



Vlaanderen
is ondernemen

Economisch ruimtegebruik in Vlaanderen

Situatie 2026

VLAIO

vlaio.be

Voorwoord

De economie verandert voortdurend. Dit heeft een directe impact op het economisch ruimtegebruik in Vlaanderen. Waar en hoe ondernemingen zich vestigen, wordt steeds sterker bepaald door mondiale ontwikkelingen, technologische innovatie, nieuwe waardeketens, ... Als we onze welvaart willen versterken, moeten we het aanbod aan economische ruimte en de bijhorende infrastructuur sneller en gericht laten aansluiten op die veranderingen.

Tegelijk staan we voor grote maatschappelijke uitdagingen. De klimaatopwarming, de nood aan ontharding, duurzamer ruimtegebruik en toenemende mobiliteitsdruk vragen duidelijke keuzes. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (bouwshift) en het actieplan Ruimte voor Bedrijvigheid zetten daarom in op beter gebruik van bestaande ruimte, de ontwikkeling van verweven werklocaties en een ruimtekompas bij (her) ontwikkelingen. Ook bereikbaarheid (met verschillende vervoersmodi), mogelijke druk op het elektriciteitsnet en andere randvoorwaarden spelen mee. Om zo'n keuzes goed te onderbouwen, is nood aan actuele, betrouwbare en duidelijk interpreteerbare data.

Dit VLAIO-rapport biedt een helder overzicht van het actuele economische ruimtegebruik in Vlaanderen, de evoluties die we zien en wat die betekenen voor het ruimtelijk-economisch beleid. We vertrekken vanuit feitelijke data, aangevuld met analyses gebaseerd op prognoses, studies en beleidskeuzes. Het rapport is geen beleidsdocument. Het wil vooral een objectieve basis bieden voor het debat en datagedreven besluitvorming.

Deze editie bouwt verder op de eerste publicatie uit 2025. We voegden nieuwe thema's en inzichten toe en scherpten onze analysekaders verder aan. Ook de dashboards en kaarten zijn verfijnd. Door periodiek te publiceren, engageren we ons om te blijven investeren in datakwaliteit, methodologische verbetering en kennisopbouw. Dat doen we niet alleen: feedback en samenwerking met gebruikers en lezers helpt ons om deze kennis zo goed mogelijk in te zetten voor een sterker ruimtelijk-economisch beleid in Vlaanderen.

Inhoud

Deel I – Cijfers en feiten	4
1. Gebruik: Overzicht van het economisch ruimtegebruik	4
2. Aanbod: beschikbaarheid en gebruik van bedrijfspercelen	7
3. Ligging	9
4. Ruimtelijk-economisch profiel van terreinen	11
5. Detailhandel en handelslinten	13
Deel II – Interpretatie en visie	14
6. Economisch locatiebeleid	14
7. Bovenlokaal aanbodbeheer	15
8. Verwevingsbeleid en kernversterking	16
9. Omgevingsaspecten	17
Deel III – Tools en samenwerking	22
10. Bestaande tools, dashboards en kaartlagen	22
11. Te verkennen en te ontwikkelen tools	24
12. Call to action voor partners	24

Leeswijzer

Dit rapport bundelt beschikbare data en inzichten rond het economisch ruimtegebruik in Vlaanderen. Het is opgebouwd als een feitelijke, leesbare weergave van de actuele toestand en evoluties, aangevuld met interpretatie en beleidsrelevante aandachtspunten. Het kan gelezen worden als een zelfstandig rapport, maar wordt best gebruikt in combinatie met de interactieve dashboards en online kaartlagen.

Deze leeswijzer verduidelijkt hoe je dit rapport moet interpreteren:

DOELGROEP

Het rapport richt zich tot beleidsmakers, terreinbeheerders, lokale besturen en andere actoren die werken rond bedrijventerreinen, economische ontwikkeling en ruimtegebruik.

GEBRUIKSCONTEXT

De cijfers in dit rapport zijn momentopnames, gebaseerd op het GIS Bedrijventerreinen (versie januari 2026) en aanvullende databronnen. Het rapport illustreert hoe deze datasets gebruikt kunnen worden, maar vervangt de interactieve instrumenten niet.

DATABRON EN AFBAKENING

Het GIS Bedrijventerreinen omvat alle bedrijventerreinen buiten de afgebakende lucht- en zeehavengebieden die planologisch bestemd zijn voor economische activiteiten. De dataset omvat alle fases van bedrijventerreinen: van nog uit te rusten gebieden tot gerealiseerde en beheerde zones. Het GIS Bedrijventerreinen wordt continu geactualiseerd op basis van visuele controles, data uitwisseling met ontwikkelaars en beheerders en andere informatie (DSI, gebouwen en adressenregister, VKBO, ...). Voor dit rapport gebruiken we de momentopname van januari 2026. Beperkte bijstellingen in historische cijfers kunnen optreden door verdere digitalisering en verfijning van afbakeningen. Wijzigingen in het totale areaal zijn het gevolg van nieuw bestemde bedrijventerreinen en van herbestemmingen naar andere functies. Beide worden afzonderlijk opgevolgd. Zo kunnen we veranderingen in het aanbod aan economische ruimte correct duiden.

OPBOUW

Deel I bevat de kerncijfers en feitelijke evoluties van het economisch ruimtegebruik. Deel II biedt interpretatie en koppelt inzichten aan beleidsrelevante thema's. Deel III licht tools en instrumenten toe en schetst hoe samenwerking rond data versterkt kan worden.

DEFINITIES EN BEGRIPPEN

Voor een correcte lezing verwijzen we naar de begrippenlijst in de bijlage bij dit rapport. Begrippen zoals “beschikbaar aanbod”, “afwijkend gebruik”, “verweefbaarheid” of “bedrijventerrein” worden in het rapport consequent volgens de VLAIO-definities gebruikt.

GEbruik VAN CIJFERS EN VOORBEELDEN

Voorbeelden per provincie of regio zijn illustratief en bedoeld om te tonen hoe je zelf met de data aan de slag kan. Ze vertegenwoordigen geen beleidsstandpunten en mogen niet als normatief worden geïnterpreteerd.

SAMENHANG MET BESTAANDE TOOLS

Het rapport vormt een toegangspoort tot de bredere data-infrastructuur: de online kaarten, de Power BI-dashboards en aanvullende bronnen zoals Spotto. Deze tools laten toe om verder te verfijnen, lokale situaties te analyseren en data te hergebruiken in eigen analyses of beleidsprocessen.

Deel I – Cijfers en feiten

1. Gebruik: Overzicht van het economisch ruimtegebruik

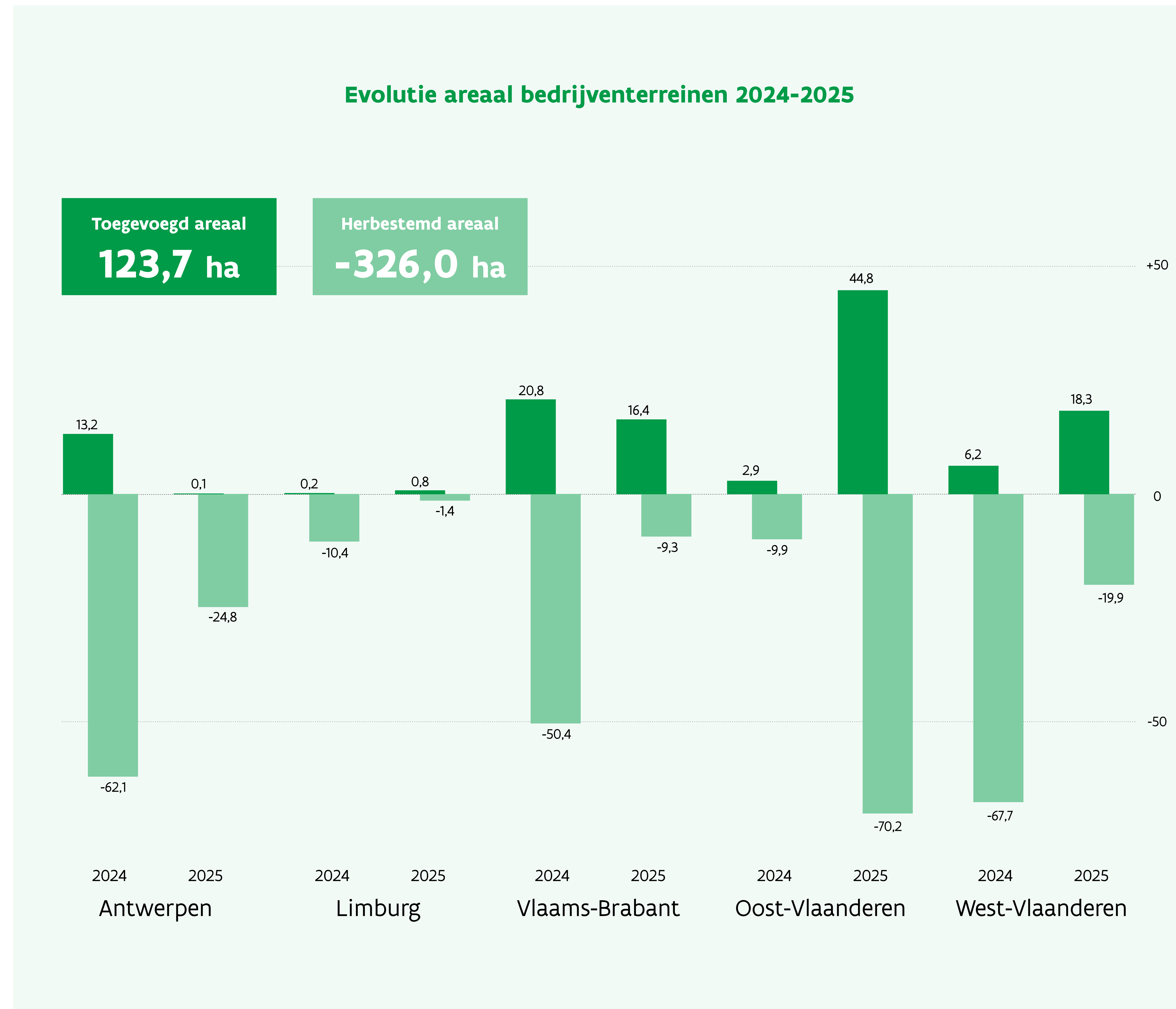
Hoeveel ruimte is bestemd voor bedrijventerreinen en hoeveel wordt effectief door economische activiteiten ingenomen? De analyse in dit hoofdstuk focust op de totale omvang van het areaal aan bedrijventerreinen, de jaarlijkse wijzigingen en de verhouding tussen bestemde en benutte ruimte. De kerncijfers bieden inzicht in de beschikbaarheid en benutting van economische ruimte.

Areaal bedrijventerrein en globale evolutie

Op 1 januari 2026 bedroeg de planologisch bestemde oppervlakte voor bedrijventerreinen buiten de afgebakende zeehavengebieden 47.9101 ha. Figuur 1 toont de evolutie van dit areaal in de meest recente jaren en maakt een onderscheid tussen toegevoegd areaal en herbestemd areaal.

In de periode 2024–2025 werd in Vlaanderen in totaal 123,7 ha extra als bedrijventerrein bestemd. In dezelfde periode werd 326 ha bedrijventerrein herbestemd naar een andere bestemming. Dit wijst op een netto-krimp van de planologisch bestemde ruimte voor bedrijvigheid.

Voor de provincie Oost-Vlaanderen valt op in 2025. Daar kwam 44,8 ha nieuw bedrijventerrein bij, het hoogste cijfer van alle provincies in deze periode. Tegelijk werd 70,2 ha herbestemd. Daardoor blijft het totale effect ook hier negatief, ondanks de relatief grote toevoeging.



Figuur 1: Evolutie areaal bedrijventerreinen 2024-2025. Bron: VLAIO

Ook in de andere provincies zien we die spanning tussen toevoegen en herbestemmen. In West-Vlaanderen werd in 2025 18,3 ha toegevoegd en 19,9 ha herbestemd. In Antwerpen en Vlaams-Brabant blijft het toegevoegde areaal beperkt, maar wegen de herbestemmingen relatief zwaar door. In Limburg zijn de verschuivingen in beide richtingen beperkter, met slechts kleine toevoegingen en herbestemmingen.

De herbestemde oppervlakte gaat meestal naar open ruimte. Daarnaast worden ook brownfields herbestemd naar andere harde bestemmingen, zoals wonen of gemengde invullingen. Een sluitend ruimtelijk boekhoudsysteem is belangrijk: het maakt herbestemmingen zichtbaar en zorgt voor een consistente en systematische opvolging. Die opvolging is nodig om de impact op het totale aanbod aan economische ruimte correct te begrijpen, en om de compensatieplicht bij nieuwe bestemmingen goed te kunnen toepassen.

In dit rapport analyseren we herbestemmingen voorlopig op provinciaal niveau. We werken verder aan een verfijning naar een lager schaalniveau.

Aandeel oppervlakte voor economie bestemde ruimte in totale oppervlakte

In Vlaanderen is 3,52% van de totale oppervlakte (excl. lucht- en zeehavens) planologisch bestemd als bedrijventerrein. Dat cijfer toont hoeveel ruimte bedrijven potentieel kunnen innemen. Het zegt niets over hoeveel van die ruimte vandaag ook effectief gebruikt wordt.

Achter dit Vlaams gemiddelde zitten grote verschillen. Die zie je op elk schaalniveau: tussen regio's, tussen gemeenten en ook langs belangrijke infrastructuurlijnen. Ze tonen dat bedrijventerreinen ongelijk verspreid zijn over Vlaanderen.

REFERENTIEREGIO'S: STERKE CONTRASTEN

Op het niveau van de referentieregio's zijn de verschillen meteen zichtbaar. Een relatief laag aandeel bedrijventerreinen zien we onder meer in de Westhoek (1,52%), Oost-Brabant (1,81%) en de Vlaamse Ardennen (2,09%). Ook Brugge zit laag (2,24%), maar in deze indicator tellen de zeehavengebieden niet mee. Hetzelfde effect speelt in Gent (2,83%).

Aan de andere kant staan regio's met een hoger dan gemiddeld aandeel bedrijventerreinen. Dat geldt onder meer voor Zuid-West-Vlaanderen (7,48%) en de Midwest (5,78%), beiden in de provincie West-Vlaanderen. Ook Rivierenland (5,38%), Halle-Vilvoorde (4,30%) en de provincie Limburg (4,58%) zitten boven het Vlaamse gemiddelde.

HOOG AANDEEL, VERSCHILLENDE BETEKENISSEN

Het hoog aandeel bedrijventerreinen (paars bestemd) kan zich op verschillende manieren vertalen in het ruimtegebruik. In Zuid-West-Vlaanderen en de Midwest is bedrijvigheid ruimtelijk sterk aanwezig in grote delen van de regio. Zo liggen in Zuid-West-Vlaanderen 6 van de 13 gemeenten waar meer dan 10% van de oppervlakte paars bestemd is.

In andere referentieregio's wordt het gemiddelde vooral omhoog getrokken door een beperkt aantal sterk geïndustrialiseerde gemeenten. In Rivierenland zijn dat onder meer Willebroek (17,02%) en Duffel (6,90%). In Halle-Vilvoorde is de oppervlakte bestemd voor economie geconcentreerd: Machelen (33,69%), Vilvoorde (16,02%) en Zaventem (15,75%). Die gemeenten maken deel uit van de Economische Poort Noordrand (EPN).

Figuur 2 brengt ook clusters in beeld met een historisch groot ruimtebeslag voor economische activiteiten binnen referentieregio's, zoals in de Rupelstreek (onder meer Niel en Boom). In zo'n zones gaan concentraties van bedrijvigheid samen met belangrijke ruimtelijke

transformaties, zoals de herontwikkeling van het wetenschapspark in Niel.

Percentage oppervlakte bedrijventerreinen vs. oppervlakte regio

Provincie	Oppervlakte (ha)	% Regio oppervlakte
Boechout	9,47	0,46%
Boom	136,04	18,43%
Brasschaat	14,45	0,37%
Brecht	196,03	2,14%
Edegem	30,34	3,48%
Essen	86,89	1,83%
Hemiksem	107,92	19,69%
Hove	0,10	0,02%
Kalmthout	99,66	1,68%
Kapellen	67,95	1,83%
Kontich	212,39	8,92%
Lint	35,63	6,31%
Malle	221,69	4,27%
Mortsel	55,07	7,07%
Niel	72,87	13,63%
Ranst	162,01	3,71%
Rumst	146,10	7,25%
Schelle	56,07	7,16%
Schilde	21,08	0,58%
Schoten	184,45	6,25%
Totaal	47.910,06	3,52%

Figuur 2: Oppervlakte bedrijventerreinen per regio binnen referentieregio Antwerpen. Bron: VLAIO

GEMEENTEN EN CORRIDORS

Op gemeentelijk niveau zijn de verschillen het grootst. De Panne (provincie West-Vlaanderen) en Hove (suburbane gordel rond Antwerpen) tellen nauwelijks bedrijventerreinen. Slechts 0,02% van de gemeentelijke oppervlakte is paars bestemd. In Drogenbos (provincie Vlaams-Brabant) loopt dat aandeel op tot 43,89%.

De gemeentelijke percentages geven echter niet altijd een volledig beeld van het ruimtebeslag van bedrijventerreinen in lineaire structuren of corridors. Langs het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) liggen bijvoorbeeld meerdere gemeenten met een hoog aandeel bedrijventerreinen, zoals Genk (19,16%) en Tessenderlo-Ham (10,803%) in Limburg en Olen (15,23%) in de Kempen. Omdat die gemeenten ook een grote totale oppervlakte hebben, kan het belang van de corridor in percentages deels 'wegvallen'. Dat zie je duidelijker op de overzichtskaart van de bedrijventerreinen (figuur 3), met een uitsnede langs het Albertkanaal van Olen tot Beringen.



Figuur 3: Overzichtskaart bedrijventerreinen, uitsnede langs het Albertkanaal van Olen tot Beringen. Bron: VLAIO

Ingenomen oppervlakte voor economische activiteiten op bedrijventerreinen

De planologisch bestemde oppervlakte voor bedrijventerreinen wordt niet overal volledig en effectief gebruikt voor economische activiteiten. In de vorige editie van dit rapport (2025) wezen we op het afwijkend gebruik. In deze editie bekijken we het economisch gebruik vanuit andere invalshoeken.

Het economisch ruimtegebruik (% Economisch gebruik) geeft aan welk deel van de totale bedrijventerreinoppervlakte (Oppervlakte (ha)) effectief wordt ingenomen door economische activiteiten, inclusief infrastructuur (Oppervlakte Economisch gebruik (ha)). We tellen niet alleen gebouwen mee, maar ook onbebouwde percelen met een economische functie (opslag in open lucht of parkings) en ook de infrastructuur die nodig is om een terrein te laten functioneren (wegen, buffers, gemeenschappelijke voorzieningen). Wat op het ene terrein een collectieve vrachtwagenparking is, kan op een ander terrein bijvoorbeeld deel uitmaken van private kavels. In beide gevallen is het essentieel voor het functioneren van het terrein en telt het dus mee.

Een benuttingsgraad van 100% zou betekenen dat alle percelen economisch gebruikt worden of tot de infrastructuur behoren. Hoge percentages wijzen op een bijna volledige invulling, maar betekenen tegelijk dat weinig ruimte overblijft om nog nieuwe kavels te ontwikkelen of te vermarkten.

Op 1 januari 2026 bedroeg de benuttingsgraad in Vlaanderen 82%. Dat betekent dat vier vijfde van de bedrijventerreinoppervlakte effectief in gebruik is voor economie of infrastructuur. De meeste referentieregio's halen meer dan 80%, wat wijst op een overwegend hoge benutting.

Ook hier zitten achter het gemiddelde grote verschillen, van provincies en referentieregio's tot individuele gemeenten. Enkele regio's scoren beduidend lager, zoals de Denderregio en de Vlaamse Ardennen. In de Denderregio hangt dat onder meer samen met terreinen die niet of moeilijk ontwikkeld raken. Voorbeelden zijn Siezegemkouter in Aalst en Hoogveld in Dendermonde. In gemeenten zoals Aalst, Dendermonde, Denderleeuw, Erpe-Mere en Geraardsbergen drukt dat het gemiddelde.

