalde (wenselijke) activiteiten stimuleren
 - heffingen die gebrek aan (gewenste) acties sanctioneren

Het zijn “hybride” instrumenten, omdat ze vallen tussen één van de basispijlars van het ruimtelijk beleid en we ze steeds gecombineerd willen inzetten. Zo kan de provincie een beleid nastreven dat elk initiatief toetst door middel van een afwegingskader, op grond waarvan vervolgens in overleg beslist wordt en dat in een projectomgeving gerealiseerd wordt die incentives voor gewenste activiteiten combineert met heffingen op ongewenste acties.



Figuur 10: Hybride instrumenten, complementair met bestaande instrumentarium (IDEA)

6.3. Handelen vanuit een meervoudige rolopvatting en slimme instrumentenmix

Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de situationele rollen van de provincie en het combineren van de bestuurlijke, juridische en financiële instrumenten waarover ze beschikt.

Het bestuur kan zelf optreden door te investeren (bv. participaties), reguleren (bv. via RUPs), oriënteren (zoals het proces BRL), stimuleren (bv. subsidies) en faciliteren (bv. monitoring).

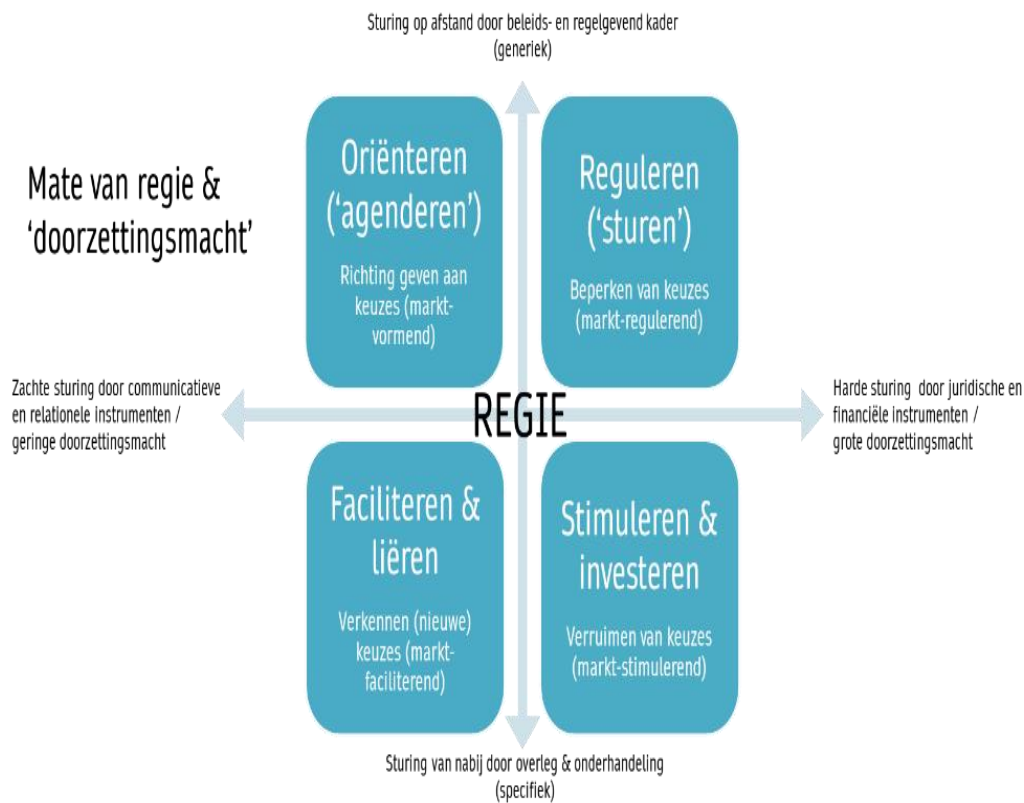
Overheden handelen echter nog te weinig vanuit een meervoudige rol. Het overheidsinstrumentarium reikt verder dan reguleren en stimuleren (zoals bv. met bestemmingsplannen en subsidies) en kent ook oriënterende en faciliterende instrumenten, die daarnaast ook geïntegreerd ingezet moeten worden.

De provincie Limburg kan deze **meervoudige rol** als volgt invullen (zie Figuur 11)¹⁸:

- ▶ Oriënterende rol met visie-formulerende instrumenten
- ▶ Regulerende rol met juridisch-planologische instrumenten
- ▶ Faciliteren & liëren met samenwerkingsgerichte instrumenten
- ▶ Stimuleren & investeren met financiële instrumenten

Om vanuit die meervoudige rol ook een **slimme instrumentenmix** op te maken zijn volgende aandachtspunten belangrijk:

- ▶ Bestaande instrumenten beter gebruiken (“basis op orde”)
- ▶ Aanvullende instrumenten die theoretisch mogelijk zijn onderzoeken en testen
- ▶ Extra financiële stimulans voorzien om tot uitvoering te komen



Figuur 11: meervoudige rol (IDEA)

We gaan in de volgende secties dieper in op deze meervoudige rol en slimme mix, en geven aan waarop het provinciebestuur kan focussen.

6.3.1 Oriënteren: toekomstbeelden en uitgangspunten

Door de agenda te zetten kan het provinciebestuur als overheid andere actoren prikkelen en aanzetten tot acties op vlak van bv. verduurzaming en verweving.



Een wervend verhaal creëert opportuniteiten door beleidsdoelen te koppelen aan de marktvaart en geeft zo richting aan de keuzes van marktpartijen (markt-vormend).

Het gaat hierbij in hoofdzaak om 'zacht' beleid op strategisch niveau, die op zich niet per definitie juridisch afdwingbaar is, maar wel via bv. visies, masterplannen en intentieverklaringen een beleidsmatig gewenste ontwikkeling beoogt.

Vanuit die optiek bieden de onderliggende ruimtelijke uitgangspunten van het voorgesteld toekomstbeeld deze oriëntatie:

- ▶ **Toekomstbeeld 2040: top 25 van meest aantrekkelijke regio's in Europa** als ambitie, met de Regional Competitiveness Index (RCI) als maatstaf voor de monitoring van de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat en de inrichting van de economische ruimte als vestigingsfactor in het bijzonder.
- ▶ **Uitgangspunten: transformatie door ontwikkelen van camplussen, clusters en stedelijkheid**, m.a.w. goed uitgeruste agglomeraties met dynamische locaties waar ondernemingen, onderzoeks- en onderwijsinstellingen en overheidsorganisaties samenwerken binnen een clusterorganisatie en vanuit een innovatieprogramma

6.3.2 Faciliteren & liëren: bovenlokale samenwerking als conditio sine qua non.

Instrumenten met een **faciliterende & liërende rol** vergroten het organiserende vermogen en versnellen de mogelijke samenwerking.

In deze rol organiseert de overheid overleg en samenwerking. Voorbeelden zijn verschillende vormen van formele en informele samenwerking, procesbegeleiding via gebiedsmanagers, deelplatformen voor infrastructuur, apparatuur, materialen en diensten.

Deze instrumenten verkennen mogelijkheden en helpen (markt)partijen nieuwe keuzemogelijkheden te ontdekken (markt-faciliterend).

Het provinciebestuur maakt werk van volgende instrumenten:

- ▶ **Burgemeestersconvenant rond omgevingsbeleid** (ruimte en stedenbouw, milieu en klimaat...), ondersteund door het provinciebestuur (dienst Ruimtelijke planning). Dit in functie van een zo groot mogelijk draagvlak voor het beleidskader. Hierbij wordt het huidige burgemeestersconvenant rond energie en klimaat, waar alle Limburgse gemeenten lid van zijn, uitgebreid.
- ▶ **Versterkte samenwerking op basis van een nieuw 'ruimtecontract' rond ruimte voor bedrijvigheid ('RUBELIM')** Provinciebestuur en POM organiseren een nieuw overleg- en governance model rond ruimte voor bedrijvigheid in Limburg. Dit ter versterking van de realisatie van het beleidskader in het algemeen, het aanbod- en locatiebeleid in het bijzonder. In dit kader kunnen stappen richting een gezamenlijk uitgiftebeleid en instrumenten rond 'verevening' tussen gemeenten besproken kunnen worden (d.i. compensatie n.a.v. locatiebeslissingen). Andere Limburgse actoren kunnen een plek krijgen in het nieuwe 'ruimtecontract'.
- ▶ **Provinciale ruimteregisseur** (op niveau van het BRL algemeen) en lokale verweefcoaches (specifiek naar bedrijvigheid toe) als brugfiguren. Daarnaast begeleiding door de Provincie bij planvorming en vergunningsbeleid van lokale besturen, en ontwikkeling van bedrijventerreinen door de POM. Dit in functie van de uitvoering van het beleidskader en de werven in het bijzonder.

6.3.3 Reguleren: voorwaarden in plaats van verboden

Regulerende instrumenten hebben een belangrijke en sterk structurerende rol op strategisch (plannen) en operationeel (vergunning) niveau, maar zijn in veel gevallen weinig flexibel in te zetten. Het is dan ook belangrijk bestaande reglementeringen en voorschriften kritisch te evalueren in het licht van nieuwe noden en ontwikkelingen. Het provinciebestuur heeft naar aanleiding van de evaluatie van RSPL al werk gemaakt van het moderniseren van bouwvoorschriften.

