

DE MINISTER -PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN VLAAMS MINISTER VAN ECONOMIE,
INNOVATIE EN INDUSTRIE, BUITENLANDSE ZAKEN, DIGITALISERING EN FACILITAIR MANAGEMENT
DE VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING EN LANDBOUW

MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: ACTIEPLAN RUIMTE VOOR BEDRIJVGHEID - Beschikbaarheid
bedrijventerreinen aanpak en krijtlijnen

Dit actieplan focust op de acties die Vlaanderen zal nemen om meer ruimte te creëren voor bedrijvigheid. Binnen een kader van ruimtezuinigheid, waar we vertrekken van transformaties van bestaande bedrijventerreinen en meer doen met de reeds ingenomen en beschikbare ruimte, blijft er onmiskenbaar een tekort aan beschikbare en bruikbare ruimte voor bedrijvigheid. Dit actieplan wil aangeven hoe we zowel meer gaan doen met de beschikbare ruimte als hoe we tot nieuwe ruimte voor bedrijvigheid gaan komen. Niet elke actie heeft dezelfde doorlooptijd of zal even snel tot resultaten komen. Sowieso blijft voldoende ruimte voor bedrijvigheid een aandachtspunt voor deze regering in de komende jaren, ook bij de uitwerking van een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De hier opgelijste acties sluiten aan bij de bestaande context en passen in de principes en uitgangspunten van dat BRV maar hoeven er niet op te wachten.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsdomeinen: Economie, innovatie en industrie

B. KADER EN CONTEXT

Het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 stelt:

*Vlaanderen is een bloeiende regio waar het aangenaam leven en ondernemen is, met **voldoende ruimte voor wonen, werken en ontspanning in een groene omgeving**. [...] **Op een oppervlakte van 1.357.000 hectare blijft het de uitdaging dat allemaal te verzoenen, waarbij we ook nog eens onze open ruimte willen behouden.**" RA pg. 65*

*"De bestemmingsplannen hebben onvoldoende ruimte voor **toekomstige pijpleidingen en kabels** in het kader van de toekomstige energie- en grondstoffentransitie. De Vlaamse Regering zal de nodige planningsinitiatieven opstarten om daarvoor ruimte te creëren." RA pg. 38*

*"Een dynamische economie vraagt om een dynamisch en flexibel ruimtelijk antwoord. [...] We ondersteunen de ontwikkeling, het duurzame gebruik en de optimale benutting van bedrijventerreinen via een actief beheer ervan [...]. We voorzien **ruimte om te ondernemen** in eerste instantie door het activeren van slapende terreinen, economische reconversie en herbenutting van verlaten of onderbenutte bedrijfsruimten en terreinen. [...]. Alleen wanneer dat niet haalbaar is of **in functie van de versterking van onze economische polen, wordt nieuwe ruimte voor ontwikkeling bestemd**. Uitgangspunt is dat in die gevallen gestreefd wordt naar planologische compensatie om netto geen extra open ruimte te gebruiken. [...] In en rondom onze economische polen creëren we op een verstandige en efficiënte manier ruimte voor gebiedseigen ontwikkeling en geven we onze economie kansen." RA pg. 66, 68*

***Onze havens en economische netwerken** blijven belangrijke infrastructuren van de Vlaamse economie en onze welvaart. We voorzien ruimte voor ontwikkeling in een flexibel, toekomstgericht kader (op vlak van ruimte, milieu, vergunningen, tewerkstelling...). In en rondom onze economische polen creëren we op een verstandige en efficiënte manier ruimte voor gebiedseigen ontwikkeling en geven we onze economie kansen. RA p 68*

cijfers bedrijventerreinen

Hieronder twee tabellen. De eerste tabel met de aanbodindicatoren geeft aan of een bedrijfsperceel op een bedrijventerrein in Vlaanderen (met uitzondering van de zeehavengebieden) al dan niet wordt aangeboden en in hoeverre verwacht kan worden dat een bedrijfsperceel nog zal worden aangeboden. De tweede tabel geeft het gebruik weer van die bedrijfspercelen. De twee tabellen worden opgemaakt op basis van de attributen die in het GIS bedrijventerreinen van VLAIO voor elk perceel worden bijgehouden. De oppervlaktes van alle bedrijventerreinpercelen in een bepaalde categorie worden opgeteld en weergegeven in hectare.

Aanbodindicator		Oppervlakte (Ha)	Categorie Monitoring		Oppervlakte (Ha)
Economisch gebruik		33.281,51	Reservegrond ontwikkelaar		168,14
Effectief aanbod		657,70	Reservegrond bedrijf		1.057,83
Geen aanbod		2.222,37	Niet ontwikkelbaar		172,30
Infrastructuur		5.737,49	Infrastructuur		5.737,49
Potentieel aanbod		2.942,38	In ontwikkeling		560,22
Verwacht aanbod		3.081,27	Geen ruimtebeslag zonder beperkingen		1.444,43
Totaal		47.922,73	Geen ruimtebeslag met beperkingen		1.798,68
			Economie niet in gebruik zonder beperkingen		908,48
			Economie niet in gebruik met beperkingen		61,02
			Economie in gebruik		33.281,51
			Afwijkende functie niet in gebruik		24,85
			Afwijkende functie in gebruik niet aangeboden		2.050,07
			Aanbod niet in gebruik		571,02
			Aanbod afwijkende functie in gebruik		86,69
			Totaal		47.922,73

Bron: Vlaio, toestand april 2025

Toelichting bij de categorieën over het gebruik

INFRASTRUCTUUR EN VOORZIENINGEN

Omvat alle bedrijventerreinpercelen met de functie infrastructuur en voorzieningen. Het gaat onder meer over transportnetwerken (wegen), energiedistributie en groenbuffers.

ECONOMIE – IN GEBRUIK

Omvat alle bedrijventerreinpercelen die in gebruik zijn met een economische functie. Deze bedrijventerreinpercelen kunnen ook aangeboden zijn.

ALLE FUNCTIES – NIET IN GEBRUIK - AANGEBODEN

Omvat alle aangeboden bedrijventerreinpercelen zonder beperkingen (uitgezonderd reservegronden) die niet in gebruik zijn. Het gaat zowel over braakliggende gronden als leegstaande panden die aangeboden zijn.

AFWIJKENDE FUNCTIE – IN GEBRUIK - AANGEBODEN

Omvat alle aangeboden bedrijventerreinpercelen zonder beperkingen (uitgezonderd reservegronden) die in gebruik zijn met een functie verschillend van economie. Het gaat onder meer over aangeboden landbouwgronden of beboste percelen.

IN ONTWIKKELING

Omvat alle bedrijventerreinpercelen die niet gebruikt worden voor een economische functie, die niet aangeboden zijn en die gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijvenzone met status 'in ontwikkeling'. Het gaat hier over bedrijventerreinpercelen die op korte termijn een economische functie zullen krijgen.

ECONOMIE – NIET IN GEBRUIK – GEEN BEPERKINGEN

Omvat alle bedrijventerreinpercelen met functie economie die niet in gebruik zijn, die niet worden aangeboden, waar geen beperkingen van toepassing zijn en die niet gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijvenzone met status 'in ontwikkeling'. Het gaat hier over bedrijventerreinpercelen met een

economische functie waar leegstand heerst die dus op korte termijn in aanmerking komen voor een economische functie.