Gemeentelijke cijfers geven echter niet altijd het volledige beeld en zijn ook maar een gemiddelde. Binnen één gemeente kunnen bedrijventerreinen sterk verschillen door hun ontstaansgeschiedenis en ligging. Sommige terreinen zijn quasi volledig ingevuld, zoals het ENA-terrein Beverdonk in Grobbendonk (97%). Zo'n goed benutte terreinen komen overal in Vlaanderen voor, ook in gemeenten met een lager gemiddeld percentage. Omgekeerd kan een lagere benuttingsgraad ook wijzen op een beperkte aantrekkelijkheid, bijvoorbeeld door een minder gunstige ligging, zelfs als het terrein technisch goed is uitgerust.

Samengevat: het effectief economisch ruimtegebruik varieert sterk, van terreinen die bijna volledig ingevuld zijn tot locaties waar een aanzienlijk deel van de paars bestemde ruimte nog niet economisch wordt gebruikt. In die paars bestemde ruimte zitten bovendien niet alleen 'klassieke' bedrijventerreinen, maar ook solitaire vestigingen.

Opsplitsing van paars bestemde ruimte: solitaire vestigingen versus bedrijventerreinen

De paars bestemde ruimte voor bedrijvigheid omvat zowel intentioneel geplande bedrijventerreinen als zogenoemde solitaire vestigingen. Solitaire vestigingen zijn afzonderlijke, historisch gegroeide bedrijven die op een bepaald moment een paarse bestemming kregen, vaak met het oog op een rechtszekere vergunningsverlening. Ze vormen geen onderdeel van een groter bedrijventerrein, maar bestaan uit één economische site. In de praktijk kunnen er op zo'n locatie meerdere KBO-nummers voorkomen, maar doorgaans gaat het om verbonden ondernemingen. We noemen deze solitaire locaties ook wel 'paarse sproeten'.

In de linkertabel van het dashboard tonen we per provincie, referentieregio en gemeente hoeveel van de paars bestemde terreinen solitaire vestigingen zijn. Dat aandeel gebeurt in aantallen (% Solitaire BT). Ook de ingenomen oppervlakte in ha (Opp Solitaire BT (ha)) wordt weergegeven. De laatste kolom (% Opp Solitaire BT) toont het aandeel: hoeveel van de paars bestemde oppervlakte in een gebied gaat naar solitaire vestigingen?

In Vlaanderen gaat het in totaal om 1.627 ha aan solitaire locaties. In bijna elke provincie vertegenwoordigen ze minstens 2% van de paars bestemde ruimte. Het is dus geen marginaal fenomeen: solitaire vestigingen komen overal voor, al verschilt de omvang van regio tot regio.

De term 'paarse sproeten' verwees oorspronkelijk naar geïsoleerde vestigingen met een paarse bestemming. In regio's zoals de Westhoek (provincie West-Vlaanderen) werden goed uitgeruste en beheerde bedrijventerreinen pas uitgebouwd in de jaren 1970 en 1980. Heel wat historisch gegroeide bedrijven dateerden van voor

die periode en werden planologisch geregulariseerd. Dat verklaart mee waarom het aandeel solitaire vestigingen daar vandaag relatief hoger ligt. In meer verstedelijkte contexten zien we soms reconversies op zo'n locaties, met meerdere activiteiten zonder dat er sprake is van een volwaardig bedrijventerrein.

West-Vlaanderen heeft het grootste aandeel solitaire vestigingen. 6% van de paars bestemde oppervlakte ligt op locaties waar slechts één bedrijf gevestigd is. Ook in aantallen valt dat op: in West-Vlaanderen wordt 25% van de paars bestemde terreinen ingenomen door één enkel bedrijf. Binnen de provincie concentreren solitaire vestigingen zich vooral in de referentieregio's Middenkust en Westhoek. Daar nemen ze elk ongeveer 8% van de paars bestemde oppervlakte in (respectievelijk 71 ha en 145 ha). In de Midwest ligt het aandeel rond 6% (ongeveer 220 ha). In Zuid-West-Vlaanderen is het aandeel lager: ongeveer 3,5% (120 ha).

Ook in Oost-Vlaanderen zijn de verschillen groot. In de Vlaamse Ardennen gaat het om ongeveer 7% solitaire vestigingen (± 85 ha), terwijl het Waasland rond 2% zit (ongeveer 43,1 ha).

Op gemeentelijk niveau lopen de verschillen nog verder uiteen. Dat komt door verschillen in historische ontwikkelingspatronen van bedrijvigheid en de mate waarin bestaande bedrijven planologisch als economische ruimte werden afgebakend.

In Staden (West-Vlaanderen, referentieregio Midwest) gaat het om 33 ha aan solitaire vestigingen, of 17% van de totale oppervlakte aan bedrijventerreinen in de gemeente. Andere gemeenten kennen nauwelijks of geen solitaire vestigingen. In Genk (Limburg) maakt de industriële ontwikkeling vooral deel uit van grootschalige, samenhangende bedrijventerreinen, waardoor er geen solitaire locaties voorkomen binnen de paars bestemde ruimte.

2. Aanbod: beschikbaarheid en gebruik van bedrijfspercelen

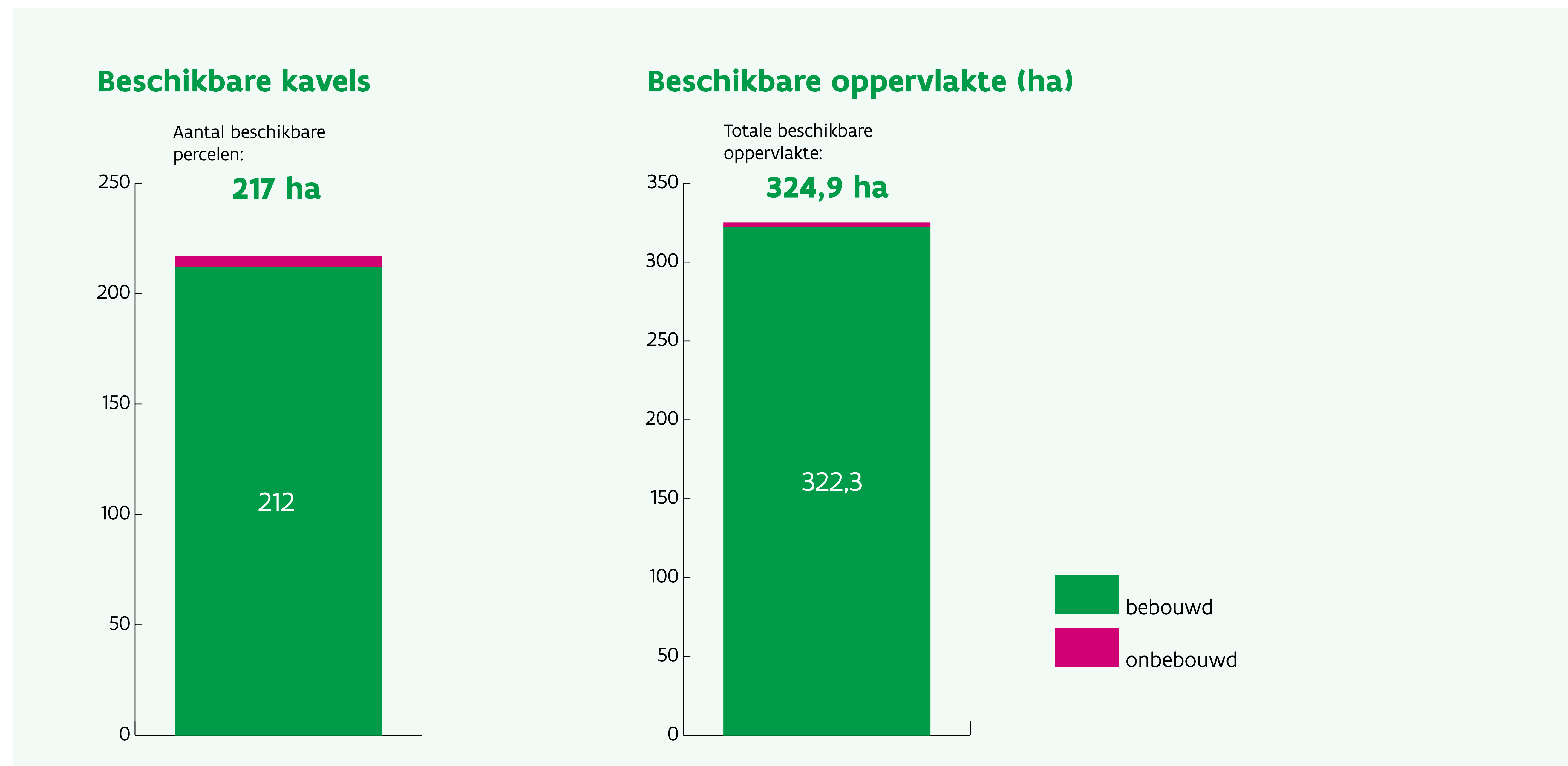
Percelen met beschikbaar aanbod

Het beschikbaar aanbod aan bedrijfspercelen – zowel bebouwd als onbebouwd en opgesplitst naar grootteklasse – kan ook per referentieregio worden geanalyseerd. Deze regionale uitsplitsing maakt duidelijk waar de schaarste het meest nijpend is. In meerdere referentieregio's is het beschikbare aanbod van onbebouwde percelen bijzonder beperkt, maar in de regio Antwerpen gaat het slechts om 2,6 ha. Bedrijven die in West- en Oost-Vlaanderen een onbebouwd perceel van meer dan 5 ha zoeken, vinden er vandaag maar één.

In Vlaanderen worden 522,2 ha onbebouwde percelen aangeboden. Op 1.829 percelen met een oppervlakte van 2.699,8 ha staan gebouwen die geheel of gedeeltelijk (units bijvoorbeeld) worden aangeboden. Hoeveel m² bedrijfsruimte op die percelen effectief en instapklaar wordt aangeboden, registreren we niet.

Aanbod in herontwikkeling

Het beschikbare aanbod is slechts een momentopname. Het is daarom relevant om ook het aanbod dat (her)ontwikkeld wordt in kaart te brengen. In heel Vlaanderen wordt momenteel 822 ha (her)ontwikkeld. Daarvan is 710 ha nog onbebouwd. Het gaat dus om greenfields of nog onbebouwde delen van bedrijventerreinen die bouwrijp gemaakt worden en voorzien worden van infrastructuur zoals wegenis en nutsvoorzieningen. De oppervlakte van 710 ha is dus een bruto-oppervlakte. De netto uitgeefbare oppervlakte aan bedrijfspercelen zal vermoedelijk minstens 20% kleiner zijn. Voor de bebouwde percelen in herontwikkeling gaat het om 112 ha.



Figuur 4: Beschikbaar aanbod in de regio Antwerpen. Bron: VLAIO

Dat is de perceelsoppervlakte van de leegstaande sites die herontwikkeld worden. In een aantal gevallen zal ook aanleg van infrastructuur nodig zijn bij die herontwikkeling. Hierdoor zal de netto uitgeefbare oppervlakte lager uitvallen.

Voor ondernemingen kunnen die terreinen in ontwikkeling ook een perspectief bieden. Soms verkennen ondernemingen geruime tijd vooraf de opties voor verhuis of investeringsprojecten. Ontwikkelaars wachten doorgaans ook niet tot een terrein helemaal is uitgerust of heringericht om al kandidaat-investeerders te selecteren en een optie toe te kennen. In sommige gevallen zoals bij het terrein Blauwpoort in Waregem worden bedrijven zelfs geselecteerd vóór de effectieve aanleg van de infrastructuur. Bij de kavelindeling en bepaalde werken wordt zo al rekening gehouden met de noden van de eindgebruiker. Dit gebeurt niet alleen

bij greenfieldontwikkelingen, maar ook bij complexere herontwikkelingsprojecten. Daar kiezen ontwikkelaars soms bewust voor een coöperatieve ontwikkelingsaanpak, waarbij tijdelijk gebruik mogelijk wordt gemaakt om de reële noden van de omgeving te verkennen en tegelijk al inkomsten te genereren.

Die onbebouwde en bebouwde terreinen in (her)ontwikkeling vormen een deel van het toekomstig aanbod. Dit aanbod omvat daarnaast ook de bestemde terreinen die nog te ontwikkelen zijn, maar momenteel nog niet in ontwikkeling zijn. Het gaat om 710 ha onbebouwde gronden en om 48 ha bebouwde sites.

De geringe oppervlakte van bebouwde percelen in herontwikkeling en te herontwikkelen percelen contrasteert enigszins met de oppervlakte van de lopende brownfieldconvenanten. Volgens het meest recente Indicatorenrapport ging het in 2023 om 1.444 ha lopende

brownfieldprojecten. Het mag aangenomen worden dat ze nog niet allemaal gerealiseerd zijn. De schijnbare tegenstelling kan deels verklaard worden door verschillen in afbakening en timing. Niet alle lopende brownfieldconvenanten hebben (volledig) betrekking op terreinen met een economische bestemming. Bij de aanvraagfase had ongeveer 64% van de totale oppervlakte betrekking op een economische bestemming, inclusief gebieden voor stedelijke activiteiten en hoogwaardige kantorenparken. Daarnaast zijn veel grotere brownfieldprojecten gesitueerd in zeehavengebieden. Tijdens de looptijd van een brownfieldconvenant kunnen bovendien herbestemmingen plaatsvinden. Zo werd 720 ha van de oorspronkelijke 1.664 ha herbestemd naar functies met minder economische invulling dan bij de aanvraag. Op het moment van de visuele terreininspectie kon voor een deel van deze sites nog geen zichtbare herontwikkeling worden vastgesteld. Dat sluit niet uit dat er al voorbereidend werk plaatsvindt dat zich nog niet manifesteert op het terrein zelf.

Niet gebruikte-bedrijfspercelen

Naast het beschikbare aanbod en het aanbod in ontwikkeling, inventariseert VLAIO ook bedrijfspercelen die momenteel niet in gebruik zijn. Deze categorie omvat verschillende types en zijn opgenomen in de [bezettingstabel](#).

Zo is 1.314 ha bedrijfspercelen al verkocht aan ondernemingen als uitbreidingsreserve. In theorie kan dit areaal economische groei mogelijk maken, al roept dit in een context van schaarste vragen op over de duur en legitimiteit van zo'n reserves.

Daarnaast hebben projectontwikkelaars 427 ha bedrijventerrein in handen. In een aantal gevallen gaat het om gronden die worden aangehouden in afwachting van een concrete eindgebruiker.

Dat is bijvoorbeeld gangbaar bij logistieke warehouses, waar de eindgebruiker vaak huurt en geen eigenaar wordt. Projectontwikkelaars kunnen percelen echter ook speculatief behouden in afwachting van gewijzigde of meer rendabele bestemmingsvoorschriften.

Tot slot werden ook bedrijfspercelen met leegstaande gebouwen geïnventariseerd. Op het moment van de analyse gaat het om 1.064 ha. De verdere opsplitsing naar leegstaande bedrijfsgebouwen en andere gebouwtypes is beperkt relevant in Vlaanderen. Het aandeel leegstand met andere functies vertegenwoordigt slechts een zeer klein aandeel van dit totaal.

3. Ligging

De ligging van bedrijventerreinen is belangrijk voor hun functioneren, maar laat zich niet vatten in eenvoudige beoordelingen als 'goed' of 'slecht'. Je kan de ruimtelijke context van een bedrijventerrein vanuit verschillende invalshoeken bekijken, en die invalshoeken leveren elk andere inzichten op. Dit rapport bouwt die inzichten stap voor stap op, zonder waardeoordeel.

In de editie van 2025 keken we naar de ligging van bedrijventerreinen ten opzichte van het vrachtrouwenetwerk. Dat geeft inzicht in bereikbaarheid voor vrachtverkeer, maar het vertelt niet het hele verhaal. In deze editie verdiepen we de analyse met extra liggingselementen:

- de situering ten opzichte van bevaarbare waterwegen, een belangrijke randvoorwaarde voor multimodale bereikbaarheid van goederenstromen;
- de beschermde natuur die naast de analyse van de overstromingsgevoeligheid uit de vorige editie relevant is, zowel voor het functioneren van bestaande bedrijventerreinen als voor nog te ontwikkelen delen ervan;

- de ligging van paars bestemde zones ten opzichte van afgebakende stedelijke gebieden en morfologische kernen. Dit biedt extra context over de ruimtelijke inpassing van bedrijventerreinen binnen het bredere stedelijke en landelijke weefsel.

Samen vormen ze bouwstenen om de ruimtelijke context van bedrijventerreinen beter te begrijpen en om analyses uit dit rapport correct te kunnen interpreteren.

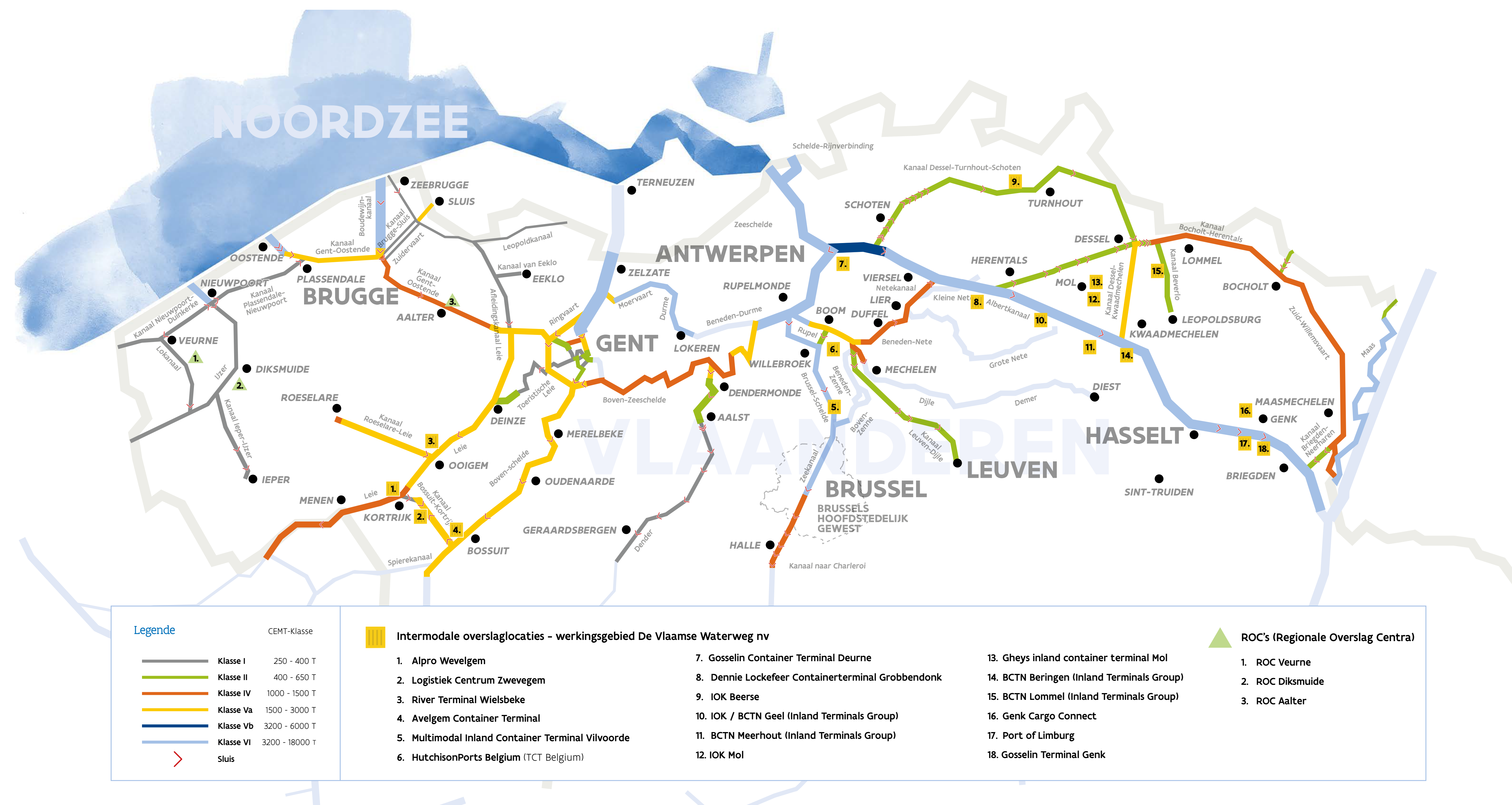
Bevaarbare waterwegen

Waterwegen zijn een belangrijk element in de ligging van bedrijventerreinen. We brengen de afstand tot waterlopen in kaart op basis van de Vlaamse Hydrografische Atlas. Daarbij maken we een onderscheid tussen bevaarbare en onbevaarbare waterwegen.

