

Economische activiteiten in de Zuidelijke Zennevallei

Toekomstvisie: identiteit, mogelijke thema's en roadmap 2030.



Colofon

Opdracht	Economische visie Zuidelijke Zennevallei
Opdrachtgever	Strategisch Project Zennevallei - POM Vlaams-Brabant Claudine Carton Nele Tierens Daan Demey
Opdrachtnemer	PLUSOFFICE - Stedenbouw & architectuur Ward Verbakel, Ana Popovic & Louise-Marie Molderez

Handelskaai 48, B-1000 Brussel

T +32 2 203 91 50

M office@plusoffice.eu

BLUE STRATEGY

Steven Ducatteeuw

Moestuinstraat 6, 9000 Ghent

T +32 473 97 77 79

M steven@blue-strategy.be

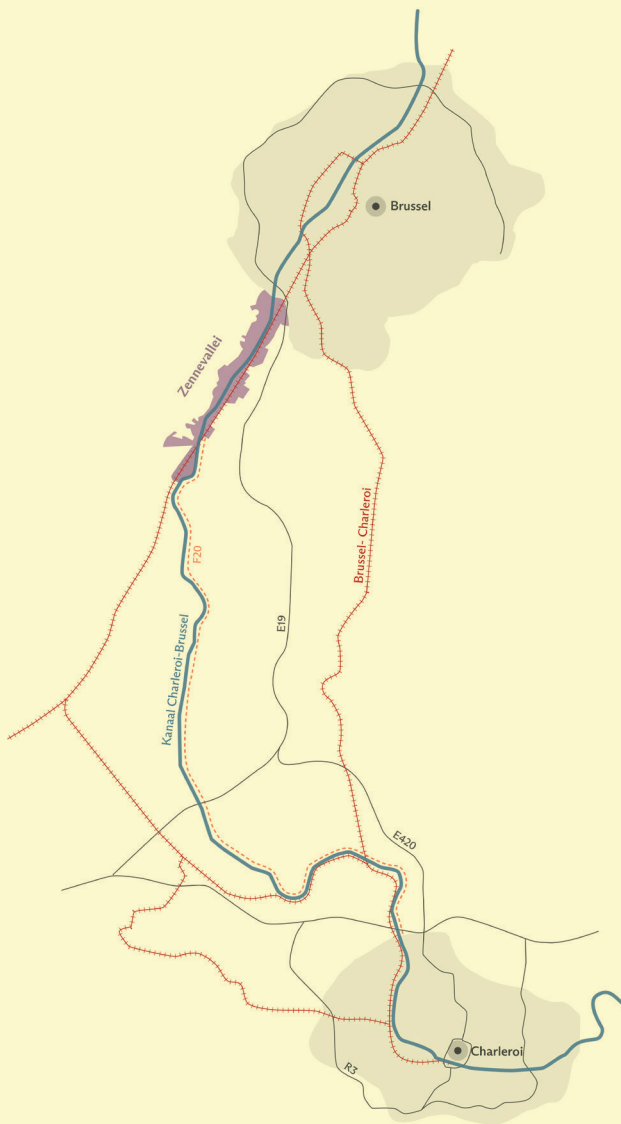
Met steun van het Agentschap Binnenlands Bestuur van de Vlaamse overheid



Hoofdstuk 1	
Situering	4
1. Identiteit van een economische vallei	6
2. Economische visievorming ingebed in een ruimer proces	8
Hoofdstuk 2	
Thematische toekomstverkenning	10
1. Mobiliteit personen	12
2. Mobiliteit goederen	14
3. Water	16
4. Energie	18
5. Circulariteit	20
6. Innovatieve clusters	22
Hoofdstuk 3	
Roadmap 2030 ‘Zuidelijke Zennevallei hergist’	24
1. Voorafgaande reflectie	26
2. Focuslijn 1: Proactief inzetten op de ruimtelijke transitie	28
3. Focuslijn 2: Inhoudelijke profilering van de Zennevallei	30
4. Focuslijn 3: Opzetten van een geconsolideerde samenwerking tussen bedrijven en overheden	32
5. Actielijst en budgetten	34

Hoofdstuk 1

Situering





1. Identiteit van een economische vallei

De Zennevallei regio is een cruciaal onderdeel van de economische zone tussen Brussel en Charleroi. Deze historische verbinding wordt ondersteund door een goed uitgerust infrastructuurnetwerk van water-, spoor- en snelwegen (voor zowel vracht- als personenvervoer).

Situering:

- Industrieel sterk uitgebouwde regio
- Cruciaal onderdeel van de economische zone tussen Brussel en Charleroi
- Goed uitgerust infrastructuurnetwerk van water-, spoor- en snelwegen (voor zowel vracht- als personenvervoer):
 - Spoorweg Brussel-Charleroi
 - Snelwegen E19 & E420
 - Kanaal Charleroi-Brussel
 - F20 fietssnelweg
- Bedrijventerreinen met nauwelijks vrije kavels maar wel veel leegstaande gebouwen
- Erg heterogene invulling van de bedrijvenzones die ook onderling verschillen van mix

Aard bedrijven:

- Internationale (kennis)bedrijven
- Regionale en grootstedelijke (Brussel) logistiek en bevoorrading
- Lokaal ondernemerschap met nationale scope
- Lokale economie deels gericht op/afkomstig uit Brussel

Troeven:

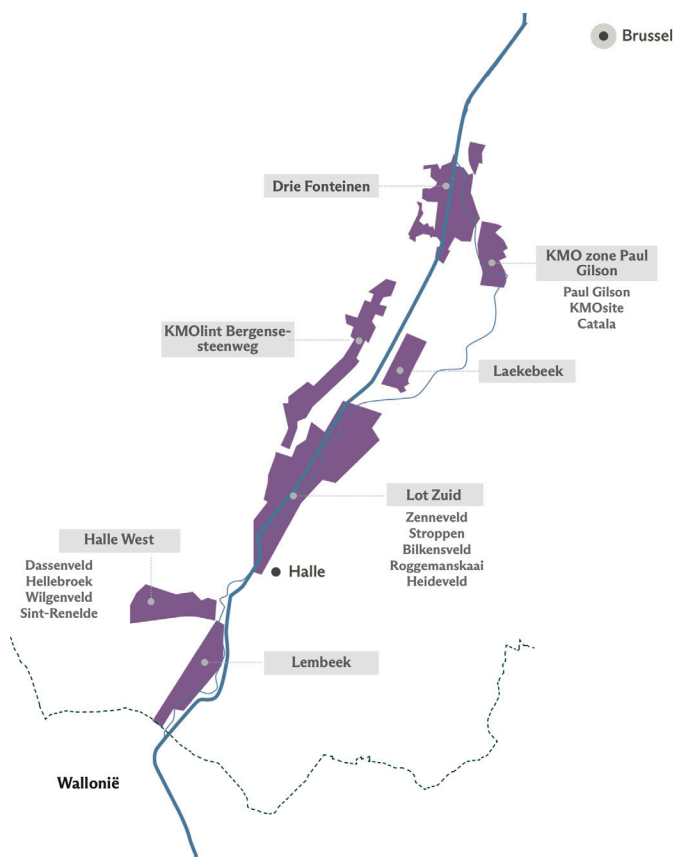
- Nabijheid R0 en Brussel
- Centrale locatie in België
- Aanwezigheid van grote groep actieve bedrijven
- Trimodale transportinfrastructuur (binnenvaart makkelijker te organiseren dan spoor)
- Duurzame infrastructuur voor pendelbewegingen aanwezig (GEN, fietssnelweg)
- Goed bereikbaar voor personeelsintensieve spelers

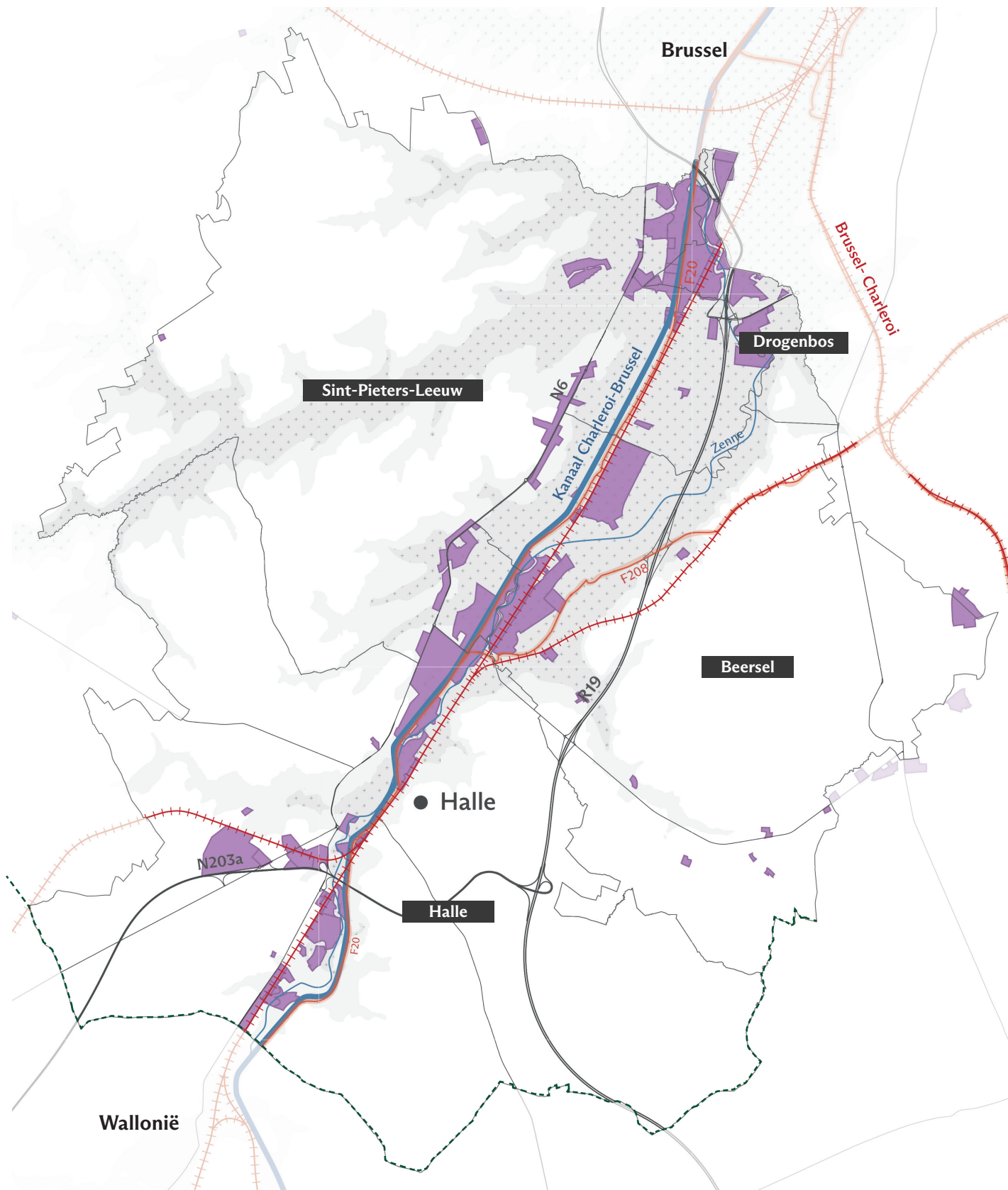


↑ Luchtbeeld van een deel van de economische zone.

