



Ruimte voor
bedrijvigheid



in

Oost-Brabant

0. INHOUDSTAFEL

0. Inhoudstafel	3
1. Situering van de nota	5
2. HANDVEST – engagement van de regio en vraag aan de hogere overheid	7
3. Ruimte voor economische ontwikkelingen in Oost-Brabant	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Bespreking	11
3.2.1. Verweving en kernversterking	11
3.2.2. Analyse van de bestemde ruimte voor economie: een overzicht	14
3.2.3. Kansen voor nieuwe ruimte voor economie?	19
3.2.4. Kwalitatief en kwantitatief aanbod	22
3.3. Conclusie	25
3.3.1. Engagement van de regio	25
3.3.2. Vraag aan de hogere overheid	27
4. Bijlage – vaststelling en feiten	29
4.1. Extra ruimte – planningsinitiatieven sinds RSV	29
4.2. Een blik op de huidige, bestemde oppervlakte	32
4.2.1. Categorie: actief aanbod	32
4.2.2. Kansrijke terreinen	35
4.2.3. Categorie: reservegrond	35
4.2.4. Categorie: tijdelijk niet realiseerbaar	37
4.3. Vraagzijde	39
4.3.1. De behoefte? Dat is de vraag!	39
4.3.2. Internationale leads	40
4.3.3. Ruimtevrage voor lokale en regionale activiteiten	42
4.4. Voorbeeldcase 'Meise-Westrode'	43

4.5. Verdere analyse van terreinen in Oost-Brabant.....	45
4.5.1. Aarschot – Nieuwland / Meetshoven	45
4.5.2. Aarschot – Ourodenberg	47
4.5.3. Aarschot – Senatorlaan Wolfsdonk	47
4.5.4. Bierbeek – Kraaiberg.....	48
4.5.5. Boortmeerbeek – Leuvensesteenweg–Industrieweg (Kampenhout-Sas)	49
4.5.6. Diest – Tessenderloseweg Deurne	51
4.5.7. Diest – Webbekom (uitbreiding N/W).....	52
4.5.8. Geetbets – Rummen	53
4.5.9. Haacht – Hambos	53
4.5.10. Herent – Tildonksesteenweg – Omleiding	53
4.5.11. Huldenberg – Florivalstraat	54
4.5.12. Kortenberg/Tervuren – Everberg (Huntsmansite).....	55
4.5.13. Landen – Mauw en Landen (Kruisboomstraat)	56
4.5.14. Leuven – Kessel-Lo (Commscope)	57
4.5.15. Leuven – Eén-meilaan (Leuven-Noord)	58
4.5.16. Leuven – Wetenschapspark Arenberg.....	59
4.5.17. Rotselaar – Stationsstraat / Danone & Stationsstraat	60
4.5.18. Tervuren – Keiberg-Vossem	61
4.5.19. Tienen – Lovensteen	62
4.5.20. Tienen – Soldatenveld	62

1. SITUERING VAN DE NOTA

In het burgemeestersoverleg Oost-Brabant werd eind 2022 de problematiek rond ruimte voor economie (op bedrijventerreinen) en een toenemende urgentie van het thema economische ontwikkeling van de regio aangekaart. Minstens is er een algemeen aanvoelen dat er te weinig ruimte is voor economie enerzijds, en dat er een onderbenutting is van bestaande ruimte anderzijds.

Het Burgemeestersoverleg gaf de opdracht om met een specifiek opgerichte werkgroep ('Ruimte voor economische ontwikkelingen') de problematiek in detail te onderzoeken en om voorstellen voor oplossingen voor de regio Oost-Brabant te formuleren. In de loop van 2023 werd meerdere keren met de werkgroep samengekomen en tussentijds teruggekoppeld op het burgemeestersoverleg. Voorliggende nota is een neerslag van het geleverde werk.

In wat volgt wordt concreet ingezoomd op de regio Oost-Brabant, waarbij het "tekort aan ruimte voor economie" wordt onderbouwd met cijfers en voorbeelden uit de praktijk. Vanuit een analyse van de ruimtelijk-economische situatie en van de bestaande terreinen wordt het huidige economisch beleid onder de loep genomen. Sterktes, zwaktes en (gewenste) tendensen worden aangekaart en de mogelijkheden om voor economie bestemde ruimte te recupereren (ruilen) op beter gelegen plekken worden verkend.

Er wordt afgesloten met een oplossingsgerichte blik op de toekomst van het ruimtelijk-economisch beleid. De belangrijkste principes worden in het handvest op volgende pagina samenvattend weergegeven.

2. HANDVEST – ENGAGEMENT VAN DE REGIO EN VRAAG AAN DE HOGERE OVERHEID

Engagement van de regio

- Formuleren van een regionale visie
- Inzetten op verweving – beheer en verbeteren bestaande zones
- Verrijken van Vlaamse databank met lokale (terrein)info
- Monitoring van de vraag en aanbod – kwalitatieve en kwantitatieve monitoring
 - Monitoren van het (economisch) ruimtegebruik, van het aanbod en de impact van alle initiatieven hierop;
 - Hoe omgaan met ruimtevragen en met mismatch tussen vraag en aanbod van bedrijfslocaties;
 - Vraagregistratie;
- Inzetten op bestemde ruimte: realisatie van bestemde, niet gebruikte ruimte en activatie/optimalisatie van bestemde, ingenomen ruimte
- Verderzetten van de werkgroep voor al deze acties/het engagement

Vraag aan de hogere overheid

- Erken de eigenheid van een regio en ondersteun de regio in de realisatie van haar visie en de monitoring van de evolutie
- Maak werk van (alternatieve) vestigingslocaties
 - Deblokkeer bestemde ruimte
 - Compenseer hectaren aan ruimte voor economie die verloren gaat – niet enkel financieel, ook in oppervlakte
 - Maak compensatie effectief realiseerbaar zodat er draagvlak is voor een dynamisch ruimtelijk planningsbeleid
- Zorg voor een gedragen ruimtelijk kader en een effectiever ruimtelijk ordeningsbeleid

3. RUIMTE VOOR ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN IN OOST-BRABANT

3.1. Inleiding

Samen met andere spelers actief in het werkveld “Ruimte voor economie” (lokale besturen, VLAIO, Unizo en Voka, private sector, ...), stellen de provincie Vlaams-Brabant, intercommunale Interleuven en de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) Vlaams-Brabant vast dat er in Vlaams-Brabant een tekort is aan ruimte voor economie. Ad hoc vragen van bedrijven op zoek naar een vestigingslocatie, kunnen in de meeste gevallen niet worden beantwoord, al zeker niet als het gaat om bedrijven met grote ruimtevraag. De regio mist vandaag belangrijke investeringen door een gebrek aan ruimte voor activiteiten die een zekere oppervlakte behoeven. Het debat rond die schaarste aan ruimte wordt gevoerd binnen de regio, in het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant, in het provinciaal Acquisitieplatform Vlaams-Brabant, ...

Er is een discrepantie tussen het theoretisch aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid (cf. bezettingstabellen van VLAIO) en het werkelijke aanbod op terrein. Ook wordt vastgesteld dat op tal van locaties met een economische bestemming, een ontwikkeling als bedrijventerrein niet haalbaar is. Oorzaak zijn vaak omgevingsfactoren zoals een slechte ligging, het ontbreken van een gepaste ontsluiting, ongeschiktheid van het terrein, ... Omgevingsfactoren kunnen er ook toe leiden dat een terrein op papier wel ontwikkelbaar is, maar dat deze ontwikkeling niet economisch rendabel kan worden uitgevoerd. Verder kan de ‘paarse’ bestemming, zoals destijds voorzien op het gewestplan, in sommige gevallen (al dan niet gedeeltelijk) voorbijgestreefd zijn (denk bv. aan geïsoleerde sites omgeven door kwetsbaar groen).

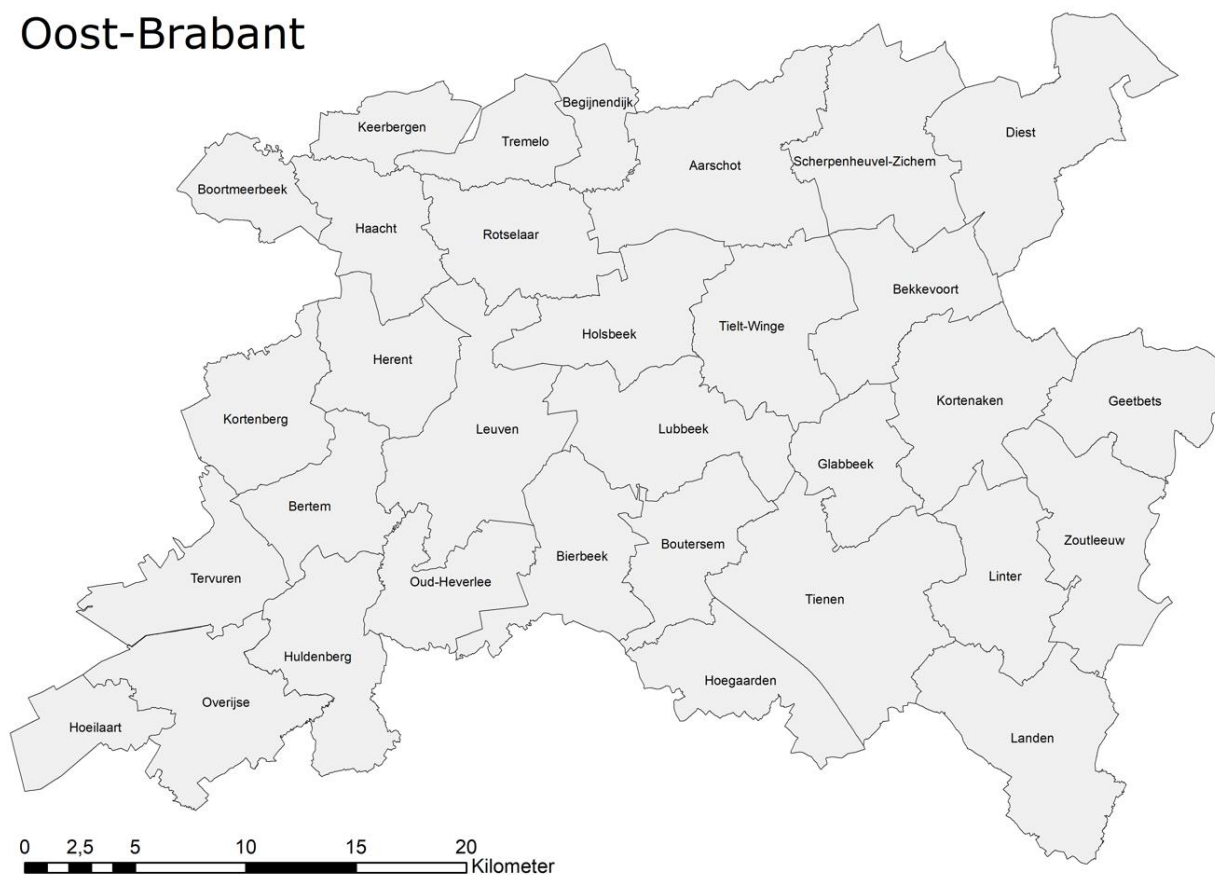
Los van bovenstaande, stellen we voorts vast dat het verkrijgen van een vergunning – zowel voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein als voor het oprichten van één enkel bedrijfsgebouw – steeds moeilijker wordt. Lange juridische (beroeps)procedures – in gang gezet door één of meerdere bezwaarindieners – leiden tot een grote onzekerheid bij (publieke) ontwikkelaars en bedrijven.

Met voorbeelden wordt geïllustreerd dat gronden met een bestemming als bedrijventerreinen niet voor eeuwig verworven zijn als gronden met een economische bestemming, dat ze soms zelfs nooit in gebruik kunnen worden genomen als bedrijventerrein. Dit gegeven vormt een grote uitdaging voor het ruimtelijk beleid en voor de economische ontwikkeling van de regio. Nu de Vlaamse overheid werk maakt van een bouwshift, waarbij extra ruimtebeslag voor harde functies wordt afgebouwd, wordt deze uitdaging steeds meer prangend.

Recent werd ook het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, dat de klijtlijnen uitzet voor het ruimtelijk beleid in de komende decennia, goedgekeurd. In lijn met het Vlaamse beleid verschuift hierbij de focus van nieuw te bestemmen terreinen naar het inzetten op reconversie en optimalisatie en naar een verhoging van de verwevenheid van economische activiteiten (vestiging in kernen en woongebieden). Dit economisch luik moet verder worden uitgewerkt naar een concrete aanpak voor het behoud van ruimte voor economie, met een screening van de potentie van de aanwezige ruimte, om voldoende kwalitatief en gedifferentieerd aanbod te kunnen behouden.

Vertrekkende vanuit een analyse van de historische evolutie, van de bestemde ruimte voor economie en van het huidige kwalitatieve en kwantitatieve aanbod wordt een engagement vanuit en aanzet tot visie van en voor de regio Oost-Brabant geformuleerd. Daarbij wordt ook kritisch gekeken naar zones bestemd voor economie (volgens het gewestplan of in ruimtelijke plannen) die op vandaag onderbenut, niet realiseerbaar of voorbijgestreefd zijn. Of er worden -ter staving- voorbeelden aangehaald waar het ontwikkelingsproces zeer moeizaam verloopt. Finaal wil de regio een signaal geven en eindigt de nota met een vraag/oproep naar de hogere overheden.

Oost-Brabant



Figuur: regio Oost-Brabant.

3.2. Bespreking

Werken aan een ruimtelijk-economisch beleid betekent een visie voor de regio vooropstellen over ruimte voor ondernemen. Welke activiteiten wil men aantrekken of wil men houden in de regio en waar wordt daarvoor gepaste ruimte ontwikkeld/behouden?

Binnen huidige visie – ook op Vlaams niveau – wordt in de eerste plaats ingezet op verweving, kernversterking en (economisch) hergebruik van vrijgekomen gebouwen, maar ook op het beheer, de verbetering en/of de reconversie (of herbestemming) van de bestaande, bestemde zones voor economie. Een gebundelde inzet van capaciteit en middelen is hierbij ook van belang, enerzijds om invulling te geven aan bestemde gronden, reservegronden of onbenutte delen en anderzijds om leegstaande gebouwen te activeren.

Indien nodig – als het huidige aanbod kwalitatief of kwantitatief niet voldoet of op termijn niet zal voldoen – moet er gewerkt worden aan plannings- en ontwikkelingsinitiatieven voor een verspreid aantal (inter)gemeentelijke zones voor lokale bedrijvigheid, met huisvesting voor grotere ruimtevragers en met ruimte voor (inter)nationale bedrijven die men wil aantrekken.

3.2.1. Verweving en kernversterking

Rond de thematiek van verweving zijn al meerdere studies opgemaakt¹ en handleidingen geschreven. Onder verweving verstaan we 'het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte (werk en werk, of werk en wonen, of werk en natuur, ...)'. Een voorwaarde voor verweving is dat activiteiten elkaar niet in de weg mogen staan en de hoofdfunctie gegarandeerd is en blijft.

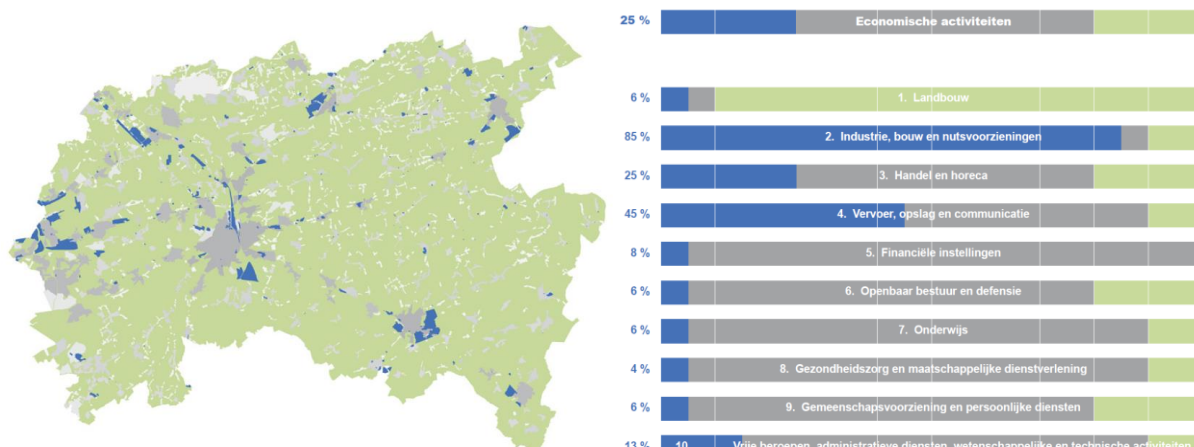
De voordelen van verweven activiteiten zijn niet te ontkennen:

- Dynamiek en nabijheid van functies (wonen en werken in brede zin, maar ook overheidsdiensten, onderwijs, sport, zorgsector ...);
- Behoud van de economische relevantie van steden en dorpen;
- Dicht bij het werk wonen, heeft een positieve invloed op mobiliteit;
- Lokale tewerkstelling;
- Behoud van verweven locaties vrijwaart ruimte op bedrijventerrein voor bedrijven die omwille van hun proces of activiteiten effectief gescheiden moeten zijn (>< verdringing).

Uit een analyse uit 2014² blijkt dat in de regio Oost-Brabant 22% van de RSZ-vestigingen gevestigd is op een bedrijventerrein (de 'gezoneerde economie'). 78% van de economische activiteiten zit met andere woorden niet op bedrijventerreinen, maar is gevestigd in de kernen en het buitengebied. Het recente Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (goedgekeurd op 19 september 2023) stelt dat 77% van de huidige economische activiteiten (nog) verweven is met andere ruimtefuncties.

¹ De segmentatiestudies van het Departement Omgeving, Spazio (VOKA Oost-Vlaanderen), Kameleon-ondernemen in de kern (Leiedal), Juiste onderneming op de juiste plaats (Unizo), de inzet van verweefcoaches bij lokale besturen, ... Het Agentschap Innoveren en Ondernemen en de VVSG ontwikkelden ondertussen ook [een toolbox Verweving](#) en voorzien [info](#) voor lokale besturen.

² Uit de studie 'raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest', Idea Consult i.o.v. VLAIO, 2014.



Figuur links: kaart regio met aanduiding van bedrijventerreinen (gezoneerde economie, in blauw), kernen (in grijs) en het buitengebied (in groen).

Figuur rechts: overzicht van het aandeel tewerkstelling per sector binnen / buiten bedrijventerreinen volgens zelfde kleurcategorieën (cijfers voor het Vlaams Gewest).

Deze cijfers duiden op het belang om bij een beleid rond ruimte voor economie niet enkel te focussen op de bedrijventerreinen, maar ook na te gaan wat er kan binnen de kernen (grijs) en in buitengebied (groen). Twee kanttekeningen bij bovenstaande cijfers, die slechts een weergave zijn van de bestaande toestand en niet per definitie beleidsmatig gewenst zijn: enerzijds zijn de economische activiteiten buiten bedrijventerreinen niet noodzakelijk allemaal goed 'verweven', en anderzijds zijn de gevestigde activiteiten op bedrijventerreinen niet noodzakelijk allemaal de juiste activiteiten.

Het vraagt een bewuste aanpak om het beleid in de praktijk om te zetten. Twee componenten om mee te nemen: het vrijwaren van bedrijventerreinen (voor bedrijven die door de aard van hun activiteiten niet verweven kunnen worden) en het faciliteren van verweving in woongebied, en zeker daar waar het kernversterkend is.

Om de keuze voor een verweven locatie te stimuleren, ontwikkelde de POM Vlaams-Brabant i.s.m. Vera en Leiedal bijvoorbeeld de tool [Locus Focus](#) (1.0). Met deze tool krijgen ondernemers en adviesverleners datagedreven locatie-advies op basis van slim gecombineerde data. Per ingegeven locatie wordt een score verkregen op basis van ruimtelijke omgevingskenmerken en kenmerken van de onderneming.

In de 2.0 versie³ zal deze tool nog verder worden uitgediept (o.a. door beter af te stemmen op de regio) en zal er ook een regionale adviestool worden uitgewerkt voor lokale besturen/adviesverleners, met als doel enerzijds om het juiste bedrijf naar de juiste locatie te kunnen begeleiden door het beschikbaar stellen van GIS-data, en anderzijds om op een datagedreven manier de ruimtelijke en economische visie uit te bouwen. Bij een betere begeleiding door lokale overheden kunnen ook sites (vaak in de kern) die momenteel buiten het vizier van zoekende bedrijven blijven op de radar komen. In het uitgiftebeleid wordt

³ Er loopt een project in 2024 dat zal resulteren in Locus Focus 2.0.

afgewogen of een bepaalde vraag/ruimtebehoefte effectief op een bedrijventerrein dient te worden gehuisvest.

Al sinds het RSV en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant wordt verweving gezien als het uitgangspunt en als een oplossing voor de ruimte vraag van het grootste deel van de economische activiteiten. Ook in het beleidskader Economie van het provinciaal ruimtelijk beleidsplan is één van de uitgangspunten “economische activiteiten sterker verwerven”, voor zover ze geen onaanvaardbare hinder voor hun omgeving veroorzaken (kleinhandel, kleine en/of ambachtelijke bedrijven, diensteneconomie, kleinschalige streekproducteneconomie, recreatie, toerisme, horeca, ...). Met andere woorden enkel als verweving niet lukt is zoneren (naar een bedrijventerrein doen uitwijken) nodig.⁴

Verweving faciliteren is niet evident. Het vraagt een uitwerking op maat, wat kan voor kleinhandel, kleine ambachten en ‘zachte’ economische activiteiten maar niet voor industrie of grotere ruimtevragers.