Het gaat om instrumenten zoals bv. de bestemmingsplannen, omgevingsvergunning, verordeningen, ontwikkelingsovereenkomsten, gebiedsconcessies.



Deze instrumenten bakenen de mogelijkheden af en beperken de keuzemogelijkheden van marktpartijen (marktregulerend).

Het provinciebestuur kan werk maken van volgende instrumenten:

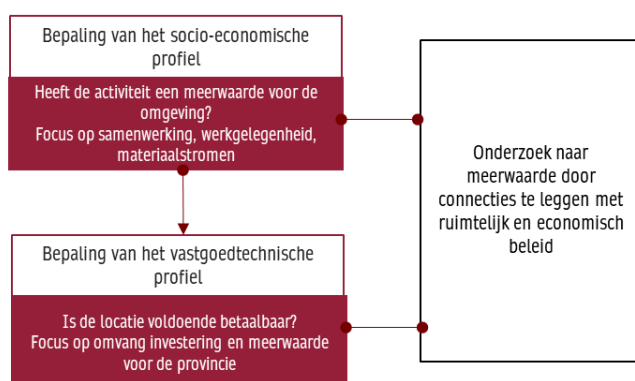
- ▶ **Regelgevend kader met duidelijke doelen inzake de ruimtebalans en de ruimteshift in functie van een ruimtetransformatie tegen 2025.** Het doel is rechts- en investeringszekerheid op langere termijn te bieden. Actieve ruil (c.q. verhandelbare ontwikkelingsrechten) blijkt het meest kansrijk in gebieden met een zekere marktspanning. Daarom zou de provincie prioritair kunnen inzetten op actieve schrapping van slecht gelegen aanbod.¹⁹ Daarnaast schept het provinciebestuur ook duidelijkheid rond concepten als klimaatneutraliteit en zero-emissie mobiliteit. Globaal genomen voorzien we een cascade van belonen (incentives), afspraken (zelfregulatie) en sanctioneren (heffingen).
- ▶ **Bovenlokaal toetsings- en afwegingskader voor locatiebeslissingen** (verwevingspotentieel, impact op mobiliteit, risico op hinder...). Hierbij maken we gebruik van digitale instrumenten: 'RuimteGPS', gebaseerd op de OptimalisatieTool van VITO (of 'e-RUBELIM' naar de gelijknamige studie aan de hand van deze tool). Op de volgende pagina presenteren we bij wijze van voorbeeld een vereenvoudigde voorstelling van een dergelijk afwegingskader (zie Figuur 12),
- ▶ **Ruimte voor zelfregulatie en experiment via regelluwe zones/ 'green deals'** (cf. Thor-park inzake energie). Onder zelfregulatie begrijpen we hier dat de norm/het doel vastligt, maar de betrokken partijen vrij zijn in de wijze van realisatie. Pilootprojecten kunnen hierin een eerste stap zijn.

In dit kader denken we ook aan de introductie van bedrijveninvesteringszones (BIZ) waarbij een (deel van de) gemeentelijke belastingen terug op bedrijventerrein wordt geïnvesteerd (energetische renovaties, gezamenlijke parking...). Die lasten kunnen evt. via coöperatief parkmanagement zelf door bedrijven geïnd en geïnvesteerd worden (zoals bij de Nederlandse BIZ het geval is). We zijn er ons van bewust dat voor veel lokale besturen deze belastingen noodzakelijk zijn in functie van het lokale beleid (denk aan de opcentiemen op de onroerende voorheffing die een belangrijk aandeel vormen van de inkomsten). Een dergelijke aanpak dient dan ook te kaderen in een evaluatie en herijking van het lokale fiscale beleid, waarbij gestreefd wordt naar een globaal evenwicht tussen lasten en incentives. Hieromtrent kan een haalbaarheidsonderzoek worden opgestart.

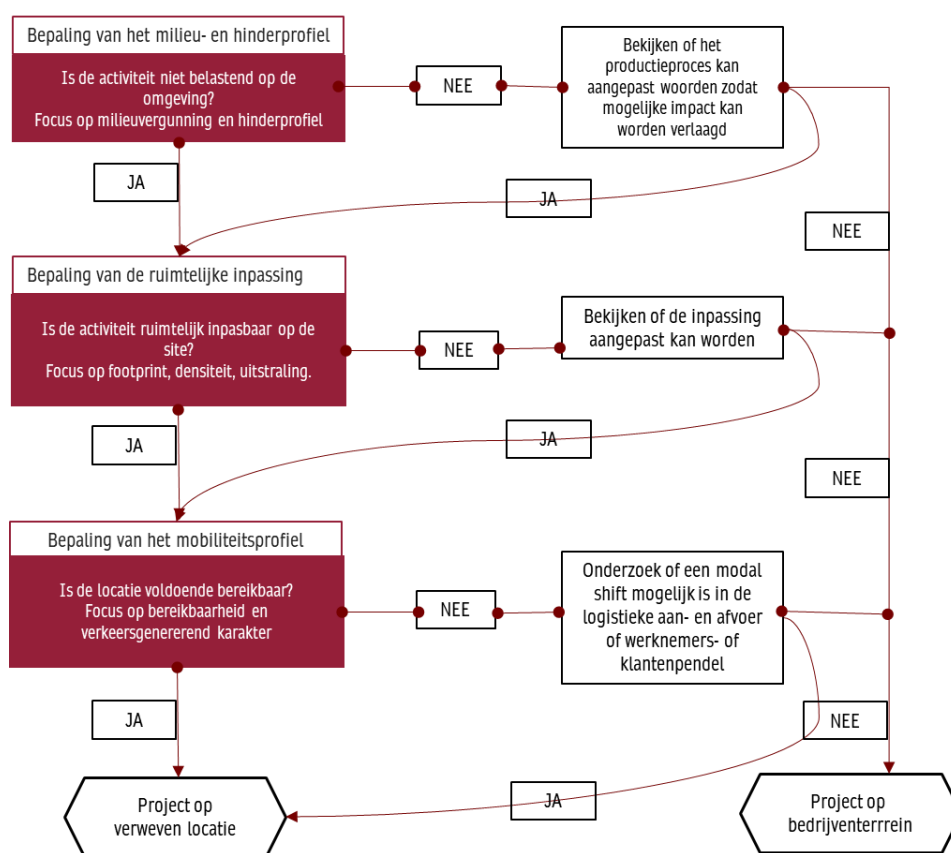
Tot slot kan de provincie ook leren van studies en goede voorbeelden (denk bv. aan de NOLIMIT-studie rond industriële symbiose van de POM).



Analyse meerwaarde in functie van transformatie



Analyse randvoorwaarden in functie van omgevingsvergunning



Figuur 12: Vereenvoudigde voorstelling van een afwegingskader als voorbeeld

6.3.4 Stimuleren & investeren: clusterontwikkeling

In deze rol stimuleert de overheid initiatieven door kosten en/of risico verlagende instrumenten in te zetten. De overheid kan zelf ook een leidende rol aannemen als aanjager of investeerder.

Denk hierbij aan voorbeelden zoals subsidies en premies, financiële constructies zoals een BIZ, PPS of een rollend fonds, verwerving en onteigening van gronden, investeringen in voorzieningen en infrastructuur, beheer van publieke ruimte of vastgoed (vb. incubator).



Deze instrumenten zijn veelal gericht op financiering en/of allocatie van o.a. financiële middelen om ontwikkeling te stimuleren. Ze vergroten de mogelijkheden en verruimen de keuzemogelijkheden van marktpartijen (marktstimulerend).

We benadrukken het belang van publieke financiering als hefboom (risico-investeringen en 'finance gap'). Cofinanciering en investeringen door provincie en gemeenten spelen een cruciale rol. Daarnaast dient er ook aandacht te zijn voor andere instrumenten dan subsidieprogramma's (bv. leningen en microkredieten) en voor de bijdrage tot job- en welvaartscreatie als voorwaarde voor financiering (in functie van het versterken van de economische positie en weerbaarheid).

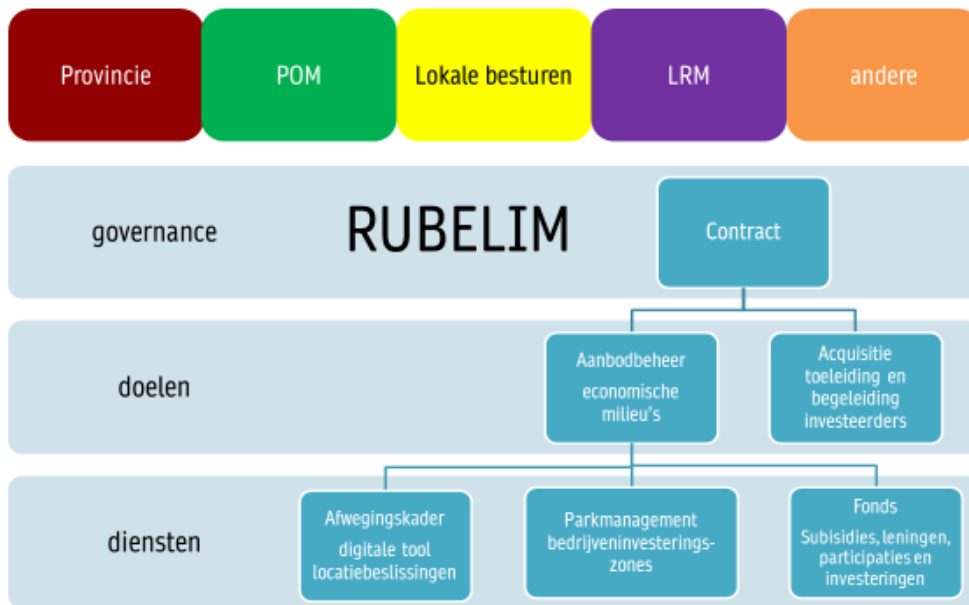
Het provinciebestuur maakt werk van volgende instrumenten:

- ▶ **'Blended' fonds ('RUBELIM-fonds')** voor zowel subsidies voor verwevingsprojecten als investeringen in verwerving en/of (her-)ontwikkeling van gronden en panden, energetische renovaties, aanleg van groenblauwe buffers en glasvezel/5G, installatie van laadpalen voor e-mobiliteit, fietsinfrastructuur.... Het gaat hierbij niet om een apart, klein fonds met nieuw geld dat opgezet wordt naast bestaande vehikels van LRM, NUHMA, POM, provinciebestuur, e.a. maar om een groot, samengesteld (en deels rollend) fonds waarin verschillende financieringskanalen gebundeld worden en dat ook gespijsd kan worden via heffingen op leegstand, onzorgvuldig ruimtegebruik, CO₂-emissie... Dit fonds dient als 'bindmiddel' voor de bovenlokale samenwerking en moet via een systeem van communicerende vaten verdeelvraagstukken helpen oplossen en gemeenten die vestigingen of vestigingslocaties verliezen, compenseren.
- ▶ **Stimulering van clusterinitiatieven vanuit incubatoren/campussen en sites zoals bv. Ravenshout en Genk Zuid** (m.a.w. ontwikkeling van topclusters op 'campussen' met een 'stedelijk' voorzieningenaanbod). Financiering voor deze clusterinitiatieven komt uit 3 bronnen: basisfinanciering van provincie, gemeenten en LRM; financiering op basis van lidmaatschap (clusternetwerk) en diensten (bv. marketing, handelsmissies, training, projectmanagement) en projectfinanciering (via Vlaamse en Europese programma's). Ook zoeken we afstemming en aansluiting op buurregio's en andere referentieregio's (niet beperkt tot de Euregio)
- ▶ **Bovenlokale branding én ook begeleiding van bedrijven/investeerdere** via een bovenlokaal platform. Dit maakt onderdeel uit van het nieuw 'ruimtecontract', het RUBELIM-contract.

Hierna presenteren we bij wijze van samenvatting een visualisatie van de kernpartners, governance, doelen en diensten van het RUBELIM-contract. We zien dit 'ruimtecontract' als een lichte vorm van versterkte samenwerking, die later eventueel kan geconsolideerd worden in vaste governance structuur.

Voordeel van een contract is dat er geen nieuwe structuur in het leven geroepen moet worden; nadeel is dat de naleving van het contract afhangt van de goodwill van de betrokken partijen. Dat wordt dan weer ondervangen door een governance structuur die meer 'vastigheid' aan de samenwerking geeft, maar die heeft als risico de bestuurlijke 'verrommeling' te vergroten.





Figuur 13: RUBELIM-contract (IDEA)



BIJLAGEN

B.1 / Onderzoeks- en beleidsvragen in het kader van de opdracht

- ▶ In het kader van de opdracht heeft het provinciebestuur diverse vragen geformuleerd. We hebben die ingedeeld in onderzoeks- en beleidsvragen. Hier presenteren we globale antwoorden op grond van onze bevindingen en voorstellen.
- ▶ We hebben 5 onderzoeksvragen gedefinieerd. De analyse is gebaseerd op de Economische Analyse van de Provincie Limburg (UHasselt-POM-VDAB, april 2020) in het kader van SALKturbo, onze eigen ruimtebehoefteraming (februari 2020) en bijkomend onderzoek.
 - 1) Evolutie arbeidsmarkt en economie:
 - De SALKturbo-analyse geeft een gemengd beeld in termen van job- en welvaartscreatie, waarbij niet-speerpuntsectoren beter scoren. De vraag naar hooggeschoolden neemt toe, maar extra aandacht voor STEM-profielen blijkt nodig.
 - Limburg kent een blijvende achterstand op vlak van arbeidsproductiviteit en en BBP ten opzichte van Vlaanderen.
 - 2) Ruimtebehoefte en noden startups:
 - Uit de raming van IDEA blijkt er qua bedrijventerreinen een behoefte aan bijkomend 1272ha tot 2038, die evenwel sterk te reduceren is via voornamelijk efficiënter ruimtegebruik (verdichting). In geval van 10% verdichting, wat resulteert in een reductie tot 568ha, volstaat theoretisch het huidige actieve aanbod aan onbebouwde percelen van 630ha om die toekomstige behoefte in te vullen. Aangezien het een raming betreft (die dan ook nog dateert van vlak vóór de COVID-19-crisis) is nuancering nodig: denk hierbij aan de actuele mismatch tussen vraag en aanbod, de ENA-gebieden en ruimte voor grote e-commerce bedrijven die zoals bv. Nike nood hebben aan grote oppervlakten.
 - Startups hebben vooral nood aan 'stedelijk' ecosysteem omwille van betere bereikbaarheid, groter aanbod aan voorzieningen en ook nabijheid van kennisinstellingen en andere bedrijven.
 - 3) Realisatie mix maak- en diensteneconomie:
 - Merk op dat de meeste bedrijvigheid niet op bedrijventerreinen plaatsvindt. Het is dan ook belangrijk de ontwikkeling van bedrijventerreinen in interactie met reeds verweven werklocaties te bekijken.
 - Om de slag naar een hoogtechnologise en kennisintensieve maak- en diensteneconomie te maken dient gedacht te worden vanuit groeisectoren in cross sectorale clusters die inspelen op economische trends en maatschappelijke transitie.
 - 4) Invloed braindrain:
 - De braindrain wordt beïnvloed door een beperkter opleidingsaanbod, carrièreperspectieven en -percepties (elkders een beter passende job, hoger loon, internationale werksetting).
 - Ook een gebrek aan 'stedelijkheid' (bereikbaarheid, voorzieningen, ook mentaliteit) zetten een rem op de uitbouw van een kennisintensieve diensten- en hightech maakeconomie.
 - 5) Trends en hun impact:
 - We beschouwen digitalisering, duurzaamheid (incl. circulariteit) en deel- en netwerkeconomie (o.m. additive manufacturing) als economische sleuteltrends. Verweving (functiemenging), verdichting (intensivering ruimtegebruik) en verandering (aanpassingsvermogen tot nieuwe invulling, al dan niet tijdelijk) zien we als ruimtelijke sleuteltrends.
- ▶ Daarnaast hebben we 9 beleidsvragen gedefinieerd. Op basis van onze bevindingen hebben we voorstellen geformuleerd, die hier kort en bondig weergegeven worden.
 - 1) Beleid ten aanzien van grootschalige detailhandel buiten de kernen:
 - Qua locatie: (her-)ontwikkeling op bestaande locaties, bij voorkeur nabij vervoersknooppunten.
 - Qua invulling: afhankelijk van schaalgrootte, in pandige functiemenging (woonunits, co-working, sport, horeca, stadslandbouw...) als regel.
 - 2) Selectie van economische knooppunten:
 - Ruimtelijk beleid focust op de voorwaarden om dergelijke 'groeipolen' te realiseren. Economisch beleid bepaalt de specifieke invulling van deze groeipolen en de (vastgoed)ontwikkeling op het terrein.
 - 3) Simuleren sterkere verweving van functies:



- Functiemenging met inbegrip van coöperatief beheer van collectieve voorzieningen (zoals mobiliteit, bedrijfstuin/-park, restaurant, kinderopvang...) als regel.
- 4) Realisatie efficiënter en optimaler ruimtebeslag:
- Inzetten op ruimtetransformatie/zuinig ruimtegebruik vanuit 3D3V-focus: enerzijds toont onze ruimtebehoefte-raming het potentieel aan van verdichting (intensivering ruimtegebruik) in combinatie met verweving (hoger ruimtelijk rendement) en anderzijds blijkt clusterontwikkeling bij te dragen tot een hogere toegevoegde waarde (hogere economische productiviteit).
- 5) Inpassing van 'next generation bedrijventerreinen' (POM):
- Deze 'synergieterreinen' van de POM passen in onze 3D3V-focus.
- 6) Braingain via ruimtelijk beleid:
- Het campusmodel (mix van onderwijs, onderzoek, ondernemingen) in combinatie met voorzieningenaanbod creëert een aantrekkelijk vestigingsklimaat, zowel voor kenniswerkers als kennisintensieve ondernemingen en hoog-technologische industrieën. Dit zit letterlijk en figuurlijk verweven in stedelijkheid als ruimtelijke drager.
- 7) Prioritaire sectoren (SALK 2.0):
- Vanuit economisch beleid oriënteren we ons op Europese referentiekaders inzake clusterbeleid, opkomende industrieën en cross sectorale waardeketens. Zo kunnen we beter aanhaken bij Europese ontwikkelingen, afstemmen op relevante Europese regio's en aansluiten op Europese programma's. Vanuit ruimtelijk beleid dienen we adaptief om te gaan met het fluïde karakter van jonge, innovatieve ondernemingen, die zeer mobiel zijn.
- 8) Verbetering incubatorennetwerk:
- Omvorming naar campusmodel, pooling van financiering (Provinciebestuur, LRM, Nuhma) en programmatorische aanpak (leren van bv. Brightlands NL-Limburg) kunnen het nog jonge incubatorennetwerk gevoelig versterken.
- 9) Rol op vlak van logistiek:
- Ook al is logistiek sterk vertegenwoordigd op de Limburgse bedrijventerreinen, hebben belangrijke logistieke spelers zoals bv. Essers er hun thuisbasis en blijkt het goederenvervoer over de weg gevoelig toegenomen (vooral om te laden), heeft Limburg in Europees perspectief geen sterke sectorale cluster op vlak van logistiek en transport. Daartegenover blijkt Limburg wel sterk in de cross sectorale opkomende industrie rond 'advanced packaging'. Uitdaging is de cluster uit te bouwen en nieuwe bedrijvigheid te stimuleren via een waardeketenbenadering.