Ook onbevaarbare waterlopen kunnen voor bedrijven relevant zijn, bijvoorbeeld om (proces)water te capteren.

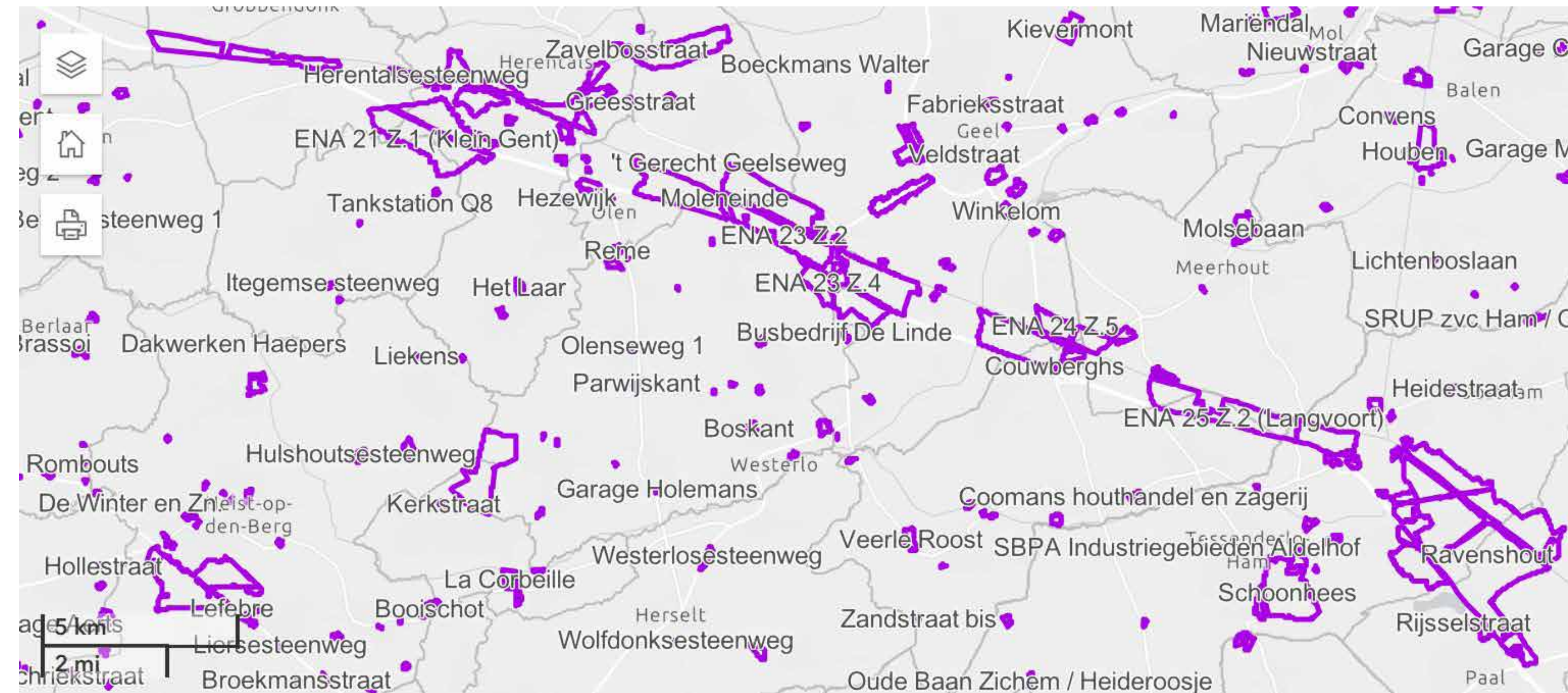
Vanuit ruimtelijk-logistiek oogpunt zijn vooral de bevaarbare waterwegen belangrijk. Binnen de EU worden die ingedeeld in CEMT-klassen, op basis van hun afmetingen en het type schepen dat er kan varen. Figuur 5 toont de indeling van de bevaarbare waterwegen in Vlaanderen volgens deze CEMT-klassen, samen met de intermodale overslaglocaties en Regionale Overslagcentra (ROC's). Omdat zo'n infrastructuur een ruimer gebied bedient, gaat de relatie tussen bedrijventerreinen en watergebonden transport niet alleen over terreinen die rechtstreeks aan het water liggen.

Belangrijke Vlaamse vaarwegen zijn onder meer de Bovenschelde, het Albertkanaal, het Zeekanaal Brussel-Schelde, de Leie, het Kanaal Roeselare-Leie en



Figuur 5: Bevaarbare waterwegen en overslaginfrastructuur in Vlaanderen. Bron: De Vlaamse Waterweg

het Zeekanaal Gent-Terneuzen. Langs die assen liggen ook veel bedrijventerreinen. Dat zie je bijvoorbeeld langs het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).



Figuur 6: Bedrijventerreinen, ingezoomd op ENA. Bron: VLAIO

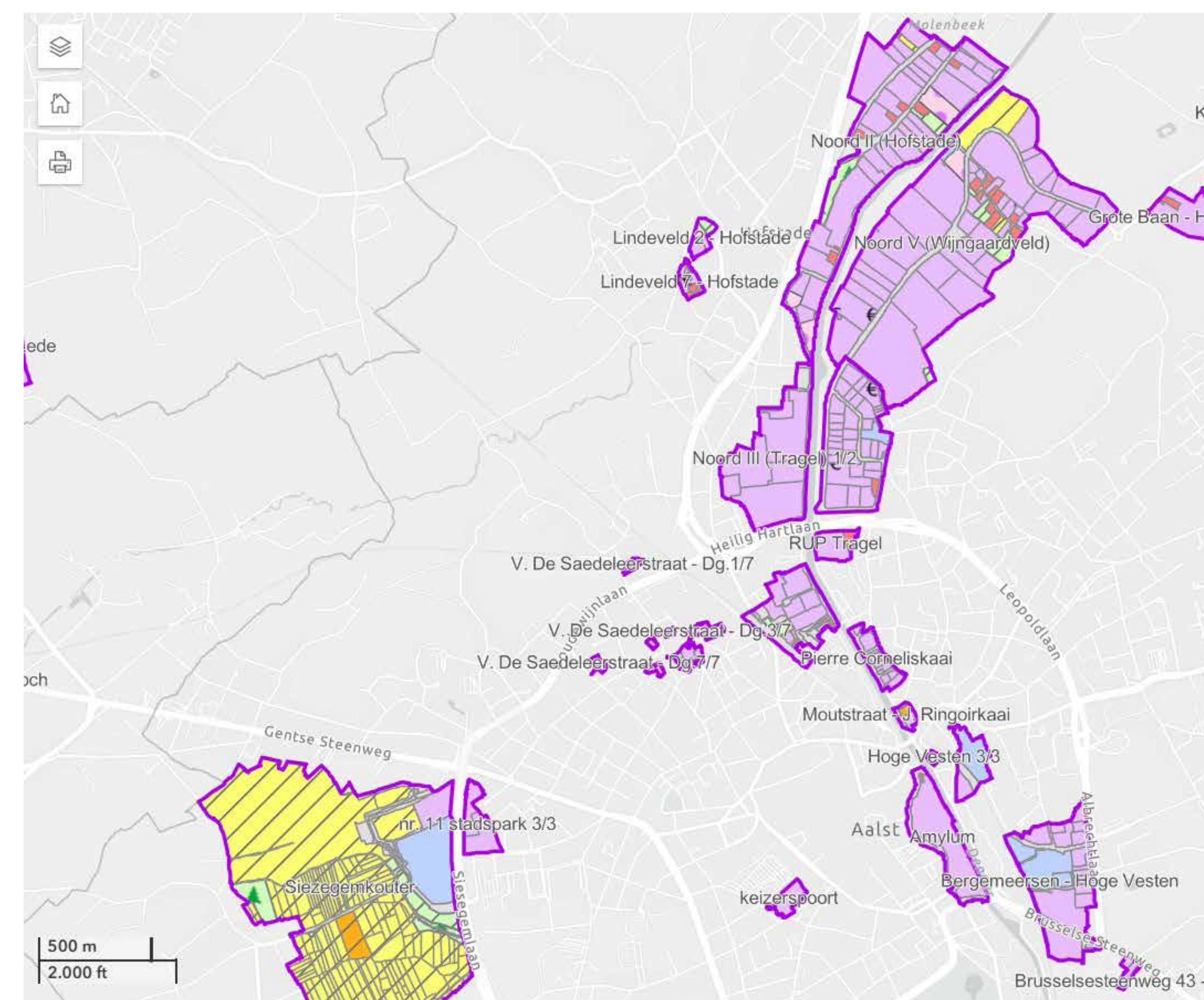
Let wel: de aanwezigheid van een bevaarbare waterweg langs een bedrijventerrein betekent niet automatisch dat bedrijven die waterweg ook kunnen of zullen gebruiken. Niet elk perceel is fysiek bereikbaar vanaf het water. Hoogteverschillen, kades, wegen of spoorlijnen tussen het terrein en de waterweg, en andere technische beperkingen kunnen een aansluiting bemoeilijken. Het bedrijventerrein Hannekenshoek in Herentals (zie figuur 7) illustreert hoe dat in praktijk kan spelen.

Ook voor de data is die nuance belangrijk: onze kaartlagen tonen ruimtelijke nabijheid, niet het effectieve gebruik. De Vlaamse Waterweg heeft gegevens over concessies, maar die zijn vandaag nog niet geïntegreerd in de gebruikte databronnen. Ligging langs een waterweg mag je dus niet gelijkstellen aan effectief watergebonden goederenvervoer.

Ook langs kleinere bevaarbare waterwegen liggen bedrijventerreinen, vaak langs waterwegen met lagere CEMT-classes. Dat hangt samen met historische industrialisatiepatronen. In Aalst liggen bestaande bedrijventerreinen bijvoorbeeld grotendeels langs de Dender.



Figuur 7: Bedrijventerrein Hannekenshoek in Herentals. Bron: Google Street View



Figuur 8: Bedrijventerreinen langs de Dender in Aalst. Bron: VLAIO

Deze ruimtelijke patronen vormen een belangrijk vertrekpunt voor beleidskeuzes rond watergebonden goederenvervoer, die we in deel II verder toelichten.

Beschermde natuur

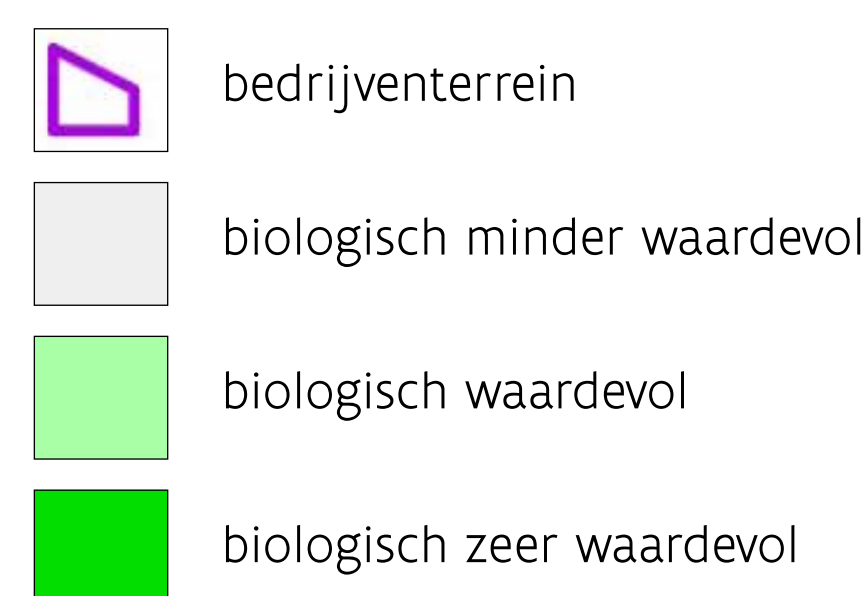
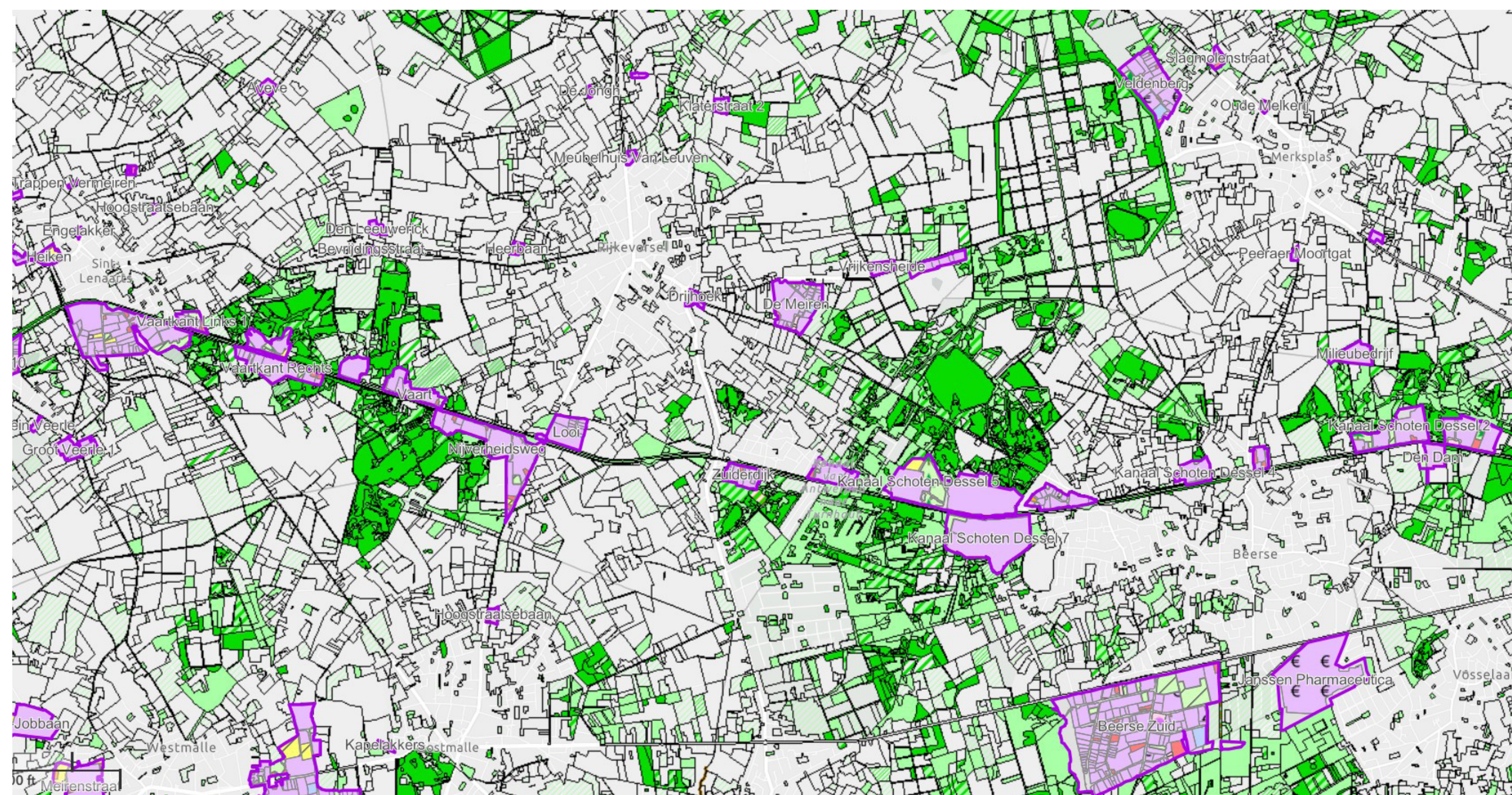
Ook beschermde natuur beïnvloedt de mogelijkheden op en rond bedrijventerreinen. In deze analyse houden we rekening met verschillende types beschermde natuurgebieden uit Europese en Vlaamse regelgeving.

Een eerste categorie zijn de Natura 2000-gebieden (Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden) die deel uitmaken van het Europese netwerk van beschermde natuur. In Vlaanderen zijn 38 Habitatrichtlijngebieden afgebakend. Als een plan of vergunningsaanvraag mogelijk significante effecten heeft op een Habitatrichtlijngebied, moet een zogenaamde passende beoordeling worden opgemaakt. Als die aantoonbaar dat de activiteit onherstelbare schade veroorzaakt aan de instandhoudingsdoelstellingen, wordt geen vergunning verleend. Uitzonderingen zijn mogelijk, bijvoorbeeld bij dwingende redenen van groot openbaar belang en met compenserende maatregelen. De Europese Habitatrichtlijn primeert daarbij op bestemmingsplannen. Die regels gelden bovendien niet alleen in

Natura 2000-gebieden, maar kunnen ook spelen voor projecten in de nabijheid ervan.

Daarnaast gebruikt Vlaanderen ook de kaart met biologisch zeer waardevolle gebieden. Deze gebieden maken niet automatisch deel uit van Natura 2000, maar vormen wel een belangrijke informatiebron voor het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB), onder meer bij adviezen en bij de vraag of een natuurtoets nodig is.

Figuur 9, met onder meer een uitsnede van het gebied rond het Kanaal Turnhout–Dessel–Schoten, toont dat verschillende bedrijventerreinen (gedeeltelijk) in Habitatgebieden of biologisch zeer waardevolle gebieden liggen of eraan grenzen.



Figuur 9: uitsnede gebied rond Kanaal Turnhout – Dessel – Schoten. Bronnen: VLAIO en Geopunt

Het Natuurdecreet voorziet ook bescherming voor het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verbindings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). In VEN-gebieden kunnen activiteiten die onherstelbare schade veroorzaken niet vergund worden en geldt het standstill-principe: de natuurkwaliteit mag niet achteruitgaan. Voor IVON-gebieden zijn de beschermingsregels minder sluitend. In de overzichtskaart kan je Natura 2000, VEN en IVON apart of samen visualiseren, zodat je

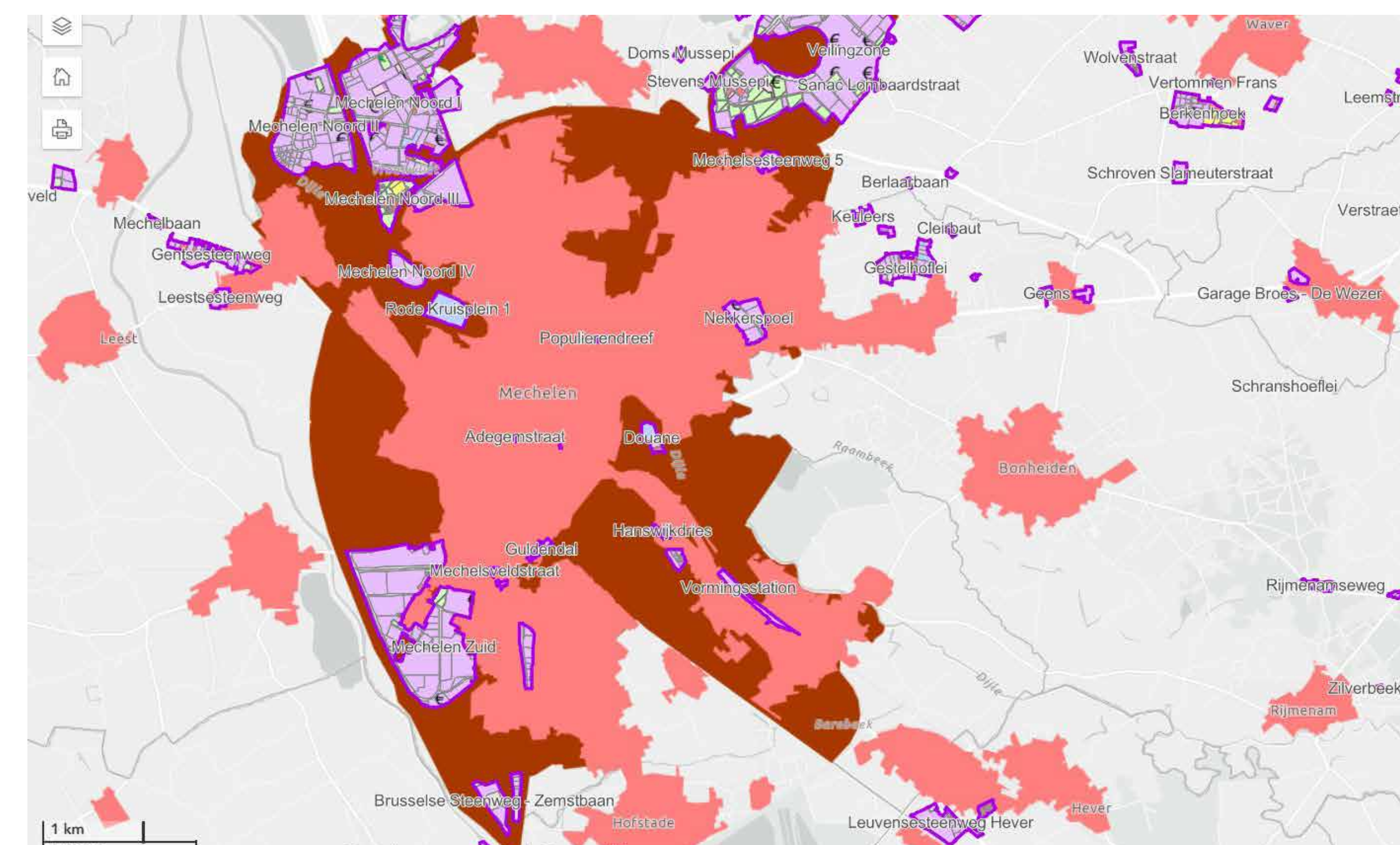
de ligging van bedrijventerreinen ten opzichte van deze zones kan inschatten.

