



JAARVERSLAG

POM VLAAMS - BRABANT

2024



**Provinciale
Ontwikkelingsmaatschappij
Vlaams-Brabant
Provincieplein 1
3010 Leuven**

Publiekrechtelijke instelling met rechtspersoonlijkheid
erkend door de Vlaamse Regering



VOORWOORD

1. Inleiding.....	8
2. Ontwikkeling economische ruimte.....	9
2.1. Ontwikkeling	9
2.2. Greenfields	10
2.2.1. KMO zone '3 Tommen' – Tienen (4,6 ha)	10
2.2.2. KMO zone 'De Vlaamse Staak' - Opwijk (6,5 ha).....	11
2.2.3. 'Feed Food Health Campus' - Tienen (10,7 ha)	12
2.2.4. KMO zone "Steen III" - Steenokkerzeel (3,9 ha)	13
2.2.5. Specifiek Economisch Knooppunt Ternat - afrit 20 (5,3 ha).....	14
2.2.6. Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Soldatenveld - Tienen (47,5 ha).....	15
2.2.7. Bedrijvenzone Stone – Londerzeel (8,9 ha)	16
2.2.8. Belle Alliance – Roosdaal (4,2 ha)	17
2.3. Brownfields	19
2.3.1. 'Manchestersite' – Huizingen (Beersel) (7,4 ha)	19
2.3.2. FobruX - Vilvoorde (6,5 ha)	21
2.3.3. Florivalsite – Huldenberg (10,2 ha)	22
2.4. Optimalisatieprojecten	26
2.4.1. 'Kop van Nieuwland' en optimalisatie Nieuwland te Aarschot (4,8 ha)	26
2.4.2. Specifiek economisch Knooppunt Kampenhout – Sas (126,7 ha)	26
2.4.3. Tiense Watervelden.....	28
2.5. Duurzaamheid als rode draad	30
2.5.1. Innovatieve bufferinrichting.....	30
2.5.2. Inzetten op circulair denken.....	31
2.5.3. Groenaanleg & -beheer met aandacht voor biodiversiteit op bedrijventerreinen	32
2.5.4. Deelname aan Nieuw Waterbeleid.	32
2.5.5. Fietsroutes	32
2.5.6. Duurzame energie	32
2.5.7. Disseminatie van kennis	33
3. Beheer	34
3.1. Facilitymanagement	34
3.2. Parkmanagement	35
3.2.1. Cargovil Plus.....	35
3.2.2. C-Valley Leuven	36
3.2.3. Kennisnetwerk Bedrijventerreinmanagement.....	36
3.3. Beheer van bedrijfsverzamelgebouwen	39
3.3.1. Bedrijvencentra en hun doorgroeigebouwen.....	39
3.3.2. Innovatie- en incubatiecentra	41

4. Socio-economische onderbouw en ontwikkeling	41
4.1. Afstemming met provinciale diensten en beleidsopties	41
4.1.1. Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant en strategische projecten	41
4.1.2. Ruimtelijk-Economische Agenda	43
4.1.3. Gebiedsgerichte werking rond reconversie regio Machelen-Vilvoorde	43
4.2. Partner in het project Smart Hub Vlaams-Brabant	45
4.2.1. Logistics	45
4.2.2. Food Cluster	47
4.3. Brussels Airport - Aviato	49
4.3.1. AVIATO VZW	50
4.3.2. Aviato Academy NV - Ahlex	51
5. Ondersteuning - Monitoring - Disseminatie	52
5.1. Ruimtelijke data bedrijvenzones: monitoring en aanwending	52
5.2. GIS analyse ter ondersteuning van de projectwerking	52
5.3. LocusFocus 2.0: data gedreven locatieadvies	53
5.4. Kennisplatform en -disseminatie	56
6. Organisatie.....	57
6.1. Interne organisatie en communicatie	57
6.1.1. Interne organisatie	57
6.1.2. Communicatie	57
6.2. Internationale activiteiten	59
7. Financiële toelichting 2024.....	60
7.1. Balans	60
7.2. Resultatenrekening	61
7.3. Werkingsmiddelen	61
8. Beheersorganen	62
8.1. Raad van Bestuur (2024)	62
8.2. Directiecomité (2024)	62
8.3. College van Financieel Toezicht (2024)	63
8.4. Commissaris (2024)	63
8.5. POM team.....	64
9. Bijlagen.....	65

VOORWOORD

Met dit jaarverslag geven we u graag een overzicht van onze belangrijkste acties en realisaties in 2024.

De POM Vlaams-Brabant focust als uitvoerder van het sociaaleconomisch beleid van de provincie op een aantal uitdagingen inzake economische en ruimtelijk-economische ontwikkeling in onze provincie. In eerste instantie de ontwikkeling en het beheer van bedrijfsinfrastructuur. De creatie van vermarktbare economische ruimte is een eerste prioriteit voor de POM. Dit betreft zowel de herontwikkeling van complexe sites (brownfields) als de creatie van nieuwe economische ruimte (greenfields). De POM heeft bij de ontwikkeling oog voor een duurzaamheid in alle mogelijke betekenissen van het woord: efficiënt inzake energie- en waterhuishouding en met aandacht voor biodiversiteit, zorgvuldig in het ruimtegebruik, rekening houdend met multimodale ontsluitingen en dit alles binnen een financieel haalbaar kader.

In 2024 verkocht de POM haar aandelen in de projectvennootschap Steen III aan de private partner Futurn. Daarmee konden we ook dit project afsluiten. In Tienen bleef de POM verantwoordelijk voor het ecologisch groen- en maaibeheer op de Drie Tommen en de Feed Food Health Campus. Eveneens in Tienen werd in 2024 de overdracht van de infrastructuur van de Drie Tommen en de Feed Food Health Campus verder voorbereid. Dit blijkt een complex en tijdrovend proces; dat onverwijld wordt verder gezet in 2025. In Ternat voorziet de POM nog de nodige opvolging van de infrastructuurwerken in functie van de definitieve oplevering in 2026. Het project te Roosdaal, realisatie van een bedrijvenzone volgens het RUP Belle Alliance, kreeg in 2024 concrete vorm met een eerste inrichtingsplan. Bij dit project treedt de POM op als promotor van de infrastructuurwerken en als coördinator voor de gemeente Roosdaal, die eigenaar is van de gronden.

De reconversieprojecten van de verouderde bedrijvenzones zijn, zoals gekend, complex en tijdrovend. Niettemin zijn ze noodzakelijk om efficiënt te blijven omgaan met de schaarse economische ruimte in onze provincie.

Op de Manchestersite in Beersel ging de bouw en verkoop van de KMO-units aan snel tempo verder. Voor de reconversie van de stationsomgeving te Aarschot, de zogenaamde Kop van Nieuwland, werd na het voltooiën van de bijkomende bodemonderzoeken, onderzocht op welke manier we met de verschillende partijen een doorstart kunnen maken voor de herontwikkeling. Gezien de verkiezingen op verschillende niveaus, zal een verdere doorstart voor 2025 zijn.

Voor het FobruX-gebouw in Vilvoorde stapte de POM mee in een subsidieproject van de VRP rond duurzame bedrijventerrein. Met de subsidie werd een ontwikkelplan uitgewerkt om samen met de Stad tot een totale ontwikkeling te komen, waarbij ook de ingesloten privaatieve eigendommen betrokken kunnen worden om zo tot een kwalitatieve gebiedsontwikkeling te komen.

Voor de Florivalsite te Huldenberg werden in 2024 de gesprekken met alle betrokken actoren in het gebied, zowel langs Vlaamse als Waalse zijde, verder gezet. Dit resulteerde in een samenwerkingsovereenkomst met de gemeentes Huldenberg en Grez-Doiceau en de provincies

Vlaams- en Waals-Brabant voor de gezamenlijke opmaak van een masterplan; deze overeenkomst werd begin 2024 ondertekend tijdens een druk bijgewoond persmoment..

Eind 2024 werd de opdracht gegund voor het slopen en saneren van 14 gebouwen op het Vlaamse deel van de site. Hiervoor werd eveneens een saneringssubsidie aangevraagd bij de Vlaamse Overheid.

De acties m.b.t. de problematiek van de onrechtmatige bezetters en hun activiteiten op de site konden in mei 2024 worden afgerond: dankzij een gecoördineerde actie langs beide kanten van de gewestgrens, konden alle onrechtmatige bezetters van het terrein worden verdreven. Op dat moment werd ook de site volledig ontruimd.

De POM heeft bij elke stap in het proces van bedrijventerreinontwikkeling – van ontwerp over realisatie tot beheer – de nodige aandacht en ambitie inzake verduurzaming. Op het vlak van parkmanagement gaat het dan over het delen van kennis inzake bedrijfssamenwerking op bedrijventerreinen in samenspraak met de andere POM 's, dit in het kader van het kennisnetwerk bedrijventerreinmanagement (BTM). Daarnaast was POM ook actief in de bedrijfsverenigingen Cargovil Plus en C-Valley. Inzake verduurzaming en circulariteit wordt inzake de sloopwerkzaamheden op de Florival site volop de kaart getrokken van circulair slopen.

De bezettingscijfers van de bedrijvencentra waarin de POM aandeelhouder bleven overal stabiel, met uitzondering van het bedrijvencentrum Zennevallei dat een daling van ongeveer 10% liet optekenen; dit ten gevolge van een faillissement van één van haar huurders . In de Foodport in Tienen zijn alle 12 units nog steeds verhuurd.

De ondersteuning van de strategische projecten, waar de provincie een leidende rol op zich neemt, werd ook in 2024 verder opgenomen. Dit betreft o.m. de projecten Zuidelijke Zennevallei, Walden (in functie van de herontwikkeling van Florival) en ook Buda+.

Binnen de ondersteuning van het provinciale beleid ressorteert ook het project LocusFocus. In 2024 werd het vervolgproject LocusFocus2.0 opgestart. In dit nieuwe project zal o.a. ingezet worden op de integratie van het aanbod in de tool alsook op een adviestool voor adviesverleners (bv. bij lokale besturen).

POM Vlaams-Brabant zette ook in 2024 verder in op de versterking van het bedrijfsklimaat in onze provincie o.a. via Smart Hub Vlaams-Brabant. In het bijzonder lag de focus op de speerpuntsectoren logistiek en voeding. Inzake logistiek werd de samenwerking met Multimodaal.Vlaanderen verder gezet om concrete mogelijkheden te onderzoeken voor de overslag van wegtransport naar transport over het water of per spoor. Vanuit de werking binnen SmartHub Food werden op basis van de economische analyse van de voedingssector in Vlaams-Brabant duidelijke focusdomein gedefinieerd die in 2024 volop verder werden uitgewerkt en verkend: SugaR&D, graanwaardeketen, wijnbouw, chocoladeverwerking en fermentatietechnologie. Binnen SugaR&D werd sterk gefocust op het prestigieuze project De Tiense Watervelden.

Tot slot startte de POM Vlaams-Brabant in 2024 een strategische oefening op met als doel de (her)definiëring van de missie van de POM en het bepalen van een aantal strategische en operationele

doelstellingen en het uittekenen van een daarbij horende organisatiestructuur. Tijdens deze strategische oefening werden zowel het directiecomité als het voltallige POM team actief betrokken. De resultaten van de strategische oefening vormen het sluitstuk voor de nieuwe beheersovereenkomst 2025-2030: de nieuwe missie en de doelstellingen worden daarin opgenomen; alsook het nieuwe organogram en de nieuwe formatie.

Dit alles kon de POM in 2024 enkel realiseren dankzij de dagelijkse inzet van haar professionele en gedreven medewerkers. Ook in soms moeilijke omstandigheden blijven onze medewerkers het beste van zichzelf geven; waardoor we ook in de complexe projecten vooruitgang kunnen boeken. Uiteraard is ook de ondersteuning en feedback van het directiecomité essentieel bij de uitvoering van onze projecten. Tot slot willen we onze vele externe partners bedanken voor de goede samenwerking in 2024. We danken hen allen dan ook van harte.

G. Coppens
Voorzitter



L. Ghysels
Ondervoorzitter



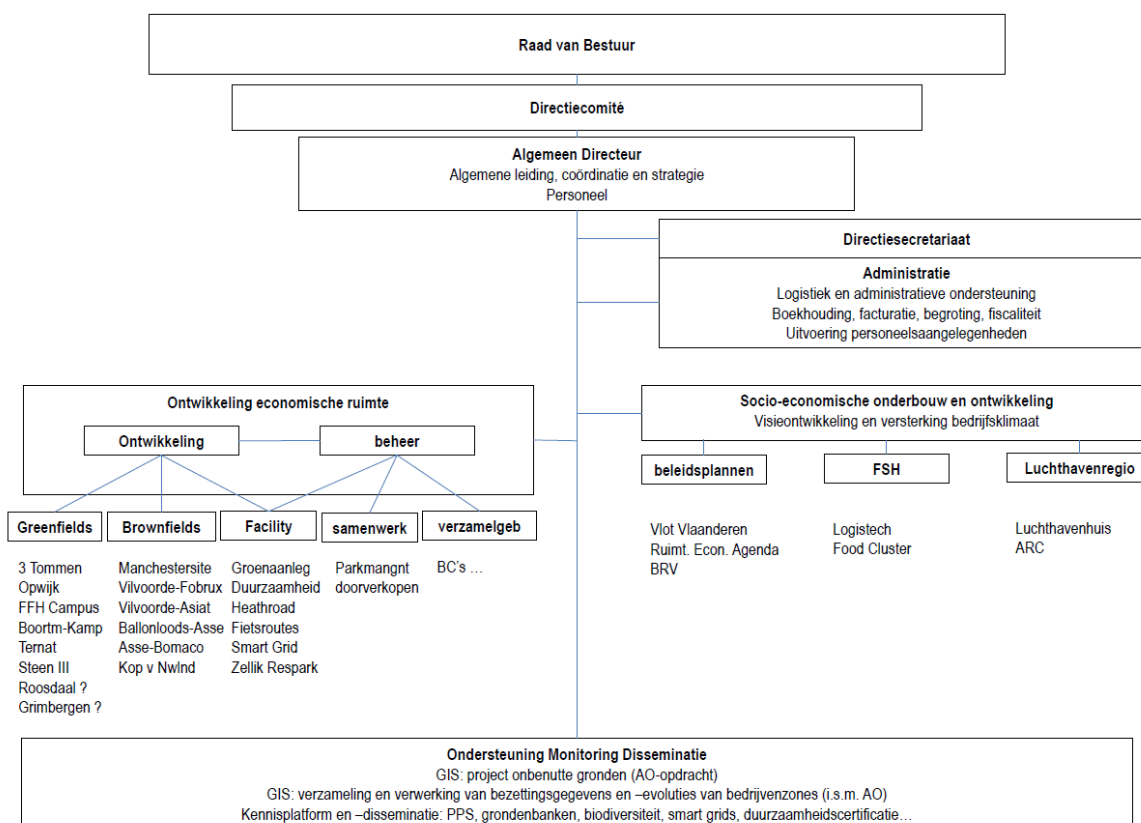
L. Pauwels
Algemeen Directeur



Juni 2025

1. Inleiding

Het jaarverslag 2024 wordt net zoals het werkprogramma gestructureerd en gebaseerd op het organogram van de POM zoals dit van toepassing was in de legislatuur 2019-2024. In dit organogram worden de twee belangrijke werkingsonderdelen van de POM duidelijk: enerzijds de ontwikkeling van economische ruimte (met de verschillende concrete uitvoeringsprojecten) en anderzijds de meer beleidsondersteunende initiatieven inzake socio-economische onderbouwing en ontwikkeling.



In het jaarverslag wordt zowel aandacht geschonken aan de ontwikkelingen van de projecten als aan de duurzaamheidsinitiatieven die hierin aan bod komen. Daarnaast is er aandacht aan de beleidsondersteunende initiatieven waarin afstemming en samenwerking met de andere provinciale diensten van belang blijven.