B.2 / Nadere details bij de ruimtelijke en economische analyse

2.1. Economische analyse SALKturbo

Hieronder presenteren we nadere details uit de 'Economische Analyse van de Provincie Limburg', opgemaakt door UHasselt, POM en VDAB Limburg in het kader van SALKturbo (april 2020). Merk op dat het onderzoek dateert van vòòr de COVID-19-crisis.

Economisch weefsel

- KMO (<50 werknemers) zorgen voor de jobs, maar grote ondernemingen (>250 werknemers) voor de welvaart.
 - Industrie in ondernemingen > 200 werknemers Limburg 38,6% tgo Vlaanderen 46,1%
- Belang grote industriële ondernemingen
 - Ondernemingen > 250 werknemers verantwoordelijk voor 82-83% BTW in maakindustrie en diensten
- Toename in wegtransport van goederen, en relatief meer geladen dan gelost
 - Goederentransport: toename in wegtransport van goederen, en relatief meer geladen dan gelost
- Meer uitgaande dan inkomende pendel, lagere jobratio
 - Pendel: meer uitgaande dan inkomende pendel (73.300/23% Limburgse loontrekkenden vs 36.000/13% loontrekkende jobs in Limburg), samenhangend met lagere jobratio (66/100 inwoners tgo 71,1 VL)
- Aantal starters in de lift
 - Starters: stijging met 55% (12,7% van VL)
- Export en octrooiaanvragen nemen toe, maar corresponderen niet met aandeel in VL' BTW
 - Export: stijging met 18% - aandeel 6% in VL export (tgo. 11% in VL' BTW)
- Sterke stijging investeringen
 - Investerings: +67% - aandeel 10% in VL
- 44,5% werkgelegenheid door ondernemingen <50 werknemers, 26,6% door ondernemingen > 200 werknemers (ca 3 procentpunt minder/meer dan VL)
 - Octrooiaanvragen: toename in absolute getallen, maar niet in relatief aandeel: 6,6% (tgo. 11% in VL' BTW)

Jobcreatie

- Aantal jobs gestegen
- Speerpuntsectoren vs niet-speerpuntsectoren
 - aantal jobs 4% gegroeid in speerpuntsectoren, 10% in niet-speerpuntsectoren (aandeel totaal aantal jobs -1,3 procentpunt speerpuntsectoren en +1,3 niet-speerpuntsectoren)
 - Gemengd beeld: Sterke stijging in jobs in oa. IT en zorg, maar vertaalt zich beperkt in aandeel totaal aantal jobs
- Verschuiving automotive industrie naar commerciële diensten
 - Verschuiving jobs van vnl. automotive naar commerciële diensten (admin/ondersteunend, vervoer & opslag, horeca) en ook publieke diensten (maatschappelijke dienstverlening)
 - Waarvan 45,5% uitzendarbeid en dienstenchequetewerkingstelling

Welvaartscreatie

- Achterstand arbeidsproductiviteit en BBP per inwoner
- Bruto toegevoegde waarde (BTW) van speerpuntsectoren vs niet-speerpuntsectoren
 - Arbeidsproductiviteit: achterstand groeit van 14,1 naar 15,5%
 - Bruto toegevoegde waarde (BTW) van speerpuntsectoren met 8% gestegen, niet-speerpuntsectoren met 23%



- BBP per inwoner: -19,9% onder niveau Vlaanderen (tgo. -19,2% 2013)

Talent

- Toenemende participatie aan hoger onderwijs, maar grotere kloof t.a.v. VL.
- Grotere vraag naar hooggeschoolden
 - Vacatures:
 - sterkere groei vacatures in STEM en niet-STEM (13,2% tgo 11,3 % VL), maar verhoudingsgewijs sterker in niet-STEM vgl VL
 - Grotere vraag naar hooggeschoolden (17,5 tgo 14,7% VL)
- Toenemende vervangingsvraag op arbeidsmarkt
 - Arbeidsmarkt: stijgend aandeel 55+ en dalende aandeel jongeren tgo 55-64
 - Hoger onderwijs: toenemende participatie en hoger aandeel master, bachelor, grauaat (+8 procentpunt), maar grotere kloof tgo VL (+5,2 procentpunt)
 - Relatief meer aan hogeschool dan aan universiteit vgl VL
 - STEM: groeiend aantal afgestudeerden hogescholen (+1,4% tgo +4,7% VL), dalend aantal universiteiten (-1,7% tgo 0% VL); aandeel werkzoekende 1 jaar na afstuderen 3,2% tgo 2,5% VL

Mobiliteit

- Kleinste aanbod en laagste gebruik OV, meer woon-werkverkeer met auto t.o.v. VL: 80% woon-werkverkeer met auto (tgo. 70% in VL)

2.2. Ruimtelijke analyse focusgebieden

Bedrijventerreinen

- Vaststelling SALKTurbo (analyse POM)
 - 11.500 ha bedrijventerreinen
 - 6.700 ha bebouwd - 1.500 ha infrastructuur - 3.300 ha onbebouwd - **630 ha actief aanbod**
 - Meestal nog aanbod op regionale terreinen, op KMO-zones zeer beperkt
 - 4,7% Limburgse oppervlakte is bedrijventerrein (vs. 3,7% in VL)
 - 470m²/10.000m² of 132m²/inwoner
 - Lage bebouwingsgraad van industriële percelen
 - 4/5de percelen is < 50% bebouwd
 - 30% van percelen is onbebouwd (vs. 20% in VL)
 - Economisch rendement (BBP/ha) is 2,49 euro (vs. 5,34 euro in VL)
- Vaststelling IDEA (ruimbehoefteraming)
 - Behoeft naar bedrijventerreinen tegen 2038 bedraagt 1.200 ha in geval van status quo:
 - Efficiënter ruimtegebruik in combinatie met verweving doen behoefte sterk dalen
 - Belangrijk: merendeel van bedrijvigheid vindt al plaats buiten bedrijventerreinen!



Scenario's	2018	2038	Evolutie 2038	2018- Evolutie per 5 jaar
Scenario 1 Verweving: status quo ruimtegebruik: status quo	6.507 ha	7.779 ha	+1.272 ha	254 ha
Scenario 2 Verweving: status quo ruimtegebruik: -10%	6.507 ha	7.075 ha	+568 ha (-55%)	114 ha
Scenario 3 Verweving: -0,4% op BT ruimtegebruik: status quo	6.507 ha	7.543 ha	+1.035 ha (-18%)	207 ha
Scenario 4 Verweving: -0,4% op BT ruimtegebruik: -10%	6.507 ha	6.861 ha	+354 ha (-72%)	71 ha