GEEN RUIMTEBESLAG – GEEN BEPERKINGEN

Omvat alle onbebouwde bedrijventerreinpercelen die braakliggend zijn of gebruikt worden voor landbouw, die niet worden aangeboden, waar geen beperkingen van toepassing zijn en die niet gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijvenzone met status 'in ontwikkeling'. Het gaat hier over onbebouwde gronden die in aanmerking kunnen komen voor een economische functie.

RESERVEGROND ONTWIKKELAAR

Omvat alle bedrijventerreinpercelen die niet in gebruik zijn, die niet worden aangeboden, die niet gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijvenzone met status 'in ontwikkeling', waar enkel de beperking reservegrond van toepassing is en waarvan de eigenaar een project- of publieke ontwikkelaar is. Omwille van privacy redenen is het veld dat het type eigenaar aangeeft niet publiek beschikbaar.

RESERVEGROND BEDRIJF

Omvat alle bedrijventerreinpercelen die niet in gebruik zijn, die niet worden aangeboden, die niet gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijvenzone met status 'in ontwikkeling', waar enkel de beperking reservegrond van toepassing is en waarvan de eigenaar een bedrijf is. Een bedrijf kan deze grond in de toekomst gebruiken om uit te breiden. Omwille van privacy redenen is het veld dat het type eigenaar aangeeft niet publiek beschikbaar.

AFWIJKENDE FUNCTIE – NIET IN GEBRUIK

Omvat alle bedrijventerreinpercelen met functie wonen, recreatie, gemeenschapsdiensten, bebouwde landbouw en bebouwd niet gekend, die niet in gebruik zijn, die niet worden aangeboden en die niet gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijvenzone met status 'in ontwikkeling'. Het gaat onder meer over leegstaande landbouwvoorzieningen en woningen of over ongebruikte recreatiegronden.

ECONOMIE – NIET IN GEBRUIK - BEPERKINGEN

Omvat alle bedrijventerreinpercelen met een economische functie die niet in gebruik zijn, die niet worden aangeboden, die niet gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijvenzone met status 'in ontwikkeling' en die een beperking hebben verschillend van reservegrond en fysisch niet realiseerbaar. Het gaat hier over bedrijventerreinpercelen met een economische functie waar leegstand heerst die vanwege een beperking op korte termijn niet in aanmerking komen voor een economische functie.

GEEN RUIMTEBESLAG - BEPERKINGEN

Omvat alle onbebouwde bedrijventerreinpercelen die braakliggend zijn of als functie landbouw, niet gekend of bos hebben, die niet worden aangeboden, die niet gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijvenzone met status 'in ontwikkeling' en die een beperking hebben verschillend van reservegrond en fysisch niet realiseerbaar. Bedrijventerreinpercelen met functie bos waarop geen beperkingen van toepassing zijn komen ook in deze categorie voor omdat de aanwezig van bos als een soort beperking aanzien kan worden. Het gaat hier over onbebouwde bedrijventerreinpercelen die vanwege een beperking op korte termijn niet in aanmerking komen voor een economische functie.

AFWIJKENDE FUNCTIE – IN GEBRUIK – NIET AANGEBODEN

Omvat alle bedrijventerreinpercelen met als functie wonen, gemeenschapsdiensten, recreatie, bebouwd niet gekend en bebouwde landbouw, die in gebruik zijn, die niet worden aangeboden en die niet gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijvenzone met status 'in ontwikkeling'. Het gaat om bedrijventerreinpercelen die gebruikt worden voor een niet-economische functie zoals een woning, een actief landbouwbedrijf of een sporthal.

NIET ONTWIKKELBAAR

Omvat alle bedrijventerreinpercelen die niet in gebruik zijn, die niet worden aangeboden, die niet gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijventone met status 'in ontwikkeling', die de beperking fysisch niet realiseerbaar hebben of die gelegen zijn in een ontwikkelbare bedrijventone 'niet ontwikkelbaar'. Deze bedrijventerreinpercelen komen in de huidige vorm niet in aanmerking voor een economische functie.

TOELICHTING BIJ DE AANBODINDICATOREN

TOTAAL (BRUTO)

Totaal (bruto) is de optelsom van de oppervlaktes van alle categorieën die zijn opgenomen in de monitoringtabel.

TOTAAL (NETTO)

Totaal (netto) is de optelsom van de oppervlaktes van alle categorieën die zijn opgenomen in de monitoringtabel, behalve de categorie infrastructuur en voorzieningen.

Berekening: totaal (netto) = 'totaal (bruto)' – 'infrastructuur en voorzieningen'

ECONOMISCH GEBRUIK

Economisch gebruik omvat alle bedrijventerreinpercelen met functie economie die in gebruik zijn.

Berekening: economisch gebruik = 'economie in gebruik'

EFFECTIEF AANBOD

Het effectief aanbod omvat de oppervlakte van de bedrijventerreinpercelen die aangeboden worden en waarvan verwacht wordt dat ze extra ruimte voor economie vormen.

Berekening: effectief aanbod = 'alle functies niet in gebruik aangeboden' + 'afwijkende functie in gebruik aangeboden'

VERWACHT AANBOD

Het verwacht aanbod omvat de oppervlakte waarvan verwacht wordt dat ze binnen de 10 jaar (planperiode) in gebruik zullen worden genomen voor economie. Het verwacht aanbod omvat, naast het effectief aanbod, de te verwachten omvang aan bouwrijpe en uit te rusten terreinen die moet voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen gedurende de planperiode (cf. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 10 jaar).

Berekening: verwacht aanbod = 'in ontwikkeling' + 'economie niet in gebruik geen beperkingen' + 'geen ruimtebeslag geen beperkingen' + 'reservegrond ontwikkelaar'

POTENTIEEL AANBOD

Het potentieel aanbod omvat die oppervlakte die op termijn een economische functie kan krijgen, in principe pas na activering, wegwerken van beperkingen, op lange termijn, ontwikkelingspotentieel laag... Het potentieel aanbod omvat de oppervlakte die geen economische functie heeft, niet aangeboden is en niet behoort tot de indicatoren verwacht aanbod en geen aanbod.

Berekening: potentieel aanbod = 'reservegrond bedrijf' + 'afwijkende functie niet in gebruik' + 'economie niet in gebruik beperkingen' + 'geen ruimtebeslag beperkingen'

GEEN AANBOD

Geen aanbod omvat die oppervlakte waarvan we verwachten dat die ook op lange termijn geen economische functie zal krijgen.

Berekening: geen aanbod = 'afwijkende functie in gebruik niet aangeboden' + 'niet ontwikkelbaar'

2. INHOUD

A. ALGEMENE DOELSTELLING

Onze economie en de mondiale economische situatie vergen een aangepast ruimtelijk-economisch beleid. Die ruimtelijke opgave, in het bijzonder ruimte voor ondernemingen wordt gerealiseerd op goed gelegen locaties, rekening houdend met het vrijwaren van voldoende ruimte voor natuur, landbouw, groen en water. Dit actieplan maakt daarbij het onderscheid tussen de korte en de middellange termijn.

