



Vlaanderen
is ondernemen

Economisch ruimtegebruik in Vlaanderen

ACTUELE SITUATIE OP DE BEDRIJVENTERREINEN

VLAIO

vlaio.be

Inhoud

1. Vestigingsmogelijkheden voor niet-verweefbare bedrijven	3
Globaal beeld van de vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen	3
Mismatch tussen vraag naar en aanbod aan bedrijventerreinen?	5
Overstromingsgevoeligheid van de bedrijventerreinen	7
2. Evolutie van het areaal aan bedrijventerreinen	9
Globale evolutie areaal aan bedrijventerreinen	9
Jaarlijkse (her)bestemmingen van bedrijventerreinen	10
3. Oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen	12
Afwijkend gebruik op de bestemde bedrijventerreinen	12
Verweefbare activiteiten op bedrijventerreinen	14
Detailhandel op bedrijventerreinen	16
4. Ruimtelijk economisch profiel van bedrijventerreinen	19
Ruimtelijk-economische bestemmingscategorieën	19
Dominante sectoren op een bedrijventerrein	20
Conclusies	21

Leeswijzer

Dit rapport verkent beschikbare ruimtelijk-economische data rond een beperkt aantal topics en probeert deze data zo helder mogelijk voor te stellen en te duiden voor wie geïnteresseerd is in het ruimtelijk-economisch beleid. Dit rapport is geen studie met beleidsaanbevelingen. Het heeft ook geen beleidsmatige validering nodig.

Het doel van dit rapport is tweeledig. VLAIO en de partners in het VLAIO Netwerk hebben data nodig om het ruimtelijk-economisch beleid te kunnen onderbouwen en monitoren. Met dit rapport wil VLAIO ten eerste de discussie openen over welke data we nodig hebben voor het ruimtelijk-economisch beleid. Ten tweede wil VLAIO op korte termijn uittesten hoe ver we kunnen springen om van de beschikbare data kennisproducten te maken die VLAIO en partners in hun dagelijks werk kunnen gebruiken voor de diverse uitdagingen rond het economisch ruimtegebruik.

Het werk is dus nog niet af. Dit rapport is de aanleiding om het overleg binnen VLAIO én met de externe partners te voeden. Het komende jaar starten we die dialoog. Daarbij zijn we er ons bewust van dat data en informatie bekeken moeten worden vanuit een beleidsmatige bril, maar ook met het oog op verbetering van de processen die de datakwaliteit (accuraatheid, tijdigheid, consistentie) kunnen waarborgen.

1 Vestigingsmogelijkheden voor niet-verweefbare bedrijven

Globaal beeld van de vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen

“Bedrijf zoekt ruimte”. In de pers verschijnt met de regelmaat van de klok een noodkreet over het tekort aan bedrijventerreinen in Vlaanderen. Een bedrijventerrein is een gebied dat via een bestemmingsplan (gewestplan, BPA, RUP) voorbehouden is voor de vestiging van diverse types economische activiteiten die beter afgescheiden worden van woongebied. Bedrijventerreinen zijn met andere woorden bedoeld voor bedrijven die niet verweven kunnen worden tussen woningen.

Onevenwicht tussen vraag en aanbod

Een tekort aan bedrijventerreinen is het gevolg van een onevenwicht tussen de vraag naar bedrijfspercelen en het aanbod eraan. De vraag naar bedrijfspercelen is een dynamisch gegeven dat afhankelijk is van de conjunctuur, maar ook van structuurveranderingen in de economie. Ook het aanbod fluctueert in de tijd, vaak schoksgewijs. Bijvoorbeeld als nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld zijn of als brownfields gesaneerd zijn en nieuwe bedrijfspercelen worden aangeboden, in het jargon “uitgegeven”.

De situatie verschilt van regio tot regio en het ene terrein is het andere niet. De stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan bepalen wat op een specifiek bedrijventerrein vergoedbaar is.

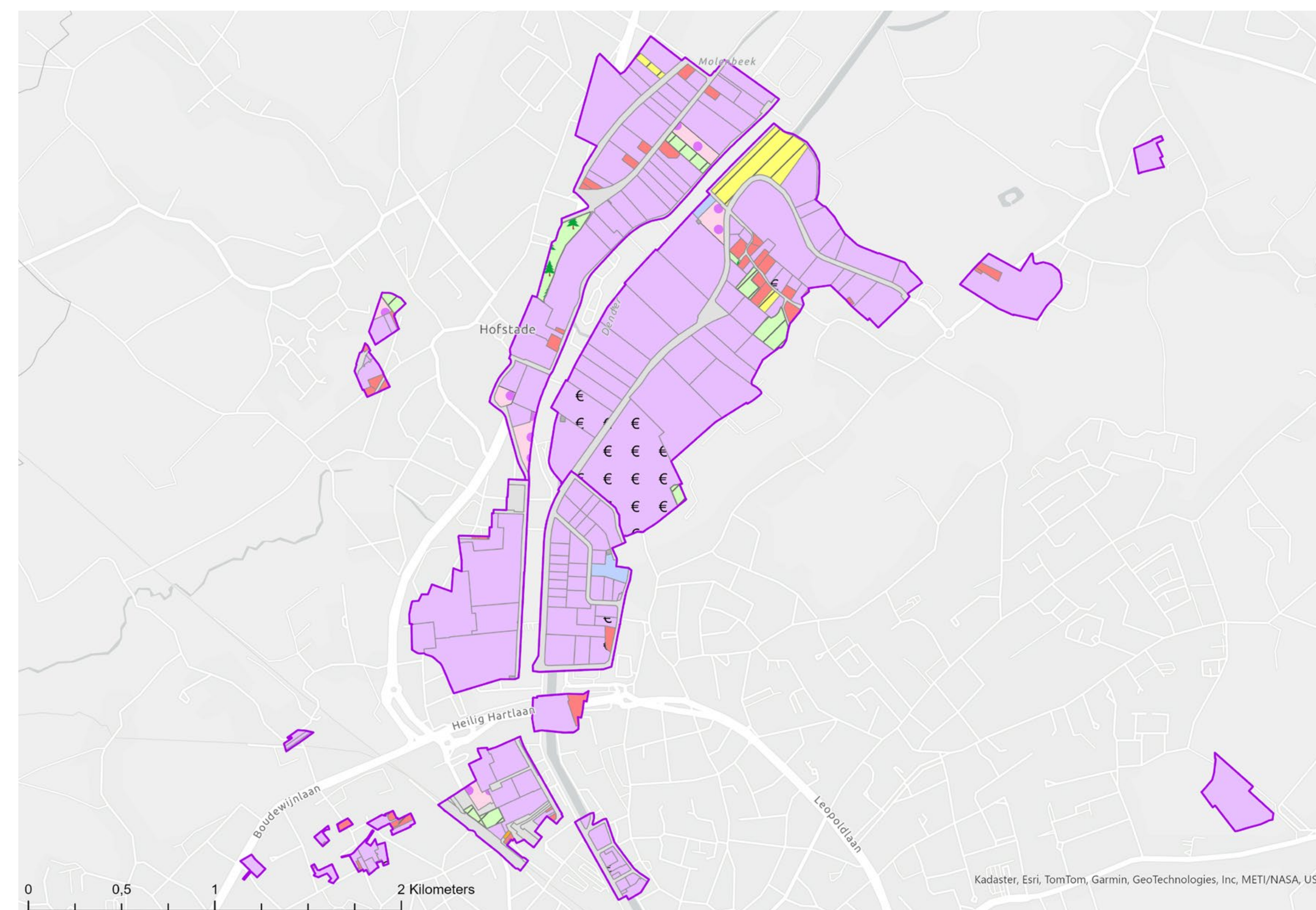
De reële situatie en de impact ervan zijn daarom niet zomaar in een eenvoudige conclusie te vatten. Weinig aanbod op een bepaald moment in een periode van hoogconjunctuur belemmert de economische groei veel meer dan een tijdelijk tekort in een subregio met een geringe economische dynamiek. Een objectieve analyse dringt zich op en moet daarbij rekening houden met de diversiteit binnen de bedrijventerreinen en de ruimtelijk-economische dynamiek. In dit hoofdstuk wordt vooral ingezoomd op het aanbod.

Data over bedrijventerreinen

VLAIO is de authentieke bron als het gaat om de inventaris van de bedrijventerreinen. Het gaat hier om bedrijventerreinen buiten de “poorten” of zeehavengebieden. Havens leveren cijfermateriaal aan over de situatie binnen de poorten, waardoor ook totaalcijfers beschikbaar zijn. Hier focussen we alleen op bedrijventerreinen buiten de poorten. Ons geografisch informatiesysteem (GIS) houdt zowel de geografische ligging bij van de contouren van de terreinen als van de individuele gebruikspcelen. Aan die contouren en gebruikspcelen zijn data gekoppeld die monitoring mogelijk maken.

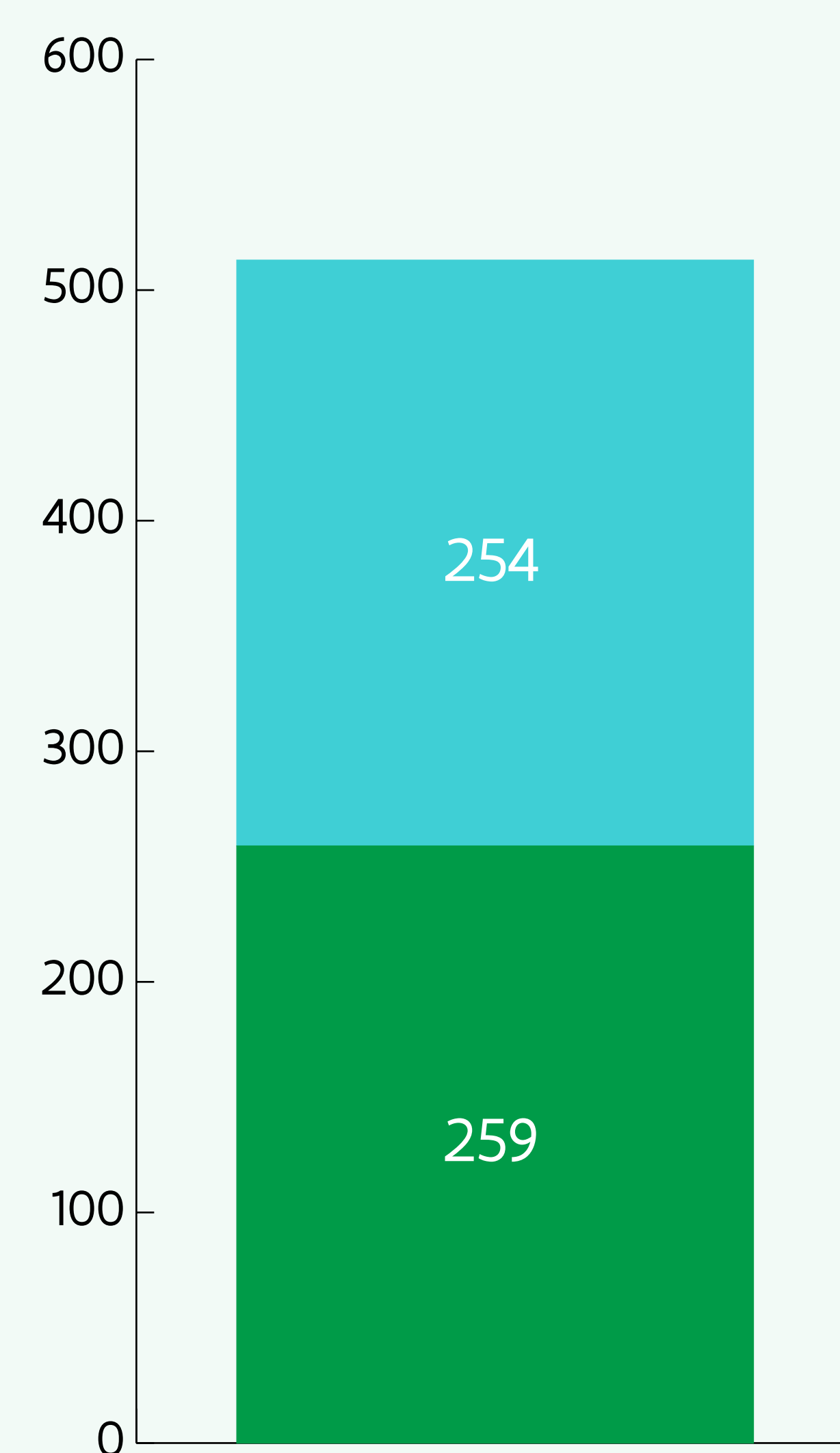
De data worden up-to-date gehouden door jaarlijkse visuele inspecties van de bedrijventerreinen. Voor een aantal publiek beheerde terreinen leveren beheerders (intercommunales) wijzigingen rechtstreeks digitaal aan. De kaart hiernaast toont de ligging van de terreincontouren en gebruikspcelen. Ga naar de [online kaarten](#) en kies de ‘Overzichtskaart’. Op deze kaart kan je inzoomen en via de laaglijst linksboven verschillende lagen aan en uit klikken.

VLAIO publiceert die terreincontouren en gebruikspcelen eveneens op [Geopunt](#).

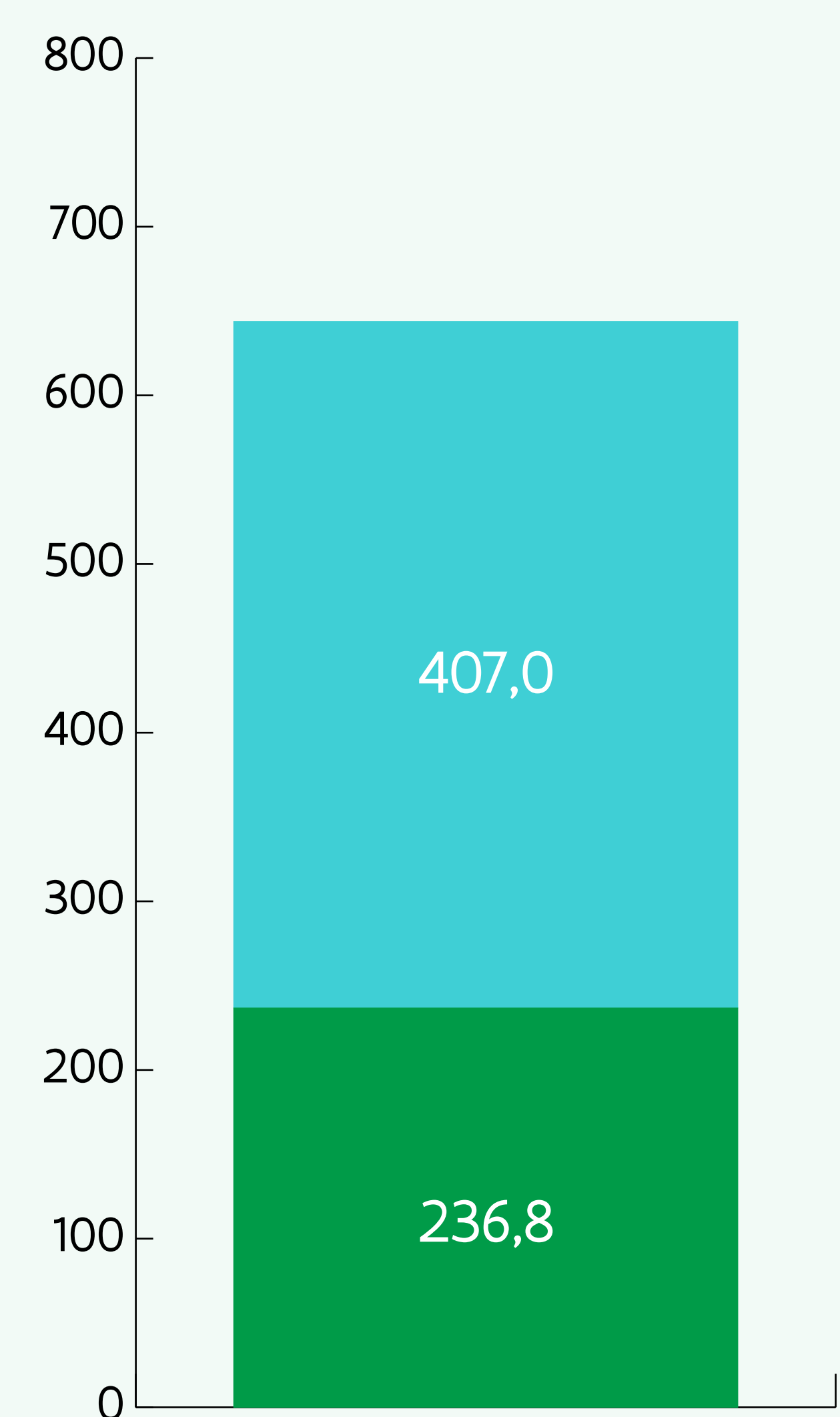


Figuur 1: Voorbeeld bedrijventerreincontouren en (aangeboden) gebruikspcelen

Beschikbare kavels



Beschikbare oppervlakte (ha)



Figuur 2: Aantallen en oppervlakten beschikbare percelen

Uit het staafdiagram hierboven blijkt dat in januari 2025 in heel Vlaanderen nog 254 onbebouwde bedrijfsperven aangeboden werden met een oppervlakte van 407 ha. Daarnaast werden 259 percelen met bedrijfsgebouwen te koop of te huur aangeboden. De oppervlakte van die percelen bedroeg 237 ha. Deze oppervlakte is niet zo relevant omdat de ruimte die aan bedrijven aangeboden wordt in nuttige vloeroppervlakte in m² wordt uitgedrukt. Dit aanbod kunnen we vandaag nog niet kwantificeren.