Ligging ten aanzien van kernen

Een laatste belangrijke contextlaag is de ligging van bedrijventerreinen ten opzichte van woonkernen. In de overzichtskaart kan je bedrijventerreinen projecteren op (1) morfologische kernen en (2) de afbakening van stedelijke gebieden.

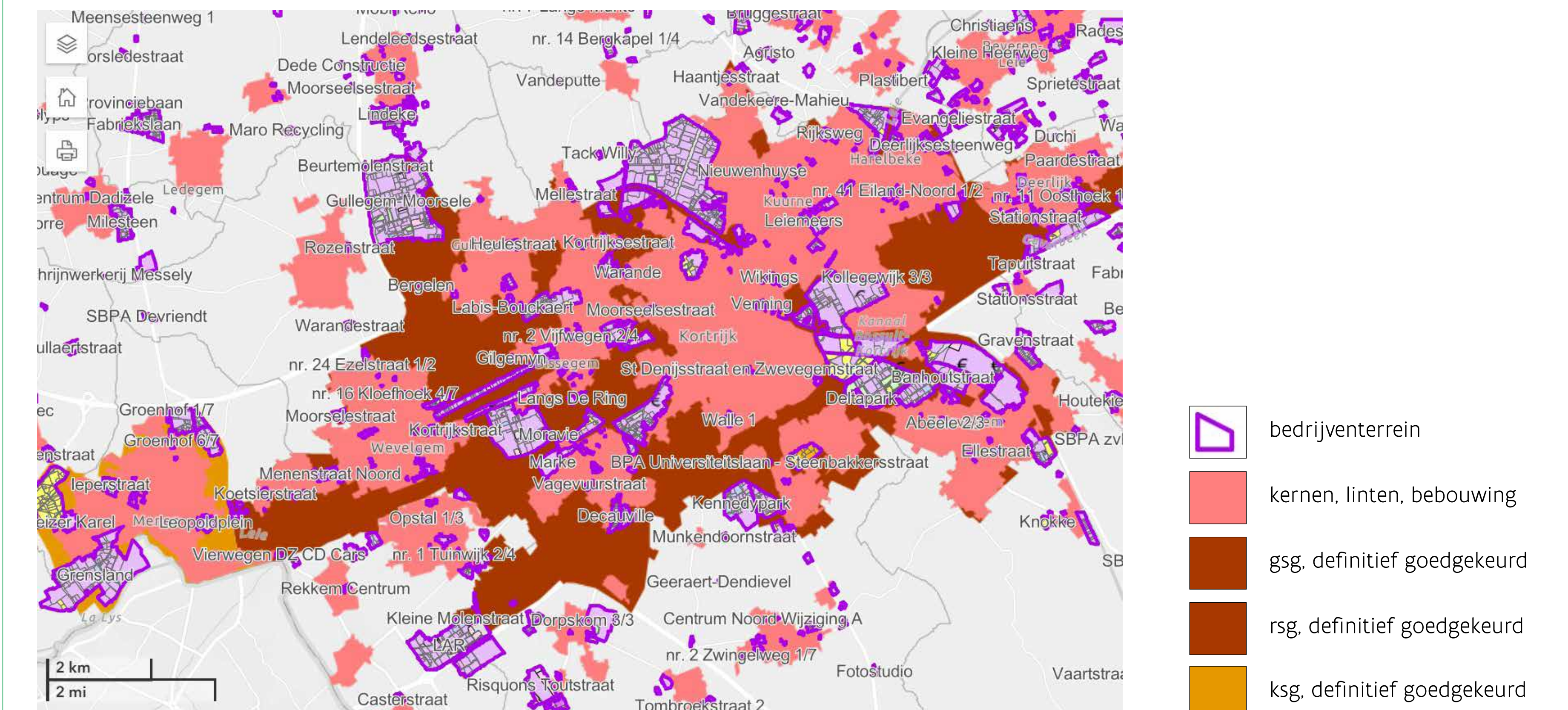
Morfologische kernen (in roze) zijn de feitelijk aaneengesloten bebouwde gebieden. Ze worden afgebakend met een algoritme dat onder meer kijkt naar gebouwendichtheid en de oppervlakte van gebouwen. De oranje en rode lijnen tonen afgebakende stedelijke gebieden. Die afbakening hebben een beleidsmatige betekenis: ze geven aan waar planologisch ruimte wordt voorzien voor wonen, voorzieningen en bedrijvigheid.

Figuur 10 toont de situatie voor het regionaalstedelijk gebied Mechelen. Hier zie je binnen de afbakeningslijn één aaneengesloten morfologische kern. Grotere bedrijventerreinen liggen er vooral buiten die kern, maar wel binnen de afbakening. Ze grenzen ook niet overal rechtstreeks aan woongebied.



Figuur 10: Bedrijventerreinen en morfologische kernen van het regionaalstedelijk gebied Mechelen. Bronnen: VLAIO en Geopunt

In het regionaalstedelijk gebied Kortrijk is een ander patroon zichtbaar (figuur 11). Daar liggen bedrijventerreinen of delen ervan vaker in de morfologische kernen. Dat varieert van kleine, verspreide zones tot grotere terreinen die doorheen de tijd door woongebied ingesloten zijn geraakt.



Figuur 11: Bedrijventerreinen en morfologische kernen van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Bronnen: VLAIO en Geopunt

Deze kaarten illustreren dat de ligging van bedrijventerreinen ten opzichte van de kernen sterk kan verschillen tussen stedelijke gebieden.

4. Ruimtelijk-economisch profiel van terreinen

In dit hoofdstuk schetsen we het bestaande ruimtelijk-economische profiel van bedrijventerreinen in Vlaanderen. We doen dat op basis van de databronnen die vandaag beschikbaar zijn. Concreet kijken we naar welke soorten bedrijvigheid op een terrein aanwezig zijn, en combineren we dat met kenmerken zoals sector en bedrijfsgrootte.

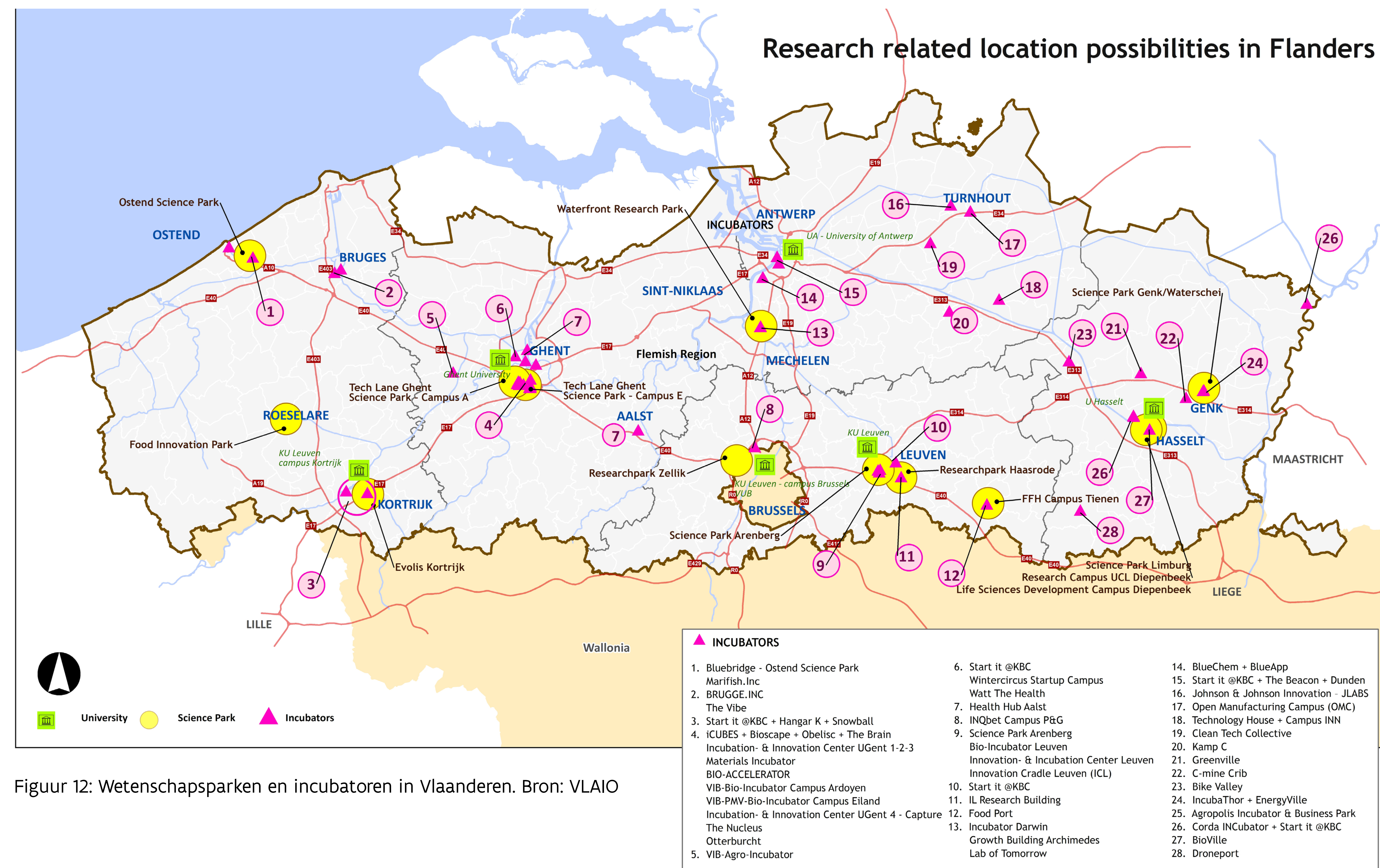
Het dashboard dat naar aanleiding van het rapport uit 2025 ontwikkeld werd, helpt daarbij. Per

bedrijventerrein toont het de dominante sectoren (via een groepering van NACE-codes) en de grootteklasse van de aanwezige ondernemingen (op basis van het aantal werknemers). Samen geven die indicatoren een eerste beeld van het economisch karakter van een terrein.

Met sector en bedrijfsgrootte kan je bedrijventerreinen onderling vergelijken en op Vlaams niveau ruimtelijke patronen herkennen. Tegelijk zijn deze cijfers niet voldoende om het functioneren of de ontwikkelingslogica van een terrein volledig te verklaren. Andere factoren, zoals hoe percelen gebruikt worden, hoe de eigendom is georganiseerd of welke beleidsambities er spelen, zitten niet in deze indicatoren.

Sommige vestigingsmilieus zijn vandaag wel apart in beeld gebracht. Figuur 12 toont bijvoorbeeld de ad hoc informatie over wetenschapsparken en incubatoren in Vlaanderen. Een geïntegreerde en systematische kaart van het ruimtelijk-economisch profiel van alle bedrijventerreinen, gekoppeld aan de nog beschikbare ruimte, is vandaag nog niet beschikbaar.

Het ruimtelijk-economisch profiel van een bedrijventerrein wordt ook meebepaald door de geldende bestemmingsplannen (raadpleegbaar via Geopunt). Die plannen leggen vast welke types bedrijvigheid planologisch zijn toegelaten in een gebied.



Figuur 12: Wetenschapsparken en incubatoren in Vlaanderen. Bron: VLAIO

Figuur 13 illustreert dit met het grafisch plan van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor 'Het Eilandje' in Zwijnaarde. Dat gebied is bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein. Het bestemmingsvoorschrift laat verschillende vormen van bedrijvigheid toe, zoals dienstverlening, onderzoek en ontwikkeling, logistiek en watergebonden industrie.

Hieronder een extract uit het GRUP Eilandje, met bijhorend bestemmingsplan:

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:

- dienstverlenende bedrijvigheid;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en kennisintensieve productie van goederen;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- watergebonden industrie (productieactiviteiten).



Figuur 13: Grafisch plan gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor 'Het Eilandje' in Zwijnaarde. Bron: Omgevingsloket departement Omgeving.

In dit voorbeeld combineert het bestemmingsplan dus meerdere vestigingsmilieus binnen één gebied. Deze differentiatie is op het grafisch plan niet verder uitgesplitst. Bestaat er voor een bedrijventerrein ook een uitgifteplan, dan geeft dat vaak extra informatie over de concrete invulling en gebruiksafspraken. Om het ruimtelijk-economisch profiel van een terrein correct te begrijpen, lees je het bestemmingsplan en het uitgifteplan daarom best samen.

5. Detailhandel en handelslinten

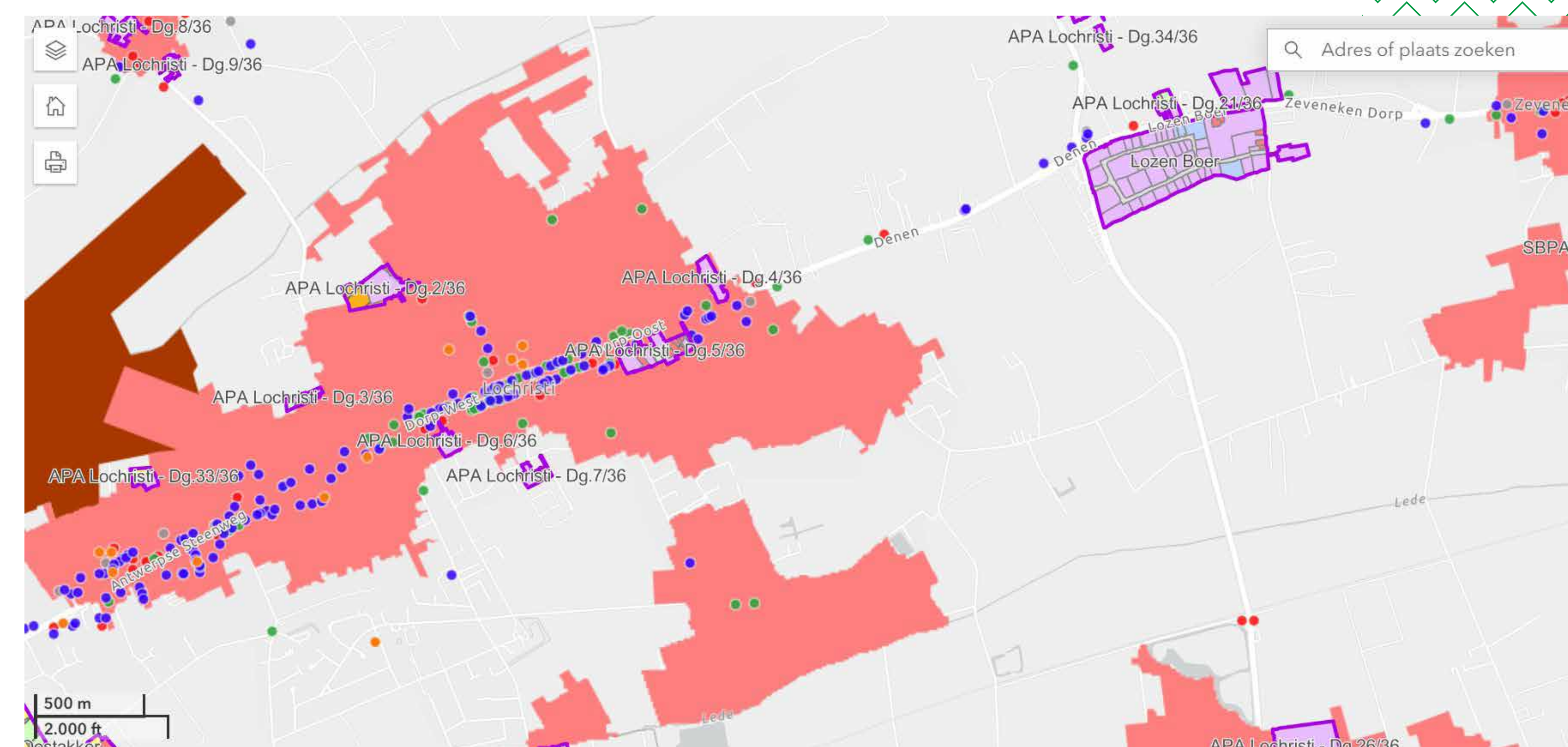
In de vorige editie verwezen we naar een studie over detailhandel op bedrijventerreinen. Voor deze editie gebruiken we Locatusdata (2025). Die data geven een gedetailleerd beeld van waar handelspanden en andere publieksgerichte functies zich bevinden in Vlaanderen.

De overzichtskaart brengt alle handelspanden in beeld. Het gaat niet alleen om winkels (detailhandel), maar ook om publieksgerichte functies zoals horeca, diensten, cultuur en ontspanning. Leegstaande handelspanden worden eveneens meegenomen. Samen tonen deze data waar handel en verwante functies ruimtelijk aanwezig zijn, zowel binnen als buiten woonkernen.