Ontwikkeling economische ruimte

1.1. Ontwikkeling

In de ontwikkelingsprojecten worden zowel de greenfield- als de brownfieldontwikkelingen overlopen. Specifiek worden de optimalisatieprojecten van bestaande bedrijventerreinen vermeld die in samenspraak met de Provincie aangepakt worden. Daarnaast is het opportuun te verwijzen naar het constante aandachtspunt van duurzaamheid dat de POM wil aanhouden in al zijn projecten. In elk projecten (hetzij greenfield, hetzij brownfield) zijn er de specifieke duurzaamheidsaspecten en/of innovatieve initiatieven die in ogenschouw worden genomen.

Ter duiding worden per project de bruto-oppervlaktes vermeld. Hiermee wordt aangetoond dat de POM momenteel betrokken is bij 44,20 ha greenfields (de 47,50ha van Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Soldatenveld te Tienen worden niet meer meegeteld), 24,1 ha brownfields en 131,5 ha optimalisatieprojecten. Dit maakt 199,8 ha economische ruimte waar innovatief en duurzaam wordt tewerk gegaan.

Overzichtstabel

Greenfields	Locatie	ha
KMO zone - 3 Tommen	Tienen	4,60
KMO zone - De Vlaamse Staak	Opwijk	6,50
Feed Food Health Campus	Tienen	10,70
KMO zone - Steen III	Steenokkerzeel	3,90
Specifiek Economisch Knooppunt - Afrit 20	Ternat	5,30
Bedrijvenzone Stone	Londerzeel	8,90
Ontwikkeling Belleheide – KMO zone Belle Alliance	Roosdaal	4,30
Subtotaal		44,20

Brownfields	Locatie	ha
Manchestersite	Huizingen-Beersel	7,40
Fobruux	Vilvoorde	6,50
Florivalsite	Huldenberg	10,20
Subtotaal		24,10

Optimalisatieprojecten	Locatie	ha
Kop van Nieuwland en optimalisatie Nieuwland	Aarschot	4,80
Specifiek Economisch Knooppunt Kampenhout - SAS	Boortmeerbeek/Kampenhout	126,70
Subtotaal		131,50

1.2. Greenfields

1.2.1. **KMO zone '3 Tommen' – Tienen (4,6 ha)**

De laatste fase van de ontwikkeling van de bedrijvenzone 3 Tommen werd reeds in 2023 gefinaliseerd en op korte tijd werd het park uitverkocht.

Twee bedrijven verkregen in 2024 een positieve vestigingstoelating van het Beheerscomité Bedrijventerreinen Tienen voor aankoop of huur van KMO-units op de 3 Tommen.

Op de ruime groenzone werd ook in 2024 door POM Vlaams-Brabant met een gefaseerd maaibeheer ingezet op biodiversiteit. Er werden met de bestuurders van de VME van het KMO-park goede contacten onderhouden over het beheer van het park.

Er werd onverwijld verder gewerkt aan de overdracht van de publieke infrastructuur en bufferzone aan Stad Tienen en de financiële afronding van het project met Stad Tienen.



3 Tommen – Tienen

1.2.2. KMO zone 'De Vlaamse Staak' - Opwijk (6,5 ha)



Verkavelingsplan (1= bedrijfsverzamelgebouw, 2 t.e.m. 14 = individuele kavels) – Vlaamse Staak - Opwijk

De Vlaamse Staak – een samenwerking tussen POM Vlaams-Brabant, gemeente Opwijk en Haviland intercommunale – is een future proof lokaal bedrijventerrein met moderne infrastructuur. Mede dankzij ondersteuning van Vlaanderen, is de Vlaamse Staak volmondig een duurzaam, innovatief en toekomstgericht bedrijventerrein te noemen, waarbij de energievoorziening op een duurzame manier gebeurt via lokale energieopwekking en lokaal gebruik.



Bufferzone - De Vlaamse Staak – Opwijk

De bedrijvenzone voorziet in 13 bouwrijpe bedrijfskavels voor individuele lokale bedrijven en 1 kavel voor een bedrijfsverzamelgebouw met units. Ondertussen zijn alle kavels bebouwd en in gebruik en/of zijn de werken gestart.

Wat betreft de oorspronkelijke ambities van het duurzaam energieconcept en de oprichting van een lokale energiegemeenschap, blijft er voorlopig – onder de vigerende wet- en regelgeving – nog niet veel mogelijk. Bedrijven die in het concept zijn ingestapt, maken maximaal gebruik van hun warmtepomp en zonnepanelen. Energie delen met elkaar is nog niet mogelijk. De energievraag en -verbruik blijven wel gemonitord door Wattson. De actualiteit rond het energiedelen wordt verder op de voet gevolgd.

Begin 2024 werd een netwerkevent/nieuwjaarsreceptie georganiseerd binnen het kader 'kennisnetwerk BTM'. Mogelijke synergiën op het terrein om tot duurzaam BTM, werden toegelicht aan de aanwezigen. Er werd gepolst naar welke thema's leven bij de bedrijven, die voordeel bieden bij een gezamenlijke aanpak. Daarnaast werd ook de laatste stand van zaken m.b.t. het energieconcept toegelicht door Wattson.

1.2.3. 'Feed Food Health Campus' - Tienen (10,7 ha)

De Feed Food Health (FFH) Campus wordt uitgebouwd op de vroegere gronden van de Bosch-site in Tienen. Dit gebeurt i.s.m. de Stad en de KU Leuven. De terreinen beslaan 10,6 ha.

In 2024 werd verder ingezet op de vermarkting van de resterende percelen. De kavel gelegen aan de kruising Fred Chaffartlaan en Industriepark (34a97ca) is in optie van Marma en het perceel gelegen ten westen van SES Vanderhave Innovation Center (ongeveer 1,5 ha) is in optie van SES. Beide opties lopen tegelijkertijd af in juni 2026.

Momenteel is er nog een perceel van 82a14ca, gelegen naast de Food Port, beschikbaar voor vestiging van innovatieve bedrijven die actief zijn in Feed, Food of Health en concrete gesprekken met Cappelle NV werden in 2024 opgestart en opgevolgd.

Op de terreinen van de FFH campus zet POM Vlaams-Brabant volop in op bio-diverse, groene infrastructuur die aansluit bij zijn omgeving. Naast de gefaseerde maaierwerken werden in 2024 de ecologische maaierwerken van de grachten en de wadi aanbesteed en uitgevoerd. Ten slotte werden verschillende gesprekken gevoerd met de stakeholders op of naast het terrein (SES en Bosch) over samenwerkingen op vlak van watermanagement.

Op de FFH Campus dienen nog een aantal overdrachten gerealiseerd te worden. Alle documenten werden aan de notaris bezorgd om de overdracht van de publieke infrastructuur aan Stad Tienen te verwezenlijken.

en openstaande vragen en taken werden stap voor stap aangepakt: schrappen van percelen als risicogronden, opstellen van rooilijndossier, overdracht telemetrie van pomput, ...



Marma - Tienen

1.2.4. KMO zone “Steen III” - Steenokkerzeel (3,9 ha)

Het multifunctioneel bedrijvenpark Steen III gelegen tegenover de militaire luchthaven van Melsbroek was einde 2023 is volledig gerealiseerd en is zo goed als volzet.

Het project werd de voorbije jaren gerealiseerd door een publiek – private samenwerking tussen POM en projectontwikkelaar Futurn in de vorm van projectvennootschap Steen III nv.

In het voorjaar van 2024 stapte POM dan ook uit deze vennootschap door de verkoop van haar aandelen aan Futurn.

POM heeft zo haar doelstelling voor het realiseren van een KMO park behaald. Vandaag is Steen III dan ook een levendig bedrijvenpark waar tal van kmo's een vestiging vonden.

Steen III nv heeft in de afgelopen jaren de gronden uitgerust met wegenis, infrastructuur, KMO-units en polyvalente ruimtes die dan in gebruik genomen werden door talrijke KMO 's. De aanleg van de ontsluitingsweg “Kalkoven” werd gerealiseerd dankzij de subsidiemechanismen die het Vlaamse Gewest destijds voorzag voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen.

Ondertussen werd het parkmanagement overgedragen aan een syndicus die de vereniging van mede-eigenaars aanstuurt.

Samen met de gemeente Steenokkerzeel blijft de POM in de toekomst nog toezien op de uitgifte van de units en percelen op Steen III. Bij elke overdracht van een eigendom en bij elke verhuur op Steen III dient een aanvraag gericht te worden aan POM en de gemeente voor een goedkeuring van de te vestigen activiteiten.

In overleg met de gemeente rondt POM het RUP af op de ruimere zone waarin ook Steen III gelegen is.



Steen III – Steenokkerzeel

1.2.5. Specifiek Economisch Knooppunt Ternat - afrit 20 (5,3 ha)

De bedrijvenzone “Afrif 20” – gelegen vlak aan het op- en afrittencomplex 20 van de E40 te Ternat tegenover “The Leaf” – is een greenfield met een oppervlakte van 5,3 ha. De ontwikkeling van deze bedrijvenzone geeft uitvoering aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRUP) “Specifiek Economisch Knooppunt Ternat”.

De gronden binnen de bedrijvenzone waren in handen van verschillende private eigenaars. De POM koos ervoor om de gewenste gebiedsontwikkeling samen met de andere grondeigenaars in goede banen te leiden via een samenwerkingsverband in plaats van te werken met de klassieke onteigeningsmachtiging. Via het principe van een grondenbank namen de eigenaars deel in de kosten en de baten op basis van hun ingebrachtte grondoppervlakte.

In het ontwerp werd gekozen voor een gezamenlijke aanpak van groenbuffering, wateropvang en waterinfiltratie gekozen. Dit biedt tal van voordelen. De groenstructuur wordt hierdoor niet versnipperd (goed voor fauna, flora en de uitstraling). Bovendien verlaagt een gemeenschappelijke aanpak van wateropvang-

en -infiltratie de kans op wateroverlast. Daarbovenop kunnen de bedrijfskavels op die manier efficiënter en meer ruimtezuinig worden ingericht.

Bedrijvenzone Afrit 20 voorziet 6 bouwrijpe bedrijfskavels: 3 ruimere kavels in de regionale bedrijvenzone en 3 kleinere binnen de lokale bedrijvenzone. De kavels zijn allen in handen van private partijen. Ondertussen zijn 2 kavels in gebruik, de invulling van een derde kavel is in afwachting van een omgevingsvergunning.

De voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken (wegenis, groenbuffers, waterbuffers) gebeurde in november 2023. To do's uit dit verslag (o.a. kleine herstellingswerken) werden in 2024 uitgevoerd en/of opgestart. In functie van de definitieve oplevering uiterlijk november 2026, wordt de waterhuishouding op de bedrijvenzone verder opgevolgd en zullen er in samenwerking met het studiebureau en Aquafin indien nodig enkele aanpassingen op terrein gebeuren.

Daarnaast wordt opgevolgd of er op de aanpalende percelen vergunningsaanvragen worden ingediend en wat deze aanvragen inhouden; Aanpalende nieuwe projecten dienen volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP immers aan te sluiten op onze nieuwe weg.

1.2.6. Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Soldatenveld - Tienen (47,5 ha)

Het provinciaal RUP 'Afbakening KSG Tienen – eerste herziening' waarbinnen het Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Soldatenveld valt, werd goedgekeurd door de Provincieraad dd. 25/01/2022. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd vernietigd door de Raad van State op 8 september 2023.

In die zin geldt het voorkeurecht voor de POM opgelegd door het provinciaal RUP 'Afbakening KSG Tienen – eerste herziening' niet meer. Het provinciaal RUP (zoals goedgekeurd door het ministerieel besluit van 5 november 2012) werd nooit vernietigd en werd zo terug het juridisch geldende plan. Het provinciaal RUP 'Afbakening KSG Tienen' voorzag echter ook in een voorkeurecht en deze zal te komen vervallen in 2027. De onwettigheid die op dit provinciaal RUP ligt, zorgt ervoor dat er een onvoldoende rechtszekerheid is voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen. In de huidige context kan de POM niet overgaan tot het verwerven van gronden en de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

1.2.7. **Bedrijvenzone Stone – Londerzeel (8,9 ha)**

Het multifunctioneel bedrijvenpark Stone Steen III is strategisch gelegen naast de A12 binnen het Specifiek Economisch Knooppunt Londerzeel. Het groen, innovatief en duurzaam KMO-park beslaat zo'n 8,9 ha.



Zicht op toekomstige inrichting Bedrijvenpark Stone – Londerzeel (Foto Bedrijvenpark Stone)

De POM initieerde samen met Groep Bouwen het ontwikkelingstraject van dit project. Dit resulteerde in de oprichting van de projectvennootschap Bedrijvenpark Stone bv waarin zowel Groep Bouwen als POM aandeelhouder waren.

De meerwaarde van de POM uitte zich vooral op het vlak van de begeleiding van het planningsproces, de nog op te lossen mobiliteitsvraagstukken op de A12 Londerzeel-Zuid en de aan te leggen verlenging van de ventweg, de communicatie met de buurt en de gemeente en het toezicht op de duurzame aanleg van een KMO-park. Nadruk werd daarbij gelegd op een intens en regelmatig overleg met enerzijds de gemeente Londerzeel en anderzijds de directe residentiële omgeving en ook op het duurzaam en groen karakter van het toekomstige bedrijvenpark.

De prioritaire doelstelling van de POM, het creëren van kwalitatieve ruimte voor Vlaams-Brabantse ondernemers was daarmee bereikt. POM en Groep Bouwen hebben dan ook in het voorjaar 2023 een akkoord gesloten waarbij Groep Bouwen de participatie van de POM in BV Bedrijvenpark Stone overnam.

De POM blijft evenwel nog betrokken bij het project door deel te blijven uitmaken van het Beheerscomité, waarin zij zetelt naast vertegenwoordigers van de gemeente en de ontwikkelaar. Dit beheerscomité screent en beoordeelt concrete vestigingskandidaturen van bedrijven. Ze doet aan de hand van de vastgelegde vestigingsvoorwaarden. Hierdoor wordt de kwalitatieve invulling van het bedrijventerrein gewaarborgd. De

eerste aanvragen werden in 2023 reeds goedgekeurd. In 2024 heeft het comité talrijke aanvragen behandeld en goedgekeurd waardoor reeds bepaalde fases van het bedrijventerrein uitverkocht zijn.

1.2.8. Belle Alliance – Roosdaal (4,2 ha)

De lokale bedrijvenzone Belle Alliance te Roosdaal is een greenfield met een oppervlakte van ca. 4,2 ha, gelegen langs de N8, een gewestweg die de verbinding vormt tussen Brussel en Ninove. Grondeigenaar Gemeente Roosdaal is eigenaar van deze terreinen gelegen te Roosdaal, Pamel langs de Opperheilbeekweg. Het te ontwikkelen gebied beslaat een oppervlakte van 4,2 ha.

De gronden ter hoogte van de KMO-zone zijn binnen het gemeentelijk RUP Belle Alliance (d.d. 2012) bestemd als 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO' en rondom 'buffergebied', met als doel een compact bedrijventerrein te realiseren voor de lokale bedrijven. Teneinde bouwrijpe uitgeruste bedrijfskavels te kunnen aanbieden, dient de nodige infrastructuur en groenbuffering te worden aangelegd.



Voor de realisatie van dit bedrijventerrein doet de gemeente Roosdaal een beroep op de POM. De gemeente Roosdaal is eigenaar van de gronden en financiert het volledig project. POM neemt de coördinatie op en staat o.a. in voor de administratieve en financiële opvolging van het project.

Studiebureau Witteveen&Bos ging in 2024 van start met de haar in december 2023 gegunde opdracht voor het ontwerp en de aanbesteding der werken. Najaar 2024 werden de startnota en het voorkeurscenario afgeleverd.

In de loop van het traject stelde POM vast dat de oorspronkelijk beoogde aanpak (aanleg infrastructuur/buffers/verkoop bedrijfskavels) – zoals overeengekomen met de gemeente Roosdaal en het studiebureau – niet de meest ideale was. Enerzijds omdat dit niet tot het meest optimale en zuinige ruimtegebruik zou leiden en anderzijds op basis van de eerste financiële ramingen.