Het [dashboard](#) waarop deze informatie is gebaseerd, is permanent beschikbaar. Het Power BI-dashboard laat toe te filteren op provincies, individuele gemeenten of groepen van gemeenten die je zelf kan aanvinken. Om een correct beeld van het aanbod te krijgen, is het ook nodig om de spreiding van dat aanbod te kennen. Soms nemen bijvoorbeeld buitenlandse investeerders heel Vlaanderen in beschouwing, maar heel vaak is enkel het

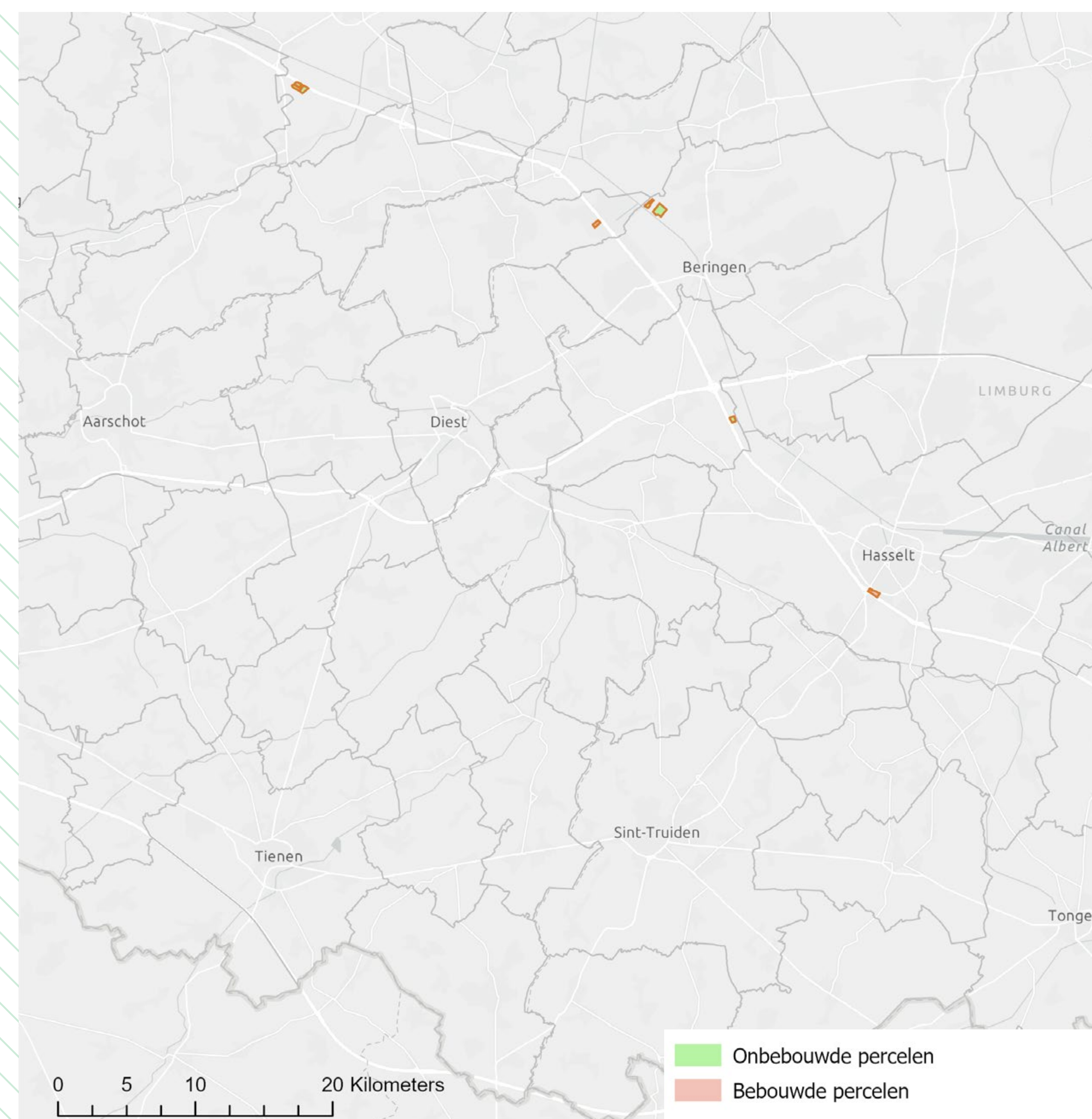
aanbod in een bepaalde (sub)regio relevant voor een bedrijf dat ruimte zoekt. Uit onderzoek (SPRE, 2004) is gebleken dat de meeste ondernemingen die willen verhuizen, binnen een perimeter van maximum 20 km rond hun huidige locatie zoeken. Wie aan de slag gaat met de Power BI-dashboards zal snel merken dat het effectief aanbod in bepaalde provincies zeer gering is geworden. In heel de provincie Vlaams-Brabant werden in januari 2025 bijvoorbeeld maar 24 onbebouwde kavels aangeboden voor een totale oppervlakte van 59 ha. In Limburg is de situatie wat gunstiger.

Bedrijfskavels versus bedrijfsgebouwen

Bedrijven kijken daarom best ook naar de bedrijfsgebouwen die worden aangeboden. In heel wat gemeenten in Vlaanderen zijn bedrijfsperven waarop bedrijven zelf kunnen bouwen niet meer beschikbaar, maar

worden wel bedrijfsruimten te huur of te koop aangeboden. In Malle is bijvoorbeeld geen bedrijfskavel meer beschikbaar waarop bedrijven zelf kunnen bouwen, maar wel nog een bedrijfsgebouw van 1,4 ha. VLAIO registreert niet zelf of het om semi-industrieel vastgoed, een bedrijfsverzamelgebouw met kleinere kmo-units of een kantoorachtig pand gaat. We werken hiervoor samen met de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) en haar dochter Oris. Via de portaal-site [Spotto](#) maken we het divers aanbod bedrijfsvastgoed maximaal kenbaar. Die informatie wordt ook uitgewisseld zodat je op [Geopunt](#) snel kan achterhalen wie de aanbieder of makelaar is en of het vastgoed op dat moment nog in gebruik is. Via de makelaar of aanbieder kunnen inlichtingen ingewonnen worden over het type vastgoed dat aangeboden wordt. Spotto biedt ook de mogelijkheid om contact op te nemen met de gemeente om de vergoedbaarheid van bedrijfsactiviteit af te toetsen.

De geringere beschikbaarheid van zelf te bebouwen bedrijfskavels is niet erg problematisch zolang er bedrijfsvastgoed te koop of te huur is. Het dwingt de ruimtezoekende ondernemingen tot een mentaliteitsverandering. Heel wat bedrijfsactiviteiten hoeven geen gebouwen op maat meer. Dat geldt zowel voor grote logistieke bedrijven als voor kmo's. Het biedt de ontwikkelaars ook de opportuniteit om over te schakelen van een verkaveling van bestemde bedrijventerreinen naar vormen van gebiedsontwikkeling die veel ruimte-efficiënter zijn. Er dreigt echter wel een gevaar van schaalverkleining: grotere bedrijfsperven of grote bedrijfshallen die opgesplitst worden in kleinere percelen of units in een bedrijfsverzamelgebouw. Dit houdt het gevaar in dat grotere bedrijven geen ruimte meer vinden in Vlaanderen. Het is daarom belangrijk om het effectief aanbod aan vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen te bekijken in functie van de perceelgrootte.



Figuur 3: Kaart percelen groter dan 5ha, ingezoomd op Limburg

Oppervlakte van percelen

De percelenlaag van het GIS-bedrijventerreinen bevat de contouren van elk gebruikspceel. Die contouren kunnen opgesplitst worden naar oppervlakte. VLAIO hanteert de volgende oppervlakteklassen in het dashboard:

- 0-5000 m²
- 5000 tot 10.000 m²
- 10.000 tot 3 ha
- 3 ha tot 5 ha
- groter dan 5 ha

Percelen van maximum 5000 m² komen doorgaans vooral voor op de zogenaamde lokale bedrijventerreinen. Percelen op regionale bedrijventerreinen starten vaak vanaf 5000 m². Sommige gewestelijke ruimtelijke

uitvoeringsplannen voor (watergebonden) terreinen bedoeld voor transport, distributie en logistiek hanteren soms een ondergrens van 10.000 m². Het [dashboard](#) met de data van januari 2025 leert dat op dat moment 33 onbebouwde bedrijfskavels van 3 ha of groter werden aangeboden voor een totale oppervlakte van 245,5 ha in heel Vlaanderen en daarnaast 13 bedrijfsruimten op een perceelsoppervlakte van 3 ha of groter. Op dat moment waren ook nog 21 onbebouwde kavels beschikbaar van meer dan 5 ha.

De kaart hiernaast (figuur 3) toont de ligging van die grotere percelen. Ga naar de [online kaarten](#) en kies de kaart 'Beschikbaar aanbod'. Je kan er inzoomen op de vijf grootste beschikbare kavels per provincie. De grote percelen zijn duidelijk niet gespreid over Vlaanderen. De grotere onbebouwde percelen situeren zich in Limburg in Noord-Limburg (Lommel, Pelt), in Oudsbergen, Genk, Beringen en Tongeren. Daarnaast zijn nog enkele grotere percelen in Geel in de Kempen.

In de rest van Vlaanderen gaat het - op Ronse na - om vrijgekomen grotere bedrijfsruimten zoals in Ingelmunster en Waregem in West-Vlaanderen en Kortenberg in Vlaams-Brabant. Hoewel die sites te koop of te huur worden aangeboden, zijn de bedrijfsruimten niet altijd instapklaar. Het [dashboard](#) en de [kaart](#) maken duidelijk dat het tekort aan bedrijfshuisvestingsmogelijkheden, in het bijzonder voor grote kavels, in alle provincies behalve Limburg zeer nijpend is geworden.

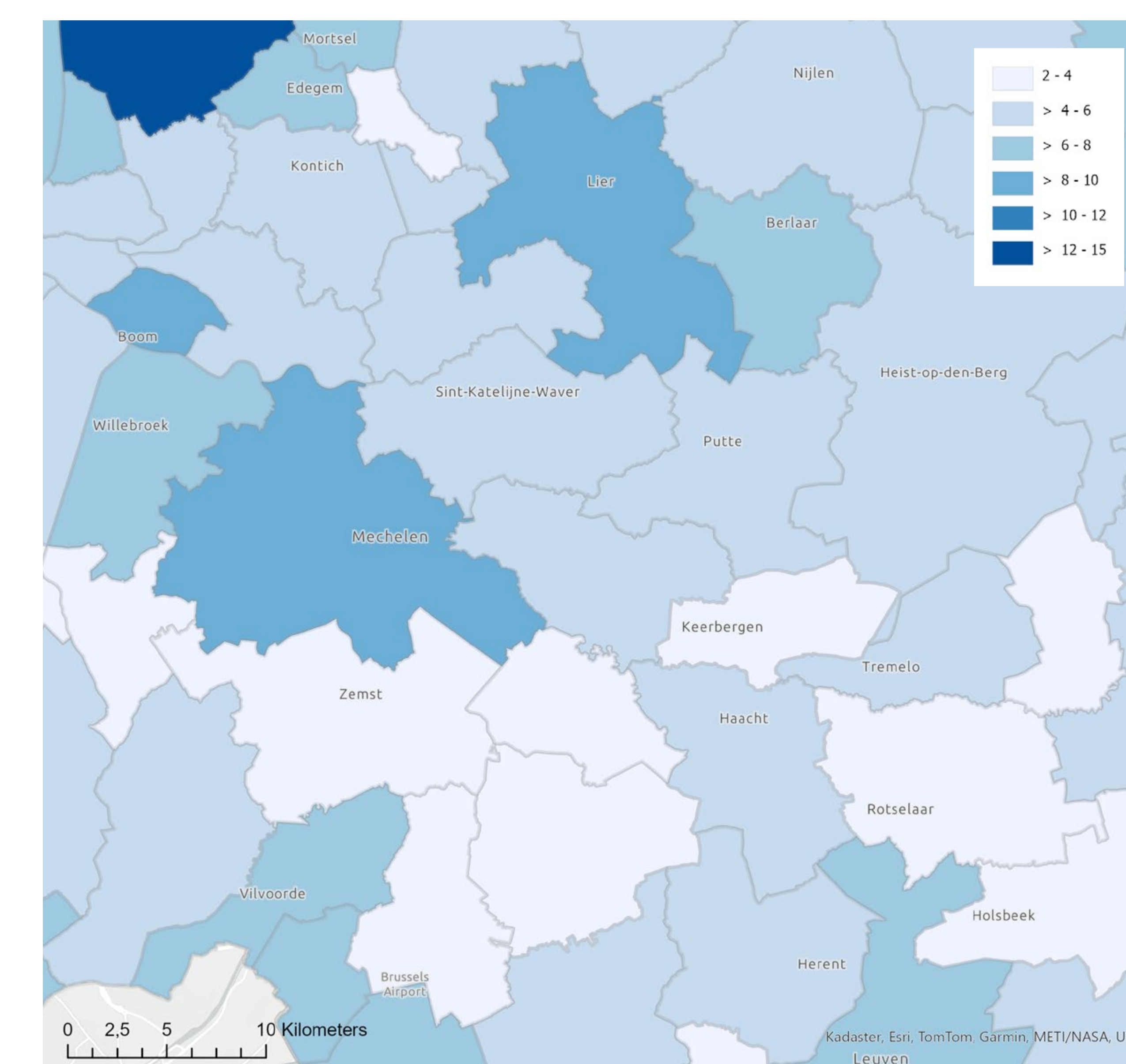
Mismatch tussen vraag naar en aanbod aan bedrijventerreinen?

Ook in de provincie Limburg is het globaal aanbod bedrijventerreinen geslonken tot 199,8 ha onbebouwde kavels en 75,2 ha percelen met bedrijfsruimten. Toch is het opvallend dat quasi enkel nog in Limburg clusters

van grote percelen beschikbaar zijn en zoals algemeen bekend is dat al vrij lang het geval. De vraag rijst of er een mismatch is tussen de vraag naar ruimte en het aanbod aan bedrijfspercelen op bedrijventerreinen in subregio's. Of interessanter: aan welke vestigingsfactoren gesleuteld kan worden om de vestigingsmilieus in die subregio's aantrekkelijker te maken. De situatie op de arbeidsmarkt en de bereikbaarheid van het terrein zijn belangrijke vestigingsfactoren voor bedrijven.

Arbeidsmarkt

Bij spanning op de arbeidsmarkt kunnen kandidaat-investeerdere afhaken. De kaart hieronder geeft de werkzoekendengraad weer per gemeente voor januari 2025 zoals gepubliceerd door de VDAB. De werkzoekendengraad wordt weergegeven als de verhouding van het aantal werkzoekenden zonder werk tussen 18 en 65 jaar



Figuur 4: Werkzoekendengraad voor de gemeente Mechelen

in Vlaanderen en de Vlaamse beroepsbevolking¹ tussen 18 en 65 jaar. Ga naar de [online kaarten](#) en kies de kaart van de 'Werkzoekendengraad'. Klik op een gemeente om de werkzoekendengraad in die gemeente te zien.

In delen van West- en Oost-Vlaanderen, het Pajottenland en een aantal gemeenten in de referentieregio Oost-Brabant, bevindt de werkzoekendengraad zich maar net boven de frictiewerkloosheid. In die streken kan sprake zijn van spanning op de arbeidsmarkt waardoor kandidaat-investeerders kunnen afhaken.

In de provincie Limburg ligt de werkzoekendengraad significant hoger. In gemeenten als Lommel en Beringen rond de 6%, in Genk 9%. Om te weten of er effectief spanning is op de arbeidsmarkt, is het beter om naar de spanningsratio te kijken. Dat is de verhouding tussen het aantal werkzoekenden zonder werk en de openstaande vacatures.

Provincies	Spanningsratio
West-Vlaanderen	2,18
Oost-Vlaanderen	2,63
Vlaams-Brabant	3,27
Antwerpen	3,08
Limburg	2,26

Figuur 5: Spanningsratio (verhouding WZW/openstaande vacatures) eind 2023 per provincie (bron: VDAB)

Cijfers van VDAB voor eind 2023 tonen dat de spanningsratio in West-Vlaanderen en Limburg lager ligt dan in de andere provincies. In West-Vlaanderen en Limburg waren slechts 2 werkzoekenden zonder werk (WZW) per

¹ De beroepsbevolking is samengesteld uit een werkende en een niet-werkende component. Het betreft concreet alle werkende personen tussen 18 en 65 jaar en de werklozen tussen 18 en 65 jaar die zonder werk zijn, beschikbaar zijn voor de arbeidsmarkt en op zoek zijn naar een job. Arbeidsongeschikte personen en niet-werkenden die niet op zoek zijn naar een job worden dus niet meegeteld.

openstaande vacature. Deze cijfers kunnen wel grote verschillen binnen de provincie verhullen. De spanningsratio zegt ook niets over de profielen en scholingsgraad van de werkzoekenden.