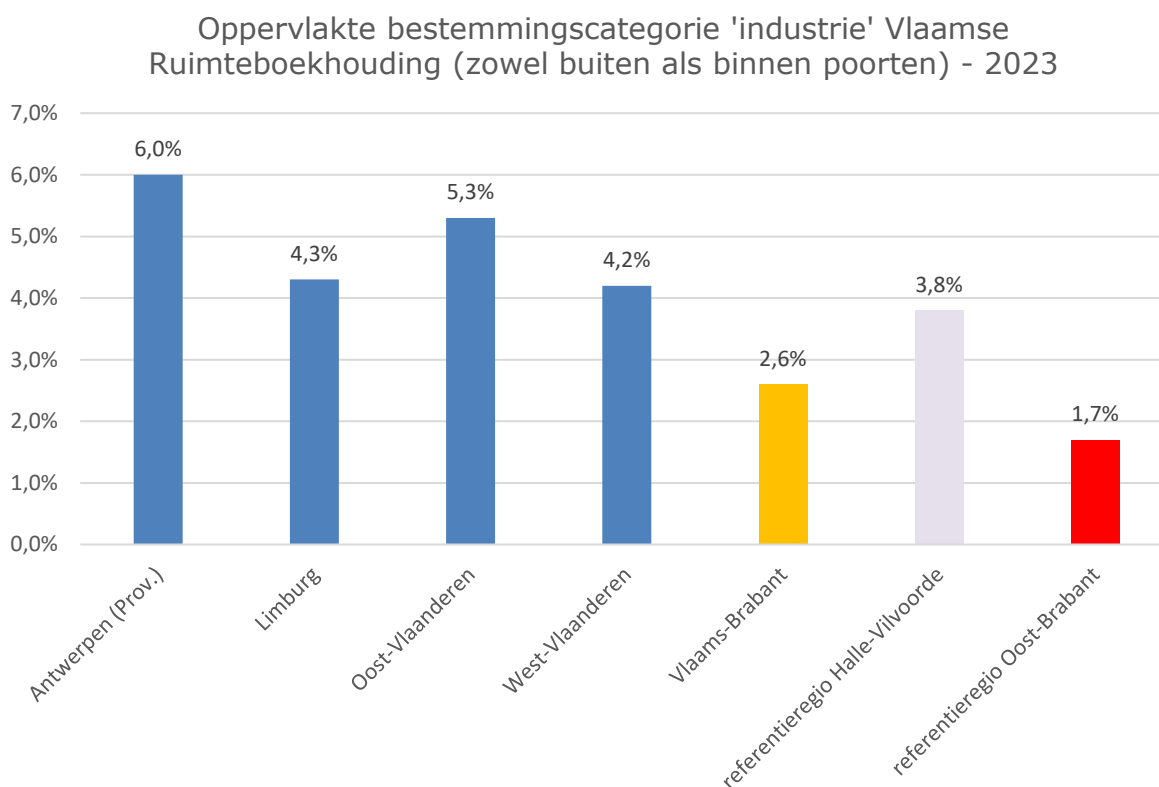
Ook is het een realiteit dat – zeker in een recent verleden – voorschriften van ruimtelijke plannen (BPA’s en RUP’s) eerder afremmend zijn voor een economische invulling, en dat bij reconversie-initiatieven (herontwikkeling) in kerngebieden – gedreven door rendabiliteit en omwille van meer maatschappelijk draagvlak – eerder ruimte aan economie (in de kernen) verloren gaat ten voordele van een invulling met wonen. Wonen rendeert immers doorgaans beter voor ontwikkelaars dan ruimte voor economie en lokale besturen en buurtbewoners verwelkomen liever bijkomende ruimte voor wonen.

We kunnen concluderen dat verweving een moeilijke uitdaging zal blijven (met een tendens die leidt tot minder kansen voor verweving), waar noch kwalitatief, noch kwantitatief alle heil mag van worden verwacht. Verweving biedt kansen voor heel wat economische activiteiten, maar zeker niet voor alle types. Het vervolg van de nota zal niet verder ingaan op verweving maar wel op de bestemde ruimte voor economie.

⁴ Beleidsplan Ruimte, thematisch beleidskader Economie, p.153, provincie Vlaams-Brabant (2023).

3.2.2. Analyse van de bestemde ruimte voor economie: een overzicht

Het aanbod aan bedrijventerreinen in Vlaams-Brabant is zeer beperkt. Om te beginnen is er in Vlaams-Brabant weinig ruimte voor economie bestemd. Slechts 2,6% van de bestemde ruimte is ruimte voor bedrijvigheid. Dit is het laagste van alle Vlaamse provincies, en ruim onder het Vlaams gemiddelde van 3,4%.⁵



Figuur: overzicht van de bestemde ruimte voor economie ten opzichte van de totale oppervlakte, procentueel uitgedrukt per provincie of referentieregio (bron: ruimteboekhouding Vlaanderen, 2023).

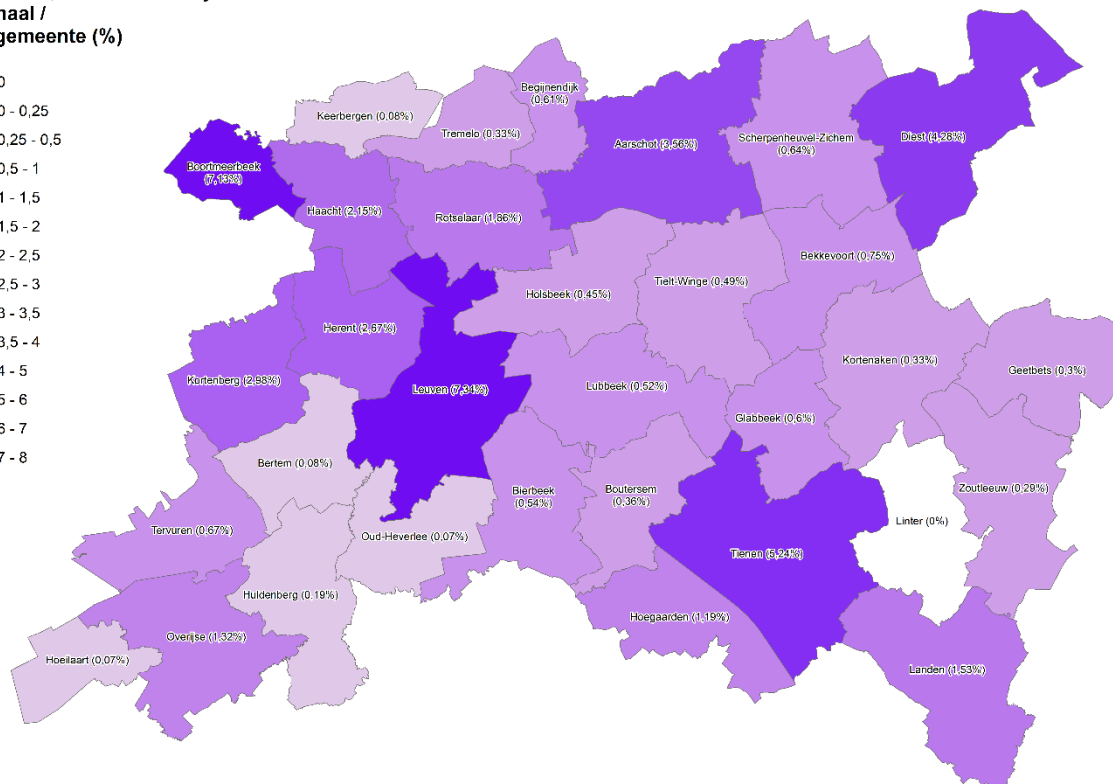
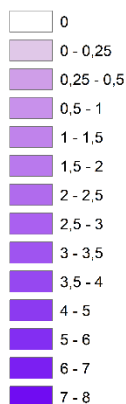
Uit bovenstaande figuur valt ook het verschil op tussen de beide referentieregio's in de provincie Vlaams-Brabant. De regio Oost-Brabant kent een uitgesproken lagere bestemde oppervlakte aan ruimte voor 'industrie' (in de ruime zin) dan andere delen van Vlaanderen.

Die verschillen worden nog opvallender wanneer dezelfde gegevens per gemeente worden uitgedrukt. Dit wordt op het kaartje op de volgende pagina voor de regio weergegeven.

De databank "GIS-bedrijventerreinen" van het Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO) inventariseert zo goed mogelijk de actuele toestand van de bedrijventerreinen in Vlaanderen. Naast kaartmateriaal per terrein of per perceel, raadpleegbaar via [Geopunt](#), publiceert VLAIO ook twee keer per jaar een samenvattende tabel van de toestand per bedrijventerrein, per gemeente en provincie, de zogenaamde bezettingstabel.

⁵ bron: ruimteboekhouding van Departement Omgeving via Provincies.incijfers.be.

opp. lokaal, meerdere bedrijven +
regionaal /
opp. gemeente (%)

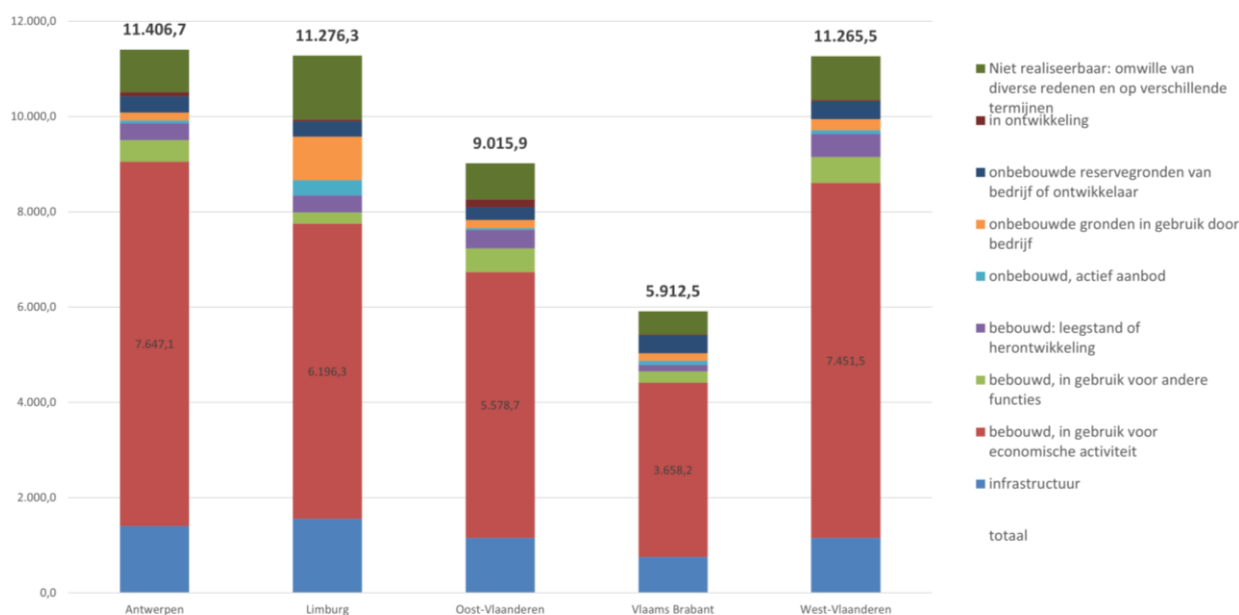


Figuur: overzicht van de bestemde ruimte voor economie ten opzichte van de totale oppervlakte van de gemeente, procentueel uitgedrukt per gemeente (eigen verwerking, november 2022).

Het is ook die tabel waarnaar het provinciaal Beleidsplan Ruimte verwijst als het gaat over de onderbenutte bedrijventerreinen. Er wordt – op basis van een bezettingstabel uit 2017 – geconcludeerd dat “1.325 ha (van de 5.939 ha bestemde ruimte) niet in gebruik is omwille van leegstand, lopende herontwikkelingsprocessen, het statuut van reservegrond, speculatie, ontbrekende infrastructuur, en dergelijke meer. Deze on(der)benutting is relatief gezien groter in het arrondissement Leuven dan in Halle-Vilvoorde”, aldus het Beleidsplan.⁶

Uit de gegevens van het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen blijkt ook dat ook qua actief aanbod de provincie Vlaams-Brabant beduidend minder scoort: +/- 80 ha in de provincie versus 762 ha actief aanbod in Vlaanderen.

⁶ Beleidsplan Ruimte, Uitdagingen ‘economische ontwikkeling’, p.35, provincie Vlaams-Brabant (2023).



Grafiek: bezetting bedrijventerreinen binnen Vlaams-Brabant, t.o.v. de overige provincies in Vlaanderen (bron: bezettingstabellen toestand 1/7/2023, Agentschap Innoveren & Ondernemen).

Deze ruimte en cijfers, waarop dus ook derden zich baseren, geven deels een vertekend beeld, zoals verder in de nota wordt geduid. Minstens moeten deze genuanceerd of correct worden geïnterpreteerd. De cijfers en gegevens m.b.t. het economisch gebruik, de reservegronden, het actief aanbod en de beperkingen voor ontwikkeling worden verder meer in detail geanalyseerd in de bijlage (hoofdstuk 4.2. en 4.5.).

De meest recente bezettingstabel geeft de situatie weer zoals deze begin juli 2023 in de GIS-databank gekend was. Het is deze tabel die verder wordt gebruikt in deze nota voor de analyse van de bestemde ruimte voor economie.⁷

Voor de regio Oost-Brabant betreft het een 260-tal bedrijventerreinen, maar minder dan de helft (+/- 120) hebben een oppervlakte groter dan 1 ha.

⁷ Oppervlakten kunnen licht afwijken vermits sommige terreinen over gemeente- en provinciegrenzen heen gaan en dus niet aan één regio (kunnen) worden toegewezen.

Categorie van 'bezetting' binnen bedrijventerreinen	Regio Oost-Brabant (in ha)	Provincie Vlaams- Brabant (in ha)
Infrastructuur	255,28	763,54
Bebouwd - bezet - Economische functie	1.317,41	3.709,74
Bebouwd - bezet - Afwijkende functie	96,78	238,08
Bebouwd - bezet - Leegstand	30,68	138,80
Bebouwd - bezet - In (her)ontwikkeling	0,3	0,3
Onbebouwd - Actief aanbod	9,47	86,89
Onbebouwd - Gronden in gebruik door bedrijf	52,64	154,44
Onbebouwd - Reservegrond bedrijf	134,63	234,38
Onbebouwd - Reservegrond projectontwikkelaar	25,33	145,47
Onbebouwd - In ontwikkeling	10,69	19,08
Onbebouwd - Tijdelijk niet realiseerbaar	253,78	485,32
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Beperkingen van korte duur</i>	<i>9,1</i>	<i>11,51</i>
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Beperkingen van middellange duur</i>	<i>34,05</i>	<i>41,93</i>
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Beperkingen van lange duur</i>	<i>179,14</i>	<i>362,20</i>
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Beperkingen niet realiseerbaar</i>	<i>4,82</i>	<i>16,82</i>
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Door afwijkend gebruik</i>	<i>23,14</i>	<i>38,58</i>
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Onbekende redenen</i>	<i>3,53</i>	<i>14,28</i>
Totaal (ha)	2.186,99	5.976,04

Tabel: vereenvoudigde weergave van de bezettingstabel (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).



Figuur: overzicht van bestemde ruimte voor economie, bedrijventerreinen (eigen verwerking, 2023).

In onderstaande tabel staan enkele van de belangrijke terreinen met bijbehorende oppervlakte en conclusie waarvoor ze – volgens eerste analyse – in aanmerking komen.

Gemeente	Naam terrein	Bestemd (opp)	Ontwikk./ontwikkelb. (opp.)	Opp. in vraag ? (ha)	Voorwaarde / knelpunt	Conclusie
Aarschot	Ourodenberg	14,30	9,4	3	WORG	Compenseren
Aarschot	Senatorl. Wolfsdonk	6,1	4	1,7	WORG	Compenseren
Boort-meerbeek	Industrieweg Laarstraat	45,6		17,1	Ontsluiting Juridisch	Deblokkeren
Huldenberg	Florivalstraat	10,3	4,3	6 ?	Masterplan in opmaak Ontsluiting, natuur	Compenseren
Kortenberg Tervuren	Huntsman	33,10	11,6	11,6 21,5	Ontsluiting Natuur	Deblokkeren Compenseren
Landen	Landen-Kruisboomstraat	63,8	55	4,35	Open Ruimte	Compenseren
Landen	Mauw	10,3	0	10,3	Ontsluiting Reliëf	Compenseren
Leuven	Eén-meilaan (Leuven-Noord)	21,30	6,15	15,15	Ontsluiting	Deblokkeren
Leuven	WP Arenberg	25	20	5	Water, natuur	Compenseren
Rotselaar	Stationsstraat	30	17,2	12,8	Ontsluiting, eigendomsstr., water	Deblokkeren
Tienen	Soldatenveld				Ontsluiting Juridisch	Bestendigen + deblokkeren

Tabel: overzicht belangrijkste of grootste terreinen, meer uitgewerkt in bijlage (eigen verwerking o.b.v. bezettingstabellen, bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

Op basis van deze eerste analyse – zonder rekening te houden met de te compenseren oppervlakte van Meise-Westrode (zie verder) – wordt een oppervlakte van ongeveer 50 ha aan terreinen in de regio bekomen die zouden kunnen worden gecompenseerd: het kan een kans zijn voor nieuwe te bestemmen ruimte voor economie door het schrappen op andere locaties.

3.2.3. Kansen voor nieuwe ruimte voor economie?

3.2.3.1. Plannings- en ontwikkelingsproces en de juridische complexiteit

Uit de analyse in hoofdstuk 4.1. (bijlage) is op te maken dat er van de (historische) taakstelling minder dan gepland bestemd is geraakt. Ondertussen is deze taakstelling niet meer actueel en ook niet langer gangbaar. Het benoemde streefcijfer wordt niet langer als uitgangspunt gehanteerd.

Daarnaast wordt vastgesteld dat – los van de taakstelling – planningsprocessen en vergunningsprocedures dreigen te verzanden in juridische procedures, en dit in elke fase van de ontwikkeling.

Niet limitatief worden hier enkele voorbeelden gegeven:

- Over het bedrijventerrein Parkveld te Leuven is al veel inkt gevloeid en zijn al vele initiatieven genomen, maar op vandaag geldt enkel de oude gewestplanbestemming, zijnde geen ruimte voor economie.
- De gemeente Geetbets voerde reeds een locatieonderzoek voor een nieuw lokaal bedrijventerrein uit ten tijde van de opmaak van haar structuurplan. De gekozen locatie wordt via een RUP bevestigd, maar tegen de definitieve aanvaarding van het RUP wordt – momenteel voor de tweede keer – beroep aangetekend bij de Raad van State.
- Het bedrijventerrein Kampenhout-Sas werd, net als Soldatenplein in Tienen na locatieonderzoek, bestemd als uitbreiding van ruimte voor economie. In het dossier van Tienen werd het RUP bij de Raad van State vernietigd, in het eerste dossier verloopt de invulling of ontwikkeling – conform de voorwaarden opgenomen in het RUP – bijzonder moeizaam. Bezwaren tegen invulling van bestaande, bestemde ruimte maken het niet gemakkelijker.
- Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Keiberg-Vossem in Tervuren werd al een volgende horde genomen: het gewestplan bestemt de zone als zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. Interleuven ontwierp de zone en verkreeg een vergunning voor de infrastructuurwerken. Nu deze zijn opgeleverd en het bedrijventerrein in uitgifte is, worden de individuele omgevingsvergunningsaanvragen van de bedrijven in beroep aangevochten.

Bovenop de moeizame zoektocht naar locaties om aan de taakstelling tegemoet te komen, en thans een economisch aanbod te kunnen creëren – moeilijkheden die de overheden aanzetten tot grote terughoudendheid om nog gronden voor economische activiteiten te bestemmen –, lopen eigenlijke ontwikkelingen ook nog eens (juridisch) moeilijk – waardoor (publieke) ontwikkelaars met een hoger risico moeten rekening houden.

3.2.3.2. Compensatie van mogelijke schrapping elders

In sommige gevallen kunnen 'paars' bestemde gronden niet in gebruik worden genomen als bedrijventerrein. Dit gegeven vormt een grote uitdaging voor het ruimtelijk beleid en voor de ontwikkelaars van de bedrijventerreinen. Nu de Vlaamse overheid werk maakt van een bouwshift, waarbij extra ruimtebeslag voor harde functies wordt afgebouwd, wordt deze uitdaging steeds meer prangend.