POM werkte een alternatief plan van aanpak uit en stelde dit in augustus 2024 voor aan de gemeente. De nieuwe aanpak stelt de verkoop voorop van de bedrijvenzone in haar totaliteit, onder bepaalde randvoorwaarden. Zo zullen bijvoorbeeld kwaliteits- en beeldbepalende eisen worden opgelegd, dient voorzien te worden in een publieke parkeerplaats en moet een kavel worden voorbehouden voor de gemeente Roosdaal. De bedrijvenzone zal aan een geïnteresseerde privaat ontwikkelaar verkocht worden, die deze vervolgens zal inrichten met bedrijfsverzamelgebouwen maar daarnaast ook een beperkt aantal kavels zal voorzien voor een build-to-suit.

Het gewijzigd plan van aanpak noopt verdere finetuning – in overleg met het studie bureau en de gemeente. Ook dient de basisovereenkomst met de gemeente in die zin gewijzigd/aangevuld te worden, de opdracht van het studie bureau herbekeken te worden en het financieel plan herwerkt te worden. Doel is om hiermee te landen in het eerste kwartaal van 2025. Vervolgens kunnen we van start met het op de markt zetten van de zone.



Figuur: schetsontwerp bedrijvenzone Belle Alliance

1.3. Brownfields

1.3.1. ‘Manchestersite’ – Huizingen (Beersel) (7,4 ha)

Het reconversieproject (7,3 ha) van de voormalige papierfabrieken Catala nam aanvang in 2009. Na een lang voorbereidingstraject door de POM werd de site overgelaten aan enkele private ontwikkelaars.

POM blijft betrokken in het kader van de brownfieldconvenant en als eigenaar van de parkzone Neerdrorp. De POM staat als eigenaar van de parkzone in voor het beheer en het groenonderhoud van het park en de periodieke keuring van de speeltoestellen.

In kader van de brownfieldconvenant is voor de bedrijvenzone een oriëntatie op “smaak” opgenomen als één van de uitgangspunten. De verankering van deze ambitie is verzekerd via de uitwerking van het project voor de erfgoedcluster, dat wordt uitgewerkt door Le Wine.

De aanpalende bedrijvenzone wordt ontwikkeld door Jeni Real Estate. Naast KMO-units voorzien ze ook een bedrijfsgebouw op maat voor het Maatwerkbedrijf AMAB; hieraan werd verder gebouwd in 2024. In 2025 zal AMAB zijn intrek nemen. AMAB zal via deze vestiging onder andere ondersteunende diensten aan bedrijven uit de voedingssector leveren.



Zicht op de Manchestersite – Beersel (Foto's Jeni)

In 2024 werd ook verdergegaan met de bouw en verkoop van de KMO-units. De POM blijft betrokken in het Beheerscomité voor behandelen van de vestigingsaanvragen op de KMO site.

POM werkt vanuit zijn historische vertrouwdeheid en betrokkenheid met de omgeving ook actief mee met de provincie in kader van het strategisch project Zennevallei. Voor de omgeving van Park Neerdpark wordt verder gezocht naar maatregelen in kader van de beheersing van de overstromingsproblematiek van de Molenbeek en haar impact op de omgevende bedrijvenzones.



Inrichtingsplan Manchstersite – Beersel (Foto Jeni)



De Molenbeek - Manchstersite – Beersel

1.3.2. FobruX - Vilvoorde (6,5 ha)

In 2018 werd POM eigenaar van een deel van de voormalige fabrieken FobruX, die het hart vormen van de wijk Buda, ingesloten tussen Zenne, Budasteenweg, Schaarbeeklei en Brentastraat, om van hieruit te werken aan de heropleving van de buurt. Gelegen in het zuiden van Vilvoorde, tegen de grens met Brussel, heeft deze wijk nog haar authentieke industriële configuratie, maar draagt ze ook alle tekenen van het verval dat het industriële weefsel heeft gekend.

POM wenst een hefboom te creëren voor de herontwikkeling van de buurt door hergebruik van het hoofdgebouw, Schaarbeeklei nr. 700. Dit gebouw werd samen met de aanpalende gerepertorieerd in de inventaris van het bijzonder industrieel erfgoed van Vilvoorde. De basisstructuur van het gebouw is in een fysieke staat die hergebruik toelaat.

In 2024 nam de POM verder deel aan het project “Bouwshift bij bedrijven. Een solide basis voor klimaatvriendelijke ondernemers.” van de VRP (Vereniging Ruimtelijk Planners) met FobruX als case binnen dit project.

Het behouden van economische activiteiten binnen een zone dat op het gewestplan bestemd is als ‘gebied voor stedelijke ontwikkeling’ vormt namelijk een grote uitdaging. De VRP geeft aan dat (paarse) economische functies binnen deze bestemming vaak verdwijnen ten voordele van andere functies (wonen, handel,...) en de zone rond FobruX kan dan ook een ‘voorbeeldproject’ vormen om te bekijken hoe er toch voldoende economische activiteiten behouden kunnen blijven en dit afgestemd op de andere functies binnen dit gebied.

Er werd met budget van de VRP en een beperkter budget van de POM een extern juridisch expert aangesteld, met als doel te kijken hoe we met de verschillende eigenaars en gebruikers van de panden rond de FobruX site kunnen omgaan en een plan van aanpak uit te werken om tot een gedragen gemeenschappelijk project te komen voor de volledige bouwblok. Dit in samenwerking met de stad Vilvoorde, die eveneens eigenaar is van een braakliggend aangrenzend perceel. Dit traject wordt afgerond in het voorjaar van 2025. De modaliteiten die nodig zijn om de samenwerking tussen POM en stad Vilvoorde te officialiseren worden in dit traject eveneens uitgewerkt.

Parallel met het VRP-traject werden - i.s.m. de stad Vilvoorde - de mogelijkheden van tijdelijke invulling verder onderzocht en dit specifiek binnen het Border Buda project. Daarnaast ging POM ook in op de vraag van de KUL, afdeling architectuur, om het gebouw als case te gebruiken binnen één van hun ontwerpstudio's.

Verder werden de nodige stappen voorbereid om dringende (dak)werken uit te voeren aan het gebouw, teneinde verdere verloedering tegen te gaan. De werken gaan van start begin 2025.



Fobrux-site - Vilvoorde

1.3.3. Florivalsite – Huldenberg (10,2 ha)

Deze site van het voormalige Exide is gelegen op de grens van de gemeente Huldenberg en de gemeente Grez-Doiceau. Een oude arm van de Dijle loopt door de site. Het deel van de site ten noorden van deze arm is in Grez-Doiceau gelegen, het deel ten zuiden is in Huldenberg gelegen. De ontsluiting van de site is via het noorden en dus via Grez-Doiceau. Vanwege de complexiteit van deze verouderde bedrijfssite in een groene omgeving stelde de gemeente Huldenberg de vraag aan de POM om dit herontwikkelingsproject op zich te nemen. Na lange onderhandelingen met de voormalige eigenaar Exide werd de POM eind 2021 eigenaar van het volledige voormalige Exide. Een deel van de site dat volledig gelegen is in natuurgebied, werd in 2022 reeds verkocht aan ANB.

Het projectgebied heeft een rijke geschiedenis aangezien er vroeger een cisterciënzerabdij stond, die bij de Franse Revolutie werd afgebroken om plaats te maken voor industrie. Aanvankelijk voor een mechanische vlas- en poetskatoenspinnerij. In 1908 kwam er een fabriek van Henri Tudor voor de gelijknamige batterijen. Exide nam de site in 1995 over. Deze vestiging werd eind 2016 gesloten en Exide bood dit terrein te koop aan. Exide heeft na de stopzetting van zijn activiteiten verschillende delen van de site verhuurd aan allerlei bedrijven. Een aantal hiervan ontplooiden activiteiten op de site die zich eerder situeren binnen de grijze economie wat een verloedering van de site met zich meebracht en gezien de ligging op de twee gewesten en de moeilijke toegankelijkheid ook resulteerde in ondermijnende criminele activiteiten op het terrein.

De specifieke situatie van de site maakt een herontwikkeling niet evident. Zo zijn er onder meer volgende knelpunten: ontsluiting, ligging op twee gewesten, historische verontreiniging op de site, historie van de site en de oude gebouwen met soms erfgoedwaarde, nabijheid van waardevol natuurgebied,...

Een uitsluitend industriële herontwikkeling is omwille van de locatie van het terrein geen gewenst scenario. Een scenario met het meeste potentieel is een mix van industriegebied voor KMO's, laag-dynamische recreatieve activiteiten en (tijdelijk) verblijf. Een gedeeltelijke herbestemming naar natuur wordt eveneens onderzocht, gezien de ligging van de site aansluitend op de waardevolle natuur in de Dijlevallei. Daarom werden er ook gesprekken gevoerd met het Agentschap Natuur en Bos (ANB) en de vzw Brabantse Wouden, die de wens hebben om de site potentieel in te schakelen als toegangspoort van de Brabantse Wouden.

Vanwege de complexiteit in de herontwikkeling van de site werd er voor het Vlaamse deel van de site een brownfieldconvenant aangevraagd om zo ook de nodige administratieve ondersteuning van het Vlaams gewest te ontvangen bij de verdere uitwerking van het herontwikkelingstraject. Ook verwacht de POM via deze convenant ondersteuning van OVAM te ontvangen bij de nog uit te voeren bodemsanering, waarvan de POM de plicht overnam van Exide. In de brownfieldconvenant zijn naast de POM als actor ook OVAM, Gemeente Huldenberg en ANB als regisseurs betrokken.

In 2024 werd de uitvoering van de brownfieldconvenant opgestart en werden er enkele stuurgroepen georganiseerd waarop de lopende processen en knelpunten besproken werden. Waar nodig werden ook andere actoren uit het Vlaamse netwerk betrokken.

De opmaak van een geïntegreerd masterplan over de grotere site is belangrijk in het kader van een duurzame ontwikkeling van de site, passend bij de ontwikkeling van de regio, zowel op economisch als op ecologisch en sociaal gebied. Door de opmaak van dit masterplan wordt de POM voortrekker in de ontwikkeling van de sites rond de Florivalstraat en kan zij zo ook een aanzet geven voor een optimale sociaal-economische ontwikkeling van de regio. De POM heeft de ambitie om de belangrijkste partners (kernpartners) mee te betrekken in de opmaak van het masterplan gezien het strategische belang van de site voor deze partners. Om hun betrokkenheid en engagement te formaliseren, werd aan de kernpartners gevraagd het masterplan te cofinancieren. De kernpartners die cofinancieren zijn de gemeentes Huldenberg en Grez-Doiceau en de

provincies Vlaams- en Waals-Brabant. Een samenwerkingsovereenkomst tussen alle partijen m.b.t. de opstart en uitwerking van het masterplan werd getekend begin 2024.

De gunning van de opdracht voor de opmaak van een masterplan voor de volledige Florivalsite vond plaats in het voorjaar van 2024. De studieopdracht voor de opmaak van een masterplan voor de site Florivalstraat op de grens van Huldenberg en Grez-Doiceau werd gegund aan de tijdelijke maatschap plusoffice architects, Plant en Houtgoed, Studio en Spatie maakt ruimte, met in onderaanneming Leidsman (als financieel expert) en Joris Crynen (als bodemexpert). Meer info over selectieprocedure en gunning en de 4 wedstrijdontwerpen zijn te vinden op de website van de Vlaams Bouwmeester: <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/projecten/oo4614-huldenberg-masterplan-site-florivalstraat>

In juni 2024 werd de eerste fase van het proces tot opmaak van het masterplan opgestart. Het team startte met een doorgedreven analyse en ambitiestelling. Daaruit bleek dat op het Vlaams deel van de site, een (gedeeltelijke) ontwikkeling naar natuur, al dan niet aangevuld met recreatie, aangewezen is gezien de natuurlijke context van de site. Dit was ook reeds voorzien in het masterplan voor de Brabantse Wouden.

Op vraag van Spaque werden er in 2024 enkele bijkomende bodemstudies besteld om de grote risico's qua sanering op het Waals gedeelte beter in kaart te brengen; dit heeft namelijk ook een impact op de mogelijkheden naar herontwikkeling.

De definitieve saneringssubsidie van 60% voor de sloop van 14 gebouwen op het Vlaamse deel van de Florivalsite te Huldenberg werd toegekend in december 2024. Dit was het startsein om de opdracht de sloop- en saneringswerken op het Vlaams deel van de site te gunnen; deze zullen worden uitgevoerd in de loop van 2025.



Tot slot werden in 2024 de acties verder gezet m.b.t. de problematiek van de 'grijze' economie en de illegale bezetters op de site, met als doel deze zo snel als mogelijk van de site te weren. Enkel op deze manier kan

de veiligheid op en rond de site worden gegarandeerd, wordt nieuwe vervuiling/sluikestorten op de site tegengaan en worden ondermijnende criminele activiteiten op de site onmogelijk gemaakt. Dit vergt heel wat coördinatie gezien de ligging op de twee gewesten (twee bevoegde politiezones, twee gerechtelijke arrondissementen, etc.). In mei 2024 werden alle onrechtmatige bezetters definitief van de site verdreven.



Huldenberg - Florivalstraat



02/02/2024 – ondertekening samenwerkingsovereenkomst m.b.t. opmaak Masterplan Florivalsite

1.4. Optimalisatieprojecten

1.4.1. ‘Kop van Nieuwland’ en optimalisatie Nieuwland te Aarschot (4,8 ha)

De reconversie van de stationsomgeving betreft de herontwikkeling van de Kop van Nieuwland (7 ha), een bedrijvenzone palend aan het stationsgebied van Aarschot. Doelstelling is om de onbenutte bedrijvenzone (ex Marlux-Klaps) een nieuwe invulling te geven. Daartoe werd in 2010 een PPS-projectvennootschap (Publiek Private Samenwerking) CVBA Kop van Nieuwland opgericht.

Na de afbraak van de gebouwen en verhardingen was er een onduidelijke bodemproblematiek die geleid heeft tot een verschillende zienswijze in verband met de focus en strategie bij de projectpartners. POM heeft in 2022 samen met de andere projectpartners AGB Aarschot, Interleuven en Cordeel de communicatie terug op gang gebracht en de draad terug opgenomen. Dit heeft in 2022 geleid tot bijkomende oriënterende bodemonderzoeken – gefinancierd door de 3 publieke partners. Eveneens in 2022 kocht de stad Aarschot het pand van het vroegere Bexon. Dit pand/perceel sluit naadloos aan op het Noordelijk perceel van de Kop van Nieuwland; wat het mogelijk maakt om tot een geïntegreerde ontwikkeling te komen van het volledige gebied.

In 2023 werden de resultaten van het bodemonderzoek gerapporteerd. Het OBO werd door OVAM conform verklaard. Er zijn geen verdere vereisten bij een eventuele overdracht; de resultaten zijn gunstig in die zin dat niets een verdere ontwikkeling in het kader van de bestemming bedrijvenzone nog in de weg staat.

Op initiatief van de POM werden in 2023, nu de bodemproblematiek uitgeklaard werd, de gesprekken met de PPS partners terug opgestart om gegeven de ondertussen gewijzigde marktomstandigheden na te gaan hoe de verdere samenwerking en het ontwikkelingstraject er kan uit zien. In 2024 werd de CVBA Kop van Nieuwland omgevormd naar een BV en dit overeenkomstig de bepalingen van de vennootschapswetgeving. Gezien 2024 een verkiezingsjaar was op verschillende fronten, werd verder een afwachtende houding aangenomen. Er werd afgesproken om met de nieuwe bestuursploegen bij de publieke partners de draad terug op te pikken in 2025.

1.4.2. **Specifiek economisch Knooppunt Kampenhout – Sas (126,7 ha)**

POM bereidt de ontwikkeling voor van nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, mogelijk gemaakt via het PRUP Specifiek Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas.

POM neemt hierin de ontwikkeling op van de lokale bedrijvenzone B1 (grondgebied Boortmeerbeek) en de regionale bedrijvenzone B2 (zie figuur).