Bereikbaarheid

Een andere belangrijke vestigingsfactor is de bereikbaarheid. Een kandidaat-investeerder zal de zoekzone doorgaans eerst bepalen op basis van de ligging of spreiding van klanten en leveranciers en andere vestigingsfactoren.

Binnen die zoekzone zullen locatie- en terreinspecifieke kenmerken een rol spelen. De ontsluiting en bereikbaarheid van een bedrijventerrein is daarbij een zeer belangrijke vestigingsfactor.

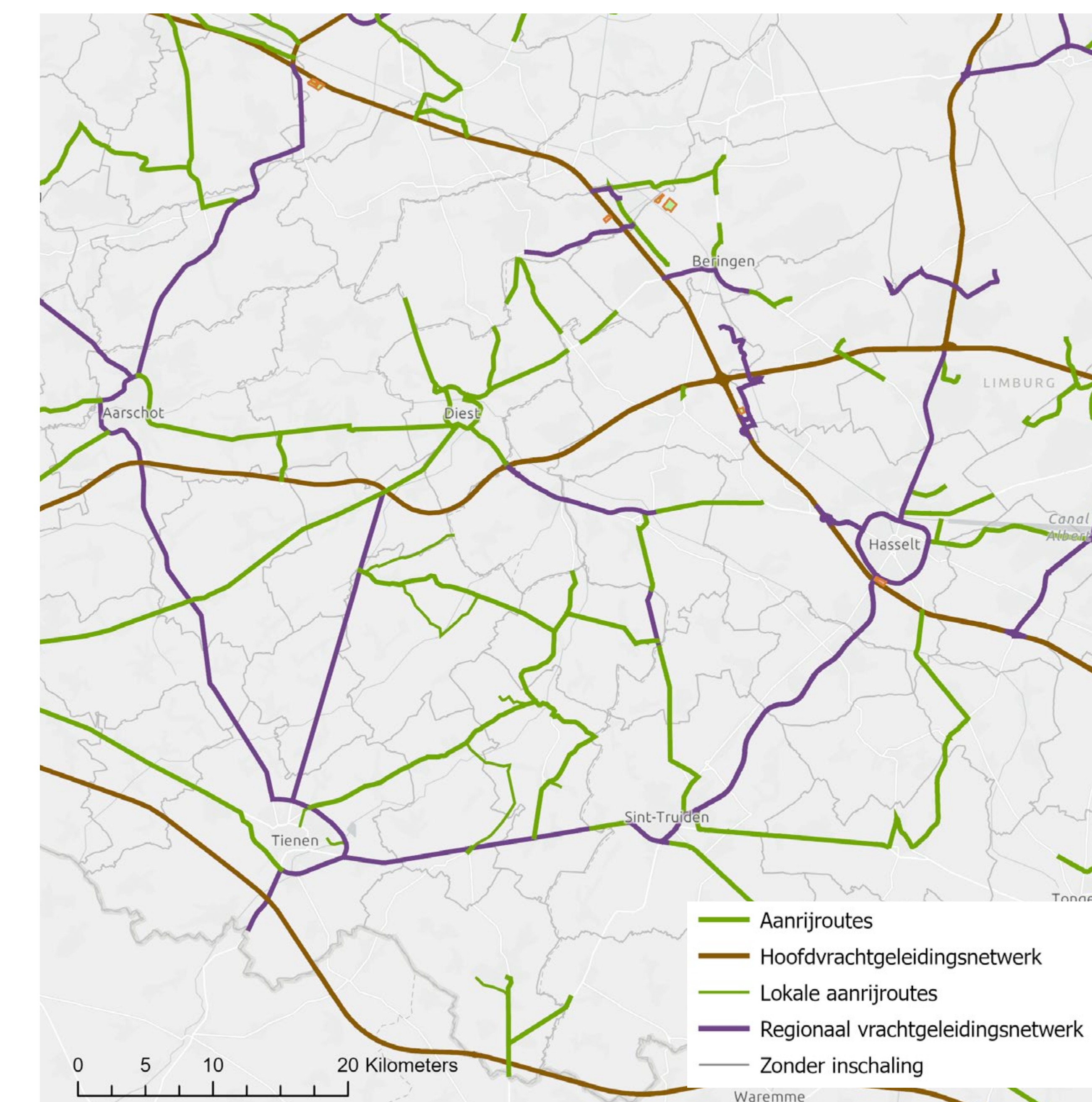
Een mobiscore in functie van de vestigingsplaats bestaat nog niet. Zo'n mobiscore maakt best het onderscheid tussen verschillende types van bedrijven, bijvoorbeeld voor grote verladings, voor personeelsintensieve bedrijven of voor bedrijven die enkel lokaal actief zijn. Eén van de factoren die vooral voor de grotere, internationaal actieve bedrijven cruciaal is, is de ligging ten opzichte van het hoofdwegennet. Bedrijven ontsluiten niet rechtstreeks op het hoofdwegennet en zien graag hoe de ontsluiting van en naar het hoofdwegennet gebeurt.

Vanuit het beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) en in overleg met de Vervoersregio's worden daartoe vrachtroutenetwerken uitgewerkt. Via die aangewezen routes wordt bijvoorbeeld verkeer door dorpskernen vermeden. De uitwerking van dit vrachtroutenetwerk is nog lopende. Als dit uitgewerkt is, wordt het een belangrijke parameter om objectief te evalueren of een bedrijventerrein goed of slecht ligt voor grote verladings en logistieke bedrijven. Om het belang te duiden, kunnen we de nog beschikbare grote percelen

(kaart 4) situeren ten opzichte van dat vrachtroutenetwerk. Ga naar de [online kaarten](#) en kies 'Beschikbaar aanbod'. Op deze kaart kan je inzoomen en links de legende openen.

Voor de nog beschikbare grote percelen in Lommel zie je bijvoorbeeld dat verkeer snel op het oost-west georiënteerd regionaal vrachtgeleidingsnetwerk terecht komt, maar (nog) niet op het noord-zuid hoofdvrachtgeleidingsnetwerk. Dat kan verklaren waarom er nog grote percelen beschikbaar zijn in Lommel. Dit kan snel veranderen als de noord-zuidverbinding in Limburg gerealiseerd wordt.

Opgelet: het vrachtroutenetwerk houdt geen rekening met verkeerscongestie.



Figuur 6: Vrachtroutenetwerk ingezoomd op Limburg

Overstromingsgevoeligheid van de bedrijventerreinen

In de vorige legislatuur zijn modellen gemaakt waarmee de overstromingsgevoeligheid voorspeld kan worden. Daarbij werd een onderscheid gemaakt tussen 3 types overstromingsgevoeligheid: fluviaal, pluviaal en overstromingsgevoeligheid aan de kust. De ernst van de overstromingsgevoeligheid werd gemodelleerd in 4 klassen:

- A: geen overstromingsgevoeligheid gemodelleerd
- B: kleine overstromingskans onder de klimaatverandering 2050
- C: kleine overstromingskans onder het huidige klimaat
- D: middelgrote overstromingskans onder het huidige klimaat

Om te weten of bedrijventerreinen zich in een overstromingsgevoelig gebied bevinden, werden in de

onderstaande tabel de klassen C en D samen genomen. Ga naar het [dashboard](#) en klik op 'Beschikbaar aanbod en overstromingsgevoelige gebieden'. De tabel in figuur 7.1 toont voor elke provincie wat de oppervlakte is van de bedrijventerreinen en wat de oppervlaktes zijn van het fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied en het overstromingsgevoelig gebied aan zee (oppervlakte kust) op deze bedrijventerreinen.

Voor heel Vlaanderen blijken van de ongeveer 48000 ha bedrijventerreinen meer dan 3600 ha in overstromingsgevoelig gebied te liggen. West-Vlaanderen spant de kroon, maar dat heeft ook te maken met de kustligging. Hier is 364,6 ha bedrijventerreinen overstromingsgevoelig bij extreme stormvloed.

De tabel in figuur 7.2 is op dezelfde manier opgebouwd en laat de overlappende oppervlaktes zien van de 3 types overstromingsgevoeligheid op elk bedrijventerrein. Het totaal van de overstromingsgevoelige oppervlakte is niet noodzakelijk de som van de drie types omdat bijvoorbeeld pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid in hetzelfde gebied kunnen voorkomen.

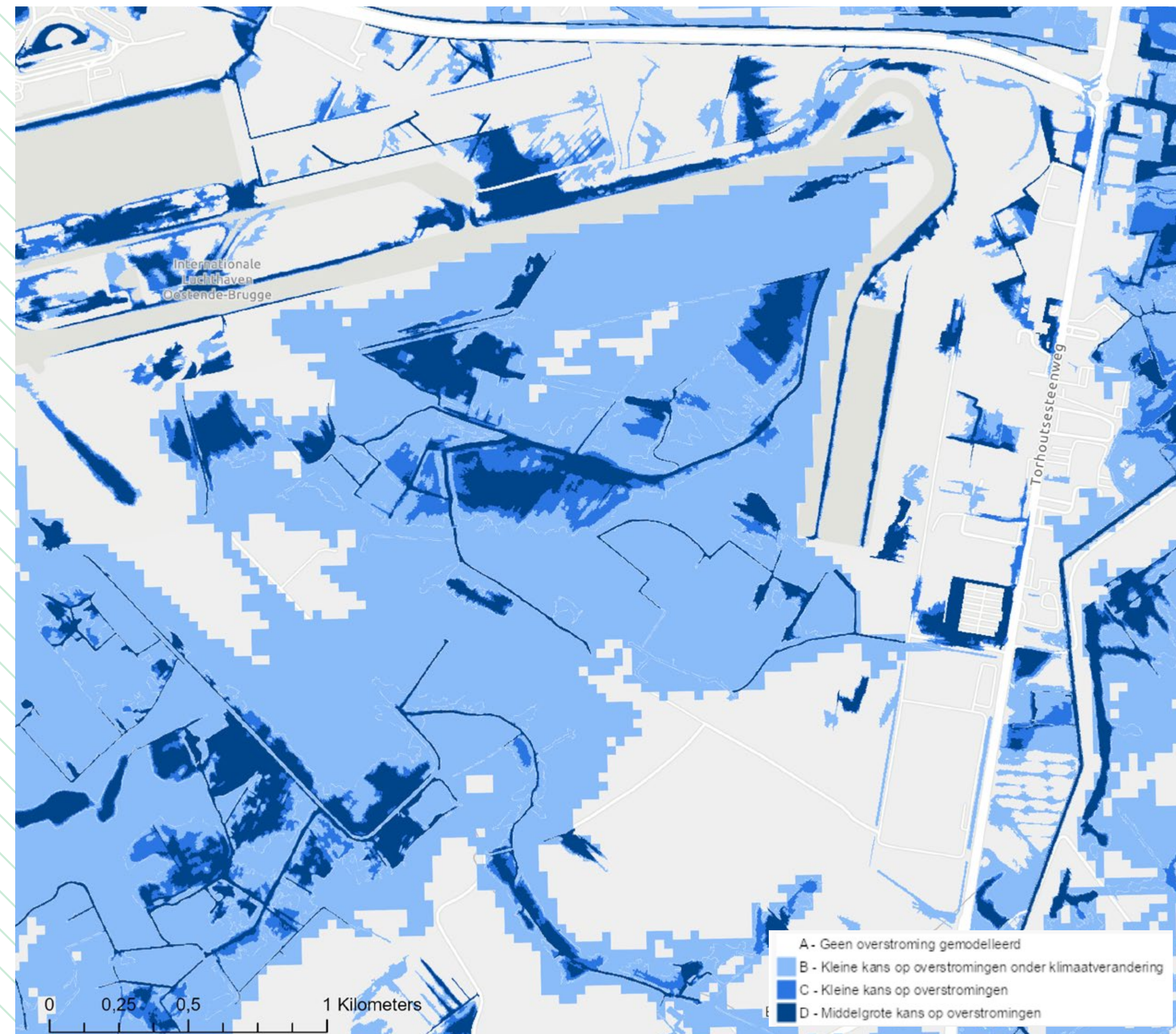
Figuur 8 toont de invloed op de bedrijventerreinen. De kaart geeft inzicht in de klassen van overstromingsgevoeligheid en toont hoe de bedrijventerreinen zich op vlak van overstromingsgevoeligheid positioneren ten opzichte van de omliggende gebieden.

Provincie	Oppervlakte (ha)	Overstromingsgevoelig gebied	Oppervlakte kust	Oppervlakte fluviaal	Oppervlakte pluviaal
Antwerpen	11135	801	0	155,3	674,9
Limburg	11045	551,3	0	21,2	534,7
Oost-Vlaanderen	8810	570,7	0	152,3	437
Vlaams-Brabant	5892	585,8	0	151,8	486,4
West-Vlaanderen	11012	1167,5	364,6	108,1	729
Totaal	47894	3676,4	364,6	588,6	2862

Figuur 7.1: Oppervlakte overstromingsgevoelige gebieden per provincie

Naam bedrijventerrein	Gemeente	Oppervlakte (ha)	Overstromingsgevoelig gebied	Oppervlakte kust	Oppervlakte fluviaal	Oppervlakte pluviaal
Plassendale 2	Oostende	196	96,91	86,76	0	11,7
Genk-zuid	Genk	1142	79,16	0	0	79,16
Maatheide	Lommel	474	58,11	0	0	58,11
Plassendale 5	Oostende	75	56,32	50,01	0,98	11,29
Haven Roeselare	Roeselare	240	40,89	0	14,54	27,26
Industrieterrein I	Veurne	172	37,67	8,52	0	30,07
Brabantstraat-Vijverdam	Waregem	149	34	0	1,32	33,27
Demeurslaan - G. Gezellestraat Huizingen	Beersel	65	32,73	0	12,36	26,41
Noord-Ede	Bredene	31	30,45	29,62	0,17	1,13

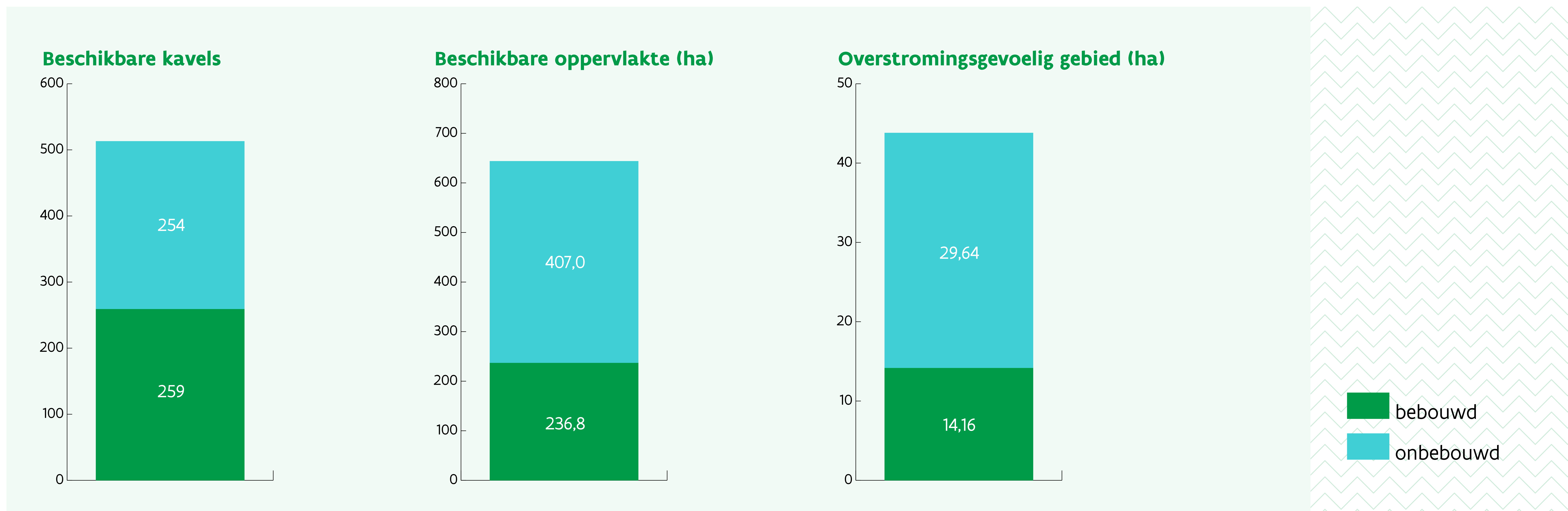
Figuur 7.2: Oppervlakte overstromingsgevoelige gebieden per bedrijventerrein



Ga naar de [online kaarten](#) en kies 'Overstromingsgebieden'. Op deze kaart moet je inzoomen om al de overstromingsgebieden te kunnen zien. Aan de linkerkant is het mogelijk de legende te openen. Het is relevant om te bekijken of het beschikbaar aanbod aan bedrijventerreinen in overstromingsgevoelig gebied ligt. Van de 407 ha onbebouwde bedrijfspercelen is 29,6 ha overstromingsgevoelig. Van de 236,8 ha bebouwde percelen is 14,2 ha overstromingsgevoelig.

Figuur 8: Overstromingsgebieden

Bij (geplande) ingebruikname kunnen op die overstromingsgevoelige percelen vergunningenproblemen opduiken. Ga naar het [dashboard](#) en kies 'Beschikbaar aanbod'. In dit dashboard kan je selecteren op bebouwing (bebouwd en onbebouwd) en de provincie en gemeenten aanduiden.