A.1 probleemstelling

Sinds de coronapandemie is de internationale economische context waarin Vlaamse bedrijven opereren ingrijpend veranderd. De pandemie legde de kwetsbaarheid van mondiale waardeketens bloot en bracht het thema van strategische afhankelijkheden opnieuw prominent op de beleidsagenda. Geopolitieke spanningen en toenemende rivaliteit tussen grootmachten, gecombineerd met protectionistische tendenzen zoals recente Amerikaanse importheffingen, hebben geleid tot een fragmentatie van de wereldhandel. In reactie daarop ontstaat binnen de EU – en dus ook in Vlaanderen – een grotere focus op economische weerbaarheid en open strategische autonomie. Voor bedrijven vertaalt zich dit in een heroverweging van internationale productieketens, waarbij nabijheid, betrouwbaarheid en geopolitieke stabiliteit aan belang winnen. Hoewel reshoring tot dusver grotendeels sectorspecifiek blijft, is de bredere economische omgeving structureel veranderd en wordt ze gekenmerkt door grotere volatiliteit, investeringonzekerheid en blijvende druk op energie-intensieve activiteiten.

Tegelijk verschuiven importpatronen geleidelijk richting Europese en nabijgelegen handelspartners, in lijn met de strategische doelstellingen van het Europese industrie- en handelsbeleid. Voor Vlaanderen biedt dit opportuniteiten om productie-activiteiten te verankeren binnen een dichter netwerk van handelspartners, mits er voldoende ruimte, mensen en regelgevend draagvlak zijn. De structurele krapte op de arbeidsmarkt, de vergrijzing van technische profielen, en de complexe ruimtelijke en milieukaders vormen daarbij belangrijke randvoorwaarden. Ook de klimaatverandering en de energietransitie stellen nieuwe vragen aan onze bedrijventerreinen. De waterstoftransitie, off shore windenergie, decarbonisering en elektrificatie, ook van industriële processen, vergen ook ruimte, ook binnen paarse bestemmingen. In de poorten integreren we die doelstellingen via de “klimaatsprong”, maar ook voor andere industriële clusters is dit een belangrijk aandachtspunt. In die context blijft het cruciaal om economische, ruimtelijke en ecologische afwegingen in samenhang te benaderen, met oog voor strategische sectoren en investeringsprojecten die bijdragen aan de weerbaarheid van de Vlaamse economie op langere termijn.

Om de ruimtevraag vanuit ondernemingen op te vangen, is er zowel ruimte nodig in het woonwerkweefsel (verweven werklocaties) als op bedrijventerreinen.

De huidige cijfers (januari 2025) over effectief beschikbare ruimte van onbebouwde en bebouwde percelen op bedrijventerreinen – gebaseerd op het GIS-bedrijventerreinen van VLAIO – laten zien dat er een urgent tekort is om de economische groei te kunnen faciliteren, in het bijzonder als er grote percelen gezocht worden.

Tabel 1: effectief beschikbaar aanbod per provincie (ha), aantallen onbebouwde en bebouwde percelen groter dan 3 ha.

Provincie	Opp. onbebouwde percelen (ha)	Opp. bebouwde percelen (ha)	Aantal onbebouwde kavels	Aantal bebouwde kavels
West-Vlaanderen	11,8	21,5	3	4
Oost-Vlaanderen	22,0	10,7	2	2
Vlaams-Brabant	43,4	7,7	4	1
Antwerpen	27,7	13,7	6	3
Limburg	140,5	54,6	18	3
Vlaanderen	245,4	108,2	33	13

Bron: VLAIO, januari 2025

Tabel 2: evolutie onbebouwd effectief beschikbaar aanbod (ha)

Jaar	Opp. (ha) onbebouwd beschikbaar aanbod
2020	1157
2021	849
2022	745
2023	677
2024	598
2025	531

Bron: VLAIO, bezettingstabellen

Tabel 2 laat zien dat het beschikbaar aanbod voor alle groottes van (onbebouwde) percelen ook al jaren in dalende lijn gaat.

Het urgent tekort aan ruimte noopt de ministers bevoegd voor Economie en Ruimte tot een actieplan om op al korte termijn ruimte beschikbaar te krijgen en voor de middellange en lange termijn tekorten te vermijden.

A.2 Ruimtelijke randvoorwaarden en koppeling met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De elementen en acties die in dit actieplan opgenomen worden, maar ook de uitgangspunten, figureren beleidsmatig, niet in het luchtledige. Het is van belang dat de zaken uit dit actieplan gealigneerd zijn met de grote ruimtelijke principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), dat in opmaak is. Met dat BRV ambieert Vlaanderen om tegen 2040 het bijkomend ruimtebeslag netto naar nul te herleiden.

Voor alle harde ruimtevragen geldt het principe dat er eerst in het bestaande ruimtebeslag naar oplossingen gezocht moeten worden. Waar dus gesproken wordt over extra ruimte voor ondernemen, betekent dit in de eerste plaats dat er binnen de bebouwde ruimte aanbod voor ondernemingen zal gecreëerd worden.

Het BRV huldigt inzake economie het principe, verweven waar het kan, scheiden waar het moet.

Het actieplan zal bijgevolg ook een klemtoon leggen op het verweven van werklocaties binnen bestaande kernen. Verweven werklocaties verminderen de druk op bedrijventerreinen en dus, uiteindelijk ook op de open ruimte, terwijl ze bijdragen aan vitale kernen en een beperkter verplaatsingsgedrag.

Maar sommige activiteiten hebben een hinderlijk karakter waardoor een gescheiden ligging te verkiezen valt. Dit kan gaan over emissies, geur, geluid maar ook de omvang van de bedrijven en zeker ook de logistieke component. Een meer duurzame logistiek vergt een aangepast locatiebeleid voor de bedrijventerreinen met een belangrijke rol voor de watergebonden bedrijventerreinen en een stimulerend beleid om een grotere modal shift te bewerkstelligen.

Hoe zal er nu concreet verweven dan wel gescheiden ruimte gecreëerd worden voor ondernemingen? Via niet één, maar door een hele reeks complementaire maatregelen die enerzijds rekening zullen moeten houden met de beleidsprioriteiten en anderzijds met de termijn waarop ze impact hebben.

- Prioritair moet bewerkstelligd worden dat de vraag naar nieuw in te nemen ruimte kan beperkt worden door ondernemingen op hun bestaande locatie meer groeimogelijkheden te bieden, zowel op bedrijventerreinen als op verweven werklocaties. Deze acties kunnen op korte termijn impact hebben.
- Ten tweede kan bijkomend ruimtebeslag beperkt worden door de bestaande bedrijventerreinen te transformeren naar future-proof en ruimteproductievere werklocaties. Dergelijke transformaties hebben maar impact op de langere termijn, maar de heringebruikname van vrijkomende en leegstaande bedrijfsgebouwen biedt wel perspectieven voor bijkomende ruimte voor ondernemingen op korte termijn. Alleen al op bestaande bedrijventerreinen bedroeg in januari 2025 de oppervlakte van percelen met leegstaande bedrijfsgebouwen 920 ha. Een effectiever beleid rond leegstaande en of verwaarloosde bedrijfsruimten is dus een must.
- Ten derde zijn er de paars bestemde terreinen die vandaag nog niet op de markt zijn. Het gaat daarbij zowel om terreinen waarvan de (her)ontwikkeling gestart is (ruim 400 ha), terreinen die geheel of gedeeltelijk nog moeten (her)ontwikkeld worden maar waarbij er zich vermoedelijk knelpunten voordoen, maar ook om tal van individuele percelen die niet benut zijn maar het zouden moeten zijn. Zo kunnen de meer dan 1000 ha reservegronden van bedrijven zeker niet allemaal als verantwoorde uitbreidingsreserves beschouwd worden. Tenslotte kwalificeert het VLAIO GIS-bedrijventerreinen bijna 2.300 ha als niet meer realiseerbaar: het gaat hierbij om een aanzienlijke oppervlakte die slecht gelegen is mogelijk kan herbestemd worden, als er nieuwe ruimte wordt aangesneden voor bedrijventerreinen.