Bron: IDEA

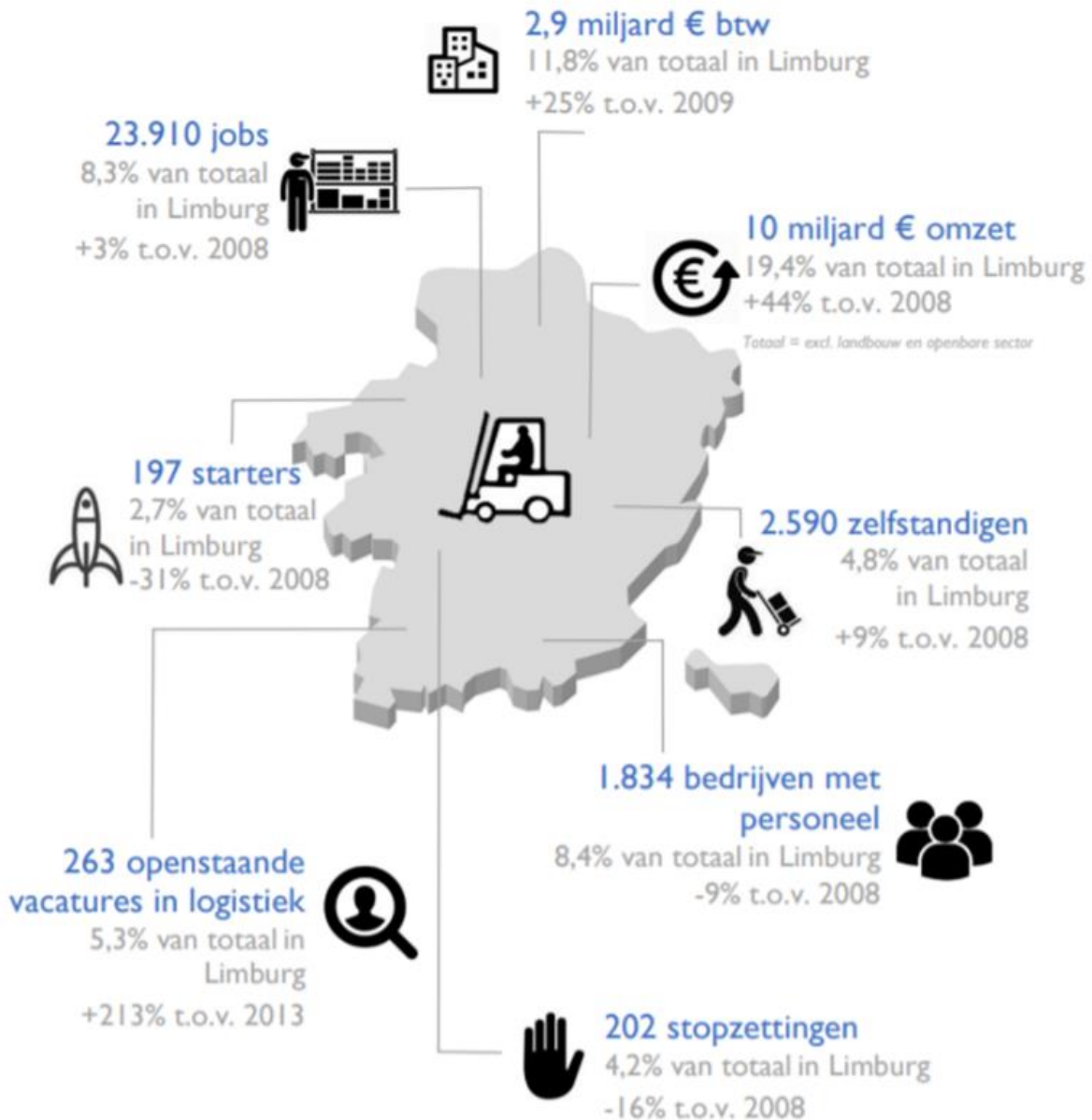
- Mismatch tussen vraag en aanbod
 - Vraag vooral in West- en Midden-Limburg, terwijl aanbod zich in Noord-Limburg (Lommel) en Maasland situeert
 - Limburg is een KMO-provincie, lokale bedrijventerreinen zijn veelal volzet en de vraag, vanuit gemeenten, naar ruimte voor deze lokale bedrijven (resp. kleinere percelen 200-500m2) is actueel.
 - Moeilijk zicht te krijgen op de 'latente' vraag (fragmentatie van vragen bij verschillende actoren)

Logistiek

- Strategische ligging
 - omringd door drie logistieke hotspots: Vlaamse Ruit, Brabant/Randstad, Maas-Rijn-Ruhrgebied.
 - doorkruisd door drie TEN-T-kennetwerken (Northsea-Baltic/ Northsea-Mediterranean/Rhine-Alpine)
- Speerpuntsector in provincie:
 - Logistiek Platform Limburg (POM) werkt rond vijf strategische pijlers: kennis, innovatie, **ruimte & infrastructuur**, acquisitie en community formation
- Trends: zero-emissie stedelijke distributie, e-commerce, logistieke hubs/inland terminals
 - In licht van verkeerscongestie toenemende aandacht voor water-gebonden logistiek via binnenvaart (zie studie 'Transport Bis' van o.m. POM W-VL)
 - E-commerce heeft tot gevolg dat er een stijgende vraag is naar logistiek vastgoed in verschillende vormen.
 - Aandacht voor verduurzaming zichtbaar in Limburg: Green Logistics – Smart Port Genk
- Divers ruimtelijk patroon
 - Sterk aanwezig op BT'en (64%), hoog ruimtegebruik per vestiging (15.500 m²), structurele vraag (raming: 150 ha of +21%)
 - De ruimtelijke impact is niet eenduidig te formuleren: type logistieke speler, type product, en soort transport zijn factoren om mee rekening te houden.
 - Vraag naar grote kavels aan internationale transportknooppunten, gecentraliseerd omwille schaalvoordelen.
 - Distributiecentra van integrators DHL (Zaventem), DPD, Fedex, Nike (Laakdal-Ham), ...
 - E-fulfilment centra: link tussen logistieke dimensie in e-commerce markt en webshops (vb. Prologis)
 - Tegelijkertijd behoefte aan lokale distributiecentra dicht bij markt voor snelle en flexibele leveringen
 - Aanpassing en uitbreiding van bestaande distributiecentra

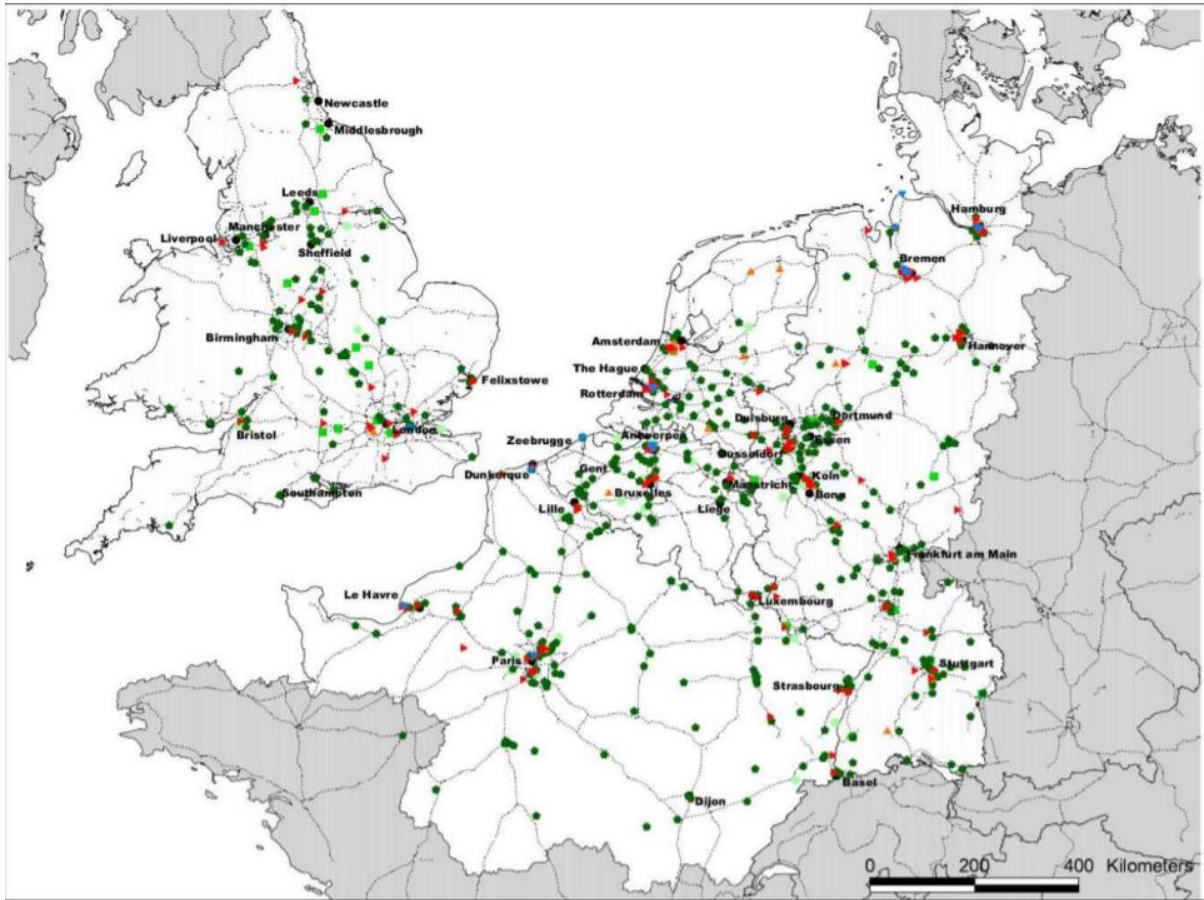
- Kleinere consolidatiecentra en magazijnen nabij of in centrum steden om afstand tot consument te verkleinen.
- Meer en meer fysieke vestigingen van (grote en kleine) webwinkels en aanpassing van 'traditionele' retail
 - Fysieke winkels zoeken 'omnichannel'-synergieën (vb. Ikea, Delhaize) als reactie op pure e-commerce spelers (Amazon, Bol.com): afhaalpunten, webwinkel, ...
 - Vaak gelegen aan bedrijventerreinen en/of zijstraten van stedelijke winkelgebieden

Tabel 10: Overzicht van kerncijfers voor de logistieke sector in de provincie Limburg



Bron: POM Limburg, Sectoranalyse Logistiek en Groothandel in Limburg – april 2020