Figuur 9: Het effectief aanbod en het aanbod in overstromingsgevoelig gebied

2 Evolutie van het areaal aan bedrijventerreinen

Globale evolutie areaal aan bedrijventerreinen

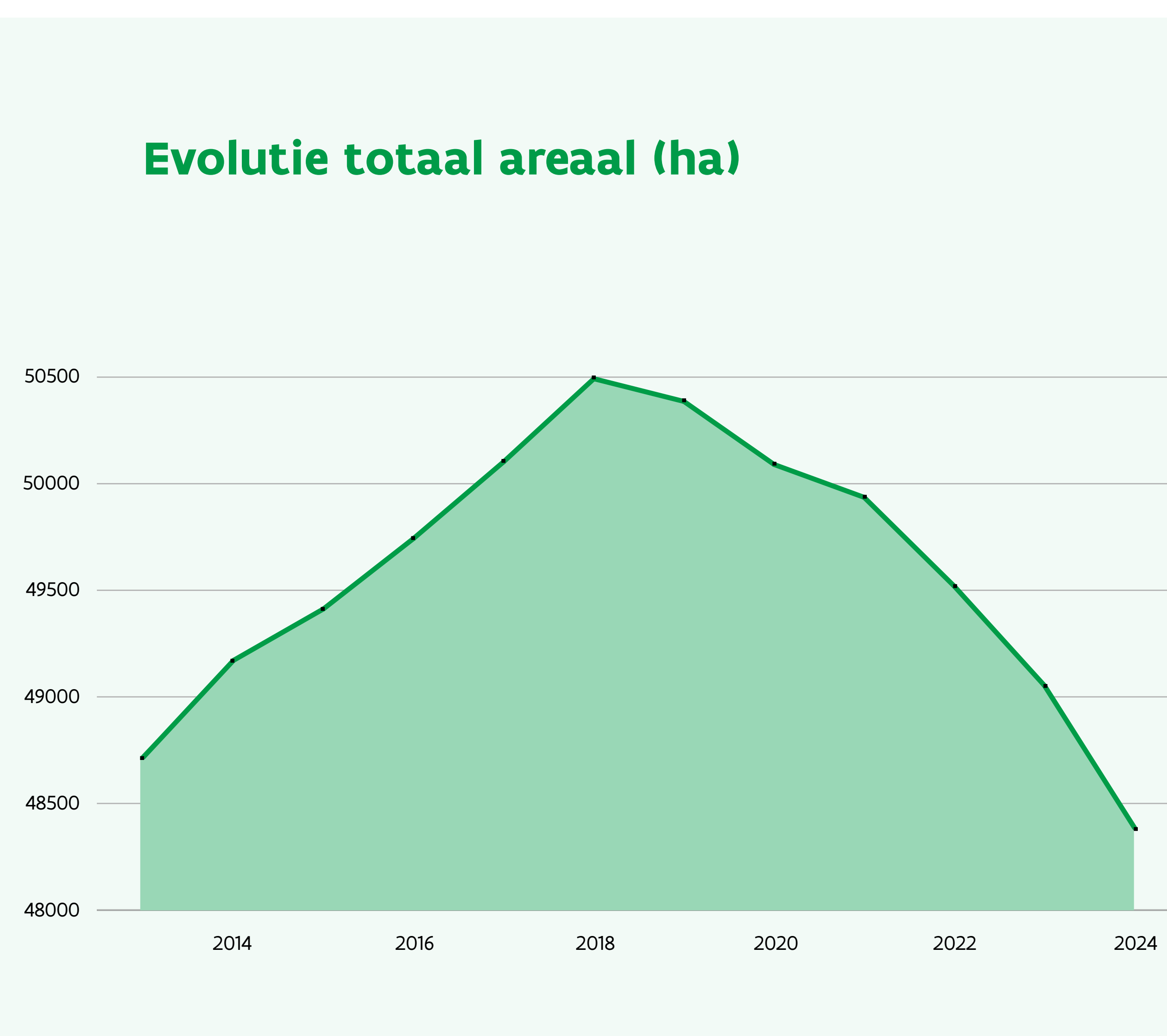
Volgens het VLAIO GIS-bedrijventerreinen waren er op 31 december 2024 48.391 ha bedrijventerreinen buiten de poorten (zeehavengebieden).

Het dashboard hieronder geeft de globale evolutie van het areaal aan bedrijventerreinen weer voor elk jaar vanaf 2013 tot en met eind 2024. Ga naar het [dashboard](#) en klik op 'Evolutie bedrijventerreinen'. In dit dashboard kan je selecteren op provincie of voor heel Vlaanderen. In 2018 bedroeg het areaal 50.497 ha. De grafiek laat zien

Regio	Jaar	Totaal areaal	Toegevoegd areaal	Herbestemd areaal
Vlaanderen	2013	48713,55		
Vlaanderen	2014	49169		
Vlaanderen	2015	49412,46		
Vlaanderen	2016	49744,47		
Vlaanderen	2017	50106		
Vlaanderen	2018	50497		
Vlaanderen	2019	50390		
Vlaanderen	2020	50093		
Vlaanderen	2021	49938		
Vlaanderen	2022	49519,34		
Vlaanderen	2023	49051,37		
Vlaanderen	2024	48381,22	43,29	-200,37

dat het areaal tot dat jaar in stijgende lijn ging. Vanaf 2019 daalde het areaal elk jaar. Die globale evolutie is geen weerspiegeling van een reële toename of afname van het areaal aan bedrijventerreinen. Maar wat verklaart die evolutie dan wel?

Om de globale evolutie van het areaal aan bedrijventerreinen in het VLAIO GIS goed te begrijpen, moet je de ontstaansgeschiedenis en een aantal beslissingen over het GIS-bedrijventerreinen kennen.



Ontstaan van het GIS-bedrijventerreinen

Bij aanvang nam het GIS-bedrijventerreinen van VLAIO alle zones op die uitdrukkelijk - maar niet noodzakelijk exclusief - bedoeld waren voor bedrijven. Dat betekent: niet enkel 'parse' bestemmingen, maar ook stedelijke ontwikkelingsgebieden en dienstverleningsgebieden voor zover in die zones expliciet bedrijven gewenst waren. Het GIS-bedrijventerreinen van VLAIO bracht ook de reële bedrijventerreincontouren in kaart, de zones die visueel als een bedrijventerrein werden herkend en zo functioneerden. Soms overschreden gebruikspcelen de grenzen van de bestemming, in andere gevallen werd de aanpalende infrastructuur voor het bedrijventerrein niet mee in kaart gebracht. Daardoor konden terreinen afwijken van de planologisch bestemde zones, bestemd via gewestplannen, BPA's en RUP's.

Hoewel VLAIO al langer bedrijventerreinen in kaart bracht, start de tijdreeks in het dashboard maar in 2013. Tot de periode 2008-2009 werden nog (oude) BPA's in het GIS ingetekend. De toename van het areaal in die periode was dan minder het gevolg van nieuw bestemde bedrijventerreinen, maar van de intekening in het GIS van terreinen die al (veel) langer geleden bestemd werden. Hierdoor werd het moeilijker om de evolutie zinvol te interpreteren. In 2010 werd bovendien overgestapt naar een andere datastructuur gebaseerd op attributen.

Figuur 10: Bedrijventerreinen areaal

Beslissingen over het GIS-bedrijventerreinen

Sinds 2013 zijn beslissingen genomen die impact hadden op de evolutie van het areaal. In de jaren 2015-2016 werd het GIS-bedrijventerreinen afgestemd op het Grootschalig Referentie-Bestand (GRB) waardoor meer infrastructuur mee werd ingetekend. Hierdoor steeg de bruto oppervlakte van een aantal bedrijventerreinen, maar niet de netto oppervlaktes van de gebruikspcelen.

Om het GIS-bedrijventerreinen accurater te krijgen, worden zoveel mogelijk terreinbeheerders betrokken om de data up-to-date te houden. Tot nu gaat het enkel om intercommunales voor streekontwikkeling. Om hen te betrekken, bleek het noodzakelijk om Open Standaarden voor Linkende Organisaties (OSLO) te ontwikkelen. In 2020 begonnen we het VLAIO GIS-bedrijventerreinen bij te werken als gevolg van die afspraken.

In de daaropvolgende jaren werden een aantal terreinen uit het GIS-bedrijventerreinen gehaald, waardoor het areaal in het GIS-bedrijventerreinen afnam. Deze oefening is nog niet helemaal afgerond. De OSLO-afspraken stemmen de bedrijventerreinen af op de zones die in het uitwisselingsplatform voor Digitale Stedenbouwkundige Informatie (DSI) bestemd zijn onder de categorie bedrijvigheid. Die afstemming zal aanleiding geven tot minder verschillen tussen het VLAIO GIS-bedrijventerreinen en de ruimteboekhouding van het departement Omgeving. Maar ook binnen DSI zijn nog correcties nodig. Deze correcties kunnen het areaal weer doen toenemen.

Het dashboard toont de evolutie van het areaal bedrijventerreinen in elke provincie. De evoluties per provincie tonen niet hetzelfde beeld als voor heel Vlaanderen. Vooral Vlaams-Brabant laat een andere evolutie optekenen. De aanpassing aan het GRB heeft het areaal substantieel doen toenemen, maar een daling als gevolg van de OSLO-afspraken is vooralsnog amper te zien.

Ga naar het [dashboard](#) en kies 'Evolutie bedrijventerreinen'. In dit dashboard kan je selecteren op provincie of kiezen voor heel Vlaanderen. In onderstaande tabel en grafiek (Figuur 11) wordt de evolutie voor de provincie Vlaams-Brabant getoond.

Beleidsmatig zijn deze wijzigingen niet zo interessant. Wat we eigenlijk willen weten is hoeveel bedrijventerreinen er elk jaar bijkomend bestemd worden en hoeveel er paars herbestemd wordt.

Jaarlijkse (her)bestemmingen van bedrijventerreinen

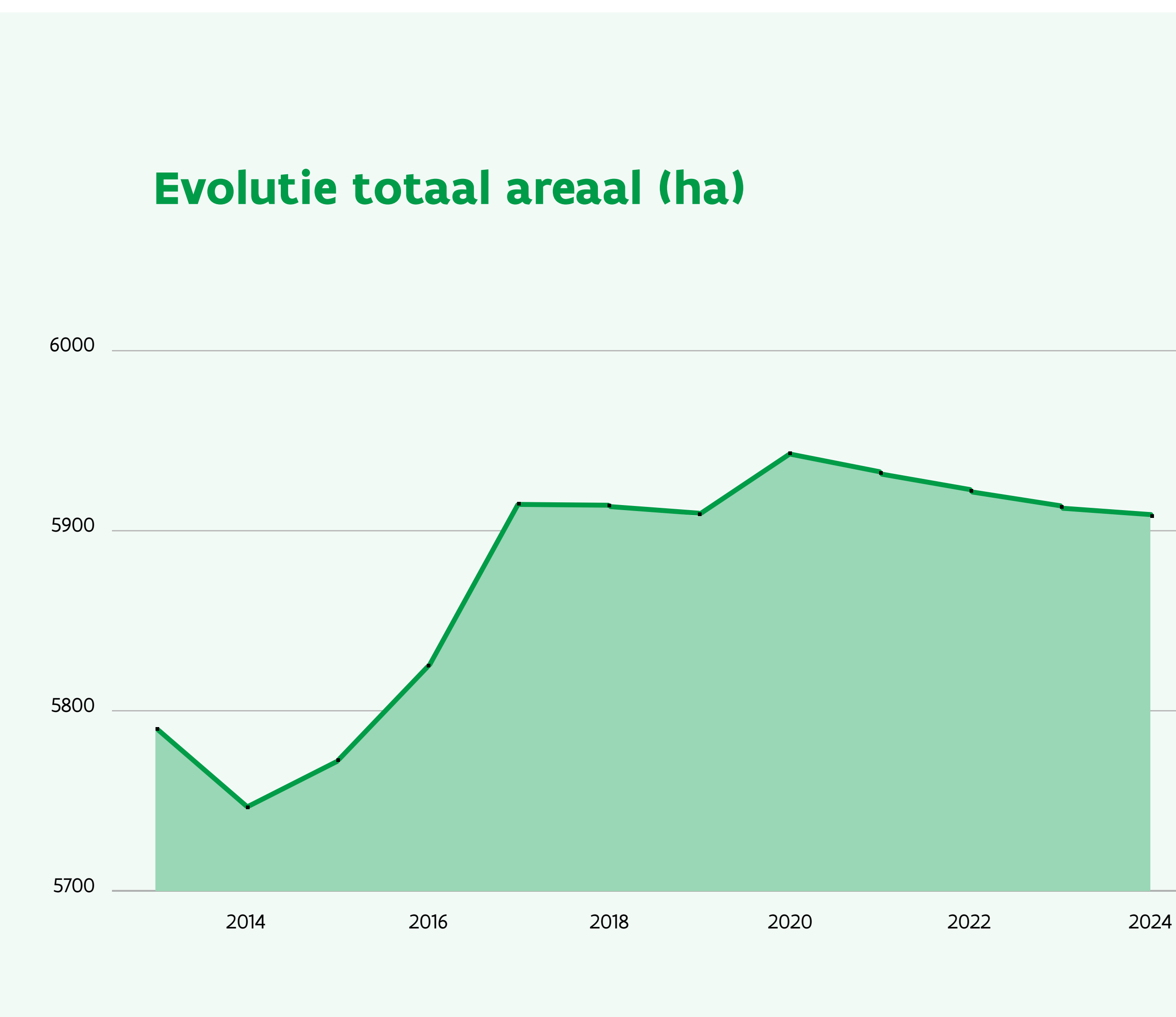
Gebieden die definitief bestemd zijn als bedrijventerrein worden in het GIS -bedrijventerreinen toegevoegd. Bedrijventerreinen die herbestemd worden naar een andere bestemming worden verwijderd uit het GIS-bedrijventerreinen. Om te weten wat in de loop van een jaar toegevoegd of verwijderd is, moet

Regio	Jaar	Totaal areaal	Toegevoegd areaal	Herbestemd areaal
Vlaams-Brabant	2013	5790,0		
Vlaams-Brabant	2014	5746,5		
Vlaams-Brabant	2015	5772,6		
Vlaams-Brabant	2016	5825,0		
Vlaams-Brabant	2017	5915,0		
Vlaams-Brabant	2018	5914,0		
Vlaams-Brabant	2019	5909,0		
Vlaams-Brabant	2020	5943,0		
Vlaams-Brabant	2021	5932,0		
Vlaams-Brabant	2022	5922,1		
Vlaams-Brabant	2023	5913,1		
Vlaams-Brabant	2024	5908,2	20,8	-50,35

Figuur 11: Bedrijventerreinen areaal

de GIS-databank van het begin van het jaar vergeleken worden met de GIS-databank op het einde van het jaar. De herbestemde bedrijventerreinen worden verwijderd uit het GIS-bedrijventerreinen en in een archieflaag gezet. Die terreinen moeten eerst opnieuw toegevoegd worden om de vergelijking tussen de datasets te kunnen doen. De heropname van gearchiveerde terreinen is enkel gebeurd in 2024. In de toekomst willen we deze wijzigingen jaarlijks publiceren en in een tijdreeks bijhouden.

Wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van wijzigingen aan de contour om andere redenen dan nieuwe bestemmingen of herbestemmingen. Daarom worden de gewijzigde terreinen ook vergeleken met de lagen uit het uitwisselingsplatform DSI. Bijkomend areaal kent dan een overlap tussen de toegevoegde gebieden en plannen uit het DSI die onder de categorie bedrijvigheid vallen. We hebben met afname van het areaal te maken als er een overlap is tussen verwijderde oppervlaktes uit het



GIS-bedrijventerreinen en plannen uit het DSI die niet tot de categorie bedrijvigheid horen.

Het resultaat van deze oefening zie je in de tabel en grafiek hiernaast. Ga naar het [dashboard](#), kies voor 'Evolutie bedrijventerreinen' en dan 'Interprovinciale vergelijking'. In dit dashboard kan je selecteren op provincie of kiezen voor heel Vlaanderen.

Dashboard interprovinciale vergelijking

Het dashboard geeft zowel in tabelvorm als via staafdiagrammen de oppervlaktes weer van de toegevoegde en verwijderde bedrijventerreinen als gevolg van respectievelijk nieuwe bestemmingen en herbestemmingen. In alle provincies is het saldo negatief. Het GIS-bedrijventerreinen van VLAIO registreerde dus dat in 2024² meer bedrijventerreinen herbestemd werden dan dat er bijgekomen zijn.