Een systematische aanpak om die gronden te activeren of te herbestemmen vraagt visievorming, monitoring en interbestuurlijke afstemming over de te nemen stappen. Daarom is een bovenlokaal aanbodbeheer noodzakelijk, gebiedsdekkend op schaal van de referentieregio's. Omdat dit vermoedelijk maar aanbod op middellange termijn oplevert, is het ook noodzakelijk om de gestarte bedrijventerreinontwikkelingen te proberen te versnellen en om te pogen een aantal knelpunten voor de realisatie van goed gelegen (delen van) paars bestemde terreinen op te lossen.

Ondanks de bovengenoemde maatregelen zullen we er niet omheen kunnen om ook op korte termijn de nodige bedrijventerreinen bijkomend te kunnen bestemmen en om een atlas van zoekzones op te maken waar economisch ruimtegebruik voorop moet staan. Die zoekzones hoeven vandaag niet onbebouwd te zijn, maar kunnen onder meer solitaire bedrijfsvestigingen, ongewenste kleinhandelsconcentraties of woonclusters omvatten. Die locaties moeten wel goed gelegen zijn als vestigingsmilieu voor hetzij functionele terreinen die gereserveerd worden voor niet-verweefbare activiteiten hetzij een roeping hebben voor meer gemengde economische activiteiten.

Het is ten slotte noodzakelijk het omgevingsinstrumentarium beter af te stemmen op de soms snel wijzigende noden en verwachtingen vanuit de economie en om regels die de verhoging van het ruimtelijk rendement op bedrijventerreinen belemmeren, aan te passen.

Het actieplan moet aldus bijdragen aan een duurzame ruimtelijk-economische structuur die bijdraagt aan de competitiviteit en productiviteit van de economie.

B. ACTIEPLAN

Het actieplan bevat acties voor VLAIO, voor het departement Omgeving en een aantal gezamenlijke acties. Het actieplan wordt opgedeeld in acties met impact op de korte termijn en meer structurele acties die vermoedelijk maar impact hebben op de middellange en of lange termijn. De acties met verwachte impact op korte termijn worden eerst vermeld maar zijn vaak ook onderdeel van de structurele aanpak die nadien aan bod komt.

Acties met impact op de korte termijn (a)

B.1.a) Bevorderen van uitbreidingsinvesteringen ter plekke

Om onnodige en vaak ongewenste ruimte-inname te vermijden, is het belangrijk bedrijven aan te zetten een uitbreiding ter plekke te overwegen. Dat zal vaak een andere configuratie van de bedrijfsactiviteiten vergen en/of de mogelijkheid om in de hoogte te bouwen. Naar Nederlands voorbeeld kan het aantonen van die mogelijkheden aan bedrijven door ze een voorontwerp aan te bieden, uitbreiding ter plekke en een beter ruimtelijk rendement stimuleren.

Kritieke succesfactoren om dit te bewerkstelligen en waaromtrent het Departement Omgeving en VLAIO een actie uitwerken, zijn:

- Kennis opbouwen samen met kmo's over mogelijkheden het eigen bedrijfsterrein te verduurzamen en toekomstbestendig in te richten via cases op het terrein
- Werken aan een aanbod om (bouw)actoren (waaronder architecten) en adviseurs bewust te maken van de mogelijkheden van bouwen/uitbreiden in het woonwerkweefsel en hen kennis en handvaten geven om deze in de praktijk te brengen.

Bedrijven lopen bij de uitvoering van hun activiteiten tegen verschillende veranderingen aan die een impact hebben op het gebouw en de site: investering ter plaatse voor veranderde bedrijfsnoden, verduurzaming om te voldoen aan bestaande regels (EU-taxonomy, Natuurherstelverordening (art 8), asbestverwijdering, energiecificering, regels rond (her)gebruik van materialen) en subsidiekaders of vanuit de noden van de buurt (nood aan parkeerruimte, doorgang over het terrein, wateropslag, ...). Tijdens deze kantelmomenten dient een bedrijf te keuzes te maken. Hierbij doen zij vaak beroep op tal van dienstverleners (boekhouders, bank, bedrijfsadviseur, ...) en bouwactoren (architect, aannemer, bouwhandelaar...) om hen te ondersteunen bij bepaalde stappen of omdat ze bij hen een bepaalde vergunning of attest moeten bekomen (GOA, energie-adviseur). Een lopend onderzoek gaat na welke bouwactoren (in de brede zin) een cruciale rol spelen bij het keuzeprocess van bedrijven om te investeren. We willen er ook voor zorgen dat deze (bouw)actoren die de bedrijven begeleiden beschikken over de geschikte knowhow en mogelijkheden om uitbreidings- en reconfiguratievragen kwalitatief te beantwoorden. We zullen voor deze bouwactoren een gericht aanbod ontwikkelen en waar nodig extra ondersteuning aanbieden. Zo helpen we de bedrijven om onvermijdelijke kantelmomenten in de

bedrijfsvoering aan te grijpen om ook in regel te zijn met (aankomende) regelgeving en vereisten op het vlak van duurzaamheid.

Met betrekking tot de uitwerking van een voorontwerp zal VLAIO in samenspraak met het Departement Omgeving een overheidsopdracht uitschrijven om enkele dienstverleners aan te stellen die zowel expertise hebben op vlak van de ruimtelijke organisatie van bedrijfsprocessen als van architecturale mogelijkheden en die op afroep ingeschakeld kunnen worden. Doel is om bedrijven te overtuigen met een dergelijk bureau verder op eigen kosten een ontwerp (en de effectieve uitbreiding) te finaliseren. Bij de verdere uitwerking van deze maatregel zullen vermoedelijk ook randvoorwaarden bepaald worden en engagementen gevraagd worden van de bedrijven.

Voor het welslagen van deze maatregel zijn er nog andere kritieke succesfactoren. Zo kan het voorkomen dat stedenbouwkundige voorschriften of andere regels bouwen in de hoogte beperken of verweving belemmeren. In actie B.3.b wordt het omgevingsinstrumentarium dat dergelijke belemmeringen opwerpt, tegen het licht gehouden.

Ook het beheer van bedrijventerreinen is een cruciaal element. Verweefbare activiteiten moeten geweerd kunnen worden op de bedrijventerreinen en er zal aandacht moeten zijn voor 'schuif'-ruimte in de omgeving om tijdens het bouwproces tijdelijk de continuïteit van de bedrijfsprocessen mogelijk te maken. De actie rond het beheer van bedrijventerreinen komt aan bod in B.4.b.

Acties en timing:

2025 Q1	Uitvoering projectoproep Kmo's in een omgeving voor de toekomst	DEPT OMG
2025 Q1	Uitwerken van aangepaste richtlijnen en beoordelingskaders voor het verduurzamen van bouw- en infrastructuurprojecten voor gebruik door de doelgroep van de bouwactoren (in brede zin) en ze verspreiden	DEPT OMG
2026 Q1	Ondersteuningsaanbod van de Vlaamse overheid gericht aan bouwactoren en adviseurs van ondernemingen bijwerken met de noden rond uitbreiding en herconfiguratie.	DEPT OMG + VLAIO
2026 Q1	Uitwerken maatregel (overheidsopdracht) in functie van opmaak voorontwerp bij uitbreiding van een bedrijf op een bedrijventerrein	VLAIO

B.2.a) Aanpak leegstaande bedrijfsruimten als hefboom om de transformatie van bedrijventerreinen op gang te brengen

Vandaag worden de data die toelaten te evalueren waar de bestaande juridische hefbomen om leegstand aan te pakken daadwerkelijk ingezet worden, niet geanalyseerd. Nochtans kan een gecombineerde inzet van deze hefbomen bijdragen aan een betere aanpak van de leegstand, zeker op de bedrijventerreinen.