Tabel 11: Overzicht van logistieke vestigingen in Noord-West Europa

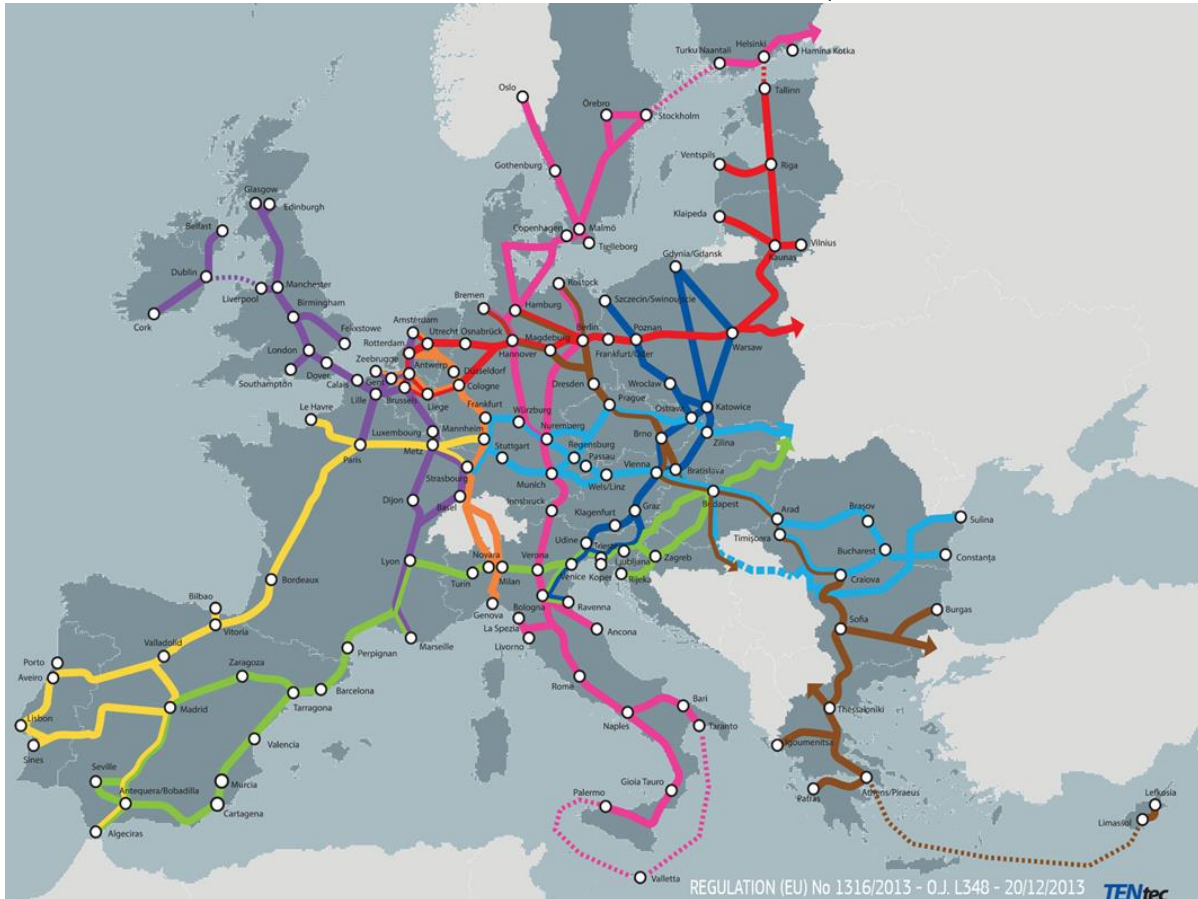


Activité de l'établissement logistique

- | | | |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| ▶ Expédition - organisation de la chaîne de transport | ● Stockage - distribution | ⚡ Autoroutes et grands axes routiers |
| ▼ Expédition de fret maritime | ■ Logistique de la chaîne du froid | ⚓ Voies d'eau navigables |
| ▲ Expédition de fret aérien | □ Logistique de l'industrie | |

Bron: Strale, M., *La logistique: localisation des activités et impacts territoriaux*, Doctoraatsproefschrift, VUB, 2013

Tabel 12: Overzicht van TEN-T-kernnetwerken in Europa



Bron: Europese Commissie

Detailhandel

- De detailhandel is (in versnelde mate) in transitie:
 - Dit uit zich in de provincie Limburg, maar ook daarbuiten, in minder fysieke verkooppunten, meer winkeloppervlakte en meer leegstand (zie verder)
 - De evolutie van online aandeel aankopen stijgt voor een steeds diverser aanbod en type van goederen. De winkelstraat verandert onder invloed van internationale (prijz)concurrentie, waarbij online aankopen door consumenten gekoppeld wordt aan gemak en snelheid en fysieke winkels het moeten hebben van beleving en expertise. Ook maken bedrijven vaker gebruik van zogenaamde *omnichannel*-strategieën die online kanalen vervlechten met de fysieke winkel als informatie- en/of transactiepunten waarbij de consument centraal staat.
 - Het zijn niet alleen de winkels die zich aanpassen. De belangrijkste drijvende kracht is uiteraard de steeds veranderende wens van de consument waarbij technologie steeds vaker de winkelervaring stuurt. Uiteraard zijn er belangrijke verschillen tussen generaties.
 - Er ontstaan ook steeds meer nieuwe trends o.a. meer horeca, blurring, personalisatie, AR/AI/VR, direct 2 consumer, (...), toenemend belang personeel
- Vraag en aanbod:

Tabel 13: Evolutie kerncijfers detailhandel in provincie Limburg (2009-2019)

<ul style="list-style-type: none"> • Veel bijkomende wvo, minder winkels, met (relatieve) verschuiving van kern naar de rand <ul style="list-style-type: none"> ○ 475.000 m² bijgebouwd (+ 30%), vnl. in periferie • Relatief veel aanbod in provincie Limburg

- Zowel naar aantal handelspanden (19 per 1.000 inw.) als naar winkelvloeroppervlakte (2.350 m² per 1.000 inw.)
 - Aanbod beperkt gedaald (-1 pand per 1.000 inwoners, VL -2 panden)
 - WVO per 1.000 inwoners gestegen met 440 m². Dit is 3 x de stijging in Vlaams Gewest (149 m²)!
- Stijgende leegstand (vnl. in kernen)
 - 294.000 m² (+137% tov 2009), stijgt tot 313.000 m² in 2020
 - 1.855 handelspanden (+69% tov 2009)

Bron: Locatus, Provincies in Cijfers; bewerking Idea Consult

- Het **aanbod in de provincie Limburg** is in de afgelopen jaren in relatieve zin zeer sterk toegenomen. Een belangrijke kanttekening die echter gemaakt moet worden is een zeer groot deel van alle nieuwe ontwikkelingen plaats heeft gevonden buiten het kernwinkelgebied. Vooral in perifere baanwinkelconcentraties en retailparken is relatief veel nieuw aanbod gecreëerd. Dit patroon past binnen de evoluties zoals behoefte aan grote vloeroppervlakten, aan lagere huisvestingskosten voor de retailers, de doorgaans betere bereikbaarheid per auto en de gratis parkeermogelijkheden. Bij ongewijzigd beleid zal het aanbod zich blijven verschuiven van de traditionele binnengemeentelijke winkelgebieden naar perifere winkelconcentraties. Er wordt verwacht dat de stijging van het aanbodvolume zich ook in de toekomst zal verderzetten maar niet aan hetzelfde tempo als in het verleden. In de periode tussen 2008 en 2019 zien we reeds een lichte stagnatie van de groei.

Tabel 14: Evolutie winkelvloeroppervlakte (wvo-naar type winkelgebied in Limburg (2008, 2014 en 2019))

	2008	2014	2019	Vershil in %	Vershil in m ² wvo
Centraal gebied	556 093	636 674	652 529	17%	+96 436
Ondersteunend gebied	213 036	280 910	329 033	54%	+115 997
Overig gebied	152 530	211 792	264 102	73%	+111 572
Verspreide bewinkeling	641 486	778 928	791 103	23%	+149 617
Totaal	1 563 145	1 908 304	2 036 767	30%	+473 622

Bron: Locatus, Provincie in Cijfers; bewerking: Idea Consult

- We moeten constateren dat de **leegstand** binnen de provincie Limburg de laatste jaren sterk is toegenomen. Er zijn verschillende trends binnen de detailhandel die ons doen vermoeden dat de leegstand in de toekomst nog zal oplopen binnen de provincie Limburg. Enerzijds wordt verwacht dat het aanbod van winkelvloeroppervlakte de komende jaren nog zal toenemen: vooral doordat het aanbod nog zal toenemen omdat zich nog een aantal projecten in de pijplijn bevinden en de totale bestedingen in de fysieke winkels verder zal afnemen als gevolg van toenemende bestedingen via internet. Dit zal vooral voelbaar zijn bij de periodieke goederen zoals kleding, modeaccessoires en decoratieartikelen en periodieke goederen zoals bruin- en witgoed en media.

Tabel 15: Evolutie gevulde en leegstaande handelspanden, % t.o.v. alle handelspanden of totale WVO in provincie Limburg (2008, 2014 en 2019)

	2008	2014	2019	Ver-schil in %	Vershil
Aantal leegstaande handelspanden	1 099	1 891	1 855	+69%	+756
Leegstaande handelspanden in m² wvo	124 001	247 328	294 166	+137%	+170 165 m²
% leegstaande handelspanden (t.o.v. handelspanden)	6,6%	10,8%	11%	+4,4%	
% leegstaande handelspanden in m² (t.o.v. wvo)	7,9%	13%	14,4%	+6,5%	

Bron: Locatus, Provincie in Cijfers; bewerking Idea Consult

- Licht positief **vraageffect** van voorziene bevolkingsstijging, maar niet versterkt door verwachte (beperkte) stijging inkomens. De aantrekkingskracht van (sommige) kernen en periferie zal belangrijk blijven. Bij

ongewijzigd beleid zal de leegstand zich vooral verderzetten in gebieden waar deze nu al hoog is: de kernwinkelgebieden en de buurtcentra. Dit zal de aantrekkelijkheid van winkelgebieden waar niet (voldoende) in wordt geïnvesteerd, immers verder afnemen. Dit heeft een dalende bezoekfrequentie tot gevolg. En dus afnemende omzetten, afnemende vloerproductiviteit en afnemende levensvatbaarheid van winkels.