Teneinde deze bedrijvenzones te kunnen ontwikkelen, dient de totale ontsluitingsinfrastructuur richting de ketelrotonde op de Haachtsesteenweg te worden gerealiseerd. Ook dienen de nodige groenbuffers te

worden ingericht. De nieuwe ontsluitingsweg (dikke zwarte lijn op figuur hieronder) zal de zones B1 en B2 ontsluiten en loopt verder langs de zones A1 (reeds ontwikkeld door Haviland ter hoogte van de Vekestraat) en A2 (de braakliggende oude Coveesite – in handen van een privaat ontwikkelaar). Teneinde de kosten voor de realisatie van deze weg financieel haalbaar te maken, werd toenadering gezocht tot de privaat ontwikkelaar van de A2-zone. Er werden afspraken gemaakt en in een samenwerkingsovereenkomst gegoten. Deze afspraken werden in de loop van 2024 licht gewijzigd middels addendum.

Op basis van voornoemde overeenkomst werden de percelen ter hoogte van de toekomstige weg in deelzone A2 door de POM verworven en vervolgens doorverkocht aan de ontwikkelaar van de A2-zone.



Schematisch plan bedrijvenzones Boortmeerbeek-Kamphenhout

Gezien de complexe context van dit project, vooral in de context van de water- en mobiliteitsproblematiek, wordt met elk van de betrokken actoren (de gemeentes Haacht, Boortmeerbeek en Kamphenhout, Agentschap Natuur en Bos, de rioolbeheerders, Natuurpunt, Agentschap Wegen en Verkeer, provinciale dienst waterlopen, de nutsbedrijven, ...) nauw contact gehouden en verder in overleg gegaan. Doel is te komen tot een gedragen ontwerp te komen dat rekening houdt met de uitgesproken bezorgdheden.

Het ontwerp wordt verder voorbereid door het studiebureau. De vergunningsaanvraag voor de volledige weginfrastructuur en de groenbuffers zal door POM worden ingediend. Dit zal vermoedelijk najaar 2025 zijn. Nadat POM een vergunning heeft ontvangen, zal een gefaseerde verwerving van de gronden gebeuren.

In de zijlijn blijft POM zich inzetten om de flankerende maatregelen die opgenomen werden in de mobiliteitsstudie, gerealiseerd te krijgen. Het gaat bijvoorbeeld om een verlenging van de ventweg langs de Mechelsesteenweg. Hoewel dit in sé geen opdracht is voor POM, biedt ze wel haar volle ondersteuning waar nodig en brengt ze de nodige partners bij elkaar. Dit komt ten goede aan de voortgang van ons project.

1.4.3. Tiense Watervelden

De provincie en de POM Vlaams-Brabant zijn betrokken bij het project Tiense Watervelden dat het proceswater dat vrijkomt bij de verwerking van suikerbieten wil valoriseren. Omwille van de actuele waterschaarste door klimaatopwarming wordt samen met Tiense Suiker, de stad Tienen en de Watergroep bekeken of drinkwater geproduceerd kan worden uit de grote hoeveelheden afvalwater die Tiense Suiker nu elk jaar loost in de Gete (1 tot 1,5 milj m3). Stad Tienen is sinds 2023 eigenaar van de gronden van het militair domein in Goetsenhoven.

POM neemt deel aan de taskforce van het project “De Tiense Watervelden” onder leiding van Gouverneur Jan Spooren. Bovendien neemt projectmanager Niels De Brier actief deel aan de werkgroep van het project. In 2023-2024 werkte hij mee aan de uitwerking van het masterplan voor de site in Goetsenhoven en focuste hij sterk op het uitwerken van EU-subsidiedossiers ter ondersteuning van het project.

Voor de ontwikkeling en het uittesten van de installaties en de procédés die hierbij komen kijken, is nieuwe technologie en een aanzienlijke investering nodig. Het Europese subsidieprogramma Interreg Noordwest-Europa kan de Vlaams-Brabantse partners hierbij helpen. Het subsidieprogramma ondersteunt investeringen en subsidieert ook de kosten van onderzoek en ontwikkeling, uitwisseling tussen de betrokken partners en externe communicatie. De voorwaarde is dat er met partners uit de buurlanden wordt samengewerkt. Dit is voor dit project een opportuniteit. Frankrijk, Nederland en Duitsland zijn ook op zoek naar nieuwe bronnen voor drinkwater. Een project waarin kennisinstellingen, drinkwatermaatschappijen en gespecialiseerde bedrijven uit deze landen samenwerken, zou op een efficiënte manier moeten resulteren in de meest rendabele en technologisch meest vooruitstrevende oplossingen. Een intensieve verkenning van geïnteresseerde partijen in Vlaanderen en in onze buurlanden leidde tot een veelbelovend consortium. Voor onze regio zal naast de partners van de Tiense Watervelden ook KU Leuven deel uitmaken van het consortium. Sterke buitenlandse partners zijn onder meer Loudéac Communauté Bretagne Centre (Frankrijk), de drinkwatermaatschappij Dunea uit Den Haag en TU Delft (Nederland), en HS Trier (Duitsland).

In 2024 werd een vooraanmelding en een volledige aanvraag uitgewerkt en ingediend binnen call 4 door dienst Europa van provincie Vlaams-Brabant en de POM. Het project werd helaas niet goedgekeurd. De POM en de provincie hebben in nauw overleg met de programmabegeleiders en de partners besloten om het projectvoorstel te herwerken en hebben in januari 2025 een nieuwe vooraanmelding ingediend binnen call 5 van Interreg Noordwest-Europa.

Bovendien heeft POM en dienst Europa De Watergroep begeleid met de vooraanmelding en volledige aanvraag van een investeringsproject binnen EFRO Vlaanderen. Binnen deze projectapplicatie wordt de plaatsing van een pompstation op de terreinen van Tiense Suikerraffinaderij, de aanleg van transportleidingen naar Goetsenhoven en de lokale captatie van regenwater op het militaire domein van Goetsenhoven mogelijk gemaakt. De aanvraag werd voorwaardelijk goedgekeurd eind 2024.

1.5. Duurzaamheid als rode draad

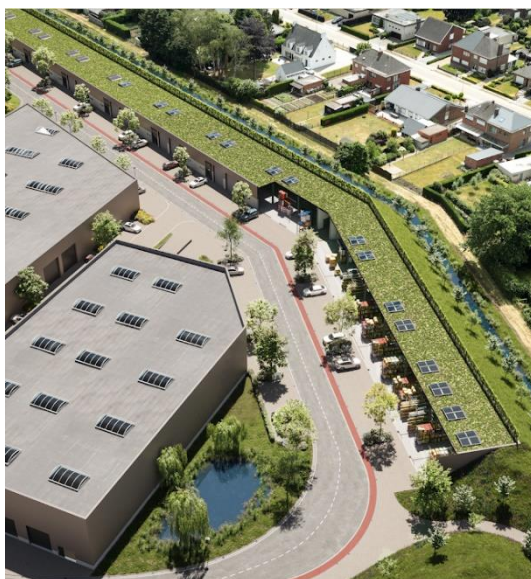
Duurzame bedrijventerreinen of verduurzaming van verouderde bedrijventerreinen is één van de adagio's van de POM. In ieder van de greenfield- of brownfieldprojecten zijn er dan ook duurzaamheidsaspecten aan de orde.

A priori zijn de brownfieldprojecten an sich al voorbeelden van duurzame circulaire ingrepen aangezien het steeds gaat om het terug in gebruik nemen van verouderde, leegstaande bebouwde gebieden waar de ruimte opnieuw efficiënter kan aangewend worden. Bij afbraak van verouderde gebouwen en infrastructuur wordt maximaal ingezet op het ter plaatse hergebruiken van de materialen in de nieuwe ontwikkeling (Bv. als fundering voor nieuwe wegenis).

Daarnaast zijn er de diverse duurzaamheidsaspecten die kunnen gaan van concrete 'harde' ingrepen in infrastructuur over 'zachte' initiatieven zoals het oprichten samenwerkingsverbanden tot zelfs meer maatschappelijke projecten die de participatie en het draagvlak met de omgeving vergroten. Belangrijke thema's die hieronder worden besproken zijn o.a. innovatieve bufferinrichting, inzetten op circulair denken, groenaanleg & -beheer met aandacht voor biodiversiteit op bedrijventerreinen, deelname aan nieuw waterbeleid, fietsroutes, duurzame energie en disseminatie van kennis.

1.5.1. **Innovatieve bufferinrichting**

Een eerst voorbeeld van een innovatieve bufferinrichting betreft het ontwerp- en inrichtingsplan van de Stone-site te Londerzeel voorziet afzomende bedrijfsgebouwen met groendaken en groenhelling. Er werd gekozen voor een innovatieve groenbuffering waarbij bedrijfsunits ingepast worden onder een groentalud.



Ontwerp Innovatieve Groenbuffer – Stone – Londerzeel (Foto Bedrijvenpark Stone)

Ook de voorziene integrale bufferaanleg in bedrijvenzone Boortmeerbeek-Kampenhout is innovatief te noemen. Zo wordt ter hoogte van de B1-zone een buurtpark voorzien in de bufferzone.



Ontwerp infrastructuur en groenbuffers - Boortmeerbeek-Kampenhout

1.5.2. Inzetten op circulair denken

De brownfieldprojecten dienen bij uitstek beschouwd te worden als circulair aanwenden van reeds gebruikte ruimte.

Het Bedrijvenpark Stone te Londerzeel zet in op circulair bouwen van de diverse bedrijfsgebouwen. Zo werden diverse sloopmaterialen van gebouwen hergebruikt bij de aanleg van de wegenis.

Wat betreft de voorziene sloop- en saneringswerkzaamheden op het Vlaams deel van de Florivalsite te Huldenberg: deze zullen volledig gebeuren volgens de principes van circulair slopen. Er werd een sloopopvolgingsplan opgemaakt en de POM liet ook een herbruiksinventaris opmaken. Uit de herbruiksinventaris bleek dat er grote hoeveelheid aan bakstenen zal afgebroken worden met een groot potentieel voor herbruik. Om hiermee verder aan de slag te gaan, sloot de POM in 2023 een samenwerkingsovereenkomst af met Wienerberger, een producent en leverancier van bouwmaterialen die sterk inzet op circulariteit. Wienerberger wenst samen met de POM het unieke engagement aan te gaan om de kringloop van gevelstenen te sluiten door gesloopte gevelstenen opnieuw in te zetten, hetzij door ze te reinigen, hetzij als grondstof. Op die manier wordt de productie van nieuwe gevelstenen vermeden en wordt de milieu-impact beperkt. De gerecupereerde stenen kunnen herbruikt kunnen worden in de nieuwe ontwikkelingen op de site. Zo wordt de afvoer heel wat sloopaafval vermeden en de milieu-impact beperkt. Daarenboven kan er op de site een optimale circulaire kringloop tot stand gebracht worden.

1.5.3. **Groenaanleg & -beheer met aandacht voor biodiversiteit op bedrijventerreinen**

De POM staat verder in voor het beheer van buurtpark met volkstuinen en hondenlosloopweide aan KMO-zone 'De 3 Tommen'. De POM staat eveneens ook nog in voor het groenonderhoud op de FFH-campus. De POM zorgt daarbij voor extensief groenbeheer met aandacht voor hooilandbeheer, gazonbeheer en onderhoud van de houtkanten. Ook het onderhoud van de grachten gebeurt op ecologisch verantwoorde wijze.

Huldenberg – Florivalstraat: ontharding en biodiversiteit in functie van het project Walden en Brabantse Wouden. Een deel van het verworven terrein dat in natuurgebied ligt, werd in 2022 doorverkocht aan Agentschap Natuur en Bos. ANB is tevens als regisseur opgenomen in de Brownfieldconvenant.

1.5.4. **Deelname aan Nieuw Waterbeleid.**

POM participeert aan de Werkgroep Nieuw Waterbeleid van de provincie. Binnen de werkgroep heeft POM zich geëngageerd voor het ontwikkelen van een visie voor de waterhuishouding op nieuw te ontwikkelen green- of brownfields.

In samenwerking met andere stakeholders (zoals Aquafin, Watergroep, Vlakwa, ...) op zoek gaan naar verduurzaming van watergebruik op bedrijvenzones of via afstemming tussen bedrijven.

Het project Tiense Watervelden wordt hierboven reeds beschreven onder optimalisatieprojecten.

Op de bedrijventerreinen wordt voorzien in collectieve waterbuffering – bv. Afrit 20 - Ternat, Boortmeerbeek-Kamphenhout, ... Een gemeenschappelijke aanpak van wateropvang- en -infiltratie verlaagt de kans op wateroverlast. Daarenboven kunnen op die manier de bedrijfskavels efficiënter en meer ruimtezuinig worden ingericht.

1.5.5. **Fietsroutes**

Samenwerking met de Dienst Mobiliteit inzake gebruik en (her)aanleg van fietsinfrastructuur op en langs bedrijventerreinen.

De bedrijventerreinen voorzien ook steeds in een duurzame ontsluiting voor fietsers en voetganger.

1.5.6. **Duurzame energie**

Duurzame energie is een transversaal gegeven doorheen alle projecten van de POM. Zo werd bij de inrichting van de bedrijvenzone Vlaamse Staak in Opwijk maximaal ingezet op duurzame energie: er werd geen aansluiting meer voorzien op gas, maar wel werd er maximaal ingezet op duurzame energiebronnen

zoals zonnepanelen en warmtepompen. Tevens werd een duurzaam energienetwerk op de bedrijventone voorbereid: de verdere uitrol van het energienetwerk wordt i.s.m. Wattson verder opgevolgd.

1.5.7. **Disseminatie van kennis**

Verdere kennisopbouw en opzetten communicatie rond duurzaamheidsaspecten op bedrijventerreinen; o.a. via het kennisnetwerk BTM.

POM participeert aan de Werkgroep Hernieuwbare energie van de provincie. Binnen de werkgroep heeft POM zich om geëngageerd om via het kennisnetwerk bedrijventerreinmanagement bedrijventerreinen te bevragen over energie en kansen voor klimaatneutraliteit.

2. Beheer

Het beheer van bedrijvenzones omvat binnen de POM-werking een aantal specifieke onderdelen:

- Het facilitymanagement waarbij de infrastructuur van een bedrijventerrein (zowel openbare infrastructuur als bedrijfskavels) opgevolgd wordt;
- Het parkmanagement waarbij ingezet wordt op samenwerking tussen bedrijven om de kwaliteit en de duurzaamheid van een bedrijventerrein te versterken;
- Het beheer van de verschillende bedrijfsverzamelgebouwen waarin de POM participeert.

2.1. Facilitymanagement

Facilitymanagement behelst het opvolgen van de staat van een bedrijventerrein, zowel op het openbaar domein als op de private kavels. Dit geschiedt door minstens de voorwaarden te controleren die zijn opgenomen in de verkoopaktes van de private kavels en door acties te ondernemen om de goede staat van het openbaar domein en de infrastructuur van het bedrijventerrein te behouden.

Concreet betekent dit o.a. de controle op de naleving van de vestigingsvoorwaarden en de doorverkopen en verhuren van gebouwen of percelen op volgende bedrijvenzones:

- Tienen-Grijpen (4 nieuwe dossier in 2024)
- Tienen - Bost-Gallic (2 nieuwe dossiers in 2024)
- Tienen - 3 Tommen (5 dossiers in 2024)
- Haasrode - Ambachtelijke Zone (5 dossiers in 2024)
- Steenokkerzeel - Steen III (3 dossiers in 2024)
- Londerzeel - Bedrijvenpark Stone (16 dossiers in 2024)
- Beersel - Park Neerdorp - Manchestersite (2 dossiers in 2024)
- Cargovil (1 dossier in 2024)

Daarnaast is de POM ook in 2024 betrokken bij:

- Deelname aan de werkzaamheden van het Beheerscomité van het Wetenschapspark Arenberg te Leuven.

- Uitvoering van taken in het kader van het Beheerscomité en het geplande parkmanagement op de FFH Campus in Tienen. In eerste instantie was dit voornamelijk gericht op promotie en verkoop; nu is dit vooral in opvolging van de vergunningsaanvragen.
- Uitvoering van beheerstaken in het kader van de stuurgroep Cargovil.
- Begeleiding en opvolging van nieuwe Masterplan Haasrode waarin voorschriften, vestigingsvoorwaarden en toewijzingsprocedures herbekeken worden in het kader van de optimalisatie van de bedrijvenzone.