Bedreigingen:

- Waalse partners bieden meer plek aan en bieden aantrekkelijke voorwaarden
- Kanaal en spoor hebben weinig capaciteit: theoretische trimodaliteit (smal kanaal, bottleneck Brussels, ...)
- Gebied heeft geen globale identiteit en valt vaak tussen de mazen van het net
- Elke ondernemer focust enkel op de ontwikkeling van het eigen bedrijf





↑ Situering van de economische activiteiten in het zuidelijk deel van de Zennevallei in de gemeenten Sint-Pieters-Leeuw, Drogenbos, Halle en Beersel.
© Plusoffice

2. Economische visievorming ingebed in een ruimer proces

Deze visie werd opgemaakt op initiatief van de Provincie Vlaams-Brabant en de partnergemeentes van het strategisch project Zennevallei. De bedoeling is om deze visie in te passen in een breder proces dat op diverse niveaus gevoerd wordt met Vlaamse en lokale partners. We overlopen ze even.

Strategisch Project Zennevallei:

- Al vele jaren een sterke samenwerking tussen de provincie Vlaams-Brabant, het Regionaal Landschap Zennevallei & Pajottenland, de gemeenten Beersel, Drogenbos, Linkebeek en Sint-Pieters-Leeuw en de stad Halle, met steun van de Vlaamse overheid. Dit samenwerkingsverband wil een krachtig antwoord geven op de ruimtelijke uitdagingen in de regio en zet sterk in op het verbeteren van de multimodale ontsluiting en het versterken van het groenblauwe netwerk (ruimtelijke visievorming).
- Loopt sinds 2016 met bewezen trackrecord:
 - 30 miljoen euro aan subsidies bekomen
 - 72 hectare nieuw en bestaand groen publiek toegankelijk te maken of binnenkort te maken
- Zet ook in op het uitvoeren van de optimalisatietrajecten voor de regionale bedrijvzones gekoppeld aan een nieuwe economische visie en identiteit voor de regio.

Impulssubsidie Vlaamse Rand (2024):

- Voorliggende studie om te werken aan de identiteit en de profilering van deze economische activiteiten in de Zennevallei, in nauw overleg met lokale overheden, economische actoren en stakeholders.

Aanbod van VLAIO (2024 + 2025):

- Lokale besturen ondersteunen in het uitwerken van een overkoepelende visie en uitgiftebeleid, via een bovenlokale aanpak, samen met ontwikkelaars/ beheerders.
- Aanvraag vanuit het partnerschap van de gemeenten Beersel, Drogenbos, Sint-Pieters-Leeuw, stad Halle, met steun van provincie, POM en VOKA.



1. Drie Fonteinbrug, Sint-Pieters-Leeuw



2. Uitbouw van rustpunten langs bestaande F20 fietssnelweg en nieuwe 7208 fietssnelweg



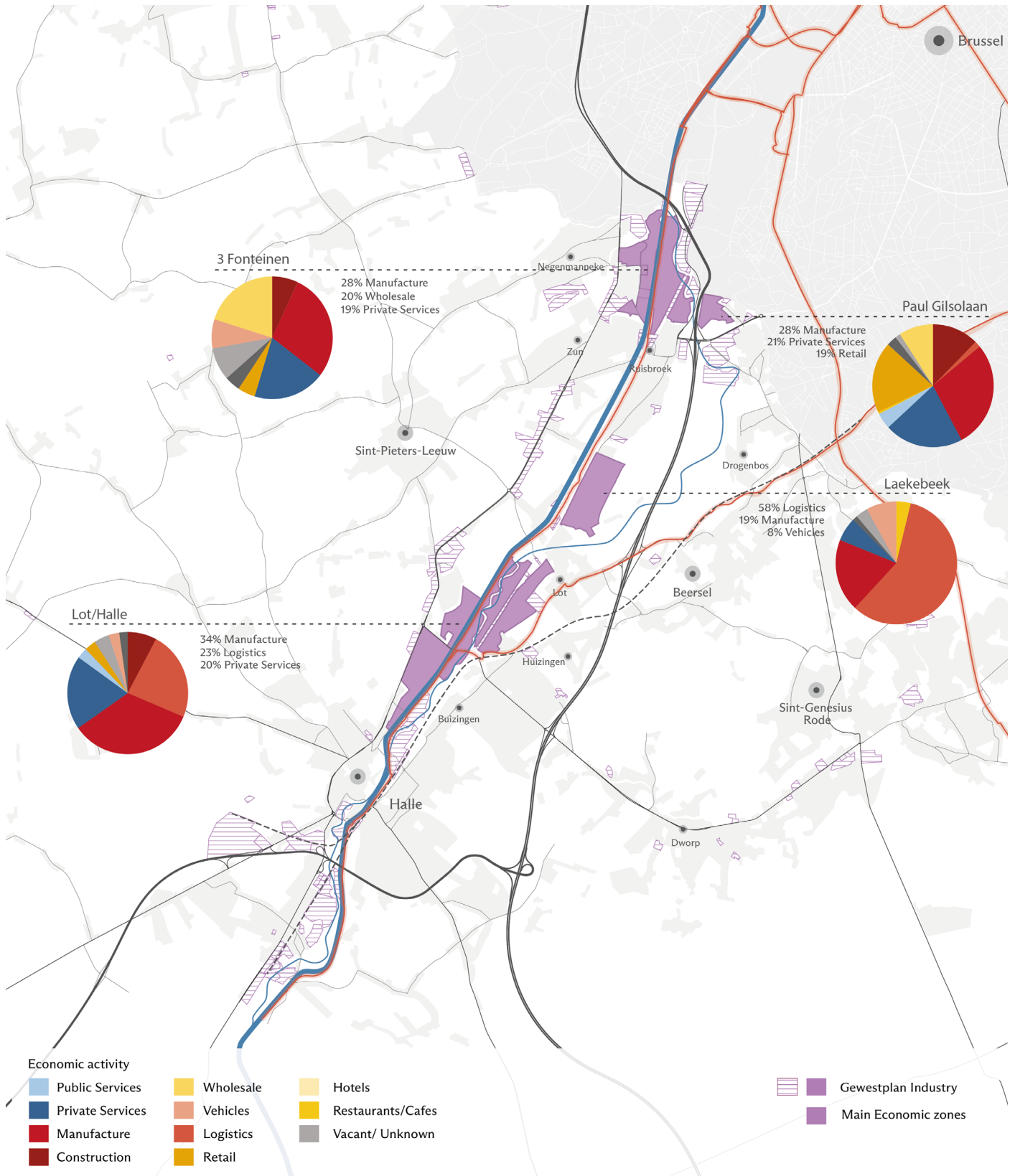
3. Landschapspark Lembeek Zuid



4. Visie voor Lot en bedrijvzone Laekebeek



5. Nieuw buffernatuurpark Ruysbroeckveld aan bedrijvzone Drie Fonreinen



Data extracted from dominant economic use map of the wider Brussels area via GIS

Hoofdstuk 2

Thematische toekomstverkenning



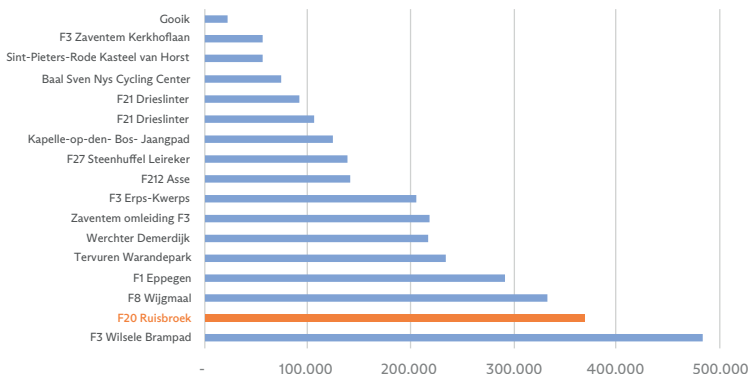
1. Mobiliteit personen

Context:

- De zone kent een brede waaier aan mobiliteitsopties en een sterk ontwikkeld openbaar vervoernetwerk. Nochtans blijft de wagen de dominante verplaatsingsoptie voor pendelverkeer. Het verduurzamen van de modal split vergt zowel verbeteringen in infrastructuur en aanbod als een gedragswijziging. Naast de infrastructuurinvestering door overheden is een stimulerend beleid vanuit de werkgever even belangrijk.
- De fietssnelweg F20 wordt druk gebruikt. Na de verbinding Brussel-Leuven is ze de meest gebruikte van de provincie (2023). Ze is dus een belangrijk onderdeel van een duurzamere mobiliteit in de regio.
- Alhoewel het openbaar vervoer een goed aanbod heeft in de regio, is er ruimte voor verbetering. Hoe toegankelijk zijn de treinstations? Zijn ze goed uitgerust voor fietsdelen, parkeren en andere voorzieningen? Zijn stations en bushaltes goed verbonden met de werk- en woonplekken? Zijn de dienstregelingen in overeenstemming met de werkuren (ploegensystemen)? Dit is een belangrijk thema om op in te zetten binnen de Vervoerregio Vlaamse Rand.

Strategieën:

- Versterken stationsomgevingen:
 - » Stationsomgeving aantrekkelijker maken met extra functies en hoogstaande publieke ruimte.
 - » Verbeteren van de toegankelijkheid van de stations (breedte voetgangerstunnels, fietshellings volgens norm, perrons ontsluiten met liften...).
 - » Uitbouwen van de infrastructuur voor voor- en natraject: kwalitatieve en veilige fietsenstallingen, fietsdelen toevoegen (Bluebike, free floating bikes, villo...).
 - » Coherent parkeerbeleid voor het pendelparkeren aan alle stations langs de spoorlijn.

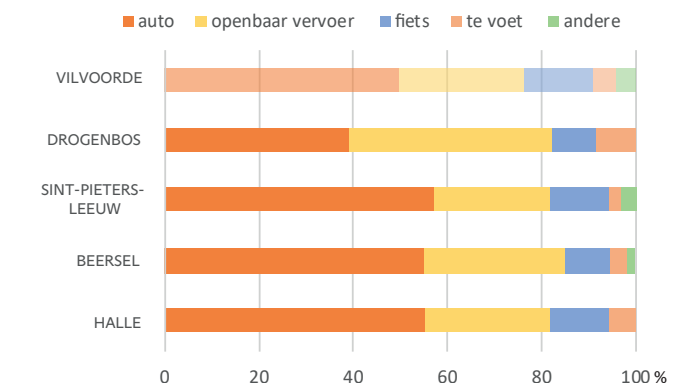


↑ Aantal gebruikers per fietssnelweg (Bron: <https://pers.vlaamsbrabant.be/aantal-fietsverplaatsingen-op-de-fietssnelwegen-blijft-stijgen>).