Op 18 november 2022 en een 2^{de} keer op 19 januari 2024 heeft de Vlaamse Regering het voorontwerp van Verzameldecreet Omgeving principieel goedgekeurd. Eén van de principes die de Vlaamse overheid wil invoeren is de verplichting tot planologische compensatie. Dat wil zeggen dat gemeenten, provincies of Vlaanderen netto geen enkele toename mogen realiseren van harde bestemmingen. Als een overheid een ruimtelijk uitvoeringsplan wil maken voor extra woon- of industriegebied, zal minstens eenzelfde oppervlakte aan niet-gerealiseerde slecht gelegen of overbodige harde bestemmingen moeten worden omzetten in een 'zachte' functie (bos-, natuur- of landbouwgebied). Andersom: bij het geven van een zachte bestemming aan zowel bestemde maar niet ontwikkelde, als wél ontwikkelde maar volledig te saneren sites (omwille van een niet langer gewenste economische functie) kan de oppervlakte aan economisch bestemming planologisch worden gerecupereerd, en elders worden ingezet om nieuwe ruimte voor economie te bestemmen.

De regeling rond planologische compensatie is nog niet definitief, een aantal karakteristieken zijn van belang om de piste van ruil verder te bewandelen:

- Het moet gaan over een "gelijktijdige en in oppervlakte minstens gelijke wijziging". De gelijktijdigheid wordt genuanceerd waardoor – wanneer er niet meteen een nieuwe harde functie wordt gecreëerd – er mogelijks een 'portefeuille' van later nog aan te wenden oppervlaktes kan worden aangelegd. Deze ruimteboekhouding stemt overeen met de getrapte aanpak van de compensatie, op niveau van de gemeente of regio, dan op het provinciale niveau.
- Belangrijk is dat de Vlaamse overheid, ondanks de compensatieregeling, blijft uitgaan van het principe dat uitbreiding de uitzondering moet zijn. Concreet betekent dit dat de aanduiding van een nieuwe harde bestemming onderbouwd moet zijn door een aangetoonde behoefte. Dit impliceert een verdere registratie / inventarisatie van vragen van bedrijven en een opvolging van de bezetting van bedrijventerreinen om een verantwoording voor nieuwe bestemmingen concreet te maken.
- De Vlaamse overheid kan nog verdere regels bepalen, vb. m.b.t. oppervlaktedrempels waaronder compensatie niet verplicht is.

Het is ook van belang te melden dat het decreet niet voorziet dat een harde bestemming wordt gecompenseerd door éénzelfde specifieke harde bestemming. Dit houdt het risico in dat ruimte voor bedrijvigheid wordt gecompenseerd door ruimte voor wonen (financieel interessanter, minder maatschappelijke weerstand) of niet wordt gecompenseerd.

Ook zouden gronden die niet bebouwd zijn, maar wel in gebruik door bv. een economische functie, indien ze een openruimtebestemming krijgen niet kunnen dienen voor het elders bestemmen van harde functies.

De mogelijkheden worden verkend om oppervlakten bestemd voor economie op gewestplan of in ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de economische bestemming in de praktijk niet realiseerbaar is (gebleken) (vb. bedrijventerrein Meise-Westrode), of voorbijgestreefd is (vb. deel van het bedrijventerrein Florivalstraat) en optimalisatie geen toegevoegde waarde biedt, te recupereren (ruilen) om op beter gelegen plekken nieuwe ruimte voor economie te bestemmen, ondanks de juridische moeilijkheden (zie vorig punt).

Het recent goedgekeurde beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant voorziet verdere ontwikkelingen voor wonen en werken op assen van hoogwaardig openbaar vervoer, dat nabijheid en bereikbaarheid ruimtelijke ontwikkelingen gaan sturen. Het principe dat werkomgevingen van hoge kwaliteit en met een duurzame bereikbaarheid moeten worden gecreëerd wordt gevolgd, maar het lijkt niet voor elk type terrein wenselijk dat dit op de zogenaamde hoog dynamische corridors wordt voorzien.

Slechts met een ruimtelijk ordeningsbeleid en ruimtelijk-economisch beleid dat hun ambitie zo hoog legt, kunnen we de ruimte werkelijk veranderen, en suboptimale keuzes uit het verleden ombuigen in kansen voor de toekomst. Gelet op de differentiatie (wat de ruimtelijke samenhang en ruimtelijk-economische activiteiten betreft, en dus ook qua ruimtebehoeften) gebeurt de compensatie best binnen de regio. Vestigingslocaties voor bepaalde types van economische activiteiten zijn niet zomaar inwisselbaar, bv.: luchthavenlogistiek heeft de nabijheid van de luchthaven nodig, logistiek voor detailhandel vestigt zich optimaal in het bevolkingszwaartepunt van het land, kenniseconomie of aan kenniseconomie gerelateerde bedrijfsactiviteiten moet zich in en rondom Leuven ontwikkelen, ... Het verschuiven van vestigingsmogelijkheden naar andere delen van Vlaanderen zou die bedrijven enkel suboptimale nieuwe vestigingsmogelijkheden opleveren.

Samen met de provincie (met input van de luchthavenregio, het gebied rond Brussel, de regio Halle-Vilvoorde) kan zo blijvend werk worden gemaakt van de concurrentiepositie van de provincie, waar de provincie ook een taak in het uitwerken van een aanbodbeleid inzake ruimte voor economie heeft en om te vermijden dat ruimte voor economie naar andere provincies wordt doorgeschoven, zeker voor een regio (provincie) die al minder aanbod heeft (vergeleken met andere provincies).

Ook op het lokale niveau is het van belang om bij het schrappen van beperkte oppervlakten aan (lokale) bedrijvenczones in eerste instantie binnen de gemeente, of de omliggende gemeenten naar een alternatieve locatie te zoeken. De afstand bij een verhuisbeweging voor de lokale ondernemer is immers beperkt. Een gemeente is daarbij de aangewezen initiatiefnemer, maar kan voor de 'ruimteportefeuille' of -boekhouding terugvallen op de regio die dit beheert. Enkel dan kan worden gegarandeerd dat er een evenwichtige ruimtelijk-economische ontwikkeling over de verschillende regio's en de verschillende economische clustergebieden gebeurt.

3.2.4. Kwalitatief en kwantitatief aanbod

Een aanbod aan ruimte voor economie moet 'klaarliggen' wanneer er een investeringsvraag komt. De lange doorlooptijden van zowel planningsprocessen (zie vorig punt) als ontwikkelingen (of reconversie) van terreinen en gebouwen (zie moeilijke procedures voor infrastructuur aanleg of individuele omgevingsvergunningsaanvragen van bedrijven op reeds bestemde bedrijventerreinen) zorgen er voor dat dit onvoldoende het geval is in de regio. Investeringsvragen worden gemist als men niet proactief werk maakt van een voldoende aanbod. Dit aanbod moet zowel kwantitatief als kwalitatief toereikend zijn: voldoende in oppervlakte, maar ook aangepast aan de noden van de bedrijven uit verschillende sectoren, bv. wat betreft ligging, infrastructuur, ...

Het provinciaal beleidsplan stelt dat nieuwe economische gebieden maar kunnen worden ontwikkeld als het huidige aanbod kwalitatief of kwantitatief niet voldoet.⁸

Uit de regio komen signalen dat er te weinig ruimte voor economie is. Voor (investerings)vragen van enige oppervlakte, zeker voor productie en logistiek, is er zo goed als geen aanbod in het grootste deel van de provincie.

De provincie mist daardoor investeringen die bijdragen tot de ontwikkeling van economische activiteiten die noodzakelijk zijn voor de samenleving, tot het in stand houden van de competitiviteit van de economie en tot de vernieuwing van het economisch weefsel in Vlaams-Brabant.

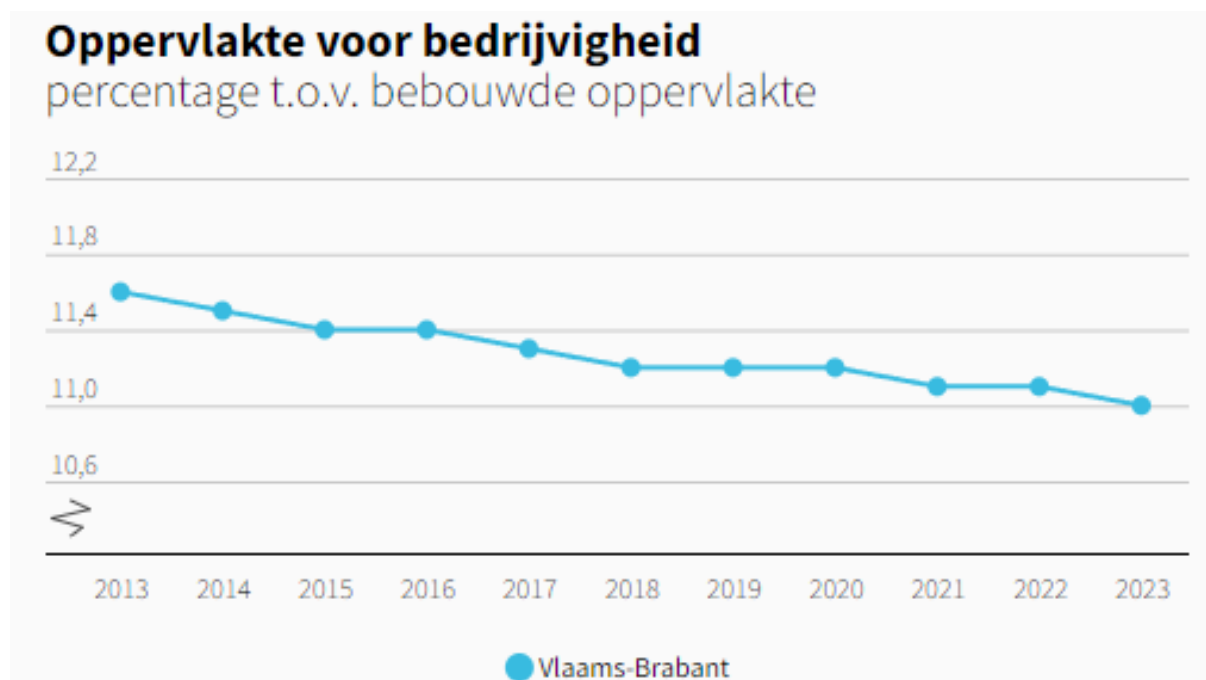
In een regio die procentueel al minder bediend is met ruimte voor bedrijvigheid, zoals ook wordt aangetoond met de cijfers en percentages in onderstaande tabel, is het creëren van een voldoende kwalitatief en kwantitatief aanbod nog uitdagender.

	Antwerpen	Limburg	Oost-VL	Vlaams-Brabant	West-VL	Regio Oost-Brabant
Oppervlakte (in ha)	287.616,88	242.744,90	300.711,07	211.838,73	319.662,27	123.478,46
Oppervl. vr bedrijvigh.	10.562,15	7.244,76	9.530,39	4.833,20	9.961,15	2.028,41
% oppervl. bedr./totaal	3,9 %	4,3 %	2,8 %	2,6 %	3,3 %	1,7 %
% oppervl. bedr./tot. ruimtebeslag	10,9 %	9,2 %	10,2 %	4,9 %	10,6 %	3,7 %
Actief aanbod (ha)	56,26	324,57	41,85	86,90	80,65	9,47

Tabel: cijfers ruimtegebruik (bron: provincies.incijfers.be/databank) en aanbod (bron: bezettingstabel 2023, VLAIO)

⁸ Beleidsplan Ruimte, thematisch beleidskader Economie (uitgangspunten), p.153, provincie Vlaams-Brabant (2023).

Uit de databank van provincies in cijfers blijkt ook dat de oppervlakte aan bedrijvigheid, t.o.v. de effectief bebouwde oppervlakte doorheen de jaren ook is gedaald. Dit betekent een stijging van de bebouwde oppervlakte (zonder dat ruimte voor bedrijvigheid mee stijgt) of een schrapping van ruimte voor bedrijvigheid of inname van deze ruimte door een andere bebouwde functie (wonen).



Figuur: oppervlakte voor bedrijvigheid (%) in de provincie t.o.v. de bebouwde oppervlakte in de periode 2013 - 2023 (bron: provincies.incijfers.be)

Het huidige actief aanbod, in de zin van onbebouwde en aangeboden percelen, wordt in de bijlage verder gescreend. Er wordt een actief aanbod berekend van 86,9 ha. Van dat actief aanbod is slechts een klein deel gelegen in de 32 gemeenten van Oost-Brabant (ongeveer 9,5 ha), de rest ligt in Halle-Vilvoorde.⁹ Dit aanbod dient echter in sterke mate te worden gerelativeerd naar:

- Werkelijke, onmiddellijke beschikbaarheid;
- Werkelijke (volledige) economische invulling;
- Type van economische activiteit dat mogelijk is (kantoren, watergebonden, ...);
- ...

3.2.4.1. Kansrijke terreinen in bestemde ruimte

Naast terreinen die niet (meer) kunnen worden ontwikkeld en eerder voor compensatie in aanmerking komen, zijn er ook bestemde terreinen waar de regio zelf verder kan op inzetten zodat bestemde, maar niet gebruikte ruimte wordt gerealiseerd. Ook bestemde en ingenomen ruimte kan soms nog verder worden geactiveerd of geoptimaliseerd, dit komt in volgende punten aan bod.

⁹ Deze cijfers van 'actief aanbod' wijken licht af van de gegevens in voorgaande tabel, omdat ze respectievelijk uit de bezettingstabel van juli en maart 2023 komen. De trends blijven echter dezelfde.

3.2.4.2. Omgaan met (verantwoorde) reserves

Om te werken aan een voldoende kwalitatief en kwantitatief aanbod is het belangrijk om in te zetten op de reservegronden, in handen van bedrijven en projectontwikkelaars.

Waar de bezettingsgraad gehanteerd door VLAIO deze gronden als verantwoorde reserve en dus als 'bezet' beschouwt, wordt dit door andere partijen soms als nog beschikbare ruimte geëvalueerd.

Er zouden meer middelen en instrumenten kunnen worden voorzien om hierop in te zetten, zoals eerdere initiatieven rond onderhandelings- en activeringsteams, maar deze terreinen zullen enkel beschikbaar kunnen worden gemaakt als de eigenaar(s) hiermee instemt/instemmen. Het wetgevend kader laat niet toe dat deze gronden zonder meer kunnen worden onteigend.

3.2.4.3. Omgaan met kmo-units

Ook de wijze hoe wordt omgaan met KMO-units is een belangrijke in het creëren van voldoende kwalitatief en kwantitatief aanbod. Deze veelal kleine ruimtes nemen ruimte in die dienstig zou kunnen zijn voor grotere ruimtevragers, ze stellen ruimte ter beschikking aan activiteiten die in sommige gevallen kunnen worden verweven (en daar bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid van kernen) en zijn vaak moeilijker om – na eerste uitgifte – ook effectief te kunnen worden beheerd.

Dergelijke ontwikkelingen bieden zeker een antwoord aan een vraag maar kunnen enkel als er voorwaarden worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit, de ruimtelijke efficiëntie bij de realisatie (vb. meerlagig bouwen) en met voorwaarden of een duidelijk afsprakenkader voor uitgifte en beheer.

Diversifiëring van oppervlakten die worden aangeboden blijft nodig, dus zou er een maximale oppervlakte aan KMO-units per bedrijventerrein (in verhouding tot de totale oppervlakte en type van het terrein) kunnen worden vastgesteld. Niet enkel units van 100-200 m², maar ook ruimten van 400-1.000m² binnen dergelijke ontwikkeling kan tot meer diversificatie leiden.

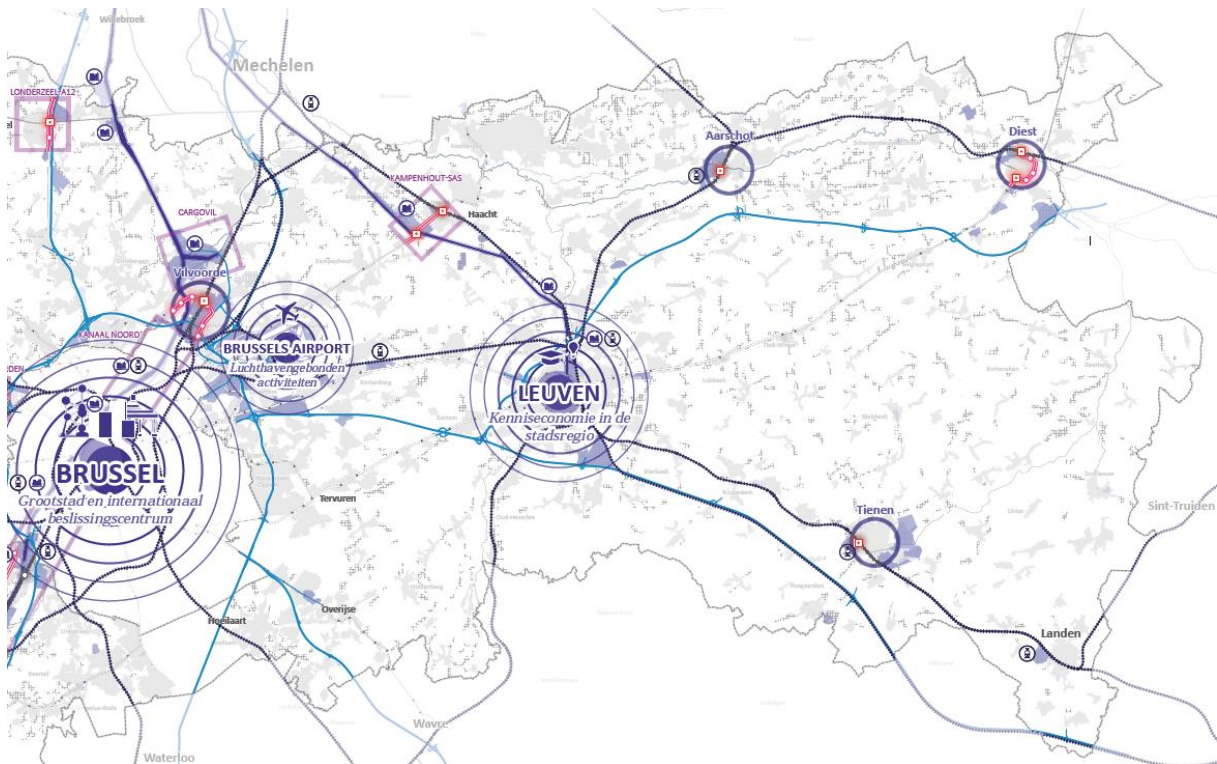
Voor dit item zijn verdere handvaten / principes nodig, met afspraken voor de (publieke) ontwikkelaars, en afspraken met gemeenten voor houding ten opzichte van private ontwikkelaars.

3.3. Conclusie

3.3.1. Engagement van de regio

- Formuleren van een regionale visie

De regio wenst – als regio – zich verder te profileren en werk te maken van een (ruimtelijk-) economische visie. Daarbij kan het provinciaal Beleidsplan Ruimte als uitgangspunt worden genomen, maar dit moet met een economische invalshoek worden uitgewerkt en verder worden verfijnd. Hoe kunnen stedelijke gebieden en plattelandsgemeenten elkaar versterken m.b.t. ruimtelijk-economisch beleid? Welke sectoren willen we aantrekken/faciliteren? Hoe kunnen we waardenketens uitbouwen in de regio? Welke houding nemen we aan tegenover de monotone ontwikkeling van KMO-units of tegenover de reservegronden van bedrijven? Waar zijn welke activiteiten wenselijk (en kunnen we er aanbod voor creëren) of welke activiteiten willen we waar er aanbod is?



Figuur: illustratieve weergave van de principes uit het beleidskader economie in het provinciaal ruimtelijk beleid (bron: beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, p. 165, 2023).

- Inzetten op verweving – beheer en verbeteren bestaande zones

Elk bestuur binnen haar bevoegdheid neemt de uitdaging mee om (nog) meer in te zetten op verweving in niet economische gebieden. Daarnaast zullen de zogenaamde 'paarse' zones verder worden geanalyseerd om te concluderen wat het potentieel van en dus een toekomstvisie op deze sites is en hoe oneigenlijk gebruik van de sites kan worden vermeden.

- Verrijken van Vlaamse databank met lokale (terrein)info

Zoals blijkt uit voorbeelden in deze nota is de databank (bezettingstabel) van VLAIO niet steeds correct of volledig. Het vraagt 'een lokale toets op het terrein' vooraleer er (juiste) uitspraken kunnen worden gedaan o.b.v. deze data.

Omdat hieruit beleidsmatige conclusies worden getrokken is het belangrijk dat deze data zo correct mogelijk zijn. Interleuven beheert deze data al voor de door haar ontwikkelde en beheerde terreinen en geeft de info rechtstreeks door aan de VLAIO-databank. Deze methodiek kan ook voor andere terreinen worden gebruikt. Een éénmalige correctie doorgeven is haalbaar, het structureel bijhouden is (zeer) intensief. Toch moet er binnen de regio worden bekeken hoe deze data verder kan worden verrijkt met lokale (terrein)info.

- Monitoring van de vraag en aanbod – kwalitatieve en kwantitatieve monitoring
 - Monitoren van het (economisch) ruimtegebruik, van het aanbod en de impact van alle initiatieven hierop;
 - Hoe omgaan met ruimtevragen en met mismatch tussen vraag en aanbod van bedrijfslocaties;
 - Vraagregistratie;

De regio vraagt aan Interleuven in samenwerking met de POM Vlaams-Brabant, om een vraagregistratie voor de regio op te zetten, waarbij op een uniforme manier vragen worden verzameld in een centraal platform en om verder na te denken over de opvolging (backoffice) en technische organisatie van deze vraagregistratie. Er moet ook verder worden onderzocht hoe de evolutie van het (economisch) ruimtegebruik en het aanbod kan worden gemonitord.