2.2. Parkmanagement

2.2.1. **Cargovil Plus**



Cargovil Plus is een bedrijventerreinvereniging voor bedrijven gelegen op Cargovil Business Park en bedrijven in een straal van 2.5 km errond. Sinds 2022 wordt de strategie, gelinkt aan de duurzame ontwikkelingsdoelen van de VN, uitgewerkt.

Vier thema's staan centraal nl. mobiliteit, tewerkstelling, kwaliteit van de zone en een sterk ledennetwerk. Er zijn werkgroepen per thema om tot concrete acties te komen.

Het thema mobiliteit werd geconcretiseerd door een update van de analyse van de transportstromen van en naar de zone waaruit bleek dat Cargovil Plus perfect gesitueerd is als logistieke zone. De meeste trajecten voor leveringen besloegen 25 minuten, gevolgd door de trajecten van de last mile die op 5 minuten rijden lagen. Op vraag van de gemeente Zemst werd er specifiek ingezoomd op een aantal wegsegmenten. Deze informatie werd gedeeld met de betrokken gemeenten.

De bereikbaarheid van de zone en parkeerproblematiek zijn terugkerende noden van de bedrijven in de zone Cargovil. Er werd contact opgenomen met De Werkvennootschap, met MOW en de lokale besturen m.b.t. de noodzakelijke ontsluiting langs noord-, zuid- en oostzijde en het belang van de R22. POM Vlaams-Brabant faciliteerde deze gesprekken meermaals.

De kwaliteit van de zone wordt op een gestructureerde manier onder de aandacht gebracht. Maandelijks organiseerde de vzw zwerfvuilacties. Daarnaast heeft de vzw bij de politie van de drie gemeenten een klacht tegen onbekenden ingediend om de sluikestort-problematiek nogmaals aan te kaarten. De zone is zelfs overdag aantrekkelijk geworden voor sluikestorters wat zeer negatief afstraalt op het imago van de bedrijven.

Het aspect 'tewerkstelling' werd via het project "Doorstroom" verder aangepakt. Samen met sociale economie, VDAB en andere lokale stakeholders wordt gewerkt aan het toeleiden naar logistieke knelpuntberoepen. Diverse logistieke spelers in de zone kennen immers moeilijkheden om voldoende personeel te vinden.

Ook in 2024 bleef de POM zijn engagementen in Cargovil Plus verder zetten. POM Vlaams-Brabant is bestuurder in de VZW Cargovil Plus en faciliteert waar mogelijk nieuwe samenwerkingsverbanden tussen de gevestigde bedrijven om zo te komen tot een structureel en duurzaam parkmanagement.

2.2.2. C-Valley Leuven



Vzw. C-Valley is de spreekbuis voor de bedrijven gelegen op het researchpark en de ambachtenzone te Haasrode.

Eind 2020 werd een overeenkomst getekend met alle betrokken stakeholders (ontwikkelaars Interleuven en POM Vlaams-Brabant, vzw. C-Valley, VOKA Vlaams-Brabant, gemeente Bierbeek) en de stad Leuven voor de opmaak van een Masterplan voor de herontwikkeling en optimalisatie van de hele bedrijvenzone. In 2022 werd deze opdracht gegund aan het architectuurplatform Terwecoren-Verdickt. Er werden in 2022-2023 regelmatige workshops georganiseerd met de bedrijven en met de betrokken overheden om het voorstel van dit consortium en de ontwikkelscenario's aan de praktijk te toetsen en mee vorm te geven. Het masterplan werd finaal opgeleverd in 2024; maar werd in 2024 door de bestuurswissel nog niet goedgekeurd door de gemeenteraad van de Stad Leuven.

Ook in 2024 bleef de POM zijn engagementen in C-Valley verder zetten. POM Vlaams-Brabant is bestuurder in de VZW C-Valley en faciliteert waar mogelijk nieuwe samenwerkingsverbanden tussen de gevestigde bedrijven om zo te komen tot een structureel en duurzaam parkmanagement.

2.2.3. Kennisnetwerk Bedrijventerreinmanagement



Door samen te werken genieten bedrijven van uiteenlopende financiële, economische, ecologische en maatschappelijke voordelen. De vijf Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen (POM's) en het Agentschap Innoveren & Ondernemen geloven sterk in de kracht van interbedrijfssamenwerking en hebben een jarenlange traditie van ondersteuning van bedrijven, bedrijventerreinverenigingen en lokale besturen in de realisatie van hun bedrijventerreinmanagement (BTM).

Gezien de aanwezige expertise en hun vele contacten met de provinciale stakeholders heeft het Agentschap de POM's gemandateerd om een Kennisnetwerk BTM op te richten, uit te bouwen en te managen sinds 2017. Per provincie / POM is er een single point of contact (SPOC). Bij dit aanspreekpunt kunnen bestaande en opstartende bedrijventerreinverenigingen, evenals lokale besturen en ontwikkelaars of beheerders van bedrijventerreinen terecht voor ondersteuning bij de opstart of uitwerking van een samenwerkingstraject en het in contact brengen met andere BTM-stakeholders, die provinciaal of Vlaamsbreed actief zijn.

De POM bleef ook in 2024 het contactpunt voor Vlaams-Brabant in het kennisnetwerk.

Vanuit VLAIO werd gevraagd om de werking van het kennisnetwerk Bedrijventerreinmanagement vanaf 2025 op een nieuwe leest wenst te schoeien, m.n. de beleidsbeslissing het vraaggerichte kennisnetwerk bedrijventerrein-management om te vormen naar een pro-actievere vorm van projectgeneratie. Daarbij zal de focus komen te liggen op het detecteren van verduurzamings-opportunities op bedrijventerreinen en om dergelijke projecten te initiëren en coördineren vanuit de POM's. Het doel is m.a.w. het stimuleren van verduurzamingsprojecten via interbedrijfssamenwerking op de bedrijventerreinen in Vlaams-Brabant.

2024 was daardoor een overgangsjaar. Volgende activiteiten werden in 2024 ontplooid:

1. Netwerkbijeenkomsten

De bedrijventerreinen van Leuven (Haasrode, Wetenschapspark, I&I), Vilvoorde (Cargovil), Tienen (FFH, Grijsen, 3Tommen, Bost-Gallic), Londerzeel (Stone), Opwijk (Vlaamse Staak), Asse (via Quares) en Steenokkerzeel (Steen III) worden door POM Vlaams-Brabant ondersteund via deelname aan beheerscomités en netwerkbijeenkomsten.

2. Dienstverlening op maat - enkele concrete activiteiten

- Op het bedrijventerrein **Leuven Haasrode** werd in samenwerking met Leuven2030, Flux50, Fluvius en Deloitte een studie opgestart om een rendabel model van energie-uitwisseling, een decarbonisatie roadmap op te stellen. Het doel is om de huidige en toekomstige energienoden van het bedrijventerrein Haasrode in kaart brengen; onderzoek te doen naar kosten reducerende aansluitmodaliteiten en een energiemodel op te maken door Deloitte, in coördinatie met de bedrijven door Flux50. Om tot de opstart van dit traject te komen werden diverse infosessies en netwerkmomenten georganiseerd waarbij POM Vlaams-Brabant mee faciliteerde. Ook één op één contacten met de bedrijven hebben geleid tot toezegging aan dit project door 20 bedrijven. De coördinatie wordt opgenomen door Leuven2030.
- Op het bedrijventerrein Asse Mollem werd in samenwerking met een landbouwer, SUBTiLiA en de gemeente gezocht naar kansen voor opvang van overtollig water. Een aantal bedrijven hebben bij zware regenval wateroverlast, terwijl een landbouwer uit de buurt nood heeft aan extra water voor zijn gewassen. Er werd berekend dat er voor 5 ha dakoppervlakte regenwater kan gescheiden worden van afvalwater en hoeveel buffercapaciteit hiervoor nodig is. De inzet van 'slimme systemen' kan een combinatie mogelijk maken tussen water sparen en tijdelijk bufferen bij piekbuien. Daartoe werden infosessies georganiseerd met de omliggende bedrijven en subsidiekanalen verkend

waarbij POM faciliteerde. Via VMM werd een subsidie aangevraagd die ook werd goedgekeurd. De coördinatie werd opgenomen door SUBTiLiA.

- Intussen is in Asse er een bedrijventerreinvereniging opgestart, waarbij Quares het parkmanagement doet.
- Op de Vlaamse Staak in Opwijk werd op 30 januari 2024 een infosessie georganiseerd om de nieuwe werkwijze van BTM kenbaar te maken en de nieuwkomers (op de percelen die recent bebouwd werden) te verwelkomen. Voor ons was dit een manier om de nieuwe BTM aanpak uit te testen. De benchmarking van bedrijventerreinen werd eveneens gepresenteerd en er werd concreet gepolst naar gezamenlijke uitdagingen. Er was een goede opkomst van 20 deelnemers.
- Op 27 juni 2024 werd een tweede netwerkevent georganiseerd om expliciet te peilen wie wil deelnemen aan de voorbereide thema's: energiedelen en aansluiting bij een ESCO (Wattson); gedeelde mobiliteit en het bundelen van goederenstromen en afvalbeheer. De behoefte aan de oprichting van een bedrijventerreinvereniging werd eveneens bevraagd. Een aantal bedrijfsleiders woont boven hun bedrijfspand waardoor er op dit moment voldoende sociale controle en contacten tussen de bedrijven onderling is. De toezegging voor het deelnemen aan delen van diensten was eerder laag. De nieuwkomers verkiezen om niet aan te sluiten bij het aanbod van een ESCO. Gedeelde mobiliteit of goederentransport scoorden beter; daarvoor was meer interesse.
- Voor Cargovil en de luchthaven werden er al door POM Vlaams-Brabant analyses van vervoerstromen gemaakt op basis van OBU data aangeleverd door Viapass. Diverse infosessies toonden een grote interesse bij de bedrijventerreinen en hun lokale besturen. POM werkt nu, in samenwerking met de provincie, aan een visualisatietool waarbij de data automatisch kunnen ingelezen worden zodat gerichte analyses snel kunnen gemaakt worden. Op die manier krijgen we een beter inzicht in mogelijke kansen voor multimodaal transport en bundelen van goederen voor deze bedrijventerreinen.
- De analyses door POM voorzien ook een objectievere kijk op de goederenstromen door gemeentelijke kernen voor voertuigen vanaf 3,5 ton. De gewone bestelwagens vallen daar niet onder, om inzicht te krijgen in de trafiek van de vele bestelwagens kunnen de gemeenten ANPR camera's inzetten.

3. Overlegmomenten en terugkoppeling naar beleid

De POM overlegde ook in 2024 regelmatig met de andere POM's alsook met VLAIO; vooral in functie van de nieuwe aanpak vanaf 2025.

2.3. Beheer van bedrijfsverzamelgebouwen

Via een netwerk van bedrijfsverzamelgebouwen heeft de POM stevast meegewerkt aan de creatie van huisvesting op maat voor startende ondernemingen en jonge groeiers. Omdat het aanbod en dienstverlening van deze gebouwen enigszins verschilt naargelang de doelgroep en de locatie, wordt er daarbij onderscheid gemaakt tussen bedrijvencentra (BC 's), innovatie- en incubatiecentra (I&I 's), doorgroeigebouwen (DG 's) en multifunctionele gebouwen (ondernemerscentra).

2.3.1. **Bedrijvencentra en hun doorgroeigebouwen**

De POM is aandeelhouder in BC 's en hun DG 's in Vilvoorde, Sint-Pieters-Leeuw, Leuven en Tienen.



Het directiecomité van de POM heeft reeds in oktober 2019 de knoop doorgehakt om klassieke bedrijvencentra niet langer te beschouwen als zijnde een kerntaak van de POM. De klassieke BC's zijn een product van de jaren '80 toen startende bedrijven naast een locatie ook heel wat dienstverlening (secretariaatswerk, boekhouding,...) vergden. Enkele decennia later moet geconcludeerd worden dat die dienstverlening door de digitalisering veel eenvoudiger en toegankelijker geworden is en dat daardoor het concept van een bedrijvencentrum zijn eigen leven is gaan leiden binnen de private markt. Op die manier is de insteek waarmee de POM kijkt naar de BC 's aan een accentverschuiving toe: veeleer rijst de vraag hoe de POM kan uitstappen uit de klassieke BC 's zonder evenwel de bestaande gehuisveste bedrijven aan hun lot over te laten.

Een (eerste) BC waarin een effectieve uitstap als aandeelhouder is bewerkstelligd betreft BC Zaventem. Sinds medio 2021 is de POM niet langer aandeelhouder in dit BC.

Of, en in welke mate, en binnen welke termijn er ook aangaande de andere BC 's een effectieve exit zal (kunnen) bewerkstelligd worden, zal onder meer afhangen van een zorgvuldig te voltrekken case by case-benadering.

Intussen blijft de POM zijn verantwoordelijkheid opnemen als bestuurder in de verschillende bedrijvencentra. De bestuursmandaten worden verder opgenomen in de Raden van Bestuur en Directiecomités. Daarnaast ondersteunt de POM de managers van de bedrijvencentra waar mogelijk op juridisch en technisch vlak. Het management van de Food Port in Tienen werd intussen opgenomen binnen de Food Port zelf. Enkel voor voorziene en grote technische aanpassingen of werken voorzag de POM in 2024 nog technische bijstand.

Analyse van de bezettingscijfers binnen de respectievelijke Bedrijvencentra waar de POM nog aandeelhouder is, leert dat de bezettingscijfers relatief stabiel blijven. Enkel BC Zennevallei zakt wel wat qua bezetting, maar blijft langs de andere kant toch wel een redelijk niveau houden.

BC 's	Bezetting 2023	Bezetting 2024	Evolutie 2023-2024
Leuven (Business Brewery)	85,00%	86,00%	+ 1,00%
Tienen	87 %	88 %	+ 1 %
Vilvoorde	67 %	67 %	+ 0 %
Zennevallei	88,62%	78,53%	-10,09 %

Voor wat betreft de Doorgroeigebouwen die verbonden zijn aan de BC 's van Vilvoorde, Tienen (nv MCB Tienen) en de Zennevallei vallen uiteenlopende resultaten te noteren. Deze gebouwen bieden de mogelijkheid tot huisvesting aan ondernemers die het BC ontgroeien, maar nog niet de stap zetten naar een eigen gebouw en nog een beroep wensen te doen op een beperkt aantal faciliteiten die door het BC worden aangeboden. Voor wat betreft BC Zennevallei is het zo dat het moeilijk blijkt uit het dal te klimmen dat anno 2023 was ontstaan door het faillissement van Kennisateliers. De bezettingsgraad in het doorgroeicentrum daar is nog steeds maar 21,66 %. BC Vilvoorde blijft op vlak van doorgroeigebouw ter plaatse trappelen met bezetting ten belope van 50%. In Tienen daarentegen oogt de situatie met betrekking tot het 'MCB' wél nog steeds veel rooskleuriger met een bezetting die hoge toppen blijft scheren met een gemiddelde bezetting die schommelt rond de 90 %.

In ieder geval zal ook voor de doorgroeigebouwen de nieuwe insteek van de POM gelden zoals die voor de BC 's voor ogen gehouden wordt conform met de beslissing van het directiecomité in oktober 2019.

2.3.2. **Innovatie- en incubatiecentra**

Innovatie- en Incubatiecentrum Leuven, waar de POM aandeelhouder in is, blijft een succesverhaal.

Deze vennootschap blijft uitstekend scoren qua gemiddelde bezettingsgraad (anno 2024 bedroeg die 91,0%). Er werd eveneens grote vooruitgang geboekt inzake de nieuwe I&I (met naam 'innovation cradle') die zij wenst te ontwikkelen. Anno 2024 werd de effectieve bouw opgestart en de oplevering is voorzien begin 2026. Medewerker Niels De Brier neemt de functie van ondervoorzitter op zich.

Een volledig ander verhaal doet zich voor wat betreft de NV I&I Zellik. Concreet zijn er in 2024 de laatste stappen gezet in functie van de (batige) vereffening waartoe haar raad van bestuur in december 2022 had beslist. De effectieve vereffening zal begin 2025 plaatsvinden.