De evaluatie van de data waarover het departement Omgeving en VLAIO beschikken moet ertoe leiden dat de terreinbeheerders en gemeenten die onvoldoende werk maken van een leegstandsbeleid, geresponsabiliseerd en ondersteund worden om hun hefbomen beter te benutten.

Een meer structurele aanpak van de leegstand door de terreinbeheerders en gemeenten zou de aanleiding kunnen vormen om de transformatie van die bedrijventerreinen voor te bereiden, bijvoorbeeld door deel te nemen aan de opmaak van een bovenlokaal uitgiftebeleid (zie verder actie B.3.a)).

De hefboomen in kwestie zijn ten eerste de

contractclausules die het op basis van de Wet op de Economische Expansie (1970), het Programmadecreet (2003) en het decreet Ruimtelijke Economie (2012) mogelijk maken dat de begunstigden van een terugkooprecht mogelijkheden hebben om bij staking van economische activiteiten hiertegen op te treden. Essentieel om van die hefboom gebruik te maken is dat er een beheerder is die het terrein ook effectief beheert. Ten tweede biedt – zeker bij afwezigheid van een effectief beheer - het decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (Decreet 19 april 1995) mogelijkheden om druk uit te oefenen op eigenaars van langdurig leegstaande bedrijfsruimten. Ten derde biedt het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten mogelijkheden om sites met een saneringsproblematiek of andere complexe situaties opnieuw in circulatie te brengen.

Acties en timing:

2025 Q4	Evaluatie data en te responsabiliseren actoren	VLAIO/DEPT OMG
2026 Q1	Contactname te responsabiliseren actoren in functie van ondersteuning betere praktijken rond inventarisatie, aanwending juridische hefboomen en communicatie naar eigenaars	VLAIO/DEPT OMG

B.3.a) Voorbehouden van beschikbare bedrijfskavels voor gewenste vormen van bedrijvigheid

Bedrijventerreinen moeten gebruikt worden voor wat ze bedoeld zijn. Die toets gebeurt op basis van stedenbouwkundige voorschriften maar voor bepaalde terreinen kunnen er ook specifieke ambities gelden met betrekking tot het gewenste vestigingsmilieu en gewenste doelgroep van ondernemingen. Voor het bedrijfsleven is het belangrijk transparantie te bieden over deze ambities en over hoe ze in de praktijk gebracht worden, bijvoorbeeld of er criteria gelden zoals een vooropgezette tewerkstelling per hectare of verplichte tonnages voor het gebruik van een kade, voor welke locaties een voorkooprecht zou kunnen uitgeoefend worden enz.

VLAIO stimuleert de opmaak van uitgifteplannen die hier meer duidelijkheid over verschaffen én de aanleiding vormen voor een beter vestigingsadvies. Essentieel in die aanpak is dat VLAIO erop aanstuurt dat die uitgifteplannen bovenlokaal worden afgestemd zodat verschillende types vestigingsmilieus kunnen worden aangeboden en het juiste bedrijf op de juiste plek komt.

Acties en timing:

2025 en volgende jaren	Doorlopende indiening mogelijk van een aanvraag om kosteloos gebruik te maken van een consortium dat de opmaak van een bovenlokaal uitgiftebeleid ondersteunt	VLAIO
2025 Q2	Subsidie-oproep voor een gebiedsregisseur die uitgiftebeleid en vestigingsadvies ondersteunt	VLAIO
2026 Q2	Eerste reeks uitgifteplannen beschikbaar	VLAIO
2026 Q4	Mogelijkheid om in het GIS-bedrijventerreinen het economisch profiel van een substantieel aantal terreinen te raadplegen	VLAIO

B.4.a) Versnellen realisatie bestemde bedrijventerreinen

Momenteel heeft VLAIO weet van verschillende bedrijventerreinen die in ontwikkeling zijn, o.a. Blauwpoort Waregem, Nieuwe Bunders Maasmechelen... Het duurt enige tijd voordat de terreinen die nu (her)ontwikkeld worden, ook effectief op de markt komen. VLAIO zal daarom de ontwikkelaars bevragen om de periode (jaar en kwartaal) te kennen waarin de percelen/gebouwen verwacht worden op de markt te komen en of er mogelijkheden zijn om de realisatie van het terrein te versnellen.

Het GIS-bedrijventerreinen van VLAIO identificeert ook een aantal terreinen in handen van ontwikkelaars waar geen enkele beweging in lijkt te zitten (173 ha) en daarnaast nog een hele reeks knelpunten terreinen. Er zal een selectie gemaakt worden van aaneengesloten substantiële oppervlaktes die goed gelegen zijn maar waar specifieke knelpunten de realisatie blokkeren, die braak liggen of een landbouwgebruik kennen. Voor elk van deze terreinen zal dan nagegaan worden hoe de realisatie kan gefaciliteerd worden of hoe knelpunten kunnen gereduceerd worden. De Task Force coördineert deze acties.

Achtereenvolgens voorziet deze actie:

- GIS-selectie van relevante terreinen
- Evaluatie of de (delen van) terreinen waarvan de ontwikkeling nog niet is gestart, goed gelegen zijn om te behouden als bedrijventerrein
- Bevraging/dialog met de ontwikkelaar/eigenaar(s)
- Opmaak fiche per knelpunten terrein met het oog op een terugkoppeling met de Task Force (zie verder) waarin de beide kabinetten vertegenwoordigd zijn
- Opstart werkgroep in functie van ondersteuning gemeenten of publieke ontwikkelaars bij opmaak projectnota voor een onteigeningsdossier
- Actualisering GIS-bedrijventerreinen.

Acties en timing:

2025 Q4	Evaluatie selectie van terreinen	VLAIO + DEPT OMG
2025 Q4	Start bevraging ontwikkelaars/eigenaars	VLAIO
2026 Q2	Rapportering fiches knelpunten terreinen	VLAIO

B.5.a) Opstart plantteams voor de bestemming van enkele strategisch belangrijke nieuwe bedrijventerreinen

De huidige schaarste aan gronden hypothekeert niet alleen individuele bedrijven in hun groei, de schaarste bemoeilijkt tevens een aantal transitie zoals op vlak van energie, modal shift, het opzetten van circulaire productiesystemen enz. Er is nood aan een aantal goed gelegen, strategisch belangrijke bedrijventerreinen. Voor enkele terreinen is er al voorbereidend onderzoek geweest die het belang ervan aantonen, onder meer binnen lopende gebiedsprogramma's en planprocessen in de economische kerngebieden. Voor die terreinen wordt op korte termijn een planteam samengesteld. Het planteam

bestaat uit een vertegenwoordiging van de meest betrokken administraties en volgt de geïntegreerde procedure voor de besluitvorming over het RUP en de milieueffectbeoordeling. Parallel wordt het realisatie- en uitgiftebeleid voorbereid opdat de gronden verworven en ingericht kunnen worden.