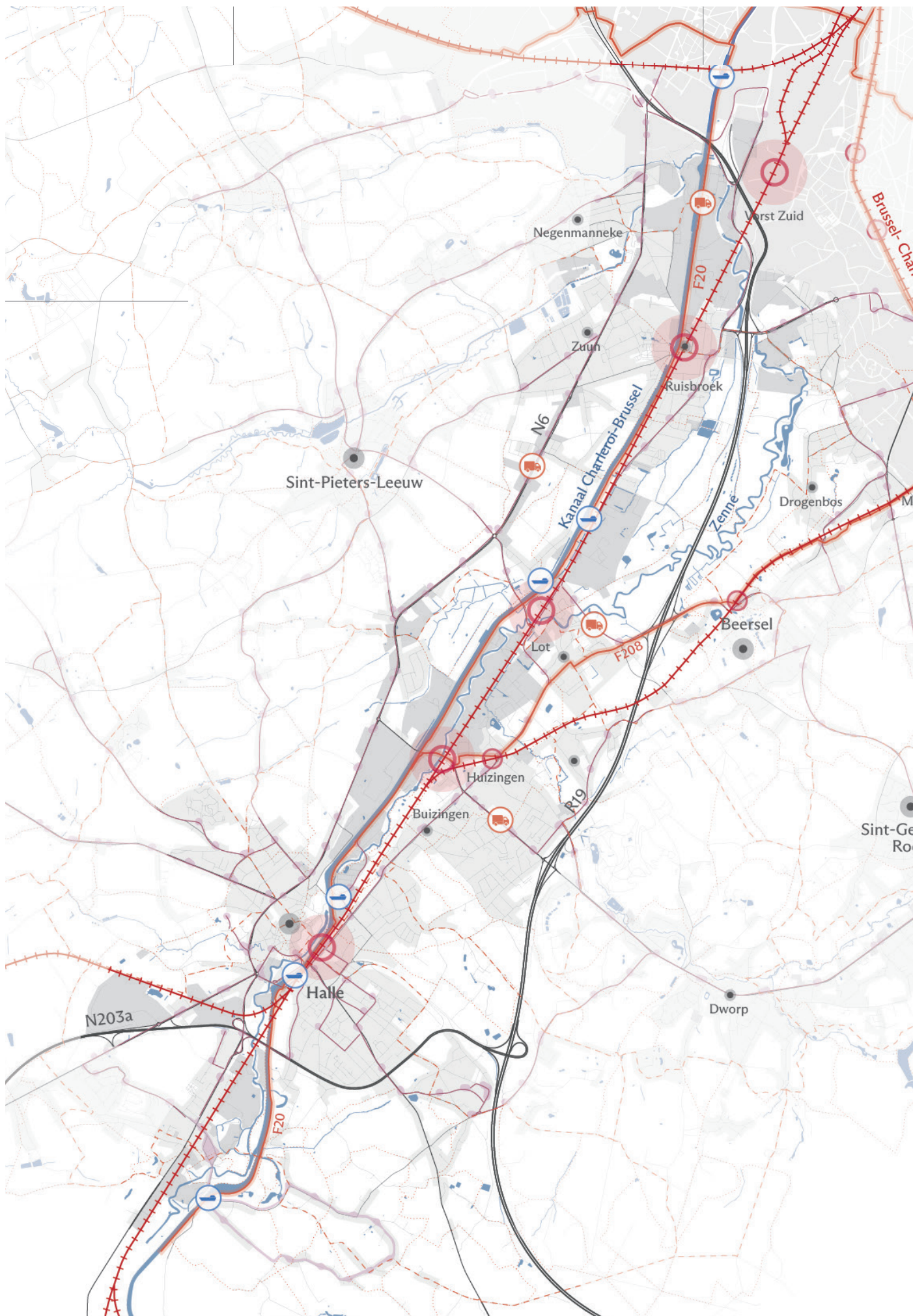
- Afstemmen aanbod openbaar vervoer op de vraag binnen Vervoerregio Vlaamse Rand:
 - » Verbeteringen lijnvoering in relatie met de werk- en woonplekken
 - » Dienstregelingen in overeenstemming brengen met de werkuren (ploegensystemen)
- Meer kenbaarheid geven aan bestaande initiatieven:
 - » Plaatsen tellers op fietssnelweg
 - » Van een pendelfonds naar een 'Z-pendelfonds'; Bike to work initiatieven, ...
- Partners:
 - » Lokale overheden
 - » Vervoerregio Vlaamse Rand
 - » NMBS en De Lijn

Inspiratie:

- Masterplan stationsomgeving Ruisbroek: doel van dit masterplan is vanuit een stedenbouwkundige visie te werken aan een eigentijds multimodaal knooppunt in combinatie met een vastgoedontwikkeling. Op die manier ontstaat een aantrekkelijke omgeving ter bevordering van het gebruik van de trein.
- Project fietstest van de provincie Vlaams-Brabant: initiatief waarbij personeelsleden de kans krijgen om 3 weken lang een elektrische fiets, elektrische bakfiets, longtail of speed pedelec te testen voor woon-werkverplaatsingen.



↑ Modal split per gemeente (Bron: <https://provincies.incijfers.be/>)



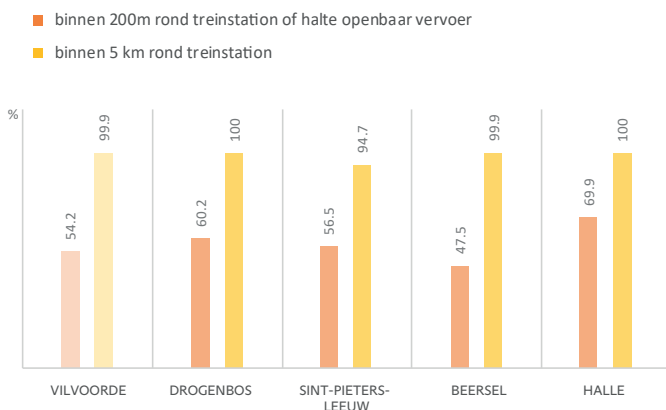
2. Mobiliteit goederen

Context:

- Met de trein en het kanaal heeft de regio twee belangrijke duurzame modi in de aanbieding, al blijken die weinig in gebruik. Dit komt deels omdat ze niet voor alle zones even goed bereikbaar zijn, deels omdat ze vooral voor bulk interessant zijn, en deels omdat ze complexe planning vergen.
- Bovendien vormen spoor en kanaal ook een barrière voor het oost-west verkeer in de regio.
- Uit onderzoek in '19 bleken de potentiële goederenstromen voor water beperkt.
- De Vlaamse Waterweg heeft in '23 een concessie afgesloten voor 27 jaar met ABR-De Meuter voor uitbating van een regionaal overslagstation (ROC) in Sint-Pieters-Leeuw. Dit ROC zal wellicht operationeel zijn in de loop van '25. In de opstart is voorzien dat De Meuter dit zal gebruiken voor zijn eigen activiteiten gecombineerd met de overslag van bouwmaterialen van derden.
- Wat vrachtvervoer via de weg betreft, wordt er via diverse gemeentelijke projecten, onder coördinatie van het Strategisch Project, al ingezet op de verbetering van de ontsluiting van de bedrijventerreinen (niet door woonkernen, veiligere kruispunten, betere doorstroming...).

Strategieën:

- Het ROC als strategisch voordeel voor de hele economische zone uitspelen:
 - » Korte termijn: ROC operationeel krijgen en de werking testen/evalueren.
 - » Middellange termijn: uitbouw van een "Bouwplatform", gericht op de stromen van (bulk) bouwmaterialen. Het grote voordeel van een ROC is dat zowel inkomende als uitgaande stromen veel beter gebundeld kunnen worden en kunnen bijdragen aan een optimalisatie van de transportkosten.



↑ Nabijheid van openbaar vervoermogelijkheden
(Bron: <https://provincies.incijfers.be/>).

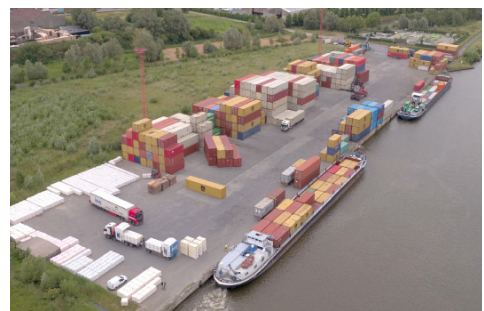
Een ander voordeel is dat de levering naar de werven, inclusief kleinere vrachten, veel beter afgestemd kunnen worden op de wens van de klant. Een voorwaarde is wel dat de totale logistieke kosten aanvaardbaar blijven. Het ROC Bouwplatform zal moeten beschikken over opslagplaatsen waar bouwmetaalproducenten en -handelaars ruimte kunnen huren voor tijdelijke opslag van goederen.

- » Middellange termijn: saneren vervuilde uitbreidingszone overslagstation welke vervolgens mogelijkterwijs aan concessie ABR-De Meuter kan worden toegevoegd.
- » Lange termijn: aantrekken van hoogwaardige goederenstromen, waaronder zowel containers als paletten worden verstaan. Het ROC moet dus van bij de start multifunctioneel geconcipieerd worden, zowel wat de infrastructuur als de uitrusting betreft.
- » Lange termijn: indien het ROC een succes blijkt, kunnen netwerkeffecten worden gegenereerd voor de aan- en afvoer van bouwmaterialen en containers.

- Modernisering kanaal (lange termijn):
 - » In Brussel wordt systematisch gewerkt aan het verhogen van de bruggen over het kanaal.
 - » In de Zuidelijke kanaalzone wordt gewerkt aan de uitvoering van het streefbeeld voor het kanaal Brussel-Charleroi tussen Drogenbos en Halle. In eerste fase wordt eerst gewerkt aan het systematisch verhogen en vernieuwen van de bestaande bruggen: nieuwe Misiabrug, Bospoortbrug, Nederhembrug, Europabrug, nieuwe 3 Fonteinbrug, sasbrug Ruisbroek. Vanaf 2025 staan ook belangrijke kaai- en sluisvernieuwingsprojecten op de agenda.