- Inzetten op de bestemde ruimte: de realisatie van bestemde, niet gebruikte ruimte en de activatie/optimalisatie van bestemde, ingenomen ruimte

Naast een verdere monitoring en opmaak van agenda om verdere ontwikkeling van bestemde en niet gebruikte ruimte voor bedrijvigheid te stimuleren wordt ook op concrete realisaties ingezet.

Er wordt ook een praktijk ontwikkeld rond activering van ingenomen ruimte, zodat de weinig aanwezige ruimte effectief wordt ingezet voor economie, zonder verantwoorde uitbreidingskansen voor gevestigde bedrijven (die bv. over een reservegrond beschikken) te ontnemen.

Daarbij worden andere belangrijke stakeholders, binnen de werkgroep, binnen het burgemeestersoverleg, maar zeker ook daarbuiten (zie vraag aan hogere overheid), betrokken en om hun engagement gevraagd.

- Verder zetten van de werkgroep voor al deze acties/het engagement

Om het eigen engagement verder op te volgen, wordt er gesuggereerd om via de werkgroep binnen de schoot van het Burgemeestersoverleg verder te werken aan een ruimtelijk-economisch streekbeleid en het overleg over ruimte voor economie.

3.3.2. Vraag aan de hogere overheid

Deze vraag en principes aan de hogere overheid zijn in eerste instantie aan de provincie gericht, om de problematiek verder binnen de provincie aan te kaarten en samen aan te pakken. Op die manier kan ook de stem van de provincie deze vraag in tweede orde aan Vlaanderen mee ondersteunen.

- Erken de eigenheid van een regio en ondersteun de regio in de realisatie van haar visie en de monitoring van de evolutie

De provincie Vlaams-Brabant heeft een ander ruimtelijk-economisch profiel dan de andere provincies, en ook binnen de provincie is er een groot contrast tussen de regio Halle-Vilvoorde en de regio Oost-Brabant. Een regio lijkt een goed schaalniveau omdat dit overeenkomt met de schaal van het economisch weefsel. Geef de regio de mogelijkheid om vraag en aanbod te monitoren, en om de ruimte voor economie als een portefeuille voor de regio te beheren.

- Maak werk van (alternatieve) vestigingslocaties

Naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingsvisies voor bestemde zones zal ruimte voor economie zo goed als zeker verloren zal gaan, vandaar de vraag vanuit de economische actoren en de regio om werk te maken van (alternatieve) vestigingslocaties. Een antwoord op die vraag moet gevonden worden via twee pistes: het deblokken en het compenseren van bestemde terreinen.

- Deblokkeer bestemde ruimte

Er wordt gevraagd mee in te zetten op het creëren van goede randvoorwaarden en omgevingsfactoren zodat bestemde ruimte die momenteel niet in gebruik kan worden genomen, toch kan worden gedeblokkeerd. Vb. ontsluiting en openbaar vervoer niet als beperking, maar als facilitator van verdere economische ontwikkeling of juridisch (de)blokkering van omgevingsvergunningsprocedures.

- Compenseer hectaren aan ruimte voor economie die verloren gaat – niet enkel financieel, ook in oppervlakte (!)

In Vlaams-Brabant zijn er tal van locaties, bestemd als ruimte voor economie, waar een economische bestemming niet kan worden gerealiseerd, of waar die economische bestemming voorbijgestreefd is. Ook is er ruimte die dreigt verloren te gaan naar aanleiding van andere planinitiatieven. Een aantal suggesties werden reeds gedaan in deze nota. Het herbestemmen van die zones geeft kansen om de verloren economische ruimte elders te compenseren.

Door de ontwikkeling van regelgeving die de bouwshift in de praktijk moet brengen, zal het ook nodig zijn om nieuwe 'harde' bestemmingen te compenseren door het schrappen van die harde bestemmingen elders. Er zal een dynamisch ruimtelijk planningsbeleid nodig zijn om dergelijke ruil – die moet leiden tot een optimalere ruimtelijke ordening van de regio – in de praktijk te brengen. En er moet een bereidheid zijn bij de overheid – vaak de hogere overheid om de gemeentegrenzen te overschrijden – om nieuwe locaties (met een harde bestemming zoals een bedrijventerrein) te zoeken, zodat effectief ruimte voor economie opnieuw wordt aangeduid.

De compensatie wordt best volgens een getrapt systeem gezocht, waarbij eventueel in de gemeente en anders in de regio moet worden gecompenseerd, zodat er een aandeel aan effectieve ruimte voor economie behouden blijft. In laatste instantie wordt ervoor gepleit om de compensatie binnen de provincie uit te voeren.

- Maak compensatie (ruil) effectief realiseerbaar zodat er draagvlak is voor een dynamisch ruimtelijk planningsbeleid

Om gronden te bestemmen voor economie, als compensatie voor het elders schrappen van reeds bestemde ruimte, moet ook een procedure tot opmaak van een RUP worden doorlopen. Een procedure waarbij het inboeten aan ruimte voor economie op de éne plek niet garandeert dat het RUP voor het bestemmen van ruimte voor economie op een andere plek niet op (juridische) weerstand zal stuiten.

De mate waarin de moeilijke weg om iets (nieuw) bestemd te krijgen, zal worden vergemakkelijkt of meer rechtszekerheid kan bieden (zie volgend punt), maakt dat misschien ook gemakkelijker afstand kan worden gedaan van (te compenseren) bestemde ruimte (voor economie). Het mechanisme van compensatie, de termijnen waarbinnen oppervlakten van de éne herbestemming kunnen worden meegenomen naar een andere herbestemming, de bevoegde overheid, een bevrozing van de ondergrens van ruimte voor economie (zodat de harde bestemming van bedrijvigheid niet enkel door de harde bestemming van wonen wordt gecompenseerd), enzovoort moeten dit faciliteren.

- Zorg voor een gedragen ruimtelijk kader en een effectiever ruimtelijk ordeningsbeleid

Zoals blijkt uit het dossier 'Meise-Westrode' (zie hoofdstuk 4.4.) of het dossier 'Soldatenveld' (zie 4.5.20.), maar ook uit het ontwikkelingsproces van het bedrijventerrein 'Keiberg-Vossem' te Tervuren (zie 4.5.18.) is het ontwikkelen van gebieden met een economische bestemming moeilijker en moeilijker. Ruimtelijke uitvoeringsplannen houden niet langer stand of de realisatie van reeds bestemde bedrijventerreinen (gewestplan) ondervinden moeilijkheden. Hindernissen die niet enkel nieuw aanbod van ruimte voor economie tegenhouden, maar ook zodanige financiële risico's inhouden dat publieke ontwikkelaars op den duur terughoudend worden ten aanzien van investeringen in de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Ondanks een democratische consensus dat deze initiatieven essentieel zijn voor de economische ontwikkeling van de regio. Er moet een ruimtelijk kader worden ontwikkeld dat deze economische ontwikkeling verder faciliteert, opdat initiatieven effectiever worden en bestemmingen realiseerbaar zijn en leiden tot ruimte voor economie, eerder dan risico te geven op een juridische verzanding, rechtsonzekerheid en grote financiële risico's.

4. BIJLAGE – VASTSTELLING EN FEITEN

4.1. Extra ruimte – planningsinitiatieven sinds RSV

Op het Vlaamse niveau wordt er een ruimteboekhouding bijgehouden, dit is een monitoring van het zogenaamde geplande of gewenste ruimtegebruik¹⁰. De begroting van de ruimte, die in de tweede herziening van het RSV (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) werd opgenomen, legt de kwantitatieve streefcijfers vast van de toe- en afnames van de oppervlakten van de verschillende bestemmingscategorieën. Men streeft voor de bestemmingswijzigingen een proportioneel evenwicht na tussen de nog te realiseren taakstellingen voor de verschillende categorieën. Ruimte voor economie is terug te vinden onder de bestemmingscategorie 'industrie'. De economische poorten betreffen de HST-stations, luchthavens en grote havens.

Bestemmings-categorie	Totaal 1/1/1994	Totaal 1/1/2007	Totaal 1/1/2023	Saldo 1994 - 2023	Streef-cijfer RSV	Evolutie richting streefcijfer
Wonen	227.500	227.400	227.100	-400	227.500	nvt
Recreatie	18.300	19.200	20.600	2.300	21.000	85,2%
Natuur	111.100	122.500	130.600	19.500	150.000	50,1%
Overig groen	35.300	34.300	35.600	300	34.000	nvt
Bos	42.300	44.300	45.000	2.700	53.000	25,2%
Landbouw	807.600	794.500	783.000	-24.600	750.000	42,7%
Industrie buiten poorten	39.100	42.400	45.800	6.700	66.000	69,1%
Industrie poorten	17.200	17.100	16.400	-800		nvt
Overige	60.200	57.800	55.500	-4.700	58.000	nvt
Totaal	1.358.600	1.359.500	1.359.600	+1.000	1.359.500	

Tabel: overzicht ruimteboekhouding RSV (info: Departement Omgeving, toestand op 1-1-2023)

De categorie 'industrie' zit met 69% t.o.v. 1994 veruit het dichtst bij het RSV-streefdoel voor bijkomende 'industrie'.

¹⁰ Het betreft dus niet noodzakelijk het reële gebruik van de gronden of de ruimte.

Vlaanderen verdeelde de extra behoefte als een “taakstelling” aan de diverse provincies. Voor de provincie Vlaams-Brabant werd het volgende tegen 2007 (later aangepast naar 2012) vooropgesteld: 1.350 ha (in 1994) – 1.232 ha (in 2001) – 1.174 + 20 ha (in 2007).

Het Vlaams gewest zag deze taakstelling verdeeld over verschillende pakketten. De beoogde oppervlakten werden voor onze provincie dus als volgt vertaald in de ambities van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, daarbij werd vastgesteld – dankzij realisaties tussen het begin van de planperiode van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1994) en 2001 – dat de resterende taakstelling 1.232 ha bedroeg:

		Ambities RSVB (2004 – 2012)	
	Toelichting	Theoretisch	Bijgestuurd
Pakket 1	Grootstedelijke en regionaal stedelijke gebieden	693	475
Pakket 2	Economisch Netwerk Albertkanaal	0	0
Pakket 3	Kleinstedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten	243	243 (+218*)
Pakket 4	Buitengebiedgemeenten	296	296
Totaal		1232	1232
* Geen aanspraak maken op voorgestelde reserve, tot na voltooiing afbakeningsprocessen VSGB en RSG Leuven			

Tabel: ambities RSVB (info: Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, 2004)

De effectieve realisaties tussen 2001 en vandaag zijn niet makkelijk te becijferen. Stijging in het areaal aan bedrijvigheid (of bedrijventerreinen) komt dus voort uit gewestelijke, provinciale en gemeentelijke planningsprocessen:

- Planningsinitiatieven en creëren van nieuwe bestemmingen door Vlaanderen, o.a. door de afbakening van de (regionaal)stedelijke gebieden (zoals Leuven) of voor historisch gegroeide bedrijven;
- Planningsinitiatieven en creëren van nieuwe bestemmingen door de provincie, o.a. door de afbakening van de kleinstedelijke gebieden (Aarschot, Diest en Tienen) en het bijzonder economisch knooppunt (Kampenhout-Sas) of voor individuele bedrijven;
- Planningsinitiatieven en creëren van nieuwe bestemmingen door de lokale besturen, in het kader van een sectoraal BPA of RUP zonevreemde bedrijven, voor een nieuw lokaal of intergemeentelijk bedrijventerrein of ingevolge een planningsinitiatief na het verlenen van een planologisch attest aan bedrijven.;

Zowel Vlaanderen als de provincie Vlaams-Brabant hebben al veel inspanning gedaan voor soms lang aanslepende planningsprocessen. Op basis van een vergelijking tussen het gewestplan zoals het gold op 1/1/2002 en de ruimteboekhouding d.d. 1/1/2023 wordt vastgesteld dat er een toename is van ruimte voor bedrijvigheid van ongeveer 862,8 ha. De realisaties in de loop van het jaar 2001 zijn hier niet bijgeteld, maar deze zullen minimaal zijn.

Het getal van 863 ha realisatie sinds 1/1/2002 moet nog sterk worden gerelativeerd, want er is onder meer in begrepen:

- Het omzetten van ruim 221 hectare aan openbare nutszone op de Luchthaven, nl. op Brucargo (toen reeds grotendeels ingenomen door bedrijven) en in de omgeving van de Terminal;

- Het bestemmen van de zone Soldatenveld te Tienen voor 47,3 ha in een RUP dat ondertussen werd vernietigd;
- Het omzetten van grote oppervlakten op het gewestplan bestemde stedelijke ontwikkelingszones die reeds grotendeels in gebruik waren door bedrijvigheid, in bestemde bedrijvenzones (o.m. omgeving reconversiezone Vilvoorde-Machelen).
-

Meer in detail – waar mogelijk – heeft dit geleid tot volgende extra bestemde oppervlakten (cursief betreft zones binnen de provincie, maar buiten de regio Oost-Brabant).

		Ambities RSVB		RUP's	Ambitie
		Min. opp.	Streefcijfer	Bestemd	%
Pakket 1	<i>VSGB (incl. Z Zennevallei)</i>			+ 184 ha	
Pakket 1	Regionaal stedelijk gebied Leuven			+ 66 ha	
Pakket 1 (totaal)			475	250	52,6%
Pakket 2	-				
Pakket 3	Kleinstedelijk gebied Aarschot	25	45	+ 8,5 ha	
Pakket 3	Kleinstedelijk gebied Diest	25	45	+ 32,3 ha	
Pakket 3	Kleinstedelijk gebied Tienen	35	75	+ 51,4 ha	
Pakket 3	Spec. Econ. Knooppunt Kamp.Sas	15	25	+ 18 ha	
Pakket 3	<i>Asse, Halle, Londerzeel, Ternat</i>	80	165	+ 68 ha	
Pakket 3 (totaal)		(180-355)	243	178,2	73,3%
Pakket 4	buitengebiedgemeenten			??	
Totaal					

Veel moeilijker is het om zicht te krijgen op de evolutie van (gemeentelijke) initiatieven en planningsprocessen die buiten de taakstelling liggen. Hierbij kan worden gedacht aan sectorale BPA's of RUP's zonevreemde bedrijven of RUP's in kader van verleende planologische attesten.

Er is sinds de inwerkingtreding van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dus veel minder ruimte voor bedrijventerreinen bijgekomen dan toen nodig werd geacht. De taakstelling die het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen tot 2007 oplegde werd dus tot op vandaag niet gehaald, een groot deel van de (initiële) ambitie is niet waargemaakt. Ondertussen is deze ambitie niet meer actueel of wordt er toch niet meer hard op die 1.232 ha gefocust.

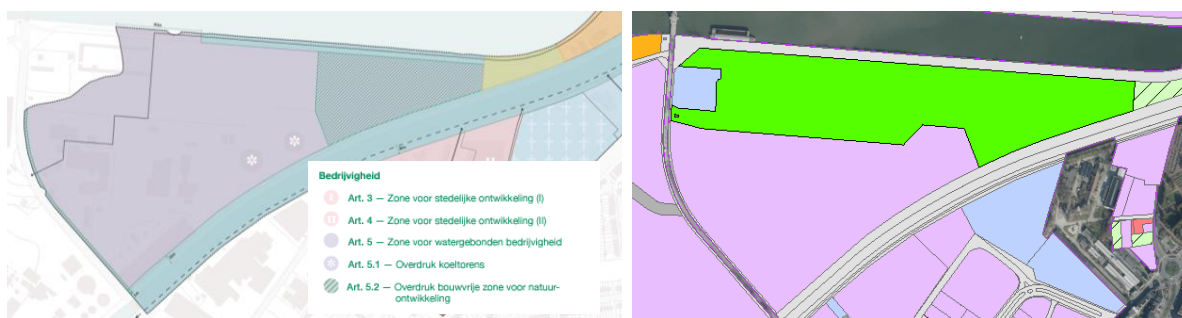
4.2. Een blik op de huidige, bestemde oppervlakte

Voor een verdere analyse van de terreinen en de diverse beleidsinfo die uit de databank van het Agentschap Innoveren en Ondernemen wordt gehaald, vertrekken we van de bezettingstabellen van juli 2023. Zoals hierboven reeds aangehaald, moeten de 'eindcijfers' van deze tabel ook steeds correct worden geïnterpreteerd.

Ter illustratie:

De stad Vilvoorde keurde op 25 september 2023 een RUP goed voor herbestemmingen in de omgeving van de bestaande energiecentrale. Het RUP legt o.a. de beperking op dat de activiteiten watergebonden moeten zijn (gelet op de ligging aan het insteeddok). Op een ander deel van het projectgebied, 5 ha groot, wordt de economische bestemming onuitvoerbaar. Er is in een overdruk 'bouwvrije zone voor natuurontwikkeling' voorzien, de onderliggende bestemming blijft economisch. Deze oppervlakte blijft dus bestemde ruimte voor economie en blijft behouden in de databank, maar kan de facto niet worden bebouwd/bezet.

Bovendien wordt dit perceel momenteel 'aangeboden' volgens de databank van VLAIO (zie figuur rechts).



Figuur: links het grafisch plan, rechts de info met het aangeboden perceel volgens Geopunt.

Daarom dat hieronder in de volgende hoofdstukken een aantal specifieke categorieën voor de regio onder de loep worden genomen.

4.2.1. Categorie: actief aanbod

De eerste categorie is de categorie 'onbebouwd en actief aanbod' volgens de bezettingstabellen. Het betreft met andere woorden onbebouwde kavels die (te koop / te huur) worden aangeboden, het betreft niet de laag 'aangeboden bedrijventerreinperceel' zoals deze op Geopunt beschikbaar is en die ook (delen van) bedrijfsgebouwen in ruime zin omvat die (te koop / te huur) worden aangeboden.

Wat betreft deze laag is er ook nuancering nodig: zo zijn er voorbeelden die helemaal geen effectief aanbod betekenen (zie hieronder), maar anderzijds zijn er ook de percelen die niet in deze laag zijn opgenomen, maar waar de eigenaar deze toch wenst te verkopen.

Ter illustratie:

Voor het bedrijventerrein "Lozenberg Sint-Stevens-Woluwe" te Zaventem geeft de GIS-databank van VLAIO aan dat er een actief aanbod is van 15,30 ha. Het grootste stuk ervan

(13,46 ha) betreft de noordkant van het terrein, tot op heden niet ontwikkeld. Een ontwikkelaar wil er logistieke gebouwen zetten. Tegen de ontwikkeling werd bezwaar ingediend door buurtcomités en de vergunningsaanvraag werd recent geweigerd in eerste aanleg. M.a.w.: op vandaag is er geen ruimte beschikbaar voor economische activiteiten, het gecontesteerde project moet nog een vergunningsprocedure te doorlopen.



Figuur: uitsnede van de laag 'aangeboden bedrijventerreinperceel' op Geopunt (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen).

Zo ook op het terrein "Centrale Verbrande Brug" te Vilvoorde waar de GIS-databank van VLAIO een actief aanbod van 3,27 ha aangeeft. In de praktijk betreft het een gemengde ontwikkeling, die (1) nog moet plaatsvinden, en (2) slechts beperkte ruimte voor bedrijvigheid (logistieke en semi-industriële ruimten) zal opleveren. Het overgrote deel van de site zal kantoor- en woonontwikkelingen opleveren.

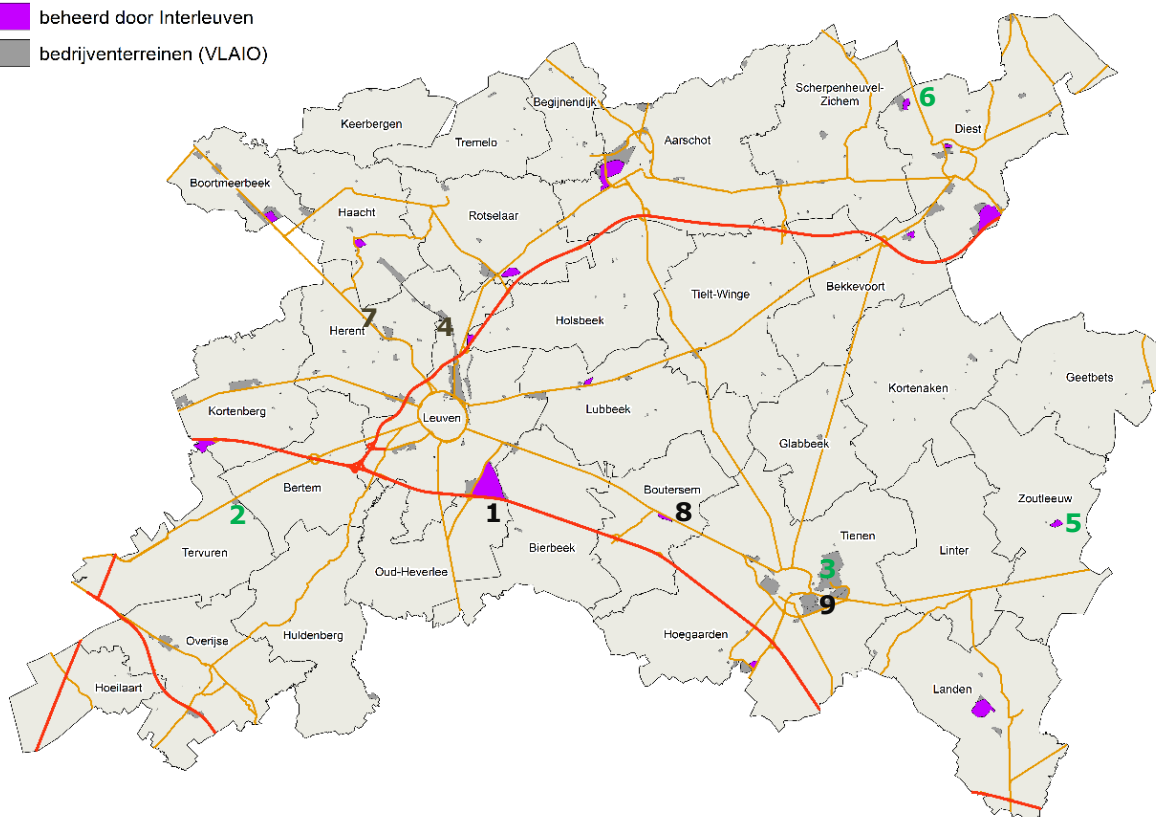
Het is moeilijk om deze nuances en lokale terreinkennis in cijfers en publieke kaartlagen te vatten. Daaruit blijkt echter wel dat het actief aanbod, ook in de regio Oost-Brabant, op zijn minst wordt overschat en moet worden bijgestuurd (naar beneden).