Het gaat om circa 335 ha in volgende initiatieven:

- Voor de provincie West-Vlaanderen wordt besluitvorming voorbereid over de delegatie aan de provincie om een aantal zoekzones te bestemmen (minstens 130 ha);
- in samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen, te Kruisem, de uitbreiding van het terrein Zaubeek in het bijzonder economisch knooppunt (+/- 20 ha);
- in de provincie Vlaams-Brabant, te Meise, het terrein Meise-Westrode (+/- 20 ha);
- in de provincie Antwerpen, te Wommelgem en Ranst, het terrein Keer (+/- 140 ha);
- in de provincie Limburg, te Diepenbeek, het terrein Genk Zuid-West. (+/- 25 ha)

Ook voor de belangrijke logistiek-industriële clusters onderzoekt een planteam de noodzaak van bestemmingswijzigingen. Het betreft:

- in de provincie Oost-Vlaanderen, Beveren, zeehaven Port of Antwerp-Bruges - Waaslandhaven (ECA);
- in de provincie Oost-Vlaanderen, North Sea Port District;
- in de provincie West-Vlaanderen, Brugge, Poort zeehaven Port of Antwerp-Bruges;
- in de provincie Limburg, Ham-Tessengerlo en Beringen, Poort West-Limburg.

De door te voeren herbestemmingen zullen in die gebieden samenhangen met beslissingen over investeringen in infrastructuur of suprastructuur.

Meer nog dan op andere locaties spelen in die gebieden cumulatieve effecten van emissies, verharding, verkeersgeneratie enz. Er zal daarom onderzocht moeten worden hoe wordt omgesprongen met de verdichtingsparadox zodat de ruimte er toch optimaal benut kan worden.

Daarbovenop wordt in, overleg met de provincies, een selectie gemaakt van nog enkele terreinen die een voldoende gespreid aanbod moeten waarborgen. De selectie spitst zich toe op locaties die al een positieve afweging kenden.

Acties en timing:

2025 Q3	Opmaak selectie nieuwe bedrijventerreinen	VLAIO + DEPT OMG
2025 Q4	Opstart planteam	DEPT OMG +VLAIO
2025 Q4	Voorbereiden realisatie- en uitgiftebeleid	VLAIO + DEPT OMG

Acties met impact op middellange en lange termijn (b)

B.1.b) Veralgemenen van een doeltreffend verwevingsbeleid

Er wordt een lerend netwerk rond verweven werklocaties en een kernversterkend beleid opgestart om onder meer te vermijden dat bedrijven die in essentie verweefbaar zijn in het woonwerkweefsel er bij een uitbreiding voor kiezen om te verhuizen naar een bedrijventerrein. Dit vergt een proactief bedrijfshuisvestingsbeleid in het bijzonder op lokaal niveau. De voorbije jaren zijn al verschillende initiatieven genomen om gemeenten te ondersteunen om een dergelijk pro-actief bedrijfshuisvestingsbeleid op te starten. De initiatieven waren zowel site-gericht – “van leegstaande naar verweven werklocaties” als gericht op het creëren van de omstandigheden opdat bedrijven in het woonwerkweefsel kunnen groeien. Omdat het op vandaag nog trial and error is over hoe zo’n beleid doeltreffend kan werken, start VLAIO met medewerking van het departement Omgeving een lerend netwerk met de gemeenten als primaire doelgroep voor het behoud of de creatie van verweven werklocaties. Het lerend netwerk zal de goede praktijken uit de eerdere maatregelen dissemineren en de kennisopbouw organiseren rond de vragen waar lokale besturen vandaag mee blijven zitten.

Acties en timing:

2025 Q2	Start lerend netwerk Verweving	VLAIO
---------	--------------------------------	-------

B.2.b) Hervorming beleid leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

Met het oog op het bestrijden van stedelijk verval en de verspilling van ruimte neemt de Vlaamse overheid sinds 1995 maatregelen, waarmee zij een bijdrage wil leveren aan het stimuleren van optimaal ruimtegebruik en het vermijden van langdurige leegstand of verwaarlozing.

Een effectief leegstandsbeleid start met een zo volledig en correct mogelijke inventarisatie van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Daarom wordt voorzien in een nieuwe digitale tool voor de inventarisatie van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten door de lokale besturen. Er wordt daarnaast ook ingezet om het detectie- en registratieproces van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten eenvoudiger, eenvormiger en transparanter te maken. Hiervoor wordt een regelgevend hervormingstraject opgestart. In dit traject zal het volgende bekeken worden:

- Eénmalige registratie en continue detectie gedurende het gehele jaar door de lokale besturen
- Aanpassing van het toepassingsgebied van het leegstandsdecreet (oppervlaktedrempel en definities onder de loep nemen);
- Afstemming met het toepassingsgebied van het Grond- en Pandendecreet;

De Vlaamse overheid kan bijdragen aan het detectie- en registratieproces van de lokale besturen, bijvoorbeeld door vermoedenslijsten ter beschikking te stellen. Vervolgens is het van belang om (delen van) die informatie te delen met de relevante (overheids)instanties betrokken bij het leegstands- en activeringsbeleid. Er wordt onderzocht of een realtime dataplatform/ datalake hier een oplossing voor kan bieden.

Daarnaast is het belangrijk dat hergebruik wordt gestimuleerd en gefaciliteerd: het leegstandsbeleid moet enerzijds zorgen voor een drukingsmiddel om eigenaars tot actie (te koop/te huur/herontwikkeling/sloop) aan te zetten én tegen een redelijke prijs. Een dergelijk gericht leegstandsbeleid dat vanuit het lokaal bestuur gevoerd kan worden, is cruciaal om extra bedrijfshuisvestingsmogelijkheden te creëren of om andere beleidsdoelstellingen na te streven, afhankelijk van waar die leegstaande en of verwaarloosde site is gelegen. Dat vraagt in de eerste plaats

duidelijkheid over wat die beleidsmatig gewenste herinvulling inhoudt – en bijgevolg een betrokkenheid van verschillende overheidspartners.

Via het regelgevend hervormingstraject zullen de opschortingsmogelijkheden (inclusief de bevoegdheden hieromtrent) en heffingen onder de loep worden genomen. Er wordt bekeken of er bijkomende opschortingsmogelijkheden dienen te worden geïntroduceerd en of de heffingen progressief moeten worden ingevoerd om zeer langdurige leegstand te ontmoedigen. Op die manier moet het leegstandsinstrumentarium dynamischer ingezet kunnen worden. Anticiperend op goede toekomstige projecten en invullingen. Daarnaast wordt het bekendmaken van het aanbod door eigenaars ifv herinvulling gestimuleerd:

- Via een vastgoedplatform op basis waarvan matchmaking kan georganiseerd worden ifv een gewenste herinvulling
- Via het publiek maken van (onderdelen van) de inventaris voor zover dit te rijmen valt met het beleid inzake privacy van persoonsgegevens.