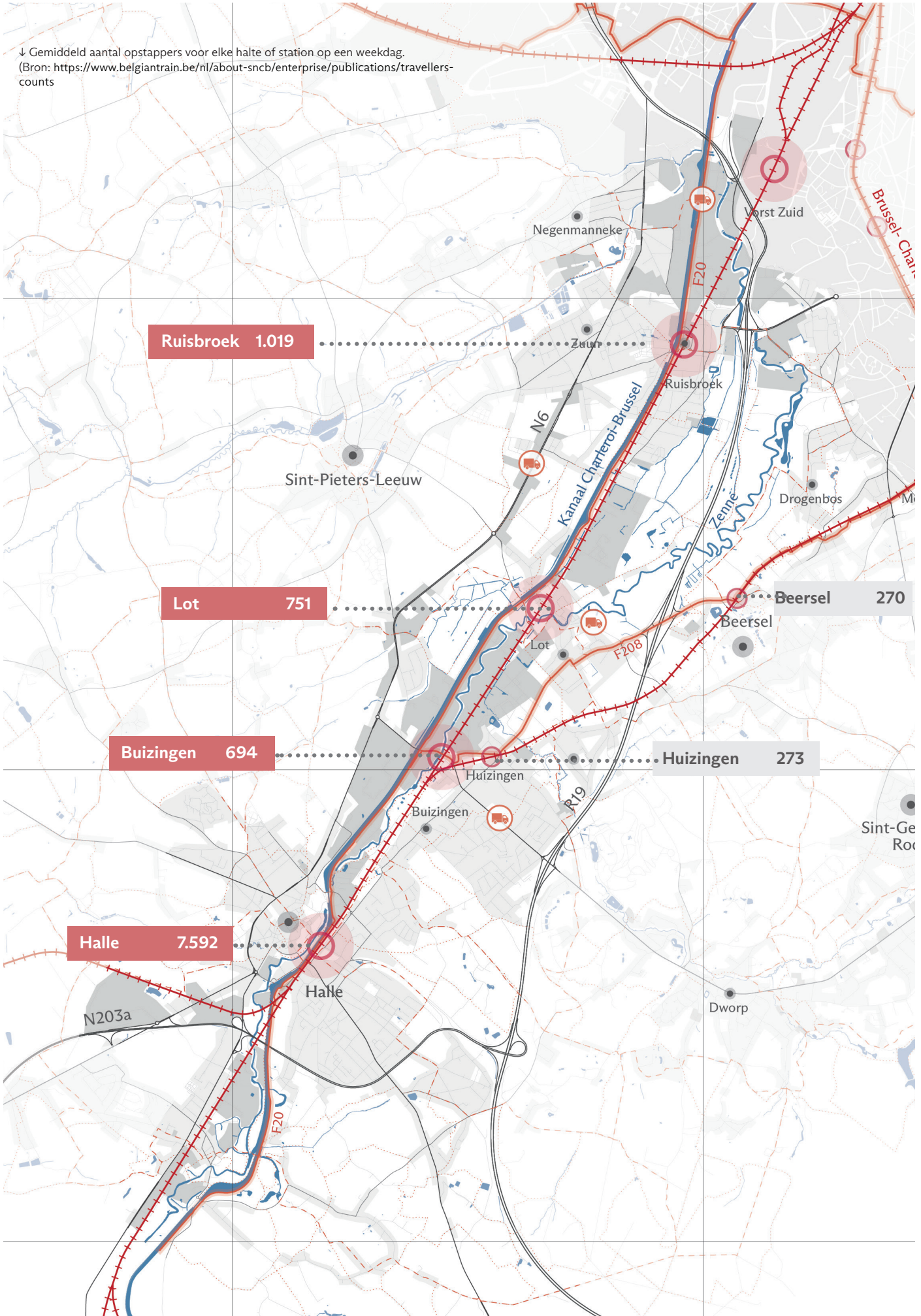
Inspiratie:

- Overslagstation Grimbergen: deze terminal is zowel geschikt voor containeroverslag als voor gesloten en droge opslag en beschikt over een vaste kraan, loodsen voor de overslag en een weegbrug.



↑ Referentievoorbeld van een regionaal overslagcentrum.

↓ Gemiddeld aantal opstappers voor elke halte of station op een weekdag.
 (Bron: <https://www.belgiantrain.be/nl/about-sncb/enterprise/publications/travellers-counts>)



3. Water

Context:

- Ongeveer 27% van de economische zones ten oosten van het kanaal ligt in overstromingsgebied.
- De overstromingen en de daaraan verbonden risico's nemen toe door klimaatverandering, met onvoorspelbare pieken.
- Overstromingen hebben niet alleen gevolgen voor bewoners, maar hinderen evenzeer de economische activiteiten.
- Vanuit het Strategisch Project zijn er heel wat inspanningen gaande om de groen-blauwe netwerken te versterken, met aandacht voor overstromingsbeheer en ecologische verbindingen ook tussen de bedrijventerreinen door.

Strategieën:

- Waterstrategie voor bedrijventerreinen (bufferen, hergebruik, infiltratie gekoppeld aan ontharding).
- Systemische aanpak van overstromingsgevoelige gebieden.
- Opzetten Zenne Waterpark: reconversie naar hemelwaterneutrale bedrijventerreinen en bredere visie op de ecologische en economische toepassing van water als het nieuwe goud. Daarbij wordt er gezocht welke kansen er zijn om bufferwater en reservoirs te koppelen met watervragers in de regio: landbouw, proceswater voor productie, energieopslag...

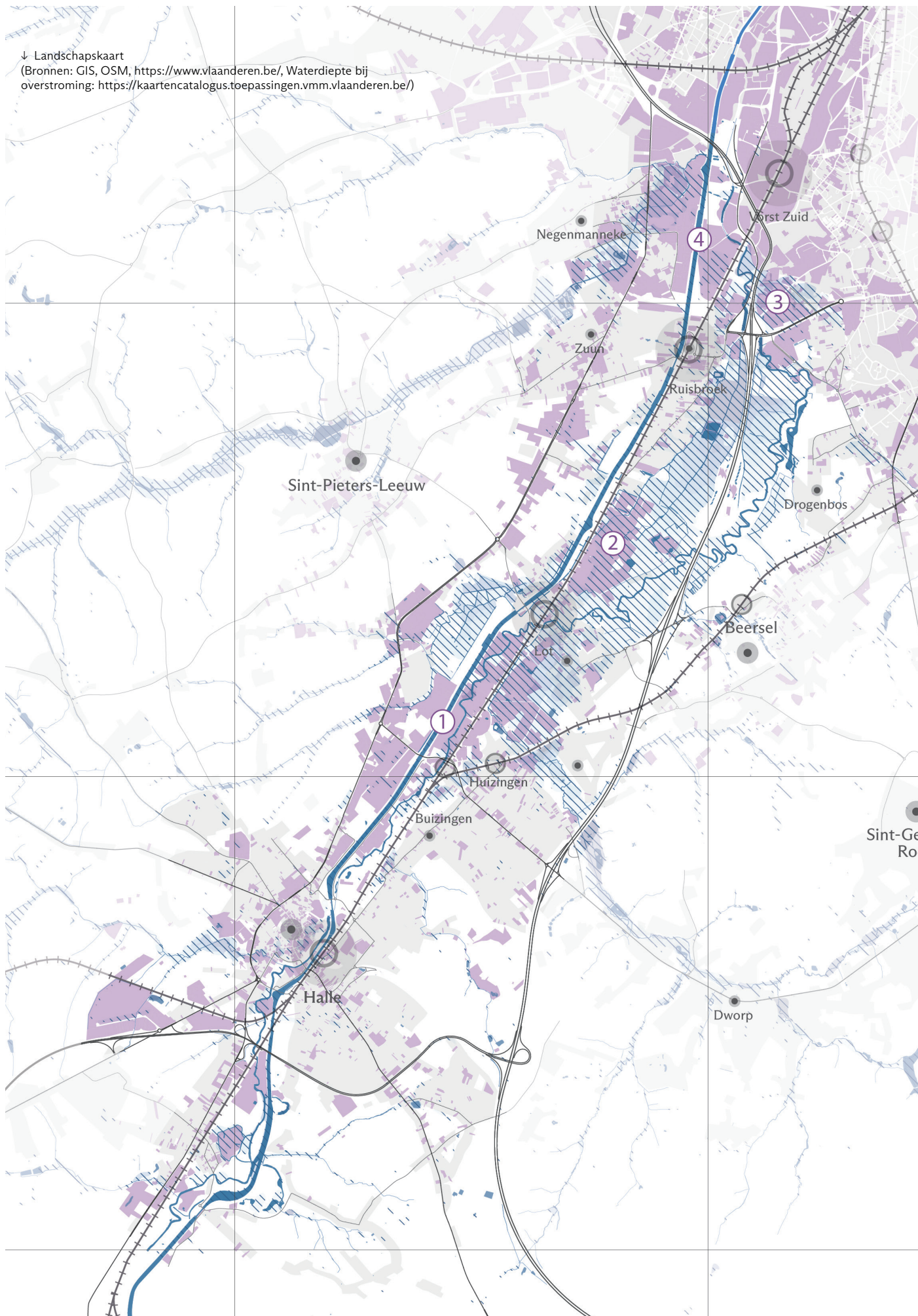
Inspiratie:

- Openleggen Zuunbeek op linkeroever Driefonteinen binnen Zuidelijke Zennevallei: door perceeloverschrijdende samenwerking tussen betrokken bedrijven Cluster CIT-Blaton, ILSA - Industrial Lifting, Cantilana en Besix.
- RainBrain binnen bedrijventerrein Keiberg-Vossem te Tervuren: met sensoren wordt de bestaande waterinfrastructuur gemonitord. Via een slimme sturing kan het afvalwater efficiënter worden gezuiverd en kan de wateroverlast in functie van weerprognoses worden beperkt.
- BETONwater voor irrigatie te Torhout-Zedelgem: overtollig hemelwater van bedrijventerreinen wordt opgevangen en beschikbaar gesteld aan landbouwers en nabijgelegen bedrijven (<https://www.west-vlaanderen.be/natuur-milieu-en-water/waterbeheer/betonwater-voor-irrigatie>).
- Waterproof te Tielt: perceeloverschrijdende samenwerking rond hergebruik productie- en regenwater (<https://vlaanderenwaterproof.be/nl/demoruimtes/tielt/over-demoruimte-tielt-noord>).



↑ Beeld van de Zenne nabij de Catala site.

↓ Landschapskaart
(Bronnen: GIS, OSM, <https://www.vlaanderen.be/>, Waterdiepte bij overstroming: <https://kaartencatalogus.toepassingen.vmm.vlaanderen.be/>)



4. Energie

Context:

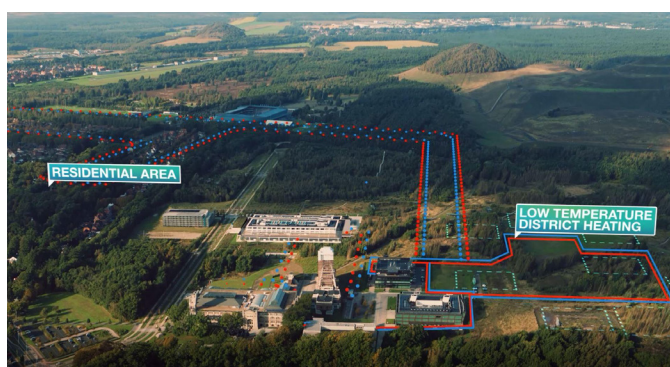
- Elk bedrijf heeft energie nodig en bekijkt dit momenteel louter binnen zijn eigen werking en behoefte. Dit heeft het voordeel van goede beheersbaarheid, eenvoudige financieringslogica en heldere eigenaarschap, maar levert niet de schaalvoordelen van grotere projecten, noch de mogelijkheid om de vraag te diversifiëren.
- Bedrijven botsen op moeilijkheden voor het bekomen van vergunningen voor bijvoorbeeld windturbines op hun sites.

Strategieën:

- Inzetten op waterstof: De overstap naar duurzamer vrachtverkeer (zowel voor binnenvaart als vrachtwagens) kijkt niet enkel naar elektrische batterijen, maar ook naar waterstof als energiebron. Eventueel de productie ervan, maar zeker ook de distributie en de toelevering tot de individuele voertuigen kunnen onderdelen zijn van een Zenne-Waterstof hub. De aanwezigheid van logistieke spelers én innovatie kennis rond waterstof worden gecombineerd met de vestigingsvoordelen (nabijheid kanaal en vrachtroutes, overvloed aan water, én mogelijkheden om installaties te bouwen voor de productie).
- Uitbouwen Energiegemeenschap (Zenenergy Coöperatieve): de energieproductie in de vallei (wind, riothermie, kanaal thermie, biovelden, pv-panelen op daken...) wordt gebundeld in een grote coöperatieve energiestructuur. Daarin worden zowel bedrijven als private eigenaren gebundeld. Er ontstaat een band tussen bedrijven en bewoners. Coöperanten worden ambassadeurs van de economische activiteiten en krijgen ook een dividend.