In onze regio is er o.b.v. bezettingstabel juli 2023 een actief aanbod van '9,47' ha, verspreid over 9 locaties:

Gemeente	Naam bedrijventerrein	opp. onbebouwd -> actief aanbod	N° op kaart	Opmerking
Leuven; Bierbeek	Researchpark Haasrode	2,23	1	Deze terreinen zijn verkocht en worden bebouwd. Geen aanbod.
Tervuren	Keiberg-Vossem	1,3	2	Dit is onderschat, het betreft ongeveer 2,3 ha (vergunningsproblematiek)
Tienen	Feed Food Health Campus	0,94	3	Specifiek profiel
Leuven	Aarschotsesteenweg - Dijledreef	0,59	4	Vandaag niet langer aangeboden
Zoutleeuw	Lewa	0,68	5	Reëel aanbod
Diest	Molenstede	0,69	6	Reëel aanbod
Herent; Leuven	Halleboomstraat	0,53	7	Vandaag niet langer aangeboden
Boutersem	Leuvensesteenweg	1,7	8	Werd bebouwd, (KMO-) units te huur
Tienen	KMO-zone '3 Tommen'	0,81	9	Verkocht / KMO-units

SOM 9,47

- beheerd door Interleuven
- bedrijventerreinen (VLAIO)



Uit deze toetsing blijkt dat het aanbod aan onmiddellijk beschikbare, bouwrijpe gronden nog lager ligt.

4.2.2. Kansrijke terreinen

Verdere analyse van de bezettingstabel leert ons dat er in theorie ook nog wel een ruime oppervlakte is aan 'kansrijke terreinen', terreinen waar op eerder korte termijn een aanbod kan worden gerealiseerd.

Op basis van enkele kenmerkende velden in de databank of inventaris gaat het om ongeveer 265 ha, m.n. oppervlakten die

- bebouwd en leegstaand zijn (1);
- bebouwd en in (her)ontwikkeling zijn (2);
- onbebouwd zijn en in gebruik door een bedrijf (3);
- onbebouwd zijn en reservegrond zijn van een bedrijf (4);
- onbebouwd zijn en reservegrond zijn van een ontwikkelaar (5);
- onbebouwd en in ontwikkeling zijn (6);
- onbebouwd zijn en tijdelijk niet realiseerbaar door beperkingen die worden ingeschat als zijnde van korte duur (7).

Categorieën 3 (53 ha), 4 en 5 nemen het grootste aandeel van deze oppervlakte in (samen 213 ha). Het zijn situaties waar de overheid nauwelijks vat op heeft. De reservegronden komen in een volgend onderdeel aan bod.

In onderstaande tabel staan enkele van de belangrijke terreinen met bijbehorende oppervlakte waar kansen liggen om extra aanbod te creëren.

Gemeente	Naam terrein	Bestemd (opp., ha) – kansrijk	Reden / conclusie
Aarschot	Beperkte uitbreiding Nieuwland	6	In ontwikkeling
Aarschot	Kop van Nieuwland	4,5	In herontwikkeling
Bekkevoort	Assent	2	In uitgifte
Bierbeek	Kraaiberg	4	In studie
Diest	Webbekom uitbreiding N	17	In studie
Diest	Webbekom uitbreiding W	15	In studie
Glabbeek	Craenenbroekstraat	3,7	In uitgifte
Herent	Tildonksesteenweg	10	In ontwikkeling
Hoegaarden	Altenaken	5	In ontwikkeling
Leuven	Kessel-Lo (Commscope)	20	In herontwikkeling
Overijse	Maleizen	6,6	In uitgifte (op plan)
Tervuren	Keiberg-Vossem	7,5	In uitgifte

Tabel: overzicht belangrijkste of grootste kansrijke terreinen (eigen verwerking o.b.v. bezettingstabel, bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand 1/7/2023).

4.2.3. Categorie: reservegrond

Voor onze regio is 134,63 ha onbebouwde grond in handen van een bedrijf, als reservegrond. 25,33 ha is reservegrond van (een) projectontwikkelaar(s). Waar derden deze ruimte soms zien als 'beschikbaar' en als verder te verdichten of optimaliseren, betreft het geen (onmiddellijk) aanbod en vaak ook verantwoorde reserve. Reservegrond dat een bedrijf in eigendom heeft om vroeg of laat ter plaatse verder te kunnen uitbreiden.

In navolging van eerdere initiatieven zoals onderhandelings- en activeringsteams zou de dialoog met bedrijven kunnen worden aangegaan en zouden hiervoor meer middelen of instrumenten kunnen worden ingezet.

Goede voorbeelden uit het verleden zijn de aankoop van 1,3 ha van SAPA te Landen (om te worden opgedeeld en ter beschikking gesteld aan kleinere bedrijven) en de aankoop van 11 ha bedrijfsgrond van Bosch te Tienen (waar de FFH-campus werd ontwikkeld met ruimte voor bedrijven met activiteiten in de food en health-cluster).

In alle geval zullen deze percelen hoofdzakelijk enkel beschikbaar kunnen worden gemaakt of kunnen worden geactiveerd als de eigenaar(s) hiermee instemt/instemmen (op basis van vrijwilligheid).

In onderstaande tabel staan enkele van de belangrijke terreinen met bijbehorende oppervlakte waar deze categorie meer aanwezig is.

Gemeente	Naam terrein	Bestemd (opp., ha) - theoretisch kansrijk	Redenen / conclusie
Tienen	Soldatenplein	19,01	Voornamelijk reservegronden van bedrijven
Leuven; Bierbeek	Researchpark Haasrode	12,71	Voornamelijk reservegronden van bedrijven
Tienen	Aandorenstraat / Tiense Suikerraffinaderij	9,45	Reservegrond van suikerraffinaderij
Landen	Landen	6,62	Voornamelijk reservegronden van bedrijven
Diest	Webbekom	6,45	Voornamelijk reservegronden van bedrijven
Tienen	Grijpenveld	4,58	Vnl. reservegronden
Boortmeerbeek	Boortmeerbeek-Kanaal	3,35	Vnl. reservegronden en in gebruik door bedrijf
Aarschot; Begijnendijk	Betekomsesteenweg Meetshoven	6,12	Vnl. gronden in gebruik of in reserve door bedrijf
Tienen	Grijpenveld	4,58	Vnl. reservegronden
Rotselaar Leuven	AZ Stationsstraat	3,34	Reservegrond + waterproblematiek
Hoegaarden	BPA De Gete	2,4	Reservegrond
Rotselaar	Werchter	2,33	Reservegrond

Tabel: overzicht theoretisch kansrijke percelen (verwerking o.b.v. bezettingstabel, bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand 1/7/2023).

4.2.4. Categorie: tijdelijk niet realiseerbaar

Uit analyse¹¹ blijkt dat er in Vlaams-Brabant een oppervlakte van 787 ha aan bestemd bedrijventerrein niet ontwikkeld en/of tijdelijk niet realiseerbaar zijn. Deze percelen of terreinen zijn niet bebouwd, niet in gebruik en niet aangeboden. De databank van VLAIO lijst (tot maximaal 4 verschillende) criteria op waarom dit niet het geval is.

Het kan gaan om

- Bevriezing door eigenaar of bevriezing door overheid;
- Mobiliteitsproblematiek of waterproblematiek;
- Fysisch niet realiseerbaar;
- Herziening bestemming;
- Juridische procedure;
- Reservegrond;
- Te saneren;
- Onbekende reden.

Categorie 'tijdelijk niet realiseerbaar'	Regio Oost-Brabant (in ha)	Provincie Vlaams- Brabant (in ha)
Onbebouwd - Tijdelijk niet realiseerbaar	253,78	485,32
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Beperkingen korte duur</i>	<i>9,1</i>	<i>11,51</i>
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Beperkingen middellange duur</i>	<i>34,05</i>	<i>41,93</i>
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Beperkingen lange duur</i>	<i>179,14</i>	<i>362,20</i>
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Beperkingen niet realiseerbaar</i>	<i>4,82</i>	<i>16,82</i>
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Door afwijkend gebruik</i>	<i>23,14</i>	<i>38,58</i>
<i>Tijdelijk niet realiseerbaar - Onbekende redenen</i>	<i>3,53</i>	<i>14,28</i>
Totaal (ha)	2.186,99	5.976,04

Tabel: vereenvoudigde weergave van de bezettingstabel (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

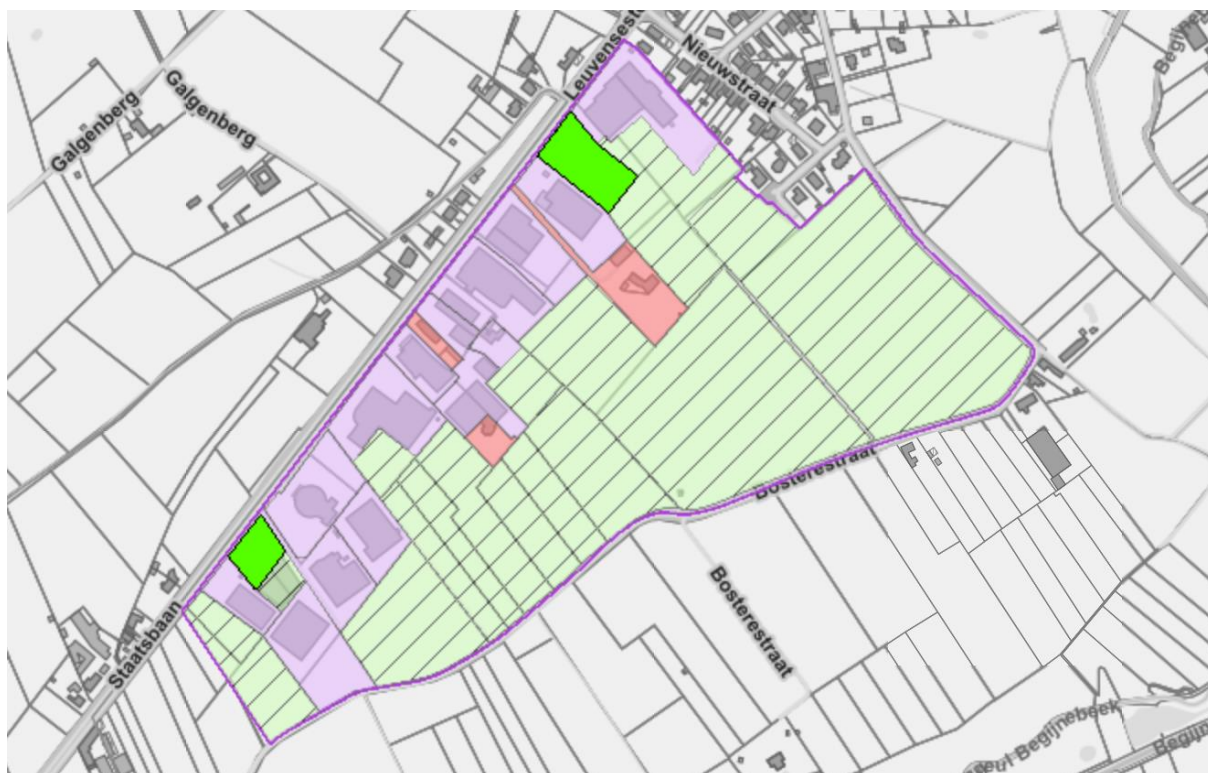
Deze oppervlaktetotalen verbergen een grote spreiding van terreinen en knelpunten die de gronden van de markt houden. De databank biedt echter geen sluitende informatie: de omschrijving van de redenen van 'niet-beschikbaar zijn' is nogal lapidair, en behoeft dus meer onderzoek.

Ook hier is de vermelde reden soms voor herziening vatbaar, waardoor het terrein (en de resp. oppervlakte) niet meer onder 'tijdelijk niet realiseerbaar' komt te vallen.

Ter illustratie:

Onderstaande figuur en tabel geeft de info uit de bezettingstabel van VLAIO weer voor wat betreft het bedrijventerrein 'Bosterveld' te Diest (ook wel de deelzone 'Leuvensesteenweg-zuid' in het kader van de afbakening van het stedelijk gebied). Ondanks de 'mobiliteitsproblematiek' (reden niet realiseerbaar zijn) suggereert dit nog een bestemde, ontwikkelbare zone van +/- 17,5 ha. In werkelijkheid is het deelRUP vernietigd door een arrest van de Raad van State en niet hernomen. Deze data dient te worden aangepast.

¹¹ Bron: geopunt: <https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/> >>> economie >>> Bedrijventerreinen OSLO, Toestand 26/10/2023. Gegevens voor Vlaams-Brabant (incl. buffer 500m voor terreinen op de provinciegrens).



TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
30,3	0,59	8,86	0,94	0	18,89
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	1,03	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

Een voorstelling op kaart van de voornaamste in de databank weergegeven hinderpalen per terrein biedt meer duidelijkheid, en maakt het mogelijk prioritair te onderzoeken terreinen te selecteren.

4.3. Vraagzijde

4.3.1. De behoefte? Dat is de vraag!

Een algemeen cijfer betreffende de vraag naar bedrijventerreinen is er niet. Een aantal verschillende organisaties krijgen vragen binnen. Soms naar aanleiding van de uitgifte van (hun) terreinen, soms vanuit hun netwerk. Soms gebeurt dit gestandaardiseerd via kandidaatstellingsfiches en wordt dit ook bijgehouden, vaker gebeurt dit niet.

Interleuven tracht voor elke vraag een kandidaatstellingsfiche te laten invullen. Hierin wordt o.a. gepeild naar de locatie eisen, de geplande activiteiten, de ruimtebehoefte en de bijzondere eisen. De vraag wordt vervolgens geregistreerd in een interne databank die ook voor evaluatie en opvolging van de vragen wordt gebruikt. Telkens wordt er nagegaan of Interleuven geschikte (beschikbare) locaties heeft of kent dat tegemoet komt aan de behoefte, of de vraag op die locatie kan worden gelokaliseerd en/of de ondernemer met anderen in contact kan brengen. Ook bij de POM Vlaams-Brabant komen – al dan niet rechtstreeks – vragen binnen van bedrijven op zoek naar een locatie om zich te vestigen. Hoewel het aantal vragen eerder beperkt is – de POM biedt zich ook niet aan als frontoffice partij voor dergelijke vragen – is het aandeel dat de POM kon verder helpen beperkt tot onbestaande. Deze vragen worden meestal doorgestuurd (o.a. naar Interleuven) omdat POM zelf onvoldoende zicht heeft op de beschikbare ruimte, met uitzondering van hun eigen terreinen. Sinds kort houdt de POM deze data ook consequent bij om op die manier de vraagzijde van aan de zijlijn mee op te volgen en om de data in de toekomst te kunnen integreren in een overkoepelend werkinstrument.

Eerder dan een som te maken van alle vragen die bij diverse actoren inclusief VOKA, Unizo, ... binnenkomen (met het risico dat vragen worden dubbel geteld), kan de methodiek van vraagregistratie worden opengetrokken naar het regionale niveau, zodat aan elke kandidaat of onderneming die geïnteresseerd is in de aankoop (of huur) van een bedrijfsground of -gebouw in de regio Oost-Brabant wordt gevraagd om het document of de online vragenlijst te vervolledigen. Hierbij moet er dan werk worden gemaakt van een centraal, duidelijk gekend, platform op schaal van de regio, waar door de diverse partijen naar kan worden verwezen. Vervolgens dient een methodiek te worden uitgewerkt hoe (achterliggend) met de diverse vragen wordt omgegaan.

Deze methodiek van vraagregistratie vat op vandaag, maar zelfs bij uitbreiding, echter ook niet alle vragen:

- vragen vanuit VLAIO, FIT, KU Leuven, ... vaak voor internationale investeerders, bereiken Interleuven, POM, ... via rechtstreekse contacten, in een fase waar er nog terughoudendheid is om de potentiële investeerders bij naam te noemen of waar het niet gebruikelijk is om een fiche te gaan invullen alvorens de vraag wordt bekeken;
- bij vragen (naar ruimte) om te huren worden kandidaatstellingsfiches niet of zelden ingevuld;
- bedrijven zoeken ook via private aanbieders/bemiddelaars/immo-makelaars;
- soms wordt op voorhand – bij een mondeling contact – al aangegeven aan het bedrijf dat er (voor hun activiteiten) geen ruimte beschikbaar is, waardoor ook geen verdere stappen worden gezet om vraag en ruimtenood te formaliseren (formulier in te vullen);
-

Conclusies trekken enkel en alleen op basis van deze data is niet correct. De vraag is volatiel (het is een dynamisch gegeven), ondernemers kunnen hun ruimtevraag (behoefte) niet altijd goed inschatten, sommige activiteiten (die de vraag stellen) horen niet thuis op een bedrijventerrein, enzovoort. Bij de beoordeling van deze informatie moeten dus zeker kanttekeningen worden meegenomen en de info moet met omzichtigheid worden geïnterpreteerd.

Wel is het duidelijk dat voor de vragen die wel worden gevat, het niet gemakkelijk is om steeds een gepast antwoord te vinden. De ruimtevraag wordt gevormd door 2 componenten. Enerzijds door activiteiten die op zoek zijn naar een locatie, als eerste vestigingsplaats (nieuwe activiteiten of bedrijven die zich in onze regio willen vestigen) of omwille van uitbreidings- of inkrimpingsplannen. En anderzijds door activiteiten die niet per se op zoek zijn naar een nieuwe locatie, maar nu wel 'verkeerd' gelegen zijn. De activiteit slaagt er namelijk niet in om de specifieke ruimtelijke criteria van de plek te benutten. Slechts in een beperkt aantal gevallen kan de betrokken ondernemer ook effectief worden geholpen met een verhuis naar de gewenste locatie. Dit hoeft niet te verbazen als je kijkt naar de relativerende nood bij het overzicht van het 'actief aanbod' zoals dit door de VLAIO-databank wordt gepresenteerd.

Rekenmodellen die ruimtebehoefte schatten op basis van voorspellingen van economische ontwikkeling (bv. prognoses van tewerkstelling in sectoren) hebben ernstige beperkingen. Dit is een complexere oefening dan bevolkingsprognoses: meer conjunctuurgevoelig, differentiatie van ruimtevraag tussen sectoren, omwentelingen in de aard van de economie, ... Ook is het niet duidelijk hoe zou moeten worden aangetoond dat er kwantitatief niet voldoende ruimte is.

Het gegeven van de gemiste vraag of van de niet te kunnen plaatsen behoefte op zich maken duidelijk dat er een acute nood is aan (meer) ruimte voor economie. In de volgende twee delen wordt een beeld geschetst van het antwoord (het aanbod) dat we kunnen bieden aan respectievelijk internationale leads en ruimtevragen voor lokale/regionale activiteiten.

4.3.2. Internationale leads

Van verschillende organisaties binnen het acquisitieplatform Vlaams-Brabant, de samenwerking op initiatief van de provincie om internationale investeringen in de provincie aan te trekken, wordt vernomen dat er vragen zijn die niet kunnen worden beantwoord. Er wordt gemeld dat de provincie vandaag belangrijke investeringen mist door het gebrek aan ruimte voor activiteiten die een zekere oppervlakte (> 1 ha) aan ruimte op een bedrijventerrein behoeven. In die mate dat soms niet meer naar Vlaams-Brabant wordt gekeken omdat men er al van uitgaat dat er geen ruimte is. Aanbod creëert vraag, of een gebrek aan ruimte minimaliseert de vraag.

Flanders Investment & Trade presenteerde recent ook een rapport. Voor 2023 werden 265 nieuwe projecten of buitenlandse investeringen in Vlaanderen genoteerd. Het betreft voor de helft greenfieldprojecten en verder 28% fusies & overnames en 20% expansieprojecten. 52 dossiers (of 20%) situeerden zich in Vlaams-Brabant. De ermee gepaard gaande jobcreatie of investeringen scoren gemiddeld wel lager dan de projecten in Antwerpen, Limburg of Oost-Vlaanderen.