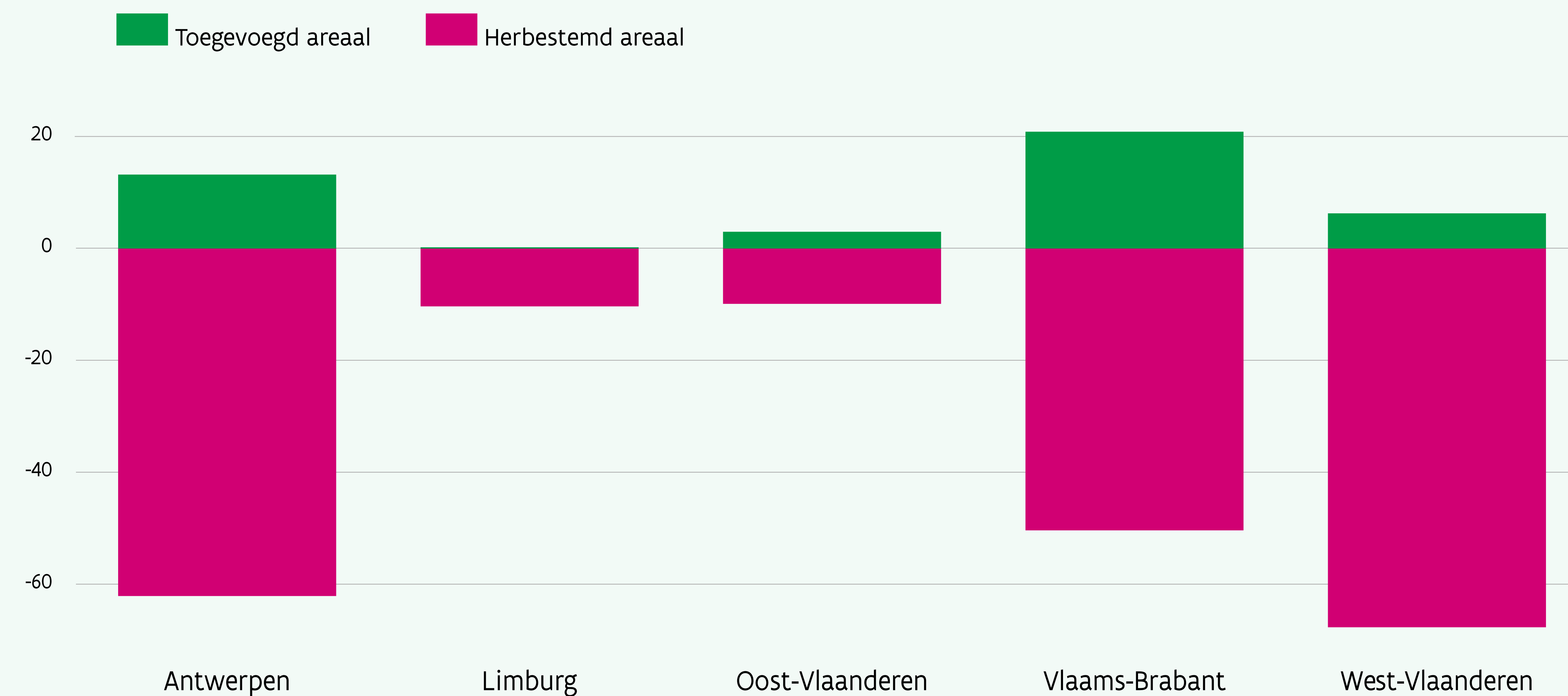
De herbestemming van paars gebeurt om verschillende redenen. Zo zijn er heel wat zogenaamde signaalgebieden door overstromingsrisico herbestemd naar open ruimte bestemmingen. Maar er zijn ook brownfieldprojecten die aanleiding hebben gegeven tot herbestemmingen. In het kader van de bouwshift is het van cruciaal belang een goed inzicht te hebben in de (her)bestemmingen én in het ruimtegebruik op die terreinen voorafgaand aan de herbestemming. Wat vanuit een ruimtelijk-economische logica onbenutte (delen van) bedrijventerrein waren, zijn vanuit een bouwshiftlogica terreinen die misschien geen ruimtebeslag kenden.

² Omdat het enkele maanden duurt voordat plannen uit DSI opgeladen worden in het GIS-bedrijventerreinen, werd de (her)bestemmingen uit DSI vanaf 1 juli 2023 meegenomen.

Bedrijventerreinen areaal (ha)

Regio	Jaar	Totaal areaal	Toegevoegd areaal	Herbestemd areaal
Antwerpen	2024	11319,41	13,15	-62,07
Limburg	2024	11148,21	0,17	-10,37
Oost-Vlaanderen	2024	8874	2,94	-9,92
Vlaams-Brabant	2024	5908,17	20,8	-50,35
West-Vlaanderen	2024	11141,43	6,23	-67,65
Totaal		48391,22	43,29	-200,36

Evolutie 2024



Figuur 12: Bedrijventerreinen areaal

3 Oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen

Afwijkend gebruik op de bestemde bedrijventerreinen

Het VLAIO GIS-bedrijventerreinen kwalificeerde op de bestemde bedrijventerreinen voor 2.787,6 ha percelen als percelen met een “afwijkend gebruik”. Dit betekent dat op die percelen geen economische activiteiten gevestigd zijn, noch infrastructuur en voorzieningen die nodig zijn om het terrein te doen functioneren. Het gaat om andere ruimtebehoevende functies zoals wonen en recreatie (voetbalterreinen enz.). In principe zijn ook “zonevreemde bossen” en landbouw afwijkende functies op de als bedrijventerrein bestemde terreinen.

Terreinen die in ontwikkeling zijn en waar de werken nog niet gestart zijn, zijn vaak braakliggende percelen of kennen nog landbouwgebruik. Dit zijn vormen van afwijkend gebruik die in dit rapport buiten beschouwing worden gelaten. In een volgende versie van dit rapport is het wel de bedoeling om de percelen op ontwikkelde terreinen die al (deels) in gebruik zijn genomen voor bedrijvigheid, mee in beeld te brengen. Het kan immers niet de bedoeling zijn om percelen met maïsakkers of weides met lama's ongemoeid te laten, ook al wordt dit ruimtegebruik beleidsmatig beschouwd als “zonder ruimtebeslag”. De beboste percelen, ook te beschouwen als ruimtegebruik zonder ruimtebeslag, zijn wel al meegenomen als functies met afwijkend gebruik.

In het dashboard over het afwijkend gebruik is voor januari 2025 het aantal hectare percelen met afwijkend gebruik voor elke provincie te zien. Die oppervlakte is

ook afgezet tegen de netto-oppervlakte van de bedrijventerreinen. De netto-oppervlakte is de bruto-oppervlakte (dat is de terreincontour) min de oppervlakte voor infrastructuur en voorzieningen. De verhouding van de oppervlakte afwijkend gebruik op de netto-oppervlakte is vrij gelijklopend tussen de provincies en schommelt tussen 5,6 en 7,8%.

Provincie	Netto oppervlakte (ha)	Oppervlakte afwijkend gebruik (ha)	Afwijkend gebruik %
Antwerpen	9812	766,2	7,81%
Limburg	9595	552,97	5,76%
Oost-Vlaanderen	7715	554,67	7,19%
Vlaams-Brabant	5141	362,32	7,05%
West-Vlaanderen	9919	551,41	5,56%
Totaal	42182	2787,57	6,61%

Figuur 13: Tabel uit dashboard – afwijkend gebruik

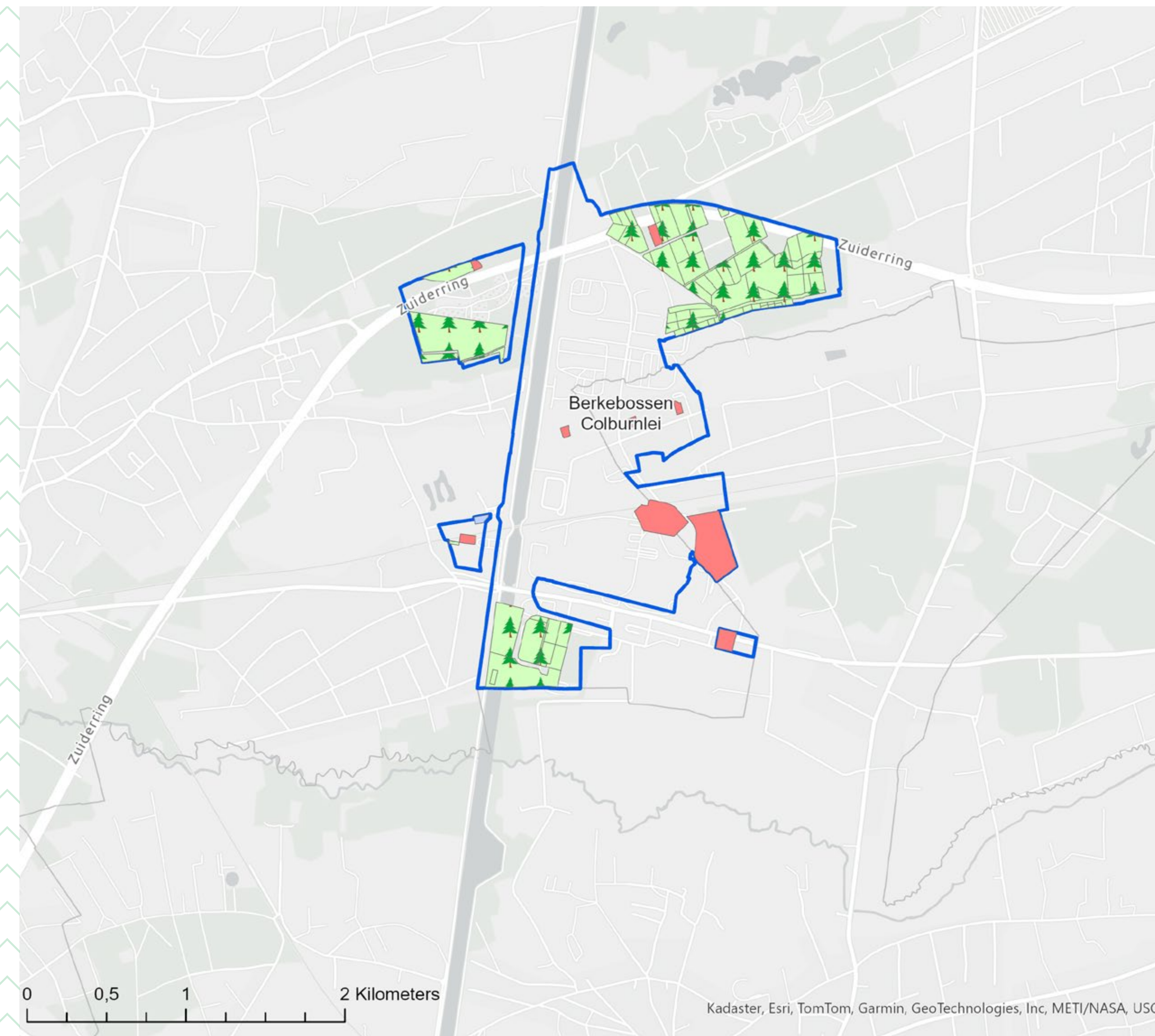
Als we echter in elke provincie de 5 bedrijventerreinen met de grootste oppervlakte van percelen met afwijkend gebruik bekijken, dan zijn de percentages van de verhouding oppervlakte afwijkend gebruik op de netto-oppervlakte substantieel. Onderstaande tabel geeft dit weer voor de provincie Antwerpen. Volg deze link en klik op het dashboard ‘Afwijkend gebruik’. In dit dashboard kan je selecteren op provincie en voor elke provincie de vijf bedrijventerreinen met de grootste oppervlakte afwijkend gebruik zien.

De vraag stelt zich hoe we beleidsmatig moeten omspringen met deze informatie. De zone Kievermont wordt 100% gebruikt door gemeenschapsdiensten terwijl het via een provinciaal RUP bestemd was voor bedrijvigheid. De realisatie van de geplande kmo-zone laat echter op zich wachten omdat eerst een betere ontsluiting gerealiseerd moet worden. De facto hebben we hier dus te maken met een knelpuntterrein. Of toch in het beste geval, want lokaal is er discussie over of de bestemming van kmo-zone achterhaald is.

Naam bedrijventerrein	Gemeente	Netto oppervlakte (ha)	Oppervlakte afwijkend gebruik (ha)	Afwijkend gebruik %
Berkebossen Colburnlei	Mol	142	42,7	30,1%
ENA 24 Z.3 (Biezenhoed)	Meerhout	72	22,0	30,7%
ENA 20 Z.2 (Heirenbroek)	Herentals	40	23,1	57,7%
Mechelsesteenweg 1	Lier	35	22,5	63,6%
Kievermont	Geel	24	24,2	100,0%
Totaal		313	134,5	42,9%

Figuur 14: Tabel uit dashboard met filter op de provincie Antwerpen

Ook de percentages voor de andere terreinen in de provincie Antwerpen lijken aan te geven dat er meer aan de hand is dan enkele restpercelen met afwijkende functies. Om te weten welke afwijkende functies zich op die terreinen bevinden, moet op een terrein ingezoomd worden tot op perceelsniveau.



Figuur 15: Kaart met afwijkend gebruik. Ingezoomd op Mol/Berkebossen/Colburnlei

Ga naar de [online kaarten](#) kies de kaart 'Afwijkend gebruik'. Deze kaart toont in elke provincie de vijf terreinen met een grootst aantal ha afwijkend gebruik. Klik op een terrein om de oppervlakte afwijkend gebruik (in ha) te zien en het percentage dat de verhouding oppervlakte met afwijkend gebruik op het bruto-oppervlakte weergeeft. Als je verder inzoomt en de legende in de linkernavigatie aanzet, dan zie je over welke afwijkende functie het gaat. Figuur 15 toont het voorbeeld Berkebossen/Colburnlei in Mol/Balen. Voor de andere vier terreinen in de provincie Antwerpen duidt het afwijkend gebruik op gemeenschapsdiensten (op het terrein Mechelsesteenweg in Lier), beboste percelen en hier en daar nog woningen, beboste percelen en hier en daar nog woningen.

Het lijkt erop dat het afwijkend gebruik het gevolg is van het niet integraal (kunnen) ontwikkelen van de zone die als bedrijventerrein bestemd is, of van een lokale visie op de invulling van het terrein die dergelijke afwijkende functies toelaat of zelfs bewust voorziet.

Belang van een visie op de invulling en de integrale ontwikkeling van het terrein

In het verleden zijn heel wat parse (gewest)bestemmingen organisch ingevuld geraakt. Op percelen die aan een uitgeruste weg lagen, werden bedrijven vergund. Niet-ontsloten percelen bleven braak liggen. De ruimten werden daardoor vaak onoordeelkundig ingenomen met restpercelen tot gevolg. Op een aantal terreinen bleven woningen staan of kwamen conciërgewoningen los te staan van het bedrijfsperceel.

Sinds 2003 is een belangrijk doel van de subsidiëring van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen om kwaliteitsvolle (her)ontwikkeling te waarborgen. VLAIO ziet een kwaliteitsvolle ontwikkeling als een integrale ontwikkeling van het beoogde vestigingsmilieu. Om in aanmerking te komen voor een subsidie, moet het terrein een degelijk inrichtingsplan, een doordacht uitgifteplan en een terreinbeheerplan hebben. De gesubsidieerde terreinen die sinds 2003 nieuw ontwikkeld zijn, werden integraal ontwikkeld en zouden daarom minder afwijkend gebruik mogen kennen.

Ook voor de (her)ontwikkelingen van bestaande maar verouderde terreinen moet er een visie zijn op de gewenste invulling van het terrein, ook al zijn er misschien minder vrijheidsgraden om dat af te dwingen op korte termijn. Op lange termijn komen echter altijd wel kansen om de transitie te bevorderen. Daarom stimuleert VLAIO de opmaak van dergelijke visies en uitgifteplannen.

We illustreren aan de hand van twee voorbeelden hoe zo'n visie ons anders kan doen kijken naar afwijkend gebruik.

Overstromingsgevoelige terreinen

Op terreinen die overstromingsgevoelig zijn, zullen de zonevremde bossen bij de opmaak van een visie vermoedelijk ook bekeken worden vanuit de noodzaak om meer groen-blauwe infrastructuur te voorzien op het terrein. Sommige beboste percelen zouden vanuit die optiek beter gekwalificeerd worden als deel van de infrastructuur en voorzieningen om het terrein klimaatbestendig te maken dan als afwijkend gebruik. De uitdaging is om deze informatie te laten doorsijpelen in het GIS-bedrijventerrein.

Bestemmingsconform oneigenlijk gebruik

Bij de uitwerking van een visie over de invulling, moet je kiezen of het bedrijventerrein voorbehouden blijft voor niet-verweefbare bedrijven, of of het terrein beter evolueert naar een meer gemengde economische zone waarbij intensiever ruimtegebruik voorop staat. Bedrijventerreinen die indertijd bijvoorbeeld bestemd waren als kmo-zone of zone voor ambachtelijke activiteiten kunnen vandaag in de realiteit meer diverse economische activiteiten huisvesten (zoals recreatieve activiteiten of grootschalige retail) of andere functies zoals gemeenschapsvoorzieningen, voor zover de stedenbouwkundige voorschriften dat toelaten op het terrein, of een deel ervan.

De vraag stelt zich dan of de klok nog teruggedraaid kan worden en of er argumenten zijn om deze meer gemengde (economische) invulling te bestendigen. Op deze terreinen zou onderzocht kunnen worden

Verweefbare activiteiten op bedrijventerreinen

in hoeverre gemeenschapsvoorzieningen - al dan niet onder de vorm van tijdelijk ruimtegebruik - gecombineerd kunnen worden met economische activiteiten, bijvoorbeeld door de functies te 'stapelen'. Locatiefactoren zoals de nabijheid van een kern en ontsluitingsmogelijkheden met het openbaar vervoer, synergie tussen activiteiten, ...kunnen de aanleiding zijn om een ander transitiepad te bewandelen. Vormen van afwijkend gebruik kunnen dan zone-eigen worden.