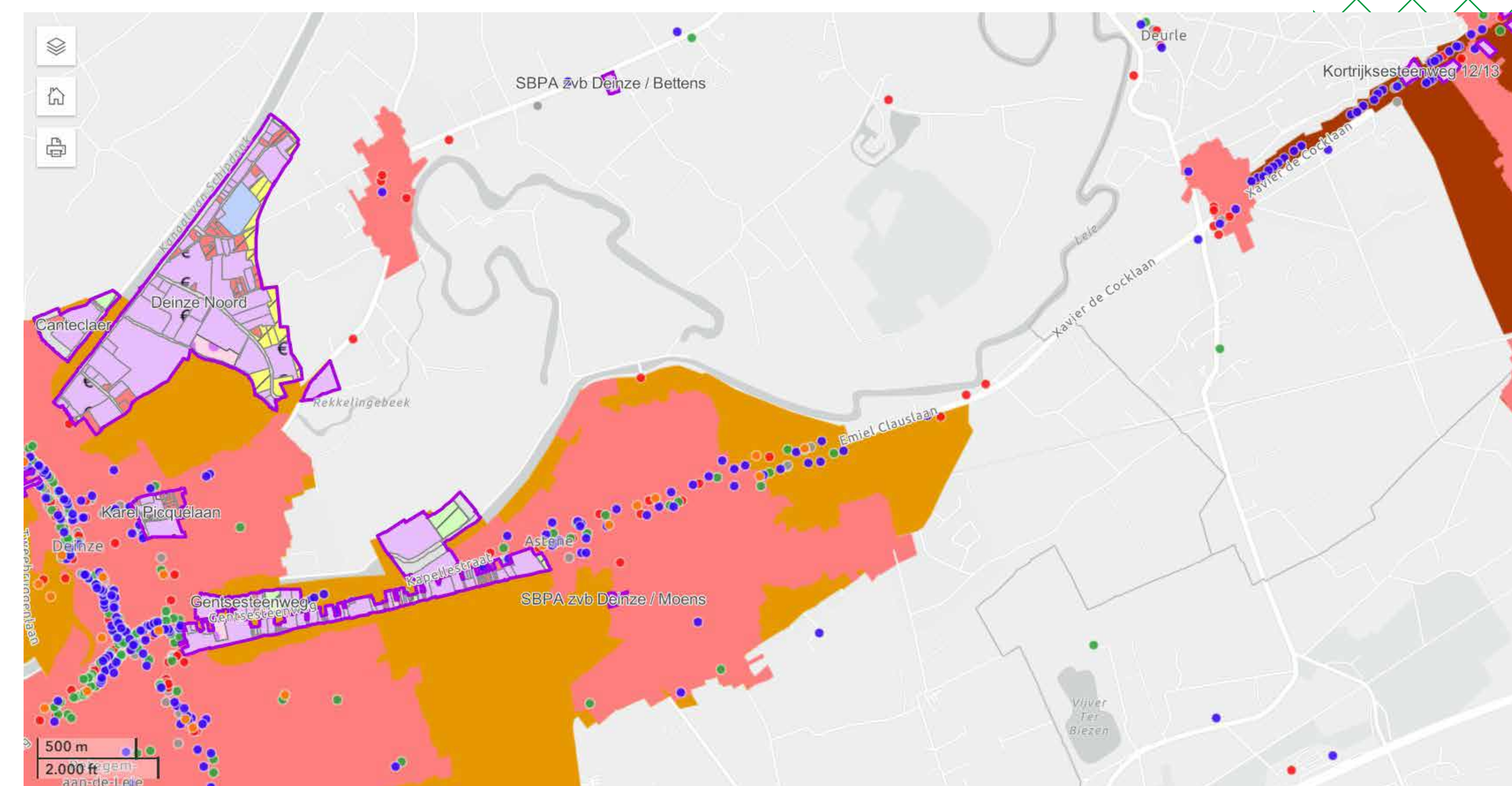
Door de handelspanden te combineren met de morfologische kernen en de afbakening van stedelijke gebieden, brengen we de ligging van detailhandel ten opzichte van kernen in kaart. Zo zie je waar handel geconcentreerd is in kernen, en waar handel buiten de kernen voorkomt, bijvoorbeeld langs steenwegen of in meer verspreide patronen.

Figuren 14 en 15 tonen dat langs sommige belangrijke steenwegen een groot deel van de handelspanden toch binnen de morfologische kernen of binnen de afbakeninglijnen van stedelijke gebieden ligt. Dat zien we onder meer langs de N70 tussen Lochristi en Lokeren en langs de Kortrijksesteenweg tussen Gent en Deinze.

De voorbeelden maken duidelijk dat handelslinten en handel buiten de kernen niet overal op dezelfde manier voorkomen. In het verleden werden handelslinten bovendien vaak bewust planologisch bestendigd.


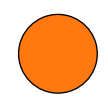
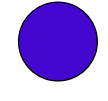
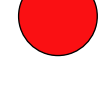
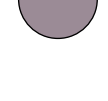


Figuur 14: N70 tussen Lochristi en Lokeren - Bronnen: VLAIO en Geopunt



Figuur 15: Kortrijksesteenweg tussen Gent en Deinze - Bronnen: VLAIO en Geopunt

De Locatusdata laten toe om deze patronen ruimtelijk te visualiseren, maar geven geen uitspraak over de wenselijkheid, beleidsmatige beoordeling of ruimtelijke impact van deze vormen van detailhandel. De kaart biedt een feitelijke basis voor verdere interpretatie en beleidsmatige duiding.

-  bedrijventerrein
-  cultuur & ontspanning
-  detailhandel
-  diensten
-  horeca
-  leegstand

Deel II – Interpretatie en visie

De analyses in deel I maken duidelijk dat het economisch ruimtegebruik in Vlaanderen sterk verschilt van plaats tot plaats. Historische ontwikkelingen, ruimtelijke randvoorwaarden, infrastructuur, bovenlokale beleidskaders en sociaal-economische ambities komen samen op het niveau van steden en gemeenten. In deel II interpreteren we die inzichten naar bouwstenen voor het beleid op een gemeentelijke én bovenlokale schaal. De uitdaging voor het beleid blijft om de juist vestigingsmilieus op de juiste plekken te voorzien met het oog op het juiste bedrijf op de juiste plaats.

Die uitdaging moet proactief aangepakt worden: hoe ga je om met nieuwe vragen, hoe benut je schaarse ruimte beter, en welke vestigingsmilieus wil je aanbieden? Een proactief gemeentelijk bedrijfshuisvestingsbeleid alleen volstaat hiervoor niet. Om voldoende ruimte op de juiste locaties te kunnen aanbieden, en om een divers aanbod aan vestigingsmilieus te voorzien, is bovenlokale afstemming nodig. Daarnaast zijn ook gerichte top-down initiatieven nodig, bijvoorbeeld voor strategische waardeketens of voor investeringen in specifieke infrastructuur.

6. Economisch locatiebeleid

Welke activiteiten willen we waar? Dat is de kern van een economisch locatiebeleid. Om zo'n beleid te kunnen ontwikkelen, is informatie nodig over drie zaken:

- de economische dynamieken en de ruimtebehoefte die daaruit volgt;
- beperkingen rond ruimte, infrastructuur, energie en milieubeleid;

- beleidskeuzes: Vlaamse economische ambities, visies vanuit streekontwikkeling en keuzes van steden en gemeenten.

Een locatiebeleid wordt concreet via het uitgiftebeleid en via de vestigingsmilieus waarin wordt geïnvesteerd. Een centrale beleidsvraag is daarbij: in welke mate koppel je investeringen in vestigingsmilieus en het locatiebeleid prioritair aan een ruimtelijk-economische hoofdstructuur?

Ruimtelijk-economische hoofdstructuur

Vandaag is nog geen politiek gevalideerde ruimtelijk-economische hoofdstructuur beschikbaar. Zo'n ruimtelijk-economische hoofdstructuur kan echter aanleiding geven tot minstens de volgende onderzoeksvragen:

- In welke mate komt het ruimtebeslag van bedrijventerreinen vandaag overeen met die ruimtelijk-economische hoofdstructuur?
- Sluit die hoofdstructuur aan bij de verwachte economische dynamieken en dus de toekomstige vraag naar ruimte?
- Welke (nieuwe) waardeketens (bijvoorbeeld gelinkt aan speerpuntclusters, strategische onderzoekscentra en kennisinstellingen) hebben vestigingsmilieus nodig binnen formele locaties zoals bedrijventerreinen, en liggen die binnen of aansluitend op de hoofdstructuur? Hoe ver reikt de impact van kennisinstellingen als vestigingsfactor?

In deze editie kunnen de tweede en derde vraag nog niet beantwoord worden. De dashboards en kaarten uit deel I bieden wel inzichten voor een antwoord op de eerste vraag.

Hoe haalbaar de hoofdstructuur in de praktijk is, hangt ook af van het compensatiebeleid bij herbestemmingen. De dashboards in deel I tonen dat heel wat gemeenten nog bestemde, maar niet ingenomen oppervlakte hebben. De kaarten tonen dat het in een aantal gevallen om overstromingsgevoelig gebied of beschermde natuur gaat. Het is plausibel dat die gronden op termijn herbestemd worden naar open ruimte, en dat een deel van die hectaren tot nieuwe bedrijventerreinen zal leiden. Ook bij solitaire locaties komt bij stopzettingen de vraag naar herbestemming terug: mogelijk (deels) naar open ruimte, maar soms ook naar een andere harde bestemming. In al die situaties rijst de vraag naar een gedeeltelijke compensatie.

Ruimtebehoefteraming

Hoeveel compensatie je wil of moet nastreven, hangt samen met de noodzaak: die moet je onderbouwen met een ruimtebehoefteraming. Compensaties uitsluitend in de hoofdstructuur uitvoeren is niet houdbaar. Ook binnen referentieregio's zal druk ontstaan om die compensaties minstens gedeeltelijk lokaal of subregionaal op te vangen. Dat betekent dat je ook op een lager schaalniveau moet ramen hoeveel ruimte nodig is. Methodologisch is dat niet eenvoudig.

Ruimtebehoefteramingen op lange termijn vertrekken vaak van aannames over economische groei, uitgesplitst

naar sectoren, en over hoe dat leidt tot nieuwe vestigingen of het vrijkomen van bedrijfsgebouwen. Die aannames zijn meestal gemaakt voor heel Vlaanderen, en je kan ze niet zomaar één op één toepassen op subregio's. Andere methodes zoals extrapolatie van de historische uitgifte maken dan weer een abstractie van de toekomstige economische dynamieken. In de studie "Ruimtebehoefteraming voor niet-verweefbare bedrijven" (Idea Consult, 2014) werd gekozen om de ruimtebehoeften te ramen voor groepen van gemeenten die een gelijkaardige rol opnemen in de ruimtelijk-economische structuur. Als je inzet op clustering langs knooppunten en corridors (het idee achter de hoofdstructuur), kan zo'n rolbenadering ook helpen om op een lager schaalniveau tot bruikbare ramingen te komen.

Een mogelijke stap is gemeenten typeren, bijvoorbeeld van 'industriële' (hoog aandeel bedrijventerreinen) tot 'landelijk' (weinig bedrijvigheid). Je kan daarbij ook rekening houden met gemeenten met relatief veel solitaire locaties, vaak het gevolg van vroege industrialisatie of een gebrek aan doelbewuste planning. Zo'n typologie zal niet perfect samenvallen met de hoofdstructuur, maar kan wel helpen om uitspraken te doen over ruimtebehoeften en over de nood aan compensaties. Tegelijk is voorzichtigheid geboden: het huidige profiel van een gemeente is het resultaat van keuzes uit het verleden. Het is niet vanzelfsprekend dat een gemeente in de toekomst hetzelfde profiel wil of kan behouden. Verdere bundeling langs corridors kan planologisch wenselijk zijn, maar kan ook botsen op grenzen van (milieu)draagvlak en omgevingshinder.

7. Bovenlokaal aanbodbeheer

De cijfers uit deel I tonen dat het areaal aan bedrijventerreinen in alle provincies afneemt. Dat onderstreept het belang van systematische monitoring: je wil een voldoende én gediversifieerd aanbod bewaren, zonder dat grote blinde vlekken zonder aanbod ontstaan.

Een systematische en gebiedsdekkende monitoring zou op het niveau van de referentieregio's georganiseerd kunnen worden. De dashboards tonen het beschikbare aanbod en laten toe te selecteren op oppervlakteklassen van de percelen. Ze geven ook zicht op aanbod dat in (her)ontwikkeling is. Dat maakt een dynamische monitoring mogelijk. Als je die monitoring echt actiegericht wil maken, heb je daarnaast de bezettingstabellen nodig.

De bezettingstabellen geven per gebruik perceel aan of het bebouwd is. Bij bebouwde percelen staat ook vermeld of ze leegstaan, in economisch gebruik zijn of een afwijkende functie hebben. Ook onbebouwde percelen kunnen economisch gebruikt worden (bijvoorbeeld als opslag of parkeerzone) en worden daarom meegeteld in het economisch ruimtegebruik. Voor onbebouwde percelen wordt bovendien aangegeven of ze eigendom zijn van bedrijven (als uitbreidingsreserve) of projectontwikkelaars. Percelen die niet verkocht zijn en niet in ontwikkeling zijn, worden tijdelijk als niet-realiseerbaar beschouwd. In de praktijk blijft lokale kennis essentieel: soms lijkt een terrein 'leeg', terwijl gronden al werden verworven of terwijl knelpunten spelen die de ontwikkeling blokkeren. Daarom is het belangrijk publieke terreinbeheerders te betrekken in het bovenlokaal aanbodbeheer.

Actiegericht monitoren betekent niet alleen weten, maar ook keuzes maken: wat doe je met knelpunten, met onverantwoorde uitbreidingsreserves, of met (her)bestemmingen? Dat overstijgt vaak de slagkracht van

één gemeente. Bovendien heeft niet elke gemeente een eigen aanbod aan vestigingsmilieus nodig. VLAIO streeft ernaar om het aanbodbeheer bovenlokaal te organiseren, op schaal van de referentieregio's. De dashboards en bezettingstabellen zijn daarom niet enkel consulteerbaar op gemeentelijk of provinciaal niveau, maar ook op het schaalniveau van de referentieregio's.

De data moeten de discussie over de prioritaire acties voeden. Conform het actieplan Ruimte voor Bedrijvigheid moet globaal prioritair ingezet worden op, in deze volgorde:

1. optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande terreinen en leegstand aanpakken;
2. knelpunten en onverantwoorde reservegronden aanpakken;
3. nieuwe terreinen bestemmen.

In de praktijk hoeven die acties niet strikt na elkaar te gebeuren. In referentieregio's waar het grootste deel van de bestemde oppervlakte al ingenomen is door bedrijvigheid en infrastructuur, zal de focus sneller liggen op optimalisatie. Let wel: een hoog percentage zegt niets over hoe intensief percelen benut worden. Het is niet vanzelfsprekend om de ruimteproductiviteit op te drijven, zeker op verouderde terreinen. Je kan het openbaar domein heraanleggen, maar dat betekent niet automatisch dat bedrijfspcelen efficiënter gebruikt worden. In sommige gevallen kan 'stapelen' (verticaler bouwen) wel bijdragen. We kunnen ook kijken naar de verhouding tussen de footprint van gebouwen en de perceeloppervlakte als indicatie van verharding. Maar ook dat zegt niets over ruimteproductiviteit.

Tot slot: de dashboards hebben betrekking op de bedrijventerreinen buiten de door een GRUP afgebakende zeehavengebieden. Ook voor die internationale logistieke knooppunten bestaat een ruimtelijk-economisch

beleid en worden gebiedsprogramma's uitgewerkt, maar dit is geen onderdeel van het bovenlokaal aanbodbeheer op schaal van de referentieregio's. Het gaat om een ander vestigingsmilieu met een andere vorm van terreinbeheer. Toch zijn er sterke linken tussen zeehavens en hun hinterland, onder meer:

- de organisatie van logistieke activiteiten buiten de zeehavens;
- het vermijden dat havenondersteunende activiteiten die niet per se in de haven moeten liggen, schaarse (en dure) haventerreinen innemen;
- bestemmingswijzigingen in zeehavengebieden die compensaties buiten de havens kunnen vragen.

8. Verwevingsbeleid en kernversterking

Waar het vorige hoofdstuk focust op het bovenlokaal beheer van bedrijventerreinen, gaat het hier over economische activiteiten in en nabij kernen. De dashboards en kaarten uit deel I tonen welke solitaire locaties en bedrijventerreinen in of vlak bij morfologische kernen liggen. In een sterk verstedelijkte context zijn die 'parse sproeten' doorgaans minder geschikt voor niet-verweefbare activiteiten. De ligging verhoogt de kans op hinder, verkeersdruk en conflicten met wonen. Dat vraagt andere beleidsafwegingen dan bij klassiek geplande terreinen aan de rand van kernen of langs infrastructuurassen.

Het Beleidskader Economie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen voorziet daarom zones voor gemengde economische activiteiten. In die zones kunnen economische functies toegelaten worden die qua schaal, aard en impact beter verenigbaar zijn met een stedelijke omgeving: diensten, bedrijfsverzamelgebouwen met kmo-units, kantoren of vrijetijdsactiviteiten, maar

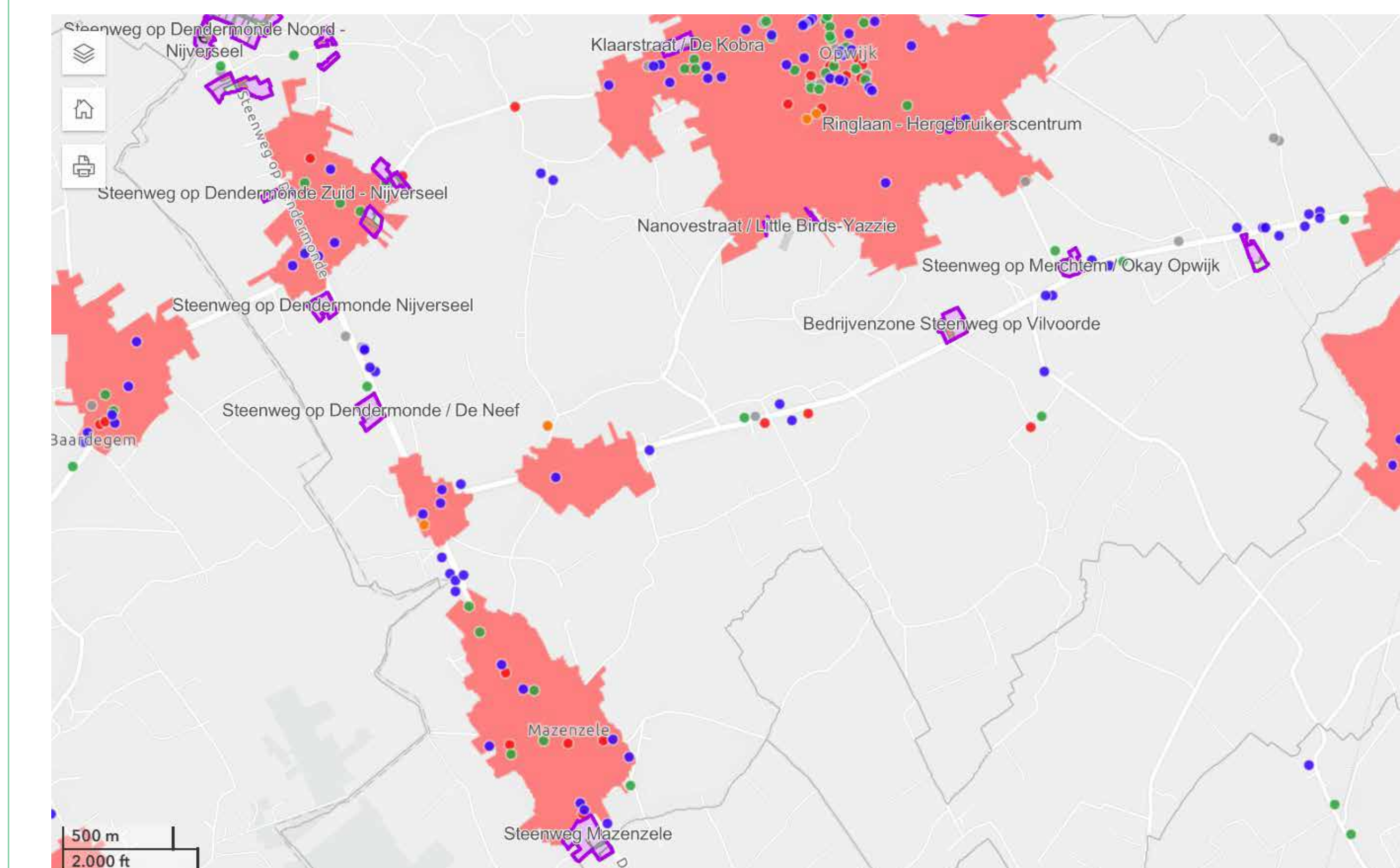
geen woonfunctie. Het doel van deze zones is niet functiemenging op zich, maar de ruimteproductiviteit verhogen, onder meer door economische activiteiten te combineren of te stapelen. Detailhandel is daarbij geen noodzakelijke of automatische invulling.

Verweefbare economische activiteiten kunnen in principe ook samengaan met wonen, verticaal (bijvoorbeeld wonen boven economische functies) of horizontaal (naast elkaar). In de praktijk zijn veel activiteiten echter 'semi-verweefbaar'. Of ze passen, hangt sterk af van lokale omstandigheden zoals parkeerdruk, laad- en losmogelijkheden en verkeersafwikkeling. In zo'n gevallen kan clustering in zones voor gemengde economische activiteiten een werkbaar alternatief zijn voor een verspreide inplanting in woongebied.