Inspiratie:

- Energy Servic Company (ESCO) Vlaamse Staak te Opwijk: deze esco voert verschillende energiebesparende maatregelen en investeert in het installeren van duurzame energie waarbij deze investeringen zich terugverdienen door de lagere energiefactuur.
- Energiegemeenschap Bosveld/Hoogveld te Dendermonde: binnen dit bedrijventerrein werd een juridisch vehikel opgericht welke voor meer dan 50 miljoen investeerde in hernieuwbare energie investeringen (<https://www.lovitas.energy/het-dendermondse-lovitas-bv-trekt-aan-de-kar-van-de-co2-reductie-in-vlaanderen/>).
- Energiecaptatie De Voerman te Anzegem: lokaal warmtenet met warmte uit hoofdleiding waterleiding (<https://www.leiedal.be/nieuws/drinkwaterleiding-verwarmt-de-voerman-anzegem>).
- Ecosysteem CollecThor te Genk: state-of-the-art infrastructuur waarbinnen innovatieve energieoplossingen in een regelluwe zone ontwikkeld, getest en versneld op de markt kunnen worden gebracht in unieke interactie met wetenschappelijke instellingen, bedrijven, opleidingsinstellingen, overheden en lokale burgers. (<https://www.openthor.be/projecten/collecthor>).
- Energiegemeenschap Terbeke Hof te Wilrijk: samenwerking tussen bedrijventerreinvereniging, bedrijven met vraag én aanbod naar hernieuwbare energie (<https://www.pomantwerpen.be/nl/nieuws/hoemaak-je-van-een-energiegemeenschap-een-succes>).



↑ Ecosysteem CollecThor te Genk : <https://www.openthor.be/projecten/collecthor>



5. Circulariteit

Context:

- Het reduceren van CO₂-emissies is een belangrijk werkpunt voor zowel lokale overheden als bedrijven. Daarbij verschuift de opgave steeds meer van het beperken van operationele CO₂ uitstoot (energie-efficiënte) naar het behouden van opgeslagen CO₂ (behoud van structuren en materialen);
- In de regio zijn heel wat bedrijven actief in de bouwsector, afvalverwerking en sloop wat de potentie van een circulaire materialencluster in zich draagt;
- Een nabijgelegen grote regionale afzetmarkt (Brussel, Vlaams- en Waals-Brabant);

Strategieën:

- Opzetten materialenbank Zennevallei;
 - » Clusteren van de kennis van de materiaalverwerkers uit sloop- en bouwafval, recuperatieateliers en hersteldiensten. Deze cluster kan zowel producenten, als kennis- en opleidingscentra omvatten.
- Ontwikkelen en commercialiseren CO₂- neutraal beton;
- Zenne als proeftuin Circulair bouwen;
 - » De Zennevallei wordt een proeftuin/trekker in het hergebruik van industrieel vastgoed. Het valoriseren van Embedded Carbon: de CO₂ opgeslagen in bestaande structuren en materialen houden we ter plaatse door te kiezen voor maximaal hergebruik van structuren.
 - » Vervangbouw kiest voor recuperatiematerialen én voor ruimtelijk rendement door te pionieren met gestapeld economisch vastgoed.

Inspiratie:

- Hi site Grimbergen: gemengde circulaire ontwikkeling van de voormalige gebouwen van Douwe Egberts. In nieuwe project is ruimte om te werken, te maken, te netwerken en te sporten. (<https://www.hi-site.be>).
- Het Platform van de Actoren voor het Hergebruik van Bouwelementen te Brussel: initiatief bouwsector om alle actoren samen te brengen die zich inzetten voor de ontwikkeling van een circulaire economie voor bouwonderdelen.



↑ Hi! Site, Plusoffice architects



↑ Luchtfoto Drie Fonteinsite

6. Innovatieve clusters

Context:

- Innovatie wordt versneld door samenwerking tussen bedrijven, overheden en kennisinstellingen (triple helix). Belgische bedrijven zijn goede innovatoren (9de plaats in Europa 2022) maar het kan beter.
- De provincie Vlaams-Brabant en POM Vlaams-Brabant zetten hard in op innovatie en bieden subsidie en steunmaatregelen gericht op innovatie en onderzoek voor ondernemingen.

Strategieën:

- Opzetten Proteïne Innovation Valley:
 - » In de regio zijn heel wat bedrijven actief rond voeding, in diverse facetten.
 - » Deel van een duurzamere voedselketen betreft een verschuiving van dierlijke eiwitbronnen naar alternatieve (grootschalige) bronnen.
 - » Voor die eiwittransitie in de voedingssector bouwen we een innovatie-cluster uit waarin primaire productie, verwerking, distributie, marketing en onderzoek partners samenwerken.
 - » Meer info: Een nieuw narratief voor de eiwitshift, Green Deal, Vlaamse overheid publicatie (<https://www.duurzaam-ondernemen.nl/vijf-grote-spelers-lanceren-masterplan-voor-eiwittransitie-als-economische-motor-in-nederland/>).
- Fotonica als motor voor innovatie:
 - » VUB bouwt samen met de stad Halle een innovatieve STEM-hub rond fotonica.
 - » VUB heeft een gerenommeerd instituut voor Fotonica in Gooik. Deze optische technologie kent veel toepassingen kent in de telecommunicatie, dataopslag, geodesie, beeldschermen en de geneeskunde; <https://www.b-phot.org/>
 - » Biedt mogelijkheden om ook innovatie binnen bedrijven opgestart te krijgen of toepassingen te vinden binnen bestaande bedrijven.
- Zenne automotive:
 - » Verder bouwend op het opgestarte initiatief van samenwerking (in communicatie en opendeurdagen) rond de autogarage en repair cluster in Drogenbos.

- » Betrekken van de uit de Brusselse Heyvaertwijk uitgeweken tweedehands automarkt.
- » Verkennen van linken naar de import-export via de auto-haven Antwerpen.

Inspiratie:

- Incubator Food Port te Tienen: plek waar startende bedrijven actief in de voedingssector kantoor-, labo- en productieruimte kunnen huren. Daarnaast is professionele begeleiding voorzien, zijn een aantal bedrijvenverenigingen voorzien en is vergader- en seminarie ruimtes beschikbaar.



↑ Luchtfoto van het kanaal in Halle

Hoofdstuk 3

Roadmap 2030

‘Zuidelijke Zennevallei
hergist’



Voorafgaande reflectie

Na deze thematische toekomstverkenning en de gesprekken hierover met de partners (lokale overheden, regionale partners en stakeholders van bedrijven) stelt zich de vraag 'wat nu?': Hoe kunnen we nu aan de slag met de economische identiteit van de Zennevallei en waar zitten de focuslijnen om de economische ambitie hoger te leggen?

De bedoeling is immers de economische identiteit te versterken op basis van de strategische voordelen van de zone en een meer competitieve positie in te nemen in het economisch landschap. Doel is om bestaande bedrijven te houden en nieuwe aan te trekken naar sites die nu onderbenut zijn. In het gebied zijn geen greenfield ontwikkelingen meer mogelijk, wat trouwens ook niet meer gewenst is binnen het Vlaamse Ruimtelijk beleid. Als alternatief dient actief te worden ingezet op reconversie en de herontwikkeling van grote sites naar meerdere kleine percelen en units. Hiervoor zijn al een aantal bestaande cases in de Zennevallei zoals de Manchester en de Catala site.

Zoals al opgemerkt in de analyse heeft de regio heel wat grootschalige bedrijven met een diversiteit in activiteiten wat een voordeel is, zowel om meer slagkracht te hebben, als in de samenwerking tussen grote en kleine spelers. We merken ook op dat de bestaande activiteiten en initiatieven in het gebied al erg boeiend zijn, maar niet goed bekend op Vlaams en Belgisch niveau.

Om de regio op de kaart te zetten, is een scherpere profilering nodig. De thematische pistes die in het vorige hoofdstuk gedetecteerd werden zijn boeiend maar er klinkt wel een duidelijke vraag om te kiezen en te faseren waarop in te zetten. Nochtans hoeft de ene de andere niet uit te sluiten. Sommige thema's zijn potentieel interessant voor alle bedrijven (vb. energie, mobiliteit), andere dan weer voor specifieke bedrijven (vb. circulariteit, clustering).

Vanuit deze observaties en de terugkoppeling met lokale besturen, administraties en het experten panel stellen we daarom een roadmap voor die vertrekt van volgende visie elementen:

- **Versterken van de aantrekkelijkheid van de regio, vertrekkend van de troeven en de strategische voordelen;**
- **Strategie om bestaande bedrijven te houden en nieuwe aan te trekken waarbij de grote diversiteit aan activiteiten wordt ingezet als competitief voordeel;**
- **Ambitie om te werken aan de verhoogde uitstraling op Vlaams en internationaal niveau;**
- **Transitieproces met lange termijnperspectief en korte termijn acties;**
- **Inzetten op samenwerking tussen zowel de overheden en bedrijven onderling als samen.**

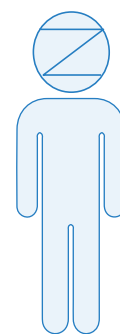
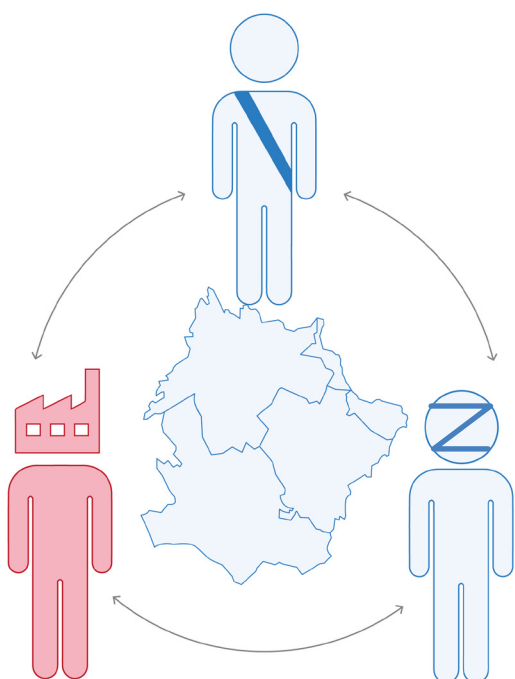
Voor deze roadmap wordt bewust 2030 als tussentijds ijkpunt vooropgesteld. Dit is niet alleen de beleidstermijn van de verschillende overheden, maar biedt ook voldoende perspectief om deze visie concreet uit te werken. Na deze periode wordt voorgesteld om deze samenwerking te evalueren en verder aan te scherpen.

