



**Vlaanderen**  
is kwaliteitsvolle  
omgeving

# Beleidskader Ruimte voor economie

 Versie Voorontwerp

# INHOUDSTAFEL

|       |                                                                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Kansen en uitdagingen .....                                                                               | 3  |
| 1.1   | Veranderende Vlaamse economie                                                                             | 3  |
| 1.2   | Ruimte voor economische activiteiten                                                                      | 4  |
| 1.3   | Bereikbaarheid van economische activiteiten                                                               | 6  |
| 1.4   | Kernen en economische activiteiten                                                                        | 7  |
| 2     | Relatie met andere plannen .....                                                                          | 8  |
| 3     | Visie, strategieën en actieprogramma .....                                                                | 11 |
| 3.1   | Stimuleren van verweving en verdichting in kernen                                                         | 14 |
| 3.2   | Transformeren van bestaande bedrijventerreinen                                                            | 17 |
| 3.3   | Transformaties naar gemengde economische zones                                                            | 20 |
| 3.4   | Ontwikkeling en behoud van bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten                          | 22 |
| 3.4.1 | Ontwikkeling en transformatie van de internationale logistieke knopen (ILK)                               | 22 |
| 3.4.2 | Transformatie van bedrijventerreinen naar regionale logistieke knopen (RLK)                               | 24 |
| 3.5   | Inzetten op kenniseconomie                                                                                | 26 |
| 3.6   | Landschapsherstel voor slecht gelegen bedrijven                                                           | 28 |
| 3.7   | Aanduiden van gebieden voor ontginningen                                                                  | 30 |
| 3.8   | Met een actief aanbod- en uitgiftebeleid begeleiden we elke economische ruimtevrage naar de beste locatie | 32 |
| 3.8.1 | Regionale economische opgaves                                                                             | 32 |
| 3.8.2 | Atlas bedrijventerreinen                                                                                  | 32 |
| 3.8.3 | Bovenlokale uitgiftebeleid                                                                                | 34 |
| 4     | Overzicht van acties .....                                                                                | 36 |
| 4.1   | Algemene acties                                                                                           | 36 |
| 4.2   | Transformatie van het bestaande ruimtebeslag                                                              | 36 |
| 4.3   | Bijkomend ruimtebeslag doen dalen tot 0 ha/dag                                                            | 36 |
| 4.4   | Transformatie van de open ruimte                                                                          | 36 |

## 1 KANSEN EN UITDAGINGEN

## 1.1 VERANDERENDE VLAAMSE ECONOMIE

De Vlaamse economie heeft in de voorbije twee decennia een gemiddelde reële groei van 1,7% per jaar gekend, wat hoger is dan de groei in de andere regio's in ons land. Dit groeivoordeel is vooral te danken aan een sterkere economische activiteit en herstel na de COVID-19-crisis.<sup>1</sup> Binnen de Vlaamse economie, uitgedrukt in bruto toegevoegde waarde, is de handel de belangrijkste bedrijfstak. De top vijf wordt vervolledigd door de sector van de hoofdkantoren en het bedrijfsadvies, onroerend goed, onderwijs en bouwnijverheid. Deze vijf sectoren produceerden in 2024 net niet de helft van de totale Vlaamse bruto toegevoegde waarde.<sup>2</sup> De industrie is goed voor 14% van de bruto toegevoegde waarde en 12% van de werkgelegenheid in Vlaanderen. Tussen 2010 en 2024 daalde (net als in de decennia ervoor) het belang van de industrie in de werkgelegenheid stelselmatig<sup>3</sup>. De totale werkgelegenheid in het Vlaamse Gewest voor 2024 wordt geraamd op 3.021.406 personen. De bedrijfstak van de hoofdkantoren, adviesbureaus en technische analyses had de meeste werkgelegenheid in 2024. In 2024 was er een kleine toename bij de zelfstandigen; de werkgelegenheid bij de loontrekkenden was stabiel.<sup>4</sup> De werkzaamheidsgraad in Vlaanderen bedroeg in 2025 77,3%, het hoogste niveau ooit.

De afgelopen decennia is de broeikasgasproductiviteit van de industrie, energiesector en handel & diensten in Vlaanderen - d.w.z. de verhouding tussen de bruto toegevoegde waarde en het gebruik van hulpbronnen en de emissie van broeikasgassen - gestaag verbeterd. De grootste reducties in broeikasgasemissies doorheen de tijd worden gerealiseerd in de energiesector, de industrie en bij de huishoudens (voornamelijk transport van huishoudens).<sup>5</sup>

Sinds de coronapandemie is de **internationale economische** context waarin Vlaamse bedrijven opereren ingrijpend veranderd. De pandemie legde de kwetsbaarheid van mondiale waardeketens bloot. Geopolitieke spanningen en toenemende rivaliteit tussen grootmachten hebben geleid tot een fragmentatie van de wereldhandel. In reactie daarop ontstaat binnen de EU een grotere focus op de competitiviteit en economische weerbaarheid, alsook op strategische autonomie. Voor bedrijven vertaalt zich dit in een heroverweging van internationale productieketens, waarbij nabijheid, betrouwbaarheid en geopolitieke stabiliteit aan belang winnen. Reshoring kan op deze manier bijdragen aan het verhogen van de eigen welvaart. De importpatronen verschuiven geleidelijk terug richting Europese en nabijgelegen handelspartners, in lijn met de strategische doelstellingen van het Europese industrie- en handelsbeleid. Voor Vlaanderen biedt dit mogelijkheden om productieactiviteiten te verankeren binnen een dichter netwerk van handelspartners, mits er voldoende ruimte, mensen en regelgevend draagvlak zijn. De structurele krapte op de arbeidsmarkt, de vergrijzing van technische profielen en de complexe ruimtelijke en milieukaders vormen daarbij belangrijke drempels.

<sup>1</sup> Bron: <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-regering/vlaamse-veerkracht/dashboard-vlaamse-veerkracht/macro-economische-en-budgettaire-context/reele-economische-groei>

<sup>2</sup> Bron: <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/macro-economie/bruto-toegevoegde-waarde>

<sup>3</sup> Bron: <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/macro-economie/aandeel-industrie-in-de-bruto-toegevoegde-waarde-en-de-werkgelegenheid>

<sup>4</sup> Bron: <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/macro-economie/werkgelegenheid>

<sup>5</sup> Bron: <https://indicatoren.omgeving.vlaanderen.be/indicatoren/broeikasgasproductiviteit>

De veranderende economische omstandigheden vragen daarnaast **strategische keuzes**. In het regeerakkoord 2024-2029 worden de sectoren Chemie, Agrovoeding, Pharma, Duurzame energie, Biotechnologie, Digitale technologieën, Ruimtevaart, Chipindustrie en Defensie-industrie door de Vlaamse Regering als strategisch beschouwd. Deze sectoren moeten ook ruimtelijk ondersteund worden. Ecosysteemdenken moet meegenomen worden bij de (her)ontwikkeling en (her)inrichting van de economische ruimten.

## 1.2 RUIMTE VOOR ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Om de verdere economische groei te ondersteunen en de Europese en Vlaamse ambities inzake reshoring en herindustrialisatie ruimtelijk mogelijk te maken, zijn voldoende **beschikbare bedrijfsruimte** nodig voor niet-verweefbare activiteiten. Op 1 januari 2026 bedroeg de planologisch bestemde oppervlakte voor bedrijventerreinen binnen de poorten 16.400 ha, en daarbuiten 47.910 ha. Volgens de Dataset Bedrijventerreinen beheerd door VLAIO is van de planologische oppervlakte gemiddeld 87,6% ‘bezet’. Deze bezettingsgraad geeft aan hoeveel van de percelen bebouwd en verhard zijn.

De onbebouwde gronden, die niet meetellen in de bezettingsgraad, vormen de reservegronden van bedrijven of projectontwikkelaars ofwel het actief aanbod aan onbebouwde gronden en gronden die nog niet ontwikkeld werden. Deze onbebouwde gronden zijn samen goed voor 7.610 ha. Hiervan is 1.659 ha in gebruik door bedrijven voor bijvoorbeeld opslag in openlucht.

De totale leegstand binnen bebouwde bedrijventerreinen was op 1 januari 2026 1.064 ha (dit cijfer bevat niet de reserves van bedrijven, die voornamelijk in de havens groot is). Dat is een daling ten opzichte van de voorbije jaren. Gemiddeld bedroeg de leegstand tussen 2012 en 2026 1.611 ha.

Binnen de bestemde bedrijventerreinen kan een gemiddelde verhardingsgraad van 61% gemeten worden.<sup>6</sup> Dit is hoger dan het Vlaamse gemiddelde op andere bestemmingen maar heeft te maken met onder andere een grotere nood aan verharde infrastructuur voor logistiek, brandwegen, parkings etc. Hier liggen wel nog wat kansen voor (gedeeltelijke) ontharding en vergroening in de directe nabijheid van bedrijven, bijvoorbeeld op parkeerplaatsen voor personeel.

De planologisch bestemde oppervlakte voor bedrijventerreinen wordt niet overal volledig en effectief gebruikt voor economische activiteiten. De benuttingsgraad bedroeg op 1 januari 2026 82%. De benuttingsgraad geeft aan welk deel van de totale bedrijventerreinenoppervlakte effectief ingenomen wordt door economische activiteiten, inclusief infrastructuur en onbebouwde percelen met een economische functie (opslag in openruimte of parkings). Dat betekent dus dat viervijfde van de bedrijventerreinenoppervlakte ofwel ruim 39.000 ha effectief in gebruik is voor economie of infrastructuur. Achter dit gemiddelde zitten grote provinciale verschillen. De meeste referentieregio's halen meer dan 80% maar de Denderregio of de Vlaamse Ardennen scoren beduidend lager. Dit hangt samen met de aanwezigheid van terreinen die niet of moeilijk ontwikkeld raken binnen de regio, door bijvoorbeeld hun ligging, beperkte aantrekkelijkheid, hun ontstaansgeschiedenis of door afwijkend gebruik. De benuttingsgraad geeft aan dat er nog kansen zijn om het zorgvuldig ruimtegebruik op de

<sup>6</sup> Bron: berekeningen departement Omgeving, met gevalideerd verhardingscijfer van 2024. Binnen de zeehavencontouren is dat ongeveer 56 %.