Provincie	# projecten	# aangekondigde jobs	Aangekondigd investeringsbedrag
Antwerpen	106	1.355	2.950.795.000 €
Vlaams-Brabant	52	519	278.996.000 €
Oost-Vlaanderen	46	969	352.499.000 €
Limburg	29	1.478	1.064.800.000 €
West-Vlaanderen	26	188	141.800.000 €
Vlaanderen (alg.)	6	87	131.050.000 €
Totaal	265	4.596	4.919.940.000 €

Tabel: provinciale verdeling buitenlandse investeringen voor 2023 (bron: jaaroverzicht Flanders Investment & Trade, januari 2024).

De keuze om al dan niet in Vlaanderen te investeren, is afhankelijk van meerdere topics, die ook door Flanders Investment & Trade worden gemonitord. 'Ruimte' vormt één van de knelpunten (topics) en wordt door FIT aangeduid als 'een dealbreaker' met een evolutie of trend die dalende/negatief is.

In 2023 werden 70 van de 205 zogenaamde 'leads' die in totaal bij het **Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen (afdeling Invest)** arriveerden, onderzocht voor Vlaams-Brabant. 7 daarvan konden worden 'gewonnen', maar niet noodzakelijk in Vlaams-Brabant. Een 15-tal projecten werd uitgesteld of stopgezet of kozen resoluut voor een buurland.

De activiteiten situeren zich hoofdzakelijk in volgende sectoren:

- Farmaceutica, Medische Industrie en Biotechnologie;
- IT, Telecommunicatie;
- Elektronica;
- Chemie, Kunststoffen;
- Milieu, Energie.

Land	Sector	Opmerking	Min.Opp. grond
Verenigde Staten van Amerika	Automobiel	10.000 m ² voor de assemblage. Bijkomend extra 10.000m ² voor Europese R&D.	2,0
Nederland	Chemie, Kunststoffen	5 tot 6 ha voor recyclage plastics	5,0
China	Chemie, Kunststoffen	Batterijenproductie. Min. vraag + 10-20 ha uitbreidingsreserve	25,0
Duitsland	Chemie, Kunststoffen	Minimum vloer 20.000m ² (site 40.000)	4,0
Canada	Chemie, Kunststoffen	Biofuel productiefaciliteit, 15 tot 20 ha	15,0
Frankrijk	Chemie, Kunststoffen	10 hectare voor bouw bioethanol bioraffinaderij	10,0
België	Elektronica	Productie chips. Zoeken 15-20 ha te koop bij voorkeur. Operationeel 2026.	15,0
België	Farma, Medische Industrie, Biotechnol	Life sciences 4 ha regio Leuven	4,0
Verenigde Staten van Amerika	Farma, Medische Industrie, Biotechnol	Terrein minimum 6ha life sciences	6,0
Verenigde Staten van Amerika	IT, Telecommunicatie	Site voor floating data centra, aan/op water bij voorkeur in/aan havens of oude sites.	4,0
Duitsland	Logistiek, Transport	20 tot 25ha voor EDC	20,0

Spanje	Logistiek, Transport	Logistiek centrum Noord-Europa. Overdekte warehouse. Grote operatie tot 100 jobs.	1,4
Duitsland	Milieu, Energie	Project circulaire economie. 30-45 ha gezocht.	30,0
België	Milieu, Energie	Zonnepanelenpark, mag enkel op 'restgronden'	20,0
België	Milieu, Energie	Batterijenpark	0,0
België	Milieu, Energie	Bouw installatie voor "Thermo Chemische Conversie van afvalbanden naar nieuwe waardevolle grondstoffen" CO2 vrij & E-neutraal	2,5
Verenigd Koninkrijk	Textiel, Confectie	Min. 4ha voor recyclage van textiel en PET-flessen.	4,0

Tabel: greep uit de internationale leads met interesse voor Vlaams-Brabant waar een duidelijke ruimtevraag is in opgenomen, in 2023 (bron: VLAIO, afdeling Invest, 2024).

Zonder te beoordelen of al deze activiteiten wenselijk zijn in de regio Oost-Brabant of de provincie Vlaams-Brabant en of de inschatting van hun ruimtevraag zo accuraat is, zijn het zeker de grotere oppervlaktevragen waar de regio geen antwoord op heeft. Om mee te dingen naar de kansen die zich aandienen in 2023 te huisvesten, kwam de regio/provincie 150-200 ha tekort.

4.3.3. Ruimtevraag voor lokale en regionale activiteiten

In de afgelopen tien jaren werden door Interleuven verschillende vragen van geïnteresseerde bedrijven voor de regio Oost-Brabant ontvangen.

Ruimtevraag	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
# formele vragen	31	22	39	23	57	40	54	59	52	44
Gemiddelde vraag (m²)*	2.300	3.400	3.600	3.200	2.700	2.900	3.400	2.100	3.800	2.200
Totale vraag (ha)*	7,2	7,4	13,8	7,3	15,2	11,7	18,4	124,1	20	9,7

* indien ruimtevraag onduidelijk staat deze op 0 m². Ruimtevraag afgerond naar honderdtal (gemiddelde) of op tiende van hectare (totaal). Het betreft gegevens op basis van de behoefte aangegeven door de ondernemer.

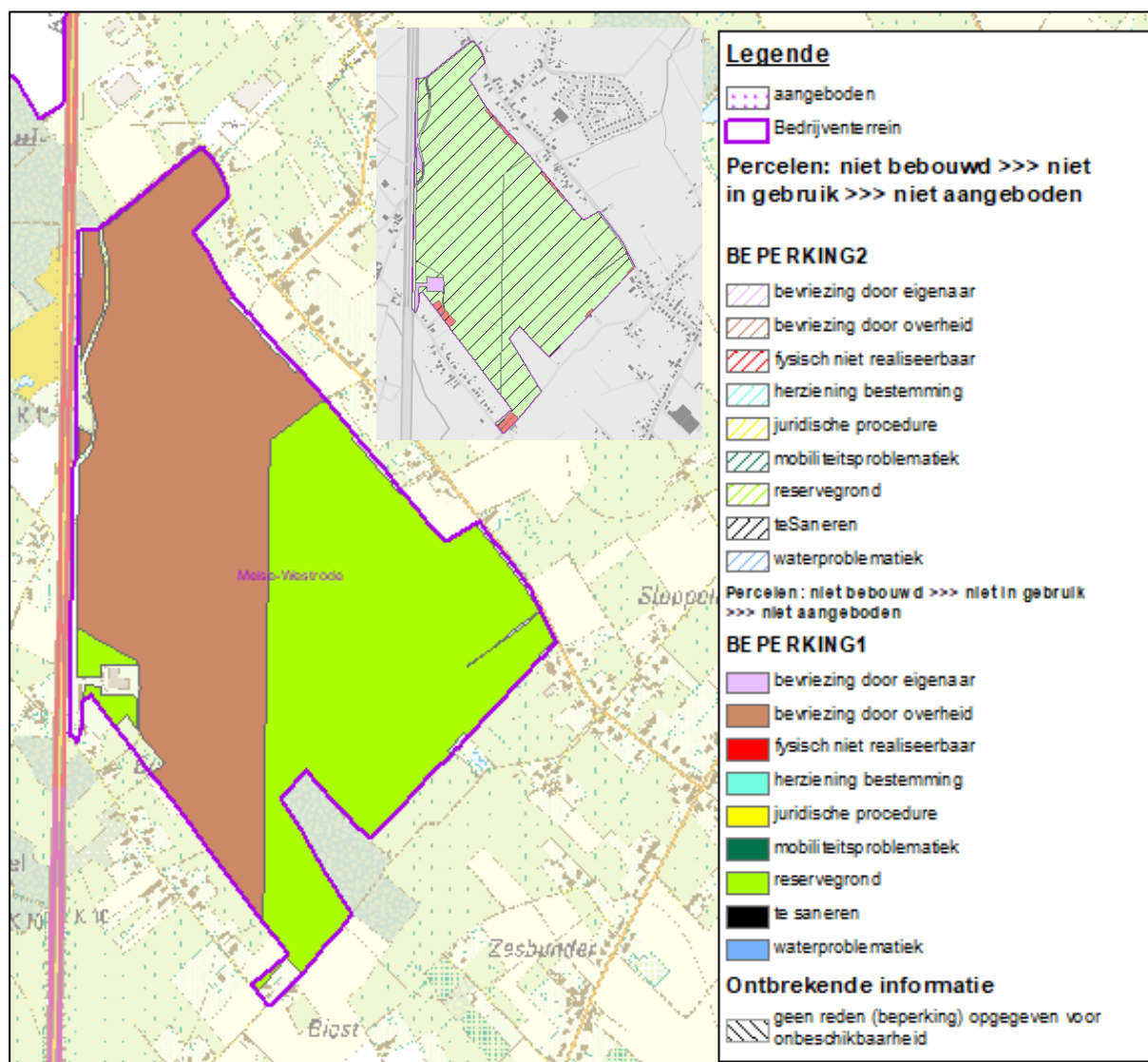
Vaststellingen:

- De laatste vijf jaren werden er 172 vragen gesteld voor één van de gemeenten in onze regio. Alle gemeenten worden daarbij minstens één keer aangeduid als locatie, maar de gemeenten Aarschot, Bekkevoort, Diest, Landen, Leuven, Rotselaar, Tervuren en Zoutleeuw worden vaker aangeduid dat men zich daar (ook of enkel) wenst te vestigen.
- Slechts een beperkt aantal per jaar (!) kon rechtstreeks via Interleuven in de regio worden verder geholpen;
- +/- 10 % van de kandidaten hoorden op basis van een eerste screening niet thuis op een bedrijventerrein (verweefbaar, mogelijk in woongebied, enkel kantoor, enkel handel, ...);
- De hoofdactiviteiten van de kandidaat-bedrijven zijn zeer divers (opslag, transport, bouwnijverheid in ruime zin, (lichte en zware) productie, detailhandel, groothandel, buitenaanleg, voeding, onderzoek en ontwikkeling, ICT, dienstverlening, ...), met een uiteenlopende ruimtebehoefte. Gemiddeld gaat het hier om ruimtevragers tussen de 2.000 en 4000 m². Dit verbergt dat er ook enkele vragen zijn voor rond de 500 m².

4.4. Voorbeeldcase 'Meise-Westrode'

Het bedrijventerrein Meise-Westrode te Meise betreft een bestemde, maar niet ontwikkelde zone. Deze zone met een oppervlakte van 78,9 ha langs de A12 autosnelweg van Brussel naar Antwerpen werd ingetekend met de goedkeuring van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op 7 maart 1977: 44,75 ha bestemd als industriegebied, en 34,15 ha bestemd als reservegebied voor industriële uitbreiding. Die bestemming is tot op heden ongewijzigd gebleven.

Na diverse pogingen om het terrein te ontwikkelen, waarbij de keuze voor een grootschalig bedrijventerrein telkens werd bevestigd, werd voor deze zone een nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsvisie uitgewerkt, waarbij de eigenaar (i.c. Haviland) ook aanstuurt op een samenwerkingsovereenkomst waarin onder meer de mogelijkheid wordt onderzocht om de verloren 'paarse' oppervlakte (m.a.w. bestemde ruimte voor economie/bedrijvigheid), t.g.v. het nieuwe ontwikkelingsperspectief, te compenseren.



Figuur: databank VLAIO.

De nieuwe visie resulteerde in een behoud van economische bestemming voor 10 tot 12 ha, de overige oppervlakte (naar schatting 63-64 ha van de bestaande bestemmingen 'industriezone' en 'uitbreidingszone voor industrie') wordt zo goed als zeker geschrapt als ruimte voor bedrijvigheid. Net buiten de huidige perimeter van de tot op heden bestemde zone zou een 2-tal ha nieuw worden bestemd (voor reeds aanwezige bedrijven). Ook de 10 ha die resteert, kan nog niet onmiddellijk worden gerealiseerd, er zal eerst nog een procedure tot opmaak van een RUP worden doorlopen.

Deze schrapping vernietigt de voornaamste kans op nieuwe ruimte voor economie in Vlaams-Brabant. Het terrein zou met bruto 78 ha de grootste verhoging van het aanbod aan bedrijventerreinen zijn in Vlaams-Brabant, gevolgd door de bestemming van de zone Soldatenveld Tienen, die bij benadering 46 ha groot zou zijn. Er blijft dus ruim 60 ha schrapping van bedrijventerrein Meise-Westrode waarvoor een compensatie kan en zal worden gevraagd.

Opvallend is dat in de databank bedrijventerreinen van VLAIO het oostelijke deel van de site het label 'reservegrond' krijgt. Planologisch klopt dit: het oostelijk deel van het terrein staat op het gewestplan ingetekend als reservegrond voor industrie. Reservegrond volgens VLAIO zou betekenen dat deze ruimte (33 ha) ter beschikking komt voor gebruik eens de ontwikkelaar er groen licht voor geeft. Maar in de praktijk is het hier geen beschikbare reserve.

TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
78,50	1,81	0,85	0,39	0	41,29
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	34,12	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5. Verdere analyse van terreinen in Oost-Brabant

Op basis van de GIS-analyse werden een aantal terreinen geselecteerd en werden de mogelijkheden voor elk terrein of redenen voor suboptimaal gebruik verder onderzocht. Oplossingsrichtingen voor de terreinen zijn ofwel het corrigeren van de info uit de databank, het oplossen van knelpunten (kansen op optimalisatie), ofwel het – onder voorwaarden – als verloren aanvaarden van de terreinen voor economie, met een compensatie elders als alternatief (kansen op planologische compensatie). Bij de bespreking van de terreinen hieronder wordt steeds vermeld of en welk standpunt over het terrein in kwestie wordt ingenomen.

De onderstaande selectie is geen limitatieve en definitieve lijst. Er werd vertrokken van terreinen met een minimale oppervlakte van 3 ha en met een oppervlakte van 'onbebouwde' kenmerken groter dan 1 ha. Er kunnen nog verder terreinen worden geselecteerd of er zijn mogelijks nog planinitiatieven lopende waardoor ruimte voor bedrijvigheid verloren dreigt te gaan.

4.5.1. Aarschot – Nieuwland / Meetshoven

Het bedrijventerrein bestaande uit de zone Nieuwland en de zone Betekomsesteenweg – Meetshoven vormt een grote economische cluster in Aarschot. Het terrein is voornamelijk (economisch) bezet. Het terrein is goed ontsloten (richting E314) en liggen aan een hoofdstation centraal tussen Leuven/Brussel, Antwerpen en Hasselt. Het is m.a.w. een aantrekkelijke plek voor optimalisatie en economische ontwikkeling.

Naast optimalisatie van individuele, ontwikkelde percelen zijn er nog wel enkele zones waar meer ruimte kan beschikbaar komen:

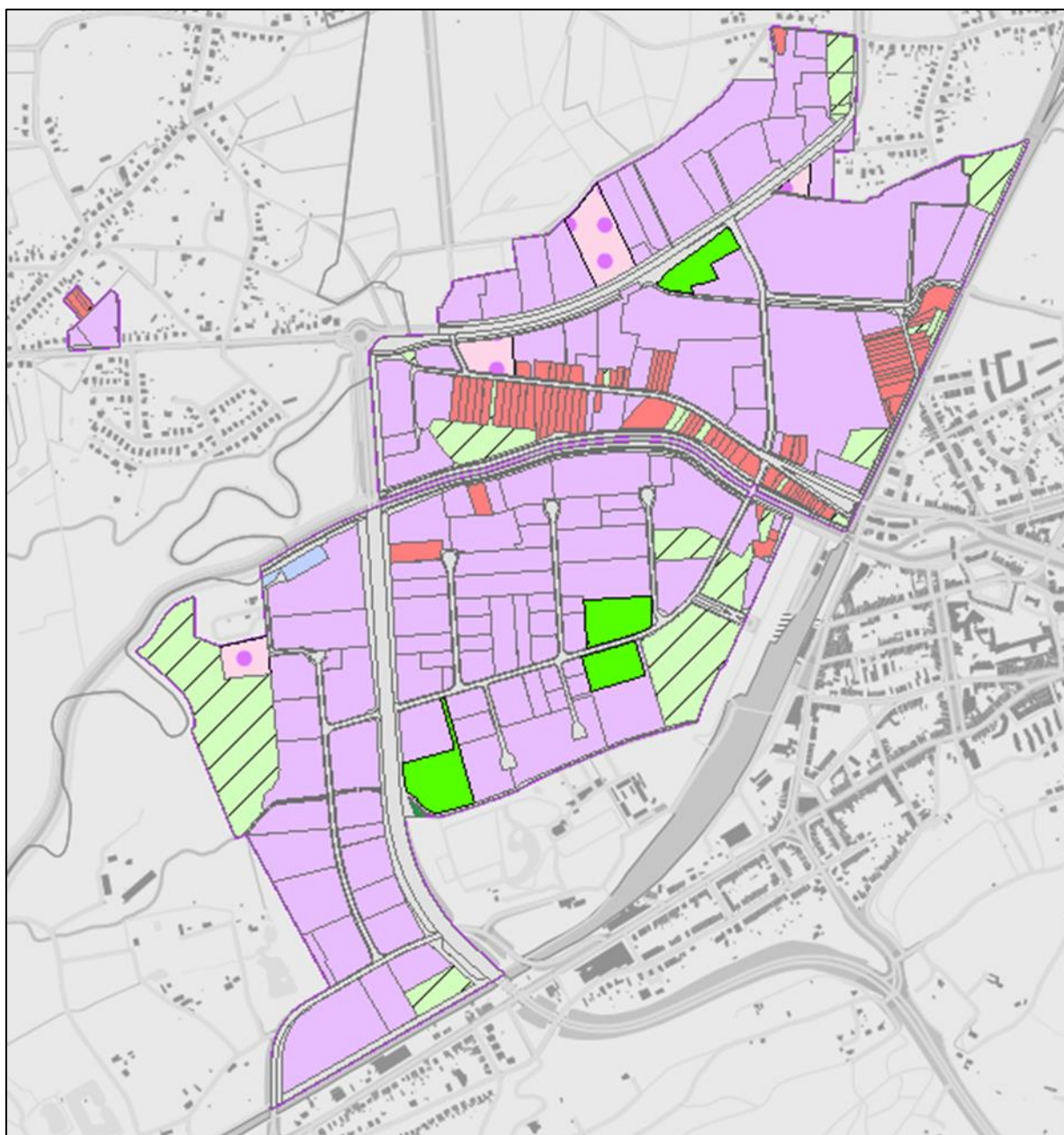
- Een zone aan de bedrijventerrein-zijde van het station, de zogenaamde 'Kop van Nieuwland', +/- 4,7 ha, waar hogere densiteit van werkgelegenheid wordt nagestreefd;
- Een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Nieuwland aan westelijke zijde van +/- 6-7 ha (inclusief buffer), meer exclusief voor bedrijvigheid (industrie);
- Nog enkele grotere kavels langs de Terheidelaan of de Betekomsesteenweg voor industrie of voor woon/werk doeleinden.

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijvigheid in ruime zin, maar de ontwikkeling ervan verloopt om diverse dossiergebonden redenen moeizaam. Het betreft bijna 15 ha. Alleszins is voor deze zones geen schrapping gewenst, dus geen compensatie noodzakelijk, en is een (gefaseerde) deblokkering of ontwikkeling wenselijk.

TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
97,0	16,69	63,94	1,49	0,53	7,25
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0,82	6,25	0	

TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
75,3	13,2	45,04	8,61	1,37	2,35
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	2,95	1,8	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein, Nieuwland en Betekomsesteenweg-Meetshoven (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).



4.5.2. Aarschot – Ourodenberg

Naar aanleiding van de selectie van watergevoelige openruimtegebieden (WORG's)¹² kan een zone van 3 ha van het bedrijventerrein Ourodenberg in Aarschot niet verder worden ontwikkeld. Het gebied is (voorlopig) geselecteerd als 'watergevoelig openruimtegebied 'Meerstelstraat''. Bij het definitief schrappen (wijzigen) van de bestemming is compensatie elders aangewezen.



TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
14,30	0,26	6	2,19	0	4,88
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0,92	0	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.3. Aarschot – Senatorlaan Wolfsdonk

Naar aanleiding van de selectie van watergevoelige openruimtegebieden (WORG's) kan een zone van 1,7 ha van het bedrijventerrein Senatorlaan Wolfsdonk (o.a. recreatievijvers) in Aarschot niet verder worden ontwikkeld. Het gebied is (voorlopig) geselecteerd als 'watergevoelig openruimtegebied 'Wolfsdonk''. Bij het definitief schrappen (wijzigen) van de bestemming is compensatie elders aangewezen.

¹² Er wordt steeds meer ruimte bebouwd en verhard in Vlaanderen. Het water kan daardoor moeilijker in de bodem dringen en er blijft minder ruimte vrij om het water tijdelijk op te vangen bij hevige regenbuien. Om Vlaanderen beter te beschermen, wil de Vlaamse Regering het waterbergend vermogen van bepaalde watergevoelige gebieden vrijwaren en voldoende ruimte voorzien voor water. De Vlaamse Regering wil deze gebieden herbestemmen naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of door aanduiding als watergevoelig openruimtegebied. Er werden reeds gebieden voorlopig aangeduid. Een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied heeft als gevolg dat de huidige bestemming van het gebied (woongebied, industriegebied, ...) niet meer gerealiseerd kan worden. (info: website departement Omgeving en website Integraal Waterbeleid)



TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
6,1	0,02	2,29	1,6	0	2,22
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	0	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.4. Bierbeek – Kraaiberg

Het bedrijventerrein Researchpark Haasrode werd in het kader van de afbakening van het stedelijk gebied Leuven uitgebreid met een kleine zone 'Kraaiberg' op het grondgebied van de gemeente Bierbeek. Interleuven bestudeert samen met de gemeente Bierbeek een globale ontwikkeling van de zone van +/- 4 ha. Voor deze zones is geen compensatie noodzakelijk, een (gefaseerde) ontwikkeling is wenselijk.

TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
160,9	25,43	109,61	4,12	0,29	5,37
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	2,23	1,13	12,71	0	

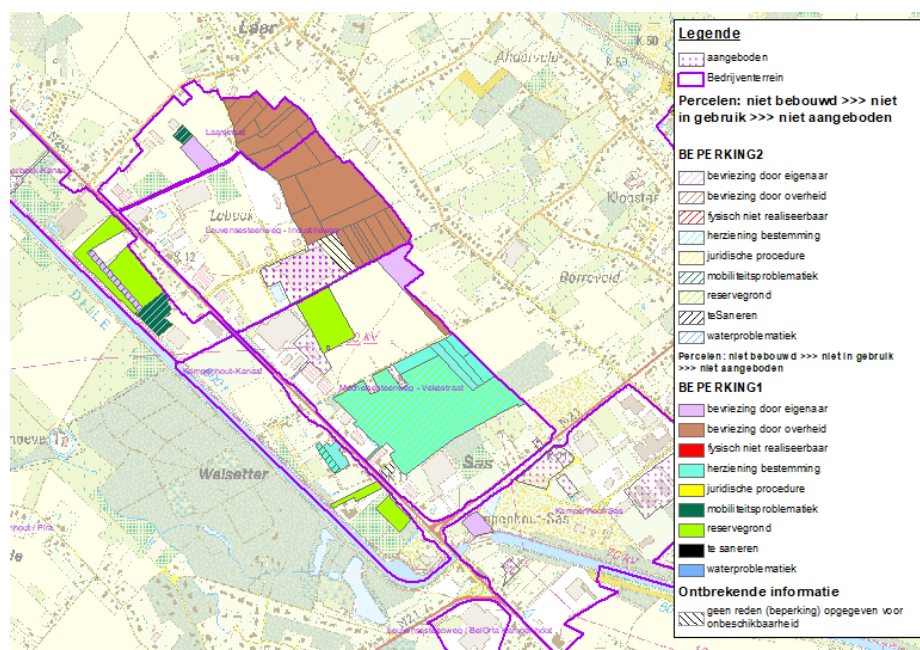
Tabel: info bezettingstabel per terrein, RP Haasrode incl. Kraaiberg (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.5. Boortmeerbeek – Leuvensesteenweg–Industrieweg (Kampenhout-Sas)

Naar aanleiding van het afbakeningsproces van het Bijzonder Economisch Knooppunt bestemde de provincie een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. De realisatie van dit terrein wordt onder andere bemoeilijkt door juridische procedures en door de mobiliteitsproblematiek. Naast de uitbreiding wordt ook de ingebruikname van een vrij liggend deel op de bestaande bedrijvenzone geblokkeerd. In totaal betreft het een ruimte van meer dan 25 ha waarvan de realisatie moeilijk is en waardoor de terreinen ook niet op korte termijn beschikbaar zullen zijn.

Gezien de bezorgdheden vanuit de lokale besturen inzake mobiliteit – gevreesde bijkomende congestie van de steenwegen N26 (Mechelen-Leuven) en N21 (Brussel-Haacht) – en de problematiek van doorstroming van het verkeer op N21 ter hoogte van de spoorlijn Mechelen-Leuven, wordt de realisatie van een logistieke ontwikkeling op de bestaande zone bemoeilijkt. De ontsluiting van de bestaande zone (met o.m. de geplande logistieke ontwikkeling) naar de Ketelrotonde (N21) is ook een voorwaarde voor de ontwikkeling van de uitbreidingszone (project van POM Vlaams-Brabant). De volledige ontsluiting over de hele lengte tussen de Laarstraat (uiterste noordwesten van de zone) en de Ketelrotonde moet worden gerealiseerd om een bruikbare en financieel haalbare zone te kunnen ontwikkelen.

Als deel van de mobiliteitsoplossing is het raadzaam de ventweg aan de N26 Mechelen-Leuven te vervolledigen. Dit moet de doorstroming van het verkeer, die nu bemoeilijkt wordt door rechtstreekse ontsluitingen van handelszaken naar de N26, verbeteren. De ventweg, die reeds deels aanwezig is moet door AWW vervolledigd worden tussen de Laarstraat en de Vekestraat. De POM heeft reeds met de meeste eigenaars akkoorden gesloten over grondafstand. Bijkomend is het aangewezen om de Ovonde aan de Vekestraat om te vormen tot voorrangsplein. Ook dit vereist actie van AWW. Aan de Vlaamse verheid moet worden gevraagd prioriteit aan de maatregelen inzake mobiliteit te geven voor het deblokken van de verdere ontwikkeling.

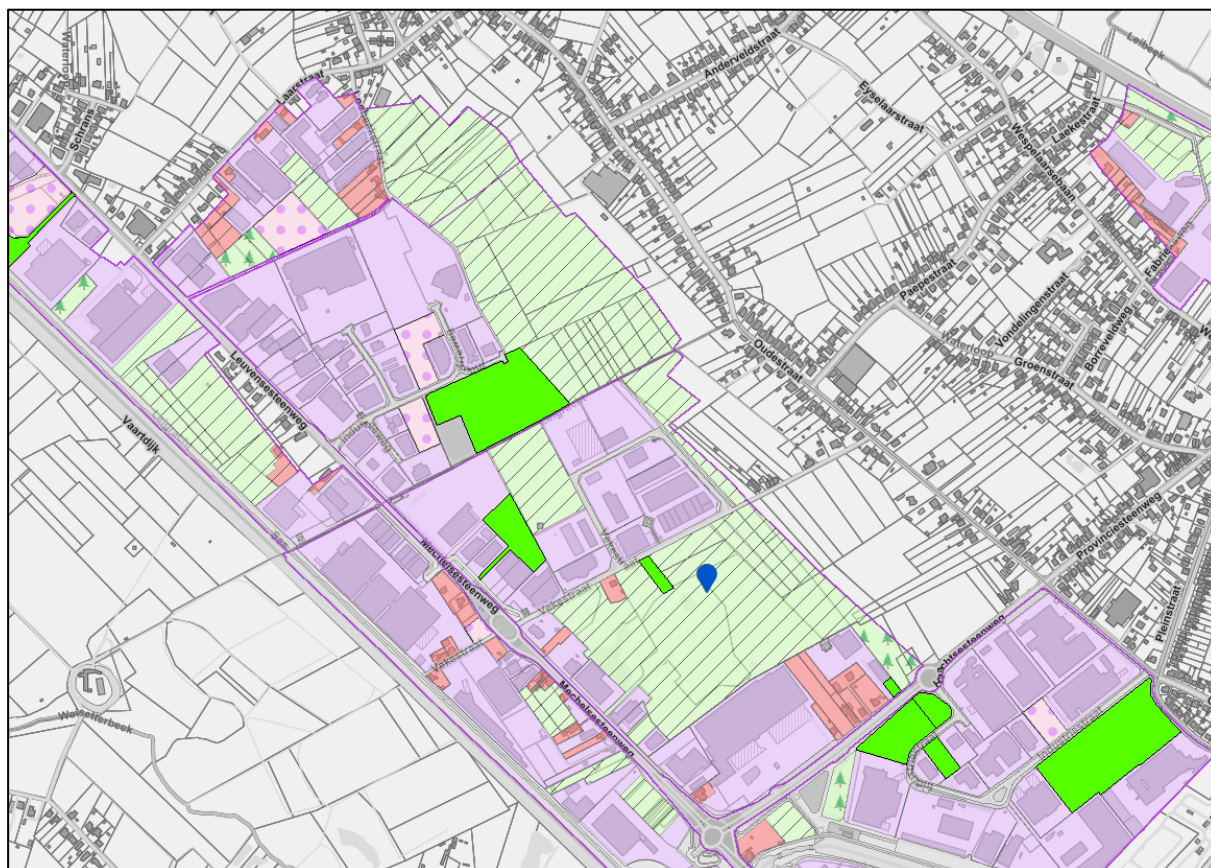


TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
32,2	2,14	17,8	0	0,27	10,83
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	1,15	0	0	

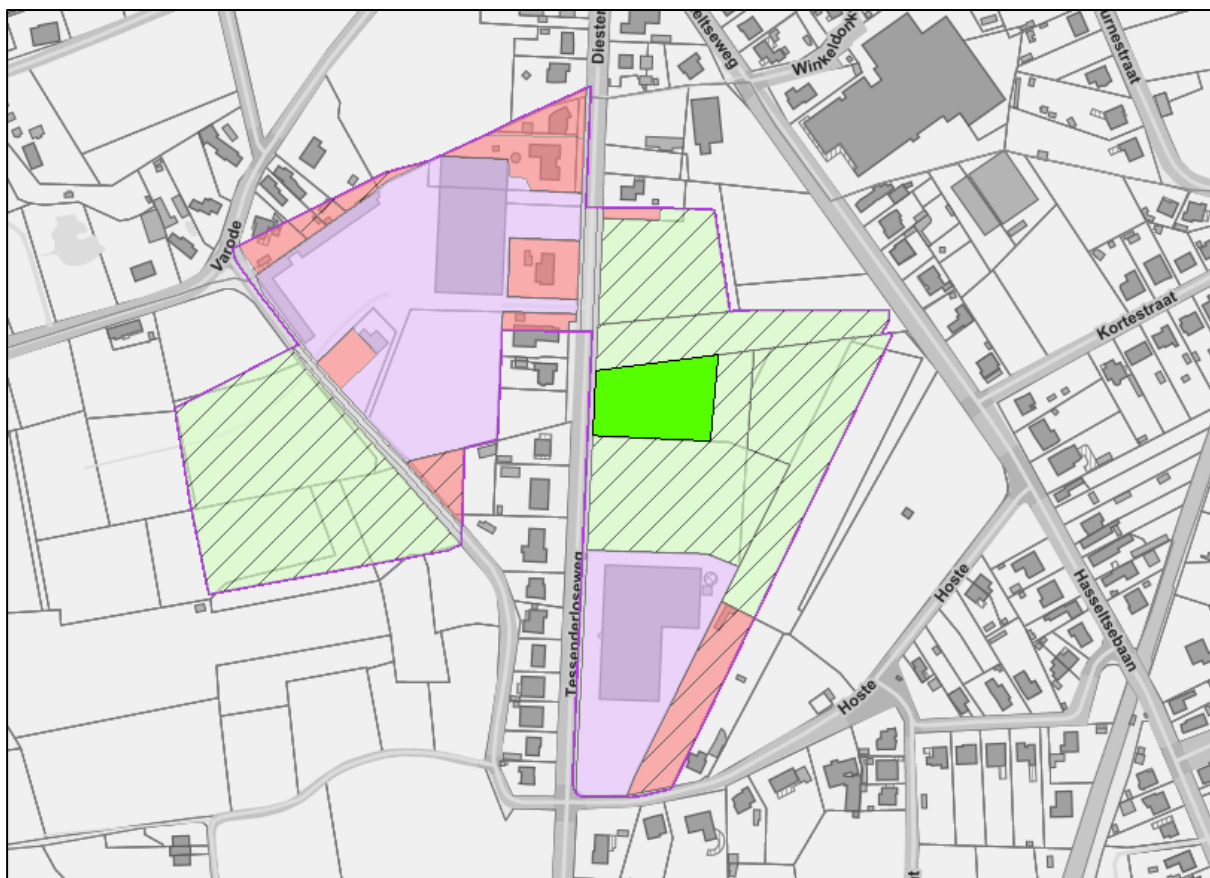
Tabel: info bezettingstabel per terrein, Industrieweg (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
13,4	0,14	4,93	1,11	0	6,27
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0,92	0	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein, Laarstraat (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).



4.5.6. Diest – Tessengerloseweg Deurne

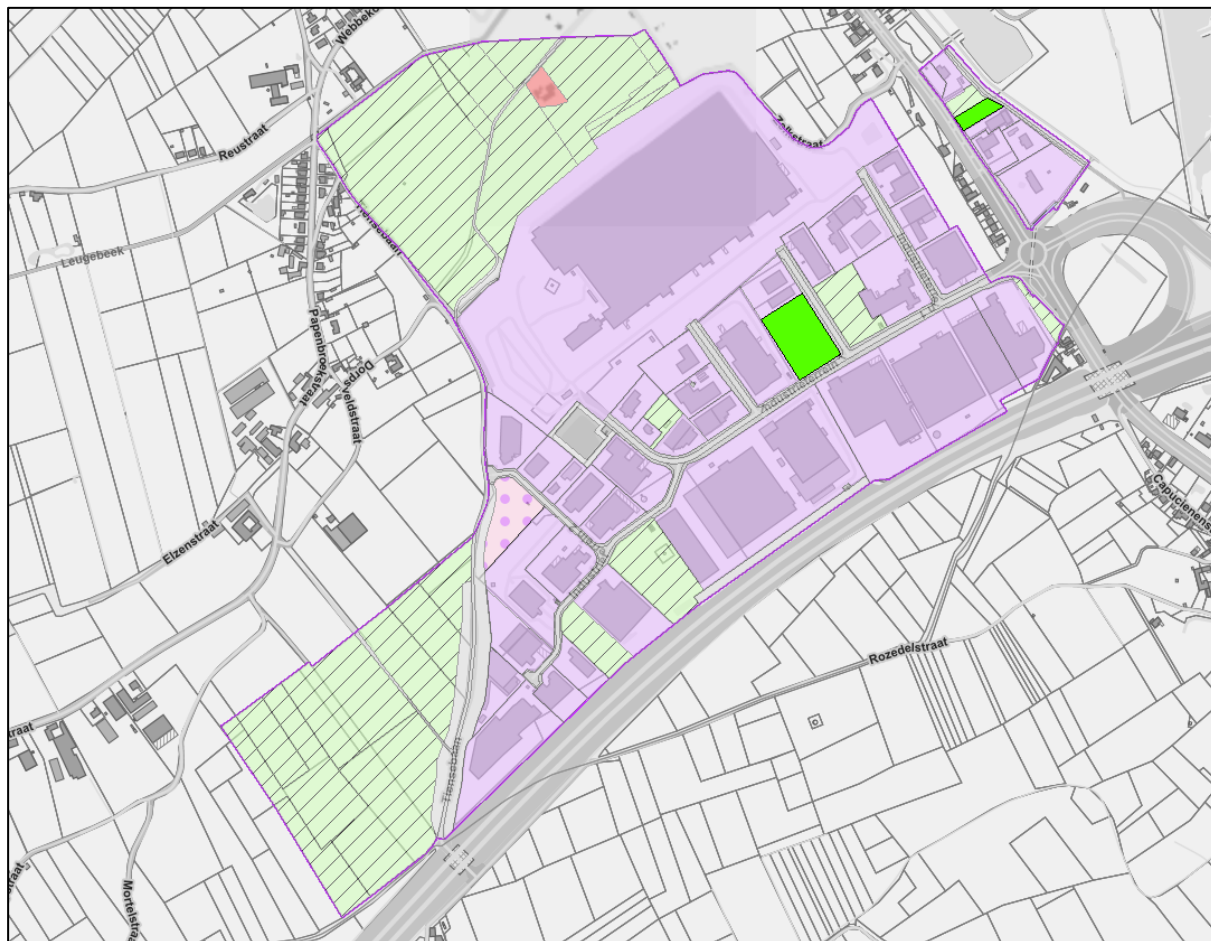


TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
10,5	0,41	4	0,76	0	4,29
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	1,06	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.7. Diest – Webbekom (uitbreiding N/W)

Het bedrijventerrein Webbekom werd in de afbakening van het stedelijk gebied Diest uitgebreid met een noordelijke en een westelijke lob. Interleuven onderzoekt de ontwikkeling van deze zones. De realisatie van de noordelijke zone verloopt moeilijker omwille van de niet evidente ontsluiting/aantakking naar/op de bestaande zone. Ook andere randvoorwaarden of omgevingsfactoren zitten niet mee. Voor deze zones is geen compensatie noodzakelijk, een (gefaseerde) ontwikkeling is wenselijk.



TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
111,3	9,42	65,62	0,29	0,27	18,09
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0,88	16,77	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.8. Geetbets – Rummen

Na een lange procedure heeft de gemeente Geetbets in Rummen een zone bestemd als zone voor (lokale) bedrijvigheid. Het ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt ongeveer 5 ha voor bedrijvigheid, en werd door de gemeenteraad een tweede keer definitief aanvaard. Desondanks wordt de beslissing (opnieuw) aangevochten bij de Raad van State, wat een hypotheek legt op verdere initiatieven.

4.5.9. Haacht – Hambos

Het terrein is in (her)ontwikkeling. Waterhuishouding, sanering en ontsluiting (via water) vormen aandachtspunten.

TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
40,9	4,89	22,36	0,14	0,66	0,49
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	5,36	6,95	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.10. Herent – Tildonksesteenweg – Omleiding

Het bedrijventerrein Tildonksesteenweg – Omleiding werd uitgebreid in het kader van de afbakening van het stedelijk gebied Leuven. Naast de bestaande, reeds ingevulde gronden is er nog een noordelijk te ontwikkelen deel bedrijfsgronden. De gronden aangegeven als 'tijdelijk niet realiseerbaar' zijn momenteel in ontwikkeling door private ontwikkelaars. Interleuven ondersteunt de gemeente Herent in de opmaak van het inrichtingsplan en de afspraken met de ontwikkelaars.

TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
19,3	0,13	3,65	0	3,18	12,31
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	0	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.11. Huldenberg – Florivalstraat

Deze site van ca. 13,4 ha, de voormalige batterijfabriek Exide en gekocht door de POM eind 2021, is hoofdzakelijk bestemd als industriegebied (op Vlaams grondgebied +/- 5,2 ha). De site strekt zich gemeente- en gewestgrensoverschrijdend (met Florival / Grez-Doiceau) uit en kende haar industriële ontwikkeling voornamelijk in 1^{ste} helft van de 20^e eeuw. De POM onderzoekt de mogelijkheden om deze site te herontwikkelen in afstemming met de lokale partners, het Agentschap voor Natuur en Bos en de provincie. Omwille van haar ligging in een groene, landelijke en ecologisch waardevolle omgeving en omwille van de relevantie van de site voor de Brabantse Wouden, is het zeer waarschijnlijk dat er een gemengde invulling komt en dat een aanzienlijk deel van de bestemming als industriegebied op grondgebied Vlaams-Brabant zal (moeten) worden opgegeven.

Een uitzondering zou er zijn, op vraag vanuit het gemeentebestuur (dat elders in de gemeente niet over een bedrijventerrein beschikt), voor een beperkt deel in functie van lokale bedrijven. De site staat momenteel in de GIS-databank gekwalificeerd als volledig in gebruik, maar is dus eigenlijk in (her)ontwikkeling.

Het grotendeel zal dus aan ruimte voor economie worden onttrokken. Voor deze hectaren – het aantal is afhankelijk van hoeveel ruimte voor economie in gebruik zou kunnen blijven (max. 6 ha op Vlaams-Brabants grondgebied) – zou compensatie kunnen worden gevraagd.



TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
10,3	0,46	9,79	0	0	0
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	0	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.12. Kortenbergh/Tervuren – Everberg (Huntsmansite)

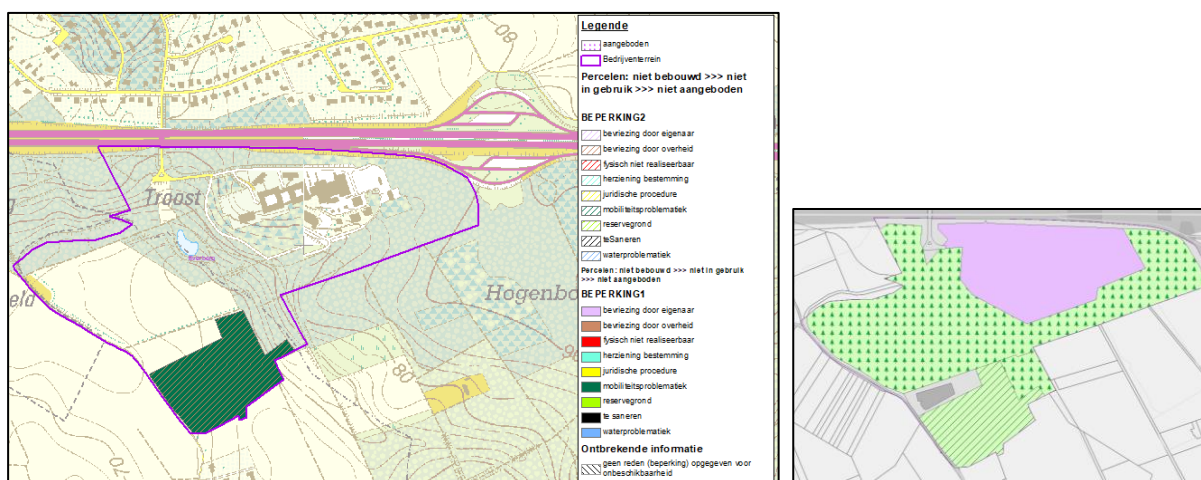
De site van het bedrijf Huntsman staat momenteel te koop. De bruikbaarheid voor economie van de hele site is echter onzeker, zo is een betere ontsluiting een voorwaarde voor een verder gebruik.