- Hasselt is binnen de provincie de belangrijkste trekker. Op ruime afstand volgt Genk
 - Koopattractie vanuit provincie Vlaams-Brabant en in mindere mate vanuit Antwerpen
 - Koopvlucht richting Diest, Leuven en Antwerpen en winkelgebieden in Nederland

Kantoren/incubatoren

- Langs de vraagzijde, dit is de kant van de eindgebruikers/bedrijven die kantooruimte nodig hebben zie we dat de behoeften en wensen veranderen:
 - het nieuwe werken: flexibele werkvormen, stijgend aantal zelfstandigen en freelancers, veranderende balans werk/leven, flexibiliteit millennials (naar huurcontract, groei, ...);
 - wijzigende mobiliteitseisen, stilletjes een verschuiving van C naar richting A-locaties in de omgeving van multimodale locaties;
 - veranderende communicatie- en omgevingstechnologie: lucht, licht en mogelijkheden gedeeld gebruik en thuiswerken zoals flexplekken, wifi, laptops, video conferencing, virtuele desktop toegang.
 - Daarnaast was er ook sinds 2008, een veranderende economische context waarbij bedrijven zochten naar rationalisaties in hun vastgoedgebruik- en patrimonium. Deze tendens heeft tot gevolg dat bedrijven een dalend aantal vierkante meters per werknemer nodig hebben én dat een aangepaste werkplekorganisatie en beleving op een goede locatie steeds meer aan belang wint.

Tabel 16: Kerncijfers kantorenmarkt in provincie Limburg

Hasselt-Genk is, in vergelijking met andere kantoormarkten zoals Brussel, Antwerpen en Gent, een kleine maar opkomende regionale markt. Daarnaast zijn er in de provincie een aantal kleinere kantorenhubs aanwezig.

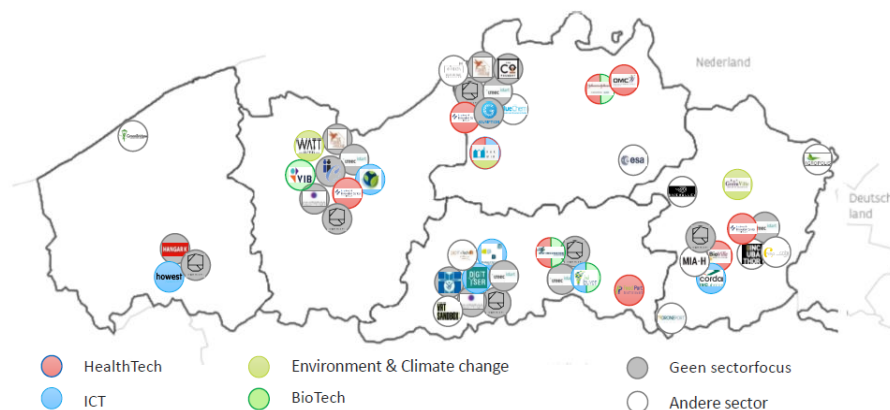
- 200.000 m² vloeroppervlakte (Hasselt-Genk), rest van provincie beperktere oppervlakte.
- Hasselt-Genk: 5% leegstand - 10.000 m² beschikbaarheid, dalende tendens
- Aankomende ontwikkelingen vnl. in de stadsrand Hasselt: uitbreiding bedrijvenpark Heros – Singel Hasselt (+6.000 m²), uitbreiding Corda-campus Hasselt, Centennial – Station Hasselt (5.900 m²)
- Huur 135 euro/m²/per jaar

In de provincie zijn kantoren voornamelijk gelegen in de nabijheid van een bedrijfsgebouw op bedrijventerreinen, daarnaast zijn kleinere (thuis)kantoren en kantoorgebouwen (<500 m²) ingebed in het woonweefsel.

Bron: makelaarsrapporten JLL, CBRE, C&W; bewerking Idea Consult

- Er ontstaat een (nieuwe) generatie gebruikers van kantoorgebouwen: coworking, startups, tijdelijke leegstandsbeheerders, ... maar ook traditionelere bedrijven die andere eisen en verlangens hebben. Bijvoorbeeld naar de flexibiliteit van huurcontracten, data-infrastructuur, mobiliteitseisen en gedeeld gebruik, aantakken op een ecosysteem, én dienstverlening.
- Illustratief in de Limburgse context is de groei van het incubatoren/campus-netwerk met 7 LRM-incubatoren elk met hun eigen focus en vorm (kantoor(achtig), bedrijventerrein, ...), waarbij de Corda-campus in Hasselt een belangrijke deel van de opname in de provincie voor zich neemt. Daarnaast zijn er ook andere initiatieven zoals VAK-Lab, Stadsfabriekjes, Starterslabo en Bar D'Office.
 - Bedrijven worden aangetrokken door de 'local buzz' gefaciliteerd door fysieke nabijheid die innovatieprocessen stimuleert inspelend op regionale prioriteiten.

Gelijkaardige initiatieven in de verschillende provinciale hoofdsteden zonder een duidelijke sectorfocus per regio



Bron: Onderzoek naar ecosysteem van incubatoren en acceleratoren in Vlaanderen. KPMG en UHasselt in opdracht van VLAIO, 2019.

Tabel 17: Waarom kiezen startups voor een incubator ...

Waarom kiezen startups voor een incubator...

- Locatiewens in de nabijheid van steden en kennisinstellingen.
- Belang bereikbaarheid (auto, fiets, ov) en aantrekkelijke omgevingkwaliteit (belangrijk voor internationale kenniswerkers)
- Ruimtes zijn flexibel naar zowel inrichting (modulair) als naar huurformules en vraag naar collectieve diensten

...in Limburg?

- *Follow the money*: begeleidingsprogramma voor startups; financiering LRM (KlimOp-lening bv.)
- *Home sweet home*: geboren en getogen Limburger

B.3 / Lijst tabellen en figuren

3.1. Tabellen

<i>Tabel 1 : Fasering opdracht</i>	6
<i>Tabel 2: Overzicht conceptnota BRL (Bron: Conceptnota BRL)</i>	9
<i>Tabel 3: Limburgse speerpuntsectoren (IDEA)</i>	21
<i>Tabel 4: Limburgse campussen, lead plants & sites (IDEA)</i>	22
<i>Tabel 5: Limburgse clusters in Europees perspectief (Bron: EOCIC)</i>	22
<i>Tabel 6: Relevante ontwikkelingen buurregio's (IDEA)</i>	24
<i>Tabel 7: overzicht werven en topics (IDEA)</i>	28
<i>Tabel 8: Stedelijke agglomeraties en landschappen (IDEA)</i>	30
<i>Tabel 9: regierol provincie vanuit omgevingsdenken (IDEA)</i>	32
<i>Tabel 10: Overzicht van kerncijfers voor de logistieke sector in de provincie Limburg</i>	47
<i>Tabel 11: Overzicht van logistieke vestigingen in Noord-West Europa</i>	48
<i>Tabel 12: Overzicht van TEN-T-kernnetwerken in Europa</i>	49
<i>Tabel 13: Evolutie kerncijfers detailhandel in provincie Limburg (2009-2019)</i>	49
<i>Tabel 14: Evolutie winkelvloeroppervlakte (wvo-naar type winkelgebied in Limburg (2008, 2014 en 2019)</i>	50
<i>Tabel 15: Evolutie gevulde en leegstaande handelspanden, % t.o.v. alle handelspanden of totale WVO in provincie Limburg (2008, 2014 en 2019)</i>	50
<i>Tabel 16: Kerncijfers kantorenmarkt in provincie Limburg</i>	51
<i>Tabel 17: Waarom kiezen startups voor een incubator</i>	52

3.2. Figuren

<i>Figuur 1: Globale regiovisie (IDEA)</i>	13
<i>Figuur 2: Knooppuntenmodel</i>	19
<i>Figuur 3: Overzicht campussen (IDEA)</i>	21
<i>Figuur 4: Limburg als schakelgebied</i>	23
<i>Figuur 5: 13 werven (IDEA)</i>	29
<i>Figuur 6: Kanalen (IDEA)</i>	29
<i>Figuur 7: Fietsinfra (IDEA)</i>	29
<i>Figuur 8: Agri (IDEA)</i>	30
<i>Figuur 9: Governance BRL (IDEA)</i>	33
<i>Figuur 10: Hybride instrumenten, complementair met bestaande instrumentarium (IDEA)</i>	34
<i>Figuur 11: meervoudige rol (IDEA)</i>	35
<i>Figuur 12: Vereenvoudigde voorstelling van een afwegingskader als voorbeeld</i>	38
<i>iguur 13: RUBELIM-contract (IDEA)</i>	40



B.4 / Eindnoten

¹ Bron: <https://www.acerta.be/nl/over-acerta/in-de-pers/ruim-1-op-8-limburgers-combineert-auto-en-fiets-voor-woon-werkverkeer>; <https://fietsberaad.be/nieuws/fietsen-naar-het-werk-steeds-populairder/>

² Bron: Vlaamse Conjunctuurnota van het Departement Economie, Wetenschap & Innovatie, mei 2020 <https://www.ewi-vlaanderen.be/en/publicatietypes/rapport>; Economische impactanalyse van de FOD Economie, augustus 2020 <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/coronavirus/economische-impact-van-het>

³ Bron: <https://www.acerta.be/nl/over-acerta/in-de-pers/corona-effect-op-tewerkstelling-horeca-in-limburg>

⁴ Bron: Onderzoek naar het ecosysteem van incubatoren en acceleratoren in Vlaanderen, uitgevoerd door KMPG en UHasselt, in opdracht van VLAIO, 2019 <https://www.vlaio.be/nl/media/1256>

⁵ Met name de ruimtelijk-economische visie en gewenste ruimtelijk-economische structuur (pp. 405-425) en de algemene prioritaire thema's (pp. 485-489) van het RSPL.