In 2024 en 2025 werd in Vlaanderen in totaal bijna 140 ha extra als bedrijventerrein bestemd en in dezelfde periode werd bijna 500 ha herbestemd naar een andere bestemming (ongeveer 71 % naar groene bestemmingen, 3% naar agrarische bestemmingen, 3% naar recreatieve bestemmingen, 7% naar woonbestemmingen en de rest (bijna 16%) naar overige bestemmingen zoals gemeenschapsvoorzieningen). Deze evolutie wijst dus op een netto-krimp van de planologisch bestemde ruimte voor bedrijvigheid.<sup>8</sup> Binnen dit geheel aan bedrijventerreinen is er een totaal van 1.615 ha aan solitaire locaties ('paarse sproeten') die verbonden zijn aan 1 bedrijf. In bijna elke provincie vertegenwoordigen deze solitaire locaties minstens 2% van de paars bestemde ruimte. Omgekeerd zijn er in Vlaanderen (buiten de poorten) 93 grote bedrijventerreinen te vinden (groter dan 100 ha) waar een clustering van economische activiteiten te vinden is. Op slechts 23 hiervan is momenteel beschikbaar aanbod, goed voor in totaal 215 ha.

We moeten versterkt inzetten op het wegnemen van drempels zodat er **beter gebruik gemaakt kan worden van bestaande bedrijventerreinen** via o.a. intensivering maar tegelijkertijd moeten we opletten voor opsplitsingen van percelen op bedrijventerreinen. Daarnaast moeten we ook inzetten op het behoud (en toename) van verweven werklocaties om te voorkomen dat ruimte op

<sup>9</sup> Bron: GIS-bedrijventerreinen VLAIO, <https://www.vlaio.be/nl/begeleiding-advies/bedrijfslocatie/zoek-data-over-bedrijventerreinen/data-over-bedrijventerreinen>

bedrijventerreinen ingenomen wordt door verweefbare activiteiten. Ook zijn er heel wat ruimtelijke uitdagingen verbonden aan de transitie richting meer een circulaire economie. Er is behoefte aan ruimte voor productie en verwerking van (innovatieve bio) materialen, maar ook voor afvalverwerking die hergebruik en recyclage maximaliseert. Ook de klimaatverandering en de energietransitie stellen nieuwe vragen aan onze bedrijventerreinen. De waterstoftransitie, onshore windenergie, kleine nucleaire reactoren, decarbonisering en elektrificatie, van onder andere industriële processen vergen ruimte, ook binnen paarse bestemmingen. Voor de basisindustrie integreren we die doelstellingen via de “klimaat sprong”, maar ook voor andere industriële clusters is dit een belangrijk aandachtspunt. In die context blijft het cruciaal om economische, ruimtelijke en ecologische afwegingen in samenhang te benaderen, met oog voor strategische sectoren en voor investeringsprojecten die bijdragen aan de weerbaarheid van de Vlaamse economie op langere termijn.

### 1.3 BEREIKBAARHEID VAN ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Vlaanderen is een **logistieke topregio** binnen Europa en een draaischijf voor energiedoorvoer, grondstoffen, afgewerkte producten en industriële innovatie. De luchthaven Brussels Airport Zaventem en de drie zeehavens in Vlaanderen vervullen een belangrijke poortfunctie, zowel voor de 'open' Vlaamse economie als voor het aansluitende Belgische en Europese hinterland. Het gaat om erg verscheiden havens die elk specifieke karakteristieken hebben maar wel sterk functioneel verbonden zijn. De havens bevinden zich in een concurrentiepositie: onderling in de Vlaams-Nederlandse Delta en verder binnen de regio Le Havre-Hamburg. Tussen de havengebieden zelf bestaan logistieke en dienstverlenende relaties en er is op verschillende vlakken sprake van complementariteit (volgens de aard van de hinterlandverbindingen, specialismen in overslag, maritieme toegankelijkheid, ...). De kern van de logistieke werking in Vlaanderen, buiten de havengebieden, vormt het kerngebied van het Seine-Scheldeproject (Roeselare - RAL-Menen - Wielsbeke), de ABC-as (Antwerpen-Brussel-Charleroi) en het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). Deze laatste is meer dan een transportas: het is een echte corridor van transportinfrastructuur, gecombineerd met bedrijventerreinen en performante terminals die inzetten op logistieke versterking. Het logistieke zwaartepunt ligt hier in de combinatie van West-Limburg met Genk-Zuid. Kansen voor de binnenvaart hangen samen met het aanbod aan locaties voor watergebonden bedrijvigheid, die via het uitgiftebeleid nog meer moeten worden voorbehouden voor watergebonden bedrijven.

Een vlot functionerend netwerk van wegen, spoor, binnenvaart en pijpleidingen is belangrijk en zorgt ervoor dat bedrijven snel en efficiënt toegang hebben tot energie, grondstoffen en internationale markten. Bovendien linkt een goed werkend mobiliteitssysteem productielocaties aan de arbeidsmarkt met (hoog)geschoolde en gespecialiseerde werkkrachten, dit betreft een wisselwerking waarbij ook wordt bekeken hoe bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Aanvullend maakt ook de toenemende markt van e-commerce gebruik van het mobiliteitsaanbod. Het online segment is belangrijk, zowel voor de Vlamingen die steeds meer onlinediensten en producten kopen als voor Vlaamse ondernemers die steeds meer omzet realiseren via e-commerce. In combinatie met een gewijzigd consumentengedrag, vergrijzing en veranderende levensverwachtingen zorgt dit ervoor dat bedrijvige kernen met fysieke winkels (detailhandel) bijkomend onder druk staan. Handelslinten vertonen dan weer andere evoluties. Baanwinkels en perifere winkels hebben eerder een groei gekend door o.a. hun mogelijkheden tot een grootschalig karakter van winkels of het oprichten van

identieke winkels op verschillende locaties (uniformiteit van ketens). De autoafhankelijkheid van het winkelgebeuren kent hierdoor een toename.

## 1.4 KERNEN EN ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Gezien de toenemende ruimteschaarste blijven goed gelegen bedrijventerreinen het best behouden voor bedrijven die door hun productieactiviteiten of vrachtverkeer niet in het woonweefsel passen. Tal van andere economische activiteiten kunnen perfect samengaan met wonen, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen,... i.e. **verweven activiteiten en werklocaties**. Een dergelijke mix van functies biedt kansen voor verbetering van de buurt, innovatieve productieactiviteiten en de circulaire economie. Maar bedrijven, gelegen in of nabij kernen, worden onder andere door de druk van de residentialisering van het vastgoed, steeds vaker geconfronteerd met beperkte ruimtelijke mogelijkheden wat uitbreidingen of aanleggen van laadinfrastructuur bemoeilijkt. Daarnaast zijn er strengere milieuregels, klachtenprocedures en vergunningstrajecten, die door de ligging in of nabij kernen gevoelig complexer zijn. Normale facetten van bedrijfsactiviteiten zoals de aan- en afvoer, geluid of geur, kunnen leiden tot juridische procedures of beperkingen, ondanks technologische innovaties en investeringen om impact en hinder te beperken. Dit alles kan leiden tot spanningen en conflicten tussen bewoners en bedrijven, wat vaak het 'ontweven' van kernen tot gevolg heeft. De nabijheid van bedrijvigheid en wonen kan evenwel als kans gezien worden, waarbij de afstand tussen wonen en werken en zo ook de mobiliteitsnood verkleint. Er zijn, mits goed nabuurschap, koppelkansen te vinden binnen nieuwe woonwerkconcepten. Slimme ingrepen (zie verder) kunnen ervoor zorgen dat bedrijfssites in het woonwerkweefsel behouden kunnen blijven.

De specifieke gewestplanbestemmingen geven steeds vaker aanleiding tot vergunningsdiscussies voor bedrijven en zijn daarom aan herziening toe (net zoals het artikel 4.4.8/1 uit de VCRO: Afwijkingsmogelijkheden voor bedrijven in industriegebied). Strikt genomen zijn veel paarse gebieden enkel geschikt voor productietechnische bedrijven, maar de vele rechtspraak over de vraag welke activiteit nu wel of niet onder welke categorie valt – zoals ‘ambachten’ of ‘klein en middelgroot’ – bemoeilijkt de (her)benutting van bedrijventerreinen. Dit geldt bijvoorbeeld voor onderdelen van de circulaire economie (afvalverwerking en recyclage), maar ook voor op- en overslag, ICT-bedrijven, benzinestations, afvalverbrandings-installaties, energieproductie, auto-herstelplaatsen, logistiek, grootschalige drukkerijen en dergelijke, aangezien deze strikt genomen niet ‘productiegericht’ zijn.

Tegelijk zorgt de kunstmatige beleidsmatige opdeling tussen lokale en regionale bedrijventerreinen uit het RSV voor problemen, omdat deze niet (langer) overeenstemt met de praktijk en zorgt voor onwenselijke evoluties naar nieuwe ruimte-inname en een arbitraire opsplitsing naar ‘verzorgingsgebied’ (regionale of lokale afzetmarkt). Het onderscheid versterkt bovendien de filosofie van scheiding van activiteiten: verweefbare activiteiten worden gedwongen richting ruimtelijk afgescheiden (lokale) bedrijventerreinen te verhuizen. Terwijl de milieutechnische evolutie net leidt tot betere technieken. Bovendien is de grens van 5.000 m<sup>2</sup> als drempel om te spreken over lokaal of regionaal arbitrair en nefast voor een gezonde mix tussen kleinere en grotere bedrijven. Het staat zelfs synergiën in de weg.