De GIS-databank duidt dit terrein aan als grotendeels in gebruik. Dit gebruik is te relativeren: een groot deel rond de bestaande bedrijfsgebouwen is bebost. In werkelijkheid is slechts ongeveer een derde tot de helft ingenomen, het overige is onbenut. In het zuiden van het terrein is er een stuk dat aangemerkt wordt als niet in gebruik (zie paarse omlijning, enkel groen gedeelte wordt als beschikbaar aangemerkt), voornamelijk wegens een ontsluitingsproblematiek.

In eerste instantie kan aan de Vlaamse overheid een oplossing voor de ontsluiting gevraagd worden. Dit kan een verdere verdichting van de reeds ingenomen ruimte verantwoorden en mogelijkheid tot uitbreiding bieden.

Een deel van de terreinen die vandaag niet in gebruik zijn, zijn bebost en/of hebben een zekere natuurwaarde. Het terrein kan twee historische bossen met elkaar verbinden. Ook dit aspect moet mee worden genomen en legt mogelijk een hypotheek op een verdere ontwikkeling van de site.

Indien omwille van de ontsluiting (geen oplossing voor de mobiliteit) en/of de natuurwaarde van de beboste delen geen verdere uitbreiding en dus invulling van de bestemde ruimte voor economie mogelijk is, dan moet er een herbestemming gebeuren, en moet er compensatie komen voor de verloren economische ruimte.

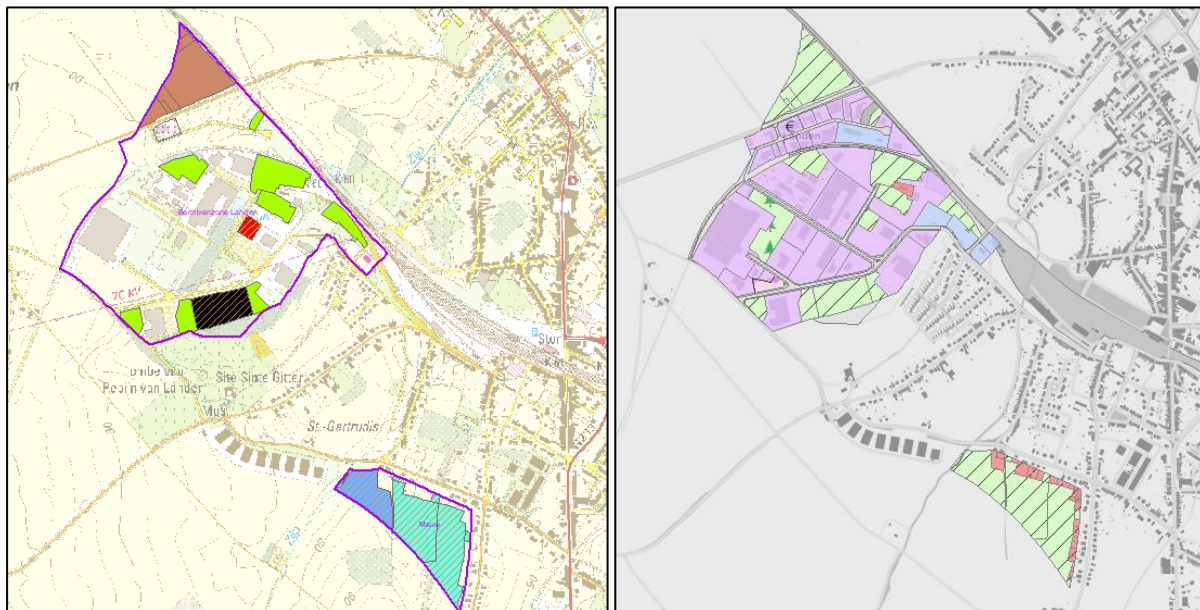


TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
33,1	2,92	8,64	0	0	5,08
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	16,49	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.13. Landen – Mauw en Landen (Kruisboomstraat)

In Landen zijn twee stukken bedrijventerrein gelegen die niet in gebruik zijn, en waarvan gebruik niet langer wenselijk is. Het betreft de zone Mauw, gelegen in een woonwijk, met een sterk reliëf en moeilijk te ontsluiten, en het noorden van de bestaande bedrijvenzone, eveneens moeilijk te ontsluiten. De stad heeft eerder al te kennen gegeven deze oppervlakte te willen ruilen voor een nieuwe zone ter hoogte van de E40. De zones komen in aanmerking voor compensatie die dus binnen de gemeente zou moeten/kunnen gebeuren.



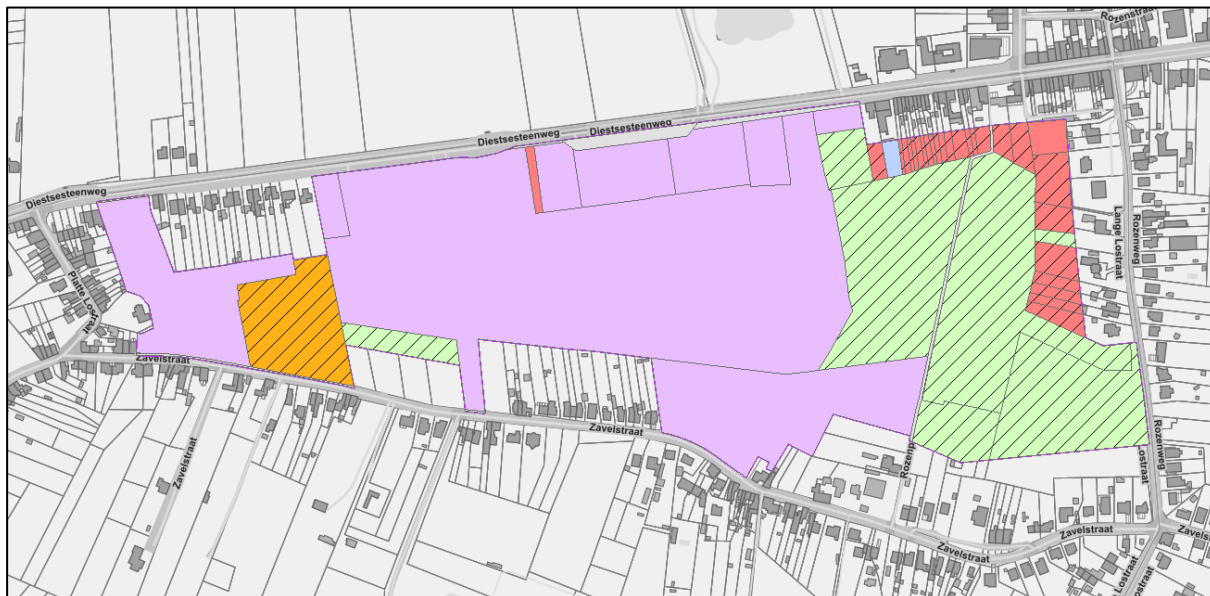
TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
63,8	9,71	32,24	3,36	2,73	8,68
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0,43	6,62	0	

TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
10,3	0,12	0	0,32	0	9,88
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	0	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.14. Leuven – Kessel-Lo (Commscope)

De site van Commscope in Kessel-Lo wordt aangegeven als hoofdzakelijk bezet met ook nog (onbebouwde) reservegrond van bedrijven. De gehele site is echter in herontwikkeling door een consortium van de KU Leuven, PMV en de stad Leuven. Er wordt een masterplan of gebiedsgerichte visie voor de site opgesteld die het geheel moet activeren.



TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
27,30	0,44	16,83	0,27	0	4,19
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	6	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.15. Leuven – Eén-meilaan (Leuven-Noord)

Het masterplan voor de site Leuven-Noord is (momenteel) in opmaak. Een belangrijke uitdaging voor de gehele ontwikkeling ligt echter in de ontsluiting en in de realisatie van het Vunt-complex (met de aansluiting op de E314).

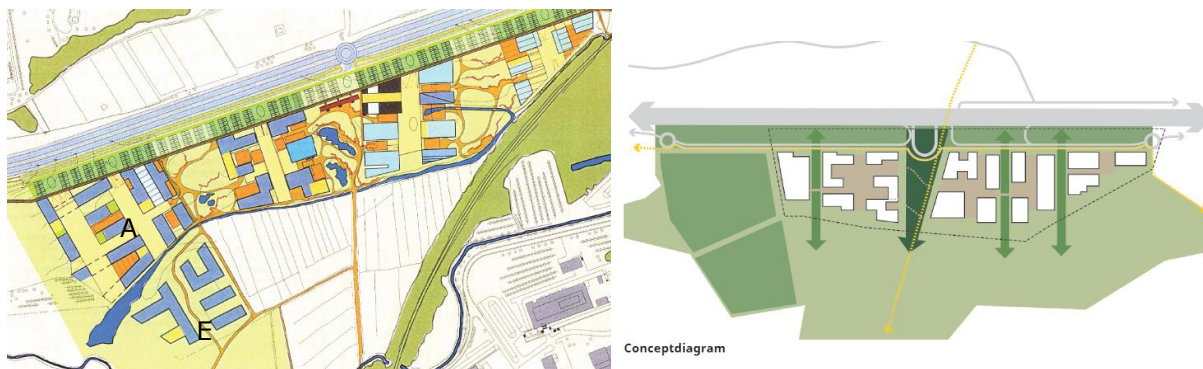


TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
21,30	0,55	5,6	0	0	15,19
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	0	0	

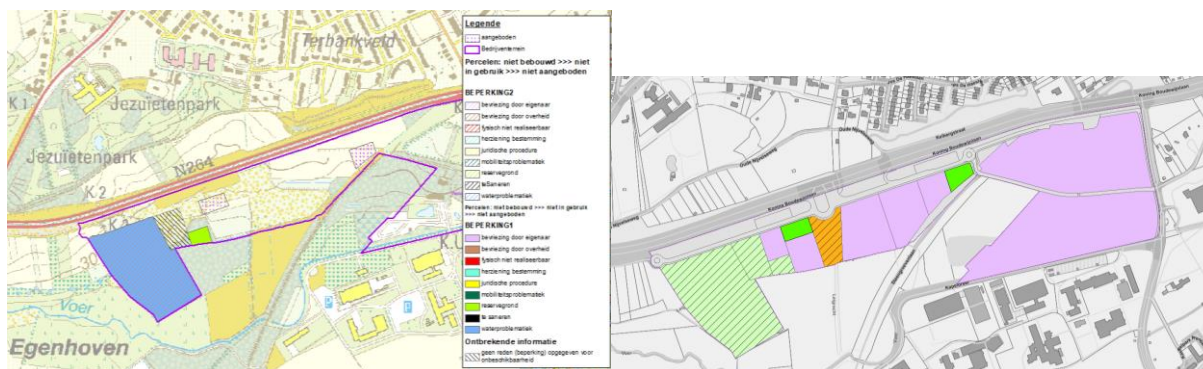
Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.16. Leuven – Wetenschapspark Arenberg

Op het bedrijventerrein Wetenschapspark Arenberg is het meest westelijke deel niet ontwikkeld (ongeveer 5 ha). De ontwikkeling van (oorspronkelijke) velden A en E is voornamelijk gehypothekeerd door een waterproblematiek (waterbeschermingsgebied). Dit werd opgenomen in het nieuwe, geactualiseerde masterplan. Het schrappen van de bestemming met compensatie elders is aangewezen.



Figuur: oorspronkelijke masterplan (2000) en het geactualiseerde masterplan met geherdefinieerde clusters en een aaneengesloten groen karakter.

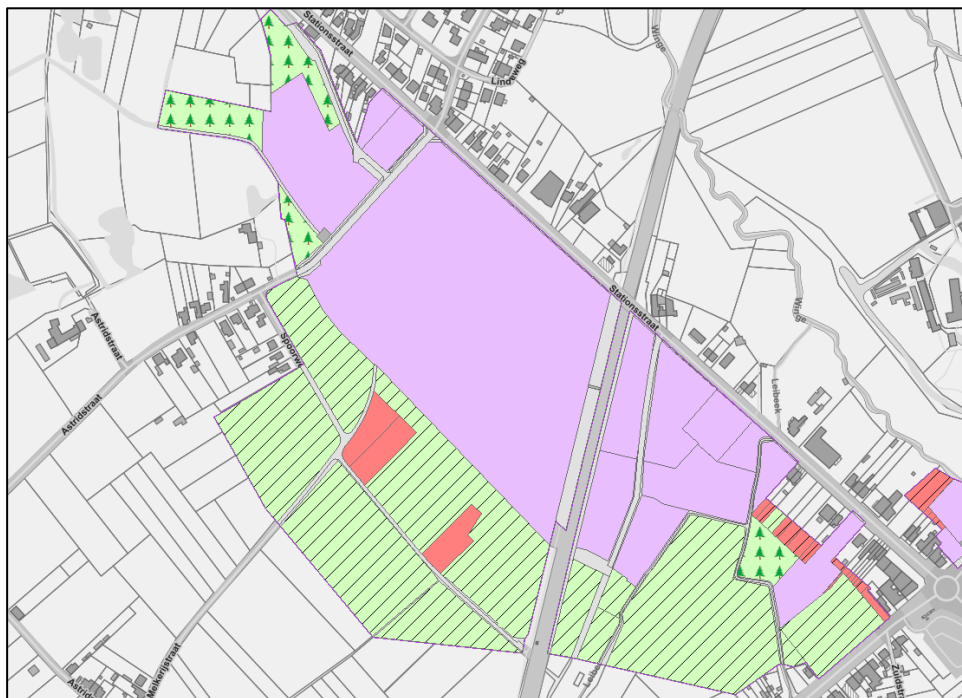


TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
25,30	5,01	14,83	0	0	5,23
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	0,2	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.17. Rotselaar – Stationsstraat / Danone & Stationsstraat

De bedrijventerreinen Stationsstraat / Danone & AZ Stationsstraat werden uitgebreid in het kader van de afbakening van het stedelijk gebied Leuven. Naast de bestaande, reeds ingevulde gronden is er nog +/- 10 ha te ontwikkelen bedrijfsgrond, waar bestaande reeds er gevestigde bedrijven mogelijk aanspraak op willen maken, zodat het niet enkel ruimte voor nieuwe bedrijven zal/kan zijn. Eigendomsstructuur en ontsluiting en waterproblematiek (voor deel Stationsstraat) maken de ontwikkeling moeilijker.



TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
20,5	1,43	9,87	0,67	0,26	7,19
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	1,05	0	

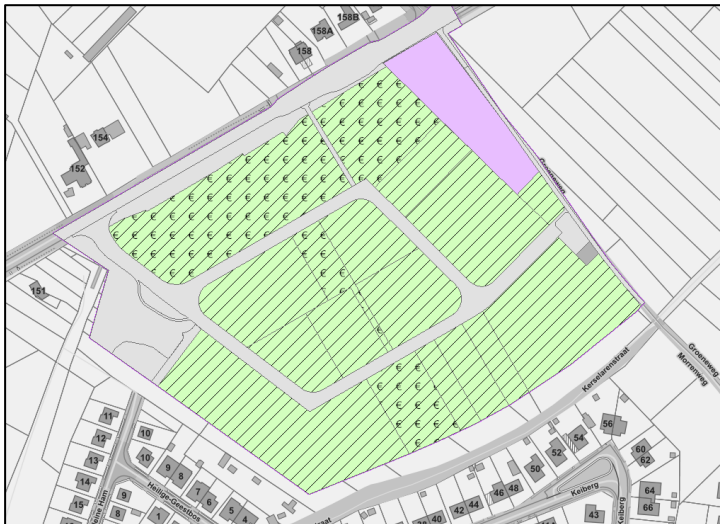
TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
9,5	0,82	3,89	0,03	0,19	1,27
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	0	3,34	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.18. Tervuren – Keiberg-Vossem

Interleuven ontwikkelt in Tervuren, in samenwerking met de gemeente, een nieuw toekomstbestendig bedrijventerrein. Dit kleine terrein van +/- 8 ha is een greenfield, maar al bestemd sinds het gewestplan en bevestigd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waardoor een ontwikkeling gemakkelijk zou moeten gaan.

Na euveld rond verwerving, waterhuishouding, enzovoort te hebben overwonnen, werd een aanvraag voor de infrastructuur ingediend en verkregen. De werken werden uitgevoerd en de gronden worden momenteel aan ondernemers aangeboden. Bij de omgevingsvergunningsprocedures van nieuwe aanvragen door deze ondernemers wordt echter – voor de meeste maar niet alle dossiers – bezwaar en later beroep ingediend, en dit omwille van het gebrek aan een fietspad op de voorliggende steenweg. Zonder uitspraak te doen over het belang of over het al dan niet inhoudelijk terecht punt zorgt dit voor een enorme vertraging van de ontwikkeling, financiële risico's bij de betrokken en (rechts)onzekerheid voor de bedrijven.



TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
7,9	1,81	0,42	0	0	0
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	1,3	0	1,94	2,46	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.19. Tienen – Lovensteen

TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
13,0	1,66	0	0,22	0	2,67
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	6,67	1,81	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).

4.5.20. Tienen – Soldatenveld

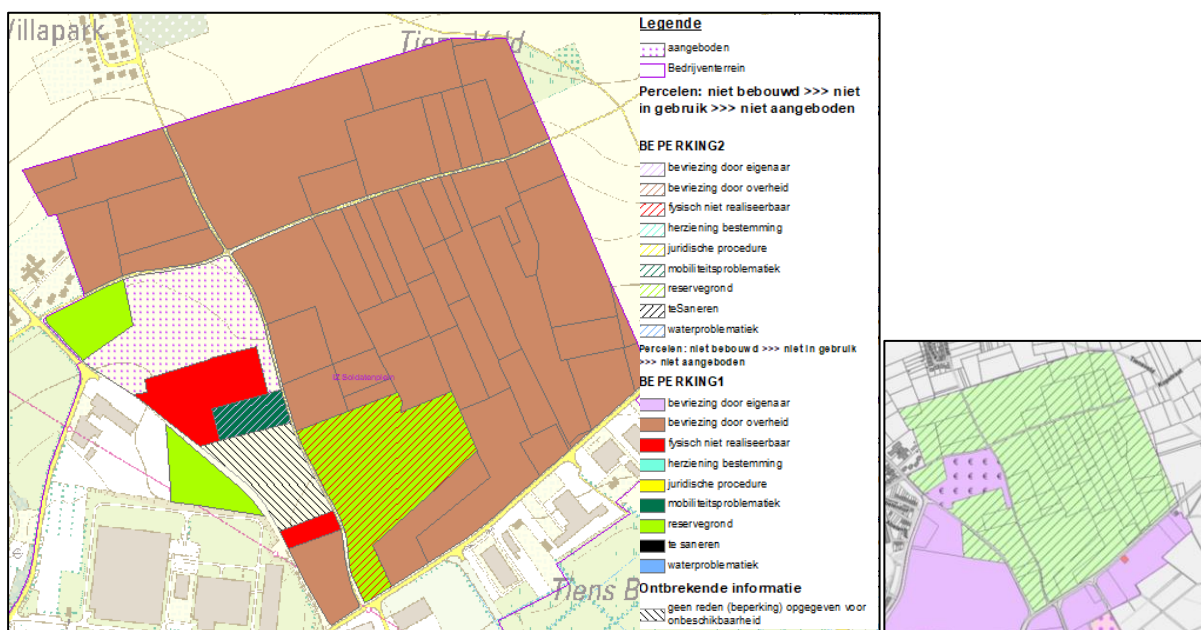
Het RUP m.b.t. het kleinstedelijk gebied Tienen werd recent vernietigd door de Raad van State. Het bedrijventerrein was de tweede grootste extra ruimte voor economie (1^{ste} = Meise-Westrode) in de provincie: bij benadering 46 ha groot. Na de vernietiging van het RUP is er nog geen beslissing over een eventueel nieuw initiatief.

In de VLAIO-databank wordt het terrein hoofdzakelijk (nog) gelabeld als 'bevroren door de overheid'.

Een belangrijke voorwaarde is de ontsluiting via de ring rond Tienen. Doortrekking van deze weg tot het industrieterrein is tot op heden geen prioriteit geweest voor de Vlaamse overheid. Een initiatief om alvast de nodige aanpassingen aan de ring rond Tienen te doen, kan aan de Vlaamse overheid worden gevraagd.

Het terrein werd geselecteerd op basis van een uitgebreid locatie-onderzoek. De stad Tienen en de werkgroep Ruimte voor Economische Ontwikkelingen houden vast aan deze locatie. Er wordt dus eerder gepleit voor een deblokkering dan een compensatie van de ruimte die voor economie verloren dreigt te gaan.

De deblokkering impliceert, naast voornoemd mobiliteit issue, een sterkere juridische zekerheid voor de ontwikkeling en een uitvoerbaar ruimtelijk uitvoeringsplan.



TOTAAL (ha)	Infra	Bebouwd			Tijdelijk niet realiseerbaar
		Bezet	Afwijkend	Leegstand herontwikkeling	
181,90	11,47	86,31	5,18	3,9	50,47
	Onbebouwd				
	Actief aanbod	In gebruik	Reservegrond	In ontwikkeling	
	0	5,56	19,01	0	

Tabel: info bezettingstabel per terrein (bron: Agentschap Innoveren & Ondernemen, toestand op 1/7/2023).