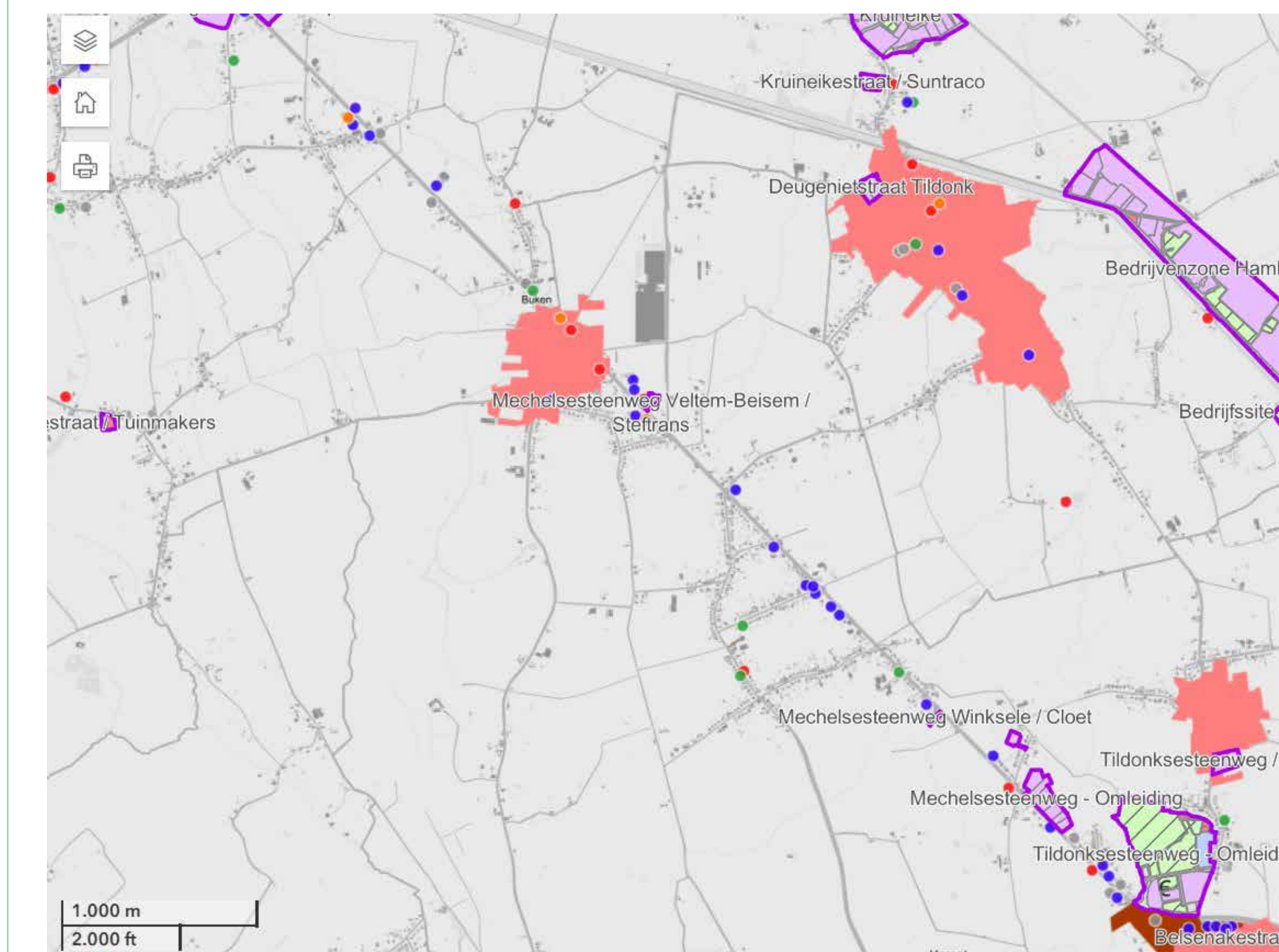
Naast deze kleinschalige verwevingsvraagstukken tonen de analyses in deel I ook publieksgerichte functies langs invalswegen en steenwegen, vaak binnen de afbakening van stedelijke gebieden. Deze handelslinten en concentraties functioneren de facto als aanbodzones, ook als ze planologisch niet altijd expliciet zijn afgebakend of niet actief worden beheerd. Daardoor is het moeilijk om louter via regulering een hogere ruimteproductiviteit of een gewenste functiemix af te dwingen. Bovendien overschrijden afbakening van groot- en regionaalstedelijke gebieden vaak gemeentegrenzen. Een beleid dat handelslinten wil consolideren of herstructureren, vraagt dus deels een bovenlokale aanpak.

Een kernversterkend beleid en de daarmee samenhangende winkelshift gaan daarom niet alleen over de kernen zelf, maar ook over publieksgerichte functies buiten de kernen. De kaarten tonen dat handelslinten, kleinhandelsconcentraties en verspreide winkels buiten de kern vaak langs typische steenwegen liggen. Steenwegvisies zijn dan een belangrijk instrument om economische functies, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit

samen te bekijken. Omdat steenwegen meerdere gemeenten doorkruisen, ligt ook hier een bovenlokale aanpak voor de hand.



Figuur 16: Handelslinten en publieksgerichte functies langs steenwegen buiten de afgebakende kernen, voorbeeld Opwijk. Bronnen: VLAIO, Locatus en Geopunt

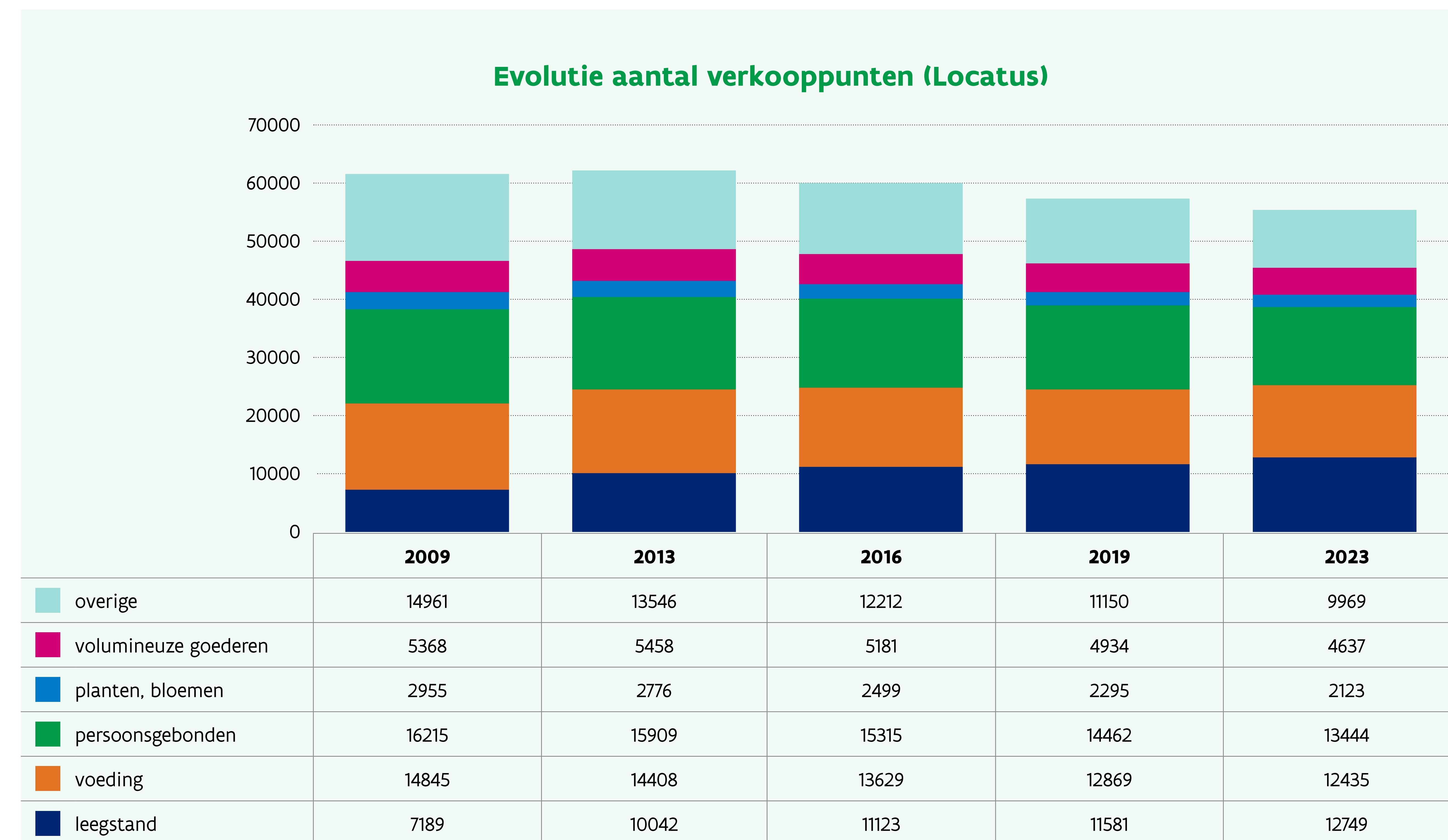


Figuur 17: Handelslinten en publieksgerichte functies langs steenwegen buiten de afgebakende kernen, voorbeeld Herent-Kampenhout. Bronnen: VLAIO, Locatus en Geopunt

Zo'n visie kan leiden tot ingrijpende keuzes (bijvoorbeeld detailhandel niet langer toelaten voor nieuwe inplantingen) of tot meer graduele strategieën. Uit de beschikbare data blijkt dat leegstand daarbij een cruciale rol speelt. Eerder onderzoek toont een structurele daling van het aantal handelspanden en een aanhoudende stijging van leegstand. Deze trend is zichtbaar in verschillende categorieën van goederen, zoals te zien in figuur 19. Het illustreert dat de winkelshift zich afspeelt binnen een context van veranderende marktdynamiek en niet louter als gevolg van lokale beleidskeuzes. In die context kan een leegstandsbeleid – waarbij bepaalde panden niet langer als winkel of publieksfunctie worden

heringevuld – helpen om de winkelshift geleidelijk te realiseren.

Dit hoofdstuk maakt duidelijk dat verweefbaarheid geen uniforme eigenschap is. Het is het resultaat van een samenspel tussen locatie, type activiteit en beleidskader. De monitoring uit deel I biedt de feitelijke basis om deze verschillen zichtbaar te maken. De uitdaging is om een gedifferentieerde visie te ontwikkelen die kernversterking en economisch ruimtegebruik met elkaar verzoent, zonder de specifieke rol van bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten uit het oog te verliezen. Dat kan bijvoorbeeld door leegstaande handelspanden als een opportuniteit voor bijkomende huisvesting te zien.



Figuur 18: Evolutie aantal verkooppunten - Bron: Studie Publieksgerichte functies, Idea Consult & CityD-Wes, 2014.

9. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk tonen we hoe omgevingsaspecten doorwegen in beleidsafwegingen. We doen dat niet om normen of beslisregels ter discussie te stellen, maar omdat deze aspecten mee bepalen welke keuzes haalbaar en verdedigbaar zijn. Dat is onder meer relevant bij:

- vragen over betere benutting of herbestemming van nog niet-ontwikkelde delen van terreinen;
- vragen over afbakening van zoekzones voor nieuwe bedrijventerreinen;
- bepaling van de gewenste vestigingsmilieus.

In het kader van het actieplan Ruimte voor Bedrijvigheid moeten overheden antwoorden formuleren op deze vragen. Het Ruimtelijk Kompas uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen biedt daarvoor een overkoepelend kader. Het Ruimtelijk Kompas is opgebouwd uit vijf kernprincipes. Hieronder lichten we toe hoe elk principe kan helpen bij concrete afwegingen.

1. Het fysisch systeem als sturend kader

Het eerste kernprincipe stelt dat het fysisch systeem sturend moet zijn voor de beleidsafwegingen. Dat betekent dat fysieke kenmerken van een plek mee bepalen of zoekzones bestemd kunnen worden. Het heeft ook impact op de ontwikkeling van al bestemde terreinen en de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. Denk aan overstromingsgevoeligheid, waterlopen, waardevolle natuur, bodemkundige beperkingen en andere omgevingsaspecten. Die spelen zowel bij zoekzones voor nieuwe bedrijventerreinen als bij al bestemde (maar nog niet ontwikkelde) delen van bestaande terreinen, en ook bij individuele bedrijfssites.

Bij de planning van nieuwe bedrijventerreinen wordt daarom doorgaans al vroeg gekeken naar overstromingsgevoeligheid en beschermde natuur. Het kaartmateriaal uit deel I (en de vorige editie) laat toe om snel te screenen welke kansen en risico's een zoekzone heeft. Zoekzones worden immers vaak gezocht aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen. Zo kan je beter afwegen of het voor een zoekzone zinvol is om een planningsproces met een milieu-effectbeoordeling op te starten. In veel GIS-analyses worden kwetsbare zones (bijvoorbeeld overstromingsgevoelige gebieden of beschermde natuur) daarom eerst uitgesloten. Minder gebruikelijk is vertrekken van al bebouwde zones, bijvoorbeeld clusters van leegstaande handelspanden of andere gebouwen. Het voordeel daarvan is dat deze locaties vaak beter verenigbaar zijn met het fysisch systeem.

De fysische omgeving kan de ontwikkelbaarheid van een terrein sterk beperken, ook al is het planologisch bestemd als bedrijventerrein. Dat roept de vraag op of niet-ontwikkelde delen in sommige gevallen niet beter herbestemd worden naar open ruimte. In het kader van de bouwshift werd hiervoor een methodiek uitgewerkt. De studie

[“Kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke evaluatie van onbebouwde percelen met een harde bestemming met hoog ruimtebeslagrisico in Vlaanderen”](#) (Bron: Idea Consult & Atelier Romain, 2024, in opdracht van Departement Omgeving) combineert per type terrein verschillende omgevingsaspecten in een beslissingsboom. Die leidt tot een indicatie (via kleurcode) van hoe wenselijk of aangewezen herbestemming kan zijn.

Voor kerngebonden bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten (in die studie: terreinen buiten de poorten en de regionale logistieke knooppunten) wegen drie liggingselementen vaak zwaar en vrij eenduidig

door: overstromingsgevoeligheid, aanwezigheid van beschermde natuur en bepaalde bodemkundige beperkingen (bijvoorbeeld gevoeligheid voor grondverschuivingen of bodemkundig erfgoed).

Die elementen zijn moeilijk of niet te remediëren. Een slechte score leidt in de beslissingsboom tot 'rood', wat zou betekenen dat herbestemming van niet-ontwikkelde delen aangewezen is. Tegelijk tonen de kaarten uit



Figuur 19: Beslissingsboom voor kerngebonden bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten. Bron: Studie 'Ruimtelijke evaluatie van onbebouwde harde bestemmingen met hoog ruimtebeslagrisico in Vlaanderen' (Departement Omgeving).

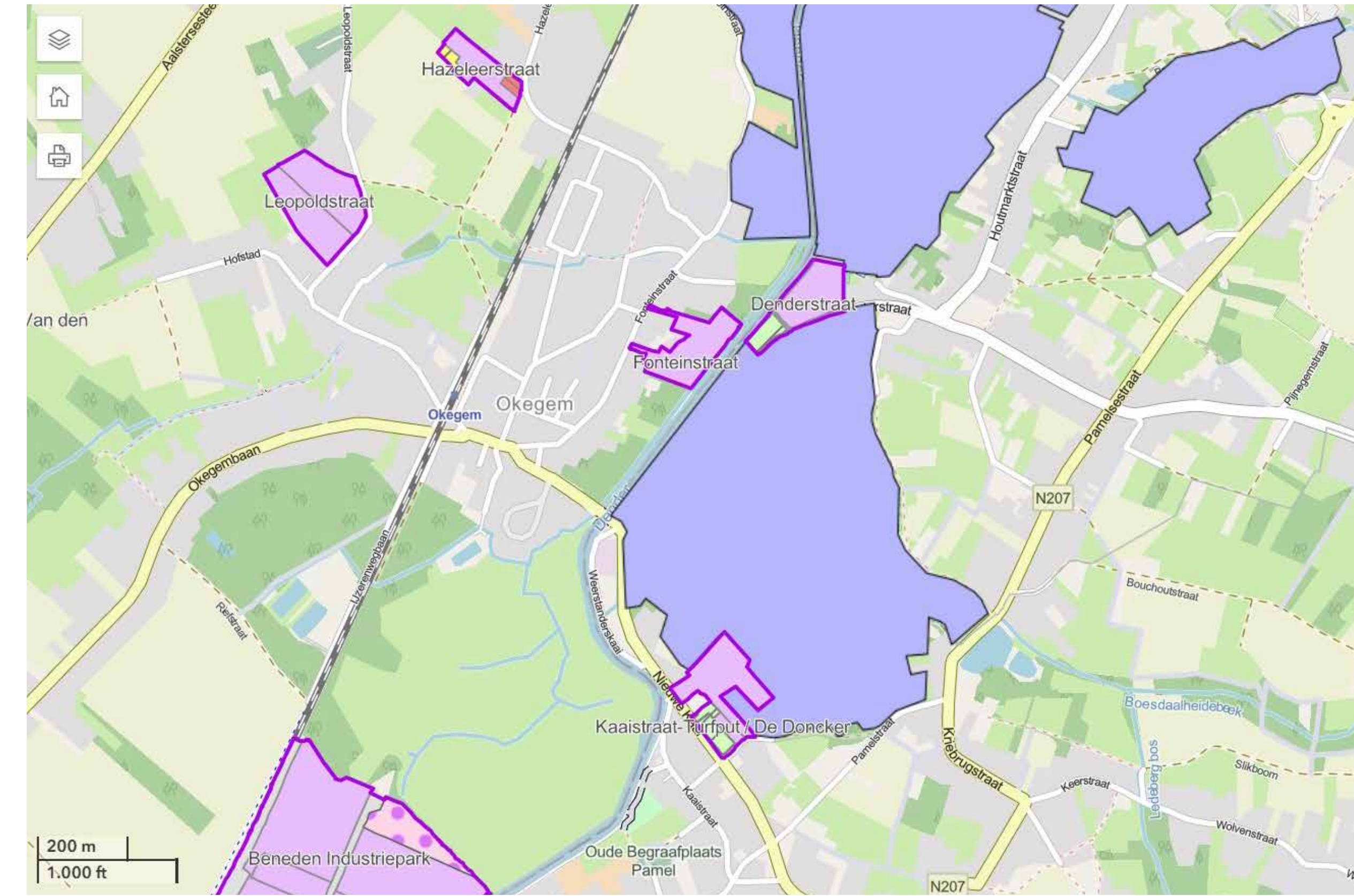
deel I dat terreinen met zo'n risico's soms toch (deels) gebruikt worden. Dat hangt af van lokale remediëringmogelijkheden en van randvoorwaarden bij ontwikkeling die later ook beperkingen kunnen opleggen bij vergunningen voor de bedrijven die er zich zouden vestigen. Ook herbestemmen is niet altijd eenvoudig:

het kan gevolgen hebben voor de (her)vergunbaarheid van bedrijven op aangrenzende al in gebruik genomen delen. Daarom blijven terreinkennis en inzicht in juridische implicaties noodzakelijk om tot een geïntegreerde beslissing te komen.

Voor andere aspecten zoals mobiliteit en bereikbaarheid of inpasbaarheid in het bestaande weefsel, zijn de beschikbare indicatoren minder volledig of minder eenduidig. Ze leiden dus zelden tot één 'juist' antwoord. Toch zijn ze belangrijk om mee te nemen. Een beslissingsboom kan helpen om afwegingen te structureren, maar ze kan geen automatische beslissing genereren in complexe dossiers.

Het fysisch systeem speelt ook op het niveau van individuele bedrijven. Dat is zeker het geval bij solitaire, historisch gegroeide locaties. Bij de planologische 'regularisatie' kon niet altijd rekening gehouden worden met de bedrijfseconomische dynamiek en latere uitbreidingsnaden. Bovendien bestonden veel kaartlagen en afbakeningen (bijvoorbeeld overstromingskaarten of natuurafbakening) toen nog niet. Die afbakeningen zijn het gevolg van latere modellen en afspraken over karteringen. In deel I toonden we aan dat beschermde natuur of overstromingsgevoeligheid vandaag kunnen overlappen met bestaande bedrijfssites, ongeacht de bestemming. Dit is een spanningsveld tussen die afbakeningen en de bedrijfseconomische realiteit. Het voorbeeld hieronder toont een afbakening van een VEN-gebied dat overlapt met de bedrijfssite van een historisch gegroeid bedrijf met uitbreidingsnaden.