## 2 RELATIE MET ANDERE PLANNEN

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) vormt het ruimtelijk integratiekader waarin doelstellingen, principes en acties uit sectorale (beleids)plannen ruimtelijk worden samengebracht en op elkaar afgestemd. Het BRV vervangt deze plannen niet, maar zorgt ervoor dat hun ruimtelijke implicaties consequent en gebiedsgericht worden vertaald in ruimtelijke principes, afwegingskaders en planinstrumenten. Voor economische ontwikkeling betekent dit dat beleidsdoelstellingen uit andere domeinen worden verankerd in keuzes over het gebruik, bestemming en inrichting van de ruimte alsook dat de ruimtelijke toestand een rol speelt in toekomstige sectorale plannen.

Het Beleidskader Ruimte voor economie staat niet op zichzelf. Het sluit aan bij verschillende beleidsinitiatieven waarmee de Vlaamse Regering onze welvaartscreatie wil ondersteunen en bestendigen. De volgende plannen zijn in het bijzonder relevant:

- **Geïntegreerd actieplan voor de Vlaamse industrie.** Het actieplan wil onder meer: innovatie stimuleren, de industrie ondersteunen richting decarbonisatie, een goede afstemming verzorgen tussen het omgevingsbeleid en de industrie en volop inzetten op de circulaire economie, onze strategische infrastructuur, waaronder de havens, sterker maken en de internationale concurrentiekracht van de industrie versterken.
- **Actieplan ruimte voor bedrijvigheid,** dat een actie was in de **Vlaamse Productiviteits- en Competitiviteitsagenda**. Met dit actieplan bevestigt de Vlaamse Regering het engagement om voldoende ruimte voor bedrijvigheid te voorzien door verweving te stimuleren, reservegronden te activeren, bestemde maar nog niet ontwikkelde terreinen te ontwikkelen en nieuwe bedrijventerreinen aan te duiden. Het plan doet dit door acties op korte termijn die uitbreidingsinvesteringen ter plekke bevorderen, door leegstaande bedrijfsruimten als hefboom voor transformatie te zien, door het versnellen van realisaties van bestemde bedrijventerreinen, alsook door het opstarten van planteamen voor bestemming van strategisch belangrijke nieuwe bedrijventerreinen. Op lange termijn zijn acties opgenomen die de doeltreffendheid van het verwevingsbeleid moeten verhogen, het leegstandsbeleid zullen hervormen, bestaande bedrijventerreinen transformeren als onderdeel van bovenlokaal uitgiftebeleid in combinatie met bovenlokaal aanbodbeheer. Ook de opmaak van een atlas met zoekzones voor nieuw te bestemmen bedrijventerreinen en onderzoek naar een planologische compensatienorm voor economische bestemmingen zijn opgenomen acties.
- In de **Vlaamse havenstrategie** staan drie centrale doelstellingen voorop: het versterken van de internationale concurrentiepositie, het creëren van bijkomende toegevoegde waarde en het realiseren van duurzame groei. Vlaanderen zet daarbij in op het optimaliseren van de havens als logistieke draaischijven, het versnellen van de modal shift en het ondersteunen van de groene transitie binnen zowel de scheepvaart als de industriële clusters. Dit beleidskader draagt hieraan bij o.m. door de inzet op regionale logistieke knopen, gekoppeld aan de economische hoofdstructuur.



- Met de **Net ZERO Industry Act** wil de Europese Commissie de productie van schone technologieën in de EU opschalen. De doelstelling is om tegen 2030 40% van de Europese behoefte lokaal te produceren. Dit zou extra vraag naar ruimte voor maakindustrie kunnen betekenen en vergt een grondige evaluatie van ruimtelijke plannings- en vergunningsprocessen.
- Met de **Critical Raw Materials Act** (CRMA) wil Europa ons minder afhankelijk maken van import van kritieke grondstoffen. Hernieuwde interesse voor mijnbouw maar zeker ook de focus op recyclage, verwerking (en substitutie) van materialen zal aanpassingen aan het ruimtelijk beleid vergen. Vlaanderen heeft een significante productiecapaciteit voor de helft (antimonium, arsenicum, aluminium, bismut, kobalt, koper, gallium, germanium, lithium, tantalum, platinum, nikkel, niobium en strontium) van alle kritieke en strategische materialen. Inzake verwerking (processing) en vervanging (substitution) werden voor germanium 2 Vlaamse projecten erkend als strategisch voor de Europese Commissie in 2025.
- De Europese Unie neemt (naast de 2 genoemde) nog meer initiatieven met een duidelijke focus op strategische autonomie, decarbonisatie en herindustrialisering. Dit vergt aanpassingen aan het omgevingsdenken, aan het ruimtelijk aanbod en aan het omgevingsinstrumentarium.



Het is niet de bedoeling alle bedrijventerreinen te herlokalisieren richting de economische hoofd- en nevenstructuur. Bestaande bedrijventerreinen buiten deze structuur kennen eveneens uitbreidingsmogelijkheden en een transformatieopgave om het ruimtelijk rendement en de kwaliteit te verhogen, volgens het principe van kwalitatief ontwikkelen en zorgvuldig ruimtegebruik. De uitvoering van deze transformatieopgave steunt onder meer op aanpassingen in de regelgeving of andere verordenende instrumenten die drempels wegwerken, aangevuld met een instrumentenkoffer om een actief beleid te ondersteunen zoals de invoering van het bouwshiftconvenant. Ook het **actief aanbod- en uitgiftebeleid** (3.8) focust op het activeren van onderbenutte locaties binnen het ruimtebeslag en op het begeleiden van ondernemers naar de voor hun ruimtevraag meest geschikte locaties.

Tegelijkertijd wordt er erkend dat er bijkomende bedrijventerreinen nodig zullen zijn. Nieuwe bedrijventerreinen worden gericht gezocht in functie van het versterken van de economische hoofd- en nevenstructuur en volgens de principes van het ruimtelijk kompas. Bij nieuwe bedrijventerreinen is bijvoorbeeld de ontsluiting door bestaande infrastructuur, multimodaliteit, de waterbeschikbaarheid en de waterkwaliteit (fysisch systeem) meesturend.

pagina 12 van 36

Daarom dienen compensaties afgestemd te worden op de economische ruimteaanbod systematisch af te stemmen op de gemonitorde vraag. Ook de noodzakelijke cascade van **transformeren waar mogelijk, activeren waar beschikbaar en nieuw bestemmen waar noodzakelijk** raakt daardoor uit balans.

Met het **actief aanbod- en uitgiftebeleid** (3.8) zetten we eveneens in op de verplaatsing van slecht gelegen niet ontwikkelbare bedrijventerreinen, naar locaties die meer geschikt zijn als bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten. Daarnaast wordt in dit beleidskader ingezet op het verhuizen van slecht gelegen (zonevreemde) bedrijven naar beter gelegen terreinen, gecombineerd met sloop en ontharding op de vertreklocatie, zijnde de **maatoplossingen voor slecht gelegen bedrijven** (3.6). Dit zal veelal gepaard gaan met een herbestemming van de vertreklocatie naar een open ruimtebestemming.

Om de industrie veerkrachtig en concurrentieel te houden, is een toekomstgericht investeringsbeleid cruciaal waarbij Vlaanderen investeert in **multimodale transportverbindingen** die weg, spoor en binnenvaart slim combineren, in duurzame en slimme haveninfrastructuur en in efficiënte logistieke corridors binnen Europa. Missing links in het mobiliteitsnetwerk worden weggewerkt, zowel in spoor, binnenvaart, als in de weginfrastructuur. Ook voor pijpleidingen wordt op basis van vraag en nood ingezet op het wegwerken van missing links en het reserveren van ruimte voor nieuwe leidingen via o.a. planningsinitiatieven en overleg met de sector en betrokken provincies en gemeenten.

In dit beleidskader worden er, om tegemoet te komen aan de facilitering en intensivering van economische activiteiten, vanuit een **ruimtelijke differentiatie** en clusterbeleid verschillende omgevingen of **vestigingsmilieus** gedefinieerd:

- Verweven kernen
- Bedrijventerreinen voorbehouden voor niet-verweefbare activiteiten
- Gemengde economische zones
- Logistieke knopen
- Wetenschapsparken
- Ontginningsgebieden

Met deze opdeling wordt enerzijds afgestapt van het strikte onderscheid tussen de bestemmingscategorieën van het gewestplan voor “gebieden voor vervuilende industrieën”(I), “gebieden voor milieubelastende industrieën” (II) en “gebieden voor ambachtelijke en kleine en middelgrote ondernemingen” en anderzijds van de RSV-opsplitsing tussen lokale en regionale bedrijventerreinen. Het onderscheid tussen “gemengde economische zones” en “bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten” is beleidsmatig nieuw.