Acties en timing:

2025 Q4	Stimuleren van matchmaking met (potentiële) gebruikers, via een vastgoedplatform	VLAIO
2025 Q4	Opstart regelgevend hervormingstraject met een conceptnota	DEPT OMG
2026 Q1	Oplevering digitale tool voor inventarisatie en beheer inventaris met dossieropvolgingsstelsel/takensysteem met maximale integratie authentieke gegevensbronnen	DEPT OMG
2026 Q3	Nagaan mogelijkheden publieke grondregie voor economisch ruimtegebruik – via herziening DRE	VLAIO
2026 Q3	Opstart onderzoek realtime dataplatform/datalake	DEPT OMG + VLAIO

B.3.b) Transformatie van bestaande bedrijventerreinen met het oog op toekomstbestendige terreinen als onderdeel van een bovenlokaal uitgiftebeleid

Om de transformatie te bewerkstelligen van de bestaande bedrijventerreinen zijn er enkele kritieke succesfactoren. Er moet een toekomstvisie zijn over zowel het economisch profiel van het terrein als over de mogelijkheden om het ruimtegebruik te optimaliseren en het terrein te verduurzamen op basis van onder meer projecten vanuit de bedrijven zelf. Bedrijventerreinen moeten beheerd worden. In een aantal gevallen zal het openbaar domein heringericht moeten worden. Soms zijn er opportuniteiten voor de introductie van andere ontwikkelings- en beheermodellen, zoals gedwongen mede-eigendom. En het omgevingsinstrumentarium moet mee evolueren met de inzichten om toekomstbestendige en ruimteproductieve terreinen mogelijk te maken.

Het voorbije jaar slabakte het ritme waarop verouderde bedrijventerreinen getransformeerd werden. Ook collectieve acties van bedrijven om hun terrein te verduurzamen, bijvoorbeeld via warmtenetten, energimanagement enz. kwamen moeilijk van de grond. Er is daarom een grotere impuls nodig om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken en om ruimtewinst te boeken met het oog op bijkomend aanbod voor ondernemingen. Het initiatief mag blijven komen van individuele gemeenten of publieke ontwikkelaars maar om een versnelling van die transformatie-opgave te bewerkstelligen, is het interessanter om meteen meerdere gemeenten samen aan te zetten hun bedrijventerreinenbeleid onder de loep te nemen of te starten met een programma-aanpak. Opdat meerdere gemeenten samen aan een toekomstvisie zouden werken, is er het eerder vermelde initiatief vanuit VLAIO rond de opmaak van een

bovenlokaal uitgiftebeleid. Een voorbeeld van een programma-aanpak is het initiatief “Bedrijventerrein van de Toekomst” in West-Vlaanderen. Er zal worden onderzocht of dergelijke initiatieven baat hebben bij een wijziging van de subsidieregeling voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen en aanpassingen aan het omgevingsinstrumentarium en meer intensieve sensibilisering en ondersteuning van bedrijven om tot rendabele business cases te komen voor collectieve investerings-of werkingsprojecten ter verduurzaming van de bedrijventerreinen. Het gewestplan kent de bestemmingscategorieën “gebieden voor vervuilende industrieën”(I), “gebieden voor milieubelastende industrieën” (II) en “gebieden voor ambachtelijke en kleine en middelgrote ondernemingen”. Dat onderscheid leidt tot de vaststelling dat bepaalde activiteiten eigenlijk nergens thuishoren volgens de strikte lezing die de rechtspraak er vaak op nahoudt. Strikt genomen zijn deze gebieden immers enkel geschikt voor productietechnische bedrijven en de vele rechtspraak inzake ‘ambachten’ en ‘klein en middelgroot’ bemoeilijkt de (her)benutting van bedrijventerreinen voor onderdelen van de circulaire economie (afvalverwerking en recyclage), maar ook voor op- en overslag, ICT-bedrijven, benzinestations, afvalverbrandingsinstallaties, energieproductie, auto-herstelplaatsen, grootschalige drukkerijen en dergelijke, aangezien deze in strikte zin niet ‘productiegericht’ zijn.

Maar ook de beleidsmatige opdeling uit het RSV, die een onderscheid voorziet tussen lokale en regionale bedrijventerreinen schuurt, omdat deze niet (langer) overeenkomt met de praktijk en omdat het zorgt voor onwenselijke evoluties naar nieuwe ruimte-inname en een arbitraire opsplitsing naar ‘verzorgingsgebied’ (regionale of lokale afzetmarkt). Het onderscheid versterkt bovendien de filosofie van scheiding van activiteiten: perfect verweefbare activiteiten worden gedwongen richting ruimtelijk afgescheiden bedrijventerreinen te verhuizen. Terwijl de milieutechnische evolutie net leidt tot betere technieken. Bovendien is de grens van 5.000 m² als drempel om te spreken over lokaal/regionaal volledig arbitrair en nefast voor een gezonde mix tussen kleinere en grotere bedrijven. Het staat zelfs synergiën in de weg.

Vertrekkend van deze analyse moet er nagegaan worden of en hoe stedenbouwkundige voorschriften gewijzigd kunnen worden, anders dan via individuele op maat gemaakte RUPS. Rigide bestaande voorschriften vervangen door dynamischere en lichtere voorschriften, zouden al veel problemen oplossen. Om echter te voorkomen dat er allerhande onwenselijke evoluties komen op bedrijventerreinen, moeten die lichtere voorschriften dan wel gepaard gaan met andere instrumenten. Een strikter uitgiftebeleid, verordeningen, ...

Voor het breed of terreinoverschrijdend wijzigen van stedenbouwkundige voorschriften wordt vaak naar clichering gekeken. Het nadeel van clichering is echter dat de wijziging dan ook geldt voor alle bestemmingen die gevat zijn door de clichering. Recent werden meer dan 700 hectaren signaalgebieden omgezet naar watergevoelig open ruimtegebied (Worgs) waarbij decretaal vastgestelde stedenbouwkundige voorschriften van kracht werden en waarbij de voordien geldende bestemming werd opgeheven. Deze aanpak had het grote voordeel dat er op grote schaal herbestemd werd, maar dat er wel nog een gebieds- en terreingerichte afweging mogelijk was. Er dient onderzocht te worden welke benadering voor bedrijventerreinen het meest werkbaar is.

Acties en timing:

2025 Q3	Voorstel aanpassing BVR-subsidiëring (her)aanleg bedrijventerreinen	VLAIO
2025 Q3	Onderzoek naar de mogelijkheden tot terreinoverstijgende wijziging stedenbouwkundige voorschriften (Clichering/ Worg-methodologie, ...)	Dept OMG
2026 Q1	Agenda aanpassingen omgevingsinstrumentarium	DEPT OMG
2026 Q2	Voorstel aanpassing decreet Ruimtelijke Economie	VLAIO

B.4.b) Organisatie bovenlokaal aanbodbeheer bedrijventerreinen

Gelet op het groot areaal aan niet-ontwikkelde (delen van) terreinen en onbenutte kavels is het noodzakelijk om met de verschillende publieke terreinbeheerders en drie overheidsniveaus een systematische monitoring te organiseren van het aanbod. Het doel van deze monitoring is om de visies op punt en afgestemd te krijgen over waar welke gronden moeten geactiveerd of ontwikkeld worden en waar die gronden desgevallend kunnen herbestemd worden. Door het bovenlokaal aanbodbeheer interbestuurlijk te organiseren en op schaal van de referentieregio's kan er sneller duidelijkheid komen over de verantwoordelijkheden voor de te nemen acties en het relatief belang van de verschillende acties. Anders gezegd, in gebieden met een grote vraag naar ruimte zal de druk groter zijn om onbenutte percelen te activeren, om de transformatie van verouderde terreinen te initiëren en om kritisch te kijken naar het herbestemmen van delen van terreinen die vandaag geen ruimtebeslag vormen maar minder goed gelegen zijn. Door te werken op schaal van de referentieregio's ontstaat een gebiedsdekkend beeld, kan rekening gehouden worden met de economische dynamiek in elke regio en kan de link gelegd worden met het mobiliteitsbeleid van de vervoersregio. Door de interbestuurlijke samenwerking kan ook rekening gehouden worden met andere beleidsprogramma's zoals Territoriale Ontwikkelingsprogramma's.