De roadmap 2030 'Zennevallei hergist' wil alle betrokken partners laten samenwerken aan het versterken en uitbouwen van de economische identiteit voor de Zennevallei. Deze roadmap wordt opgehangen aan de volgende focuslijnen:

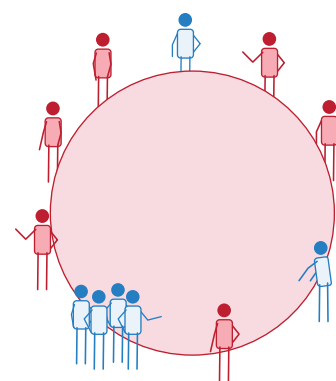
- **Focuslijn 1: Proactief inzetten op de ruimtelijke transitie;**
- **Focuslijn 2: Inhoudelijke profilering van de Zennevallei;**
- **Focuslijn 3: Opzetten van een geconsolideerde samenwerking tussen bedrijven en overheden.**

Roadmap 2030

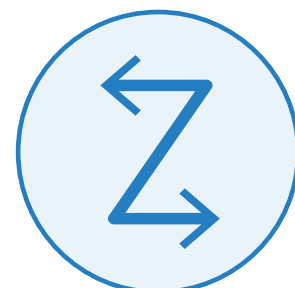
Zuidelijke Zennevallei ...



Focuslijn 1
Proactief inzetten op de ruimtelijke transitie



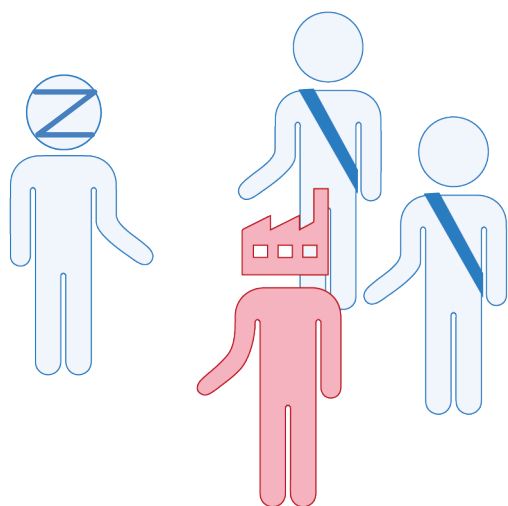
Focuslijn 2
Inhoudelijke profilering zuidelijke Zennevallei



Focuslijn 3
Opzetten van een geconsolideerde samenwerking tussen bedrijven en overheden

... hergist!

Focuslijn 1: Proactief inzetten op de ruimtelijke transitie



intergemeentelijke ruimtemakelaar

De regio beschikt in tegenstelling tot de meeste andere regio's in Vlaanderen niet over een intergemeentelijke samenwerking actief in de ontwikkeling en reconversie van bedrijventerreinen. In de Zennevallei zijn de private ontwikkelaars aan zet. Dit maakt dat de publieke rol zich bij nieuwe projecten of reconversieprojecten vaak beperkt tot het voorwaarden opleggen bij ruimtelijke uitvoeringsplannen en omgevingsvergunningen. Het beheer en het bewaken van de vooropgestelde bedrijfsactiviteiten bij doorverkoop van bedrijfspvastgoed is vanuit deze rol dan ook moeilijk. Anderzijds zijn de bedrijven en ontwikkelaars ook gebaat bij een **proactieve overheid** die duidelijke doelstellingen heeft, daar eenduidig over communiceert en tot slot **heldere processen** aanreikt om deze transitie in een publiek-private samenwerking te realiseren. Naast de ruimtelijke randvoorwaarden kan vanuit deze samenwerking ook aandacht worden besteed aan bovenvermelde thema's. Daarmee is een eerste focuslijn duidelijk: de noodzaak om de transitie van bestaande bedrijvensites op een meer samenhangende manier te sturen om zo concrete noden van initiatiefnemers te koppelen aan grotere maatschappelijke doelstellingen.

Het proactief inzetten op de ruimtelijke transitie vereist een sterke publieke regie en onderlinge samenwerking tussen de lokale overheden. Op korte termijn kunnen een of meerdere cases worden uitgewerkt binnen de opdracht van VLAIO (opstart voorzien begin 2025) om samen te werken aan een bovenlokaal uitgiftebeleid in de Zennevallei.

Mogelijke pilotprojecten daarbij zijn:

- **Ruimtelijke transitie actief regisseren op de site van Prologis (Siemens)**
- **Parkmanagement op Driefonteinen of Cluster Lot Zuid**

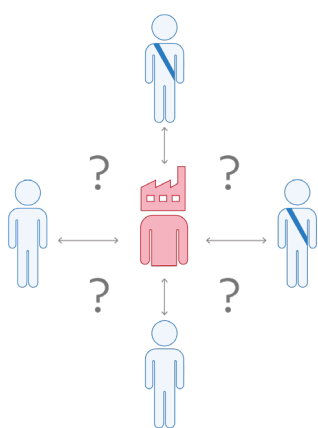
Daarnaast wordt ook voorgesteld om in te zetten op een **intergemeentelijke ruimtemakelaar**. Deze functie wordt gezien als inspirator en kennismakelaar en komt niet in de plaats van de reguliere werking van de lokale overheden. Zowel bedrijven als de lokale overheden moeten er kunnen aankloppen met hun eigen ideeën en concrete vragen. Hiernaast bestaat de rol van de ruimtemakelaar vooral in het aanreiken van inspiratie vanuit bovenvermelde thema's. Dit kan zowel vanuit inspirerende cases als het proactief werken aan potentiële projecten binnen de Zennevallei.

In de opstartfase wordt voorgesteld dat dit wordt getrokken vanuit de provincie Vlaams-Brabant. Naast de ondersteuning en inspiratie van de lokale besturen kan deze ruimtemakelaar ook bruggen slaan met de Vlaamse overheid. Inspiratie kan ook mogelijks worden gevonden in de bestaande intergemeentelijke erfgoedwerking Zender, de woonwinkel en politiezone Zennevallei. Mogelijke thema's waarrond gewerkt kan worden zijn:

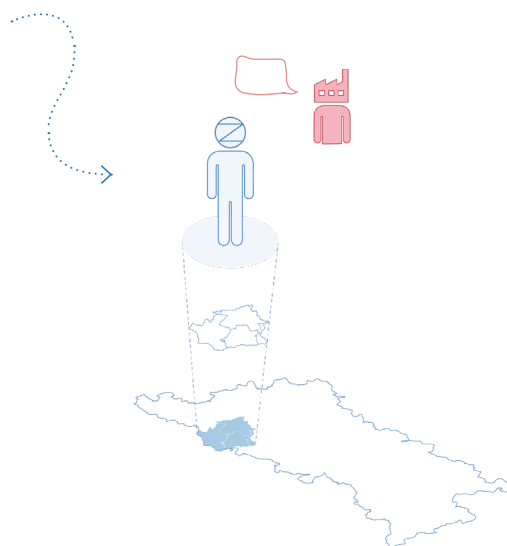
- **Globaal kader voor vergunningen energie investeringen**
- **Methodiek en faciliteren waterbuffering in nieuwe projecten**
- **Innovatieve parkeeroplossingen in nieuwe projecten**
- **Creëren van toekomstig bestendige vergunningen**

Mogelijks kan de investering in deze ruimtemakelaar ook deels worden gesubsidieerd door VLAIO binnen het programma van economische gebiedsregisseur. Deze subsidie is bedoeld voor 'het organiseren van het bovenlokaal uitgiftebeleid en het bijdragen aan de herstructurering van bedrijventerreinen met het oog op een betere benutting en verduurzaming ervan'. Mogelijks kan deze subsidie worden aangevraagd na doorlopen van het bovenvermelde Vlaio traject rond bovenlokaal uitgiftebeleid.

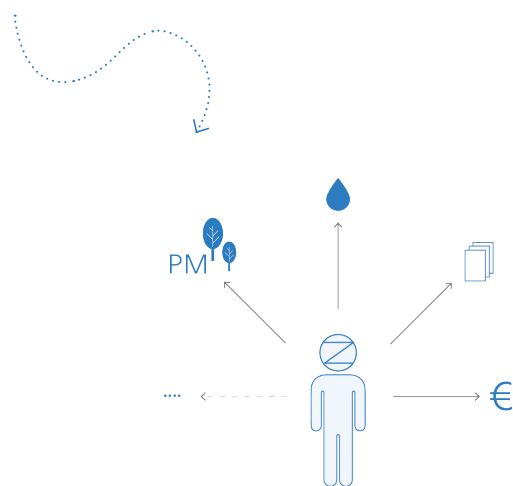
Hoewel een aantal van deze thema's vandaag deels binnen het Strategisch Project voor de Zennevallei worden uitgevoerd, is het voorstel om deze in de toekomst vanuit deze nieuwe processtructuur uit te werken. Het Strategisch Project is als 'instrument' van samenwerking immers eindig in tijd en zal de komende twee jaar sterk investeren (tijd en middelen) in operationele projecten rond waterhuishouding, stationsomgevingen en herinrichting van bedrijvenzones.



vele ruimtevragen van ondernemers

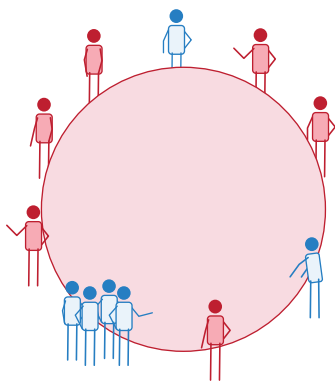


een helder aanspreekpunt: de ruimtemakelaar



actieve regie voor ruimtelijke (complexe) opgaves

Focuslijn 2: Inhoudelijke profilering van de Zennevallei



cluster evenementen

De diverse thematische krachtlijnen om de economische activiteiten van de Zennevallei krachtiger in de markt te zetten en die in het traject naar boven kwamen, werden een eerste keer doorgesproken met diverse stakeholders. Die thema's zijn allen boeiend maar het is in deze fase nog moeilijk om hierin **prioriteiten te stellen**. Voor de huidige ondernemers zijn bepaalde thema's evident zoals de samenwerking rond het gebruik van het ROC of het faciliteren van de energieproductie. Maar maatschappelijke doelen of complexere opgaven zoals een vallei-brede energiecoöperatie zullen enkel slagen vanuit een initiërende rol vanuit de maatschappelijke actoren of overheden. Om in deze thema's meer expertise op te bouwen en af te tasten hoe vatbaar ze zijn specifiek voor deze regio is er meer werk nodig. Het verscherpen van het economisch profiel **door het uitwerken van concrete projecten** is een tweede focuslijn die we naar voor schuiven.