Daarnaast verlaten we het principe van een **ijzeren voorraad** (als strategische reserve aan op (middel)lange termijn ontwikkelbare paarse bestemmingen) om, naast voldoende planologisch bestemde ruimte, nog sterker in te zetten op effectief actief aanbod. Dit doen we door onderbenutte terreinen te transformeren en nieuwe bestemmingen te koppelen aan reële ontwikkelingen. Een voldoende proactief beleid vergt dat nieuwe ruimte voor bedrijvigheid wordt gecreëerd voor toekomstige ontwikkelingen. We zetten daarbij de voorraad wél strategisch in, bv. in functie van strategisch-economisch beleid (bv. reshoring, hoogste toegevoegde waarde, nieuwe ecosystemen

Tot slot is het ook belangrijk om de impact op de concurrentiepositie voldoende in de beslissingen mee te nemen. Daarom is bijvoorbeeld het versterken van de **vergunningsprocedures** belangrijk. Bedrijven ervaren vandaag vaak onvoldoende juridische garanties, flexibiliteit en rechtszekerheid voor hun bedrijfsvoering bij de aanleg, wijziging of uitbreiding. Een transparant en stabiel vergunningenkader is cruciaal voor de Vlaamse economie om te kunnen investeren, innoveren en concurreren en het draagt bij aan een aantrekkelijk ondernemingsklimaat door de rechtszekerheid en voorspelbaarheid om op lange termijn strategische beslissingen te kunnen nemen. Een vergunningenkader dat duidelijke procedures en termijnen hanteert, zorgt ervoor dat ondernemingen met vertrouwen kunnen investeren in nieuwe infrastructuur, technologieën en productieprocessen. Onzekerheid kan investeringen vertragen of doen verschuiven naar andere regio's met gunstigere regelgevingen. Een bijzonder aandachtspunt is dat **hervergunningen of uitbreidingen van de bestaande inrichtingen niet in gedrang komen** door (nieuwe en aanwezige) zonevreemde functies. De overheid neemt daartoe een actieve rol op.

Eerst en vooral wordt ingezet op het behoud en de versterking van economische activiteiten in **kernen**. Veel economische activiteiten zijn perfect verweefbaar en versterken de dynamiek en leefbaarheid alsook de aantrekkelijkheid en de beleevingswaarde van kernen. Dienstverlening (overheidsinstanties, vrije beroepen, kinderdagverblijven, ...) en woonondersteunende detailhandel (winkels met aanbod van voeding en alledaagse producten, ...) dragen bij aan de levendigheid van kernen en het aandeel verplaatsingen te voet of met de fiets. Door in te zetten op de **winkelshift** willen we het wegtrekken van handelszaken uit kernen richting steenwegen of gewestwegen voorkomen en de omgekeerde beweging bewerkstelligen.

Een goede bereikbaarheid voor de verschillende weggebruikers en een goed parkeerbeleid is een conditio sine qua non: aandacht voor de capaciteit van centrum- en randparkings, parkeertarieven, parkeergeleidingssystemen, draagvlak bij en impact op de bewoners in de betrokken buurten, looproutes naar de winkelstraten, voetgangers- en fietsersvoorzieningen, levertijden en laad- en losplaatsen voor leveranciers.

Het Vlaams mobiliteitsbeleid zet sterk in op **combimobiliteit**: reizigers moeten vlot kunnen overstappen tussen verschillende vervoermiddelen bij hun verplaatsing tussen woon- en werkplaats of bij andere verplaatsingsnoden. Hoppinpunten vormen daarbij een centrale schakel: het zijn de fysieke knooppunten waar openbaar vervoer, deelmobiliteit en kwetsbare modi samenkomen en die **maximaal toegankelijk** zijn voor alle gebruikers, ongeacht leeftijd of beperking. De uitrol van de Hoppinpunten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Vlaanderen, en gemeenten, met als doel een fijnmazig netwerk van overstappunten te creëren dat duurzame mobiliteit versterkt. De uitdrukkelijke **koppeling van Hoppinpunten met verweven werklocaties** is een onderdeel van lokale ruimtelijke beleidsplannen en regionale vervoersplannen.

- Een **kernafbakening** die beleidsmatig duidt wat met een kern bedoeld wordt. Dit wordt opgenomen door steden en gemeenten.
- In **gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen** een kernversterkend beleid vooropstellen met aandacht voor verweving.
- **RUP's of verordeningen** met voorschriften ter ondersteuning van verweving opmaken, of soepeler maken om verweving toe te laten. Bijvoorbeeld door een minimale ruimte voor voorzieningen te verplichten of toe te laten op gelijkvloerse verdiepingen van woongebouwen of in de hoogte (dus ook verweving mogelijk maken op andere dan de gelijkvloerse verdieping).
- **Stedenbouwkundige lasten** invoeren ter ondersteuning van voorzieningen. Zo kunnen lasten opgelegd worden aan grootschalige monofunctionele (woon)ontwikkelingen om ook bij te dragen aan de vermenging van functies of realisatie van voorzieningen of openbaar groen dat de hele buurt ten goede komt.
- Een **actief aankoopbeleid** van strategische gebouwen of percelen opzetten. De overheid kan ook zijn eigen grondposities inzetten als *trigger* voor kwalitatieve ontwikkelingen.
- Een actief **leegstandsbeleid** uitwerken. Via herinvulling of via transformatie kunnen deze bijdragen aan een zorgvuldig verweven ruimtegebruik.
- Het tegengaan van het permanent opsplitsen van grotere ruimtes (via **vergunningenbeleid**), aangezien dit toekomstige economische activiteiten kan hypothekeren.
- **Convenanten** opstellen om afspraken vast te leggen tussen gemeente en ontwikkelaars:
  - Een handelsvestigingsconvenant. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om bij nieuwe commerciële ontwikkelingen in overleg met de initiatiefnemers en/of gebruikers afspraken te maken over assortimenten, winkelvloeroppervlaktes en financiële bijdragen in acties voor kernversterking.

- Brownfieldconvenant
  - Bouwshiftconvenant
- Het uitwerken van een restrictief beleid voor detailhandel buiten de kernen (winkelshift).
- Het aanreiken van goede praktijkvoorbeelden die verweving ondersteunen in Vlaanderen: via de atriumwerking (departement Omgeving), via het lerend netwerk verweven (VLAIO), via de online instrumentengids ...
- Typevoorschriften waarbij verweving in de hoogte (werken met volumes op verschillende hoogtes en dieptes) mogelijk is.

Niet alle goedgelegene sites binnen het ruimtebeslag worden optimaal benut. Het is een kerntaak voor de overheid om de reactivering van goedgelegene sites waar een herontwikkeling niet van de grond komt te ondersteunen. Daartoe onderzoeken we de inzet van een bouwshiftconvenant, complementair en geïnspireerd op het brownfieldconvenant.

Provinciebesturen bekijken hoe er omgegaan kan worden met slecht gelegen detailhandel en detailhandelsconcentraties, zoals langs steenwegen. Ze bekijken welke zones komen in aanmerking voor uitdoving, waar een relocatiebeleid nodig is en hoe zou dit dan vorm kan krijgen. Ze bekijken ook welke vertreklocaties komen in aanmerking voor sloop en ontharding en welke voor transformatie naar andere harde inrichtingen, bij voorkeur van economische aard.

Gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen geven aan hoe ze willen omgaan met economische activiteiten in hun gemeenten, onder meer in relatie tot de verdichting en verweving in kernen, de winkelshift en de transformatie van plekken naar gemengde economische zones.

**ACTIE** Uitwerken en inzetten van een instrumentenkoffer voor transformatie, kernversterking en de versterking van verweving.

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. provincies en gemeenten

**ACTIE** Bepalen van de contour van de kernen.

Wie: Gemeenten (trekker) i.s.m. Departement Omgeving en provincies

**ACTIE** Afsluiten van convenanten om goedgelegen sites binnen ruimtebeslag te reactiveren.

**Wie:** Departement Omgeving (trekker) i.s.m. provincies en gemeenten

**ACTIE** Herziening van het ruimtelijk en economisch instrumentarium ifv de winkelshift

Wie: Departement Omgeving en Vlaio

**ACTIE** Nagaan waar slecht gelegen grootschalige detailhandel (baanwinkels) actief verwijderd kan worden en opties onderzoeken tot herlocalisatie

Wie: Provincies (trekker) i.s.m. gemeenten, Departement Omgeving, Vlaio en Vlaanderen

### 3.2 TRANSFORMEREN VAN BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

Om het bijkomend ruimtebeslag te beperken, is het belangrijk om maximaal gebruik te maken van bestaande economische gebieden en deze actief te gaan transformeren, o.a. door in te zetten op verdichtings- en intensiveringsmogelijkheden, groenblauwe dooradering, gedeeld gebruik, ....

Er moet ingezet worden op zorgvuldig ruimtegebruik door synergie te creëren met hernieuwbare energie (bijvoorbeeld door daken en (tijdelijke) braakliggende stukken te benutten, ruimte voor laad- en tankinfrastructuur), ruimte delen met andere bedrijven (parkings, inrichting voor (al dan niet kort) vrachtwagenparkeren, maar bijvoorbeeld ook onthaalinfrastructuur), veilige toegankelijkheid voor kwetsbare weggebruikers, stapelbaarheid van functies actief promoten (of opleggen), innovatieve concepten inzake productie en opslag benutten (bijvoorbeeld verticale magazijnen), etc. De studie Saving Space van de provincie West-Vlaanderen gaf al aan dat er veel ruimtewinst geboekt kan worden door relatief eenvoudige ingrepen inzake zorgvuldig ruimtegebruik zoals delen van ruimte, verticalisering, intensiever kavelgebruik, ... Het verder verdichten en intensiveren van bedrijventerreinen is daarom een minstens even belangrijke opgave als het vergroenen en ontharden. Want net door bijvoorbeeld hoger te kunnen bouwen kan de footprint kleiner worden gehouden en is er bijgevolg minder verharding.