Instrumenten zoals de passende beoordeling, de natuurtoets en het standstill-principe (die primieren op bestemmingsplannen) kunnen dan leiden tot rechtsonzekerheid voor ondernemers en ontwikkelaars. Dat vraagt zorgvuldige keuzes, met aandacht voor scenario's waarin groei of cumulatieve effecten onverenigbaar worden met natuurwaarden.



Figuur 20: Voorbeeld afbakening beschermde natuurgebieden – Bronnen: VLAIO en Geopunt

2. Verweven wat kan, scheiden wat moet

'Verweven wat kan, scheiden wat moet' verwijst naar het onderscheid tussen verweefbare en niet-verweefbare activiteiten. Die tweedeling is zelden zwart-wit. Er is een brede grijze zone: activiteiten waarvan de inpasbaarheid sterk afhangt van de locatie. Bedrijventerreinen zijn in essentie bedoeld voor niet-verweefbare activiteiten, maar deel I toont dat een deel van de paars bestemde ruimte in of vlak bij morfologische kernen ligt. Dat is vaak het resultaat van historische groei, waarbij wonen en bedrijvigheid naar elkaar zijn toegesproeid. In zo'n omgeving is de gevoeligheid voor hinder, verkeersdruk en conflicten met wonen groter. Verweefbaarheid wordt dan ook op paarse zones een expliciete beleidsvraag.

Daarom is het concept van zones voor gemengde economische activiteiten relevant. Eén bedrijf kan misschien perfect passen in woongebied, terwijl een cluster van gelijkaardige bedrijven andere oplossingen nodig heeft. Bijvoorbeeld een zone voor gemengde economische

activiteiten, ook al is die paarse zone ook bedoeld voor niet-verweefbare bedrijven.

Verweefbaarheid hangt bovendien samen met schaal en aard van activiteiten, mobiliteitseffecten, werkuren, laad- en losbewegingen, opslag in open lucht, ... De NACE-sector en de grootteorde van de werkgelegenheid geven een eerste beeld en het dashboard bevat die informatie. In de vorige editie zagen we ook dat heel wat kleinschalige, in principe verweefbare, bouwbedrijven op bedrijventerreinen terecht zijn gekomen. Dat illustreert hoe moeilijk het is om een 'puur' vestigingsmilieu voor niet-verweefbare bedrijvigheid alleen via vergunningen te bewaken. Een duidelijke uitgiftevisie en actief terreinbeheer kunnen dan helpen om dit kernprincipe concreet te maken.

De ligging van bedrijventerreinen ten opzichte van kernen is dus een sleutelcomponent in het uitgiftebeleid en in keuzes over het economisch ruimtegebruik.

3. Nabijheid en bereikbaarheid

Het derde kernprincipe gaat over nabijheid en bereikbaarheid. Dat is breder dan de ligging ten opzichte van wegen en bevaarbare waterwegen. In de strategische visie van het BRV gaat het ook over nabijheid van kennisinstellingen (het ecosysteem rond campussen, wetenschapsparken en incubatoren) en over aansluiting op het energienet (waterstofpijpleidingen, hoogspanningslijnen).

Deel I bevat een kaart met wetenschapsparken en incubatoren, maar voorlopig nog zonder analyse van de impact van kennisinstellingen als vestigingsfactor voor terreinen in de omgeving. Een actuele vraag in het bovenlokaal uitgiftebeleid is welke bedrijventerreinen ruimte moeten voorbehouden voor dat ecosysteem. Hoe zo'n vestigingsmilieu moet functioneren, en hoe je op

bestaande terreinen de nodige transitie moet organiseren om dat mogelijk te maken. 'Nabijheid' gaat hier ook over frequente interacties en kennisoverdracht (tacit knowledge) tussen bedrijven en kennisinstellingen.

Bereikbaarheid gaat dan weer over de efficiëntie en duurzaamheid van het logistieke systeem. Deel I toont dat bedrijventerreinen verspreid liggen en dat ze lang niet allemaal goed gesitueerd zijn ten opzichte van het vrachtroutenetwerk. Tegelijk ligt een aanzienlijk deel langs bevaarbare waterwegen. Dat biedt kansen voor watergebonden goederenvervoer en een modal shift. Maar zoals deel I ook aangeeft: ligging langs het water volstaat niet. Fysieke barrières kunnen aansluiting verhinderen en de beschikbare data tonen vooral nabijheid, niet het effectieve gebruik. Om het potentieel beter te benutten, is het belangrijk databronnen te integreren die aangeven waar watergebonden gebruik echt haalbaar is, en wie dit mee kan trekken of afdwingen. Ook terreinen die verder van het water liggen kunnen kansen bieden via publieke kades, terminals, intermodale overslaglocaties en regionale overslagcentra. Dat vraagt gerichte analyses over maatregelen die tweedee en derdelijns watergebondenheid mogelijk maken, zoals clustering van grote verladere en bundeling van goederenstromen.

Wie een modal shift wil versterken, heeft dus meerdere hefboven: zoekzones langs waterwegen, beter benutten van bedrijventerreinen langs het water, en bedrijven stimuleren om logistiek multimodaal te organiseren. Rekentools voor logistieke stromen, of een 'mobiscore' voor locaties vanuit logistiek oogpunt, kunnen zo'n keuzes mee ondersteunen.

4. Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat je kritisch omgaat met nieuwe ruimtevragen. De nood aan extra bedrijventerreinen moet onderbouwd worden, en vermijdbare ruimtevragen vermijd je ook effectief. Een voorbeeld is een vraag naar ruimte op bedrijventerreinen voor activiteiten die in principe verweefbaar zijn.

Tegelijk is het aanbod vandaag erg schaars, zeker voor grotere percelen. Deel I toont dat het areaal aan bedrijventerreinen krimpt. In combinatie met de bouwshift verschuift de focus dus van uitbreiding naar beter benutten: meer doen met dezelfde ruimte, via herontwikkeling en intensivering van bestaande terreinen. Herbestemmingen van slecht gelegen terreinen zullen op korte termijn vaak (deels) gecompenseerd moeten worden. Op middellange en lange termijn vraagt dat een onderbouwing, niet alleen in hectaren, maar ook in termen van type vestigingsmilieu. Het dashboard laat alvast toe om per referentieregio te volgen waar krapte ontstaat op vlak van oppervlakte-klasse.

Het dashboard over economisch ruimtegebruik geeft bovendien inzicht in inbreidingskansen: welke percelen zijn (nog) niet bebouwd of niet benut? Die inzichten blijven vandaag wel beperkt tot het 'horizontale' gebruik van percelen. We hebben nog geen informatie over verticaal ruimtegebruik, zoals functies stapelen (bijvoorbeeld kantoren of kmo's bovenop logistieke gebouwen).

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt ook in dat bedrijventerreinen in de eerste plaats ruimte bieden aan niet-verweefbare activiteiten. In de vorige editie besteedden we aandacht aan oneigenlijk gebruik. In deze editie benadrukken we tegelijk dat de tweedeling verweefbaar/niet-verweefbaar in de praktijk nuance vraagt. De data suggereren niettemin dat bedrijventerreinen heel wat verweefbare bedrijventerreinen tellen. Als zo'n bedrijven

elders een passend vestigingsmilieu vinden, verlaagt dat de druk op schaarse bedrijfspcelen. Tegelijk kan bedrijvigheid behouden in verweven werklocaties in stedelijke omgevingen kansen bieden om meer te doen met dezelfde ruimte, bijvoorbeeld woningen of leisure-activiteiten bovenop winkels of verweefbare maakactiviteiten. Wonen op bedrijventerreinen blijft te vermijden.

5. Kwalitatief ontwikkelen

Het vijfde kernprincipe is kwalitatief ontwikkelen. Voor bedrijventerreinen betekent dat in de eerste plaats: een duidelijke visie op het gewenste (type) vestigingsmilieu, afgestemd op de omgevingskwaliteiten en op het bredere economisch locatiebeleid. Daarnaast gaat het over een doordachte, toekomstbestendige inrichting, uitgifte en beheer, met aandacht voor de relatie met de omgeving.

Zo'n visie start bij een goede diagnose van de huidige situatie. Het dashboard geeft onder meer inzicht in dominante sectoren en grootteklassen van bedrijven, het nog uitgiftebare aanbod, bebouwde percelen die kunnen worden (her)ontwikkeld of vermarkt, en mogelijke ruimtewinst als afwijkend gebruik kan uitdoven of geherlokaliseerd wordt. Door die informatie samen te leggen, kan je gericht nadenken over mogelijke transitiepaden voor een terrein.

De kaarten voegen daar belangrijke context aan toe: ligging ten opzichte van kernen, transportinfrastructuur, beschermde natuur en overstromingsrisico. Samen met inzichten over economische dynamieken, streekontwikkelingsambities en verduurzamingskansen (bijvoorbeeld energiedelen) helpen die liggingsaspecten bepalen welk ruimtelijk-economisch profiel je wil nastreven. Of anders geformuleerd, het beoogde vestigingsmilieu.

Visievorming kan terrein per terrein gebeuren, bijvoorbeeld via de voortrajectsubsidie van VLAIO. Momenteel loopt echter ook een initiatief om dit bovenlokaal voor meerdere terreinen samen te benaderen. Dat biedt meer garanties op een divers aanbod aan vestigingsmilieus, zodat het juiste bedrijf op de juiste plaats terecht kan. In dat initiatief zijn (twee) consortia aangesteld die de vertaalslag maken van data-analyses naar gedeelde concepten en definities (via een glossarium) als ondersteuning voor gemeenten en terreinbeheerders. Door meerdere gemeenten samen met terreinbeheerders in een geregisseerd traject te laten werken aan toekomstbeelden, kan ook versnipperde kennis beter worden gebundeld.

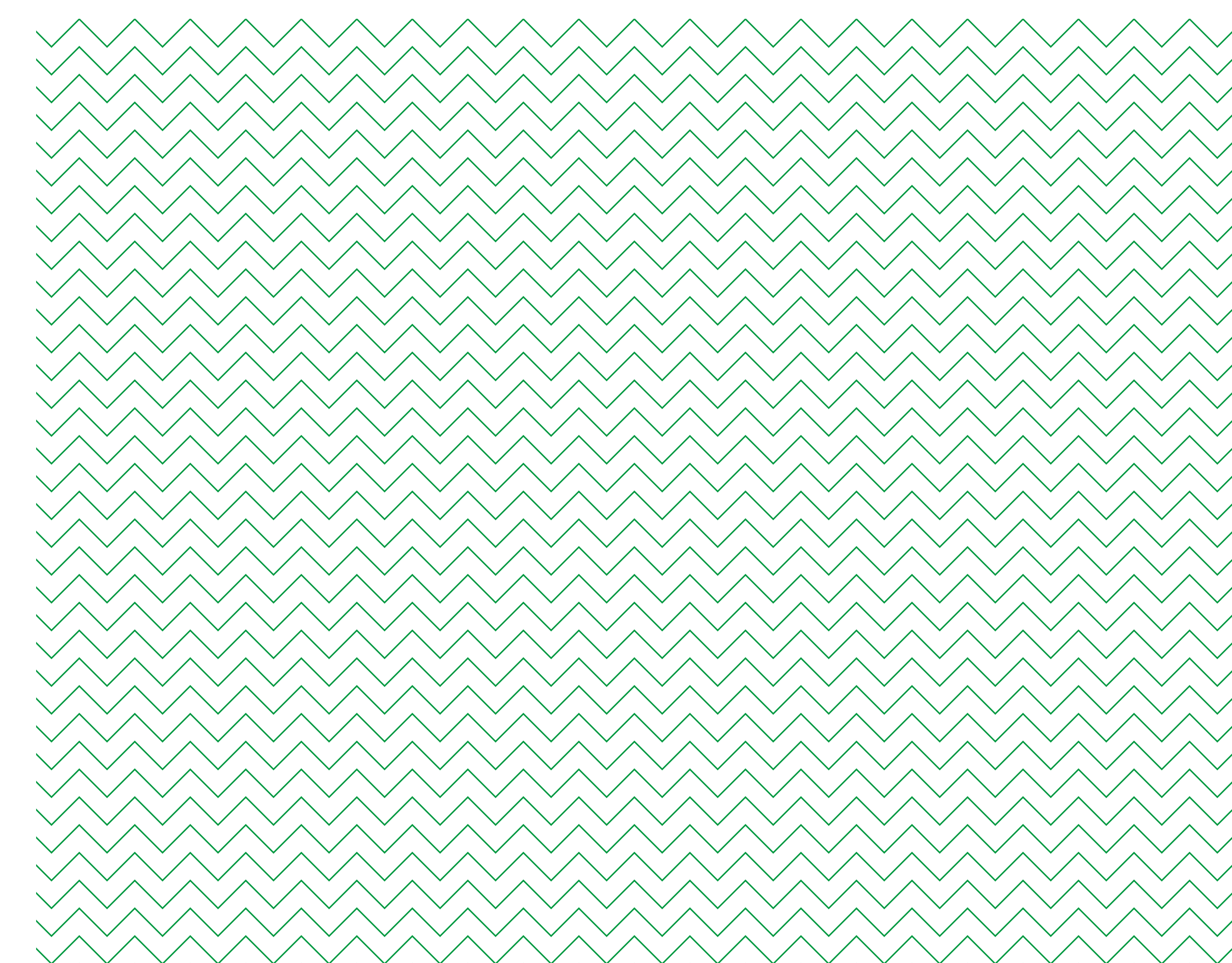
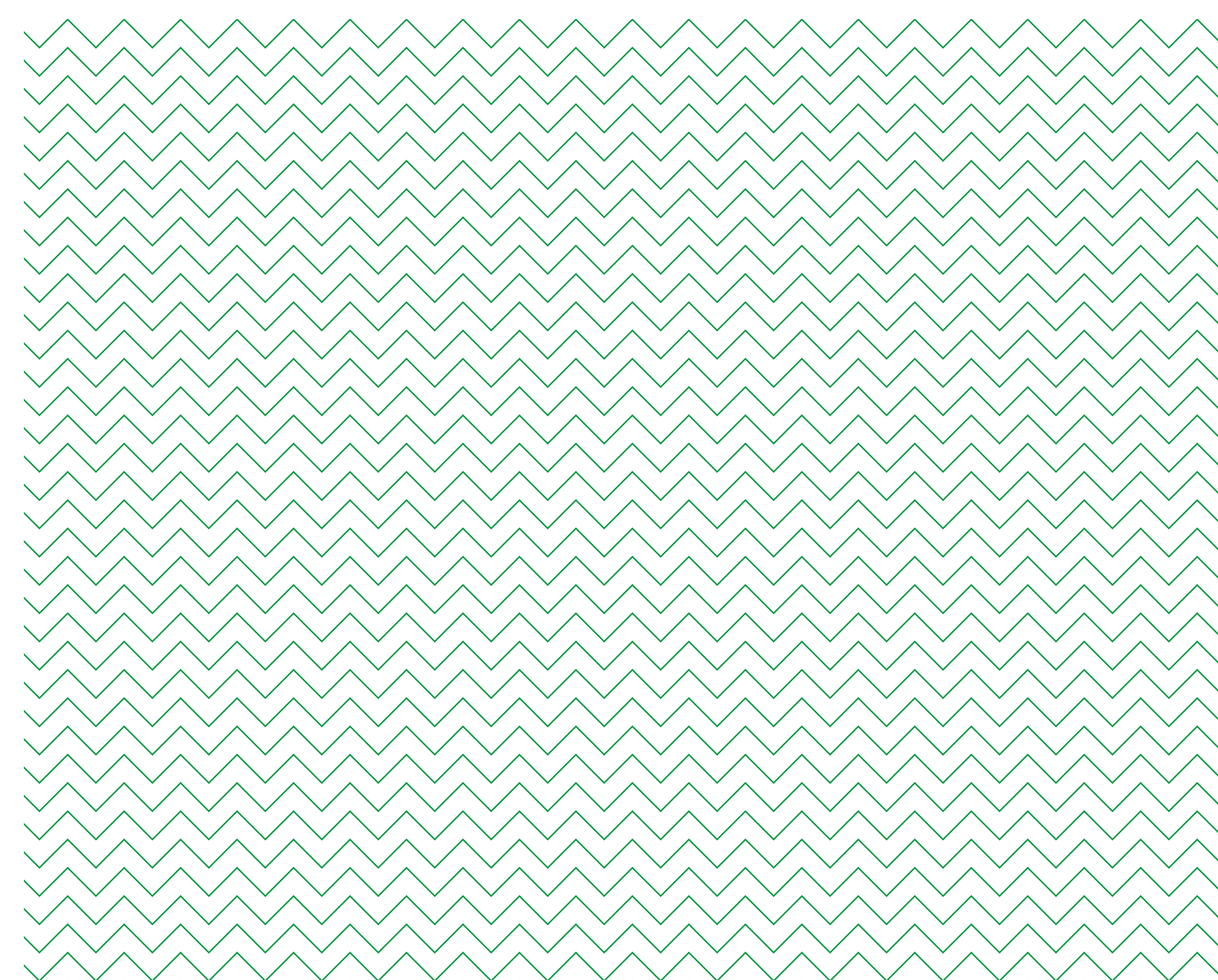
Voor detailhandel betekent kwalitatief ontwikkelen dat je inzet op concentraties die passen bij hun omgeving en die je toekomstbestendig (her)ontwikkelt en ondersteunt, zoals in veel typische winkelstraten in kernen.

Deel I toont tegelijk dat publieksgerichte functies niet alleen in morfologische kernen liggen, maar ook erbuiten (bijvoorbeeld langs steenwegen). Met de overzichtskaart (kernen + Locatuspunten) kan je snel identificeren in welke zones buiten de afgebakende stedelijke gebieden een handelsvestigingsbeleid nodig is. Maar het principe is ook relevant voor handelszaken langs invalswegen binnen stedelijke gebieden die vandaag niet toekomstbestendig zijn ontwikkeld of beheerd. Het huidige afwegingskader in het handelsvestigingsbeleid evalueert locaties vooral vanuit bestemming, nabijheid/toegankelijkheid en impact op mobiliteit en kernen, en minder vanuit 'kwalitatief ontwikkelen'. Dat vraagt ook andere types data.

Doorwerking Ruimtelijk Kompas

Veel afwegingen uit het Ruimtelijk Kompas monden uit in formele beslissingen, bijvoorbeeld via RUP-processen of via top-down beleidsinitiatieven (zoals rond signaalgebieden of de natuurherstelverordening). In zo'n trajecten worden data verzameld, analyses gemaakt en tools ontwikkeld.

Een economisch locatiebeleid of een vorm van aanbodbeheer voor bedrijventerreinen en werklocaties kent veel minder formele beslismomenten, maar is evenzeer gebaseerd op data en analyses. Activeringsacties voor on(der)benutte gronden, of keuzes over de concrete invulling van een terrein in functie van het beoogde vestigingsmilieu, leiden bijvoorbeeld tot meer informele instrumenten zoals een uitgifteplan of het kader waarbinnen een publieke terreinbeheerder aan grondbeheer doet. De afwegingen vanuit het Ruimtelijk Kompas en die voor zulke instrumenten lopen deels gelijk. Dat vraagt om meer integratie tussen kaartlagen en dashboards, zodat het ruimtelijk-economisch beleid beter kan aansluiten bij andere maatschappelijke uitdagingen.



Deel III – Tools en samenwerking

10. Bestaande tools, dashboards en kaartlagen

Elke editie van dit rapport verwijst naar de beschikbare digitale dataproducten rond economisch ruimtegebruik. Deze instrumenten worden doorheen de tijd aangevuld, verfijnd of in een nieuwe vorm aangeboden, maar blijven [toegankelijk via een vaste plaats op de VLAIO-website](#).

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van de belangrijkste tools, met hun definitie, inhoud, metadata en gebruiksmogelijkheden. Zo krijg je een duidelijk beeld van welke dataproducten beschikbaar zijn, hoe vaak ze worden bijgewerkt en hoe ze ingezet kunnen worden binnen het ruimtelijk-economisch beleid.