⁶ De Beleidsverklaringen 2020-2024 geven volgende prioriteiten aan.

- Ruimtelijk-economische visie op basis van tendenzen en positie Limburg (gedeputeerde Moors)
 - Detailhandelsvisie in functie van kernversterking en aanpak leegstand (gedeputeerde Moors)
 - Campusontwikkeling bouw en gezondheid, logistiek en maakindustrie, publieke diensten, bedrijven Noord, congrescentrum Corda (gedeputeerde Vandepuut)
- Zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit leidmotief in uitvoeringsplannen (gedeputeerde Moors)
- Helpdesk lokale ruimtelijke planning en steun voor vernieuwende projecten (gedeputeerde Moors)
- Gebiedswerking, waaronder projecten als Alberknoop 2.0, Reigersvliet en Terroir Ontwikkelcentrum (gedeputeerde Moors) en het Rivierpark Maasvallei, Fruitspoor, Kolenspoor, andere fietsinfrastructuur (gedeputeerde Philtjens)

⁷ Bron: https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/publications/working-papers/2019/the-european-regional-competitiveness-index-2019

⁸ Gruijthuijsen W., Vanneste D., Steenberghen T., Van Liere S., Roelofs B., Verweij K., Groen, de Groot C., Hubers, J.; Segmentatie III: ruimteproductiviteit, verweving en ruimtelijk rendement van economische locaties, Eindrapport; Uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Departement Omgeving en het Agentschap Innoveren en Ondernemen, januari 2018, p. 15.

⁹ Gezien de andere ruimtelijke situatie van Limburg t.o.v. de rest van Vlaanderen – voornamelijk wat betreft de beperktere treinverbindingen, afwezigheid van stadsnetten, groter belang van busverbindingen – is er behoefte aan een aangepaste benadering van het knooppuntmodel om de ontwikkelingskansen voor Limburg te bepalen

Dit heeft tot gevolg dat we rekening moeten houden met meer ontwikkelingskansen voor de Limburgse grensgebieden door de positionering in Euregio, uitgaan van een hogere automobilititeit door gebrekkig openbaar vervoer in NO-Limburg en groei mogelijkheden voor locaties aan fietssnelwegen.

De knooppuntwaarde bepaalt binnen welke afstand tot het knooppunt ontwikkelingen mogelijk zijn. Bij een lage knooppuntwaarde zijn ontwikkelingen slechts binnen een beperktere afstand van het knooppunt mogelijk. Bij een hoge knooppuntwaarde (bv. internationaal knooppunt) zijn ontwikkelingen binnen een grotere afstand van het knooppunt mogelijk.

¹⁰ De studie regionale woonmarkten (uitgevoerd door Atelier Romain en BUUR in opdracht van de provincie Limburg, 2018) maakt een opdeling naar regionale woningmarkten. Binnen het functioneren van de provincie, biedt dit schaalniveau waardevolle informatie over de verschillende ruimtelijke (bv. hoe omgaan met versnippering en verlinting) en demografische uitdagingen (bv. daling van de bevolking in dorpskernen, vergrijzing) die de provincie best aangaat.

In dit onderzoek werden ook pendelregio's opgesteld voor de provincie Limburg. De berekening van pendelregio's maakt duidelijk dat deze veel grotere gebieden omspannen dan woningmarkten: een persoon zal verder pendelen naar zijn werk dan dat de persoon op zoek gaat naar een woning. Binnen een pendelregio zit vaak een of twee sterke tewerkstellingspolen vevat.

¹¹ Gebaseerd op data van 2017. Bron: European Observatory for Clusters and Industrial Change Mapping Tool, 2019 https://interactivetool.eu/EASME/EOCIC/EOCIC_2.html Voor rapporten en achterliggende methodologische nota's verwijzen we naar: https://ec.europa.eu/growth/industry/policy/cluster/observatory_en

¹² De Duitse regio's Bremen, Hannover en Dresden hebben een gelijkaardige score op de RCI-index (Bron: https://interactivetool.eu/EASME/EOCIC/EOCIC_2.html). De Spaanse regio La Rioja, de Duitse regio Trier en de Franse regio Provence-Alpes—Côte d'Azur hebben een gelijkaardig BBP (Bron: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/RCI/#?vis=nuts2.economy&lang=en>).

¹³ Bron: https://ec.europa.eu/inea/sites/inea/files/cefpub/eu_investment_in_transport_in_belgium.pdf

¹⁴ Zie Cant, J. & Verhetsel A., De bereikbaarheid van voedselwinkels in het Vlaamse gewest, STORE-rapport, 2015.

¹⁵ In het kader van het Europese EPSON-programma worden studies over ruimtelijk beleid gefinancierd. Specifiek rond ruimtelijke planning is er EPSON COMPASS, dat 251 instrumenten identificeerde in 32 landen (EU27, UK en EFTA-landen <https://www.espon.eu/planning-systems>)

Voor een samenvattende beschrijving van de ruimtelijke beleidsinstrumenten en tendensen in Europa verwijzen we naar het RuimteRapport, pp. 63-66; voor een omvattende beschrijving van de basisinstrumenten, de ontwikkeling van nieuwe instrumenten sinds 1999 en de tendensen verwijzen we naar het RuimteRapport, pp. 67-108 (Dep. Omgeving, 2018) <https://www.vlaanderen.be/publicaties/ruimterapport-vlaanderen-rura-een-ruimtelijke-analyse-van-vlaanderen-2018>.

De OESO heeft voor 34 landen een inventaris en typologie van ruimtelijke beleidsinstrumenten opgemaakt, waarbij ze onderscheid maakt tussen regulerende, stimulerende en fiscale instrumenten (OESO, 2015) <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5jrp6wgxp09s-en.pdf?expires=1593434945&id=id&accname=guest&checksum=646C7EDA108F5A471CA26C2189774CC4>

Specifiek wat Europeanisering van het ruimtelijk beleid betreft verwijzen we naar een studie van het Comité van de Regio's 2018 <https://cor.europa.eu/en/engage/studies/Documents/Spatial-planning-new-urban-agenda.pdf>

¹⁶ Bron: Vlaams Regeerakkoord <https://www.vlaanderen.be/publicaties/regeerakkoord-van-de-vlaamse-regering-2019-2024> cq. Beleidsnota Omgeving 2019-2024 <https://www.vlaanderen.be/publicaties/beleidsnota-2019-2024-omgeving>

¹⁷ De "instrumentenkoffer" bevat 37 instrumenten rond inrichting, verwerving door de overheid, grondmobiliteit, verevening en specifieke instrumenten zoals rond leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten <http://www.imagotoolbox.be/decreet-landinrichting-instrumentenkoffer/>.

De "instrumentenbox" voorziet in de optimalisaties en ook enkele innovaties <https://www.instrumentencodex.be/catalogus>. Die nieuwe instrumenten staan nog ter discussie. Dat bleek uit de hoorzitting hierover in de Commissie Ruimtelijke Ordening van het Vlaamse Parlement d.d. 19/02/2020 (activiteitenconvenant en –contract: "afvoeren", billijke vergoeding voor planschade: "50m-regel behouden", en verhandelbare ontwikkelingsrechten: "complex"). <https://www.vlaamsparlement.be/commissies/commissievergaderingen/1371255>

¹⁸ Gebaseerd op Verheul, W.J., Daamen, T., Heurkens, E., Hobma, F. & Vriens, R., Ruimte voor durf voor diversiteit in gebiedstransformaties, TU Delft, 2017

¹⁹ Uit de kosten-batenanalyse van het transitietraject in het BRV, toegespitst op woongebieden (uitgevoerd door Stec e.a., 2018) blijkt dat ten opzichte van 'niet ingrijpen' actieve schrapping (van slecht gelegen aanbod, met planschaderegeling) zowel vanuit beleidsoogpunt als financieel gezien beste resultaat oplevert. Volgens deze studie kost niet ingrijpen € 33,2 miljard, vooral omwille van hoge vervoerslasten (als gevolg van zg. 'urban sprawl') tegenover 20,9 miljard in geval van actief schrappen, door toedoen van agglomeratie-effect, waardoor men € 12,3 miljard 'uitspaart'.

https://archieef-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/bitstream/handle/acd/229969/Eindrapport_STEC.pdf?sequence=1&isAllowed=y