Met een proactief **leegstandsbeleid** worden leegstaande bedrijfsruimten zo snel mogelijk gereactiveerd. Steeds bij voorkeur met een nieuwe economische invulling. Een proactief leegstandsbeleid betekent dat er actief gezocht wordt naar benutting en herbenutting. Ook gedeeltelijke leegstand of dreigende leegstand moet aangepakt worden zodat de ruimte snel opnieuw een economische invulling kan krijgen. Het leegstandsinstrumentarium wordt hiertoe hervormd, alsook de omvorming van het register tot één digitaal, geïntegreerd en dynamisch leegstandsregister voor alle leegstaande panden

**ACTIE** Instrument leegstandsheffing opschalen tot een activeringsinstrumentarium  
Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. VLAIO, POM's en gemeenten

De voorziene transformatie van bedrijfssites biedt heel wat opportuniteiten op vlak van watersystemen, biodiversiteit en landschapsontwikkeling op bedrijventerreinen. Door uitbreidingen in de hoogte, slimmer delen van ruimtes en functies zoals parkings en onthaalinfrastructuur maar ook wadi's, energiefaciliteiten (gedeelde zonnepanelen, windturbines of warmtepompen), e.d. creëren we extra nuttige ruimte op bedrijventerreinen.

Groene ruimte kan worden ingezet als buffer om hinderimpact te beperken, functies te scheiden én om aan bepaalde vereisten te voldoen zoals de hemelwaterverordening. Door het regenwater dat valt op bestaande verharding ter plaatse te laten infiltreren, al dan niet via gezamenlijke wadi's en groenzones, zorgen we mee voor een gezondere leefomgeving. Bovendien draagt deze inrichting bij aan het welbevinden van de werknemers.

Vlaanderen zette de voorbije jaren in op de groenblauwe transitie van bedrijventerreinen. Via diverse programma's en partnerschappen worden bedrijven en terreinbeheerders gestimuleerd om hun sites

Bedrijventerreinen kunnen kwalitatiever worden door een meer biodiversere invulling. Denk aan verouderde overvloedige infrastructuur of een groenaanleg die zich beperkt tot kort gemaaid gras. Hierop inzetten kan zowel een kwaliteitssprong voor de natuur en klimaatbestendigheid meebrengen (en kunnen missing links tussen bestaande ecologische netwerken opvullen), maar kan ook zorgen voor een aangenamere en aantrekkelijkere werkplek en leefkwaliteit.

Een belangrijke bijdrage van een groenblauwe opwaardering is het **ontharden** van oppervlaktes binnen een bedrijventerrein. Zo kan er bijgedragen worden aan de onthardingsdoelstelling. Het moment van de omgevingsvergunning is hét moment bij uitstek om te kijken naar de verharding van zowel de nieuw aan te vragen als de reeds vergund(geacht)e ruimtelijke invullingen. Onder de vorm van een last kan opgelegd worden om, waar mogelijk, te ontharden of de sponswerking te herstellen. Ten slotte is het belangrijk om de verharding bij planningsinitiatieven, ook voor bedrijventerreinen, proactief als aandachtspunt mee te nemen door in de RUPs een analyse van de huidige verhardingsbalans op te nemen en een toekomstperspectief hiervoor uit te werken. Er is specifiek voor bedrijventerreinen wel aandacht voor de nood aan functionele verhardingen (brandweg, parkeergelegenheid, logistiek, ...). Dit is echter geen vrijgeleide want ook in bedrijventerreinen zijn er kansen voor zuinig ruimtegebruik, bijvoorbeeld een gedeeld parkeergebouw, het plaatsen van PV panelen op de daken, ....

Wie: Departement Omgeving

Tenslotte is het belangrijk om bij het transformeren van bedrijventerrein actief om te gaan met innovatieve en andere aspecten van de industrie die een weerslag zullen vinden in de ruimte. Een

voorbeeld hiervan is het circulair gebruik van grondstoffen. Om het potentieel van de ruimte als katalysator voor de circulaire transitie op een bedrijventerrein volledig te benutten, is het essentieel om de verbanden en afhankelijkheden tussen verschillende grondstofstromen en ruimtes te begrijpen. Productie, logistiek, gebruik, verkoop,... binnen het circulaire verhaal vragen mogelijks in de toekomst meer of andere ruimtes dan die vandaag de dag gekend zijn.

Voor nieuwe bedrijventerreinen en bedrijventerreinen waar de voorschriften wijzigen, zorgen we voor **minder gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften**, zodat er meer flexibiliteit geboden kan worden om de economische ontwikkelingen maximaal te ondersteunen. Minder gedetailleerde en bredere voorschriften worden gekoppeld aan een strikter uitgiftebeleid en een doelgericht terreinbeheer. De terreinbeheerder bewaakt de nuttige/niet-storende invulling van het bedrijventerrein. Daardoor hoeven voorschriften ook veel minder mee te evolueren met veranderende tendensen in de economie maar dienen ze wel te sturen op stapeling, beperken van de footprint (hogere of zelfs geen maximale bouwhoogte afhankelijk van de ruimtelijke context, ...) . Vlaanderen onderzoekt welke vormen van terreinbeheer mogelijk zijn, mede met het oog op een terreinbeheerder voor elk bedrijventerrein. De mate van betrokkenheid van de overheid als eigenaar kan daarin sterk variëren (havenbedrijven, concessies over actief terreinbeheer met deling van kapitaalgoederen en voorkeuren, ... Er wordt daarbij ook onderzocht hoe we bestaande stedenbouwkundige voorschriften op een vlotte manier kunnen wijzigen zodat bedrijven meer mogelijkheden krijgen naar bouwmogelijkheden en activiteiten. Daartoe wordt onderzocht hoe Vlaanderen via een decretale bestemmingsaanpak (cfr. WORGS) voorschriften kan wijzigen die bedrijven faciliteert op bestaande bedrijventerreinen.

**ACTIE** Aanpassen typevoorschriftenbesluit - Bij nieuwe planinitiatieven (RUPs) wordt gewerkt met minder gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften, zodat er meer flexibiliteit geboden kan worden om de economische ontwikkelingen en innovatie maximaal te ondersteunen. Deze minder gedetailleerde voorschriften moeten dan wel gepaard gaan met een strikter uitgiftebeleid en terreinbeheer.

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m., VLAIO, provincies (planningsbevoegdheid), gemeenten (planningsbevoegdheid), POM's, Intercommunales

**ACTIE** Opstellen afwegingskader voor transformatie van bestaande bedrijventerreinen (link met het brownfieldconvenant en leegstandsbeleid)

Wie: Departement Omgeving

### 3.3 TRANSFORMATIES NAAR GEMENGDE ECONOMISCHE ZONES

Niet alle economische activiteiten zijn te verweven met wonen maar wel met andere activiteiten. Hiervoor introduceren we de **gemengde economische zones (GEZ)**.

Dit zijn zones, gelegen in (of nabij) kernen met een hoge knooppuntwaarde en hoog voorzieningenniveau, waar verschillende vormen van bedrijfsactiviteiten samen voorkomen of gemengd kunnen worden met andere economische activiteiten zoals ambachtelijke/kleinschalige maakeconomie, handel, recreatie - maar waar geen wonen voorkomt (tenzij uitzonderlijk bedrijfswoningen). Denk bijvoorbeeld aan wijken in kernen met voornamelijk monofunctionele grootschalige gebouwen (zoals ziekenhuizen, campussen,...), steenwegen binnen kernen, bedrijventerreinen op randlocaties. Belangrijk bij de aanduiding van GEZ is dat er geen bedrijvenzones mogen meegenomen worden die nog geschikt zijn voor niet-verweefbare bedrijven.

In deze gebieden wordt de ruimtevraag naar bijvoorbeeld grootschalige detailhandel, dienstensector, intensieve of geluidshinderlijke recreatie en ambachtelijke productie of opslag opgevangen, zover deze niet wenselijk/mogelijk is te verweven in de kernen. De functies die wel te verweven zijn en daarom thuishoren in de kernen worden dan weer zoveel mogelijk beperkt of zelfs geweerd in deze zones. De ontwikkeling van GEZ's zijn complementair aan de bestaande handelskern. Ze versterken de kern door economische activiteiten te bundelen op goed gelegen plaatsen. Ze worden per definitie als een transformatieopdracht van reeds ingenomen ruimte gezien. Enkel indien er een minstens even grote oppervlakte aan vertreklocaties van baanwinkels onthard (en gesloopt) wordt, is greenfieldontwikkeling mogelijk. De transformatie houdt ook hier het verhogen van het ruimtelijk rendement en de nodige versterking van de groenblauwe dooradering in.

Het zijn zones met een **hoog ruimtelijk rendement** en toch een hoge belevingswaarde door een **kwalitatieve inrichting**, groenblauwe dooradering en duurzame ontsluiting. Dit kan door te zorgen voor kwaliteitsvolle architectuur. Daarbij is het nodig om ook in **drie dimensies** te denken: functies kunnen boven elkaar worden georganiseerd (gestapeld) of gebouwen kunnen hoger worden opgetrokken om meer ruimte te creëren. Potenties van ondergronds ruimtegebruik kunnen worden aangewend.

Het **delen** van bestaande infrastructuur is belangrijk. Denk aan gedeelde (bij voorkeur ondergronds of op daken) parkings, gemeenschappelijke laad- en loszones of andere voorzieningen die meerdere gebruikers kunnen bedienen. Delen moet niet alleen leiden tot meer efficiëntie, maar ook tot een kwalitatieve verbetering van het ruimtelijk rendement en zorgen voor een meer duurzame bereikbaarheid en logistiek. De scheiding met de woonfunctie biedt kansen om bepaalde vormen van hinder (transport, geur- en geluidshinder van ambachtelijke activiteiten ...) te voorkomen. Een GEZ kan als een buffer fungeren ten aanzien van de gemengde leefomgeving of woongebied en het (niet-verweefbare) bedrijventerrein.