Opgelet: Een woonfunctie toelaten op een terrein kan het voortbestaan van hinderlijke activiteiten op het terrein in gedrang brengen. De woonfunctie zou daarom enkel toegelaten mogen worden als ze als conciërgewoning geïntegreerd wordt in een bedrijfsgebouw.

In het vorige deel ging dit rapport in op de percelen met afwijkend gebruik, omdat de functies op die percelen niet onder de functie 'economie' horen. Omgekeerd zijn er ook economische activiteiten die niet op een bedrijventerrein thuishoren, maar niet geregistreerd staan als afwijkend. Het gaat bijvoorbeeld om boekhoudkantoren, tandartspraktijken, ... die perfect kunnen floreren in een woonomgeving, mits goede afspraken met de buurt rond thema's zoals parkeren.

We bestempelen deze activiteiten als verweefbare economische activiteiten. Het gaat om een brede groep bedrijven die steeds meer terug te vinden zijn op bedrijventerreinen. Als we bedrijventerreinen willen voorhouden voor bedrijven die niet in een woonomgeving gevestigd kunnen worden, dan moeten we proberen vermijden dat verweefbare activiteiten zich op bedrijventerreinen vestigen.

Verweven werklocaties – werklocaties in de woonomgeving – en bedrijventerreinen zijn in die zin communicerende vaten. Als verweefbare activiteiten niet in een woonomgeving gevestigd worden, dan zijn er meer bedrijventerreinen nodig. Slagen we erin om in de "bedrijvige kernen" van steden en dorpen wel verweven werklocaties te behouden, dan kunnen we de bedrijventerreinen beter benutten voor die activiteiten waarvoor ze bedoeld zijn.

Wanneer zijn bedrijven verweefbaar?

Als we alleen milieu-impact zoals emissies in acht nemen, dan is het maar voor een minderheid van de bedrijven duidelijk of ze al dan niet verweefbaar zijn. Voor een groot deel van de bedrijvigheid is

het hinderprofiel van het bedrijf niet afhankelijk van de emissies en is maatwerk nodig. Dat betekent dat gekeken moet worden naar de mogelijkheden van de plek voor de bedrijfsactiviteiten in kwestie. Dat neemt niet weg dat we wel een inschatting kunnen maken van de bedrijfsactiviteiten die zich op bedrijventerreinen bevinden en waarvan verondersteld kan worden dat ze wel verweefbaar zijn. Zo krijgen we een beeld van de gemiste kansen - mocht eerder al een verwevingsbeleid gangbaar geweest zijn in Vlaanderen - en van de beleidsuitdaging op langere termijn.

Welke bedrijven zijn verweefbaar?

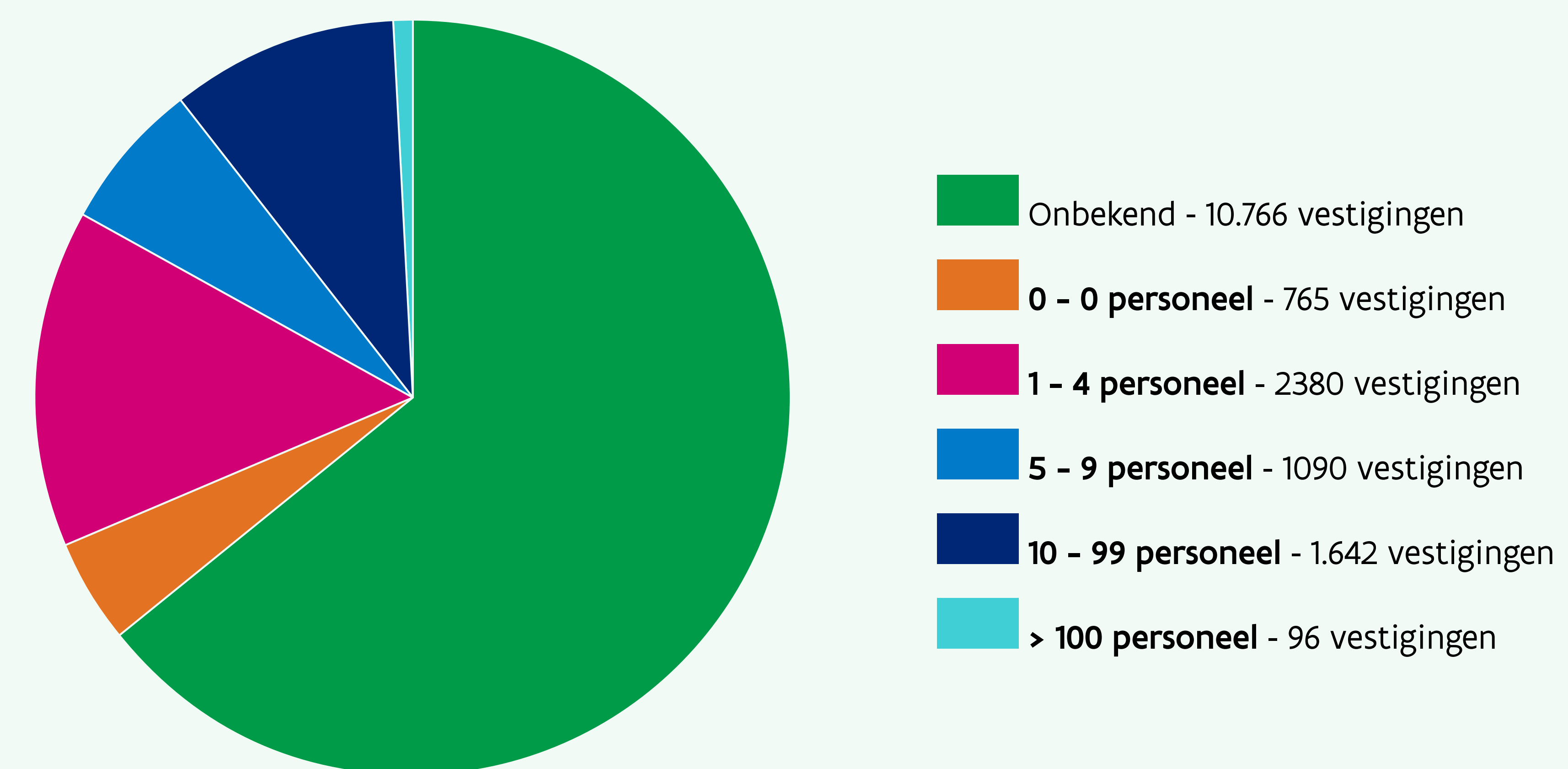
Niet alleen boekhoudkantoren en tandartspraktijken zijn verweefbaar, ook bijvoorbeeld kleinere aannemers die 's morgens naar een werf vertrekken en enkel wat opslag en rollend materieel nodig hebben zijn doorgaans goed verweefbaar. Ga naar het [dashboard](#), kies 'Afwijkend gebruik' en klik op 'Sector bouw'. Voor deze sector kan je in de rechtertabel zien om hoeveel kleine aannemers het gaat. Uiteraard klopt het niet altijd dat een bedrijf uit de bouwsector met maar enkele personeelsleden per definitie een kleine aannemer is.

Op dezelfde manier kan op basis van de VKBO-punten voor de bouwbedrijven zonder personeel geen onderscheid gemaakt worden tussen vestigingen waar geen personeel staat ingeschreven omdat er bijvoorbeeld enkel materiaal wordt opgeslagen en een zelfstandige zonder personeel. Van de 16.739 bouwbedrijven die zich op bedrijventerreinen bevinden, zijn er 765 zonder personeel en 2.380 met maar 1 tot en met 4 werknemers. Daar zitten ongetwijfeld heel wat kleine aannemers tussen.

Bouwbedrijven op bedrijventerreinen

Activiteit	Aantal vestigingen
Schrijnwerk	3035
Algemene bouw van residentiële gebouwen	2736
Elektrotechnische installatiewerken aan gebouwen	1868
Installatie van verwarming, klimaatregeling en ventilatie	1134
Overige gespecialiseerde bouwactiviteiten, n.e.g.	805
Ontwikkeling van residentiële bouwprojecten	793
Dakwerkzaamheden	766
Bouwrijp maken van terreinen	584
Bouw van autowegen en andere wegen	510
Algemene bouw van andere niet-residentiële gebouwen	429
Loodgieterswerk	426
Schilderen van gebouwen	384
Overige gespecialiseerde bouwwerkzaamheden	351
Bouw van civieltechnische werken voor elektriciteit en telecommunicatie	299
Overige werkzaamheden in verband met de afwerking van gebouwen	284
Plaatsen van vloer- en wandtegels	262
Ontwikkeling van niet-residentiële bouwprojecten	223
Stukadoorswerk	209
Overige bouwinstallatie	152
Installatie van isolatie	143
Slopen	121
Totaal	16739

Personeelsklasse	Aantal vestigingen	Oppervlakte (ha)
Onbekend	10766	4873
0-0 personeel	765	606
1-4 personeel	2380	1693
5-9 personeel	1090	852
10 tot 99 personeel	1642	1648
Meer dan 100 personeel	96	296
Totaal	16739	5497



Figuur 16: Dashboard afwijkend gebruik, sector bouw

De oppervlakte die de bouwsector inneemt op de bedrijventerreinen is 5497 ha. Dat is de som van alle percelen waarop een of meer VKBO-punten met een NACE-code van de bouwsector gevestigd zijn. Op sommige percelen zijn er immers meerdere VKBO-punten. In die som per personeelsklasse wordt telkens de volledige oppervlakte van het perceel meegeteld. Dubbeltellingen zijn dus mogelijk als er meerdere VKBO-punten op een perceel zijn. Dit resulteert in een overschatting van de oppervlaktes die de bouwbedrijven per personeelsklasse innemen.

Het taartdiagram in het dashboard geeft het aantal vestigingen weer die de bouwbedrijven per personeelsklasse innemen. Er zijn 735 vestigingen zonder personeel. Er zijn 2.380 vestigingen met 1 tot maximum 4 personeelsleden. We kunnen aannemen dat een deel van die vestigingen met bijhorende oppervlaktes op de bedrijventerreinen bedrijfjes zijn die even goed in het woon-werkweefsel zouden kunnen gevestigd zijn.

Of kleine aannemers op hun plaats zitten op een bedrijventerrein of niet hangt opnieuw af van de uitgiftevisie op het terrein en van de mogelijkheden op verweven werklocaties. Als er minder mogelijkheden zijn om goede verweven werklocaties te behouden of te voorzien, kunnen op zones die een roeping hebben voor het clusteren van meer diverse economische activiteiten bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen voorzien worden met units van een paar honderd m² geschikt voor kleinere bouwbedrijven.

De hoofdboodschap van dit hoofdstuk is dat het niet zo eenvoudig is om het exacte ruimtegebruik van die kleinere bouwbedrijfjes te becijferen, maar dat er zeker bedrijfjes tussen zitten die eigenlijk verweefbaar zijn in woongebied. Of hun ruimte-inname verantwoord is, is moeilijk globaal te beantwoorden en hangt af van de lokale visie op het terrein. Hier focusten we op één

sector. Naast de kleinere bouwbedrijven zijn er ook talloze kleine maakbedrijven, zakelijke en persoonsgerichte diensten die ruimte innemen op de bedrijventerreinen. We kunnen aannemen dat die ruimte-inname substantieel is en vaak niet meer verantwoord in een verkavelingsmodel.

Detailhandel op bedrijventerreinen

Detailhandel al dan niet toelaten op de bedrijventerreinen vormt een bijzondere beleidsuitdaging. Het komt erop neer dat detailhandel op bedrijventerreinen beleidsmatig vermeden en verboden moet worden, behalve als het om grootschalige detailhandel gaat die bezwaarlijk in een kern verweven kan worden en die 'complementair' is aan de kleinhandel in de kern. Deze handelszaken komen dan beter geclusterd voor op een bedrijventerrein - bij voorkeur op een specifiek daartoe afgebakende en ingerichte zone voor kleinhandel - dan pakweg in handelslinten langs steenwegen. De moeilijkheid bestaat erin de grootschalige detailhandel goed te onderscheiden van de handelszaken die wel in de kern passen.

Studie in opdracht van VLAIO

Idea consult heeft in 2022 in opdracht van VLAIO onderzoek gevoerd naar detailhandel op bedrijventerreinen: [Beleid, planning en vergunning van detailhandel op bedrijventerreinen](#). Het onderzoek poogt om voor elk bedrijventerrein op basis van data die in Vlaanderen beschikbaar zijn, een uitspraak te doen over of detailhandelszaken: 1) er aannemelijk zijn, 2) vermeden moeten worden als ze er nog niet zijn, 3) binnen een bepaalde deelzone bestendigd kunnen worden, of 4) beter uitdoven. Het gaat om detailhandelszaken die tot een categorie conform het decreet integraal

handelsvestigingsbeleid horen. Op basis van de beschikbare data was het mogelijk om hypothesen te formuleren voor elk terrein, maar voor harde conclusies bleek effectieve terreinkennis onontbeerlijk. We gaan niet verder op de hypothesen en de onderbouwing ervan. De studie heeft geen statuut als beleidsdocument.

Bestaande situatie

In dit rapport wordt de bestaande situatie van detailhandel op bedrijventerreinen weergegeven op basis van de analyse die in die studie gebeurd is. We willen hiermee een correct beeld geven van de problematiek en de mate waarin detailhandelszaken al dan niet thuis horen op bedrijventerreinen.

Van de 5830 bedrijventerreinen in Vlaanderen zijn er 1591 terreinen met minstens één detailhandelszaak. Van die 1591 terreinen zijn er 364 terreinen met meer dan 5 detailhandelszaken, niet noodzakelijk als cluster. De bedrijventerreinen verschillen uiteraard in type, omvang en geografische situering. De typevoorschriften voor RUP's voorzien binnen de groep van de 'paarse bestemmingen' bijvoorbeeld ook zones voor kleinhandel. In die zones werd bewust en planmatig geopteerd om een bedrijventerrein te voorzien voor detailhandelszaken.

In welke mate die 364 terreinen met meer dan 5 detailhandelszaken ook bewust gepland zijn als zone voor kleinhandel, wordt niet geanalyseerd. Wat wel uit de analyse blijkt, is dat slechts 851 van de bedrijventerreinen met detailhandelszaken zich binnen of grenzend aan een kern³ situeren. Dat is maar 53 % van alle terreinen met detailhandelszaken. Van een bewust geplande en goed gelegen kleinhandelszone mag aangenomen worden dat die zone aansluit bij de kern zodat geen onnodige verplaatsingen gebeuren.

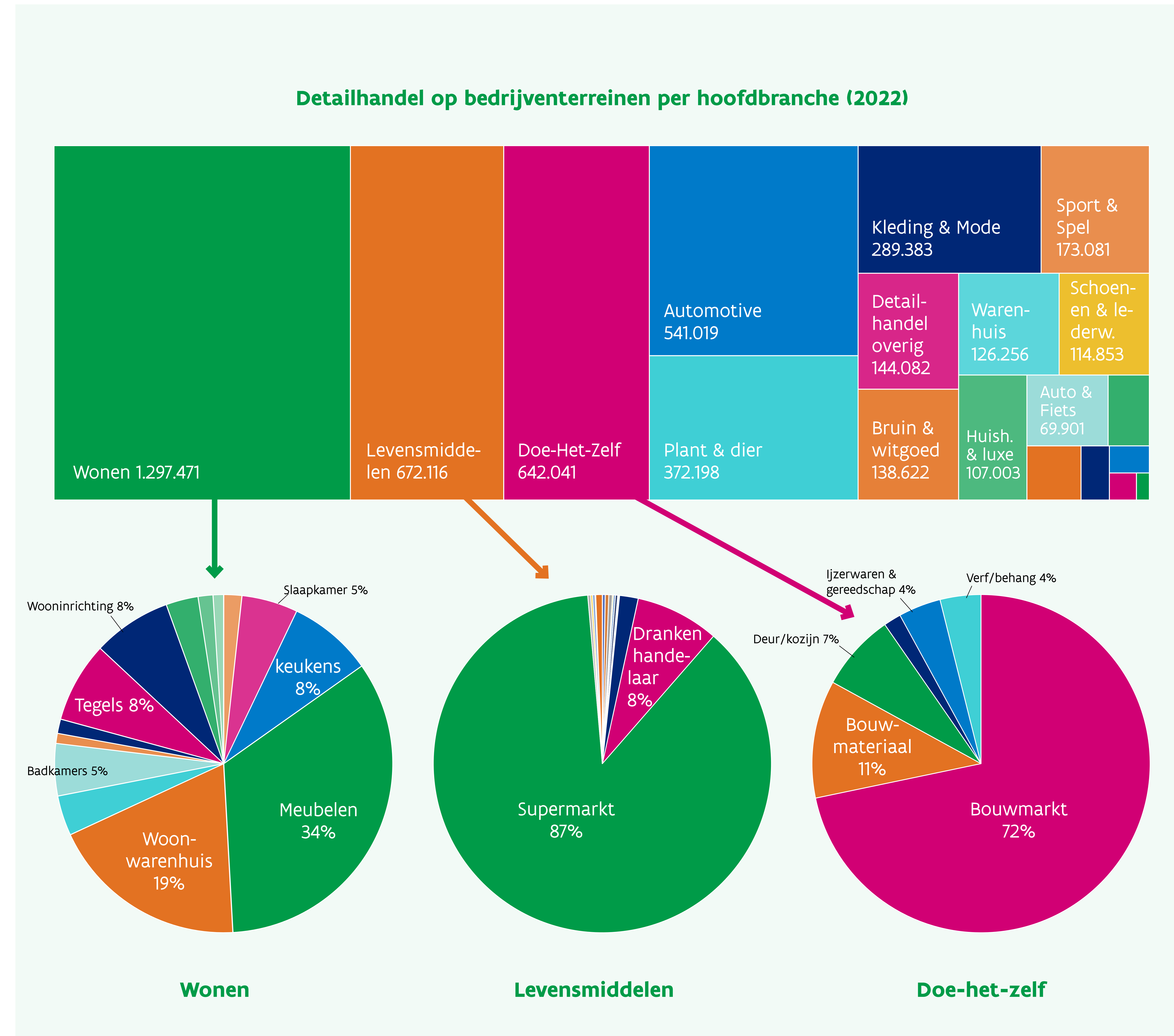
³ Kernen conform de afbakening van kernen, linten en verspreide bebouwing zoals te vinden op Geopunt.