Praktisch wordt voorgesteld om tijdens de opstartperiode van 2 jaar (2025-2026) een aantal thema's te verkennen, te testen en uit te werken. Suggesties hiervoor zijn:

- **Operationeel maken ROC: opnieuw bevragen bedrijven naar concrete goederenstromen door marketdeveloper De Vlaamse Waterweg en opzetten pilootproject**
- **Aftasten energiecoöperatie op vallei niveau**
- **Uitwerken op concept niveau van materialenbank als onderdeel van circulaire economie**
- **Concretiseren 'Zenne automotive': verduurzaming en innovatie in de auto sales/repair sector**
- **Verder uitbouwen waterbeheer binnen vleugels van het Strategisch Project**
- **Onderzoeken hoe Fotonica cluster verder kan worden opgeschaald**
- **Verkennen idee rond Protein Innovation Valley**

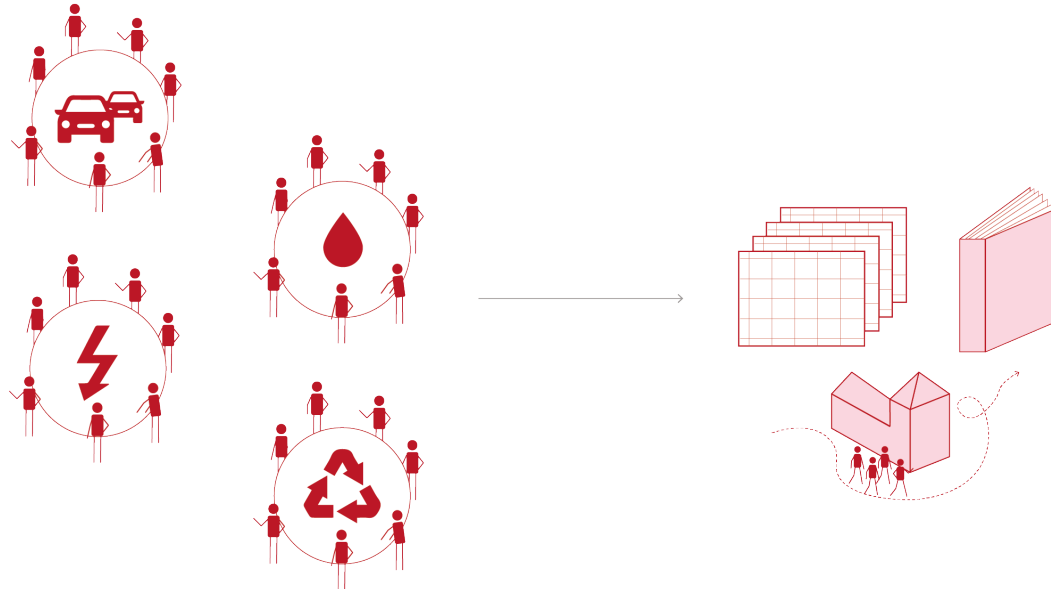
Na deze periode worden concrete **pilootprojecten** opgezet en kunnen nieuwe thema's naar voor worden gebracht. Belangrijk hierbij is ook het uitschrijven van een wervend **communicatieverhaal**.

Om deze ambitie uit te werken wordt voorgesteld een economische **cluster coördinator** aan te stellen. Deze richt zich specifiek op bovenvermelde thema's door deze in nauwe interactie met de bestaande bedrijven en bedrijfsverenigingen uit te werken. In die zin werkt deze persoon veel meer dan de ruimtemakelaar samen met de bedrijven. Rekening houdende met de huidige werkwijze van de **POM Vlaams-Brabant** lijkt dit een taak die van daaruit kan worden opgestart.

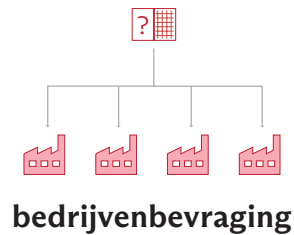
Taak van deze cluster coördinator is te zoeken naar win-win combinaties. Dat is mogelijk op voorwaarde dat de doelstellingen voldoende concreet worden gesteld en dat het steeds gaat om het versterken van netwerken en wederzijdse belangen. De randvoorwaarde voor die werkgroepen is dat er telkens gekeken wordt wat de focus voor de Zennevallei is, hoe het meer dan één bedrijf aanbelangt en hoe het inspeelt op innovatie en duurzaamheids-doelstellingen. Concrete acties hiervoor zijn:

- **Het organiseren van inhoudelijke werkgroepen of discussietafels per thematische opgave, met betrokken actoren, eventueel gekoppeld aan studiebezoeken aan andere initiatieven.**
- **Het verder werken aan netwerking evenementen zoals ontbijt- of borrelsessies aangevuld met inhoudelijke bijdrages van de lokale bedrijven (20 minuten pitch presentatie over innovatie initiatieven of samenwerkingen).**
- **Het samen met kennisinstellingen, ondernemersorganisaties of andere overheidsinitiatieven opzetten van specifieke vormingsinitiatieven;**
- **En bedrijvenbevraging die zowel kwalitatief en kwantitatief de noden en innovatiekrachtlijnen in kaart brengt, zoals gesuggereerd door enkele experts in het panel. De precieze opgaveomschrijving (waarom, met welk doel, welke resultaten worden verwacht...), doel en aanpak zijn verder uit te werken.**

Via de terreinkennis van de Smart Hub clusters in Vlaams-Brabant kan gericht worden gezocht naar expertise en financieringskanalen (<https://www.smarthubvlaamsbrabant.be>). Deze clusters zetten in op samenwerking tussen bedrijven onderling en kenniscentra met als doel innovatie actief aan te jagen.



organiseren van inhoudelijke werkgroepen

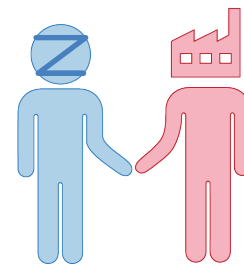


Toegepast voor de Zennevallei zijn mogelijke betrokken partijen en invalshoeken:

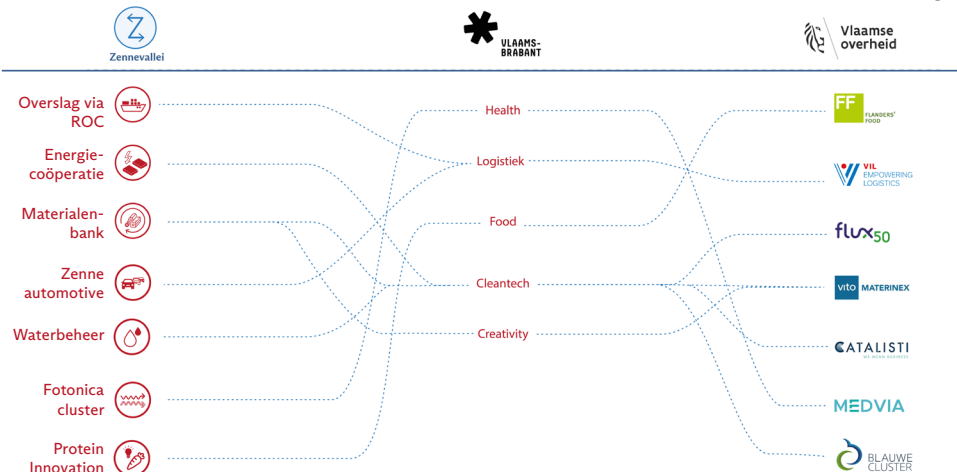
- **Health:** Siemens health, AZ Sint-Maria Halle;
- **Logistiek:** multimodaal transport, aandacht voor ROC;
- **Food:** Voedingsbedrijven en chocolade & bierproducten, aandacht voor eiwitshift;
- **Cleantech:** circulaire economie bv. bouwmaterialen, alternatieve energiebronnen zoals Waterstof;
- **Creativity:** herdenken van ontwikkeling van producten



Op deze manier kan de Zennevallei als pilootproject naar voren geschoven worden voor een aantal thema's zoals Energie, Logistiek, Eiwitshift en Water. Op diverse niveaus (provinciaal, Vlaams, Federaal, Europees) zijn er ook subsidiekansen die de uitwerking van projecten kunnen faciliteren.

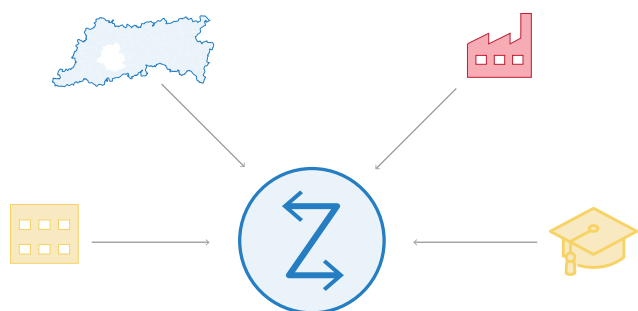


clustercoördinator



↑ Dit schema toont de mogelijkheden waarop de thema's vanuit lopende projecten gekoppeld kunnen worden op Vlaams Niveau en voor de provincie Vlaams-Brabant.

Focuslijn 3: Opzetten van een geconsolideerde samenwerking tussen bedrijven en overheden



open samenwerking 'Zennevallei Hergist'

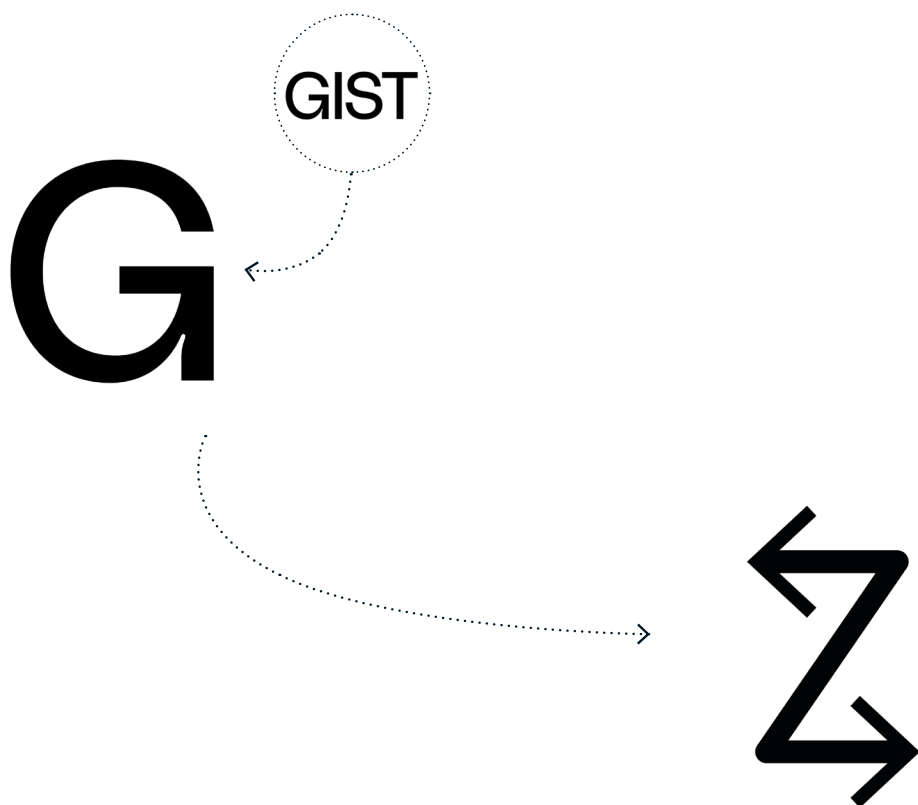
Zonder een sterke regie is de kans groot dat het versterken van de gewenste ruimtelijke transitie en de voorgestelde inhoudelijke profilering van de Zennevallei na verloop van tijd een stille dood sterft. Om dit vermijden dient naast bovenvermelde focuslijnen ook te worden ingezet op een **sterke structuur**. De laatste focuslijn focust dan ook op een structurele samenwerking die het economisch profiel van de Zennevallei verder uitbouwt, bewaakt en promoot. Dat kan zich idealiter concretiseren in een **publiek-privaat samenwerkingsmodel**. Deze profilering is immers een opgave voor zowel overheden, individuele bedrijven, bedrijfsverenigingen als kennisinstellingen.