Een GEZ beschikt over een verkeersveilige (fiets)ontsluiting van en naar de kern en de ligging nabij een Hoppinpunt is een meerwaarde. Zo ontstaat een volwaardige, duurzame en toekomstgerichte schakel tussen economische activiteiten en de omliggende leefomgeving. De vergunningverlenende overheid kan hier sturen door verkeersstromen te scheiden: bijvoorbeeld door de voorkanten van gebouwen

goed te ontsluiten voor de wagen en duurzaam verkeer zoals collectief vervoer, voetgangers en fietsers, terwijl logistiek verkeer op een andere manier of op andere momenten wordt georganiseerd.

De mogelijkheden tot aanduiden van een GEZ zullen onder meer kunnen voor reeds paars ingekleurde locaties die voldoen aan de definitie van GEZ, stedelijke gebieden die een juridische afbakeningslijn kennen, via RUP procedures, ....

Het ontwikkelen van GEZ biedt een kans tot de herintroductie van kleinschalige/ambachtelijke maakindustrie (reparatie, revisie ...) nabij de lokale gebruikers en voor de herlocalisatie van slecht gelegen grootschalige detailhandel. Baanwinkels kunnen verhuizen naar GEZ waar ruimte voorzien wordt op maat van de noden van de grootschalige detailhandel.

**ACTIE** Uitwerken van een instrumentenkoffer voor transformatie, kernversterking, in functie van operationaliseren GEZ, met onderscheid binnen en buiten stedelijke afbakeningslijn

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. VLAIO

### 3.4 ONTWIKKELING EN BEHOUD VAN BEDRIJVENTERREINEN VOOR NIET-VERWEEFBARE ACTIVITEITEN

Binnen de bedrijventerreinen voor niet-verweven activiteiten dienen per definitie die economische activiteiten terecht te komen die geen plaats kunnen vinden binnen de verweven werklocaties in de kern of de gemengde economische zones (GEZ). **Bij een ruimtelijke afweging wordt eerst en vooral gekeken hoe paars bestemde gronden voorbehouden blijven voor niet-verweefbare activiteiten.** Het beleidsmatig concept GEZ dient dus zeker niet om nog 'échte' bedrijventerreinen om te zetten naar gemengde zones.

Hoewel deze specifieke bedrijven specifieke ruimtevragen hebben, zijn er ook hier mogelijkheden om het rendement te verhogen en bijkomend ruimtebeslag te vermijden: collectief gebruiken van bedrijfsfuncties zoals gezamenlijke laad-, los-, en overslagzones of gezamenlijke opslagplaatsen, ‘flexibele gebouwen’ of snel hergebruiken van vrijgekomen panden of terreinen of tijdelijk invullen van strategische (grond)voorraden, stapelen van bedrijfsfuncties of bedrijfsactiviteiten; meerlagig bouwen, ondergrondse voorzieningen (opslag, parkeren ...) ...

We maken het instrumenteel mogelijk om bedrijventerreinen beter te benutten, zonder dat de hinder onevenredig toeneemt. Omgekeerd is het belangrijk dat grootschalige terreinen, beschikbaar blijven voor grootschalige ruimtevragers en het opsplitsen van bedrijfskavels een uitzondering wordt.

Binnen de categorie van de bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten, kan een specialisatie relevant zijn. Dit kan bv. (maar niet beperkt tot) voor de terreinen gericht op logistiek (internationale logistieke knoop of regionale logistieke knoop), strategische ecosystemen zoals nieuwe maakindustrie, duurzame chemie, cleantech of kritische grondstoffen, of agro-industrie.

De **aanduiding van nieuwe of sterk te transformeren bedrijventerreinen** voor niet-verweefbare activiteiten worden ingebed in gebiedsprogramma's. Op die manier worden ook koppelkansen en milderende maatregelen onderzocht in een zone die iets ruimer gaat dan de betrokken gebieden en percelen. Er wordt daarbij in eerste instantie vertrokken van reeds bestaande industriële en logistieke clusters, potentiële mogelijkheden aangrenzend aan de hoofdinfrastructuur (kanalen, snelwegen, spoor, ...) en ingespeeld op (soms nog niet gekende) opportuniteiten waar de economische structuur kan versterkt, uitgebreid of verbonden kunnen worden.

Als vervolg op de Taskforce en de Klankbordgroep van het Actieplan Ruimte voor Bedrijvigheid zal er een gemengd **overleg- en coördinatieplatform** opgericht worden met betrokken administraties en actoren zodat het aanbod economisch bestemde terreinen minstens niet afneemt (ten opzichte van 2024). Daar zal jaarlijks gerapporteerd worden over de monitoring van o.a. stand van zaken oppervlakte bestemd voor bedrijvigheid. Dit overlegorgaan zal ook ondersteunen en adviseren in het maken van keuzes voor wat betreft de te herbestemmen economische ruimte naar andere bestemmingen en de nieuw te bestemmen economische ruimte. Ook over de weerhouden gebieden waarvoor planningsprocessen opstarten zal worden gerapporteerd. We baseren ons hiervoor op het C-AGNAS model.



Een gebiedsgerichte werking garandeert ook voor de ABC-as de vragen naar ruimte voor (niet-)verweefbare bedrijvigheid te bekijken vanuit een systeemdenken dat economische ontwikkeling, efficiënt ruimtegebruik, ontsluitingsvraagstukken en multimodaliteit meeneemt. Ook andere uitdagingen waaronder wonen, water, energie, landschap en biodiversiteit worden geïntegreerd in een sterk samenhangend en goed functionerend ruimtelijk geheel.

Provinciebesturen en gemeentebesturen worden betrokken bij de uitwerking van deze visies en de daaruit volgende acties.

### 3.4.2 Transformatie van bedrijventerreinen naar regionale logistieke knopen (RLK)

Regionale logistieke knopen voorzien ruimte voor logistieke activiteiten op goed bereikbare plekken in relatie tot de continentale verbindingen (TEN-T) én nabij de afzet- en productiemarkt. Logistieke knopen zijn voorbehouden voor bedrijven met een groot aandeel aan zwaar goederenvervoer (distributie-logistiek én productie-logistiek). Ook logistiek-gerelateerde diensten en activiteiten worden toegelaten, de zogenoemde 'value-added logistics' (VAL) en 'value-added services' (VAS). Voorbeelden hiervan zijn douanefaciliteiten, kwaliteitscontroles, herverpakking, retourverwerking, ... De terreinen zijn **minstens bimodaal ontsloten** (op aanvaardbare afstand), intensief en kwaliteitsvol ingericht, hebben een strak terreinbeheer (en bijpassend uitgiftebeleid) en zijn goed bereikbaar zowel voor het goederenverkeer als voor het personeel.

Voor deze regionale logistieke knopen worden gebiedsgerichte **ontwikkelingsperspectieven** opgemaakt waarbij economische ontwikkelingsvisies, ruimtelijke randvoorwaarden en omgevingsdoelstellingen worden gecombineerd. Een operationeel plan duidt hoe in de logistieke knoop ingezet zal worden voor de verhoging van de territoriale performantie en de toegevoegde waarde. Meerdere



### 3.5 INZETTEN OP KENNISECONOMIE

Vlaanderen kent een sterke innovatieve kenniseconomie met o.a. speerpunten op het vlak van biotechnologie, micro-elektronica, duurzame materialen, voedings- en maakindustrie en energie. Om de kenniseconomie ruimtelijk te ondersteunen zetten we, naast het toestaan van beperktere onderzoeks- en ontwikkelingsmogelijkheden op bedrijventerreinen, sterk in op **wetenschapsparken**. Deze kennen verschillende voorkomens. Sommige zijn erg gericht op onderzoek en kennisdeling, andere focussen echt sterk op semi-industriële tot industriële productie. De wetenschapsparken hebben nood aan een goede ontsluiting en connectie met de nabijegelegen grotere kernen.

Wetenschapsparken zijn zones met een directe link met Vlaams erkende kennisinstellingen, onderzoeks- en innovatiecentra. Ze focussen op innovatieve startende en middelgrote ondernemingen met incubatoren waar wetenschappelijk onderzoek, kennisdeling en innovatieve productontwikkeling voordeel halen uit elkaars ruimtelijke nabijheid. Gezien de specificiteit van het onderzoek en de kennisdeling, kan op wetenschapsparken meer dan op andere economische locaties.

Ook op andere bedrijventerreinen en in de verweven kernen moet de kennisgerelateerde economie een rol kunnen blijven spelen en de wetenschapsparken dienen zich niet te beperken tot de economische hoofd- en nevenstructuur aangezien ze net meer baat kunnen hebben bij een directe link met een kennisinstelling. Tegelijk blijft het wel zinvol om te streven naar bundeling i.p.v. overal initiatieven - “elk dorp zijn incubator” - toe te laten daarom zijn de nabijheid van kennisinstellingen, onderzoeks- en innovatiecentra sturend in de locatiebepaling en de erkenning door de Vlaamse Regering bepalend.

Wetenschapsparken komen in twee vormen voor:

- Wetenschapsparken – campussen

In wetenschapsparken die in of tegen een kern liggen en een hoge knooppuntwaarde kennen, is er ook ruimte voor activiteiten gelinkt aan kennisdeling zoals aula's, congresfaciliteiten of tijdelijke huisvesting voor studenten of onderzoekers.

Vb Leuven Noord, The Beacon, Imec-Arenberg, ...

- Wetenschapsparken – bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten.

Wetenschapsparken die goed gelegen zijn voor niet-verweefbare activiteiten kunnen ook activiteiten huisvesten die gelinkt zijn aan onderzoek en innovatie. Huisvesting hoort hier niet thuis.

Vb eilandje Zwijnaarde, Haasrode, Zellik, Corda-Campus, ...