Voorts is de POM ook aandeelhouder in de Food Port, gevestigd op de Feed Food Health Campus te Tienen. Food Port stelt ruimte voor de inrichting van kantoren en labo's ter beschikking van starters en ondernemingen die actief zijn in brede voedings- en gezondheidssector. De NV Foodport daarentegen blijft hoge toppen scheren, nu blijkt dat ook anno 2023 de bezetting 100% intact blijft.

3. Socio-economische onderbouw en ontwikkeling

De meer algemene, strategische taken van de POM Vlaams-Brabant behelzen de ondersteuning van provinciale initiatieven om beleid uit te stippelen over verschillende thema's. De POM neemt hieraan deel vanuit haar kennis en ervaring die werd opgedaan op zowel terrein als via studies uit het verleden.

3.1. Afstemming met provinciale diensten en beleidsopties

3.1.1. **Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant en strategische projecten**

De medewerking aan en de begeleiding van de ruimtelijk-economische beleidsplanning van de provincie vergt een goede afstemming met de verschillende betrokken diensten ruimtelijke planning, mobiliteit en economie.

Met name de dienst ruimtelijke planning zet met zijn projectwerkingen rond hoog dynamische corridors enerzijds en internationale groeipolen en optimalisatie economische knooppunten anderzijds, eveneens sterk in op de economische ontwikkeling van de provincie. In de provinciale doelstellingennota wordt vermeld

dat “het doel hierbij is om de omgevingskwaliteit van werklocaties te versterken.” Met deze projectwerkingen geeft de dienst Ruimtelijke Planning aan ook op uitvoering van het ruimtelijk beleid te willen focussen. De dienst erkent dat in dergelijke projectwerkingen er steeds een fluïdum is gaande van visie over plan van aanpak tot uitvoering waar de posities en inbreng van de verschillende organisaties kunnen verschillen naargelang het project.

Vanaf 2024 werd meer structureel ingezet op overleg tussen POM en de diensten economie en ruimtelijke planning, omdat een betere, structurelere afstemming/samenwerking toelaat om een dubbel gebruik van mensen en middelen te vermijden. Anderzijds dienen we te bewaken dat de efficiënte inzet van middelen, competenties en bevoegdheden van de verschillende teams gewaarborgd blijven.

De POM blijft – in samenspraak met de diensten ruimtelijke ordening en economie –toezien op de gewenste nauwe betrokkenheid van de POM bij de aanvang van een economisch getint project. Dit is noodzakelijk om de inschatting van de inzet van tijd, mensen en middelen tijdig te kunnen opmaken en voorleggen aan het directiecomité.

STRATEGISCH PROJECT ZUIDELIJKE ZENNEVALLEI

Binnen het Vlaams strategisch project voor de Zuidelijke Zennevallei, gecoördineerd door de provincie Vlaams-Brabant, is POM gesolliciteerd om de onderzoeksvragen met betrekking tot de economische ruimte te begeleiden.

Voor de Zuidelijke Zennevallei werd in 2024 een strategische visie opgesteld door het consortium PlusOffice en Blue Strategy in nauwe samenwerking met de provincie en POM (coördinatie en financieringskanalen). Om de uitgangspunten van ruimtelijke transitie met focus op verdichting én het juiste bedrijf op de juiste plaats vorm te geven is er nood aan een ruimtemakelaar/gebiedsregisseur. Daarnaast heeft de economische motor in dat gebied baat bij een clustercoördinator die gericht op een aantal thema's kan inzetten via infosessies en werkgroepen. Met en voor de bedrijven zal er gefocust moeten worden op concrete noden op vlak van energie, water, circulariteit, logistiek... Er is bv. heel veel expertise aanwezig op vlak van fotonica bij VUB. Fotonica is een techniek die toepassingen heeft in verschillende domeinen en die voor bedrijven uit die regio versneld innovatie kan aanjagen. In Halle is er een STEM-Hub opgestart i.s.m. VUB; deze aandacht voor high-tech willen we uitrollen naar toepassingen binnen de bedrijven in de zone. Via infosessies en werkgroepen werd deze inhoudelijke profilering voorbereid met de bedrijven, waarbij POM de 'lead' nam.

Ook energiedelen, laadpalen en batterijopslag zijn thema's die leven. M.b.t. energie zijn er meerdere barrières, zoals gefragmenteerde wetgeving en financieringsbronnen, beperkte toegang tot pilotsites om producten verder te ontwikkelen en onvoldoende bewustzijn van hun bestaan of mogelijkheden bij eindgebruikers.

Strategisch project Walden

In 2024 werd eveneens verder afgestemd met het strategisch project Walden (Wouden, Akkers en Landschappen langsheen de Dijlevallei Ecologisch laten Netwerken, dit in functie van de toekomstige ontwikkelingen in Huldenberg-Florivalstraat.

3.1.2. Ruimtelijk-Economische Agenda

De opstelling van de streekvisie en de Ruimtelijk-Economische Agenda verloopt in nauwe samenwerking met de provincie en dit met het oog op:

- Voldoen aan de ad hoc vraag van statistiekgebruikers.
- Formele adviezen aan het provinciebestuur op basis van onderzoek en studies.
- Periodieke uitwisseling en afstemming met Intercommunales Haviland en Interleuven. POM Nam in 2024 actief deel aan de Werkgroep Ruimte voor Economische Ontwikkelingen getrokken door Interleuven.

3.1.3. Gebiedsgerichte werking rond reconversie regio Machelen-Vilvoorde

De provincie neemt actief deel aan de uitwerking van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen via de ondersteuning van het Territoriaal Ontwikkelingsprogramma (TOP) Noordrand en via de gebiedsgerichte werkgroepen. In het TOP Noordrand wordt vooral gefocust op het reconversiegebied Machelen-Vilvoorde en op de luchthavenregio; in de gebiedsgerichte werkgroepen was het vooral de zuidelijke zijde van de luchthaven die onder de loep werd genomen met o.a. de mogelijke ontsluiting en bijkomende bedrijvenzone ten zuiden van de luchthaven. De POM volgde ook in 2024 de initiatieven van TOP Noordrand verder op.

De POM nam in 2024 eveneens actief deel aan het project dat actief inzet op de herwaardering van de bedrijvenzone Buda, dit in het kader van het intergewestelijk Buda + project. Dit voornamelijk omwille van de positie van Forbux in het gebied.

Op 31 juli 2022 liep de erkenningsperiode van dit strategisch project Machelen-Vilvoorde ten einde. Dit strategisch project had als doel om de herbestemming van het gebied tussen ruwweg station Vilvoorde, Woluwelaan, gewestgrens en zeekanaal-Schaarbeeklei te coördineren. Focus lag hierbij op 4 hefboomgebieden (CAT-site, Broeklin, Renaultfabriek en Kerklaan), mobiliteit en groenblauw netwerk. De verschillende kernpartners hadden in de maanden daarvoor reeds beslist om geen nieuwe erkenning als strategisch project meer aan te vragen. Er werd wel afgesproken om 2 keer per jaar te blijven bijeen komen om de evoluties in het reconversiegebied op te volgen en onderlinge afspraken te maken. Die bijeenkomst

gebeurde in de samenstelling van het vroegere Beheerscomité (d.i. provincie Vlaams-Brabant, stad Vilvoorde, gemeente Machelen, POM Vlaams-Brabant, departement Omgeving, Vlaio, OVAM, MOW en AWV). De laatste bijeenkomst van dit vroegere beheerscomité vond plaats in februari 2023. Dit is nadien stil gevallen door het vertrek van de projectmanager bij de Stad Vilvoorde; deze projectmanager nam tevens het secretariaat waar van dit halfjaarlijks overleg. Een vervangende secretaris werd niet gevonden.



Strategisch project Machelen - Vilvoorde

3.2. Partner in het project Smart Hub Vlaams-Brabant

Smart Hub Vlaams-Brabant is een initiatief van de Vlaams-Brabantse beleids-, bedrijfs- en academische wereld met als missie het stimuleren van innovatie, het bevorderen van de samenwerking tussen kennisinstellingen en ondernemingen en het aantrekken van (buitenlandse) investeringen. POM Vlaams-Brabant ondersteunt dit provinciaal project en participeert actief in strategisch economische hefboomprojecten in de speerpuntsectoren Voeding en Logistiek.



3.2.1. **Logistics**

Als één van de belangrijke speerpuntsectoren draagt de logistieke sector bij tot welvaart en creëert hij werkgelegenheid in Vlaams-Brabant. De troeven voor onze regio zijn de hoge concentratie van zeer specifieke knowhow bij kennisinstellingen in en rond Vlaams-Brabant, de prominente aanwezigheid in onze provincie van de internationale luchthaven met een eigen “cargo”-strategie en de gepaste infrastructuur (voor alle transportmodi), een echte “logistieke hot spot” waardig.

De werking rond logistiek kadert in de cluster Logistics van Smart Hub Vlaams-Brabant, waarbij we de globale doelstelling 'Het logistieke weefsel van de Provincie Vlaams-Brabant zo sturen, dat de provincie een centrum van slimme logistiek wordt' mee ondersteunen.

De focus ligt op versterking van het economisch en logistiek knooppunt van de luchthaven én innovatieve vormen van logistieke samenwerking zoals ‘bundelen van goederenstromen’ en ‘multimodaal goederenvervoer’. POM Vlaams-Brabant zet als projectinitiator of matchmaker tussen verschillende partijen in op specifieke concrete projecten die de logistiek in Vlaams-Brabant efficiënter moeten laten verlopen.

De focus bleef ook in 2024 liggen op Brussels Airport (Brucargo) en de regionale logistieke hotspots. Er werd vooral gewerkt worden rond volgende topics:

- Multimodaal transport
- Bundelen goederenstromen
- Mobiliteit in en rond logistieke hotspots
- Digitalisatie

Concrete acties in 2024:

1. Inventaris logistieke bedrijven, regionale logistieke projecten en kennisdomeinen

Er werd een top 30 van logistieke bedrijven opgesteld die actief benaderd zullen worden om deel te nemen aan de geplande community en activiteiten/bevragingen rond deze cluster.

In samenwerking met de andere Smart Hub clusters en andere partners zoals Air Cargo Belgium, VIL,... werden de belangrijke logistieke projecten of initiatieven die sterk gerelateerd zijn aan logistiek geïnventariseerd. Het gaat over projecten die lopende zijn en die gepland staan/worden.

Specifiek richten we ons blijvend op de Luchthaven en de logistieke draaischijf Brucargo. De luchthaven is onze 2e grootste economische pool in Vlaanderen en staat voor enorme uitdagingen op het vlak van duurzaamheid. Alle potentieel is aanwezig om innovatieve cases te promoten en uit te werken.

Resultaat: Een dynamisch proces, waarbij bestaande informatie en data aangevuld en aangepast werden aan de dagelijkse realiteit. Via contacten met Tri-Vizor, VIL en de universiteiten KULeuven en UIA worden logistieke projecten zoveel mogelijk geïnventariseerd.

2. Organiseren van een community met de voornaamste regionale actoren uit de logistieke sector; o.a.:

- **Deelnamen aan Scouting 4.0 – 6 bedrijfsbezoeken georganiseerd door VOKA**
- **Waterstof als gamechanger in de logistieke sector**

Op 27/05/24 werd door de cluster SH Cleantech een netwerk event georganiseerd waarbij de actoren omtrent waterstof in Vlaams-Brabant werden samengebracht. Op die manier konden er ideeën voor de toekomst, uitdagingen, onzekerheden gedeeld worden. Het programma liet een aantal belangrijke actoren een woordje uitleg doen over hun ervaringen en/of projecten binnen de sector, nl. Solhyd, B-Phot, BAC, Waterstofnet.

Resultaat: Dit was een transversaal event met de SH cluster Cleantech waarbij POM zich vooral ingezet heeft voor extra werving van deelnemers.

3. Slimme Logistiek

- **Opvolgen inzet DIGITAL TWIN voor duurzame logistiek**

In het kader van het EU project Stargate wordt een innovatief intermodaal knooppunt gecreëerd voor het verkeer van en naar de luchthaven. POM Vlaams-Brabant en de provincie bekijken met de betrokken partners hoe het concept van een 'digital twin' de logistieke partners uit onze regio kan helpen en welke vervoersstromen multimodaal kunnen worden. POM werkte daartoe op basis van OBU data van Viapass aan een inzicht in de transportbewegingen van en naar de luchthaven met focus op een aantal specifieke interessegebieden. POM bekijkt ook hoe een continue input van data een 'mobility dashboard' kan voeden.

- **Opvolgen traject voor logistiek van gepersonaliseerde therapieën.**

In overleg met AirCargoBelgium en Pharma.aero bekeek POM hoe die logistieke uitdaging kan opgepakt worden en welke subsidiekanalen meest geschikt waren. Op het SIS Healthcare seminar van 06-08/02/2024, in het ATMP Excellence Center te Niel, heeft POM contacten gelegd met geïnteresseerden in deze materie.

De uitdaging bestaat erin om snelle betrouwbare leveringen te organiseren en een 100% betrouwbare logistieke ketting in kaart te brengen ism. douane, FAVV en andere instanties.

Om dit concept 'Precision Therapies Logistics Gateway' te laten opstarten werd een innovatiedossier ingediend bij het innovatiereglement van de provincie, dienst economie. POM heeft dit dossier begeleid en met succes: het project werd goedgekeurd waardoor een nieuw verhaal kan geschreven worden voor het ecosysteem van de luchthaven in nauwe samenwerking met UZ Leuven en andere partners zoals BAC, Pharma.aero en PWC.

4. Analyse potentieel multimodaal vervoer

Om concrete mogelijkheden te bekijken voor overslag van wegtransport naar water-of spoortransport werd door POM Vlaams-Brabant, in samenwerking met Multimodaal.Vlaanderen, van januari tot december 2024 prospectie gedaan. Er werden 17 bedrijfsbezoeken afgelegd die tot de uitwerking van 16 concrete business cases hebben geleid. Daarvan werden er al 9 gefactureerd.

Een business case berekent het verschil in kostprijs en CO² reductie van de huidige werkwijze en de overstap naar multimodaal transport voor hetzelfde traject (confidentieel). De bedrijven engageren zich om bij een positieve business case stappen te zetten om de omslag naar multimodaliteit mogelijk te maken.

3.2.2. Food Cluster

Met ongeveer 350 vestigingen die meer dan 8.500 werknemers tewerkstellen is de voedingsindustrie een economische speerpuntsector in Vlaams-Brabant. In onze provincie tref je een mix aan van gepassioneerde ambachtelijke producenten en industriële voedingsbedrijven zoals Tiense Suikerraffinaderij, Danone, AB Inbev, Brouwerij Haacht, Puratos, Beneo en Cargill. Zowel bij onze universiteiten als hogescholen zijn er gerenommeerde onderzoeksgroepen die sterk inzetten op wetenschappelijk onderzoek voor de voedingssector. Met Smart Hub Food willen we een voedingsbodem creëren voor innovatie door kennis en ondernemerschap doelgericht samen te brengen. Op basis van de economische analyse van de voedingssector in Vlaams-Brabant werden duidelijke focusdomein gedefinieerd en werd in 2024 volop verder

gewerkt op: SugaR&D, Fermentatietechnologie, (gekoppeld aan de) Graanwaardeketen en werden nieuwe pistes verkend en uitgewerkt: Eiwitdiversificatie, Energy 4 food, Multimodale logistiek voor voeding (en nevenstromen).

Binnen SugaR&D werd sterk gefocust op het prestigieuze project De Tiense Watervelden (zie 2.4.3). Naast ondersteunende taken, werd een Interreg NWE projectvoorstel NEW WATER uitgewerkt om de lokale cluster maximaal te ondersteunen. De finale projectaanvraag werd niet goedgekeurd maar werd in samenspraak met de partners opnieuw ingediend in call 5 in januari.