GIS Bedrijventerreinen (VLAIO)

WAT?

De dataset GIS Bedrijventerreinen is de authentieke gegevensbasis van VLAIO voor alle bedrijventerreinen in Vlaanderen. Het omvat de terreincontouren, de individuele gebruikspcelen en een reeks attributen die toelaten om de aard en het gebruik van die pcelen te interpreteren. Tot die attributen behoren onder meer de status van beschikbaarheid, de indeling tussen bebouwde en onbebouwde pcelen, en het afwijkend gebruik zoals gedefinieerd volgens de INSPIRE-richtlijn. Sinds 2026 kan je ook filteren op referentieregio's.

VERWERKING

We actualiseren de gegevens in het GIS Bedrijventerreinen op basis van visuele inspecties door VLAIO en geautomatiseerde gegevensuitwisseling met terreinbeheerders via BIZGIS. Op basis van deze dataset ontwikkelden we verschillende dashboards, waaronder dashboards over beschikbaar aanbod, evolutie van het terreinenareaal, afwijkend gebruik en het profiel van solitaire bedrijventerreinen versus bedrijventerreinen met meer dan één gevestigd bedrijf.

BESCHIKBARE DATAPRODUCTEN (POWER BI-DASHBOARDS)

- Beschikbaar aanbod op bedrijventerreinen (aantallen en oppervlakteklassen, bebouwd/onbebouwd)
- Evolutie bedrijventerreinen (nieuwe bestemmingen en herbestemmingen)
- Economisch gebruik op bedrijventerreinen
- Solitaire bedrijventerreinen
- Bestaande tools en data:
 - Oppervlakte overstromingsgevoelige gebieden op bedrijventerreinen
 - Afwijkend gebruik op bedrijventerreinen
- Aanvullende filters (editie 2026: toevoeging referentieregio)

GEBRUIK

Het GIS Bedrijventerreinen is de centrale bron voor analyses op perceel- en terreinniveau. Deze dataset ondersteunt beleidsvoorbereiding, monitoring van evoluties en ruimtelijke analyses waarbij de gegevens gecombineerd kunnen worden met andere relevante kaartlagen. Het GIS Bedrijventerreinen is toegankelijk via de online kaartenapplicatie van VLAIO, Geopunt en

de Power BI-dashboards die verschillende thematieken verder operationaliseren.

Vrachtroutenetwerk

WAT?

Het vrachtroutenetwerk koppelt bedrijventerreinen aan logistiek belangrijke wegen. Het departement Mobiliteit en Openbare Werken en de vervoerregio's werken dit vrachtroutenetwerk uit. Het is nog in ontwikkeling, maar al bruikbaar.

VERWERKING

In dit rapport combineerden we de beschikbare kaartlaag van het vrachtroutenetwerk (2024) met het GIS Bedrijventerreinen. De nieuwe kaartlaag laat zien hoe bedrijventerreinen aansluiten op het hoofdwegennet en de vrachtgeleidingsroutes.

GEBRUIK

De gecombineerde gegevens tonen in hoeverre terreinen gunstig of minder gunstig liggen voor vrachtverkeer. Deze informatie ondersteunt analyses rond logistieke geschiktheid, identificatie van knelpunten en de inschatting van de impact van mogelijke infrastructurele ingrepen.

Werkzoekendengraad

WAT?

De werkzoekendengraad geeft per gemeente de verhouding weer tussen het aantal werkzoekenden tussen 18 en 65 jaar en de totale beroepsbevolking in dezelfde

leeftijdscategorie. De cijfers zijn afkomstig van VDAB (januari 2025) en worden weergegeven in zes klassen.

VERWERKING

De gegevens zijn verwerkt tot een kaartlaag waarin elke gemeente een score krijgt. De kaart toont de arbeidsmarktdruk en koppelt dit aan de situering van bedrijventerreinen.

GEBRUIK

Deze indicator staat toe om de arbeidsmarktcontext te interpreteren, zowel voor lokale analyses als voor bovenlokale of regionale beleidsopdrachten. Ze wordt onder meer ingezet in het uitgiftebeleid en bij de opmaak van regionale sterktezaktesanalyses, waar een goed begrip van arbeidsmarktspanningen essentieel is.

Overstromingsgevoeligheid

WAT

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden geeft weer hoe groot de kans is dat een gebied kan overstroomd worden:

- waterlopen die buiten de oevers treden (fluviale overstromingsgevoeligheid);
- intense lokale neerslag (pluviale overstromingsgevoeligheid);
- stormvloed vanuit de zee.

De modellen waarop die overstromingsgevoeligheid is gebaseerd, kennen aan elk perceel een score toe op een schaal van A tot D met D als meest ernstige situatie. De meest kritieke bron (pluviaal, fluviaal, vanuit de zee) bepaalt de score. De modellen en de kaart zijn opgemaakt door de VMM in 2022 en zullen om de 6 jaar geactualiseerd worden.

VERWERKING

De kaarten van de overstromingsgevoeligheid en die van de bedrijventerreinen werden gecombineerd in een nieuwe kaartlaag én in een dashboard. Voor elk terrein kan je zien welke oppervlakte voor welk type overstroming gevoelig is. In een gebied met score D kan een overstroming zich eens in de 10 tot 100 jaar voordoen als we rekening houden met de klimaatdata van de afgelopen decennia. Een gebied met score C gaat uit van een scenario waarbij een overstroming zich om de 1000 jaar voordoet op basis van de extrapolaties van de data van de afgelopen decennia. Omdat die extremen zich nu al blijken voor te doen, werden die klassen samengenomen.

GEBRUIK

De combinatie van de kaarten overstromingsgevoeligheid en bedrijventerreinen laat zien in hoeverre overstromingsgevoeligheid problemen kan geven bij een vergunningsaanvraag. De vergunningsverleners zijn verplicht de kaart van de overstromingsgevoeligheid te consulteren bij de watertoets. Maar je kan die informatie ook proactief gebruiken voor bestemde terreinen die nog niet ontwikkeld zijn. Het toont hoe klimaatbestendig een bedrijventerrein is. Op bestaande terreinen moet die info aanleiding geven om het bedrijventerrein klimaatbestendig te maken.

Afwijkend gebruik versus oneigenlijk gebruik

WAT

Elk gebruik perceel dat niet tot de 'infrastructuur' van het terrein behoort, heeft in het GIS Bedrijventerreinen een attribuut dat het gebruik van dat perceel weergeeft. Een niet-economisch gebruik wordt als afwijkend gebruik beschouwd en is de facto niet in overeenstemming met de bestemming van dat perceel.

VERWERKING

Het attribuut 'afwijkend gebruik' kan op kaart en in dashboards weergegeven worden. De som van de oppervlaktes van de percelen met een afwijkend gebruik op een bedrijventerrein wordt in het dashboard weergegeven ten opzichte van de som van alle gebruikspcelen op het terrein. Het percentage afwijkend gebruik is dus de verhouding van de oppervlaktes van de percelen met afwijkend gebruik (= alle functies uitgenomen economische functie en infrastructuur) tot de netto-oppervlakte van het bedrijventerrein. Onbebouwde landbouwgronden, braakliggende gronden worden daarbij buiten beschouwing gelaten. De reden is dat nog niet ontwikkelde terreinen vaak tijdelijk braakliggend zijn of nog een landbouwgebruik kennen tot het terrein bouwrijp wordt gemaakt.

GEBRUIK

Zorg ervoor dat je het afwijkend gebruik op een bedrijventerrein kent. Of het aangepakt moet worden, hangt af van de toekomstvisie op afwijkend en oneigenlijk gebruik op het terrein. Percelen die een economisch gebruik kennen en in overeenstemming zijn met de bestemming van het terrein, maar waarbij dat gebruik of die activiteit als verweefbaar kan worden beschouwd, kunnen beleidsmatig als percelen met een 'oneigenlijk gebruik' gekwalificeerd worden. Deze kwalificatie hangt af van meerdere factoren waaronder de sector, de activiteiten in de waardeketen, de grootteklasse van de onderneming, de vervoersbewegingen (vracht en personeel), de nood aan opslag in open lucht, de uren waarop de onderneming actief is ... Heel wat informatie vergt lokale kennis. Van de sector (NACE-code) en de grootteklasse (KBO) van de onderneming bestaan databronnen. Het dashboard over de bouwsector illustreert het aantal percelen en de oppervlakte ervan waarop vermoedelijk verweefbare bedrijven gevestigd zijn.

Aanwezige sectoren op bedrijventerreinen

WAT

De aanwezige sectoren op bedrijventerreinen worden weergegeven op basis van de hoofd NACE-codes van de VKBO-nummers.

VERWERKING

De indeling in sectoren is een niet-officiële groepering van de NACEBEL-codes, unieke numerieke codes van 5 cijfers. Zo onderscheiden we 10 'sectoren' waarvan we het aantal vestigingen en de oppervlakte tonen die ze innemen.

GEBRUIK

Door de bedrijven in te delen in sectoren, kunnen we voor elk bedrijventerrein zien welke sectoren het ruimtegebruik domineren. We zien ook of er sectoren aanwezig zijn waarvoor het terrein initieel niet bedoeld was, zoals detailhandel. De sectoren geven een eerste indicatie van het huidige vestigingsmilieu. Deze analyse is nodig om een uitgiftebeleid uit te werken.

Studie detailhandel op bedrijventerreinen

WAT

De studie over detailhandel op bedrijventerreinen is gebaseerd op Locatusdata uit 2018, toegepast op de GIS-BT-laag. De studie brengt de aanwezigheid en aard van detailhandel op bedrijventerreinen in kaart en biedt een kader om hiermee beleidsmatig om te gaan.

VERWERKING

De gegevens werden verwerkt door VLAIO. De resultaten zijn beschikbaar op aanvraag bij de dienst Ruimtelijke Economie.

GEBRUIK

De studie geeft terreinbeheerders en lokale besturen handvatten om te beoordelen hoe ze met detailhandel op bedrijventerreinen moeten omgaan. Mogelijke beleidsopties: terreinen vrijwaren van detailhandel, zones afsplitsen, bestaande detailhandel laten uitdoven of zones waar detailhandel wenselijk is expliciet aanduiden. De analyses moeten steeds getoetst worden aan de lokale kennis en situatie.

11. Te verkennen en te ontwikkelen tools

Verbetering van het GIS Bedrijventerreinen

Het GIS Bedrijventerreinen is de kern van het rapport. We onderzoeken momenteel de haalbaarheid van verschillende trajecten die het instrumentarium de komende jaren verder kunnen versterken:

- verdere standaardisering van definities om opname in het GIS Bedrijventerreinen consistent te maken;
- uitbreiding van BIZGIS zodat terreinbeheerders sneller en vollediger wijzigingen aanleveren;
- verfijning van attributen met toelichting over functionele terreinen versus terreinen met gemengde activiteiten (link met bovenlokaal uitgiftebeleid).

Ondersteuning van het verwevingsbeleid

VLAIO onderzoekt via een externe dienstverlener de data en tools die gemeenten kunnen helpen bij hun verwevingsbeleid. Sinds 2025 beheert VLAIO ook Locus Focus, een tool die een indicatie geeft van de verweefbaarheid van economische activiteiten op specifieke locaties.

Energie-infrastructuur en locatiebeleid

In samenwerking met o.a. Elia en Fluvius onderzoekt VLAIO hoe informatie over netcapaciteit, netcongestie en leidingenstraten kan worden geïntegreerd in ruimtelijke analyses van bedrijventerreinen.

Het gaat hierbij om verkennende koppelingen die op korte termijn vooral dienen om betere inzichten te genereren.

Analyse van marktdynamiek

Via data uit Spotto (in samenwerking met Oris/CIB) worden dashboards ontwikkeld die inzicht geven in vraag en aanbod-dynamieken op de markt voor bedrijfspercelen.

Analyse van nieuwe economische dynamieken

Binnen VLAIO loopt een oefening om de start-ups en scale-ups te segmenteren in functie van de waardeketens waar ze deel van uitmaken. Het is ook mogelijk de geografische spreiding ervan weer te geven.

12. Call to action voor partners

Het rapport, de dashboards en de kaartapplicaties over het economisch ruimtegebruik zijn bedoeld om verder uit te groeien tot een gedeeld kennisplatform dat Vlaanderen, provincies, intercommunales en lokale besturen ondersteunt bij de versterking van hun ruimtelijk-economisch beleid.

Het rapport vormt daarbij een startpunt. Het biedt een herkenbaar overzicht waarmee partners hun eigen analyses kunnen verrijken, beleidskeuzes kunnen aftoetsen en gesprekken met stakeholders kunnen

onderbouwen. We moedigen iedereen aan om actief met de data en analyses aan de slag te gaan voor beleidsvoorbereiding en operationele processen, maar ook om over dit rapport terug te koppelen, in het bijzonder door aan te geven welke noden nog leven op vlak van data, analyses, inzichten en tools.

Tegelijkertijd willen we de expertise uit het werkveld betrekken bij de datagedreven inhoudelijke verdieping van thema's zoals nieuwe economische dynamieken, de noodzaak van (her)bestemming van terreinen, de omgang met kmo-units, energie en mobiliteit. Idealiter evolueren we zo naar een gedeeld datalandschap waarin partners niet alleen gebruikers zijn, maar ook mede-bouwers van dashboards, kaartlagen en tools. Zo rekenen we onder meer op een performante boekhouding om alle (her)bestemmingen inzichtelijk te maken in functie van de mogelijke compensaties binnen het kader van de bouwshift. Met deze editie doen we dan ook een duidelijke uitnodiging: bouw mee aan een gedeeld instrumentarium dat data, praktijkkennis en beleid verbindt en zo bijdraagt aan een efficiëntere, duurzamere en toekomstgerichte inzet van economische ruimte in Vlaanderen.



Bijlagen

BEGRIPPENLIJST

Afwijkend gebruik

Gebruik van percelen op een bedrijventerrein voor niet-economische functies, zoals wonen, recreatie, sportvelden. Braakliggende percelen en percelen met grondgebonden (onbebouwd) landbouwgebruik worden niet meegerekend. Percelen waar infrastructuur- of groenblauwe functies deel uitmaken van klimaatadaptieve inrichting maken deel uit van de infrastructuur.

Bebouwd/onbebouwd perceel

Bebouwd perceel: gebruik perceel waarop een constructie of bedrijfsgebouw aanwezig is.

Onbebouwd perceel: perceel zonder gebouw, vaak bedoeld voor nieuwe ontwikkeling. Onbebouwde percelen worden soms nog agrarisch gebruikt of tijdelijk ingevuld (niet altijd afwijkend gebruik).

Bedrijventerrein

Som van alle ruimtelijke eenheden uit de ruimtelijke planningsprocedure en met een economische bestemming vanaf de dossierfase Publicatie in Belgisch Staatsblad. Een bedrijventerrein is altijd de unie van de percelen die ertoe behoren.

Beschikbaar aanbod (bedrijfspercelen)

Alle volgens het GIS Bedrijventerreinen geregistreerde gebruikspcelen die op dat moment te koop, te huur of op andere wijze beschikbaar zijn (uitgezonderd opties) voor nieuwe economische activiteiten. Een onderscheid wordt gemaakt tussen i) onbebouwde percelen (bedrijfskavels) en ii) bebouwde percelen (bedrijfsgebouwen of bedrijfstvastgoed).

Bestemmingscategorie

Planologische categorie die bepaalt welke types activiteiten binnen een zone vergunbaar zijn (bijvoorbeeld zones voor milieubelastende industrie, ambachtelijke zones, dienstverleningszones, luchthavengebonden bedrijventerreinen...).

Door de evolutie van bedrijvigheid en planvoorschriften wordt gewerkt aan een meer robuuste tweedeling: i) terreinen voor niet-verweefbare activiteiten, en ii) terreinen voor een meer gemengde economische invulling.

BIZGIS

Platform en afsprakenkader waarbinnen terreinbeheerders wijzigingen aan gebruikspcelen en terreincontouren digitaal doorgeven aan VLAIO.

Bruto en netto-oppervlakte

Bruto-oppervlakte: totale terreincontour van een bedrijventerrein

Netto-oppervlakte: bruto-oppervlakte min infrastructuur en voorzieningen (wegen, waterlopen, groenzones...). Netto-oppervlakte is de basis voor ratio's zoals 'percentage afwijkend gebruik'.

Herbestemming

Het definitief wijzigen van de planologische bestemming van bedrijventerrein naar andere functies (open ruimte, wonen, ...). Dit wordt geregistreerd in GIS en gekoppeld aan DSI-plannen.

Gebruikspceel

Het kleinste cartografisch afgebakende perceel binnen een bedrijventerrein waarop één of meerdere bedrijven of activiteiten gevestigd zijn. Elk perceel heeft een eigen contour en kenmerken (bebouwd, onbebouwd, afwijkend gebruik...).

Knelpuntterrein

Bedrijventerrein waar benutting beperkt wordt door:

- ontsluitingsproblemen;
- overstromingsgevoeligheid;
- verouderde bestemming;
- gefragmenteerde restpercelen;
- of conflicterend gebruik (bv. woningen).

Niet-verweefbare activiteiten

Economische activiteiten die vanwege milieu-impact, verkeersgeneratie, logistieke stromen, veiligheidsvereisten of schaal niet thuishoren in een woonomgeving. Deze vormen de kernfunctie van bedrijventerreinen.

Oppervlakteklassen (percelen)

Standaard indeling gebruikt in de dashboards:

- 0–5.000 m²
- 5.000–10.000 m²
- 10.000 m² – 3 ha
- 3–5 ha
- 5 ha

Grote percelen zijn essentieel voor ruimte-intensieve bedrijven.

Ruimtelijk-economisch profiel

Beschrijving van het economische karakter van een bedrijventerrein op basis van:

- sectoren (NACE-indeling);
- ruimte-inname per sector;
- grootteklassen qua tewerkstelling;
- dominante bedrijfsactiviteiten.

Dit wordt gebruikt om te beoordelen of de huidige invulling strookt met visie, bestemming en gewenste toekomst.

Solitair bedrijventerrein

Een solitair bedrijventerrein (of solitaire zone/solitair vestigingsmilieu) is een bedrijfssite die geen deel uitmaakt van een grotere bedrijventerreincluster. De ligging is doorgaans geïsoleerd en vaak weinig opportuun voor clustering of gedeelde voorzieningen.

Toegevoegd areaal

Nieuwe gebieden die in de loop van een jaar als bedrijventerrein bestemd worden en opgenomen worden in het GIS Bedrijventerreinen.

Vrachtroutenetwerk

Netwerk van vrachtgeleidingsroutes dat de bereikbaarheid van bedrijventerreinen voor logistieke stromen beter moet structureren. Wordt uitgewerkt door MOW en de vervoerregio's.

Verweefbare activiteiten

Economische activiteiten die wél verenigbaar zijn met wonen en gemengd stedelijk weefsel (zoals boekhoudkantoren, kleine aannemers, tandartsen, kleine ateliers...).

Deze activiteiten horen in principe niet thuis op bedrijventerreinen tenzij:

- ze gecombineerd worden met andere functies;
- de lokale visie dit bewust toelaat;
- er onvoldoende verweven werkmilieus zijn.

VKBO-punten

De locatie van vestigingseenheden in de Vlaamse Kruispuntbank van Ondernemingen (VKBO), gekoppeld aan bedrijven, inclusief NACE-codes en personeelsklassen die gebruikt worden voor analyses van ruimtelijk-economische profielen.

VLAIO GIS bedrijventerreinen

De authentieke databank van VLAIO over bedrijventerreinen. Ze bevat terreincontouren, gebruikspcelen en attributen (beschikbaarheid, oppervlaktes, functie...). De gegevens worden bijgewerkt via jaarlijkse visuele inspecties en via meldingen van terreinbeheerders (BIZGIS). Voor afgeleide producten zoals dashboards en de bezettingstabellen worden lucht- en zeehavens buiten beschouwing gelaten.

Dit rapport is een uitgave van VLAIO

Verantwoordelijke uitgever:

Mark Andries, VLAIO, Marie-Elisabeth
Belpairegebouw, Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

www.vlaio.be

info@vlaio.be

Bel gratis 0800 20 555