Een campus kan een overgang vormen tussen een (deel van een) kern en een wetenschapspark dat fungeert als een industrieterrein. Waar een campus in samenhang met een (deel van) een kern (her)ontwikkeld wordt, kan men spreken van een “innovation district”.

Om een wildgroei aan wetenschapsparken te voorkomen dienen ze aan strikte voorwaarden te voldoen die worden uitgewerkt in een Vlaams beleid. Deze voorwaarden zijn minstens dat er steeds een institutionele participatie door een universiteit/internationale kennisinstelling moet zijn, een

erkenning door de Vlaamse Regering en tot slot moet er een strikt uitgiftebeleid en beheer op de site gebeuren. Terreinbeheer bewaakt permanent het evenwicht tussen de drie doelstellingen (onderzoek, kennisdeling en innovatieve ontwikkeling) van het terrein.

Naast de wetenschapsparken zijn er ook **andere hoogtechnologische ontwikkelingen** die een ondersteunend beleid vragen. We denken hierbij aan de potentiële ontwikkelingen rond de Einsteintelecoop en de bijhorende agglomeratie effecten. De regio wordt gekenmerkt door een netwerk van kennispartners en bedrijven die de hoogstaande technologie kunnen leveren. Aanvullend is het van groot belang te voorzien in een prettige, bereikbare woon- en werkomgeving voor de vele werkkrachten (en hun partners en kinderen) die de Einsteintelecoop en zijn randontwikkelingen zal meebrengen. Maar ook de grensregio met Eindhoven, brainport Eindhoven, is een belangrijke kennishub met vele tewerkstelling in de kenniseconomie. Spillover effecten naar Vlaanderen moeten maximaal gefaciliteerd worden.

**ACTIE** Vlaanderen werkt een specifiek beleid uit voor wetenschapsparken ter ondersteuning van de innovatieve kenniseconomie  
Wie: VLAIO en Departement Omgeving

### 3.6 LANDSCHAPSHERSTEL VOOR SLECHT GELEGEN BEDRIJVEN

Sommige economische functies liggen in Vlaanderen op locaties waar de activiteit historisch is gegroeid of omwille van de paarse aanduiding op het gewestplan. Deze locaties, hoewel perfect vergund en vaak zelfs zone-eigen, zijn soms niet langer de locaties waar we vandaag een dergelijke activiteit zouden opstarten of zijn zones waar de bedrijven of handelszaken omwille van hun ligging of fysisch systeem beperkt worden in hun groei of uitbating. Ook voor bedrijven is het immers van belang dat er rekening gehouden wordt met de impact van een vestiging op de beschikbaarheid van zoetwater, de ecologische toestand en de draagkracht van het lokale watersysteem, de bescherming van de drinkwaterkwaliteit en de eventuele nood aan waterberging en infiltratie. Er zijn ook bestemde, maar niet ontwikkelde bedrijventerreinen die vandaag niet meer wenselijk worden geacht, bijvoorbeeld omdat ze waterziek zijn, bebost zijn, etc. Ook voor deze gebieden is landschapsbehoud, landschapsversterking en landschapsherstel belangrijk. Om het totale oppervlakteareaal aan ruimte bestemd voor economie niet te laten afnemen t.o.v. 2024 zal op Vlaams niveau ingezet worden op het bestemmen van bijkomende bedrijventerreinen, met focus op terreinen geschikt voor niet-verweefbare bedrijven, op geschiktere locaties. Het herbestemmen van een deel van de niet meer wenselijk te ontwikkelen harde bestemmingen naar een landbouw, natuur- of bosbestemming vormt een belangrijke hefboom om de open ruimte te vrijwaren. Daarbij wordt er wel over gewaakt dat de bestemde economische ruimte, zeker deze voor niet-verweefbare bedrijven, niet afneemt en terreinen die wel nog geschikt zijn om te ontwikkelen als bedrijventerreinen niet worden herbestemd naar openruimte. Voor deze terreinen dient eerder onderzocht te worden welke eventuele knelpunten een ontwikkeling vandaag hinderen en hoe deze kunnen geredigeerd worden.

Om de open ruimte te versterken en te verduurzamen en tegelijk ons economisch ecosysteem te optimaliseren in functie van het behoud van onze welvaart zal Vlaanderen, in zeer specifieke gevallen, kantelmomenten in de bedrijfsvoering (verhuizing, sluiting van een bepaalde bedrijfsvestiging, eigendomsoverdracht) benutten om de economische ruimte te verplaatsen naar een locatie waar meer toekomst ligt. Op deze manier worden publieke investeringen, zoals ontsluitingsinfrastructuur, efficiënter benut en versterken en herstellen we de open ruimte. De vertreklocaties bieden kansen voor ontharding, sloop en bodemherstel. Denk bijvoorbeeld aan overstromingsgevoelige gebieden of aan potentievolle gebieden voor het plaatsen van windturbines.

Wanneer uitzonderlijk geopteerd wordt voor een herlokalisatie dient er actief en tijdig door de overheid mee naar een gelijkwaardige alternatieve locatie gezocht te worden. Bij het vormgeven van een uitdoofbeleid moet daarbij niet enkel rekening gehouden worden met de ligging maar ook met de financiële haalbaarheid van een herlokalisatie en de geografische binding van het bedrijf (vb. lokaal personeel, afnemers, toeleveranciers). Er is nood aan een doordacht herlokalisatiebeleid in samenhang met een efficiënt aanbodbeheer.

De locaties voor landschapsherstel zijn de locaties waar slecht gelegen ruimtebeslag wordt weggenomen (ifv ruimtebeslag-compensatie) omdat de ontwikkeling van openruimtefuncties lokaal primeert. Het is daarbij belangrijk dat die slecht gelegen economische terreinen ook effectief afgebroken worden en een nieuwe open ruimte bestemming krijgen.



### 3.7 AANDUIDEN VAN GEBIEDEN VOOR ONTGINNINGEN

Ontginningsgebieden worden decretaal<sup>10</sup> gedefinieerd als gebieden die volgens het gewestplan, plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen bestemd zijn voor ontginning, zijnde de activiteit waarbij oppervlaktedelfstoffen of grind worden onttrokken aan de ondergrond via bovengrondse exploitatie. Deze gebieden liggen meestal in de open ruimte. De bestemmingsplannen duiden niet enkel de ontginningsgebieden aan, maar leggen ook het kader vast voor de herinrichting van het gebied na de exploitatie (de zogenaamde nabestemming).

Via een Algemeen Oppervlakedelfstoffenplan (AOD), op basis van een evaluatie op volume-niveau, zal de Vlaamse Regering enkel actie vragen voor een zoektocht naar bijkomende ontginningsgebieden voor die delfstoffen waarvoor er omwille van kwaliteitsredenen onvoldoende alternatieven zijn of waarvoor onze afhankelijkheid van andere regio's of landen te groot is geworden.

Er gelden de principes “niet meer dan nodig” en “zuinig maar genoeg”. Nieuwe ontginningsgebieden worden enkel voorzien nadat op onderbouwde wijze wordt vastgesteld dat binnen de principes van circulaire economie alternatieven ontoereikend zijn of indien blijkt dat onze buitenlandse afhankelijkheid van de noodzakelijke toevoer van primaire grondstoffen te groot is geworden om zekerheid te bieden over de Vlaamse bevoorrading. Daarnaast bieden ontginningsgebieden vaak kansen om ook ruimte voor de noodzakelijke verwerking van grondverzet en baggerspecie te voorzien waardoor ze zouden kunnen bijdragen aan circulaire economie. Bij nieuwe uitvoeringsplannen moet dit, meer dan tot nu toe, mee in rekening gebracht worden.

Het opmaken van gebiedsgerichte visies gebeurt in overleg met alle betrokken overheidssectoren en wordt gekaderd in het ruimtelijke beleid voor het gebied. Op basis van een ruimtelijke afweging worden de ramingen naar ruimtebehoefte voor delfstoffen vastgelegd in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Ontginningsgebieden kunnen logischerwijze enkel aangeduid worden waar de betreffende oppervlakedelfstof effectief geologisch aanwezig is. Die kennis is in grote mate voorhanden, hoewel voor bepaalde delfstoffen in lagen met een heterogene samenstelling (zoals de Kempense Klei) meer gedetailleerde boorcampagnes vereist zijn om specifieke kleikwaliteiten te detecteren. De ontginningsgebieden worden best ingetekend op die locaties waar de delfstoffen in een voldoende dik pakket voorkomen, zodat per eenheid oppervlakte ontginningsgebied een groter volume delfstof kan worden geproduceerd.

De eventuele aanduiding van bijkomende ontginningsgebieden – of de schrapping van bestemde terreinen – gebeurt via de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op basis van oppervlakedelfstoffennota's en/of vraaggestuurde ontginningsprojecten in uitvoering van het Oppervlakedelfstoffendecreet en, specifiek voor grind, onder meer via de ontwikkeling van een project van algemeen maatschappelijk belang (projectgrindwinning) in uitvoering van het Grinddecreet.

<sup>10</sup> Decreet van 2 april 2003 betreffende de oppervlaktedelfstoffen, art. 2.

**ACTIE** We actualiseren het Algemeen Oppervlaktedelfstoffenplan en maken wanneer nodig Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen op

Wie: Departement Omgeving

### 3.8.1 Regionale economische opgaves

Aansluitend bij de regiowerking is de afstemming met de vervoersregio's belangrijk. Er dient een maximale koppeling gemaakt te worden tussen de economische opgave in een regio en de regionale mobiliteitsplannen. Ook een afstemming met aansluitingsmogelijkheden en het elektriciteitsnet zijn daarbij een belangrijk sturend gegeven.