Binnen de graanwaardeketen en fermentatietechnologie werden werkbezoeken ingepland en concrete innovatieprojecten verkend en uitgewerkt: warmeteprocessen bij Beneo, Deliverheat, voeding tegen slikproblemen, Grizit en VISVOEDING. Grizit heeft een intelligent smeersysteem bedacht om het smeerproces in de voedingssector efficiënter, goedkoper en ecologisch te maken. In het VISVOEDING project wil Fishway uit Leuven samen met de KU Leuven viscellen kweken uit killivis en zebravis met eenzelfde voedingswaarde als traditionele vis maar zonder schadelijke stoffen zoals microplastics en zware metalen. De viscellen worden verwerkt tot ingrediënten die als alternatief voor echte vis goed te gebruiken zijn in bijvoorbeeld visburgers of viskroketten, in diervoeding of in voeding voor baby's en ouderen. Naast de uitwerking van nieuwe leads werd ook het innovatieproject Dynaferm succesvol opgestart en begeleid. In het DynaFERM project worden fermentatieprocessen gedetailleerd en snel opgevolgd zodat kwaliteit van de bakkerijproducten gegarandeerd wordt en er minder voedselverliezen zullen zijn. Het project is een samenwerking tussen Het Tiense bedrijf Perseus Biomix en voedingsmultinational Puratos uit Groot-Bijgaarden.

Fermentatie (Food Biotech) is een drijvende kracht in Vlaams-Brabant, waar innovatieve technologie en ambachtelijke tradities samenkomen. KU Leuven en VUB zijn toonaangevend in fermentatieonderzoek, terwijl industriële grootmachten zoals Puratos, Lantmannen Unibake, Olympia, Danone, AB InBev, Brouwerij Haacht, en Citibiel deze expertise omzetten in wereldwijde toepassingen. We zetten volop in om Vlaams-Brabant als fermentatieregio te positioneren en gesprekken met Flanders' Food zijn lopende om verdere initiatieven te nemen om het ecosysteem samen te brengen en te versterken.

De POM heeft deelgenomen aan de klankbordgroep van de studie van Dept. Omgeving in kader van Green Deal Eiwitshift op ons bord: Economische impact van de alternatieve eiwitsector in Vlaanderen en Brussel. Op basis van de economische analyses wilden we regionaal kijken wat de uitdagingen en opportuniteiten zijn voor de voedingssector om aan de slag te gaan met alternatieve eiwitten. Samenwerkingen met POM West-Vlaanderen, POM Oost-Vlaanderen, Provincie Antwerpen en CIAGO hebben dit jaar geleid tot het organiseren van twee focusgroepen over eiwittransitie. ILVO heeft methodologie voor de focusgroepen uitgewerkt en drivers en barriers werden in kaart gebracht bij onze voedingsbedrijven en worden verder aangepakt in 2025. Bedrijven en kennisinstellingen die uit onze provincie hebben deelgenomen aan de

focusgroep waren AB Inbev, Fishway, Paleo, Thebasecamp, Arvesta, Beneo, Citribel, KU Leuven, Puratos en Praktijkpunt Landbouw.



Clusteroverschrijdende initiatieven met Cleantech (Energy 4 Food) en Logistiek (multimodale ontsluiting) werden succesvol verkend en eerste stappen werden gerealiseerd. Een sterke basis voor toekomstige samenwerkingen is gelegd. Ten slotte werden samenwerkingen met VOKA verder uitgediept in een infosessie over ondernemen in innovatieve ecosystemen en het Plato Food traject.



3.3. Brussels Airport - Aviato

POM is van bij het prille begin betrokken geweest bij de oprichting van het toenmalige Luchthavenhuis/Brussels Airport House. Van daaruit is, mede onder impuls van POM, het Luchthavenhuis uitgegroeid tot wat vandaag Aviato vzw en Aviato Academy nv is.

Aviato is de one stop shop voor werkgevers en werkzoekenden op de luchthaven en is een unieke samenwerking tussen verschillende actoren BAC, VDAB, Actiris, Voka, POM, Provincie, ...

POM bouwde in 2024 geleidelijk aan haar aanwezigheid in en betrokkenheid bij het Aviato gebeuren af omdat arbeidsmarkt gerelateerde activiteiten niet tot de kerndoelstellingen van de POM behoren.

3.3.1. AVIATO VZW

Aviato VZW is vandaag de structurele voortzetting van het in 2013 gestarte losse samenwerkingsverband Brussels Airport House. Na het wegvallen in 2016 van de Europese middelen voor het initiatief Brussels Airport House, nam de POM het initiatief om de betrokken partners samen te brengen rond een toekomstvisie en een permanente structuur onder de vorm van een vzw, de vzw Brussels Airport House. Deze vzw werd officieel opgericht op 1 december 2016. Vanaf 2018 ging Brussels Airport House vzw verder onder de naam Aviato VZW. Met de slogan 'Aviato, a heart for jobs' werden ook de nieuwe kantoren voor het Aviato team in de terminal van de luchthaven officieel geopend.

Aviato VZW heeft als missie het creëren van een dynamische en een aantrekkelijke airport community, uniek in het informeren, inspireren en verbinden van talenten en organisaties. Ze is het tewerkstellingsorgaan van Brussels Airport, een gezamenlijk initiatief dat publieke, privé- en overheidspartners samenbrengt die zich bezighouden met werkgelegenheid en opleiding. De stichtende leden van de vzw zijn: POM, VDAB, BAC, VOKA, BECI. Zij zijn tevens effectief lid, samen met Actiris en het Sociaal Fonds Transport en Logistiek (SFTL). De vzw wil functies op de luchthaven toegankelijker maken en de integratie van nieuwe werknemers op de site bevorderen. Daarnaast wil het begeleiding bieden aan de huidige werknemers die de ambitie hebben om door te groeien in de gemeenschap van Brussels Airport.

Vandaag is een tewerkstellingsteam bestaande uit medewerkers van VDAB en Actiris dagelijks op de luchthaven actief met arbeidsbemiddeling, het ontvangen van werkzoekenden en het capteren van vacatures en arbeidsnoden bij werkgevers op en rond de luchthaven.

De POM stopte einde 2024 haar lidmaatschap van het strategisch adviescomité dat periodiek vergadert en de vergaderingen van de Raad van Bestuur van de vzw voorbereidt.

De POM is met haar voorzitter wel nog vertegenwoordigd in de raad van bestuur van de Aviato VZW.

Jaarlijks organiseert Aviato een zeer succesvolle jobbeurs. Diverse kleinere en doelgerichte evenementen laten werkzoekenden kennis maken met werken op de luchthaven.

Verder heeft Aviato stappen gezet om op korte termijn de rol op als coördinator voor een Brussels Airport Ecosysteem op te nemen.



Aviato – Zaventem

AVIATO ACADEMY NV - AHLEX



Aviato VZW heeft in 2019 samen met WHERE LEARNING MEETS INNOVATION Brussels Airport Company Aviato Academy NV opgericht. Het voormalige AirCargo Academy werd geïntegreerd in Aviato Academy NV. POM is in het voorjaar van 2024 uit de Raad van Bestuur van de NV gestapt.

Aviato Academy biedt talloze gespecialiseerde opleidingen voor de Airport & Aviation Industry.

Aviato vzw en Aviato Academy NV willen een antwoord bieden op de kwalitatieve/kwantitatieve mismatch van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt en ontwikkelden daarom samen een Aviation Talent Hub met daarin een Digital Training & Experience Center.

In het Aviation Experience Center kan de bezoeker via de meest moderne multimedia en virtual reality ondergedompeld in de luchthaven community en zijn werking. De bezoeker zal op die manier kennismaken met concrete jobs op de luchthaven en welke competenties je hiervoor nodig hebt.

Er zijn 4 grote doelstellingen van het Aviation Experience Center.

1. Algemene perceptie over de luchthaven verbeteren
2. Luchthavenjobs (van de toekomst) en carrièremogelijkheden in de kijker zetten
3. Een opleidingsfaciliteit bieden en zo de vaardigheden van luchthavenpersoneel aanscherpen
4. Een forum bieden voor de luchthaven(bedrijven) als innovatieve speler

In de loop van 2023 werd gestart met de verbouwing van gebouw 54 dat op 04 december 2024 officieel in gebruik genomen werd.

Op dat moment werd Aviato Academy omgedoopt tot Ahlex: de nieuwe *Aviation Hub for Learning & Experience*. De baseline *"Where Learning Meets Innovation"* vat het concept perfect samen.

POM heeft ter ondersteuning van het project in 2022 een renteloze lening toegekend aan Aviato Academy NV voor een periode van 5 jaar.

POM maakte deel uit van de klankbordwerkgroep die de ontwikkeling van de Talent Hub en in het bijzonder het Experience center begeleidt.

4. Ondersteuning - Monitoring - Disseminatie

4.1. Ruimtelijke data bedrijvenzones: monitoring en aanwending

In 2017 werd het project 'activering onbenutte gronden' door het VLAIO stopgezet. Desondanks was de POM van oordeel dat dit inventarisatiewerk niet mag verloren gaan noch worden stopgezet. Integendeel, aangezien de POM – samen met andere actoren – ervaart dat potentiële investeerders/bedrijven met vragen blijven zitten omtrent locatieadvies en dat zij hiervoor onvoldoende terecht kunnen bij het Vlaamse Gewest/VLAIO, ziet de POM de mogelijkheid om het verzamelde materiaal over onbenutte maar mogelijk beschikbare gronden aan te wenden voor dergelijk locatieadvies. Dit is een opportuniteit om de (economisch) grondgebonden materie van de provincie duidelijker uit te werken. Hierbij dient wel de nodige afstemming bekomen te worden met de Vlaamse Overheid. Naast locatieadvies wordt deze data ook beleidsondersteunend aangewend ter advisering van lokale besturen.

Inzake ruimtelijke data bedrijvenzones stemt de POM regelmatig af met de dienst economie van de provincie; dit werd in 2024 verder gecontinueerd.

4.2. GIS analyse ter ondersteuning van de projectwerking

De GIS-medewerker wordt binnen de provinciale personeelsbegroting opgenomen waardoor de structurele interne GIS-werking kan worden versterkt in samenwerking met de dienst Economie van de provincie.

De ruimtelijke datastructuur wordt intern verder uitgewerkt voor de bedrijvenzones die door POM in eigen beheer werden ontwikkeld. Door een koppeling tussen de gewezen grondverkoop en de huidige eigenaars kan een betere monitoring van de bedrijvenzones bewerkstelligd worden.

Ter ondersteuning van de projectwerking van de POM wordt ingezet op ruimtelijke analyses en dataverwerving, zowel voor de ontwikkelingsprojecten als voor de clusters 'logistiek' en 'voeding'.

4.3. LocusFocus 2.0: data gedreven locatieadvies



De uitdaging waarmee 3 partners het LocusFocus project in januari 2021 aanvatten was duidelijk: ondernemers met een ruimtevraag begeleiden naar de meest geschikte locatie op basis van data. De POM Vlaams-Brabant, de zuid West-Vlaamse intercommunale Leiedal en het Vlaams-Brabants steunpunt e-government VERA gingen als 1 sterk team aan de slag en ontwikkelden een tool voor data gedreven locatieadvies voor ondernemingen. De tool scoort locaties door ruimtelijke data en ondernemingsinfo slim te combineren.

[LocusFocus](#) is de voorbije jaren uitgegroeid tot een absolute meerwaarde voor zowel ondernemers als adviesverleners. Ondernemers kunnen zelf eenvoudig verschillende locaties met elkaar vergelijken. Ook adviesverleners zoals verweefcoaches, omgevingsambtenaren en ambtenaren lokale economie zijn dankzij de tool in staat om snel en onderbouwd advies te formuleren over hoe geschikt een locatie voor een bepaald type onderneming is.

Met de ontwikkeling van de tool werd een eerste belangrijke en noodzakelijke stap gezet in het datagedreven ondersteunen van bedrijfsleiders en adviesverleners in de zoektocht naar een geschikte locatie voor elke onderneming. De tool is gratis en online beschikbaar voor iedereen sinds eind maart 2023, en bleef ook na afloop van het project online beschikbaar (www.locusfocus.be).

Een indirecte maar eveneens relevante realisatie van het LocusFocus project is het toegenomen besef van de waarde van data in het bepalen van een geschikte locatie voor een onderneming. Locatieadvies is dankzij de LocusFocus tool slimmer geworden en vervangt het nemen van belangrijke beslissingen op basis van buikgevoel en intuïtie. Impact van bedrijvigheid op het leefmilieu, klimaat en leefomgeving zijn van dergelijke grootte dat locatieadvies en de daaropvolgende beslissingen weloverwogen dienen genomen te worden.

De nauwe betrokkenheid van steden, gemeenten en verschillende andere relevante organisaties toonde - onder meer via testing en verzamelen van feedback in klankbordgroepen en andere fora - aan dat de LocusFocus tool zich uitstekend leent om in de toekomst verder door te ontwikkelen. Door nog meer rekening te houden met specifieke noden en wensen van regio's, lokale besturen en adviesverleners zal het gebruik en de toepasbaarheid van de tool enkel toenemen.

In 2023 werd de projectaanvraag voor LocusFocus 2.0 goedgekeurd. De bestaande tool zal hierin versterkt worden door de parameters, waar lokale besturen en ondernemingen zich in besluitvorming op baseren (bv. aanbod te koop en te huur, leegstand, mobiliteit...), beter af te stemmen op de gebruikte datasets en de scoring beter af te stemmen op de betreffende regio. De verdere ontwikkeling van LocusFocus zal een relevante bijdrage en meerwaarde betekenen binnen de beleidsvisie: “de juiste onderneming op de juiste locatie”.

Concreet zal de LocusFocus tool binnen het huidige LocusFocus 2.0 project geoptimaliseerd worden. Hiervoor wordt ingezet op:

- toevoegen van extra datasets om de LocusFocus score te berekenen
- toevoegen van extra datasets om relevante informatie in het resultatenrapport mee te geven
- uitwerken van een regionaal scoringsprincipe
- verduidelijking van informatie op de website www.locusfocus.be

Het project ging van start op 1/04/2024. Volgende zaken werden reeds gerealiseerd:

- startevent met lancering doelstellingen LocusFocus 2.0, georganiseerd op 3/07/2024
- rapport met gebruikersinzicht en feedback op LocusFocus 1.0
 - De belangrijkste aanbevelingen voor LocusFocus 2.0 zijn:
 - Haalbaarheid onderzoeken om de tool automatisch locatiesuggesties te laten doen, door het integreren van het aanbod van te huur of te koop staande panden
 - De tool meer richten op gebruik door adviesverleners
 - Het toevoegen van meer data om de nauwkeurigheid van de locatiescore te verbeteren
- rapport met behoefteanalyse LocusFocus voor ondernemers en adviesverleners
 - De belangrijkste aanbevelingen voor LocusFocus 2.0 zijn:
 - Voor de online tool wordt prioriteit gegeven aan volgende thema's: leegstand en aanbod; extra mobiliteitsdata; planologische data en beleidsinformatie.
 - Bij het gebruik van de tool moeten ondernemers zelf kunnen selecteren wat voor hen belangrijk is. Vb. Als autobereikbaarheid heel belangrijk is, minder belang hechten aan bereikbaarheid met openbaar vervoer.
 - Er is nood aan een regionale vergelijkingsbasis. Bij voorkeur een vergelijking met de eigen referentieregio.

- Voor de back-office adviestool wordt prioriteit gegeven aan volgende thema's: beleidsinformatie en planologische data (vergunbaarheid); leegstand en aanbod; economisch data (passende zone voor type bedrijf); extra mobiliteitsdata.
- Voor de output van de back-office adviestool komen volgende zaken naar voor: er wordt voorkeur gegeven aan een GIS-toepassing; het is belangrijk dat locatieadvies in 2 richtingen kan gegeven worden.
-

Het project wordt uitgevoerd door de kernpartners van het voorgaande LocusFocus project – [POM Vlaams-Brabant](#), zuid West-Vlaamse intercommunale [Leiedal](#) en Vlaams-Brabants steunpunt voor e-government [VERA](#) – aangevuld met de steden [Vilvoorde](#) en [Kortrijk](#). De expertise van de dienst ruimtelijke economie van [VLAIO](#) ondersteunt het project daarnaast met ruimtelijk economische beleidskennis.

Het project startte in april 2024 en loopt tot eind maart 2026. De oplevering van de geoptimaliseerde LocusFocus tool wordt voorzien in het voorjaar van 2026.