(On)eigenlijke inname

Of de ruimte-inname door detailhandel al dan niet thuishoort op een bedrijventerrein, hangt mede af van het type winkel / het type verkochte goederen. Voor deze analyse gebruiken we de Locatus data en nemen we ook de indelingen van de handelszaken in hoofdbranches en branches zoals Locatus die gebruikt over. De figuur hiernaast rangschikt de hoofdbranches op basis van de winkelvloeroppervlakte van de handelszaken op de bedrijventerreinen. Het is niet zo verwonderlijk dat de hoofdbranches wonen (o.a. meubels), doe-het-zelf (o.a. bouwmarkten) en automotive tot de hoofdbranches behoren die de grootste winkelvloeroppervlakte vertegenwoordigen op bedrijventerreinen. Intuïtief gaat het immers vaak om grootschalige winkels voor periodieke en uitzonderlijke aankopen die niet zomaar in een winkelstraat in de kern passen.

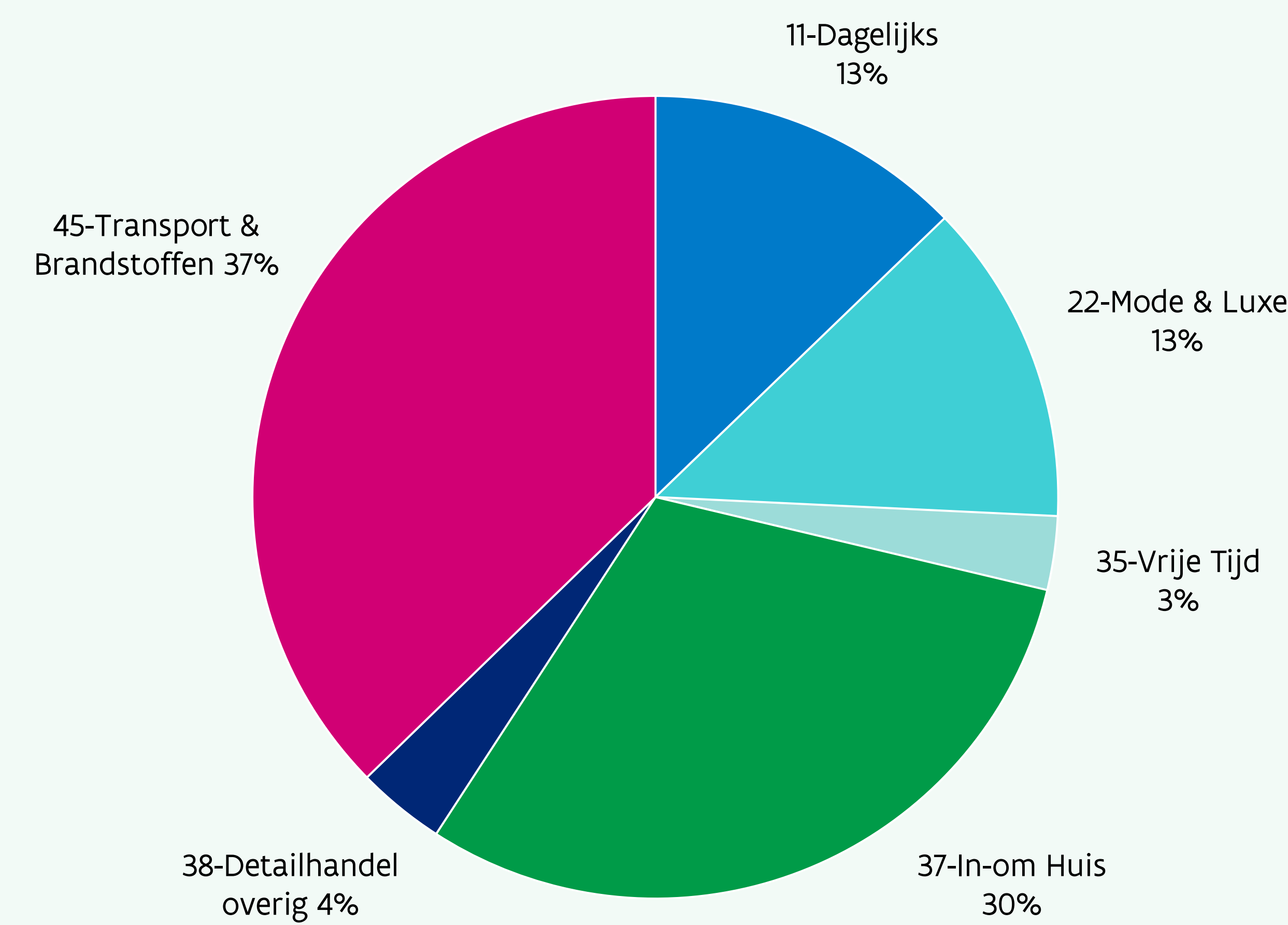
De verkoop van levensmiddelen daarentegen wordt veelal gezien als dagelijkse aankopen. Bij de verdere opsplitsing van deze hoofdbranche blijkt het voor het overgrote deel van die winkelvloeroppervlakte om supermarkten te gaan. Op zones nabij de kern die specifiek zijn ingericht op een dagelijkse stroom van klanten is dat verdedigbaar, maar een vermenigving van dit verkeer op andere types bedrijventerreinen is niet wenselijk.

Het is ook interessant om naar de evoluties te kijken om de impact van het kernversterkend beleid te meten. Figuur 18 op de volgende pagina groepeert de hoofdbranches in groepen die aspecten van de bezoekersmotieven weerspiegelen.

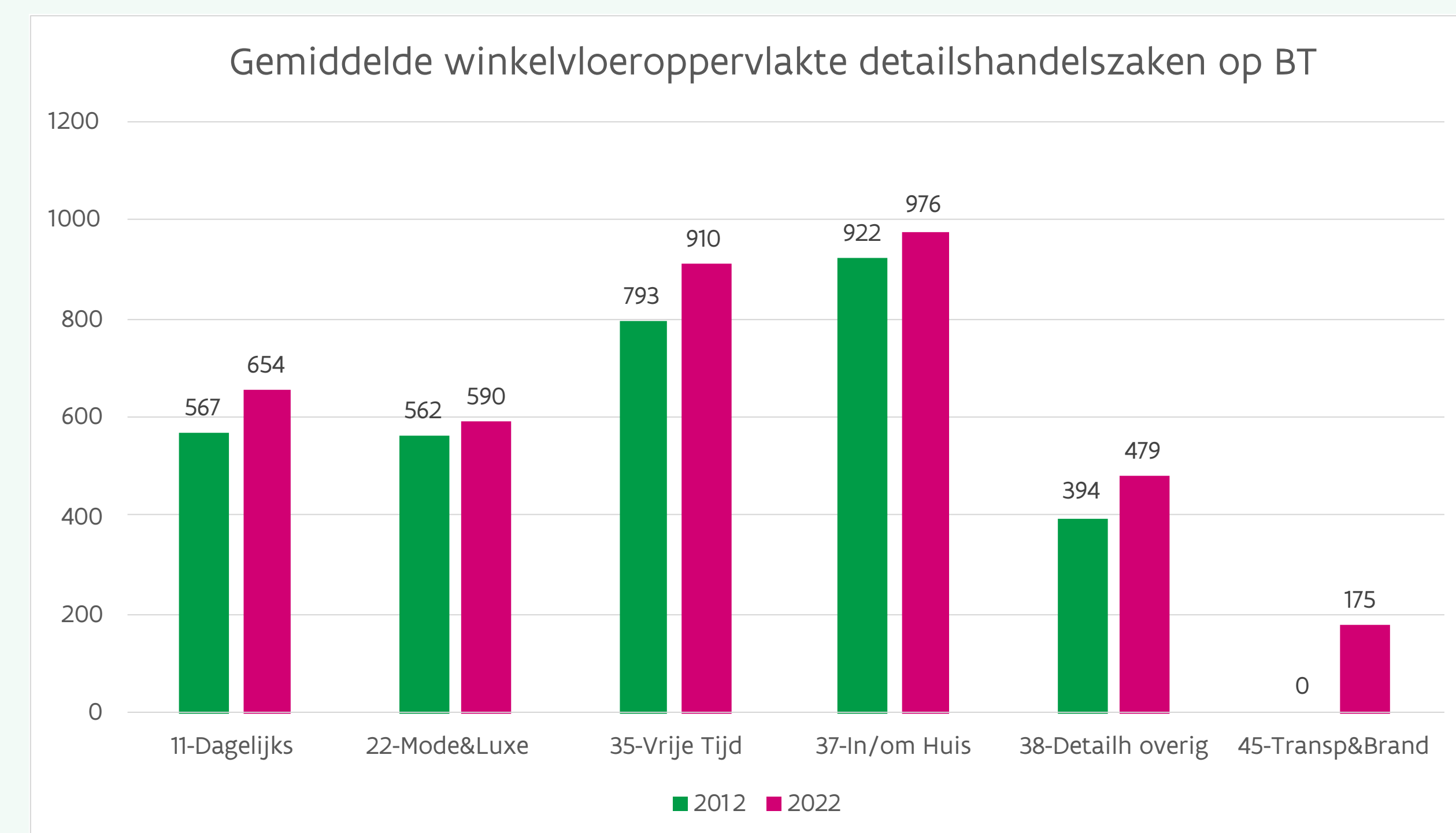
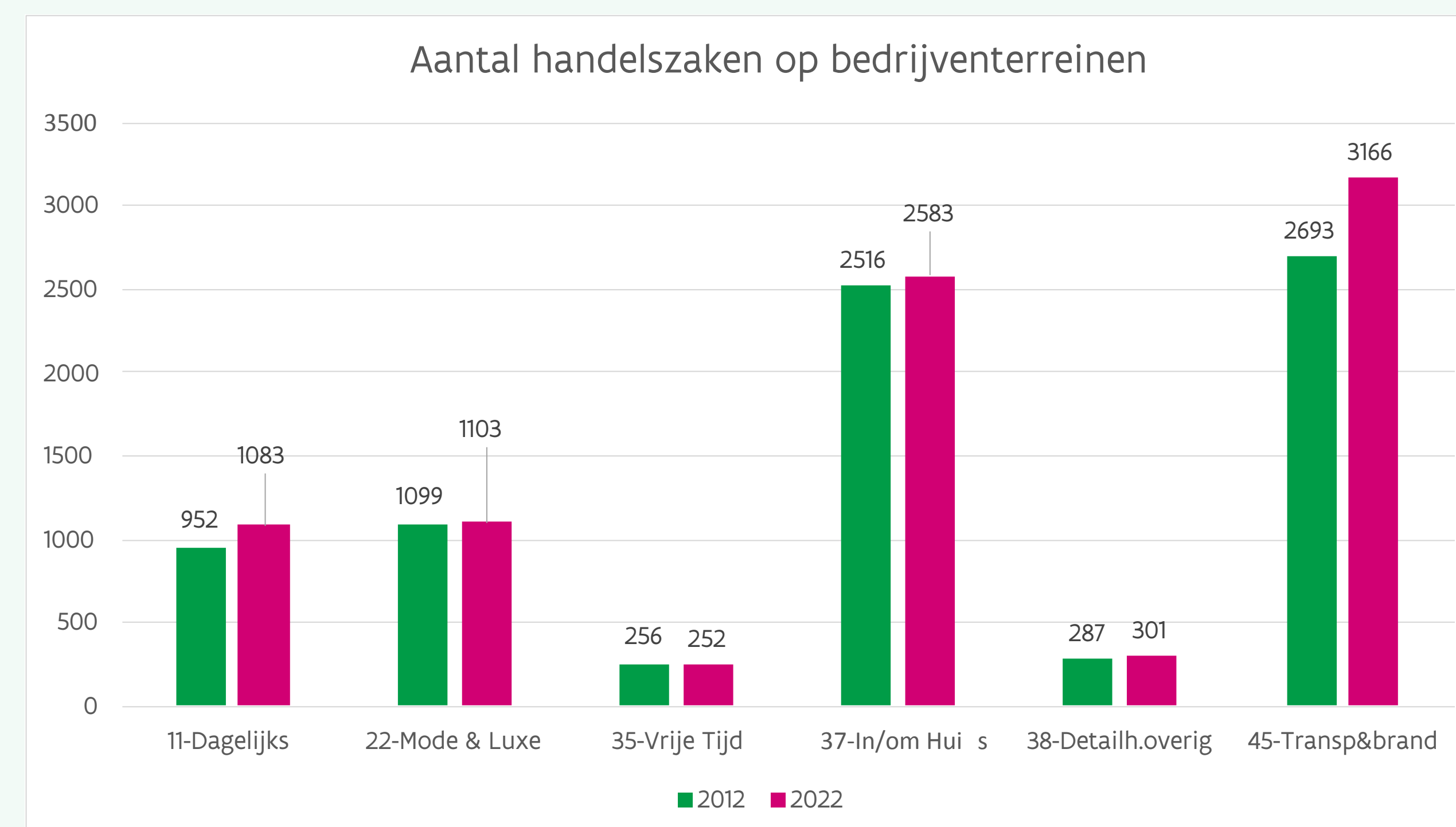
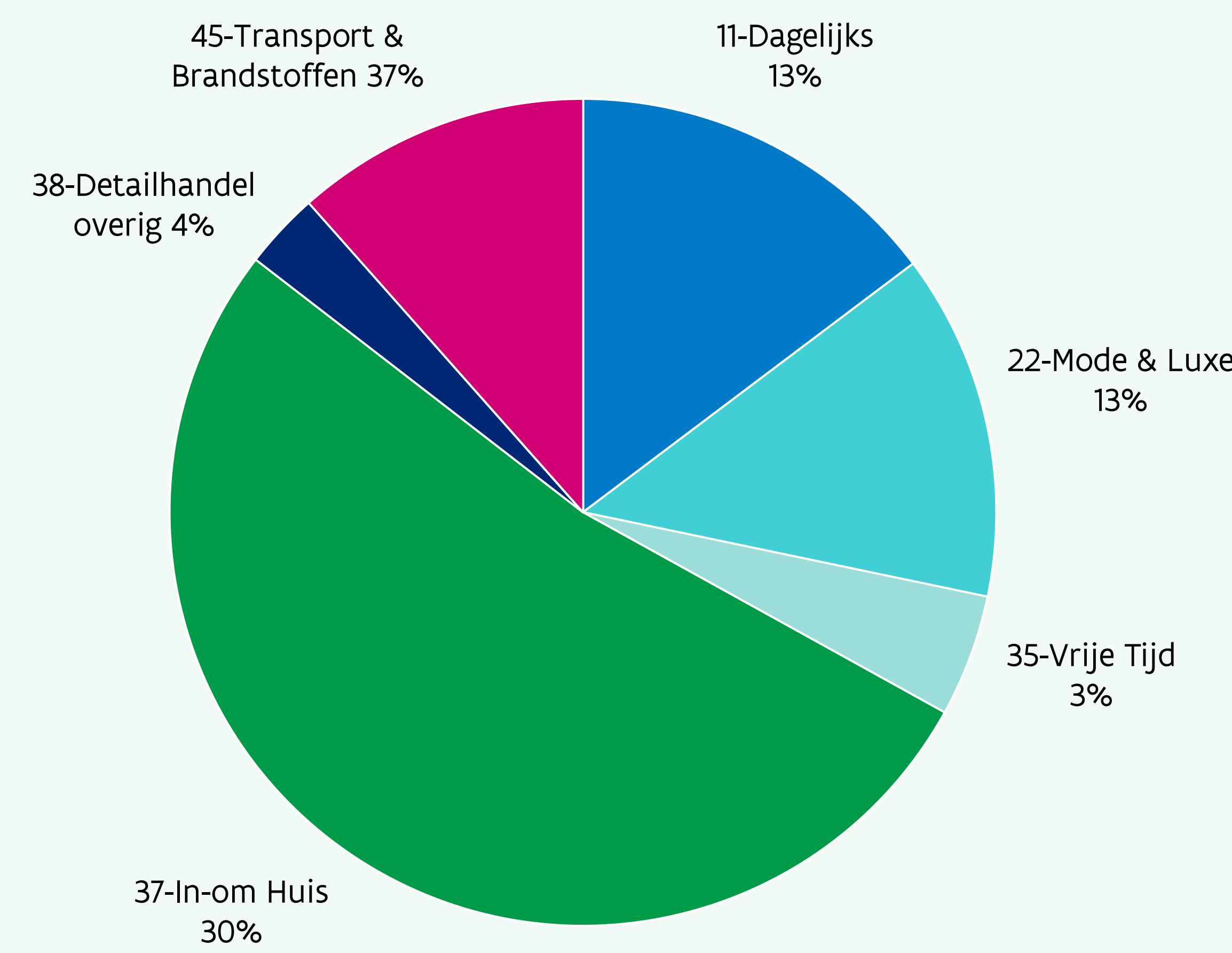


Figuur 17: Hoofdbranches op basis van de winkelvloeroppervlakte (bron: Locatus)

Aantal detailhandelszaken op bedrijventerreinen



Winkelvloeroppervlakte detailhandelszaken op bedrijventerreinen



Levensmiddelen en persoonlijke verzorging zitten bij 'dagelijkse aankopen'. Kleding, schoenen, juwelen ... bij 'mode en luxe'. Wonen, doe-het-zelf, bruin- en witgoed bij 'in/om huis'.... Dit zijn veeleer periodieke of uitzonderlijke aankopen. De figuur hiernaast toont tussen 2012 en 2022 een (kleine) stijging van het aantal detailhandelszaken op bedrijventerreinen, met uitzondering van de groep 'vrije tijd'.