Wie: Departement Omgeving (trekker) en VLAIO (trekker) i.s.m. provincies en gemeenten

Andere dan voor economie bestemde terreinen zijn door allerlei redenen niet meer te realiseren: de gronden zijn te waterrijk, de ligging is achterhaald, een veilige of vlotte ontsluiting is niet meer mogelijk, ... Vlaanderen gaat actief die slecht gelegen gronden **herbestemmen** en tegelijk **volgens een bepaalde compensatienorm** nieuwe, wel te activeren bedrijventerreinen aanduiden.

We willen de bestaande open ruimte zo optimaal mogelijk vrijwaren én de huidige economische gronden optimaal benutten. Het bijkomend ruimtebeslag is beperkt en in functie van ruimtevragen die niet in het bestaande ruimtebeslag kunnen opgevangen worden. Waar mogelijk gaat dit gecombineerd met landschapsherstel elders.

Vlaanderen zal in samenwerking en afstemming met provincies en gemeentebesturen, **per provincie, een atlas bedrijventerreinen** opmaken. Deze atlas bevat 4 complementaire lagen:

- Een laag met **prioritair te transformeren** (goed gelegen maar verouderde of leegstaande) bedrijventerreinen en hun mogelijks ontwikkelingsperspectief (GEZ, Bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten, ...). Hierbij wordt vertrokken van data over leegstaande bedrijfsgebouwen, nog te saneren brownfields, onderbenutte bedrijventerreinen, ...
- Een laag met planologisch bestemde maar niet ontwikkelde bedrijventerreinen, de **knelpunten** die omwille van diverse factoren niet ontwikkeld of vermarkt geraken.
- Een laag met zoekzones voor **potentiële nieuw planologisch te bestemmen bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten**.
- Een laag met slecht gelegen planologisch onbebouwde bedrijventerreinen die in aanmerking komen voor herbesteding. Ook kansen voor prioritair landschapsherstel (ontharding en/of sloop) van wel ontwikkelde bedrijventerreinen kunnen in deze laag meegenomen worden.

Deze atlas is een product van interbestuurlijke samenwerking en afstemming. De provincies (en POM's) en gemeentebesturen (en intercommunales) werken mee aan de opmaak en de actualisatie van de atlas.

We verwachten ook van de provincies dat zij in hun beleidsplannen de ruimtelijk economische hoofd- en nevenstructuur verfijnen en aangeven welke bedrijventerreinen ze als prioritair te transformeren zien.

De ambitie moet zijn om **steeds voldoende aanbod aan ruimte voor niet-verweefbare activiteiten te hebben die afgestemd op de actuele behoefte, momenteel wordt dit ingeschat op minstens 259 ha per jaar**. Dit kunnen greenfieldontwikkelingen zijn, maar zeker ook reeds bestaand ruimtebeslag zoals bv. bij de omzetting van vertreklocaties baanwinkels, hergebruik van leegstaande gebouwen, toestaan van grotere bouwvolumes of extra lagen, enzovoort. Er zal dus ook veel meer ingezet moeten worden op het potentieel van herontwikkeling en intensivering van bedrijventerreinen én op het verplaatsen van bestaande panden en terreinen (herlokalisatie) om de doelstelling van netto nul bijkomend ruimtebeslag te realiseren.

Het fysisch systeem is meesturend voor de transformaties binnen bedrijventerreinen, maar ook voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen voor de keuzes voor schrappingen. Ondergrond, bodem en water bepalen waar mogelijkheden zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Overstromingszones zijn bijvoorbeeld niet de beste plaatsen voor nieuwe ontwikkelingen.

Nieuwe bedrijventerreinen zijn dus mogelijk maar er dient eerst maximaal ingezet te worden op de optimalisatie van bestaande bedrijventerreinen onder meer door bedrijven met grote **strategische reserves** actief aan te spreken. In nauwe samenwerking met VLAIO, de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, intercommunales en havenbedrijven wordt een aanklampend beleid uitgewerkt naar de eigenaars van strategische reserves. Speculatieve niet-ontwikkeling wordt tegengegaan en eigenaars worden actief aangemaand om gronden ontwikkelbaar te maken. Bij voorkeur gebeurt dit ingebed in een bovenlokaal uitgiftebeleid.

**ACTIE** Opmaak atlas bedrijventerreinen per provincie (met 4 datalagen) en uitvoeren van acties ter uitvoering daarvan

- Prioritair te transformeren
- Knelpuntenreinen
- Zoekzones nieuwe bestemmingen/ontwikkelingen
- Prioritair te herbestemmen naar open ruimte

Wie: Departement Omgeving (trekker) en VLAIO (trekker) i.s.m. provincies, POM's, intercommunales, gemeentebesturen en MOW

**ACTIE** Verder verfijnen van de Vlaamse hoofdstructuur met een nevenstructuur

Wie: Departement Omgeving (trekker) en VLAIO (trekker) i.s.m. provincies, POM's, intercommunales, gemeenten, MOW en De Vlaamse Waterweg

### 3.8.3 Bovenlokale uitgiftebeleid

Vlaanderen zet in op een **bovenlokaal uitgiftebeleid** om het juiste bedrijf naar de juiste plaats te begeleiden. Dit om enerzijds de schaarste aan beschikbare ruimte op bedrijventerreinen efficiënt in te vullen maar anderzijds ook om activiteiten die niet op bedrijventerreinen voor niet-verweefbare activiteiten thuishoren te beperken. Via het bovenlokaal uitgiftebeleid wordt duidelijk op welke bedrijventerreinen welk type activiteiten het best kunnen aarden. Door die oefening op bovenlokaal niveau te doen, kunnen gemeentes elkaars geografische troeven benutten en de lokale kansen en uitdagingen ten opzichte van elkaar positioneren en zo samenwerking rond elkaars terreinen optimaliseren.

Het bovenlokaal uitgiftebeleid gaat in principe uit van een bottom-up aanpak vanuit de gemeentebesturen. Verder zijn er terreinen/gebieden waar Vlaanderen haar ambities proactief wil waarmaken. Daar wil Vlaanderen top-down meer doorwegen en standpunten actiever verdedigen.

Provinciebesturen en gemeentebesturen participeren actief aan deze regiowerkingen.

Voor het bovenlokaal aanbodbeheer werkt VLAIO twee instrumenten uit: de bovenlokale uitgiftevisie en het bovenlokaal uitgifteplan. Deze (kleinschalig) opgestarte werking dient (in een of andere vorm) opgeschaald te worden tot idealiter een gebiedsdekkende werking.

Een bovenlokale **uitgiftevisie** is een strategisch plan dat wordt opgesteld voor bedrijventerreinen in een bepaalde regio. Het omvat de visie en doelstellingen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen op bovenlokaal niveau waarbij optimale complementariteit wordt nagestreefd tussen de terreinen onderling. De omgevingsuitdaging bestaat erin deze oefening enerzijds op te schalen naar een voldoende groot gebied, anderzijds het transformatiedenken te incorporeren in de visie. We willen voorkomen dat gemeentebesturen een bepaalde activiteit overal weren of dat een ‘wie-eerst-komt-wie-eerst-maakt’ logica ertoe leidt dat suboptimale vestigingen gebeuren. We willen voor elke economische ruimtevrager de best mogelijke locatiebeslissing.

Een **bovenlokaal uitgifteplan** is een operationeel plan dat wordt opgesteld voor de uitgifte van (een groep van / alle ) bedrijventerreinen in een bepaalde regio. Het omvat criteria en verwijst naar bevoegdheden en instrumenten. Het plan ondersteunt zo de toewijzing van bedrijfskavels aan

individuele bedrijven. Het functioneert als inhoudelijke en technische voorbereiding van de 'grondtransacties'. Kavels worden ter beschikking gesteld aan bedrijven die aan de uitgiftecriteria voldoen. Dit volgt uit de opgemaakte uitgiftevisie.

In de uitgifteplannen worden de noden geëxpliciteerd vanuit een economisch ecosysteemdenken voor de strategische economische sectoren. Dit impliceert dat de ruimtelijke inpassing van nieuwe bedrijven best afgestemd wordt op de reeds aanwezige activiteiten en dat er vooral in functie van waardeketens en ruimtelijke en economische synergiën wordt gedacht.

**ACTIE** Opschalen bovenlokale uitgifteplannen tot volwaardig bovenlokaal aanbodbeleid

Wie: VLAIO (trekker) i.s.m. Departement Omgeving, provincies en gemeenten

**ACTIE** Activeren (goedgelegen) reservegronden bedrijvigheid

Wie: VLAIO (trekker) i.s.m. Departement Omgeving, POM's, intercommunales en havenbedrijven

## 4 OVERZICHT VAN ACTIES

### 4.1 ALGEMENE ACTIES

| Actie                                        | Trekker(s) | Betrokkenen |
|----------------------------------------------|------------|-------------|
| Aan te vullen nadat teksten definitief zijn. | idem       | idem        |

### 4.2 TRANSFORMATIE VAN HET BESTAANDE RUIMTEBESLAG

| Actie                                        | Trekker(s) | Betrokkenen |
|----------------------------------------------|------------|-------------|
| Aan te vullen nadat teksten definitief zijn. | idem       | idem        |

### 4.3 BIJKOMEND RUIMTEBESLAG DOEN DALEN TOT 0 HA/DAG

| Actie                                        | Trekker(s) | Betrokkenen |
|----------------------------------------------|------------|-------------|
| Aan te vullen nadat teksten definitief zijn. | idem       | idem        |

### 4.4 TRANSFORMATIE VAN DE OPEN RUIMTE

| Actie                                        | Trekker(s) | Betrokkenen |
|----------------------------------------------|------------|-------------|
| Aan te vullen nadat teksten definitief zijn. | idem       | idem        |