Zoals het voorgaande LocusFocus project wordt ook dit vervolgproject uitgevoerd met Vlaamse en Europese steun. Zowel Europa als Vlaanderen subsidieert het project voor 30%. LocusFocus 2.0 is een van de 4 door VLAIO geselecteerde [City of Things](#) projecten (2023) waarbinnen lokale overheden de mogelijkheid krijgen maatschappelijke uitdagingen aan te pakken met behulp van digitale data en innovatieve technologie.



Medegefinancierd door
de Europese Unie



VLAIO



VERA
VLAAMS-BRABANT



4.4. Kennisplatform en -disseminatie

Ook in 2023 bleef de POM inzetten op:

- Kennisopbouw en -verspreiding over PPS, gronden-banken, biodiversiteit, smart grids, duurzaamheids-certificatie.
- Verdere kennisopbouw rond verduurzamingsmogelijkheden bij de infrastructuuraanleg van bedrijventerreinen vb. energie, materialen, water, mobiliteit, afval, ...
- Onderzoek en implementatie van specifieke maatregelen bij de ontwikkeling van nieuwe zones.
- Onderzoek en implementatie van ESCO's (Energy Service Company) op bestaande en/of nieuwe bedrijventerreinen.

5. Organisatie

5.1. Interne organisatie en communicatie

5.1.1. **Interne organisatie**

In 2024 werd van start gegaan met een strategische oefening onder de begeleiding van Gingko Consulting met als doel de (her)definiëring van de missie van de POM en het bepalen van een aantal strategische doelstellingen: welke richting willen we in de toekomst verder uit de met de POM? Lopende projecten worden geëvalueerd in het licht van de strategische doelstellingen en toekomstige projecten zullen worden bepaald in functie van de strategische doelstellingen en het toetsingskader (de zogenaamde pin-code) die hiervoor werd uitgeschreven. In het voorjaar van 2024 bepaalde het directiecomité de missie van de POM Vlaams-Brabant alsook werden de strategische doelstellingen door het directiecomité geconcretiseerd.

Daarna ging het POM-team aan de slag: aan de strategische doelstellingen werden operationele doelstellingen gekoppeld alsook werd een procesinventaris opgemaakt. Daarnaast werd de structuur van de POM tegen het licht gehouden en na te gaan of onze interne organisatie nog wel de meest geschikte is om deze doelstellingen te realiseren. Het organogram werd in het licht van de nieuw gedefinieerde strategische doelstellingen geëvalueerd en hertekend. Immers; als de structuur de strategie niet ondersteunt; dan resulteert dit in inefficiëntie.

Dergelijke strategische oefening stelt de POM in staat om te bepalen waar ze haar inspanningen en middelen (personeel, investeringen, ...) het beste voor in zet en het zal resulteren in een duidelijke focus en richting in onze werking.

De resultaten van de strategische oefening zullen tot uiting komen in de nieuwe beheersovereenkomst: de missie en de doelstellingen worden daarin opgenomen; alsook het nieuwe organogram en de nieuwe formatie.

5.1.2. **Communicatie**

Slimme Streken

Slimme Streken is de gemeenschappelijk digitale nieuwsbrief van de dienst Economie van de Provincie, het Versterkt Streekbeleid en de POM Vlaams-Brabant. Deze nieuwsbrief wordt maandelijks via e-mail gratis verspreid naar de provinciale en lokale besturen, de sociaal- economische actoren en het bedrijfsleven in Vlaams-Brabant. In elk nummer worden door de 3 betrokken diensten hun voornaamste projecten en initiatieven toegelicht.

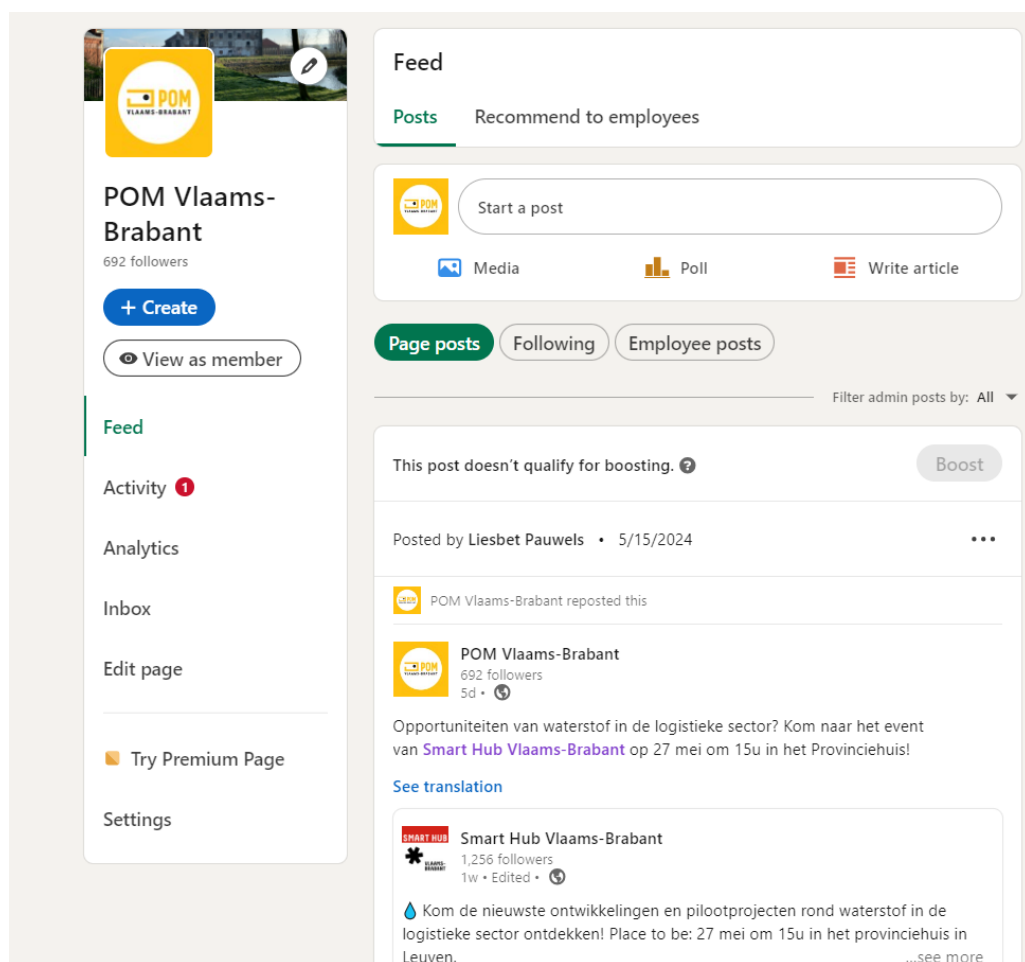
Ook in 2024 werden vanuit de POM de nodige artikels aangeleverd. Concreet kwam de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst voor het masterplan van Florival aan bod; alsook de aanwerving van een nieuwe projectmanager, de kickoff van LocusFoucs2.0, de start van onze nieuwe projectmanager Evelien Vanlede en het event rond eiwit diversificatie.

Uitbouw en onderhoud website en LinkedIn-profiel.

In 2024 heeft de POM zijn website www.pomvlaamsbrabant.be verder onderhouden en beheerd. Het secretariaat heeft eenvoudige toegang tot de inhoud, waardoor de info steeds up-to-date kan worden gebracht met de vorderingen van projecten. De website wordt ook aangewend voor de bekendmaking van openbare onderzoeken.

Daarnaast is in 2024 bijkomende aandacht besteed aan het actief houden van het LinkedIn-account van POM Vlaams-Brabant. In 2024 kwamen er 76 nieuwe volgers bij, wat ons totaal aantal volgers op 735 brengt.

Nieuwsfeiten met betrekking tot onze activiteiten worden hier publiek gemaakt. Door de intensievere communicatie via LinkedIn wordt de POM op de voet gevolgd door de vakwereld waarbinnen zij opereert.



5.2. Internationale activiteiten

Ook in 2024 werkte de POM samen met Dienst Europa en de Dienst Economie van de provincie inzake de coördinatie en integratie van internationale contacten en projecten. De POM nam in 2024 niet deel aan buitenlandse missies, maar blijft wel de provinciale diensten ook bij de ontvangsten buitenlandse delegaties.

6. Financiële toelichting 2024

6.1. Balans

Balans 2024		(EUR)	
Activa		Passiva	
Vaste Activa		Eigen vermogen	13.856.907
Materiële vaste activa	7		
Financiële vaste activa	2.470.045		
Vlottende activa		Schulden	
Vorderingen > 1 jaar	177.500		
Voorraden en bestellingen in uitvoering	8.588.817		
Vorderingen < 1 jaar	958.078	Handelsschulden	115.667
		Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	5.181.194
Financiële middelen	10.802.341	Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	244.228
		Diverse schulden	3.237.049
Overlopende rekeningen	31.612	Overlopende rekeningen	393.355
TOTAAL VAN DE ACTIVA	23.028.400	TOTAAL VAN DE PASSIVA	23.028.400

6.2. Resultatenrekening

Resultatenrekening 2024 (EUR)	
Bedrijfsopbrengsten	1.904.152
Bedrijfskosten	
Diverse diensten en goederen	-277.418
Bezoldigingen	-1.388.679
Andere bedrijfskosten	-172
Bedrijfsresultaat	237.883
Financiële opbrengsten	305.498
Financiële kosten	-100.775
Resultaat voor belastingen	442.606
Belastingen	-71.448
Resultaat van het boekjaar	371.158

6.3. Werkingsmiddelen

Werkingsmiddelen 2024		(EUR)
Werkingsbudget		184.435
externe diensten	98.513	
bestuursorganen	39.898	
administratie	46.024	
Personeel		1.318.497
Totaal		1.502.932
Voorziene dotatie MJP		1.500.000
Saldo financiering (verkoop Ortshuis)		2.932

7. Beheersorganen

7.1. Raad van Bestuur (2024)

G. Coppens – Voorzitter

A. Schevenels – Ondervoorzitter

M. Claes

T. Dehaene

E. De Neve

L. Dewolfs

S. Elpers

M. Florquin

L. Ghysels

H. Kaspers

N. Mousaid

G. Windels

E. Poffé

T. Roefs

W. Smout

L. Van den Eede

M. Wijnants

G. Windels

E. Zelderloo

Leden met adviserende stem

E. Corbeels

S. Marchand

E. Tielemans

K. Claes

C. Vanmol

J. Vervoort

Lid met raadgevende stem

G. Denhaen – Diensthoofd dienst Economie

L. Pauwels – Algemeen Directeur

F. Devleeschouwer

7.2. Directiecomité (2024)

Publieke sector (6) –

stemgerechtigde leden

G. Coppens – Voorzitter

A. Schevenels – Ondervoorzitter

T. Dehaene

S. Elpers

G. Windels

E. Zelderloo

Private sector (6) –

leden met adviserende stem

E. Corbeels

S. Marchand

E. Tielemans

K. Claes

C. Vanmol

J. Vervoort

7.3. College van Financieel Toezicht (2024)

L. Dewolfs

D. Dunon

7.4. Commissaris (2024)

F. Waegemans (Mazars)

7.5. POM team



Viering pensioen Steven Vols – Yvan De Cupere – 28.11.2024

Van links naar rechts:

Jana Van Rompaey	Projectmanager
Anne Goidts	Expert Vastgoed
Ilse Demeulenaere	Projectmanager
Iris Deliever	Projectmanager
Inge De Brauer	Financieel deskundige
Steven Vols	Financieel manager
Niels De Brier	Projectmanager - Voeding
An Corten	Management Assistente
Claudine Carton	Projectmanager - Logistiek en Parkmanagement
Gert Van den storme	Expert - bedrijfsjurist
Yvan De Cupere	Projectmanager
Liesbet Pauwels	Algemeen Directeur
Evelien Vanlede	Projectmanager

8. Bijlagen

Onderstaande tabellen geven de stand van zaken weer inzake de bezetting van de bestemde bedrijventerreinen in de provincie Vlaams-Brabant.

LEUVEN			
2024	Bevolking	Bestemd gebied (ha)	Bezettingsgraad terreinen
Aarschot	31.138	224,2	87,3%
Begijnendijk	10.615	11,3	97,2%
Bekkevoort	6.771	28,0	90,9%
Bertem	10.242	2,4	100,0%
Bierbeek	10.534	21,0	70,8%
Boortmeerbeek	13.348	132,2	78,2%
Boutersem	8.634	11,3	82,1%
Diest	24.971	251,2	73,1%
Geetbets	6.261	4,4	84,6%
Glabbeek	5.425	16,2	62,6%
Haacht	15.516	66,1	89,2%
Herent	23.007	89,2	78,7%
Hoegaarden	6.873	40,5	72,8%
Holsbeek	10.207	16,5	99,7%
Huldenberg	10.083	7,7	100,0%
Keerbergen	13.298	1,5	100,0%
Kortenaken	7.949	16,3	82,0%
Kortenberg	21.165	103,0	86,1%
Landen	16.390	81,3	69,0%
Leuven	104.009	422,2	87,3%
Linter	7.323	0,0	/
Lubbeek	15.124	23,6	95,6%
Oud-Heverlee	11.474	2,1	100,0%
Rotselaar	17.672	69,7	78,2%
Scherpenheuvel-Zichem	24.001	32,5	79,4%
Tervuren	23.077	23,3	13,3%
Tielt-Winge	11.604	21,8	95,1%

Tienen	36.581	381,2	74,5%
Tremelo	15.417	7,2	99,2%
Zoutleeuw	8.734	13,5	80,6%
Leuven (arr)	527.443	2121,1	80,2%
Vlaams-Brabant	1.196.773	5908,1	83,8%
Vlaanderen	6.821.770	48391,1	86,2%
Bron: Statbel provincies.incijfers.be; bezettingstabel GIS bedrijventerreinen VLAIO			

HALLE - VILVOORDE			
2024	Bevolking	Bestemd gebied (ha)	Bezettingsgraad terreinen
Affligem	13.651	26,2	78,0%
Asse	35.755	316,4	83,5%
Beersel	26.505	178,5	92,1%
Bever	2.276	0,0	/
Dilbeek	44.878	131,6	93,4%
Drogenbos	5.944	109,6	89,7%
Galmaarden	8.931	4,9	93,6%
Gooik	9.527	7,1	97,6%
Grimbergen	39.860	266,7	97,1%
Halle	42.595	216,6	87,2%
Herne	6.825	27,1	70,1%
Hoeilaart	11.636	1,4	100,0%
Kampenhout	12.528	110,5	80,8%
Kapelle-op-den-Bos	9.703	37,5	94,1%
Kraainem	13.962	0,0	/
Lennik	9.471	7,0	98,0%
Liedekerke	14.013	36,4	82,4%
Linkebeek	4.674	7,8	85,5%
Londerzeel	19.404	146,5	84,6%
Machelen	16.576	400,6	78,8%
Meise	20.299	113,8	32,9%
Merchtem	18.029	63,4	91,2%
Opwijk	14.866	29,9	86,2%
Overijse	25.970	59,4	86,9%
Pepingen	4.592	5,5	81,9%

Roosdaal	11.958	21,1	76,0%
Sint-Genesius-Rode	18.693	24,5	92,1%
Sint-Pieters-Leeuw	36.525	278,0	87,0%
Steenokkerzeel	12.663	132,6	90,2%
Ternat	16.578	132,6	85,0%
Vilvoorde	47.445	362,2	87,8%
Wemmel	18.179	11,4	97,4%
Wezembeek-Oppem	14.742	1,4	100,0%
Zaventem	36.676	437,6	91,5%
Zemst	23.401	81,7	84,9%
Halle-Vilvoorde (arr)	669.330	3787,0	85,8%
Vlaams-Brabant	1.196.773	5908,1	83,8%
Vlaanderen	6.821.770	48391,1	86,2%

Bron: Statbel | provincies.incijfers.be; bezettingstabel GIS bedrijventerreinen VLAIO



**Provinciale
Ontwikkelingsmaatschappij
Vlaams-Brabant
Provincieplein 1
3010 Leuven
016 26 71 90**

Publiekrechtelijke instelling met rechtspersoonlijkheid
erkend door de Vlaamse Regering