Op enkele "doorbraakprojecten" onder impuls van VVSG na is er nog maar weinig ervaring met interbestuurlijk samenwerken rond bedrijventerreinen op schaal van de referentieregio's. Er zijn bijgevolg structurele maatregelen nodig om tot een doeltreffend bovenlokaal aanbodbeheer te komen. Vooreerst vraagt dit up to date data gecombineerd met terreinkennis over de intenties van de publieke en private ontwikkelaars of belangrijke eigenaars. Cruciaal is dat op termijn voor elk bedrijventerrein een instantie instaat voor het beheer ervan in overeenstemming met de visie op de uitgifte van het terrein - waarbij rekening gehouden wordt met de vraag en ruimtedruk - en dat informatie over het terrein doorstroomt naar het GIS-bedrijventerreinen van VLAIO dat als een werkinstrument voor het bovenlokaal aanbodbeheer moet uitgroeien. De stappen die in het kader van dit actieplan voorbereid worden, zijn:

- het verder stimuleren van beheer van bedrijventerreinen
- het stimuleren van digitale beheerpraktijken waarbij er informatiedoorstroming gebeurt naar het GIS-bedrijventerreinen van VLAIO door deelname van andere actoren aan BIZGIS
- een 'boekhoudsysteem' om de bestemmingen, herbestemming, inname ruimtebeslag goed te kunnen monitoren op schaal van de referentieregio's, met inbegrip van het zicht krijgen op de financiële stromen die hiermee gepaard gaan (planbaten, planschade, compensaties)
- het ter beschikking stellen van personeelscapaciteit om de terreinbeheerders te ondersteunen bij activeringsinspanningen
- uitwerken van governance-aspecten om de interbestuurlijke samenwerking vlot te laten verlopen in elke regio.

Acties en timing:

2026 Q2	Verdere uitbreiding BIZGIS	VLAIO
2025 Q2	Monitoren (her)bestemmingen en ruimtebeslag op een manier die bruikbaar is voor het bovenlokaal aanbodbeheer van bedrijventerreinen	DEPT OMG
2027 Q4	Implementatie interbestuurlijke samenwerking rond bovenlokaal aanbodbeheer bedrijventerreinen op schaal referentieregio's	VLAIO+ DEPT OMG

B.5.b) Opmaak atlas zoekzones

Een aanzienlijke oppervlakte bestemde bedrijventerreinen zal op termijn herbestemd worden. In regio's met een grote ruimtevraag voor ondernemingen zal er daarom druk zijn om ook nieuwe zoekzones te kunnen bestemmen. In elke provincie moet daarom een atlas van zoekzones opgebouwd worden. Deze zoekzones hoeven vandaag niet onbebouwd te zijn, maar kunnen onder meer solitaire bedrijfsvestigingen, ongewenste kleinhandelsconcentraties (langsheen steenwegen), clusters van woningen, ... omvatten en toch geschikt zijn als vestigingsmilieu voor ondernemingen. Deze atlas van zoekzones wordt uitgewerkt in samenwerking met de provincies. In een eerste stap worden de criteria bepaald om het zoekproces te kunnen opstarten. Bij het neerleggen van een atlas van zoekzones zal de Vlaamse regering plandelegaties geven aan provincies die daar om verzoeken, zodat snel kan worden ingespeeld op lokale noden.

Bij het plannen van bijkomende bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van of investeringen in de netinfrastructuur voor elektriciteit, aardgas, waterstof, CO2 en warmtenetten en worden de betrokken netbeheerders in een vroeg stadium betrokken bij het planningsproces. Hierbij wordt ook rekening gehouden met eventuele aanwezige of mogelijke congestie op het elektriciteitsnetwerk.

Acties en timing:

2026 Q1	Oplijsting van criteria in functie van het identificeren van geschikte zoekzones	DEPT OMG+VLAIO
2026 Q2	Overleg met de verschillende provincies in functie van atlas zoekzones	DEPT OMG+VLAIO
2028 Q1	Oplevering atlas zoekzones	DEPT OMG+VLAIO

B.6.b) Onderzoek naar een vorm van planologische neutraliteit/ compensatie voor economische bestemmingen

Veel niet gerealiseerde bedrijventerreinen kennen een slechte ligging en kunnen daarom niet meer gerealiseerd worden. Deze niet-realiseerbare harde bestemmingen neutraliseren is een goede zaak voor de ruimteboekhouding. Echter, hiermee verdwijnt natuurlijk een deel van de "ijzeren voorraad". We kunnen niet om de vaststelling heen dat er nood is aan bedrijventerreinen. Daarom onderzoekt de Vlaamse regering de invoering van een soort compensatienorm voor economische bestemmingen. Gelet op de doelstellingen van het BRV, zullen evenwel ook de economische bestemmingen moeten bijdragen aan de voorziene daling van het ruimtebeslag tot netto nul in 2040.

Om die 2 noden met elkaar in evenwicht te brengen, onderzoeken we of er een compensatienorm gehanteerd kan worden voor economische bestemmingen.

Acties en timing:

2026 Q1	Onderzoeken compensatienorm paars	DEPT OMG
---------	-----------------------------------	----------

3. UITVOERING ACTIEPLAN

In functie van een efficiënte governance wordt voor de uitvoering en begeleiding van de hogervermelde deelopdrachten voorzien in:

- een interdepartementale werkgroep voor de hervorming van het leegstandsbeleid, gecoördineerd vanuit de cel Leegstand van departement Omgeving en de dienst Ruimtelijke Economie van VLAIO;
- een gezamenlijke werkgroep van het departement Omgeving en VLAIO voor de acties die gezamenlijk worden uitgewerkt, waaronder de criteria in functie van de evaluatie van goed en slecht gelegen bestemde bedrijventerreinen en voor de opmaak atlas van nieuwe zoekzones; deze werkgroep wisselt ook de informatie uit over de deelprojecten die VLAIO en departement Omgeving zelf uitvoeren;
- Er wordt ook een afstemming voorzien met de governance van het ENA;
- een taskforce bestaande uit een vertegenwoordiging vanuit de ambtelijke werk- en klankbordgroepen en de beide kabinetten.

Naast deze entiteiten die voornamelijk het actieplan voorbereiden, zit de sleutel tot het succes van de acties in een interbestuurlijke samenwerking waar Vlaanderen, provincies en lokale besturen betrokken worden, net als intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, provinciale samenwerkingen (POM's, ...) en stakeholders.

Er wordt ook voorzien in een maatschappelijke klankbordgroep waar stakeholders geïnformeerd worden over de voortgang van de acties.

4. TIMING VERDERE TRAJECT

Dit actieplan treedt onmiddellijk in werking.

De leidend ambtenaren van het departement Omgeving en VLAIO organiseren de samenstelling voor de genoemde ambtelijke werkgroepen en klankbordgroep.

De taskforce wordt samengesteld, uiterlijk 30 dagen na mededeling van dit actieplan op de Vlaamse regering, onder het co-voorzitterschap door het kabinet Brouns en Diependaele.

5. AKTENAME DOOR DE VLAAMSE REGERING

De Vlaamse Regering neemt akte van het actieplan en de erin vervatte acties en opdrachten.

De minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Economie, Innovatie en Industrie,
Buitenlandse Zaken, Digitalisering en Facilitair Management,

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaams minister van Omgeving en Landbouw,

Jo BROUNS