Als voorbeeld kan worden verwezen naar de Leuvense kennisregio waar de KULeuven, kennisbedrijven en overheden samenwerken. Deze hebben hiervoor een aparte vzw opgericht wat toelaat om vanuit deze structuur vb. subsidies aan te vragen. Deze samenwerking loopt intussen meer dan 20 jaar en is uiteraard niet zomaar kopieerbaar naar de Zennevallei.

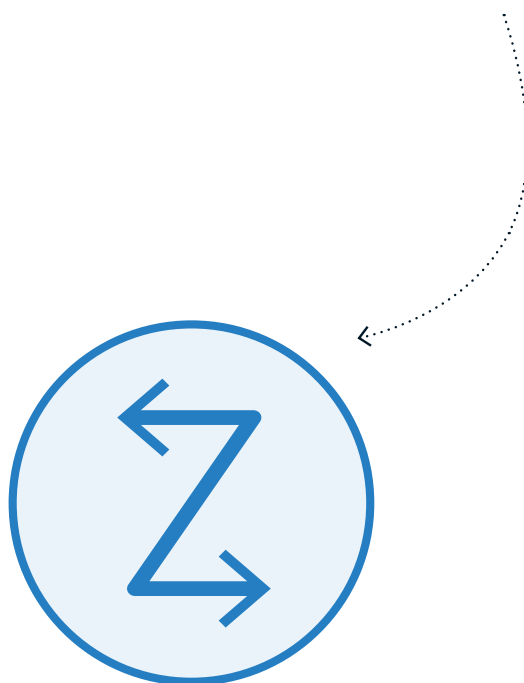
In de plaats van het opzetten van een volledig nieuwe structuur wordt voorgesteld om deze taak **toe te wijzen aan het bestaande intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Zennevallei Hergist'**. Vandaag bestaat dit samenwerkingsverband formeel uit de 3 gemeenten Sint-Pieters-Leeuw, Beersel en de stad Halle, met financiële ondersteuning van de Vlaamse overheid. Deze structuur wordt getrokken vanuit de drie deelnemende gemeenten, aangestuurd door een Raad van Bestuur (tweemaandelijks bestuursvergadering met een aantal werkgroepen). De focus ligt in de eerste plaats op de artistiek-culturele triënnale en de investering in toeristisch profiel en infrastructuur. Hoewel dit tot heden nog niet ingevuld, is in de statuten voorzien dat vanuit deze structuur ook kan worden gewerkt aan de **economische identiteit van de regio**.

Om dit goed te kunnen doen is het belangrijk dat **de structuur wordt versterkt/verbreed** met vertegenwoordigers vanuit de provincie, het bedrijfsleven en kennisinstellingen. Op deze manier kan deze structuur evolueren naar een bredere organisatie waarin de link met de lokale partners wordt aangehaald. Dat vergt uiteraard een personeelsengagement om dit mee op poten te zetten evenals een wijziging van de huidige statuten. Ook kunnen vanuit deze structuur mogelijke subsidies worden aangevraagd.

Onderdeel van deze geconsolideerde samenwerking is ook het **zoeken en uitbouwen van de benodigde financiële middelen**. Om op korte termijn te kunnen opstarten wordt voorgesteld dat de provincie Vlaams-Brabant instaat voor de volledige financiering gedurende de eerste 2 jaar. Hiervoor wordt een taakverdeling voorgesteld waar de provincie dienst ruimtelijke planning instaat voor focuslijn 1 (proactief inzetten op de ruimtelijke transitie), en de POM voor focuslijn 2 (inhoudelijke profilering). Naast het uitbouwen van concrete acties en initiatieven kan in deze opstartperiode ook worden gezocht naar de verbreding van deze financiering. Vanaf jaar 3 moet het de bedoeling zijn te komen tot een verbrede coalitie waar naast de lokale overheden, Vlaanderen en bedrijfsleven ook actief wordt gezocht naar subsidiëring. Per focuslijn worden dan concrete suggesties rond gedaan.



Inspiratie logo 'Zennevallei Hergist'



Actielijst en budgetten (*draft, in bespreking*)

Om de opstart van deze drie focuslijnen te concretiseren, wordt volgende indicatieve actielijst vooropgesteld. Dit is louter een eerste aanzet die met de betrokken overheden verder moet worden uitgewerkt en verfijnd.

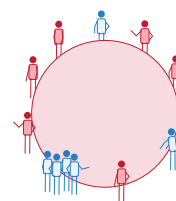


Focuslijn 1: Proactief inzetten op de ruimtelijke transitie (publiek initiatief)

- 1 vte voor de functie van intergemeentelijke ruimtemakelaar + werkingsbudget, via cofinanciering (Vlaanderen, gemeenten, ...).
- 0,5 vte voor een provinciaal kernteam (dienst ruimtelijke planning, dienst economie en POM) + werkingsbudget van 50.000€ voor de eerste 2 jaar.

Concrete taken voor het provinciaal kernteam:

- » **Begeleiden van het ingezette traject;**
- » **Omschrijving van het functieprofiel en de taken van de intergemeentelijke ruimtemakelaar in samenwerking met de lokale besturen en externe ondersteuning;**
- » **Opvolging van het VLAIO-studietraject 'uitgiftebeleid' dat in 2025 wordt opgestart;**
- » **Zoeken van mogelijke financiering en subsidiëring (voorbereiding aanvraag gebiedsregisseur onder voorbehoud van nieuwe oproep VLAIO).**

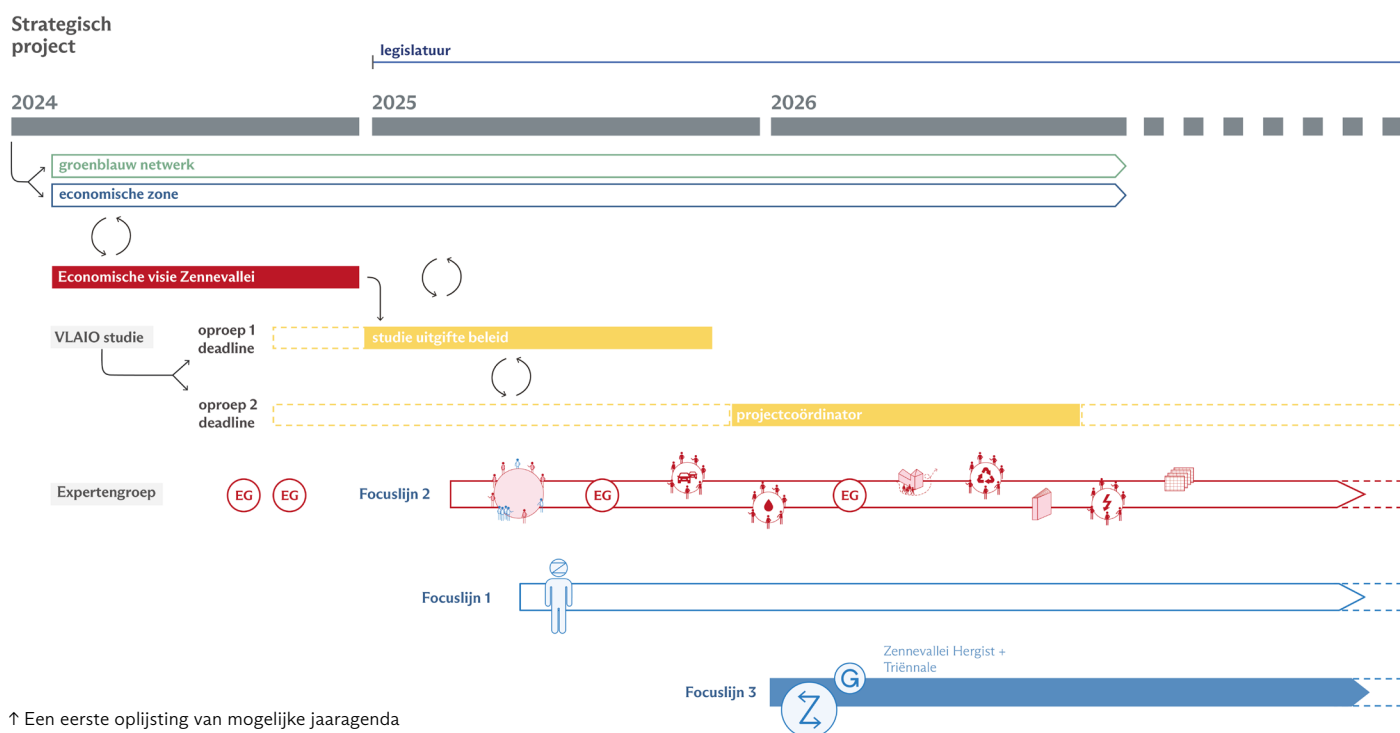


Focuslijn 2: Inhoudelijke profilering van de Zennevallei (publiek-private samenwerking)

- 1 vte voor de functie van economische clustercoördinator + werkingsbudget, via cofinanciering (Vlaanderen, gemeenten, ...).
- 0,5 vte voor een provinciaal kernteam (dienst ruimtelijke planning, dienst economie en POM) + werkingsbudget van 200.000€ voor de eerste 2 jaar.

Concrete taken voor het provinciaal kernteam:

- » **Opdrachtomschrijving voor de clustercoördinator (voorstel expertise via een externe procesbegeleiding) in samenwerking met de lokale besturen en externe ondersteuning;**
- » **Opzetten van de processtructuur met werkgroepen, stuurgroep en expertengroep; opzetten van de communicatiestructuur;**
- » **Uitwerken van een eerste thema als opstart, in afwachting van een clustercoördinator (voeren van onderzoekstrajecten, externe procesbegeleiding en expertise);**
- » **Werken aan bekendmaking initiatief en eerste thema bij de bedrijven, in afwachting van een clustercoördinator (netwerkevenementen, bedrijvenbevraging);**
- » **Zoeken van mogelijke financiering en subsidiëring (vertrekkend vanuit gedetecteerde thema's zoeken naar aansluiting bij provinciale, Vlaamse, federale en/of Europese programma's).**



Focuslijn 3: Opzetten van een geconsolideerde samenwerking tussen bedrijven en overheden

Binnen deze focuslijn is de belangrijkste actie het verder uitbouwen van de huidige structuur 'Zennevallei hergist'. Tot heden wordt dit getrokken vanuit de Vlaamse Rand. Meest praktische lijkt dan ook dat aan hen wordt gevraagd om deze structuur te versterken. Louter als eerste aanzet hierbij een eerste oplijsting van mogelijke jaaragenda:

2025:

- Exploratie van 2 prioritaire thema's (1&2) vast te leggen vertrekkend vanuit potentie tot quick-wins en interesse bij bedrijven;

2026:

- Uitwerken van de 2 vastgelegde prioritaire thema's (1&2);
- Exploratie van 2 nieuwe thema's (3&4);
- Opzetten Triennale.

2027:

- Communiceren resultaten van de 2 uitgewerkte prioritaire thema's (1&2);
- Uitwerken thema's (3&4);
- Exploratie van 2 nieuwe thema's (5&6).

Ander spoor is het opzetten van bedrijventerreinbeheermanagement: samen met de bedrijven, VOKA, POM Vlaams-Brabant de mogelijkheden bekijken om een pilootproject op te zetten tot de oprichting van een bedrijventerreinbeheermanagementstructuur voor een bedrijvenszone.