Ook de gemiddelde winkelvloeroppervlakte voor die verschillende branches gegroepeerd in bezoekersmotieven wordt getoond. In dezelfde periode was de leegstand van handelspanden in de kernen fors toegenomen. Op basis van deze eenvoudige analyse kunnen we concluderen dat het kernversterkend beleid dat in diezelfde periode gevoerd is geweest tegen de trend in moest gevoerd worden.

De gemiddelde winkelvloeroppervlakte leert ons tegelijk iets over een mogelijkheid om enkel de grootschalige winkels die complementair zijn aan de kern toe te laten op bedrijventerreinen: de handelszaken met betrekking tot 'in/om het huis' hebben een gemiddelde winkelvloeroppervlakte van boven de 900 m², de handelszaken uit de groep 'mode en luxe' en dus shoppinggoederen die je in de winkelstraten in de kernen verwacht, halen nog geen gemiddelde winkelvloeroppervlakte van 600 m².

Stedenbouwkundige voorschriften voor bewust geplande zones voor kleinhandel die mikken op de grootschalige winkels complementair aan de kernen, kunnen dus ondergrenzen bepalen voor de winkelvloeroppervlakte.

Figuur 18: Hoofdbranches op basis van bezoekersmotieven (bron: Locatus)

4 Ruimtelijk economisch profiel van bedrijventerreinen

Ruimtelijk-economische bestemmingscategorieën

Al van bij de eerste bewust geplande bedrijventerreinen werd bepaald voor welke doelgroep van bedrijven het bedrijventerrein bestemd werd. De doelgroep had bij deze eerste bedrijventerreinen betrekking op het milieuprofiel of op de omvang van de bedrijven. De bedrijventerreinen waren immers bestemd voor bedrijven die niet in een woonomgeving thuishoorden. Stedenbouwkundige voorschriften bepaalden voor de verschillende types bedrijventerreinen of een bedrijf op de zone in kwestie toegelaten kon worden of niet. Zo ontstonden bestemmingscategorieën die een welbepaald ruimtelijk-economisch profiel van het bedrijventerrein weerspiegelden. Het Koninklijk Besluit van 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen voorzag in gebieden voor vervuilende industrieën, gebieden voor milieubelastende industrieën en gebieden voor ambachtelijke en kleine en middelgrote ondernemingen.

Het spreekt voor zich dat een gemeente die vandaag een gebied voor vervuilende industrieën zou willen bestemmen niet op een groot draagvlak zal kunnen rekenen. De afgelopen 50 jaar zijn de industriële processen en de economische bedrijvigheid globaal sterk gewijzigd, net zoals het belang van bepaalde vestigingsfactoren. Daardoor ontstonden nieuwe bestemmingscategorieën zoals luchthavengebonden bedrijventerreinen, wetenschapsparken... Er zijn intussen 36 verschillende

bestemmingscategorieën in voege. Voor elk nieuw bedrijventerrein werd aan de visie over de beoogde ruimtelijk-economische doelgroep een bestemmingscategorie gekoppeld. Zo'n planologisch kader kan bij de eerste uitgifte van de kavels goed werken als de beoogde bedrijven geselecteerd kunnen worden uit een overschot aan kandidaat-bedrijven. Maar bij economische crisissen waren publieke ontwikkelaars vaak al sneller geneigd de doelgroep te verruimen. Doorheen de tijd, als gevolg van de economische conjunctuur, regionale dynamieken en de technologische evoluties bleek het lastig om het beoogde ruimtelijk-economisch profiel van een bedrijventerrein op basis van die specifieke bestemmingscategorieën te handhaven,

De bestemmingscategorieën laten niet toe goed te vatten welk type bedrijvigheid zich nu op al die terreinen bevindt. Het blijft ook een uitdaging om gangbare economische indelingen (zoals op basis van NACE-codes) en begrippen (zoals een kmo) en types vestigingsmilieus in functie van een ruimtelijk (-economisch) beleid aan elkaar te linken. Een schoolvoorbeeld is de tweedeling tussen regionale en lokale bedrijventerreinen. Dat onderscheid is op zich goed te begrijpen op basis van het onderscheid in schaal en kavelgrootte. Maar de tweedeling tussen regionale en lokale bedrijven die op die respectievelijke bestemmingscategorieën zouden moeten passen, houdt weinig steek. Een lokaal bedrijf in bedrijfseconomische zin - bijvoorbeeld met een beperkte actieradius, vooral lokale klanten en medewerkers uit de onmiddellijke omgeving... zoals een betoncentrale, - matcht niet per se met het idee van

beperkte hinder en omvang waarvoor vele lokale bedrijventerreinen bedoeld zijn. Een bedrijf dat klein is qua schaal kan omgekeerd even goed een wereldspeler zijn.

Om fricties te vermijden tussen beleidsmatig gewenste economische activiteiten op een terrein en vergoedbare activiteiten voor een bepaald bestemmingstype wordt liefst komaf gemaakt met de bestaande veelheid aan bestemmingscategorieën. Een nieuwe, allesomvattende ruimtelijk-economische indeling zou het hedendaags beleid kunnen ondersteunen. Momenteel wordt zo'n nieuwe indeling voorbereid. Het is daarbij geruststellend dat de ideeën over de toekomstige bestemmingscategorieën niet zullen vertrekken van toegelaten en niet toegelaten activiteiten in termen van sectoren of bepaalde activiteiten die doorheen de tijd toch een andere invulling kunnen krijgen. Het beleidsdomein Omgeving streeft naar een meer robuuste tweedeling van enerzijds terreinen voor niet-verweefbare activiteiten en anderzijds terreinen waar een meer gemengde economische invulling op zijn plaats is.

Een toekomstvisie over het gewenste economische profiel van een bedrijventerrein hoeft niet 1-op-1 vertaald te worden in een bestemmingscategorie. Die toekomstvisie kan op andere manieren worden uitgewerkt, bijvoorbeeld in een uitgifteplan. Vandaag zal een toekomstvisie ook niet zozeer van toepassing zijn op nieuw ontwikkelde greenfields, maar op de transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Een goed begrip van welke bedrijvigheid zich vandaag op die terreinen bevindt is daarom cruciaal. Een toekomstvisie

zal ook rekening moeten houden met de opportuniteiten en ambities rond duurzaamheid. Er is met andere woorden niet alleen een toekomstvisie nodig die beschreven wordt in een uitgifteplan en al dan niet wordt vastgeklonken in een bestemmingscategorie, maar ook een meer actiegericht transitieplan.

Een belangrijke kwestie is hoe data aangewend kunnen worden in functie van transities naar meer duurzame bedrijventerreinen. VITO heeft onder meer tal van indicatoren gemapt die ons iets leren over de verduurzamingsopportuniteiten op bedrijventerreinen. Wat echter nog ontbreekt, is een makkelijke manier om weer te geven wat de dominante economische activiteiten zijn op een bedrijventerrein en wat het gewenste profiel is als het gaat over economische activiteiten waar bedrijventerreinen naar willen evolueren. In dit rapport gaan we in op de weergave van de huidige situatie. Bij een volgende editie hopen we ook ideeën over de weergave en registratie van een gewenst ruimtelijk-economisch profiel in beeld te kunnen brengen.

Dominante sectoren op een bedrijventerrein

Elke rechtspersoon is identificeerbaar via een (V) KBO-nummer. Via die VKBO-nummers kan bedrijfs-economische informatie ontsloten worden. Omdat de VKBO-nummers gelinkt kunnen worden aan een perceel, kan bedrijfseconomische informatie over die locatie weergegeven worden. Zo is voor elk VKBO-nummer de hoofd NACE-code gegeven en de grootteklasse van de RSZ-tewerkstelling. Als je alle VKBO-nummers op een bedrijventerrein samen neemt, kan je voor de verschillende bedrijven de sectoren weergeven waarin ze actief zijn, de oppervlakte van de percelen die ze innemen en de grootteklasse qua tewerkstelling. Die data leveren

heel wat informatie die ons iets leren over de aard van de bedrijvigheid op een bepaald bedrijventerrein en globaler, over hoe we met onze bedrijventerreinen zijn omgesprongen de afgelopen decennia.

Voor elke specifiek gebruik van die data moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat de data niet correct genoeg zijn. Ten eerste is de VKBO-databank enigszins vervuild geraakt doorheen de jaren. De KBO-nummers betreffen niet allemaal actieve bedrijven, maar ook andere rechtspersonen en bedrijven die al zijn stopgezet. Er schort ook wat aan de wijze waarop ze gegeoreferereerd zijn. Een knelpunt is ook dat RSZ-informatie op NACE-code enkel beschikbaar is op ondernemingsniveau en niet is opgesplitst voor de verschillende vestigingen. De foutenmarge is aanvaardbaar om een globaal beeld te krijgen van wat zich op een bedrijventerrein bevindt. Maar buiten de bedrijventerreinen zijn die VKBO-data veel minder betrouwbaar (Onderzoeksrapport Segmentatie III, 2018, in opdracht van departement Omgeving en VLAIO). Het grootste knelpunt is niet zozeer de foutenmarge, maar het gegeven dat de sector waar een bedrijf toe behoort niet altijd veel zegt over de precieze bedrijfsactiviteiten. Binnen eenzelfde sector kunnen vestigingen betrekking hebben op een onderzoeksafdeling, een productie-site, een logistiek verdeelcentrum... en dus op totaal verschillende activiteiten slaan. Idealiter zou een bedrijf gekenmerkt moeten kunnen worden door de combinatie van sector en activiteit uit de waardeketen. Die informatie is echter niet voorhanden.

De uitdaging voor dit rapport is om de data die voorhanden zijn over bedrijven te presenteren op een manier die snel inzicht geeft in de economische activiteiten die vandaag op een bedrijventerrein gehuisvest zijn, rekening houdende met bovenstaande bedenkingen. Dit roept enkele vragen op: komen de activiteiten overeen met het oorspronkelijk doel van deze bestemming?

Passen de activiteiten bij het gewenste toekomstbeeld van het bedrijventerrein? De kloof tussen de situatie zoals ze is en het gewenste economische profiel van een bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld voorgesteld in een uitgifteplan bepaalt mee het transitiepad voor het terrein als ruimte vrijkomt. Het kan ook inzicht geven in te versterken clusters of ecosystemen waar lokale besturen verder op willen inzetten.

VLAIO gebruikt een eigen indeling omdat de gangbare indelingen van bijvoorbeeld VITO of VDAB te uitgebreid zijn voor een globaal beeld op de invulling van bedrijventerreinen of 'industrie' beschouwen als één grote categorie. Uit de reacties op dit rapport moet blijken of die indeling verder gebruikt kan worden of bijgesteld moet worden. De indeling van NACE-codes die gebruikt werd in het dashboard is:

- Afval, recyclage en nutsvoorzieningen (omdat die activiteiten relevant kunnen zijn voor een circulair transitiepad)
- Andere diensten
- Bouw
- Detailhandel
- Industrie, chemie
- Industrie, metaal & machinerie
- Industrie, voeding, dranken & catering
- Industrie, andere
- TDL (transport, distributie en logistiek)
- Overige

Ga naar het [dashboard](#) en kies 'Ruimtelijk-economisch profiel'. Het dashboard toont de weergave van de oppervlakte die die verschillende sectoren innemen op drie bedrijventerreinen.

Op bijvoorbeeld het bedrijventerrein Hoogveld in Dendermonde (170 ha brutooppervlakte) wordt de grootste oppervlakte ingenomen door 'andere diensten'

(holdings, adviesbureaus, hoofdkantoren...) en transport, distributie en logistiek, samen goed voor meer dan de helft van de ingenomen oppervlakte. De rest van het terrein wordt ingenomen door de andere categorieën, maar zonder een duidelijk dominante activiteit.

Sector	Aantal vestigingen	Oppervlakte (ha)
Onbekend	144	124
Andere diensten	94	61
Transport, distributie en logistiek	88	50
Afval, recyclage en nutsvoorzieningen	14	17
Industrie: metaal & machinerie	22	17
Bouw	60	16
Detailhandel	42	14
Industrie: Andere	17	14
Industrie: chemie	4	11
Industrie: voeding, dranken & catering	14	10
Totaal	499	170

Figuur 19: Dashboard met selectie Oost-Vlaanderen, Dendermonde, Hoogveld, alle categorieën (meerdere) en ingenomen oppervlakte per categorie

Het terrein Ravenshout in Beringen strekt zich volgens het VLAIO GIS-bedrijventerreinen uit over een onderdeel van 950 ha van Poort West-Limburg. Transport, distributie en logistiek is hier de grootste ruimtegebruiker. 'Andere diensten' neemt 179 ha in beslag en komt op de tweede plaats. De chemische industrie komt op de derde plaats op vlak van ingenomen oppervlakte. De overige sectoren hebben een veel beperkter aandeel in het ruimtegebruik. Voor dit terrein komt dus wel een dominante industriële sector in beeld.

Sector	Aantal vestigingen	Oppervlakte (ha)
Onbekend	259	713
Transport, distributie en logistiek	162	216
Andere diensten	219	179
Industrie: chemie	22	165
Industrie: Andere	45	75
Bouw	124	42
Industrie: metaal & machinerie	54	41
Detailhandel	51	30
Afval, recyclage en nutsvoorzieningen	10	22
Industrie: voeding, dranken & catering	8	7
Totaal	954	950

Figuur 20: Dashboard met selectie Ravenshout in Beringen

Ook op het terrein 'Industrie I' in Veurne (172 ha groot) zijn de 'andere diensten' de grootste ruimtegebruiker, gevolgd door transport, distributie en logistiek. Op dit terrein nemen ook de bouwsector en de voedingsindustrie een significant deel van de ruimte in beslag.

Sector	Aantal vestigingen	Oppervlakte (ha)
Onbekend	113	132
Andere diensten	63	36
Transport, distributie en logistiek	36	25
Bouw	56	23
Industrie: voeding, dranken & catering	26	22
Industrie: metaal & machinerie	22	19
Industrie: Andere	12	10
Detailhandel	18	9
Afval, recyclage en nutsvoorzieningen	3	4
Overige	3	3
Totaal	352	172

Figuur 21: Dashboard met selectie op Industrie I in Veurne

Conclusies

De grote oppervlakte die ingenomen wordt door 'andere diensten' op de drie besproken terreinen is verrassend. Of die activiteiten op die bedrijventerreinen op de juiste plaats zitten, kan op basis van de sectorinformatie niet worden beoordeeld. De grootteklasse van de RSZ-tewerkstelling is vaak ook onbekend. We hebben dus andere indicatoren nodig om te evalueren of deze activiteiten matchen met de oorspronkelijk beoogde finaliteit van het terrein. Deze informatie kan in de toekomst mogelijk uit het gebouwenregister of uit vergunninginformatie gehaald worden.

Transport, distributie en logistiek lijkt een logische ruimtegebruiker op de bedrijventerreinen. Niettemin zitten er ook heel wat kleine bedrijfjes tussen met slechts enkele personeelsleden. Ook opvallend is dat nagenoeg alle sectoren uit de indeling vertegenwoordigd zijn op die drie terreinen, ook al is er voor Ravenshout en voor Veurne-Industrie een dominante industriële sector aanwezig. Dat beeld strookt met de terreinkennis en ander onderzoek zoals de segmentatiestudies. De meeste bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een mengmoes van activiteiten. Sectorgerichte bedrijventerreinen zijn eigenlijk niet of nauwelijks aanwezig en als er al dominante sectoren aanwezig zijn, gaat het altijd maar om een deel van de ingenomen oppervlakte.

Zoals eerder aangehaald is de sector misschien niet de meest relevante indicator om het economisch profiel van een terrein te beschrijven en al zeker niet de enige indicator, maar de beschikbare data zijn wel georefererbaar. Ook de sectorale mengmoes is niet per definitie negatief. Welke data over bedrijfsprocessen beschikbaar zijn om het transitiepad voor bedrijventerreinen te onderbouwen, is voer voor verder onderzoek. Dit [dashboard](#) geeft een idee van wat allemaal op een bedrijventerrein zit.